

ส่วนที่ 3
ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของบริษัทฯ

งวด	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี อนุญาตเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์	3760	บริษัท ไฟร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์	3760	บริษัท ไฟร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์	3760	บริษัท ไฟร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร	5266	บริษัท ไฟร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร	5266	บริษัท ไฟร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

สรุปรายงานการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับงบการเงินปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัทของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับงบการเงินปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัทของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับงบการเงินปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัทของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับงบการเงินปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวม และกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับงบการเงินปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



13.2 งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-60 (ตรวจสอบ)		31-ธ.ค.-61 (ตรวจสอบ)		31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	92.85	1.56%	119.32	2.26%	62.56	1.20%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	35.96	0.60%	47.18	0.90%	118.83	2.29%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่น	-	-	2.45	0.05%	0.30	0.01%
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ	4,434.98	74.47%	3,448.35	65.44%	3,380.91	65.06%
เงินลงทุนเผื่อขาย	46.14	0.77%	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.32	0.06%	14.70	0.28%	43.99	0.85%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,613.25	77.46%	3,632.00	68.92%	3,606.60	69.40%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	5.20	0.09%	13.77	0.26%	32.07	0.62%
เงินลงทุนเผื่อขาย	-	-	101.53	1.93%	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	-	-	-	-	10.00	0.19%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	13.46	0.23%	13.46	0.26%	13.46	0.26%
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ	893.18	15.00%	1,153.03	21.88%	1,164.31	22.41%
สิทธิการเช่า - สุทธิ	13.50	0.23%	12.83	0.24%	12.17	0.23%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	143.30	2.41%	217.94	4.14%	198.23	3.81%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	10.25	0.17%	13.77	0.26%	12.12	0.23%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	95.67	1.61%	79.59	1.51%	82.40	1.59%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	167.98	2.82%	31.73	0.60%	65.24	1.26%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,342.54	22.54%	1,637.65	31.08%	1,589.99	30.60%
รวมสินทรัพย์	5,955.79	100.00%	5,269.65	100.00%	5,196.59	100.00%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	581.48	9.76%	232.97	4.42%	696.35	53.70%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	271.41	4.56%	216.46	4.11%	306.10	23.60%



งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-60 (ตรวจสอบ)		31-ธ.ค.-61 (ตรวจสอบ)		31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	34.69	0.58%	13.87	0.26%	51.54	3.97%
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,372.94	23.05%	941.81	17.87%	202.94	15.65%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	11.08	0.19%	27.61	0.52%	8.68	0.67%
หนี้สินหมุนเวียน	64.29	1.08%	26.78	0.51%	31.17	2.40%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,335.88	39.22%	1,459.49	27.70%	1,296.79	100.00%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	1,833.06	30.78%	1,159.56	22.00%	1,265.01	48.91%
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	19.61	0.33%	17.47	0.33%	23.42	0.91%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6.45	0.11%	6.52	0.12%	0.96	0.04%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,859.12	31.22%	1,183.56	22.46%	1,289.39	49.86%
รวมหนี้สิน	4,195.00	70.44%	2,643.05	50.16%	2,586.19	100.00%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,000.00	16.79%	1,000.00	18.98%	1,000.00	19.24%
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	750.00	12.59%	1,000.00	18.98%	1,000.00	19.24%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	467.90		467.90	9.00%
กำไรสะสม						
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	28.60	0.48%	100.00	1.90%	100.00	1.92%
ยังไม่ได้จัดสรร	1,005.79	16.89%	1,081.99	20.53%	1,066.13	20.52%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,784.39	29.96%	2,649.89	50.29%	2,634.03	50.69%
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-23.60	-0.40%	-23.29	-0.44%	-23.64	-0.45%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,760.79	29.56%	2,626.60	49.84%	2,610.39	50.23%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,955.79	100.00%	5,269.65	100.00%	5,196.58	100.00%



งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-60 (ตรวจสอบ)		31-ธ.ค.-61 (ตรวจสอบ)		31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,525.23	91.03%	1,931.02	96.54%	1,279.32	89.51%
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	14.96	0.75%	103.85	7.27%
ต้นทุนขาย	-891.56	-53.21%	-1,107.98	-55.39%	-737.96	-51.63%
ต้นทุนก่อสร้าง	-	-	-11.46	(0.57%)	-111.83	-7.82%
กำไรขั้นต้น	633.67	37.82%	826.55	41.32%	533.39	37.32%
รายได้อื่น	150.37	8.97%	54.21	2.71%	46.11	3.23%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	784.04	46.79%	880.76	44.03%	579.50	40.54%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-224.59	-13.40%	-207.62	-10.38%	-256.71	-17.96%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-212.38	-12.67%	-196.57	-9.83%	-187.28	-13.10%
ค่าใช้จ่ายอื่น	-3.92	-0.23%	-27.59	-1.38%	-31.59	-2.21%
รวม	-440.88	-26.31%	-431.78	-21.59%	-475.58	-33.27%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	343.16	20.48%	448.98	22.45%	103.92	7.27%
ต้นทุนทางการเงิน	-198.39	-11.84%	-143.52	-7.18%	-55.43	-3.88%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	144.77	8.64%	305.46	15.27%	48.49	3.39%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-18.13	-1.08%	-91.63	-4.58%	-24.35	-1.70%
กำไรสุทธิ	126.64	7.56%	213.83	10.69%	24.14	1.69%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน-สุทธิจากภาษี	2.10	0.13%	4.71	0.24%	-	-
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน	-0.42	-0.03%	-0.94	-0.05%	-	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนเพื่อขาย	0.05	0.00%	0.39	0.02%	-0.44	-0.03%
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-0.01	0.00%	-0.08	0.00%	0.09	0.01%
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	1.72	0.10%	4.08	0.20%	-0.35	-0.02%
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	128.36	7.66%	217.9	10.89%	23.79	1.66%
กำไรต่อหุ้น	0.17		0.27		0.02	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.17		0.27		0.02	
จำนวนหุ้นสามัญขั้นพื้นฐาน (ล้านหุ้น)	750.00		781.51		781.51	

หมายเหตุ : 1. ร้อยละคิดเทียบจากรายได้รวม

งบแสดงกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.-60 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-61 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	144.77	305.46	48.49
ปรับปรุงด้วย			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	21.89	17.01	26.30
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-0.17	0.98	0.14
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-5.27	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	6.02	19.61	-
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนเพื่อขาย	-	-	0.09
โอนกำไรเบ็ดเสร็จอื่นเข้ากำไรจากการขายเงินลงทุนเพื่อขาย	-	-	-0.44
ตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-0.17	0.92	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-5.27	-
ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	-	1.93	3.27
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ	-	-6.53	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	26.21	-	-
ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สิน(กลับรายการ)	-15.63	20.54	-2.55
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	2.68	3.27	6.49
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	-15.70	-1.52	-2.33
ดอกเบี้ยรับ	-0.51	-2.32	-1.44
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-0.12	-0.18	-
ดอกเบี้ยจ่าย	169.28	118.63	35.62
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	29.11	24.89	19.81
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	367.83	496.42	133.47



งบกระแสเงินสด	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.-60 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-61 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-10.00	-13.15	-74.92
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	9.48	821.63	173.98
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	-0.05	-	-11.28
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	77.81	-11.37	2.79
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-5.30	-0.70	-19.11
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-34.22	-51.63	86.75
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-2.92	-20.82	37.67
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-22.46	-41.89	4.81
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย	-	-0.70	-0.54
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-2.31
เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน	380.17	1,177.78	331.32
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	-244.77	-205.36	-131.44
จ่ายภาษีเงินได้	-41.15	-89.61	-60.40
รับคืนภาษีเงินได้	0.70	132.49	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	94.95	1,015.30	139.48
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
ดอกเบี้ยรับ	0.16	2.32	1.44
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	3.37	-8.57	-18.29
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทอื่นเพิ่มขึ้น	-	-2.45	-2.15
เงินสดจ่ายเพื่อให้เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	-	-	-10
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนเผื่อขาย	-	-	360.63
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนเผื่อขาย	-46.05	-55.00	-259.20
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-9.95	-91.59	-35.47
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-6.24	-3.95	-1.02
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	5.27	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.37	-0.91	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	-58.34	-154.88	-40.25

งบกระแสเงินสด	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.-60 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-61 (ตรวจสอบ)	31-ธ.ค.-62 (ตรวจสอบ)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและบุคคลอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-51.36	-355.68	450.15
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	17
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,122.36	951.1	619.59
เงินสดรับจากหุ้นกู้	479.1	-	440.9
เงินสดรับจากการออกหุ้น	-	750	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	-	-32.1	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-1,037.74	-1,662.75	-1,206.99
ชำระคืนหุ้นกู้	-492.5	-400	-479.1
เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้	-21.78	-12.93	-36.89
เงินสดรับจากการทำสัญญาขายและเช่าคืน	-	-	-
จ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-2.04	-1.66	-1.11
จ่ายเงินปันผล	-	-69.94	-40.04
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	-3.96	-833.95	-236.49
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เพิ่มขึ้น) ลดลงสุทธิ	32.65	26.48	-56.76
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	60.2	92.85	119.32
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	92.85	119.32	62.56

หมายเหตุ : 1 มีการเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบของรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพื่อวัตถุประสงค์ของงบกระแสเงินสดโดยรวมเงินเบิกเกินบัญชีเป็นส่วนหนึ่งของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตั้งแต่ปี 2559

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	หน่วย	สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.97x	2.56x	2.78x
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.06x	0.11x	0.14x
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด ¹	เท่า	0.04x	0.70x	0.11x
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	49.52x	46.45x	15.41x
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	7.27	7.75	23.36
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.20x	0.28x	0.22x
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,766.54	1,280.71	1665.77
อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	2.98x	4.54x	2.82x
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	120.71	79.26	127.46
วงจรกิจเงินสด	วัน	1,653.10	1,209.20	1561.67
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	41.55%	42.47%	38.56%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	20.48%	22.45%	0.07%
อัตรากำไรอื่น	%	8.97%	2.71%	0.03%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร ¹	%	49.25%	257.19%	1.34%
อัตรากำไรสุทธิ	%	7.56%	10.69%	1.69%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	7.46%	9.75%	0.92%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	5.79%	8.00%	1.99%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	75.27%	98.11%	12.18%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.26x	0.35x	
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.38x	1.01x	0.99x
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	เท่า	1.73x	3.13x	1.87x
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ¹	เท่า	0.05x	0.86x	0.16x
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	N/A	N/A	N/A

หมายเหตุ : 1. คำนวณแบบคิดเต็มปี (Annualized) เพื่อให้สามารถวิเคราะห์เปรียบเทียบได้

2. ไม่สามารถคำนวณได้ถ้าเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน (หลังจ่ายต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้) มีค่าน้อยกว่าศูนย์
3. ไม่รวมรายได้อื่น

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน (Explanation and Analysis of Financial Position and Operation Results)

ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

รายได้ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง รายได้จากการยกเลิกสัญญา ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลัก สัดส่วนรายได้ประเภทต่างๆ สามารถจำแนกได้ดังตารางด้านล่าง

โครงสร้างรายได้

	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,525.23	91.03	1,931.02	96.54	1,279.32	89.50
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	14.96	0.75	103.86	7.27
รายได้อื่น						
- รายได้อื่นๆ	149.86	8.94	51.89	2.59	44.67	3.13
- ดอกเบี้ยรับ	0.51	0.03	2.32	0.12	1.44	0.10
รวมรายได้	1,675.60	100.00	2,000.19	100.00	1,429.29	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ซึ่งประกอบด้วยโครงการอาคารชุดพักอาศัยและโครงการแนวราบซึ่งก่อสร้างและดำเนินการโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นรายได้ก็ต่อเมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ที่มีสัดส่วนมากที่สุดและถือเป็นรายได้หลักของกลุ่มบริษัท คิดเป็นร้อยละเฉลี่ยเท่ากับ 89.50 ของรายได้รวมทั้งหมด สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2562 ได้มีปรับตัวลดลงจากของปี 2561 ประมาณร้อยละ (33.75) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะลอตัวจากมาตรการ LTV และปัญหานี้ครวัเรือน ทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้า อีกทั้งสภาพเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมที่ขยายตัวต่ำมาโดยตลอด โดยยอดขายที่เกิดขึ้นในปี 2562 ส่วนใหญ่จะมาจาก โครงการซาโตรว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2 และ โครงการซาโตรว์ อินทาวน์ พระราม 8 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ติดต่อเนื่องตลอดปี 2562

ตารางแสดงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการของปี 2560 – 2562 สามารถแสดงได้ดังนี้

โครงการ	ดำเนินการโดย	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<u>อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)</u>							
เบงก์คอก เฟลิซ สุขุมวิท 69-2	CMC	5.90	0.39%	-	-	-	-
เบงก์คอก เฟลิซ วิทยาดิ 30	CMC	8.49	0.56%	-	-	2.95	0.23%
เบงก์คอก ฮอไรซอน พี 48	CMC	4.20	0.28%	-	-	3.90	0.30%
เบงก์คอก ฮอไรซอน เพชรเกษม	CMC	-	-	-	-	2.04	0.16%
เบงก์คอก ฮอไรซอน รามคำแหง	CMC	150.09	9.84%	49.18	2.55%	15.42	1.21%
เบงก์คอก เฟลิซ @สถานีกรุงธนบุรี	CMC	36.29	2.38%	48.73	2.52%	18.97	1.48%
เบงก์คอก เฟลิซ สาทร-ตากสิน	CMC	200.70	13.16%	128.03	6.63%	13.05	1.02%
เบงก์คอก ฮอไรซอน สาทร	CMC	354.42	23.24%	156.55	8.11%	30.52	2.39%
เบงก์คอก เฟลิซ @สถานีบางแค	CMC	16.60	1.09%	63.68	3.30%	21.47	1.68%
พระยาภิรมย์ ริเจนท์ สาทร-ตากสิน	PPP	1.50	0.10%				
เบงก์คอก ฮอไรซอน ไลท์ รัชดา-ท่าพระ	PPP	11.47	0.75%	130.71	6.77%	9.65	0.75%
เบงก์คอก ฮอไรซอน ไฮท์ รัชดา-ท่าพระ	PPP	105.96	6.95%	102.27	5.30%	182.72	14.28%
ชาโตว์อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2	PPP	-	-	313.20	16.22%	336.07	26.27%
ชาโตว์ อินทาวน์ พหลโยธิน 14-2	PPP	-	-	6.67	0.35%		
ชาโตว์ อินทาวน์ พหลโยธิน 14-1	PPP	-	-				
ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 62/1-2	PPP	3.69	0.24%	37.87	1.96%	3.40	0.27%
ชาโตว์ อินทาวน์ เมเจอร์ รัชโยธิน 2	PPP	39.23	2.57%	3.35	0.17%		
ชาโตว์ อินทาวน์ พหลโยธิน 32	PPP	19.10	1.25%				
ชาโตว์ อินทาวน์ พระราม 8	PPP	228.61	15.00%	524.87	27.18%	304.73	23.82%
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 10	PPP	46.02	3.02%	-	-	-	
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 19	PPP	36.10	2.37%	-	-	-	
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 20	PPP	3.00	0.20%			3.60	0.28%
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 20-2	PPP	31.53	2.07%	3.56	0.18%		
ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 62/1	PPP	64.19	4.21%	44.93	2.33%	24.19	1.89%
ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64	PPP	-	-	6.98	0.36%	25.00	1.95%
ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64/1	PPP	44.72	2.93%	126.78	6.56%	159.66	12.48%
ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64/2	PPP	50.54	3.32%	26.31	1.36%	22.77	1.78%
ชาโตว์ อินทาวน์ วิทยาดิ 30-2	PPP	-	-				
ชาโตว์ อินทาวน์ วิทยาดิ 30-1	PPP	-	-	2.04	0.11%		
ชาโตว์ อินทาวน์ วิทยาดิ 10	PPP	30.10	1.97%	72.36	3.75%	35.59	2.78%
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 36	SMP	1.58	0.10%	28.86	1.49%	3.35	0.26%
รวมรายได้จากการขายโครงการอาคารชุดพักอาศัย		1,494.03	97.95%	1,876.93	97.20%	1,219.05	95.29%
<u>ทาวเฮ้าส์</u>							
เดอะริช พระราม 2 โซน A	CMC	-	-	25.60	1.33%		
ค้ำซ่า ยูเรก้า พระราม 2 – พุทธบูชา	CMC	13.29	0.87%	28.48	1.47%	60.29	4.71%
ค้ำซ่า ดีว่า สาทร-กัลปพฤกษ์	PPP	17.91	1.18%	-	-		
รวมรายได้จากการขายโครงการทาวเฮ้าส์		31.20	2.05%	54.09	2.80%	60.29	4.71%
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		1,525.23	100.00%	1,931.02	100.00%	1,279.34	100.00%

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ คือ ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่รับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ ต้นทุนกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และอื่นๆ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 891.56 ล้านบาท 1,107.98 ล้านบาท และ 737.96 ล้านบาท ในปี 2560 – 2562 ตามลำดับ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม		
	2560	2561	2562
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	891.56	1,107.98	737.96
สัดส่วนต่อรายได้จากการขาย (%)	58.45%	57.38%	57.68%

ปี 2562 กลุ่มบริษัทมีอัตราต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายปี 2562 สูงกว่าปี 2561 เพียงเล็กน้อย เนื่องจากในช่วงปีดังกล่าว รายได้จากการขายมาจากโครงการที่สร้างเสร็จในช่วงปี 2560 – 2562 ซึ่งหมายถึงเป็นโครงการที่ใหม่ ทำให้บริษัทสามารถขายได้ในราคาที่กำหนดและการให้ส่วนลดต่างๆ เพื่อส่งเสริมการขายลดลง ยกตัวอย่างเช่น โครงการซาโตรว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2, โครงการซาโตรว์ อินทาวน์ พระราม 8, แบนด์คอก ฮอไรซอน สาทร หรือ แบนด์คอก เฟลิซ สาทร – ตากสิน ในขณะที่ต้นทุนขายยังคงเท่าเดิม จึงมีผลทำให้สัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายเฉลี่ยแล้วค่อนข้างคงที่ ในปี 2561 และ 2562

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าใช้จ่ายสนับสนุนการขาย เงินเดือน ค่าจ้าง และสวัสดิการพนักงานฝ่ายขาย ค่านายหน้า ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายการตลาด	82.28	36.64	75.00	36.12	154.06	60.02
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร	30.82	13.72	43.69	21.04	33.69	13.12
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	50.72	22.58	65.01	31.31	52.30	20.37
อื่นๆ	60.77	27.06	23.92	11.53	16.65	6.49
รวม	224.59	100.00	207.62	100.00	256.7	100.00
สัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	14.72%		10.75%		20.07%	

สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 14.72, ร้อยละ 10.75 และ ร้อยละ 20.07 ของช่วงปี 2560 - 2562 โดยปี 2562 จะอยู่ในระดับที่สูงกว่าปีอื่นๆ เนื่องมาจาก ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายการตลาดซึ่งคิดเป็นร้อยละ 60.02 ของค่าใช้จ่ายในการขายทั้งหมด ค่าใช้จ่ายทางการตลาดส่วนใหญ่เป็นการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ โครงการใหม่ที่มีการเปิดตัวในปี 2561 - 2562 ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และคาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 จำนวน 2 โครงการ และ ปี 2564 จำนวน 2 โครงการ นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่าย

ในการจัดโปรโมชั่น ทำการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์สำหรับโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ ประกอบกับมีการแข่งขันกันสูงมากในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะประเภทอาคารชุดพักอาศัย อย่างไรก็ตาม สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายในระดับร้อยละ 20.07 ของปี 2562 ไม่ได้อยู่ในระดับที่สูงจนเป็นที่น่ากังวลมากนัก และเป็นค่าใช้จ่ายที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ทั้งในปัจจุบันและอนาคตของกลุ่มบริษัททั้งสิ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ประกอบด้วยเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์ของพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าใช้จ่าย ส่วนกลางของอาคารชุดที่บริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบเมื่อยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ค่าบริการตรวจสอบบัญชี และ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหารสามารถจำแนกได้เป็นประเภทหลักๆ ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร	104.81	48.46	112.01	49.97	76.62	35.00
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	7.16	3.31	11.51	5.13	17.11	7.82
ค่าใช้จ่ายในการรับบริการและการจัดการ	23.80	11.00	36.65	16.35	53.79	24.58
ค่าเช่า	6.43	2.97	7.92	3.53	7.29	3.33
อื่นๆ	74.10	34.26	56.07	25.02	64.07	29.27
รวม	216.30	100.00	224.16	100.00	218.88	100.00
สัดส่วนของรายได้รวม	12.91		11.21		15.31	

ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 216.30 ล้านบาท 224.16 ล้านบาท และ 218.88 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.91 ร้อยละ 11.21 และร้อยละ 15.31 ของรายได้รวมของปี 2560 - 2562 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรมี สัดส่วนที่มากที่สุด ในขณะที่ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าซ่อมแซม ค่าเผื่อการลดลง ของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาและรอการพัฒนา, ค่าเบี้ยปรับจากการผิดสัญญาเนื่องจากก่อสร้างล่าช้า และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัท อยู่ที่ 633.67 ล้านบาท 826.55 ล้านบาท และ 533.39 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร ขั้นต้นร้อยละ 41.55 ร้อยละ 42.47 และร้อยละ 38.56 ในปี 2560 - 2562 ตามลำดับ

อัตรากำไรขั้นต้นของของกลุ่มบริษัทในปี 2562 ลดลงจากปี 2561 ในอัตราร้อยละ 3.91 เนื่องจาก ผลขาดทุน จากกิจกรรมรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งมีอัตราขาดทุนร้อยละ (7.68) ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.32 ในปี 2562 อันเนื่องมาจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายในการพัฒนาโครงการที่สร้างอัตรากำไรขั้นต้น เฉลี่ยประมาณร้อยละ 40-45 โดยโครงการอาคารชุดพักอาศัย จะมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในช่วงตั้งแต่ร้อยละ 32 ถึง 50 ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง รูปแบบและความสามารถในการปรับราคาขายในแต่ละช่วงการขายของแต่ละโครงการ เช่น โครงการ ในย่านสุขุมวิทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูงกว่าเมื่อเทียบกับทำเลที่ตั้งย่านอื่น ส่วนโครงการแนวราบจะมีอัตรากำไร

ขั้นต้นประมาณ ร้อยละ 28-33 ขึ้นอยู่กับทำเลและรูปแบบของโครงการนอกจากนี้ราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน และ ดอกเบี้ยกู้ยืมของแต่ละโครงการในแต่ละช่วงเวลาก็เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่ออัตรากำไรขั้นต้นด้วยเช่นกัน

โดยปกติในช่วงแรกของโครงการที่เพิ่งเปิดขาย ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้าง ราคาขายห้องชุด หรือทาวน์เฮ้าส์จะเปิดขาย (Pre-sale) ในราคาไม่สูงมากนัก โดยจะจำกัดจำนวนห้องและชั้นหรือโซนที่เปิดขายในช่วงแรก ไม่ได้เปิดขายเต็มทั้งโครงการ ทำให้ช่วงแรกจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำ แต่ยังคงอยู่ในระดับนโยบายของกลุ่มบริษัท หลังจากนั้น พอเริ่มมีการก่อสร้างทางกลุ่มบริษัทจะเริ่มทำการตลาด เปิดขายห้องชุดมากขึ้น โดยปรับราคาขายสูงขึ้นจากในช่วง Pre-sale และ ตามกลยุทธ์การตลาดในการปรับราคาขาย

โดยพิจารณาจากกระแสตอบรับของลูกค้า อุปสงค์และอุปทาน ณ ขณะนั้น ทำให้ช่วงใกล้ที่โครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น โดยรวมแล้วทั้งโครงการของแต่ละโครงการจะมีอัตรากำไรขั้นต้นเป็นไปตามนโยบายของกลุ่มบริษัท

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (EBIT) เท่ากับ 343.16 ล้านบาท 448.98 ล้านบาท และ 103.93 ล้านบาท ของปี 2560 - 2562 ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.48 และร้อยละ 22.45 และร้อยละ 7.27 ของรายได้รวมสำหรับปี 2560 - 2562 ตามลำดับ ซึ่งในปี 2562 เมื่อเทียบกับปี 2560 และ 2561 สัดส่วนที่ลดลงอย่างมากอันเกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในงวดปี 2562 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

ได้แก่ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ไม่ถูกบันทึกเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา นอกจากนี้ต้นทุนทางการเงินยังรวมถึงค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน และอื่นๆ

ในปี 2560 - 2562 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 198.39 ล้านบาท 143.52 ล้านบาท และ 55.43 ล้านบาท ตามลำดับ การลดลงของต้นทุนทางการเงินเป็นผลจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทที่ลดลง นอกจากนี้ยังรวมถึงวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินซึ่งกลุ่มบริษัทใช้เป็นวงเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจด้วย

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลในปี 2560 - 2562 เท่ากับ 18.13 ล้านบาท 91.63 ล้านบาท และ 24.35 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราภาษีที่แท้จริง (Effective Tax Rate) ร้อยละ 12.52 ร้อยละ 30.00 และร้อยละ 50.21

สำหรับปี 2562 อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริงสูงกว่า อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจาก CMC และ TSN มีผลขาดทุนทางภาษี

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิเท่ากับ 126.64 ล้านบาท 213.83 ล้านบาท และ 24.14 ล้านบาทคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 7.32 และร้อยละ 10.69 และร้อยละ 1.69 สำหรับปี 2560 - 2562 ตามลำดับ

ปี 2562 อัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 1.69 ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าปีก่อน ซึ่งสาเหตุหลักมาจากยอดขายได้ อสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2561 คิดเป็นร้อยละ (33.75) นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เมื่อเทียบกับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.64 จากการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ โครงการระหว่างก่อสร้าง

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในปี 2560 – 2562 คิดเป็น ร้อยละ 7.46 และร้อยละ 9.75 และร้อยละ 0.92 ตามลำดับ จากปี 2560 ถึงปี 2562 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในปี 2562 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 และ 2561 เนื่องจาก มีรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 541.37 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะลอตัว จากมาตรการ LTV และปัญหาหนี้ครัวเรือนทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้า ทั้งนี้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์มาจากโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จในปี 2560 – 2561 และมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องในปี 2562

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2560 - 2562 เท่ากับ 5,955.79 ล้านบาท 5,269.65 ล้านบาท และ 5,196.59 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 ลดลงเพียง (73.06) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (1.39) เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อน เนื่องจากในปี 2562 มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาอย่างต่อเนื่องดังที่ปรากฏอยู่ในรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งทำให้สินทรัพย์รวมลดลง ทั้งนี้กลุ่มบริษัทฯ ก็มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 4 โครงการ คือ โครงการเดอะ คิวเว่ ดิวานนท์, โครงการเดอะ เคลฟ วงศ์สว่าง, โครงการไชนันบิค รามคำแหง 24 และ โครงการแบงก์คอก ฮอไรซอนไลท์ แอท เพชรเกษม 48 ซึ่งมีผลทำให้สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น ดังนั้นการเพิ่มขึ้นและลดลงดังกล่าว จึงทำให้การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์รวมลดลงอย่างไม่มีนัยยะสำคัญ

ถึงแม้ว่าในช่วงของอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาจะลดลง แต่ก็เป็นการเปลี่ยนสถานะเป็นโครงการระหว่างการพัฒนา ซึ่งจะมีมูลค่าที่สูงขึ้นกว่าเมื่อตอนที่เป็นเพียงอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เพราะมีการบันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการแต่ละโครงการด้วย ทำให้มูลค่าสินทรัพย์มีมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นว่า ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทมีการขยายตัวทางธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องมาโดยตลอด

รายการสินทรัพย์ที่สำคัญหรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปี 2560 – 2562 มีดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจ ประกอบด้วยมูลค่าทางบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมขาย รายการนี้จึงเปรียบเสมือนรายการสินค้าคงเหลือของกิจการที่ดำเนินธุรกิจผลิตสินค้าหรือซื้อมาขายไป โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนการดำเนินโครงการ ได้แก่ ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ ต้นทุนกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และอื่นๆ โดยเท่ากับ 4,434.98 ล้านบาท 3,448.35 ล้านบาท และ 3,380.91 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 ตามลำดับซึ่งคิดเป็น

สัดส่วน ร้อยละ 74.45 และร้อยละ 65.44 และร้อยละ 65.06 ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 ตามลำดับ โดยถือเป็นสินทรัพย์ที่มีสัดส่วนสูงที่สุดของสินทรัพย์ทั้งหมด

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา(สุทธิ)

ได้แก่ ที่ดินที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนาเป็นโครงการในอนาคต ซึ่งแสดงในราคาทุน หักขาดทุนจากการด้อยค่าของมูลค่าโครงการ โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาเท่ากับ 893.18 ล้านบาท 1,153.03 ล้านบาท และ 1,164.31 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 - 2562 ตามลำดับ โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ประกอบด้วยรายการต่างๆ ดังตารางต่อไปนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

หน่วย : ล้านบาท	2560	2561	2562
โครงการเดอะริช พระราม 2 โซน B-F	495.22	495.22	495.22
ที่ดินโครงการแบงค์คอก เฟลิซซาทร-ตากสิน 1-2	183.97	183.97	183.97
ที่ดินโครงการแบงค์คอก ฮอไรซอน ดิวานนท์ 2	25.22	25.22	25.22
ที่ดินบริเวณ อ.กระทุ่มแบน จ.สมุทรสาคร	35.14	35.14	35.14
ชาโตว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ พระราม 8	153.63	153.63	164.91
ชาโตว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ ปิ่นเกล้า	-	128.14	128.14
แบงค์คอก เฟลิซ ปิ่นเกล้า	-	131.71	131.71
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา – สุทธิ	893.18	1,153.03	1,164.31

ในปี 2561 มีการจัดประเภทที่ดินของโครงการที่ยังไม่นำไปพัฒนาเป็นโครงการในอนาคตอันใกล้ ซึ่งเดิมเคยจัดประเภทเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ได้แก่ ที่ดินโครงการ ชาโตว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ ปิ่นเกล้า และโครงการแบงค์คอก เฟลิซ ปิ่นเกล้า

ในปี 2562 มีการซื้อที่ดินเพิ่มเติมสำหรับโครงการ ชาโตว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ พระราม 8 มูลค่า 11.28 ล้านบาท

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน(สุทธิ)

ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มบริษัทเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัท โดยมีมูลค่าทางบัญชี ณ สิ้นปี 2560 – 2562 เท่ากับ 13.46 ล้านบาท 13.46 ล้านบาท และ 13.46 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอัตราร้อยละของสินทรัพย์รวมเท่ากับ ร้อยละ 0.23 ร้อยละ 0.26 และร้อยละ 0.26 ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปี 2560 แต่ในปี 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 11.01 ล้านบาท เนื่องจากมีการจัดประเภทที่ดินรอบอาคารสโมสร โครงการ The Rich พระราม 2 จากที่ดินอาคาร และอุปกรณ์ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในเดือน กันยายน 2560 มูลค่า 12.69 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ประเมินว่าที่ดินแปลงดังกล่าวยังไม่มียอดอุปสงค์ในการใช้งานที่ชัดเจน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดประเภทที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของศูนย์โครงการ The Rich พระราม 2 เป็นอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเป็นมูลค่า 0.27 ล้านบาท และ อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา 1.41 ล้านบาท

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) เท่ากับ 143.30 ล้านบาท 217.94 ล้านบาท และ 198.23 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 – 2562 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.41 ร้อยละ 4.14 และร้อยละ 3.81 ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2560 - 2562 ตามลำดับ โดยในปี 2562 มีการสร้างอาคารสำนักงานขาย สำหรับโครงการที่เริ่มมีการก่อสร้างในปี 2561 ได้แก่ โครงการ The Cuvee Tiwanon เป็นต้น

ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์

หน่วย : ล้านบาท	2560	2561	2562
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	6.84	6.74	6.64
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	57.25	56.02	54.80
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	49.70	46.59	43.77
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	4.51	4.58	7.44
เครื่องมือเครื่องใช้	22.50	53.33	66.91
ยานพาหนะ	2.30	2.69	1.69
สำนักงานขาย	0.00	0.00	13.60
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง	0.20	47.99	3.38
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ	143.30	217.94	198.23

หนี้สิน

หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 4,195.00 ล้านบาท 2,643.05 ล้านบาทและ 2,586.19 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 – 2562 ตามลำดับ ประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยสัดส่วนรายการหนี้สินที่มากที่สุด คือเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 56.76 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของรายการหลักในหนี้สินและรายการที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ในระหว่างปี 2560 – 2562

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ประกอบด้วยวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เช่น ตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินการก่อสร้างโครงการและกิจการภายในกลุ่มบริษัทเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจะคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 8.81-26.93 ของหนี้สินรวม ในช่วง 3 ที่ผ่านมายอดเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากบริษัทมีรายรับที่เติบโตอย่างต่อเนื่องซึ่งทำให้ความต้องการในการเงินทุนหมุนเวียนสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการทั่วไปลดลงทุกปี

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ประกอบด้วยเจ้าหนี้การค้าค่าวัสดุและค่าแรงงานก่อสร้าง และเจ้าหนี้อื่น เช่น เจ้าหนี้เงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้าง ดอกเบี้ยค้างจ่าย และเงินรับล่วงหน้า เป็นต้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 271.41 ล้านบาท 216.46 ล้านบาท และ 306.10 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 - 2562 ตามลำดับ

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ได้แก่ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ ซึ่งเรียกเก็บจากลูกค้าก่อนที่โครงการจะแล้วเสร็จ ซึ่งจะถูกรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนเงินรับล่วงหน้าในแต่ละปีจะเป็นผลจากจำนวนโครงการที่มีการเปิดขายในปีนั้น ถ้ามีจำนวนมาก และเป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จในปีนั้นๆ เงินรับล่วงหน้าก็จะมีจำนวนมาก แต่หากมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า เงินรับล่วงหน้าของยูนิทที่โอนกรรมสิทธิ์ก็จะลดลง ไปรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เป็นเงินกู้ยืมจากกรรมการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่รายหนึ่งของบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานปกติของกลุ่มบริษัท โดยหากมีการชำระคืนภายใน 1 ปี จะไม่มีการคิดอัตราดอกเบี้ยและไม่ต้องมีหลักประกัน โดยไม่มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ ณ สิ้นปี 2560, 2561 และ 2562 โดยมีการเคลื่อนไหวในแต่ละงวด ดังต่อไปนี้

การเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : ล้านบาท	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562
ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	209.64	71.20	17.00
ชำระคืน	(209.64)	(71.20)	(17.00)
ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด	-	-	-

อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทมีนโยบายลดการใช้แหล่งเงินทุนจากกรรมการให้เหลือน้อยที่สุดและเท่าที่จำเป็นเท่านั้น จะเห็นได้สัดส่วนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อหนี้สินรวมมีแนวโน้มลดลง โดยหากบริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯจะมีช่องทางในการระดมทุนเพื่อการดำเนินธุรกิจที่หลากหลายขึ้น ซึ่งจะทำให้การพึ่งพิงแหล่งเงินกู้ยืมจากกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นน้อยลง

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ และเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา โดย ณ สิ้นปี 2560 – 2562 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี) เท่ากับ 2,341.49 ล้านบาท และ 1,625.82 ล้านบาท และ 1,037.30 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 55.82 และร้อยละ 61.51 และร้อยละ 40.11 ของหนี้สินรวม รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	2560	2561	2562
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี			
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,298,321	976,301	466,255
รับโอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	715,721	1,152,701	943,673
หัก ชำระคืนระหว่างงวด	(1,037,741)	(1,662,747)	(1,206,989)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	976,301	466,255	202,939
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน			

หน่วย : ล้านบาท	2560	2561	2562
ราคาตามบัญชีต้นปี	953,961	1,365,191	1,159,563
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น	1,122,364	951,099	619,597
โอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(715,721)	(1,152,701)	(943,673)
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	(6,403)	(12,929)	(13,832)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินทุน	10,990	8,903	12,709
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	1,365,191	1,159,563	834,364

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการที่พัฒนา อยู่ระหว่างก่อสร้าง เพราะจะมีการทยอยเบิกจ่ายค่าก่อสร้างแต่ละโครงการ

หุ้นกู้

ในปี 2562 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 440,900 หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 440.90 ล้านบาท โดยหุ้นกุนี้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.75 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน ซึ่งบริษัทได้ออกหุ้นกู้ในเดือน พฤษภาคม 2562 และจะครบกำหนดในเดือน พฤษภาคม 2564

ระหว่างปี 2562 บริษัทได้มีการชำระคืนหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2562 จำนวน 479,100 หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 479.10 ล้านบาท โดยหุ้นกุนี้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.5 ต่อปี

ในปี 2561 บริษัทได้มีการชำระคืนหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2561 จำนวน 400,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 400 ล้านบาท โดยหุ้นกุนี้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.0 ต่อปี

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2560 - 2562 เท่ากับ 1,760.79 ล้านบาท 2,626.60 ล้านบาท และ 2,610.39 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29.56 ร้อยละ 49.84 และร้อยละ 50.23 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมงวดนั้นๆตามลำดับ

การเปลี่ยนแปลงของส่วนของผู้ถือหุ้น โดยหลักเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในกำไรสะสมซึ่งเพิ่มขึ้นมาโดยตลอดทุกงวดตามการเติบโตของกำไรสุทธิสำหรับปีที่บันทึกเป็นส่วนของกำไรสะสม โดย ณ สิ้นปี 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปีก่อนร้อยละ (0.62) และ สำหรับ ณ สิ้นปี 2561 ของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 49.17 ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงในปี 2562 เกิดจากการลดลงของกำไรสะสม โดยเป็นผลมาจากการจ่ายเงินปันผลในระหว่างปี

สภาพคล่อง

หน่วย : ล้านบาท	2560	2561	2562
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	94.95	1,015.31	139.48
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(58.35)	(154.88)	40.25
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(3.96)	(833.95)	(236.50)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	32.64	26.48	62.56

กระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน

กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2560 - 2562 เท่ากับ 94.95 ล้านบาท 1,015.31 ล้านบาท และ 139.48 ล้านบาท ตามลำดับ กระแสเงินสดจากการดำเนินงานประกอบด้วย 2 ส่วนหลักคือ ส่วนที่ใช้ไป ได้แก่ ค่าใช้จ่ายและต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่วนที่ได้มา ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปีนั้น ๆ

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน ในปี 2560 - 2562 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ (58.35) ล้านบาท (154.88) ล้านบาท และ 40.25 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกระแสเงินสดได้มา ส่วนใหญ่เป็นเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนเพื่อขาย ในปี 2562

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน ในปี 2560 - 2562 เท่ากับ (3.96) ล้านบาท และ (833.95) ล้านบาท และ (236.50) ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นกระแสเงินสดจากการกู้ยืมและการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2562 ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนหลักของกลุ่มบริษัทเพื่อนำมาใช้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ในปี 2560 - 2562 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 5.79 ร้อยละ 8.00 และร้อยละ 1.99 ตามลำดับ การที่ปี 2562 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าปีอื่น เป็นผลมาจากกำไรสุทธิของปี 2562 ต่ำกว่าปีที่ผ่านมา

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2560 - 2562 เท่ากับ 1.98 เท่า 2.56 เท่า และ 2.78 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องของปี 2562 สูงกว่าของปีอื่น เนื่องจากในปีดังกล่าวมีการชำระหนี้สินระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีเป็นจำนวนมาก ดังจะเห็นได้จากหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากปีก่อนหน้าเท่ากับ 162.70 ล้านบาท เป็นการลดลงของหนี้สินระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีเท่ากับ 738.87 แต่ในส่วนของหนี้สินระยะสั้นและเงินเบิกเกินบัญชีเพิ่มขึ้นเท่ากับ 463.38 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

โครงสร้างเงินทุนของกลุ่มบริษัทพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งเท่ากับ 2.38 เท่า 1.01 เท่า และ 0.99 เท่า ณ สิ้นปี 2560 - 2562 ตามลำดับ โดยสำหรับปี 2562 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจาก บริษัทมีการจ่ายชำระหนี้สินระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี 2562