

ALPHAXSET-6502-002

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง: คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานปี 2564

เรียน: กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อัลฟา ดิวิชั่นส์ จำกัด (มหาชน) (“ALPHAX”) ขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564 โดยมีผลการดำเนินงานที่เป็นสาระสำคัญ ดังนี้

**ภาพรวมผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท**

	งบการเงินรวม ปี 2564		งบการเงินรวม ปี 2563		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	508.40	100.00	627.22	100.00	(118.82)	(18.94)
ต้นทุนรวม	337.90	66.46	435.43	69.42	(97.53)	(22.40)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>170.50</b>	<b>33.54</b>	<b>191.79</b>	<b>30.58</b>	<b>(21.29)</b>	<b>(11.10)</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	57.33	11.28	50.61	8.07	6.72	13.28
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติธุรกิจ	58.15	11.44	43.61	6.95	14.54	33.34
- สรรองผลขาดทุนจากต้นทุนในการจัดหาสินค้าสูงกว่าราคาขาย	14.89	2.93	5.41	0.86	9.48	175.23
- โอนกลับสำรองเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	(1.28)	(0.25)	(15.66)	(2.50)	14.38	91.83
ต้นทุนทางการเงิน	0.05	0.01	1.80	0.29	(1.75)	(97.22)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>41.36</b>	<b>8.13</b>	<b>106.02</b>	<b>16.91</b>	<b>(64.66)</b>	<b>(60.99)</b>
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	15.35	3.02	17.42	2.78	(2.07)	(11.88)
<b>กำไรสุทธิสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b>	<b>26.01</b>	<b>5.11</b>	<b>88.60</b>	<b>14.13</b>	<b>(62.59)</b>	<b>(70.64)</b>
กำไรสุทธิสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก*	-	-	0.77	0.12	(0.77)	(100.00)
<b>กำไรสุทธิสำหรับปีตามงบการเงิน</b>	<b>26.01</b>	<b>5.11</b>	<b>89.37</b>	<b>14.25</b>	<b>(63.36)</b>	<b>(70.90)</b>
- สรรองผลขาดทุนจากต้นทุนในการจัดหาสินค้าสูงกว่าราคาขาย	14.89	2.93	5.41	0.86	9.48	175.23
<b>กำไรสุทธิสำหรับปีภายหลังการปรับปรุงรายการพิเศษ</b>	<b>40.90</b>	<b>8.04</b>	<b>94.78</b>	<b>15.11</b>	<b>(53.88)</b>	<b>(56.85)</b>

\*ธุรกิจกึ่งนำหยุดประกอบธุรกิจ ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2562

รายได้รวมสำหรับปี 2564 มีจำนวน 508.40 ล้านบาท ลดลง 118.82 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.94 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 627.22 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กำไรสุทธิสำหรับปี 2564 มีจำนวน 26.01 ล้านบาท ลดลง 63.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 70.90 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 89.37 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

กำไรสุทธิภายหลังการปรับปรุงรายการพิเศษสำหรับปี 2564 มีจำนวน 40.90 ล้านบาท ลดลง 53.88 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 56.85 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 94.78 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

## รายได้รวม

	งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ปี 2564		ปี 2563			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจหลัก						
ธุรกิจซื้อขายน้ำมันปาล์ม	21.77	4.28	73.57	11.73	(51.80)	(70.41)
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	446.82	87.89	539.52	86.02	(92.70)	(17.18)
<b>รวมรายได้จากธุรกิจหลัก</b>	<b>468.59</b>	<b>92.17</b>	<b>613.09</b>	<b>97.75</b>	<b>(144.50)</b>	<b>(23.57)</b>
รายได้อื่น	39.81	7.83	14.13	2.25	25.68	181.74
<b>รวมรายได้</b>	<b>508.40</b>	<b>100.00</b>	<b>627.22</b>	<b>100.00</b>	<b>(118.82)</b>	<b>(18.94)</b>

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2564 จำนวน 508.40 ล้านบาท ลดลง 118.82 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.94 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 627.22 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

## รายได้จากธุรกิจหลัก

### ธุรกิจซื้อขายน้ำมันปาล์ม

รายได้จากธุรกิจซื้อขายน้ำมันปาล์มสำหรับปี 2564 จำนวน 21.77 ล้านบาท ลดลง 51.80 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 70.41 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 73.57 ล้านบาท เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวมมีการเติบโตในอัตราที่ชะลอตัวลง และจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ที่ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อไปทั่วโลกเป็นผลให้เกิดสภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจ รวมถึงราคาน้ำมันปาล์มในตลาดที่มีความผันผวนอย่างมาก ทำให้บริษัทมีการชะลอการซื้อขายน้ำมันปาล์มเพื่อลดค่าใช้จ่ายและความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากธุรกิจซื้อขายน้ำมันปาล์ม

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2564 จำนวน 446.82 ล้านบาท ลดลง 92.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.18 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 539.52 ล้านบาท เนื่องจากโครงการ IKON77 ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแรกของกลุ่มบริษัทได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 4 ปี 2563 และมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้าในช่วงแรกได้เป็นจำนวนมาก ทำให้ในปี 2563 สามารถรับรู้รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ IKON77 ได้ถึงประมาณร้อยละ 45 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด สำหรับในปี 2564 ได้มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตลอดมาซึ่งคิดเป็นร้อยละ 38 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ดังนั้นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 จึงลดลงจากปี 2563

## รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปี 2564 จำนวน 39.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.68 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีรายได้อื่นจำนวน 14.13 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้จากกรรับเงินจองเงินทำสัญญาจำนวน 31.21 ล้านบาท เนื่องจากลูกค้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เช่น ผิดนัดชำระค่างวดตาวานติดต่อกัน ค่าชำระค่างวดตาวานเกินระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่มาโอนกรรมสิทธิ์ตามเวลาที่นัดหมาย เป็นต้น ส่งผลให้กลุ่มบริษัทใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินที่ได้รับชำระจากลูกค้า ซึ่งเป็นไปตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติของกลุ่มบริษัท

## กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

	งบการเงินรวม ปี 2564		งบการเงินรวม ปี 2563		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>ธุรกิจซื้อขายน้ำมันปาล์ม</b>						
รายได้	21.77	100.00	73.57	100.00	(51.80)	(70.41)
ต้นทุน	(21.70)	(99.68)	(73.21)	(99.51)	(51.51)	(70.36)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>0.07</b>	<b>0.32</b>	<b>0.36</b>	<b>0.49</b>	<b>(0.29)</b>	<b>(80.56)</b>
<b>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>						
รายได้	446.82	100.00	539.52	100.00	(92.70)	100.00
ต้นทุน	(316.20)	(70.77)	(362.22)	(67.14)	(46.02)	100.00
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>130.62</b>	<b>29.23</b>	<b>177.30</b>	<b>32.86</b>	<b>(46.68)</b>	<b>100.00</b>
<b>รวมกำไรขั้นต้น</b>	<b>130.69</b>	<b>27.89</b>	<b>177.66</b>	<b>28.98</b>	<b>(46.97)</b>	

กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2564 จำนวน 130.69 ล้านบาท ลดลง 18.45 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 177.66 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

### ธุรกิจซื้อขายน้ำมันปาล์ม

กำไรขั้นต้นธุรกิจซื้อขายน้ำมันปาล์มจะอยู่ในอัตรากำไรที่ต่ำกว่าร้อยละ 5 เนื่องจากราคาต้นทุนของสินค้าที่บริษัทซื้อสินค้าจากผู้จัดจำหน่ายนั้นเป็นราคาที่โดยรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการขายเข้าไปในต้นทุนสินค้าแล้ว เช่น ค่าขนส่งสินค้า เป็นต้น สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจซื้อขายน้ำมันปาล์มลดลงจากปี 2563 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวมมีความเติบโตในอัตราที่ชะลอลง และจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ที่ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อทั่วโลกเป็นผลให้เกิดภาวะการชะลอลงของเศรษฐกิจ รวมถึงราคาน้ำมันปาล์มในตลาดที่มีความผันผวนอย่างมาก ทำให้บริษัทมีการชะลอการซื้อขายน้ำมันปาล์มเพื่อลดค่าใช้จ่ายและความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากธุรกิจซื้อขายน้ำมันปาล์ม

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กำไรขั้นต้นสำหรับปี 2564 จำนวน 130.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.23 ลดลง 46.68 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีกำไรขั้นต้นจำนวน 177.30 ล้านบาท เนื่องจากโครงการ IKON77 ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงไตรมาส 4 ปี 2563 และมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้าในช่วงแรกได้เป็นจำนวนมาก ทำให้ในปี 2563 สามารถรับรู้รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ IKON77 ได้ถึงประมาณร้อยละ 45 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด โดยมีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 32.86 สำหรับในปี 2564 ได้มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตลอดมาซึ่งคิดเป็นร้อยละ 38 โดยมีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 29.23 เนื่องจากมีการให้ส่วนลด โปรโมชัน และของแถมเพิ่มขึ้น ทำให้กำไรขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 ลดลงจากปี 2563

**ค่าใช้จ่าย**

	งบการเงินรวม		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ปี 2564	ปี 2563		
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	57.33	50.61	6.72	13.28
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	71.76	33.36	38.40	115.11
ต้นทุนทางการเงิน	0.05	1.81	(1.76)	97.24
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	15.35	17.42	(2.07)	11.88
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>144.49</b>	<b>103.20</b>	<b>41.29</b>	<b>40.01</b>

**ต้นทุนในการจัดจำหน่าย**

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับปี 2564 จำนวน 57.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.28 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 50.61 ล้านบาท โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่ายของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2564 เพิ่มขึ้นเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ IKON77 ทำให้มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น รวมถึงกลุ่มบริษัทมีการดำเนินการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ คือ IKON UDOMSUK ตั้งแต่ช่วงไตรมาส 4 ปี 2563 ที่ผ่านมา ทำให้มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น

**ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2564 จำนวน 71.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 115.11 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 33.36 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกิดขึ้นตามปกติธุรกิจเพิ่มขึ้นจำนวน 14.54 ล้านบาท เนื่องจากมาจากการขยายธุรกิจในส่วนงานอื่น ๆ ของกลุ่มบริษัท และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกิดขึ้นไม่เป็นประจำเพิ่มขึ้น 23.86 ล้านบาท โดยในปี 2564 มีการสำรองผลขาดทุนจากต้นทุนในการจัดหาสินค้าสูงกว่าราคาขายเพิ่มขึ้นจำนวน 9.48 ล้านบาท เนื่องจากราคาตลาดของน้ำมันปาล์มที่มีการปรับเพิ่มขึ้น และการลดลงของรายการโอนกลับสำรองเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าจำนวน 14.38 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2563 ได้รับคืนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าที่ได้มีการตั้งสำรองไว้ทั้งหมด ทำให้มีการโอนกลับสำรองเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าดังกล่าวเป็นจำนวน 15.66 ล้านบาท

**ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2564 จำนวน 0.05 ล้านบาท ลดลง 1.76 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 97.24 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 1.81 ล้านบาท เนื่องจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินลดลงด้วย

**ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้**

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2564 จำนวน 15.35 ล้านบาท ลดลง 2.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.88 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 17.42 ล้านบาท เนื่องจากกำไรสุทธิที่ลดลงทำให้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลง

**ฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัท**

	งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2564		งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2563		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	118.22	12.61	40.67	4.02	77.55	190.68
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	60.49	6.46	60.81	6.02	(0.32)	(0.53)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	341.14	36.40	524.26	51.86	(183.12)	(34.93)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	301.50	32.17	260.04	25.73	41.46	15.94
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>821.35</b>	<b>87.64</b>	<b>885.78</b>	<b>87.63</b>	<b>(64.43)</b>	<b>(7.27)</b>
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7.70	0.82	15.57	1.54	(7.87)	(50.55)
ค่าความนิยม	105.19	11.22	105.19	10.41	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.00	0.32	4.29	0.42	(1.29)	(30.07)
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>115.89</b>	<b>12.37</b>	<b>125.05</b>	<b>12.37</b>	<b>(9.16)</b>	<b>(7.33)</b>
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>937.24</b>	<b>100.00</b>	<b>1,010.83</b>	<b>100.00</b>	<b>(73.59)</b>	<b>(7.28)</b>
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	93.53	9.98	180.78	17.88	(87.25)	(48.26)
เงินรับล่วงหน้า	47.72	5.09	102.25	10.12	(54.53)	(53.33)
ประมาณการหนี้สิน	58.68	6.26	39.32	3.89	19.36	49.24
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	20.50	2.19	18.26	1.81	2.24	12.27
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>220.43</b>	<b>23.52</b>	<b>340.61</b>	<b>33.70</b>	<b>(120.18)</b>	<b>(35.28)</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	44.64	4.76	-	-	44.64	100.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.37	0.15	3.83	0.38	(2.46)	(64.23)
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>46.01</b>	<b>4.91</b>	<b>3.83</b>	<b>0.38</b>	<b>42.18</b>	<b>(1,101.31)</b>
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>266.44</b>	<b>28.43</b>	<b>344.44</b>	<b>34.08</b>	<b>(78.00)</b>	<b>(22.65)</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	528.75	56.41	530.38	52.47	(1.63)	(0.31)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	142.05	15.16	136.01	13.45	6.04	4.44
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม</b>	<b>670.80</b>	<b>71.57</b>	<b>666.39</b>	<b>65.92</b>	<b>4.41</b>	<b>0.66</b>

**สินทรัพย์รวม**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีสินทรัพย์รวมจำนวน 937.24 ล้านบาท ลดลง 73.59 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.28 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งมีจำนวน 1,010.83 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงหลัก ๆ ดังนี้

- ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 183.12 ล้านบาท เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ IKON77 โดยสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 คิดเป็นร้อยละ 38 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ซึ่งทำให้ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 315.06 ล้านบาท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการเริ่มดำเนินการในโครงการใหม่ คือ IKON UDOMSUK และโครงการ THE VALOR ทำให้มีต้นทุนการซื้อที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบ และต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 131.94 ล้านบาท ทำให้โดยรวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 ลดลงจากปี 2563

## หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีหนี้สินรวมจำนวน 266.44 ล้านบาท ลดลง 78.00 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.65 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งมีจำนวน 344.44 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงหลัก ๆ ดังนี้

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ลดลง 87.25 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ลดลงจากการจ่ายชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้การค้าสำหรับส่วนงานอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากโครงการ IKON77 ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์แล้วในไตรมาส 4 ปี 2563
- เงินรับล่วงหน้า ลดลง 54.53 ล้านบาท เนื่องจากโครงการ IKON77 ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว ทำให้เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจากการรับรู้เป็นรายได้จำนวน 77.75 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าที่เพิ่มขึ้นเพิ่มขึ้นจากการเปิดขายโครงการใหม่ IKON UDOMSUK เมื่อเดือนตุลาคม 2563 โดยมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 23.22 ล้านบาท
- ประมาณการหนี้สิน เพิ่มขึ้น 19.36 ล้านบาท โดยมาจากส่วนของประมาณการผลขาดทุนจากต้นทุนสูงกว่ารายได้เพิ่มขึ้น 14.89 ล้านบาท จากการที่บริษัทมีการออกไปส่งขายแล้วยังส่งสินค้าให้แก่ลูกค้าไม่ครบถ้วน ทำให้มีการตั้งสำรองรายการดังกล่าว โดยราคาตลาดเฉลี่ย ณ 31 ธันวาคม 2563 อยู่ที่ 38.50 บาท/กิโลกรัม และราคาตลาดเฉลี่ย ณ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ที่ 49.25 บาท/กิโลกรัม โดยราคาตลาดในปี 2564 มีการปรับเพิ่มขึ้น จึงทำให้ตั้งสำรองรายการหนี้สินจากการประมาณการดังกล่าวเพิ่มขึ้น และมาจากส่วนของประมาณการหนี้สินจากการรับประกันห้องชุดจำนวนประมาณ 4.47 ล้านบาท โดยเป็นประมาณการสำหรับค่าซ่อมแซมห้องชุดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการขายห้องชุดของโครงการ IKON77 ซึ่งอ้างอิงจากปริมาณการขายในปัจจุบัน และข้อมูลที่มีอยู่เกี่ยวกับรายการซ่อมแซม
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 44.64 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นทั้งจำนวน เนื่องจากเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ IKON UDOMSUK สำหรับปี 2563 ได้มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ IKON77 ทั้งจำนวนแล้ว

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

- ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 528.75 ล้านบาท ลดลง 1.63 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.31 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งมีจำนวน 530.38 ล้านบาท เนื่องมาจากปี 2564 มีขาดทุนสุทธิสำหรับส่วนที่เป็นของบริษัทเป็นจำนวน 1.63 ล้านบาท
- ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 142.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.44 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งมีจำนวน 136.01 ล้านบาท เนื่องมาจากปี 2564 มีกำไรสุทธิสำหรับส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่เพิ่มขึ้น ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่เป็นสาระสำคัญเป็นจำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัท วี สุขุมวิท 81 จำกัด (บริษัทย่อย) ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทจำนวน 45% จากการเข้าลงทุนซื้อธุรกิจพัฒนาเข้าลงทุนซื้อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบริษัท วี สุขุมวิท 81 จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 55% โดย ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

**กระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท**

	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	ปี 2564	ปี 2563	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	54.42	245.05	(190.63)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	1.06	(33.24)	34.30
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	22.07	(187.65)	209.72
<b>เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>77.55</b>	<b>24.16</b>	<b>53.39</b>

**กระแสเงินสด**

ในปี 2564 กระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทมีจำนวน 118.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.55 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 40.67 ล้านบาท ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

- เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานของปี 2564 จำนวน 54.42 ล้านบาท ลดลง 190.63 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีจำนวน 245.05 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 38.66 ล้านบาท และการลดลงของเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 195.77 ล้านบาท โดยเป็นการลดลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 51.37 ล้านบาท สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 53.96 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 213.10 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจำนวน 44.18 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 218.90 ล้านบาท
- เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนของปี 2564 จำนวน 1.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.30 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 33.24 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นจำนวน 21.00 ล้านบาท และซื้ออาคาร/อุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 12.89 ล้านบาท
- เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินของปี 2564 จำนวน 22.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 209.72 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 187.65 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 35.80 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 150.89 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 21.60 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท อัลฟา ดิวิชั่นส์ จำกัด (มหาชน)



(นายธีร ชุติวราภรณ์)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร