

ส่วนที่ 3
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

- สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

งบการเงินปี 2563 ตรวจสอบโดย นางสาวศิริวรรณ สุรเทพินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4604 จากบริษัท
สำนักงาน อีวาย จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขแต่มีเรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ การรับรู้รายได้จากการขาย
อสังหาริมทรัพย์ และการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้มี
ผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้สอบบัญชีแต่อย่างใด

- สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินปี 2562 ตรวจสอบโดย นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6838 จากบริษัท
สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขแต่มีเรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ การรับรู้รายได้บริการก่อสร้างและ
การประเมินมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่อความคิดเห็นของ
ผู้สอบบัญชีแต่อย่างใด

- สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินปี 2561 ตรวจสอบโดย นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6838 จากบริษัท
สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขแต่มีเรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ การรับรู้รายได้บริการก่อสร้างและ
การประเมินมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่อความคิดเห็นของ
ผู้สอบบัญชีแต่อย่างใด

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	2563	2562	2561
ฐานะการเงิน (ล้านบาท)			
สินทรัพย์รวม	2,001.41	1,715.07	316.74
หนี้สินรวม	1,308.05	977.06	191.90
ส่วนของผู้ถือหุ้น	693.36	738.01	124.84
มูลค่าหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	641.47	641.47	190.08
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)			
รายได้รวม	198.20	110.97	114.14
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	181.65	53.82	15.91
รายได้จากงานตามสัญญา	0.00	31.43	87.17
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(44.82)	(40.09)	(41.03)
มูลค่าหุ้น (บาทต่อหุ้น)			
ขาดทุนสุทธิต่อหุ้น	(0.07)	(0.08)	(0.22)
มูลค่าบัญชีต่อหุ้น	1.08	1.15	0.66
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.61	10.14	1.36
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.89	1.32	1.54
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ (เท่า)	0.10	0.06	0.36
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	19.47	38.39	17.25
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	(22.61)	(36.13)	(35.95)

13.1 สรุปงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด และ อัตราส่วนทางการเงิน เปรียบเทียบ 3 ปี

งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	161.53	8.07	101.90	5.94	7.31	2.31
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.22	0.01	0.66	0.04	39.41	12.44
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	-	-	-	-	2.01	0.63
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	17.63	5.57
งานระหว่างทำ	-	-	-	-	1.50	0.47
สินค้าคงเหลือ	0.68	0.03	0.04	-	-	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,593.42	79.61	1,538.39	89.70	173.32	54.72
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	3.03	0.15	1.85	0.11	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	2.65	0.13	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	182.11	9.10	43.91	2.56	5.46	1.72
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,943.64	97.11	1,686.75	98.35	246.64	77.87
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0.19	0.01	0.19	0.01	7.43	2.35
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	28.78	9.09
อาคารและอุปกรณ์	9.14	0.46	8.76	0.51	6.18	1.95
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15.31	0.76	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.99	0.25	3.68	0.21	2.24	0.71
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	26.88	1.34	11.27	0.66	11.40	3.60
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	1.26	0.06	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	4.42	0.26	14.07	4.44
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	57.77	2.89	28.32	1.65	70.10	22.13
รวมสินทรัพย์	2,001.41	100.00	1,715.07	100.00	316.74	100.00

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

รายการ	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	14.10	0.70	14.53	0.85	17.04	5.38
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	47.42	2.37	41.61	2.43	23.17	7.32
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	18.05	1.05	18.32	5.78
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	29.90	9.44
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	50.00	2.92	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	99.82	4.99	15.25	0.89	39.44	12.45
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.22	0.36	0.57	0.03	-	-
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	358.52	17.91	7.61	0.44	28.36	8.95
รายได้รับล่วงหน้าจากงานตามสัญญา	1.38	0.07	1.38	0.08	6.17	1.95
ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย	6.23	0.31	15.92	0.93	13.89	4.39
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.20	0.16	1.36	0.08	4.76	1.50
รวมหนี้สินหมุนเวียน	537.89	26.88	166.28	9.70	181.05	57.16
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	738.88	36.92	808.35	47.13	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6.24	0.31	1.71	0.10	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.14	0.06	0.72	0.04	10.85	3.43
ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน	3.01	0.15	-	-	-	-
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	20.89	1.04	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	770.16	38.48	810.78	47.27	10.85	3.43
รวมหนี้สิน	1,308.05	65.36	977.06	56.97	191.90	60.59
ทุนจดทะเบียน	673.15		673.15		227.76	
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	641.47	32.05	641.47	37.40	190.08	60.01
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	263.63	13.17	263.63	15.37	68.32	21.57
ขาดทุนสะสม	(211.74)	(10.58)	(167.09)	(9.74)	(133.56)	(42.17)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	693.36	34.64	738.01	43.03	124.84	39.41

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	181.65	91.65	53.82	48.50	15.91	13.94
รายได้จากงานตามสัญญา	-	-	31.43	28.32	87.17	76.37
รายได้ทางการเงิน	0.37	0.19	1.26	1.14	0.24	0.21
รายได้อื่น	16.18	8.16	24.46	22.04	10.82	9.48
รวมรายได้	198.20	100.00	110.97	100.00	114.14	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	146.29	73.81	29.87	26.92	9.31	8.16
ต้นทุนงานตามสัญญา	-	-	22.65	20.41	75.99	66.58
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	15.32	7.73	10.04	9.05	1.14	1.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	93.02	46.93	57.41	51.73	50.51	44.25
เงินชดเชยให้ออกจากงาน	-	-	21.65	19.51	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	4.04	2.04	5.52	4.97	3.70	3.24
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	5.43	4.89	11.34	9.94
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	258.67	130.51	152.57	137.49	151.99	133.16
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(60.47)	(30.51)	(41.60)	(37.49)	(37.85)	(33.16)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	15.65	7.90	1.51	1.36	(3.18)	(2.79)
ขาดทุนสำหรับปี	(44.82)	(22.61)	(40.09)	(36.13)	(41.03)	(35.95)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้	0.17	0.09	6.56	5.91	(0.65)	(0.57)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(44.65)	(22.53)	(33.53)	(30.22)	(41.68)	(36.52)

งบกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2563	2562	2561
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	114.38	(1,423.74)	10.64
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(7.27)	64.57	(32.48)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(47.48)	1,453.76	28.24
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	59.63	94.59	6.40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	101.90	7.31	0.91
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	161.53	101.90	7.31

13.2 อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	หน่วย	2563	2562	2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.61	10.14	1.36
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.30	0.62	0.26
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.32	(8.20)	0.08
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	N/A	6.04	7.30
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	N/A	60	50
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	8.18	3.94	7.23
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	วัน	45	93	50
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	%	19.47	44.50	41.48
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น - ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	%	-	27.94	12.83
อัตรากำไรขั้นต้น	%	19.47	38.39	17.25
อัตราส่วนของรายได้อื่น	%	8.16	22.04	9.48
อัตราขาดทุนสุทธิ	%	(22.61)	(36.13)	(35.95)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.10	0.06	0.36
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.89	1.32	1.54
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(13.97)	(6.54)	(9.23)
อัตรากำไรจ่ายปันผล	%	-	-	-
อัตราการเติบโต (Growth Rate)				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	%	237.51	238.28	(82.37)
รายได้จากงานตามสัญญา	%	(100.00)	(63.94)	69.46
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	%	389.76	220.84	(82.10)
ต้นทุนงานตามสัญญา	%	(100.00)	(70.19)	23.48
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	%	21.59	72.51	(25.67)
ขาดทุนสุทธิ	%	11.80	(2.29)	(9.39)

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

ภาพรวมการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)) แต่เดิมจัดอยู่ในกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลาง ต่อมาในปี 2562 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 451,388,889 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.44 บาท พร้อมทั้งซื้อที่ดิน 2 แปลง 12 ไร่ 3 งาน 57.85 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มูลค่า 1,325 ล้านบาท จาก บริษัท พราว รีสอร์ท หัวหิน จำกัด (7 ไร่ 2 งาน 48.8 ตารางวา) และบริษัท วานา นาวา จำกัด (5 ไร่ 1 งาน 9.05 ตารางวา) เพื่อหันมามุ่งเน้นเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงธุรกิจเดียว

โดยในปี 2562 บริษัทได้ลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด และบริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย โดยในปัจจุบันบริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด กำลังอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ "InterContinental Residences Hua Hin" ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยระดับลักซ์วี่ซึ่งบริหารงานโดยเครือโรงแรมระดับโลกอย่าง "IHG" ที่แรกในไทย บนที่ดินขนาด 7 ไร่ 2 งาน 48.8 ตารางวา ติดหาดใจกลางเมืองหัวหิน บนถนนเพชรเกษม ช่วงซอยหัวหิน 71 และบริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด ได้เริ่มต้นพัฒนาโครงการที่พักอาศัยบนที่ดินขนาด 5 ไร่ 1 งาน 9.5 ตารางวา ตั้งอยู่ระหว่างสวนน้ำวานา นาวา และโรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ หัวหิน ซึ่งปัจจุบันกำลังอยู่ในขั้นตอนของการพัฒนาแบบ

จากการที่บริษัทได้ลงทุนในบริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด และบริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด โดยบริษัทมีอำนาจควบคุม ดังนั้นบริษัทจึงรวมงบการเงินของบริษัทดังกล่าว ในงบการเงินรวมตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562 โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

14.1.1 ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัทมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ตามสัดส่วน ดังนี้

ตารางแหล่งที่มาของรายได้

(หน่วย : ล้านบาท)

คำอธิบาย	2563		2562		การเปลี่ยนแปลง	
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	181.65	92%	53.82	48%	127.83	238%
ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	-	0%	31.43	28%	(31.43)	(100%)
รายได้ทางการเงิน	0.37	0%	1.26	1%	(0.89)	(71%)
รายได้อื่น	16.18	8%	24.46	22%	(8.28)	(34%)
รวม	198.20	100%	110.97	100%	87.23	79%

หมายเหตุ: รายได้อื่น ได้แก่ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน, รายได้จากการขายที่ดิน "111 Social Club", ค่าสินไหมชดเชยความเสียหาย, กลับประมาณการต้นทุน เป็นต้น

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2563 บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ "โฟกัส เพลินจิต" ให้ลูกค้าจำนวน 32 ยูนิต รวมมูลค่าสุทธิ 181.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 127.83 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 238 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 53.82 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนของรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้รวมในปี 2563 และ 2562 เท่ากับร้อยละ 92 และร้อยละ 48 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีมูลค่าการซื้อขายที่ทำสัญญาซื้อขายแล้วจำนวน 131 ยูนิต คิดเป็นเงินจำนวน 770 ล้านบาท และมีมูลค่าการซื้อขายที่ทำสัญญาจะซื้อขายที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอนาคตจำนวน 1 ยูนิต เป็นเงินจำนวน 9 ล้านบาท สามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

โครงการ	จำนวนยูนิตของโครงการ	ยอดขายรวมของโครงการ (ล้านบาท)	มูลค่าที่ทำสัญญาซื้อขาย/จะซื้อจะขาย (ล้านบาท)	อัตราส่วนร้อยละต่อยอดขายรวม
โฟกัส เพลินจิต	132	779	779	100

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทมีมูลค่าการซื้อขายที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอนาคตจำนวน 128 ยูนิต คิดเป็นเงินจำนวน 2,232 ล้านบาท สามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

โครงการ	จำนวนยูนิตของโครงการ	ยอดขายรวมของโครงการ (ล้านบาท)	มูลค่าที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย (ล้านบาท)	อัตราส่วนร้อยละต่อยอดขายรวม
InterContinental Residences Hua Hin	238	3,515	2,232	63.50

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ในปี 2563 บริษัทไม่มีรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง เนื่องจากบริษัทได้ยุติธุรกิจดังกล่าว ส่งผลให้ไม่มีโครงการก่อสร้างใหม่ตั้งแต่ปี 2562 ซึ่งในปี 2562 มีเพียงรายได้จากโครงการก่อสร้างที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อนรวมจำนวน 31.43 ล้านบาท โดยเป็นโครงการก่อสร้างของหน่วยงานภาครัฐ ได้แก่ โครงการจัดตั้งศูนย์ส่งเสริมคุณภาพชีวิตข้าราชการกองทัพเรือ บริเวณหาดนางรอง การทำเรือสปีดฮีบ สุสานทัพเรือสปีดฮีบ และงานก่อสร้างภาคเอกชน ได้แก่ งานก่อสร้างอาคารโรงงานบริหารจัดการขยะ อำเภอแปลงยาว จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นธุรกิจของบริษัทย่อยของการร่วมค้า (ปัจจุบันสิ้นสภาพการเป็นบริษัทการร่วมค้า)

รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงิน ได้แก่ ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร และดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ในปี 2563 บริษัทมีรายได้ทางการเงินจำนวน 0.37 ล้านบาท ลดลง 0.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีรายได้ทางการเงินเท่ากับ 1.26 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2562 มีดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้า (โฟคัส เวก) จำนวน 1.01 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 มีเพียงดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร

รายได้อื่น

ในปี 2563 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 16.18 ล้านบาท ลดลง 8.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีรายได้อื่นเท่ากับ 24.46 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการกำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า (โฟคัส เวก) ลดลงจำนวน 20.41 ล้านบาท และรายได้อื่นจากการรับเหมาก่อสร้างลดลง 1.20 ล้านบาท ในขณะที่มีรายได้จากการโอนกลับประมาณการ ต้นทุนซ่อมช่วงรับประกันอาคารชุด 7.86 ล้านบาท รายได้จากการขายที่ร้าน "111 Social Club" 3.73 ล้านบาท และรายได้จากค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย 2.25 ล้านบาท ซึ่งไม่มีรายการดังกล่าวในปี 2562

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายของบริษัทประกอบด้วยต้นทุนจากการรับงานก่อสร้าง ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปี 2563 และ 2562 บริษัทมีต้นทุนแยกตามแต่ละประเภทธุรกิจ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2563				ปี 2562				เพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	อสังหาริมทรัพย์		รับเหมาก่อสร้าง		อสังหาริมทรัพย์		รับเหมาก่อสร้าง		อสังหาริมทรัพย์		รับเหมาก่อสร้าง	
รายได้	181.65	100%	-	-	53.82	100%	31.43	100%	127.83	238%	(31.43)	(100%)
ต้นทุน	146.29	81%	-	-	29.87	55%	22.65	72%	116.42	390%	(22.65)	(100%)
กำไรขั้นต้น	35.36	19%	-	-	23.95	45%	8.78	28%	11.41	48%	(8.78)	(100%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	15.32	8%	-	-	10.04	19%	-	-	5.28	53%	-	-
กำไรหลังค่าใช้จ่ายในการขาย	20.04	11%	-	-	13.91	26%	8.78	28%	6.13	44%	(8.78)	(100%)

ต้นทุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มขึ้น จึงทำให้มีต้นทุนขายเพิ่มขึ้น 116.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 390 โดยปี 2563 มีต้นทุนจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 81 ของรายได้ และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 19 ซึ่งต่างกับปีก่อนที่มีอัตราต้นทุนอยู่ที่ร้อยละ 55 และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 45 ทั้งนี้อัตราต้นทุนที่แตกต่างกันเนื่องจากการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขาย ได้แก่ การลดราคาขายและการให้ของแถม

ต้นทุนธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ในปี 2563 บริษัทไม่มีรายได้จากรับเหมาก่อสร้าง จึงทำให้ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างลดลงทั้งจำนวน ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้ ในปี 2562 บริษัทมีต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างในอัตราร้อยละ 72 ของรายได้ และมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 28

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย 15.32 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 5.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53 เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น 5.05 ล้านบาท จากการประชาสัมพันธ์โครงการ โฟคัส เฟลนิจิต

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2563	ปี 2562	การเปลี่ยนแปลง	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	93.02	79.06	13.96	18%
ต้นทุนทางการเงิน	4.04	5.52	(1.48)	(27%)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	5.43	(5.43)	(100%)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	15.65	1.51	14.14	936%
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้	0.17	6.56	(6.39)	(97%)

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 93.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเท่ากับ 79.06 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าตอบแทนผู้บริหารเพิ่มขึ้น 12.06 ล้านบาท เนื่องจากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 10.13 ล้านบาทเนื่องจากมีสินทรัพย์ถาวรเพิ่มขึ้น ค่าธรรมเนียมธนาคารเพิ่มขึ้น 7.37 ล้านบาทเนื่องจากการรับชำระเงินจากลูกค้าผ่านช่องทางต่าง ๆ ของธนาคาร และค่าใช้จ่ายในการขายที่ร้าน "111 Social Club" และสำนักงานขายเพิ่มขึ้น 5.43 ล้านบาทเนื่องจากการดำเนินงานมากขึ้นกว่าปีก่อน นอกจากนี้มีเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานลดลง 21.65 ล้านบาท (ปี 2562 มีค่าใช้จ่ายจากการปรับโครงสร้างองค์กร)

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2563 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 4.04 ล้านบาท ลดลง 1.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 5.52 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการชำระหนี้จากการปลอดจำนองห้องชุดโครงการ โฟคัส เฟลนิจิต เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี ทำให้มีดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

บริษัทร่วมลงทุนในการร่วมค้า และการร่วมค้าได้ถือหุ้นในบริษัทย่อยเพื่อดำเนินธุรกิจบริหารจัดการขยะ ซึ่งกิจการดังกล่าวมีผลขาดทุน อย่างไรก็ตามในระหว่างปี 2562 บริษัทได้ขายเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวทั้งหมดแล้วและรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าตามสัดส่วนที่ลงทุนจนถึงวันที่ขายเงินลงทุนนั้นเป็นจำนวน 5.43 ล้านบาท ซึ่งไม่มีรายการดังกล่าวในปี 2563

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

ในปี 2563 บริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 15.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 936 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 1.51 ล้านบาท เกิดจากการปรับปรุงขาดทุนสะสมทางภาษีที่คาดว่าจะได้ใช้ประโยชน์ของบริษัทย่อย ซึ่งทำให้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น

กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้

ในปี 2563 บริษัทมีกำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้จำนวน 0.17 ล้านบาท ประกอบด้วยกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย 0.21 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้อง 0.04 ล้านบาท ลดลงสุทธิ 6.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีกำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้จำนวน 6.56 ล้านบาท ประกอบด้วยกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย 8.19 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้อง 1.63 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการปรับปรุงประมาณการผลประโยชน์พนักงานจากการปรับโครงสร้างองค์กรและผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าชดเชยสูงสุดกรณีนายจ้างเลิกจ้างจาก 300 วันเป็น 400 วัน

14.1.2 ฐานะทางการเงิน

ฐานะทางการเงินของบริษัทสำหรับปี 2563 เมื่อเทียบกับปี 2562 มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2563	ปี 2562	การเปลี่ยนแปลง	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	161.53	101.90	59.63	59%
ลูกหนี้อื่น	0.22	0.66	(0.44)	(67%)
สินค้าคงเหลือ	0.68	0.04	0.64	1,600%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,593.42	1,538.39	55.03	4%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	3.03	1.85	1.18	64%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	2.65	-	2.65	100%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	182.11	43.91	138.20	315%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,943.64	1,686.75	256.89	15%
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน	0.19	0.19	-	0%
อาคารและอุปกรณ์	9.14	8.76	0.38	4%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15.31	-	15.31	100%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.99	3.68	1.31	36%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	26.88	11.27	15.61	139%
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	1.26	-	1.26	100%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	4.42	(4.42)	(100%)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	57.77	28.32	29.45	104%
รวมสินทรัพย์	2,001.41	1,715.07	286.34	17%

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 2,001.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 286.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของปี 2562 ซึ่งเท่ากับ 1,715.07 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 1,943.64 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 57.77 ล้านบาท รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

1. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	โครงการโฟกัส เฟลินจิต	โครงการ InterContinental Residences Hua Hin	โครงการใน อนาคต	รวม
ต้นทุนที่ดินเพื่อการพัฒนา	1.64	1,127.59	200.38	1,329.61
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2.04	197.73	8.14	207.91
ต้นทุนทางการเงิน	0.10	48.14	7.66	55.90
รวม	3.78	1,373.46	216.18	1,593.42

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เนื่องจากการพัฒนาโครงการของบริษัทย่อย 2 โครงการ ซึ่งมีความคืบหน้าของโครงการมากขึ้นกว่าปีก่อน

2. สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน ได้แก่ภาษีเงินได้นิติบุคคลถูกหัก ณ ที่จ่ายในระหว่างปี เพิ่มขึ้น 1.18 ล้านบาท เนื่องจากภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ โฟกัส เฟลินจิต ซึ่งมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มขึ้น
3. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ได้แก่ลูกหนี้เงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้างที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพิ่มขึ้น 2.65 ล้านบาท เนื่องจากการจัดประเภทรายการใหม่ โดยนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ (เดิมแสดงอยู่ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)
4. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 138.20 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากค่าบริหารงานขายและการตลาดจ่ายล่วงหน้าซึ่งเป็นของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 100.88 ล้านบาท นอกจากนี้มีค่าสินค้าและบริการจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 43.52 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่นลดลง 6.20 ล้านบาท
5. สินทรัพย์สิทธิการใช้ ได้แก่ ค่าเช่าที่ดินสำนักงานขายและร้าน "111 Social Club" จำนวน 6.95 ล้านบาท ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานจำนวน 5.68 ล้านบาท และค่าเช่า/เช่าซื้อรถยนต์จำนวน 2.68 ล้านบาท รวมเพิ่มขึ้น 15.31 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ที่กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ
6. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เพิ่มขึ้นจำนวน 1.31 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทกำลังอยู่ระหว่างติดตั้งโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพื่อรองรับระบบการขายและระบบบัญชีใหม่เพื่อให้สอดคล้องเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากยิ่งขึ้น
7. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เพิ่มขึ้น 15.61 ล้านบาท เกิดจากการปรับปรุงขาดทุนสะสมทางภาษีที่คาดว่าจะได้ใช้ประโยชน์ของบริษัทย่อย ทำให้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น

8. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ได้แก่เงินมัดจำและเงินประกันการใช้บริการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น 1.26 ล้านบาท เนื่องจากการจัดประเภทรายการใหม่ โดยนำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ (เดิมแสดงอยู่ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)
9. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ลดลง 4.42 ล้านบาท เนื่องจากการจัดประเภทรายการใหม่ ไปเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2563	ปี 2562	การเปลี่ยนแปลง	
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	14.10	14.53	(0.43)	(3%)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	47.42	41.61	5.81	14%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	18.05	(18.05)	(100%)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	50.00	(50.00)	(100%)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	99.82	15.25	84.57	555%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.22	0.57	6.65	1,167%
รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	358.52	7.61	350.91	4,611%
รายได้รับล่วงหน้าจากงานตามสัญญา	1.38	1.38	-	0%
ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย	6.23	15.92	(9.69)	(61%)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.20	1.36	1.84	135%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	537.89	166.28	371.61	223%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	738.88	808.35	(69.47)	(9%)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6.24	1.71	4.53	265%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.14	0.72	0.42	58%
ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน	3.01	-	3.01	100%
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	20.89	-	20.89	100%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	770.16	810.78	(40.62)	(5%)
รวมหนี้สิน	1,308.05	977.06	330.99	34%

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวม 1,308.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 330.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวมของปี 2562 ซึ่งเท่ากับ 977.06 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียน 537.89 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 770.16 ล้านบาท รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

1. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 5.81 ล้านบาท เนื่องจากการดำเนินการก่อสร้างโครงการของบริษัทย่อยมากขึ้น ทำให้มีรายการต่าง ๆ ที่เป็นยอดคงค้างชำระ ณ วันสิ้นปีเพิ่มขึ้นด้วย
2. เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน ลดลง 18.05 ล้านบาท เนื่องจากการจัดประเภทรายการใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน โดยรายการดังกล่าวถูกจัดประเภทใหม่เป็นหนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น
3. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลง 50 ล้านบาท เนื่องจากได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมแล้วทั้งจำนวน

4. รายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 350.91 ล้านบาท เกิดจากเงินรับล่วงหน้าของโครงการ โฟคัส เฟลนิจิต ที่ลูกค้ายังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ 1 ยูนิต เพิ่มขึ้น 1.83 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าของโครงการ "InterContinental Residences Hua Hin" เพิ่มขึ้น 349.08 ล้านบาท
5. ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการค้างจ่าย ลดลง 9.69 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการกลับประมาณการต้นทุนซ่อมช่วงรับประกันอาคารชุดเนื่องจากหมาะระยะรับประกัน 7.86 ล้านบาท และประมาณการประกันราคาขายห้องชุดโครงการ โฟคัส เฟลนิจิต ลดลง 2.23 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ลูกค้าในระหว่างปี
6. หนี้สินหมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 1.84 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากภาษีหัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่ายเพิ่มขึ้น
7. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 838.70 ล้านบาท แบ่งเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 99.82 ล้านบาท และส่วนที่ถึงกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีจำนวน 738.88 ล้านบาท เป็นเงินกู้จากวงเงินสินเชื่อของบริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด เพื่อใช้ซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ "InterContinental Residences Hua Hin" และเงินกู้จากวงเงินสินเชื่อของบริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด เพื่อใช้ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ หลักประกันวงเงินกู้ ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และบริษัทค้ำประกันหนี้ให้กับบริษัทย่อย โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีดังนี้

โครงการ	วงเงิน (ล้านบาท)	ยอดเงินกู้ ณ 31/12/63 (ล้านบาท)	ระยะเวลา	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	การชำระหนี้
InterContinental Residences Hua Hin	1,320.00	740.00	ภายใน ธ.ค. 2566	MLR - 1.5	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
โครงการของบริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	100.00	100.00	ภายใน พ.ค. 2564	MLR - 1.5	ชำระครั้งเดียวทั้งจำนวน ภายในระยะเวลาตามสัญญา
รวม	1,420.00	840.00			

- ในระหว่างปีบริษัทและบริษัทย่อยมีการกู้เพิ่ม 110.00 ล้านบาท และบริษัทจ่ายชำระคืนเงินกู้ 99.10 ล้านบาท นอกจากนี้เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด ได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้เงินในการปรับเงื่อนไขการชำระเงินกู้จากเดิมที่จะต้องชำระเงินต้นทั้งจำนวนภายในสิ้นเดือนพฤษภาคม 2564 ออกไปเป็นครบกำหนดใหม่ไม่เกินภายใน 14 พฤษภาคม 2565 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินกู้ยืมนี้ยังคงจัดประเภทเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 99.82 ล้านบาท
8. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 13.46 ล้านบาท แบ่งเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 7.22 ล้านบาท และส่วนที่ถึงกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปีจำนวน 6.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนรวม 11.18 ล้านบาท เกิดจากการปรับปรุงสัญญาเช่าที่ดินสำนักงานขายและร้าน "111 Social Club" สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน และสัญญาเช่ารถยนต์สำหรับผู้บริหาร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า
 9. ประมาณการหนี้สินสำหรับต้นทุนในการรื้อถอน จำนวน 3.01 ล้านบาท คือประมาณการค่ารื้อถอนส่วนปรับปรุงสิทธิการใช้พื้นที่สำนักงาน
 10. หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ได้แก่ เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน เพิ่มขึ้น 20.89 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจัดประเภทรายการใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน จำนวน 18.05 ล้านบาท นอกจากนี้มีเจ้าหนี้เงินประกันผลงานเพิ่มขึ้นจากการดำเนินการก่อสร้างโครงการ "InterContinental Residences Hua Hin" จำนวน 2.84 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2563	ปี 2562	การเปลี่ยนแปลง	
ทุนจดทะเบียน	673.15	673.15	-	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	641.47	641.47	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	263.63	263.63	-	-
ขาดทุนสะสม	(211.74)	(167.09)	(44.65)	27%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	693.36	738.01	(44.65)	(6%)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 693.36 ล้านบาท ลดลง 44.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 738.01 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2563 จำนวน 44.82 ล้านบาท มีกำไรเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 0.17 ล้านบาท ส่งผลให้ขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น 44.65 ล้านบาท จาก 167.09 ล้านบาทเป็น 211.74 ล้านบาท

14.1.3 กระแสเงินสดและสภาพคล่อง

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2563	2562
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	114.38	(1,423.74)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(7.27)	64.57
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(47.48)	1,453.76
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	59.63	94.59
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	101.90	7.31
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	161.53	101.90

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 161.53 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 59.63 ล้านบาท ประกอบด้วย

- กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 114.38 ล้านบาท รายการหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ 350.91 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากโครงการของบริษัทย่อย ในขณะที่มีกระแสเงินสดลดลงจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 142.51 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) 23.79 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ย 31.80 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 7.27 ล้านบาท รายการหลักมาจากเงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์ 5.77 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 1.65 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 47.48 ล้านบาท รายการหลักมาจากการจ่ายเงินกู้ยืมรวม 149.10 ล้านบาท จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า 7.90 ล้านบาท และการรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 110.00 ล้านบาท

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2563 เท่ากับ 3.61 เท่า ลดลง 6.53 เท่า เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งเท่ากับ 10.14 เท่า อัตราส่วนที่ลดลงนี้ส่วนหนึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียน ทำให้หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน ทั้งนี้บริษัทยังคงใช้แหล่งเงินทุนส่วนใหญ่จากเงินกู้ยืมระยะยาวและทุนจากผู้ถือหุ้น จะเห็นได้ว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 1.89 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 1.32 เท่า

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

1. ภาระผูกพันตามสัญญาบริการต่าง ๆ ที่จะต้องจ่ายในอนาคต

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการต่าง ๆ ที่จะต้องจ่ายในอนาคต โดยอายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี เป็นจำนวนเงินประมาณ 19 ล้านบาท (2562: 19 ล้านบาท)

2. ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างของโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงิน 480 ล้านบาท (2562: 58 ล้านบาท)

3. การค้ำประกัน

3.1 บริษัทค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 1,450 ล้านบาท (2562: 1,450 ล้านบาท)

3.2 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทเหลืออยู่เป็นจำนวน 4 ล้านบาท (2562: 12 ล้านบาท)

เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญา

4. ภาระผูกพันอื่น

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาใช้สิทธิในชื่อทางการค้าและสัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัยกับบริษัท อินเทอร์เน็ตเอนเตอร์เทนเมนต์ โฮเต็ลส์ กรุ๊ป (เอเชีย แปซิฟิก) จำกัด ในการนี้บริษัทย่อยผูกพันที่จะชำระค่าธรรมเนียมบริการต่าง ๆ ตามอัตรา เงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา โดยบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าสิทธิร้อยละ 3 ของรายได้จากการขายห้องชุด

14.2 ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีอัตราผลตอบแทนที่ดี ถึงแม้ว่าจะมีปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานในเรื่องความสามารถในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสม ทำเลที่ตั้ง การออกแบบ ราคา ซึ่งต้องตรงกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ทั้งนี้บริษัทเล็งเห็นถึงแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่พักอาศัยในเมืองท่องเที่ยว และมีการคมนาคมไม่ไกลจากกรุงเทพมหานครมากนัก บริษัทจึงมีนโยบายขยายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวตั้ง โดยเฉพาะในเขตพื้นที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จึงได้มีการลงทุนในบริษัทย่อยเพื่อพัฒนาโครงการในพื้นที่ดังกล่าว โดยลักษณะโครงการเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันยังมีไม่มากนัก

ในระหว่างปี 2563 มีสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเหมาะสม

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ สำนักงานสอบบัญชี บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม 2,700,000 บาท

2. ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

-ไม่มี-