

ส่วนที่ 3  
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## 1. งบการเงิน

## ก. สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา

งบการเงินปี 2558-2560 บริษัท เคทีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ผู้สอบบัญชี นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก เลขทะเบียน 4795

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2558 - 2560

สำหรับงบการเงินปี 2558 - 2560 สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีเป็นประเภทรายงานการตรวจสอบแบบไม่มีเงื่อนไข

## ข. ตารางสรุปงบการเงินและงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงินประจำปี เปรียบเทียบ 3 ปีที่ผ่านมา (ด้านสินทรัพย์)

( หน่วย : พันบาท )

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม					
	2558	%	2559	%	2560	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	293,242	2.51	80,338	0.59	103,567	0.73
เงินลงทุนชั่วคราว	396,211	3.39	353,272	2.62	345,568	2.44
ลูกหนี้การค้า	118,162	1.01	256,028	1.90	15,258	0.11
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	-	-	1,600	0.01	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	95,000	0.67
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	3,863,869	33.10	6,901,553	51.09	8,799,819	62.06
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	81,500	0.57
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	21,817	0.19	151,730	1.12	93,787	0.66
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,693,301	40.20	7,744,522	57.33	9,534,500	67.24
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	6,442	0.06	4,912	0.04	4,880	0.03
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	96,771	0.83	83,889	0.62	64,762	0.46
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	216	-	140,029	0.99
เงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่น	10,166	0.09	10,126	0.07	10,126	0.07
ที่ดินรอการพัฒนา	2,214,238	18.97	2,442,357	18.08	1,141,411	8.05
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	30,500	0.23	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,362,315	20.24	354,720	2.63	408,131	2.88
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	682,930	5.85	849,938	6.29	925,640	6.53
สิทธิการเช่า	1,532,842	13.13	1,930,984	14.30	1,883,979	13.29
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	660	0.01	4,081	0.03	5,468	0.04
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	42,448	0.36	30,219	0.22	35,181	0.25
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	32,251	0.28	21,354	0.16	25,729	0.18
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,981,063	59.80	5,763,295	42.67	4,645,335	32.76
รวมสินทรัพย์	11,674,364	100.00	13,507,817	100.00	14,179,835	100.00

งบแสดงฐานะการเงิน ประจำปีเปรียบเทียบ 2 ปีที่ผ่านมา ( ด้านหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น )

( หน่วย : พันบาท )

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม					
	2558	%	2559	%	2560	%
เงินเบิกเกินบัญชี และเงินยืมจากสถาบันฯ	1,436,609	12.31	1,504,144	11.14	630,000	4.44
เจ้าหนี้การค้า	147,371	1.26	141,599	1.05	98,393	0.69
เจ้าหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ระยะยาวถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	328,335	2.81	228,938	1.69	88,010	0.62
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	129,806	0.92
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	170,000	1.26	1,325,000	9.34
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	409,703	3.51	422,969	3.13	293,149	2.07
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	582	-	-	-	1,115	0.01
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	79,093	0.68	37,348	0.28	47,008	0.33
เงินมัดจำจากลูกค้า	56,743	0.49	28,290	0.21	21,574	0.15
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	267,982	2.30	208,324	1.54	283,581	2.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,726,418	23.35	2,741,611	20.30	2,917,635	20.58
เงินกู้ยืมระยะยาว	569,111	4.87	995,955	7.37	1,550,532	10.93
หุ้นกู้ระยะยาว	1,491,807	12.78	2,819,087	20.87	2,831,583	19.97
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	4,355	0.03
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	5,086	0.04	16,408	0.12	16,500	0.12
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	74,961	0.64	59,578	0.44	56,891	0.40
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	11,500	0.10	11,500	0.09	6,767	0.05
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	157,752	1.35	170,260	1.26	127,684	0.90
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,310,217	19.79	4,072,788	30.15	4,594,313	32.40
รวมหนี้สิน	5,036,634	43.14	6,814,399	50.45	7,511,948	52.98
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	992,010		992,010		992,010	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	992,010	8.50	992,010	7.34	992,010	7.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,484,160	12.71	1,484,160	10.99	1,484,160	10.47
กำไรสะสม	-	-	-	-	-	-
จัดสรรแล้ว	-	-	-	-	-	-
ทุนสำรองตามกฎหมาย	99,201	0.85	99,201	0.73	99,201	0.70
ยังไม่ได้จัดสรร	3,895,359	33.37	4,005,534	29.65	3,984,714	28.10
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	6,470,730	55.43	6,580,905	48.72	6,560,084	46.26
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	167,000	1.43	112,514	0.83	107,802	0.76
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,637,730	56.86	6,693,418	49.55	6,667,887	47.02
	-	-	-	-	-	-
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	11,674,364	100.00	13,507,817	100.00	14,179,835	100.00

งบกำไรขาดทุนประจำปีเปรียบเทียบ 3 ปีที่ผ่านมา

( หน่วย : พันบาท )

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม					
	2558	%	2559	%	2560	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,649,509	91.32	2,647,552	85.92	2,765,321	84.71
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	34,194	0.86	129,848	4.21	195,894	6.00
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	62,338	1.56	71,740	2.33	81,268	2.49
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	3,841	0.10	21,723	0.71	22,013	0.67
กำไรจากการขายเงินลงทุนและการลงทุน	68,885	1.72	4,769	0.15	8,583	0.26
รายได้ค่าชดเชยการยกเลิกสัญญาเช่าช่วง	-	0.00	-	0.00	-	0.00
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	133,973	3.35	-	0.00	-	0.00
รายได้อื่น	43,779	1.10	205,653	6.67	191,287	5.86
รวมรายได้	3,996,519	100.00	3,081,285	100.00	3,264,365	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,491,344	62.34	1,751,422	56.84	1,860,791	57.00
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	13,916	0.35	62,109	2.02	88,755	2.72
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟ	51,238	1.28	44,364	1.44	46,417	1.42
ต้นทุนการบริหารอสังหาริมทรัพย์	911	0.02	6,239	0.20	10,525	0.32
ค่าใช้จ่ายในการขาย	293,270	7.34	234,477	7.61	277,404	8.50
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	348,348	8.72	361,171	11.72	424,832	13.01
ต้นทุนทางการเงิน	36,833	0.92	147,464	4.79	222,087	6.80
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	3,235,859	80.97	2,607,246	84.62	2,930,813	89.78
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)ในเงินลงทุน-		0.00		0.00		0.00
บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(15,185)	-0.38	(13,066)	-0.42	(18,914)	-0.58
กำไรก่อนภาษีเงินได้	745,474	18.65	460,973	14.96	314,639	9.64
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(117,106)	-2.93	(114,442)	-3.71	(81,912)	-2.51
กำไรสำหรับปี	628,368	15.72	346,531	11.25	232,726	7.13
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	-	0.00	7,415	0.24	-	0.00
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้	-	0.00	7,415	0.24	-	0.00
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	628,368	15.72	353,946	11.49	232,726	7.13
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัท	626,715	15.68	350,794	11.38	233,251	7.15
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,653	0.04	(4,263)	-0.14	(524)	-0.02
กำไรสำหรับปี	628,368	15.72	346,531	11.25	232,726	7.13
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัท	626,715	15.68	358,209	11.63	233,251	7.15
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,653	0.04	(4,263)	-0.14	(524)	-0.02
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	628,368	15.72	353,946	11.49	232,726	7.13
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.71		0.35		0.24	

งบการเงินประจำปีเปรียบเทียบ 3 ปีที่ผ่านมา

( หน่วย : บาท )

รายการ	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม		
	2558	2559	2560
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,693,300,914	7,744,521,629	9,534,499,585
สินทรัพย์รวม	14,179,834,997	13,507,817,094	14,179,834,997
หนี้สินหมุนเวียน	2,726,417,683	2,741,611,155	2,917,634,944
หนี้สินรวม	5,036,634,345	6,814,398,835	7,511,948,099
ส่วนของผู้ถือหุ้น	6,470,729,908	6,580,904,529	6,560,084,447
มูลค่าตามบัญชี	7.32	6.63	6.61
รายได้รวม	3,996,519,001	3,081,285,311	3,264,365,451
ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย	3,352,965,626	2,721,687,644	3,012,724,808
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท	626,714,925	350,794,022	233,250,816
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้น	0.71	0.35	0.24
จำนวนหุ้น	992,010,177	992,010,177	992,010,177

ก. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ  
อัตราส่วนทางการเงินเปรียบเทียบ 3 ปี  
( หน่วย : พันบาท )

รายการ	งบการเงินรวม			
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	เปลี่ยนแปลง
<b>ผลการดำเนินงาน</b>				
รายได้จากการขายและบริการ	3,749,882	2,870,863	3,064,495	6.74%
รายได้รวม	3,996,519	3,081,285	3,264,365	5.94%
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	3,352,966	2,721,688	3,012,725	10.69%
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	1,192,474	1,006,730	1,058,006	5.09%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท	626,715	350,794	233,251	(33.51%)
<b>ฐานะการเงิน</b>				
สินทรัพย์รวม	11,674,364	13,507,817	14,179,835	4.98%
หนี้สินรวม	5,036,634	6,814,399	7,511,948	10.24%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	6,470,730	6,580,905	6,560,084	(0.32%)
สินค้างเหลือ	6,078,107	9,343,910	9,941,230	6.39%
<b>ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)</b>				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	0.71	0.35	0.24	*
เงินปันผลต่อหุ้น	0.25	0.25	0.25	0.00%
มูลค่าตามบัญชี	7.32	6.63	6.61	(0.30%)
* หมายเหตุ : ใช้จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
<b>อัตราส่วนทางการเงิน (ร้อยละ)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	31.80	35.07	34.52	(0.54)
อัตรากำไรสุทธิ	15.68	11.38	7.15	(4.24)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	10.50	5.38	3.55	(1.83)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	8.22	4.83	3.88	(0.96)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(เท่า)	0.78	1.04	1.15	0.11

อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.72	2.82	3.27
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.30	0.25	0.16
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	0.87	(0.26)	0.03
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	42.20	15.35	22.59
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	9	23	16
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	4.78	1.87	1.94
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	75	193	186
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	18.33	12.90	16.72
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย (วัน)	20	28	22
Cash Cycle	64	188	180
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.78	1.04	1.15
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุน(เท่า)	0.65	0.93	1.04
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	18.64	4.98	3.04
อัตราการจ่ายเงินปันผล	67.31%	39.57%	69.23%

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในปี 2560 บริษัทได้รับรู้รายได้จากการขายและบริการรวม 3,064.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.74 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา บริษัทมีกำไรขั้นต้น 1,058.01 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ร้อยละ 34.52 ลดลงเล็กน้อยจากปีที่ผ่านมา โดยปีที่ผ่านมามีกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 35.07 โดยธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

## (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทมียอดขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักเพิ่มขึ้น เท่ากับ 117.77 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.45 โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 2,765.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 2,647.55 ล้านบาท ในปีก่อน โดยโครงการหลักที่สร้างรายได้ในปีนี้ได้แก่ ชวนชื่นแกรนด์ ราชพฤกษ์ พระราม 5, ชวนชื่นโมดัส วิวาวดี และสิรินเฮาส์ บางนา นอกเหนือจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบแล้ว ในช่วงปลายปีกลุ่มบริษัทได้เริ่มรับรู้รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมในโครงการพาร์คคอร์ทจำนวนหนึ่ง และมียอดรอโอนกรรมสิทธิ์ที่จะเริ่มทยอยรับรู้รายได้ในปีถัดไป แต่เนื่องจากในปีนี้อยู่มียอดขายจากโครงการที่บริษัทจำเป็นต้องปรับปรุงโครงการให้เหมาะสมเพื่อเร่งยอดขาย ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นในปีนี้อย่างต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของปีก่อนเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้อยู่จำนวน 904.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.94 เมื่อเทียบกับปี 2559

## (2) ธุรกิจให้เช่าและบริการ

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้ในปีนี้อยู่จำนวน 195.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 129.85 ล้านบาท จำนวน 66.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.86 ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่คลังสินค้า/โรงงาน ในโครงการบางกอกพรีเทรตโซน ของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทำให้กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการรวมเท่ากับ 107.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 39.40 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.16 จากปีก่อนซึ่งมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 67.74 ล้านบาท นอกจากนี้ โครงการพาร์คคอร์ท ของบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมทั้งเพื่อเช่าและเพื่อขาย ก็สามารถเริ่มรับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตั้งแต่ช่วงปลายปี ซึ่งทั้ง 2 โครงการจะทำให้กลุ่มบริษัทสามารถเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าและบริการได้อย่างต่อเนื่อง

## (3) ธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ มีจำนวน รวมเท่ากับ 81.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 71.74 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 7.48 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 27.3 ในช่วงปี 2560 บริษัทได้ใช้เงินลงทุนในการก่อสร้างคลับเฮาส์ใหม่ เพื่อเป็นการยกระดับความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ ทั้งในส่วนการให้บริการสนามกอล์ฟและร้านอาหาร ซึ่งนอกจากจะเพื่อเพิ่มสัดส่วนรายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟแล้ว ยังจะช่วยเสริมสร้างภาพลักษณ์ และศักยภาพโครงการของบริษัท ซึ่งยังมีอีกจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้ ได้เริ่มเปิดให้บริการแล้วตั้งแต่เดือน กุมภาพันธ์ 2561

จากผลการดำเนินงานในแต่ละธุรกิจหลัก จะเห็นว่ากลุ่มบริษัทยังมีอัตราการเติบโตของยอดขายในทุกธุรกิจ รวมทั้งสามารถเพิ่มกำไรขั้นต้นได้สูงขึ้น โดยเฉพาะในธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเริ่มมีสัดส่วนรายได้เพิ่มขึ้นอย่างสำคัญ แต่เนื่องจากในปี 2560 ยังเป็นช่วงเวลาของการยกระดับธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ และเป็นช่วงเริ่มการดำเนินแผนงานการปรับโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท เพื่อให้มีสัดส่วนรายได้ที่สม่ำเสมอ (Recurring income) เพิ่มขึ้น จึงทำให้กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ประกอบด้วย

## 1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น 106.59 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.89 ในส่วนค่าใช้จ่ายในการขาย มีจำนวนสูงขึ้นตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดี อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อยอดขายโดยรวมในปี 2560 มีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเปรียบเทียบกับ ปี 2559 (ปี 2559 เท่ากับร้อยละ 8.2 / ปี 2560 เท่ากับร้อยละ 9.1 ) เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น เพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงแรก สำหรับโครงการเนวราปที่เปิดใหม่ในปี 2560 จำนวน 5 โครงการ และยังมี โครงการพาร์ค คอร์ท ที่เริ่มเปิดตัวโครงการในช่วงปลายปี

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวนเพิ่มขึ้น 63.66 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายในการบริหารกับยอดขายโดยรวมคิดเป็นร้อยละ 13.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ( ปี 2559 เท่ากับร้อยละ 12.6 / ปี 2560 เท่ากับร้อยละ 13.9 ) เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพโครงการ และสาธารณูปโภค เพื่อรักษาสภาพโครงการ ให้พร้อมส่งมอบในการจัดตั้งนิติบุคคล รวมทั้งบริษัทเพิ่มความสำคัญด้านการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง และการรักษาความปลอดภัยให้เหมาะสมมากขึ้น ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มคุณภาพการให้บริการหลังการขาย ซึ่งจะส่งผลดีต่อภาพลักษณ์ของบริษัทและโครงการ รวมถึงจะช่วยสร้างยอดขายอย่างต่อเนื่องได้ในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทได้เล็งเห็นความสำคัญในการพัฒนาบุคลากรและกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งจะช่วยให้มูลค่าสินค้าและสามารถส่งมอบบริการที่ดีให้กับลูกค้า ในปี 2560 บริษัทจึงมีค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินการดังกล่าวเพิ่มขึ้น ประกอบด้วย การเพิ่มงบประมาณด้านการจัดอบรม เพิ่มทักษะให้กับพนักงานให้มีโอกาสได้ทำงานร่วมกับผู้เชี่ยวชาญจากภายนอก อาทิ ด้านการตลาด เทคโนโลยีสารสนเทศ กฎหมาย บัญชี และการบริหารความเสี่ยง รวมถึงได้เพิ่มงบการลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ทั้งในด้าน Hardware และ Software เพื่อพัฒนากระบวนการทำงาน และบุคลากร ให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น ให้พร้อมรองรับการแข่งขันทางธุรกิจ และจะสามารถลดต้นทุนการดำเนินงานในระยะยาว อีกทั้งบริษัทยังได้เพิ่มค่าใช้จ่ายด้านผลตอบแทน และสวัสดิการพนักงาน เพื่อเพิ่มขวัญและกำลังใจในการทำงาน และรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพ ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถสรรหาบุคลากรที่มีศักยภาพเข้าร่วมงานกับบริษัทได้

## 2) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

บริษัทได้วางกลยุทธ์การเติบโต ในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย โดยยังคงมุ่งเน้นการเพิ่มรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เนวราปให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง ในขณะเดียวกัน ก็ได้วางแผนการเพิ่มสัดส่วนรายได้ไปสู่อธุรกิจที่สามารถสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอให้กับบริษัทในระยะยาวอีกด้วย ทั้งนี้ เพื่อปรับโครงสร้างสัดส่วนรายได้ของกลุ่มบริษัทให้มีความแข็งแกร่ง ดังนั้นในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทได้ใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจที่มีรายได้จากให้เช่าและบริการ ประกอบด้วยการเข้าลงทุนในบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าคลังสินค้าและโรงงาน และโครงการพาร์ค คอร์ท ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อเช่าและเพื่อขายระดับไฮเอนด์ (Hi-end) ของบริษัท มั่นคงลิฟวิ่ง จำกัด รวมถึงการลงทุนสร้างคลับเฮ้าส์ใหม่ในธุรกิจสนามกอล์ฟ จึงเป็นผลให้ในปี 2560 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 222.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 74.62 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของผลประกอบการปี 2559 ในอัตรา 0.25 บาทต่อหุ้น เป็นเงิน 248 ล้านบาท คิดเป็นอัตรารายจ่ายเงินปันผลร้อยละ 69.23 ของกำไรสุทธิ ซึ่งสูงกว่านโยบายจ่ายเงินปันผลของบริษัทที่กำหนดไว้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของกำไรปกติ



## ฐานะการเงิน

ในปี 2560 บริษัทมีสินทรัพย์เท่ากับ 14,179.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 672.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาจาก 13,507.82 ล้านบาท สำหรับหนี้สินเพิ่มขึ้น 697.55 ล้านบาท โดยหนี้สินที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นเพื่อนำไปใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยหนี้สินที่เพิ่มขึ้นทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E) เพิ่มขึ้น เป็น 1.15 เท่าเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 1.04 เท่า อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุน เท่ากับ 1.02 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2559 อยู่ที่ 0.93 เท่า

ภาระข้อผูกพัน	รวม (พันบาท)	ระยะเวลาการชำระ			หมายเหตุ
		น้อยกว่า 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
ภาระผูกพันด้านหนี้สินระยะยาว	5,795,125	88,009	5,707,115	-	อยู่ในงบดุล
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	440,591	23,396	48,715	368,480	หมายเหตุประกอบงบฯ ข้อ 36
ภาระผูกพันอื่นๆ	791,406	448,456	342,950	-	หมายเหตุประกอบงบฯ ข้อ 36
รวม	7,027,122	559,861	6,098,780	368,480	

## รายจ่ายลงทุน

ในปีที่ผ่านมา บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน จำนวน 177.16 ล้านบาท ใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 85.86 ล้านบาท กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 331.21 ล้านบาท กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 177.27 ล้านบาท ได้ใช้ไปในการจ่ายเงินปันผล 248.26 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น 254.29 ล้านบาท โดยมีชำระคืนเงินกู้ระยะสั้น 874.14 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ครบกำหนด จำนวน 170.0 ล้านบาท รวมถึงมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น จำนวน 748.20 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้ 1,472 ล้านบาท เป็นผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นสุทธิเท่ากับ 23.23 ล้านบาท

## ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

## 1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อยจ่าย ค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่

- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม 3,715,000.00 บาท

## 2) ค่าบริการอื่น ๆ (non-audit fee)

- ไม่มี -