



วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง คำอธิบาย และการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอนำส่งคำอธิบาย และการวิเคราะห์ของ
ฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ดังนี้

ตารางที่ 1 : แสดงงบกำไรขาดทุนรวมของกลุ่มบริษัทฯ

หน่วย : ล้านบาท

	ม.ค.-ธ.ค. 2563	ร้อยละ	ม.ค.-ธ.ค. 2564	ร้อยละ	เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	500.61	99.3	674.26	100	173.65	34.7
รายได้จากการให้บริการตกแต่ง	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0
รายได้จากการให้บริการ	3.53	0.7	0.11	0.0	(3.42)	(96.9)
รวมรายได้	504.14	100.0	674.37	100.0	170.23	33.8
ต้นทุนจากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	585.62	117.0	607.12	90.0	21.50	3.7
ต้นทุนจากการให้บริการตกแต่ง	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0
ต้นทุนจากการให้บริการ	7.16	202.8	6.26	5690.9	(0.90)	(12.6)
รวมต้นทุนขาย	592.78	117.6	613.38	91.0	20.60	3.5
กำไรขั้นต้น	(88.64)	(17.6)	60.99	9.0	149.63	(168.8)
รายได้ดอกเบี้ย	34.57	6.9	52.73	7.8	18.16	52.5
กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายบริษัทย่อย	166.30	33.0	0.00	0.0	(166.30)	(100.0)
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22.73	4.5	0.00	0.0	(22.73)	(100.0)
รายได้อื่น	5.59	1.1	0.54	0.1	(5.05)	(90.3)
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน (สุทธิ)	1.29	0.3	0.00	0.0	(1.29)	(100.0)
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	141.84	28.1	114.26	16.9	(27.58)	(19.4)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	45.83	9.1	67.01	9.9	21.18	46.2
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	112.53	22.3	61.59	9.1	(50.94)	(45.3)
ขาดทุนจากประมาณการค่าปรับส่งมอบงานล่าช้า	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า	17.82	3.5	26.72	4.0	8.90	49.9
รวมค่าใช้จ่าย	176.18	34.9	155.32	23.0	(20.86)	(11.8)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนการเงินและภาษี	(34.34)	(6.8)	(41.06)	(6.1)	(6.72)	19.6
ต้นทุนทางการเงิน	324.67	64.4	357.33	53.0	32.66	10.1
ค่าใช้จ่ายภาษี	15.48	3.1	(1.49)	(0.2)	(16.97)	(109.6)
กำไรสุทธิหลังภาษี	(374.49)	(74.3)	(396.90)	(58.9)	(22.41)	6.0

รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการ

กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม เป็นจำนวนเงิน 674.37 ล้านบาท (2563 : 504.14 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 170.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.8 เนื่องจากมีการขายโรงแรมซิกม่า รีสอร์ท จังหวัดชลบุรี มูลค่ารวม 550 ล้านบาท

ต้นทุนบริการ

กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนรวมจำนวน 613.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 20.60 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 3.50 (2563 : 592.78 ล้านบาท) การเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นผลมาจากต้นทุนขายโรงแรมซิกม่า รีสอร์ท จอมเทียน พัทยา จังหวัดชลบุรี มูลค่ารวม 514.36 ล้านบาท และการขายบ้านพักอาศัย โครงการ ไวท์แซนด์บีช พัทยา 4 หลัง มีต้นทุนรวม จำนวน 55.14 ล้านบาท

กำไรขั้นต้น

กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นที่ 60.99 ล้านบาท (2563 : (88.64) ล้านบาท) โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 149.63 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 169.80 การเพิ่มขึ้นมีสาเหตุมาจากการกลับรายการสำรองค้ำค่าการขายโรงแรมซิกม่า รีสอร์ท จอมเทียน พัทยา จำนวน 129.43 ล้านบาท ซึ่งรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขาย ทำให้ต้นทุนขายลดลง ส่งผลทำให้ปีนี้กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น ด้วยการกลับรายการดังกล่าว

ค่าใช้จ่ายในการขาย และ บริหาร

กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ("SG&A") ที่ 155.32 ล้านบาท (2563 : 176.17 ล้านบาท) ลดลง 20.86 ล้านบาทหรือเท่ากับร้อยละ 11.80 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่ลดลงมาจากเงินเดือน

ต้นทุนทางการเงิน

กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน ที่ 357.33 ล้านบาท (2563 : 324.67 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 32.66 ล้านบาทหรือเท่ากับร้อยละ 10.1 ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุมาจากอัตราดอกเบี้ยที่ค่อนข้างสูง

กำไรสุทธิหลังหักภาษี

กลุ่มบริษัทฯ ขาดทุนสุทธิหลังหักภาษี ("NAT") ที่ 396.90 ล้านบาท (2563 : 374.49 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 22.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.0 ขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้น มาจากค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ มาจากเงินเดือน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายพงษ์พันธ์ สัมภวคุปต์)
ประธานกรรมการ