

ส่วนที่ 3
ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของบริษัทฯ

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

สรุปรายงานการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับงบการเงินปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะบริษัทของบริษัท 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

13.2 งบการเงิน
งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	60.20	1.02%	92.85	1.56%	119.32	2.26%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	25.64	0.43%	35.96	0.60%	47.18	0.90%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทอื่น	-	-	-	-	2.45	0.05%
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ	4,314.95	73.13%	4,434.98	74.47%	3,448.35	65.44%
เงินลงทุนเผื่อขาย	-	-	46.14	0.77%	101.53	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	108.56	1.84%	3.32	0.06%	14.69	0.28%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,509.35	76.42%	4,613.26	77.46%	3,733.53	70.85%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	8.58	0.15%	5.21	0.09%	13.77	0.26%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	2.45	0.04%	13.46	0.23%	13.46	0.26%
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ	949.49	16.09%	893.18	15.00%	1,153.03	21.88%
สิทธิการเช่า - สุทธิ	14.17	0.24%	13.50	0.23%	12.83	0.24%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	193.20	3.27%	143.30	2.41%	217.94	4.14%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	4.97	0.08%	10.25	0.17%	13.77	0.26%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	75.54	1.28%	95.67	1.61%	79.59	1.51%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	142.64	2.42%	167.98	2.82%	31.73	0.60%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,391.04	23.58%	1,342.54	22.54%	1,536.12	29.15%
รวมสินทรัพย์	5,900.38	100.00%	5,955.79	100.00%	5,269.65	100.00%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	628.78	10.66%	581.48	9.76%	232.97	4.42%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	326.49	5.53%	271.41	4.56%	216.46	4.11%
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	37.61	0.64%	34.69	0.58%	13.87	0.26%
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,786.38	30.28%	1,372.94	23.05%	941.81	17.87%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	13.55	0.23%	11.08	0.19%	27.61	0.52%
หนี้สินหมุนเวียน	106.78	1.81%	64.29	1.08%	26.78	0.51%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,899.59	49.14%	2,335.88	39.22%	1,459.49	27.70%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	1,345.25	22.80%	1,833.06	30.78%	1,159.56	22.00%
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	19.03	0.32%	19.61	0.33%	17.47	0.33%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.08	0.07%	6.45	0.11%	6.52	0.12%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,368.36	23.19%	1,859.12	31.22%	1,183.56	22.46%
รวมหนี้สิน	4,267.95	72.33%	4,195.00	70.44%	2,643.05	50.16%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,000.00	16.95%	1,000.00	16.79%	1,000.00	18.98%
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	750.00	12.71%	750.00	12.59%	1,000.00	18.98%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-		-		467.90	
กำไรสะสม						
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	24.61	0.42%	28.60	0.48%	100.00	1.90%
ยังไม่ได้จัดสรร	881.47	14.94%	1,005.79	16.89%	1,081.99	20.53%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,656.07	28.07%	1,784.39	29.96%	2,649.89	50.29%
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(23.64)	(0.40%)	(23.60)	(0.40%)	(23.29)	(0.44%)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,632.43	27.67%	1,760.79	29.56%	2,626.60	49.84%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,900.38	100.00%	5,955.79	100.00%	5,269.65	100.00%



งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,090.75	98.02%	1,525.23	91.03%	1,931.02	96.54%
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	14.96	0.75%
ต้นทุนขาย	(1,211.52)	(56.80%)	(891.56)	(53.21%)	(1,107.98)	(55.39%)
ต้นทุนก่อสร้าง	-	-	-	-	(11.46)	(0.57%)
กำไรขั้นต้น	879.23	41.22%	633.67	37.82%	826.55	41.32%
รายได้อื่น	42.31	1.98%	150.37	8.97%	54.21	2.71%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	921.54	43.20%	784.04	46.79%	880.76	44.03%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(248.58)	(11.65%)	(224.59)	(13.40%)	(207.62)	(10.38%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(233.13)	(10.93%)	(212.38)	(12.67%)	(196.57)	(9.83%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(25.12)	(1.18%)	(3.92)	(0.23%)	(27.59)	(1.38%)
รวม	(506.83)	(23.76%)	(440.88)	(26.31%)	(431.78)	(21.59%)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	414.71	19.44%	343.16	20.48%	448.98	22.45%
ต้นทุนทางการเงิน	(209.63)	(9.83%)	(198.39)	(11.84%)	(143.52)	(7.18%)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	205.08	9.61%	144.77	8.64%	305.46	15.27%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(48.87)	(2.29%)	(18.13)	(1.08%)	(91.63)	(4.58%)
กำไรสุทธิ	156.21	7.32%	126.64	7.56%	213.83	10.69%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน-สุทธิจากภาษี	-	-	2.10	0.13%	4.71	0.24%
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(0.42)	(0.03%)	(0.94)	(0.05%)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	-	-	0.05	0.00%	0.39	0.02%
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	-	(0.01)	(0.00%)	(0.08)	(0.00%)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	1.72	0.10%	4.08	0.20%
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	156.21	7.32%	128.36	7.66%	217.90	10.89%
กำไรต่อหุ้น	0.21		0.17		0.27	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.21		0.17		0.27	
จำนวนหุ้นสามัญขั้นพื้นฐาน (ล้านหุ้น)	750.00		750.00		781.51	

หมายเหตุ : 1. ร้อยละคิดเทียบจากรายได้รวม

งบแสดงกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	205.08	144.77	305.46
ปรับปรุงด้วย			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	26.67	21.89	17.01
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	0.39	6.02	19.61
ตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.16	(0.17)	0.92
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	(5.27)
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	1.93
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ	52.47	-	(6.53)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	26.21	-
ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สิน(กลับรายการ)	69.45	(15.63)	20.54
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	2.60	2.68	3.27
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	(14.74)	(15.70)	(1.52)
ดอกเบี้ยรับ	(0.52)	(0.51)	(2.32)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(0.12)	(0.18)
ดอกเบี้ยจ่าย	193.97	169.28	118.63
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	15.66	29.11	24.89
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	551.19	367.83	496.42
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5.28	(10.00)	(13.15)
โครงการก่อสร้างหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	183.15	9.48	821.63
โครงการก่อสร้างหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	(211.37)	(0.05)	(0.00)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.66	77.81	(11.37)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2.12)	(5.30)	(0.70)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(164.10)	(34.22)	(51.63)
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(7.00)	(2.92)	(20.82)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(32.90)	(22.46)	(41.89)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	(0.70)
เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน	322.79	380.17	1,177.78
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(303.32)	(244.77)	(205.36)
จ่ายภาษีเงินได้	(60.01)	(41.15)	(89.61)
รับคืนภาษีเงินได้	-	0.70	132.49
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(40.54)	94.95	1,015.30
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
ดอกเบี้ยรับ	0.52	0.16	2.32
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีระยะค้ำประกัน	(1.89)	3.37	(8.57)



งบกระแสเงินสด	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทอื่นเพิ่มขึ้น	3.25	-	(2.45)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนเพื่อขาย	-	(46.05)	(55.00)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(10.27)	(9.95)	(91.59)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(4.24)	(6.24)	(3.95)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน			5.27
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	0.37	(0.91)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(12.64)	(58.34)	(154.88)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและบุคคลอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	81.87	(51.36)	(355.68)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	815.67	1,122.36	951.10
เงินสดรับจากหุ้นกู้	400.00	479.10	-
เงินสดรับจากการออกหุ้น	-	-	750.00
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	-	-	(32.10)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,527.82)	(1,037.74)	(1,662.75)
ชำระคืนหุ้นกู้	-	(492.50)	(400.00)
เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้	(3.21)	(6.40)	(12.93)
เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	(10.70)	(15.38)	-
เงินสดรับจากการทำสัญญาขายและเช่าคืน	4.91	-	-
จ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	(5.03)	(2.04)	(1.66)
จ่ายเงินปันผล			(69.94)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(244.33)	(3.96)	(833.95)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เพิ่มขึ้น) ลดลงสุทธิ	(297.50)	32.65	26.48
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	263.76	60.20	92.85
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	(33.74)	92.85	119.32

หมายเหตุ : 1 มีการเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบของรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพื่อวัตถุประสงค์ของงบกระแสเงินสดโดยรวมเงินเบิกเกินบัญชีเป็นส่วนหนึ่งของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตั้งแต่ปี 2559

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	หน่วย	สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.56x	1.97x	2.56x
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.03x	0.06x	0.11x
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด ¹	เท่า	N/A	0.04x	0.70x
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	73.93x	49.52x	46.45x
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	4.87	7.27	7.75
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.28x	0.20x	0.28x
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,302.35	1,766.54	1,280.71
อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	2.86x	2.98x	4.54x
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	125.93	120.71	79.26
วงจรกิจต	วัน	1,181.29	1,653.10	1,209.20
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	42.05%	41.55%	42.47%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	19.44%	20.48%	22.45%
อัตรากำไรอื่น	%	1.98%	8.97%	2.71%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร ¹	%	N/A	49.25%	257.19%
อัตรากำไรสุทธิ	%	7.32%	7.56%	10.69%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	10.05%	7.46%	9.75%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	6.90%	5.79%	8.00%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	77.62%	75.27%	98.11%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.35x	0.26x	0.35x
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.61x	2.38x	1.01x
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	เท่า	1.98x	1.73x	3.13x
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ¹	เท่า	N/A	0.05x	0.86x
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					
	2559		2560		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,090.75	98.02	1,525.23	91.03	1,931.02	96.54
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	14.96	0.75
รายได้อื่น						
- รายได้อื่นๆ	41.79	1.96	149.86	8.94	51.89	2.59
- ดอกเบี้ยรับ	0.52	0.02	0.51	0.03	2.32	0.12
รวมรายได้	2,133.06	100.00	1,675.60	100.00	2,000.19	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ที่มีสัดส่วนมากที่สุดและถือเป็นรายได้หลักของกลุ่มบริษัท คิดเป็นร้อยละเฉลี่ยเท่ากับ 96.54 ของรายได้รวมทั้งหมด สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2561 ได้มีปรับตัวเพิ่มขึ้นจากของปี 2560 ประมาณร้อยละ 26.60 เนื่องมาจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นจากโครงการที่สร้างเสร็จ เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ ในช่วงปี 2561 ได้แก่ โครงการ ซาโตร์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2 นอกจากนี้ยังมี โครงการ ซาโตร์ อินทาวน์ พระราม 8 ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี 2560 และมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ต่อเนื่องตลอดปี 2561

ตารางแสดงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการของปี 2559 – 2561 สามารถแสดงได้ดังนี้

โครงการ	ดำเนินการโดย	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)							
เบงก์คอก เฟลิกซ์ สุขุมวิท 69-2	CMC	46.87	2.24%	5.90	0.39%	-	-
เบงก์คอก เฟลิกซ์ วิทยาดิ 30	CMC	25.18	1.20%	8.49	0.56%	-	-
เบงก์คอก ฮอไรซอน พี 48	CMC	33.81	1.62%	4.20	0.28%	-	-
เบงก์คอก ฮอไรซอน เพชรเกษม	CMC	3.10	0.15%	-	-	-	-
เบงก์คอก ฮอไรซอน รามคำแหง	CMC	98.74	4.72%	150.09	9.84%	49.18	2.55%
เบงก์คอก เฟลิกซ์ @สถานีกรุงธนบุรี	CMC	71.36	3.41%	36.29	2.38%	48.73	2.52%
เบงก์คอก เฟลิกซ์ สาทร-ตากสิน	CMC	319.27	15.27%	200.70	13.16%	128.03	6.63%
เบงก์คอก ฮอไรซอน สาทร	CMC	298.80	14.29%	354.42	23.24%	156.55	8.11%
เบงก์คอก เฟลิกซ์ @สถานีบางแค	CMC	-	-	16.60	1.09%	63.68	3.30%
พระยาภิรมย์ ริเจนท์ สาทร-ตากสิน	PPP	-	-	1.50	0.10%	-	-
เบงก์คอก ฮอไรซอน ไลท์ รัชดา-ท่าพระ	PPP	22.03	1.05%	11.47	0.75%	130.71	6.77%
เบงก์คอก ฮอไรซอน ไฮท์ รัชดา-ท่าพระ	PPP	222.76	10.65%	105.96	6.95%	102.27	5.30%
ชาโตว์อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2	PPP	-	-	-	-	313.20	16.22%
ชาโตว์ อินทาวน์ พหลโยธิน 14-2	PPP	4.00	0.19%	-	-	6.67	0.35%
ชาโตว์ อินทาวน์ พหลโยธิน 14-1	PPP	-	-	-	-	-	-
ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 62/1-2	PPP	63.28	3.03%	3.69	0.24%	37.87	1.96%
ชาโตว์ อินทาวน์ เมเจอร์ รัชโยธิน 2	PPP	18.07	0.86%	39.23	2.57%	3.35	0.17%
ชาโตว์ อินทาวน์ พหลโยธิน 32	PPP	74.15	3.55%	19.10	1.25%	-	-
ชาโตว์ อินทาวน์ พระราม 8	PPP	-	-	228.61	15.00%	524.87	27.18%
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 10	PPP	68.50	3.28%	46.02	3.02%	-	-
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 19	PPP	139.59	6.68%	36.10	2.37%	-	-
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 20	PPP	-	-	3.00	0.20%	-	-
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 20-2	PPP	29.70	1.42%	31.53	2.07%	3.56	0.18%
ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 62/1	PPP	194.47	9.30%	64.19	4.21%	44.93	2.33%
ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64	PPP	24.12	1.15%	-	-	6.98	0.36%
ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64/1	PPP	102.84	4.92%	44.72	2.93%	126.78	6.56%
ชาโตว์ อินทาวน์ สุขุมวิท 64/2	PPP	58.70	2.81%	50.54	3.32%	26.31	1.36%
ชาโตว์ อินทาวน์ วิทยาดิ 30-2	PPP	-	-	-	-	-	-
ชาโตว์ อินทาวน์ วิทยาดิ 30-1	PPP	-	-	-	-	2.04	0.11%
ชาโตว์ อินทาวน์ วิทยาดิ 10	PPP	53.44	2.56%	30.10	1.97%	72.36	3.75%
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 36	SMP	-	-	1.58	0.10%	28.86	1.49%
รวมรายได้จากการขายโครงการอาคารชุดพักอาศัย		1,972.76	94.36%	1,494.03	97.95%	1,876.93	97.20%
ทาวเฮ้าส์							
เดอะริช พระราม 2 โซน A	CMC	-	-	-	-	25.60	1.33%
ค่าเช่า ยูเรก้า พระราม 2 – พุทธบูชา	CMC	32.73	1.57%	13.29	0.87%	28.48	1.47%
ค่าเช่า ดีว่า สาทร-กัลปพฤกษ์	PPP	85.26	4.08%	17.91	1.18%	-	-
รวมรายได้จากการขายโครงการทาวเฮ้าส์		117.99	5.64%	31.20	2.05%	54.09	2.80
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		2,090.75	100.00%	1,525.23	100.00%	1,931.02	100.00%

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ คือ ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่รับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ ต้นทุนกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และอื่นๆ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,211.52 ล้านบาท 891.56 ล้านบาท และ 1,107.98 ล้านบาท ในปี 2559 – 2561 ตามลำดับ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม		
	2559	2560	2561
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	1,211.52	891.56	1,107.98
สัดส่วนต่อรายได้จากการขาย (%)	57.95%	58.45%	57.38%

ปี 2561 กลุ่มบริษัทมีอัตราต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายปี 2561 ต่ำกว่าปี 2560 เนื่องจากในปี 2561 รายได้จากการขายมาจากโครงการที่สร้างเสร็จในช่วงปี 2559 – 2561 ซึ่งหมายถึงเป็นโครงการที่ใหม่ ทำให้บริษัทสามารถขายได้ในราคาที่สูงและการให้ส่วนลดต่างๆ เพื่อส่งเสริมการขายลดลง ยกตัวอย่างเช่น โครงการซาโตรว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2, โครงการซาโตรว์ อินทาวน์ พระราม 8, แบล็คคอก ฮอไรซอน สาทร หรือ แบล็คคอก เฟลิกซ์ สาทร – ตากสิน ในขณะที่ต้นทุนขายยังคงเท่าเดิม จึงมีผลทำให้สัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายเฉลี่ยแล้วลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าใช้จ่ายสนับสนุนการขาย เงินเดือน ค่าจ้าง และสวัสดิการพนักงานฝ่ายขาย ค่านายหน้า ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย	2559		2560		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายการตลาด	89.19	35.88	82.28	36.64	75.00	36.12
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร	31.71	12.76	30.82	13.72	43.69	21.04
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	69.22	27.85	50.72	22.58	65.01	31.31
อื่นๆ	58.46	23.51	60.77	27.06	23.92	11.53
รวม	248.58	100.00	224.59	100.00	207.62	100.00
สัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11.89%		14.72%		10.75%	

สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 11.89, ร้อยละ 14.72 และ ร้อยละ 10.75 ของช่วงปี 2559 – 2561 โดยปี 2561 จะอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าปีอื่นๆ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายการตลาดซึ่งคิดเป็นร้อยละ 36.12 ของค่าใช้จ่ายในการขายทั้งหมด อันเกิดจากเป็นการโฆษณา การจัดโปรโมชั่น ทำการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์เพื่อนำโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ ประกอบกับมีการแข่งขันกันสูงมากในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะประเภทอาคารชุดพักอาศัย อย่างไรก็ตาม สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จาก

การขายในระดับร้อยละ 10.75 ของปี 2561 ไม่ได้อยู่ในระดับที่สูงจนเป็นที่น่ากังวลมากนัก และเป็นค่าใช้จ่ายที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ของกลุ่มบริษัททั้งสิ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ประกอบด้วยเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์ของพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของอาคารชุดที่บริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบเมื่อยังไม่มีกรโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ค่าบริการตรวจสอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหารสามารถจำแนกได้เป็นประเภทหลักๆ ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2559		2560		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร	113.31	43.88	104.81	48.46	112.01	49.97
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	7.02	2.72	7.16	3.31	11.51	5.13
ค่าใช้จ่ายในการรับบริการและการจัดการ	27.03	10.47	23.80	11.00	36.65	16.35
ค่าเช่า	5.13	1.99	6.43	2.97	7.92	3.53
อื่นๆ	105.76	40.94	74.10	34.26	56.07	25.02
รวม	258.25	100.00	216.30	100.00	224.16	100
สัดส่วนของรายได้รวม	12.35		14.18		11.52	

ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 258.25 ล้านบาท 216.30 ล้านบาท และ 224.16 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.35 ร้อยละ 14.18 และร้อยละ 11.21 ของรายได้รวมของปี 2559 – 2561 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรมีสัดส่วนที่มากที่สุด ในขณะที่ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าซ่อมแซม ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาและรอการพัฒนา, ค่าเบี้ยปรับจากการผิดสัญญาเนื่องจากก่อสร้างล่าช้า และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัท อยู่ที่ 879.23 ล้านบาท 633.67 ล้านบาท และ 826.55 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.05 ร้อยละ 41.55 และร้อยละ 42.47 ในปี 2559 – 2561 ตามลำดับ

กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการพัฒนาโครงการที่สร้างอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยประมาณร้อยละ 40-45 โดยโครงการอาคารชุดพักอาศัย จะมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในช่วงตั้งแต่ร้อยละ 32 ถึง 50 ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง รูปแบบและความสามารถในการปรับราคาขายในแต่ละช่วงการขายของแต่ละโครงการ เช่น โครงการในย่านสุขุมวิทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูงกว่าเมื่อเทียบกับทำเลที่ตั้งย่านอื่น ส่วนโครงการแนวราบจะมีอัตรากำไรขั้นต้นประมาณ ร้อยละ 28- 33 ขึ้นอยู่กับทำเลและรูปแบบของโครงการนอกจากนี้ราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน และดอกเบี้ยกู้ยืมของแต่ละโครงการในแต่ละช่วงเวลาที่เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่ออัตรากำไรขั้นต้นด้วยเช่นกัน

โดยปกติในช่วงแรกของโครงการที่เพิ่งเปิดขาย ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้าง ราคาขายห้องชุด หรือทาวน์โฮมส์จะเปิดขาย (Pre-sale) ในราคาไม่สูงมากนัก โดยจะจำกัดจำนวนห้องและชั้นหรือโซนที่เปิดขายในช่วงแรก ไม่ได้เปิดขายเต็มทั้งโครงการ ทำให้ช่วงแรกจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำ แต่ยังคงอยู่ในระดับนโยบายของกลุ่มบริษัท หลังจากนั้น พอเริ่มมีการ

ก่อสร้างทางกลุ่มบริษัทจะเริ่มทำการตลาด เปิดขายห้องชุดมากขึ้น โดยปรับราคาขายสูงขึ้นจากในช่วง Pre-sale และตามกลยุทธ์การตลาดจะปรับราคาขาย

โดยพิจารณาจากกระแสตอบรับของลูกค้า อุปสงค์และอุปทาน ณ ขณะนั้น ทำให้ช่วงใกล้ที่โครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น โดยรวมแล้วทั้งโครงการของแต่ละโครงการจะมีอัตรากำไรขั้นต้นเป็นไปตามนโยบายของกลุ่มบริษัท

ปี 2560 มีอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัท ต่ำกว่าปีก่อน เนื่องจากปีบัญชี 2559 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 42.05 ลดลงมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 41.55 เนื่องจากในปี 2560 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการขายโครงการเบงค็อก ฮอไรซอน สาทร ค่อนข้างมากซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.24 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวม โดยโครงการดังกล่าวมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 29.98 ซึ่งต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของโครงการที่เปิดขายในช่วงปี 2560 จึงส่งผลให้กำไรขั้นต้นรวมในช่วงปี 2560 มีอัตราลดลงเมื่อเทียบกับปี 2559

อัตรากำไรขั้นต้นของรอบปีบัญชี 2561 เพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรขั้นต้นของรอบปีบัญชี 2560 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 41.55 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 42.47 สอดคล้องกับการลดลงของสัดส่วนต้นทุนขายต่อค่าใช้จ่ายในการขายดังที่ได้กล่าวไว้ก่อนหน้านี้

ปัจจัยที่ทำให้โครงการของกลุ่มบริษัททำอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่ดีอีกประการหนึ่งคือ การบริหารต้นทุนการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการเป็นบริษัทในกลุ่มจึงไม่ต้องว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอก และทำให้ต้นทุนการผลิตบางส่วนไม่เกิดซ้ำซ้อน นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีการศึกษาภาวะและแนวโน้มในตลาดอย่างใกล้ชิด จึงสามารถออกแบบโครงการที่ตรงกับความต้องการของตลาด มีเอกลักษณ์ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งทำให้สามารถตั้งราคาในระดับที่สามารถแข่งขันและสร้างอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในระดับที่สูงได้

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (EBIT) เท่ากับ 414.71 ล้านบาท 343.16 ล้านบาท และ 448.98 ล้านบาท ของปี 2559- 2561 ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.44 และร้อยละ 20.48 และร้อยละ 22.45 ของรายได้รวมสำหรับปี 2559 -2561 ตามลำดับ ซึ่งในปี 2561 เมื่อเทียบกับปี 2559 และ 2560 สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในงวดปี 2561 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง

ต้นทุนทางการเงิน

ได้แก่ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ไม่ถูกบันทึกเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา นอกจากนี้ต้นทุนทางการเงินยังรวมถึงค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน และอื่นๆ

ในปี 2559 – 2561 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 209.63 ล้านบาท และ 198.39 และ 143.52 ล้านบาท ตามลำดับ การลดลงของต้นทุนทางการเงินเป็นผลจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทที่ลดลง นอกจากนี้ยังรวมถึงวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินซึ่งกลุ่มบริษัทใช้เป็นวงเงินหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจด้วย

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลดลง 11.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 5.36 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัท มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น ดัง

จะเห็นได้จากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงเป็นมูลค่า 47.30 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลให้ภาระการจ่ายชำระดอกเบี้ยลดลงไปด้วย

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลดลง 54.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 27.66 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น และหุ้นกู้ ดังจะเห็นได้จากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงเป็นมูลค่า 431.13 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลให้ภาระการจ่ายชำระดอกเบี้ยลดลงไปด้วย

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลในปี 2559– 2561 เท่ากับ 48.87 ล้านบาท 18.13 ล้านบาท และ 91.63 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราภาษีที่แท้จริง (Effective Tax Rate) ร้อยละ 23.83 ร้อยละ 12.52 และร้อยละ 30.00

สำหรับปี 2561 อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริงสูงกว่า อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจาก CMC และ TSN มี การรับรู้ผลขาดทุนจากการขอคืนภาษีไม่ได้บางส่วนสำหรับการขอคืนภาษี สำหรับปี 2551 - 2559 ซึ่งรับรู้เงินงบบำไรขาดทุนทันที

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิเท่ากับ 156.21 ล้านบาท 126.64 ล้านบาท และ 213.83 ล้านบาทคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 7.32 และร้อยละ 7.56 และร้อยละ 10.69 สำหรับปี 2559- 2561 ตามลำดับ

ปี 2561 เป็นปีที่อัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 10.69 ซึ่งอยู่ในระดับที่สูงกว่าปีก่อน ซึ่งสาเหตุหลักมาจากมีโครงการที่เป็นอาคารชุดพักอาศัยหลายโครงการที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ภายในปี 2561 นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถลดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลงได้ สำหรับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เมื่อเทียบกับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงเป็นจำนวน 9.11 ล้านบาท

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในปี 2559- 2561 คิดเป็น ร้อยละ 10.05 และร้อยละ 7.46 และร้อยละ 9.75 ตามลำดับ จากปี 2559 ถึงปี 2561 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในปี 2561 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 เนื่องจากมีรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 405.79 ล้านบาท จากที่มีโครงการที่เป็นอาคารชุดพักอาศัยหลายโครงการที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ภายในปี 2561 และเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่สูง จึงส่งผลให้อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2559 – 2561 เท่ากับ 5,900.38 ล้านบาท 5,955.79 ล้านบาท และ 5,269.65 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 ลดลง 686.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.52 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อน เนื่องจากในปี 2561 มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาสร้างเสร็จเพียง 1 โครงการเท่านั้น คือ โครงการชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2 นอกจากนี้การลดลงของ

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ถึงแม้ว่าในช่วงอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาจะลดลง แต่ก็ยังเป็นเพียงการเปลี่ยนสถานะเป็นโครงการระหว่างการพัฒนา ซึ่งจะมีมูลค่าที่สูงขึ้นกว่าเมื่อตอนที่เป็นเพียงอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เพราะมีการบันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการแต่ละโครงการด้วย ทำให้มูลค่าสินทรัพย์มีมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นว่า ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทมีการขยายตัวทางธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องมาโดยตลอด

รายการสินทรัพย์ที่สำคัญหรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปี 2559 – 2561 มีดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจ ประกอบด้วยมูลค่าทางบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมขาย รายการนี้จึงเปรียบเสมือนรายการสินค้าคงเหลือของกิจการที่ดำเนินธุรกิจผลิตสินค้าหรือซื้อมาขายไป โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนการดำเนินโครงการ ได้แก่ ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ ต้นทุนกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และอื่นๆ โดยเท่ากับ 4,314.95 ล้านบาท และ 4,434.98 ล้านบาท และ 3,448.35 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 ตามลำดับซึ่งคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 73.13 และร้อยละ 74.45 และร้อยละ 65.44 ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 ตามลำดับ โดยถือเป็นสินทรัพย์ที่มีสัดส่วนสูงที่สุดของสินทรัพย์ทั้งหมด

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา(สุทธิ)

ได้แก่ ที่ดินที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนาเป็นโครงการในอนาคต ซึ่งแสดงในราคาทุน หักขาดทุนจากการด้อยค่าของมูลค่าโครงการ โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาเท่ากับ 949.49 ล้านบาท และ 893.18 ล้านบาท และ 1,153.03 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 – 2561 ตามลำดับ โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ประกอบด้วยรายการต่างๆ ดังตารางต่อไปนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

หน่วย : ล้านบาท	2559	2560	2561
โครงการเดอะริช พระราม2 โซน B-F	493.81	495.22	495.22
ที่ดินโครงการแบงค์คอก เฟลิกซ์สาทร-ตากสิน 1-2	183.95	183.97	183.97
ที่ดินโครงการแบงค์คอก ฮอไรซอน ดิวานนท์2	25.22	25.22	25.22
ที่ดินบริเวณ อ.กระทุ่มแบน จ.สมุทรสาคร	35.14	35.14	35.14
ที่ดินโครงการแบงค์คอก ฮอไรซอน ไลท์	211.37	-	-
รวมค่าแห่ง			
ชาโตว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ พระราม 8	-	153.63	153.63
ชาโตว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ ปิ่นเกล้า	-	-	128.14
แบงค์คอก เฟลิกซ์ ปิ่นเกล้า	-	-	131.71
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา – สุทธิ	949.49	893.18	1,153.03

ในปี 2560 มีการขายที่ดินของโครงการแบงค์คอก ฮอไรซอน ไลท์ รวมค่าแห่ง ให้กับบุคคลภายนอก โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 นอกจากนี้ ยังมีการจัดประเภทที่ดินของโครงการที่ยังไม่นำไปพัฒนาเป็น

โครงการในอนาคตอันใกล้ ซึ่งเดิมเคยจัดประเภทเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ได้แก่ ที่ดินโครงการซาโตว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ พระราม 8

ในปี 2561 มีการจัดประเภทที่ดินของโครงการที่ยังไม่นำไปพัฒนาเป็นโครงการในอนาคตอันใกล้ ซึ่งเดิมเคยจัดประเภทเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ได้แก่ ที่ดินโครงการ ซาโตว์ อินทาวน์ ดีลักซ์ ปิ่นเกล้า และโครงการเบงค์คอก เฟลิกซ์ ปิ่นเกล้า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน(สุทธิ)

ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มบริษัทเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัท โดยมีมูลค่าทางบัญชี ณ สิ้นปี 2559–2561 เท่ากับ 2.45 ล้านบาท 13.46 ล้านบาท และ 13.46 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอัตราร้อยละของสินทรัพย์รวมเท่ากับ ร้อยละ 0.04 ร้อยละ 0.23 และร้อยละ 0.25 ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปี 2560 แต่ในปี 2560 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 11.01 ล้านบาท เนื่องจากมีการจัดประเภทที่ดินรอบอาคารสโมสร โครงการ The Rich พระราม 2 จากที่ดินอาคาร และอุปกรณ์ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในเดือน กันยายน 2560 มูลค่า 12.69 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ประเมินว่าที่ดินแปลงดังกล่าวยังไม่มีความประสงค์ในการใช้งานที่ชัดเจน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดประเภทที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของขุมประตู่โครงการ The Rich พระราม 2 เป็นอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเป็นมูลค่า 0.27 ล้านบาท และ อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา 1.41 ล้านบาท

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) เท่ากับ 193.20 ล้านบาท 143.30 ล้านบาท และ 217.94 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 – 2561 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.27 และร้อยละ 2.41 และร้อยละ 4.14 ของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2559–2561 ตามลำดับ โดยในปี 2561 มีการสร้างอาคารสำนักงานขาย สำหรับโครงการที่เริ่มมีการก่อสร้างในปี 2561 ได้แก่ โครงการ The Cuvee Tiwanon เป็นต้น

ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์

หน่วย : ล้านบาท	2559	2560	2561
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	21.04	6.84	6.74
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	58.48	57.25	56.02
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	79.23	49.70	46.59
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5.09	4.51	4.58
เครื่องมือเครื่องใช้	26.03	22.50	53.33
ยานพาหนะ	3.33	2.30	2.69
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง	-	0.20	47.99
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ	193.20	143.30	217.94

หนี้สิน

หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 4,267.95 ล้านบาท 4,195.00 ล้านบาทและ 2,643.05 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 – 2561 ตามลำดับ ประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยสัดส่วนรายการหนี้สินที่มากที่สุด คือเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 79.51 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของรายการหลักในหนี้สินและรายการที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ในระหว่างปี 2559 – 2561

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ประกอบด้วยวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เช่น ตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินการก่อสร้างโครงการและกิจการภายในกลุ่มบริษัทเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจะคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 8.82-14.73 ของหนี้สินรวม ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมายอดเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากบริษัทมีรายรับที่เติบโตอย่างต่อเนื่องซึ่งทำให้ความต้องการในการเงินทุนหมุนเวียนสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการทั่วไปลดลงทุกปี

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ประกอบด้วยเจ้าหนี้การค้าค่าวัสดุและค่าแรงงานก่อสร้าง และเจ้าหนี้อื่น เช่น เจ้าหนี้เงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้าง ดอกเบี้ยค้างจ่าย และเงินรับล่วงหน้า เป็นต้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 326.49 ล้านบาท 271.41 ล้านบาท และ 216.46 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 – 2561 ตามลำดับ

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ได้แก่ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ ซึ่งเรียกเก็บจากลูกค้าก่อนที่โครงการจะแล้วเสร็จ ซึ่งจะถูกรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนเงินรับล่วงหน้าในแต่ละปีจะเป็นผลจากจำนวนโครงการที่มีการเปิดขายในปีนั้น ถ้ามีจำนวนมาก และเป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จในปีนั้นๆ เงินรับล่วงหน้าก็จะมีจำนวนมาก แต่หากมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า เงินรับล่วงหน้าของยูนิคที่โอนกรรมสิทธิ์ก็จะลดลง ไปด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เป็นเงินกู้ยืมจากกรรมการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่รายหนึ่งของบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานปกติของกลุ่มบริษัท โดยหากมีการชำระคืนภายใน 1 ปี จะไม่มีการคิดอัตราดอกเบี้ยและไม่ต้องมีหลักประกัน โดยไม่มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ ณ สิ้นปี 2559 , 2560 และ 2561 โดยมีการเคลื่อนไหวในแต่ละงวด ดังต่อไปนี้

การเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : ล้านบาท	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561
ยอดคงเหลือ ณ ต้นงวด	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	209.64	71.20
ชำระคืน	-	(209.64)	(71.20)
ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด	-	-	-

อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทมีนโยบายลดการใช้แหล่งเงินทุนจากกรรมการให้เหลือน้อยที่สุดและเท่าที่จำเป็นเท่านั้น จะเห็นได้สัดส่วนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อหนี้สินรวมมีแนวโน้มลดลง โดยหากบริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

บริษัทฯจะมีช่องทางในการระดมทุนเพื่อการดำเนินธุรกิจที่หลากหลายขึ้น ซึ่งจะทำให้การพึ่งพิงแหล่งเงินกู้ยืมจากกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นน้อยลง

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ และเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา โดย ณ สิ้นปี 2559 – 2561 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี) เท่ากับ 2,252.29 ล้านบาท และ 2,341.49 ล้านบาท และ 1,625.82 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.77 และร้อยละ 55.82 และร้อยละ 61.51 ของหนี้สินรวม รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	2559	2560	2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี			
ราคาตามบัญชีต้นปี	990,364	1,298,321	976,301
รับโอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,835,778	715,721	1,152,701
หัก ชำระคืนระหว่างงวด	(1,527,821)	(1,037,741)	(1,662,747)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	1,298,321	976,301	466,255
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน			
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,964,546	953,961	1,365,191
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น	815,665	1,122,364	951,099
โอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(1,835,778)	(715,721)	(1,152,701)
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	(3,214)	(6,403)	(12,929)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินทุน	12,742	10,990	8,903
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	953,961	1,365,191	1,159,563

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการที่พัฒนา อยู่ระหว่างก่อสร้าง เพราะจะมีการทยอยเบิกจ่ายค่าก่อสร้างแต่ละโครงการ

หุ้นกู้

ระหว่างปี 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 479,100 หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 479.10 ล้านบาท โดยหุ้นกู้นี้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.5 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน ซึ่งบริษัทได้ออกหุ้นกู้ในเดือน มิถุนายน 2560 และจะครบกำหนดในเดือน มิถุนายน 2562

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

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2559 -2561 เท่ากับ 1,632.43 ล้านบาท 1,760.79 ล้านบาท และ 2,626.60 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.67 ร้อยละ 29.56 และร้อยละ 49.84 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมงวดนั้นๆตามลำดับ

การเปลี่ยนแปลงของส่วนของผู้ถือหุ้น โดยหลักเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในกำไรสะสมซึ่งเพิ่มขึ้นมาโดยตลอดทุกงวดตามการเติบโตของกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นส่วนของกำไรสะสม โดย ณ สิ้นปี 2561 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 49.17 และ สำหรับ ณ สิ้นปี 2560 ของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 7.86 โดยเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม นอกจากนี้ ในเดือน พฤษภาคม 2561 บริษัทได้ออกขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) เป็นจำนวน 250 ล้านหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 3 บาท เป็นเงิน 750 ล้านบาท

สภาพคล่อง

หน่วย : ล้านบาท	2559	2560	2561
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(40.54)	94.95	1,015.31
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(12.64)	(58.35)	(154.88)
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(244.32)	(3.96)	(833.95)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(297.50)	32.64	26.48

กระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน

กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2559 – 2561 เท่ากับ (40.54) ล้านบาท 94.95 ล้านบาท และ 1,015.31 ล้านบาท ตามลำดับ กระแสเงินสดจากการดำเนินงานประกอบด้วย 2 ส่วนหลักคือ ส่วนที่ใช้ไปได้แก่ ค่าใช้จ่ายและต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่วนที่ได้มา ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปีนั้น ๆ

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุน ในปี 2559 – 2561 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 12.64 ล้านบาท 58.35 ล้านบาท และ 154.88 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เป็นการใช้ไปเพื่อซื้อสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ เช่น ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รวมถึงการซื้อเงินลงทุนเพื่อขาย ในปี 2561

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน ในปี 2559 – 2561 เท่ากับ (244.32) ล้านบาท และ (3.96) ล้านบาท และ (833.95) ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นกระแสเงินสดจากการกู้ยืมและการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2561 ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนหลักของกลุ่มบริษัทเพื่อนำมาใช้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ในปี 2559-2561 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 6.90 ร้อยละ 5.79 และร้อยละ 8.00 ตามลำดับ การที่ปี 2561 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทอยู่ในระดับที่สูงกว่าปีอื่น เป็นผลมาจากกำไรสุทธิของปี 2561 สูงกว่าของปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้สร้างไว้ในอดีต ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของสินทรัพย์รวมของบริษัท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2559 – 2561 เท่ากับ 1.56 เท่า 1.98 เท่า และ 2.56 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่องของปี 2561 สูงกว่าของปีอื่น เนื่องจากในปีดังกล่าวมีการชำระหนี้สินระยะสั้น, หนี้สินระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ

ภายใน 1 ปีเป็นจำนวนมาก ดังจะเห็นได้จากหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากปีก่อนหน้าเท่ากับ 876.39 ล้านบาท เป็นการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นเท่ากับ 348.51 และ การลดลงของหนี้สินระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 431.13 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

โครงสร้างเงินทุนของกลุ่มบริษัทพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งเท่ากับ 2.61 เท่า 2.38 เท่า และ 1.01 เท่า ณ สิ้นปี 2559 -2561 ตามลำดับ โดยสำหรับปี 2561 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจาก บริษัทมีการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี 2561 นอกจากนี้ในเดือน พฤษภาคม 2561 บริษัทได้ออกขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) เป็นจำนวน 250 ล้านหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 3 บาท เป็นเงิน 750 ล้านบาท