

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. งบการเงิน

ก. สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา

งบการเงินปี 2559-2561 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

ผู้สอบบัญชี นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก เลขทะเบียน 4795

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2559 - 2561

สำหรับการเงินปี 2559 - 2561 สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีเป็นประเภทรายงานการตรวจสอบ

แบบไม่มีเงื่อนไข

ข. ตารางสรุปงบการเงินและงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงินประจำปี เปรียบเทียบ 3 ปีที่ผ่านมา (ด้านสินทรัพย์)

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม					
	2559	%	2560	%	2561	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	80,338	0.59	103,567	0.73	88,017	0.56
เงินลงทุนชั่วคราว	353,272	2.62	345,568	2.44	-	-
ลูกหนี้การค้า	256,028	1.90	15,258	0.11	12,358	0.08
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,600	0.01	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	-	-	95,000	0.67	111,267	0.71
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	6,901,553	51.09	8,799,819	62.06	6,607,910	42.02
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	81,500	0.57	76,300	0.49
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	151,730	1.12	73,787	0.52	41,592	0.26
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,744,522	57.33	9,514,500	67.10	6,937,445	44.11
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	4,912	0.04	4,880	0.03	4,921	0.03
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	83,889	0.62	64,762	0.46	38,785	0.25
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	216	-	140,029	0.99	142,102	0.90
เงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่น	10,126	0.07	10,126	0.07	10,126	0.06
ที่ดินรอการพัฒนา	2,442,357	18.08	1,141,411	8.05	541,411	3.44
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	30,500	0.23	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	354,720	2.63	408,131	2.88	2,134,635	13.57
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	849,938	6.29	925,640	6.53	3,660,054	23.27
สิทธิการเช่า	1,930,984	14.30	1,883,979	13.29	2,084,440	13.25
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4,081	0.03	5,468	0.04	12,859	0.08
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30,219	0.22	35,181	0.25	34,801	0.22
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	21,354	0.16	45,729	0.32	125,188	0.80
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,763,295	42.67	4,665,335	32.90	8,789,321	55.89
รวมสินทรัพย์	13,507,817	100.00	14,179,835	100.00	15,726,766	100.00

งบแสดงฐานะการเงิน ประจำปีเปรียบเทียบ 3 ปีที่ผ่านมา (ด้านหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น)

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม					
	2559	%	2560	%	2561	%
เงินเบิกเกินบัญชี และเงินยืมจากสถาบันฯ	1,504,144	11.14	630,000	4.44	630,000	4.01
เจ้าหนี้การค้า	141,599	1.05	98,393	0.69	228,373	1.45
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ระยะยาวถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	228,938	1.69	88,010	0.62	275,119	1.75
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	129,806	0.92	658,268	4.19
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	170,000	1.26	1,325,000	9.34	686,164	4.36
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	422,969	3.13	293,149	2.07	352,425	2.24
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	-	-	1,115	0.01	1,454	0.01
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	37,348	0.28	47,008	0.33	8,115	0.05
เงินมัดจำจากลูกค้า	28,290	0.21	21,574	0.15	421,987	2.68
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	208,324	1.54	283,581	2.00	250,060	1.59
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,741,611	20.30	2,917,635	20.58	3,511,964	22.33
เงินกู้ยืมระยะยาว	995,955	7.37	1,550,532	10.93	2,332,076	14.83
หุ้นกู้ระยะยาว	2,819,087	20.87	2,831,583	19.97	2,868,086	18.24
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	-	4,355	0.03	3,964	0.03
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16,408	0.12	16,500	0.12	17,285	0.11
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	59,578	0.44	56,891	0.40	52,099	0.33
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	11,500	0.09	6,767	0.05	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	170,260	1.26	127,684	0.90	295,272	1.88
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,072,788	30.15	4,594,313	32.40	5,568,781	35.41
รวมหนี้สิน	6,814,399	50.45	7,511,948	52.98	9,080,745	57.74
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	992,010		992,010		992,010	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	992,010	7.34	992,010	7.00	992,010	6.31
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,484,160	10.99	1,484,160	10.47	1,484,160	9.44
กำไรสะสม		-		-		-
จัดสรรแล้ว		-		-		-
ทุนสำรองตามกฎหมาย	99,201	0.73	99,201	0.70	99,201	0.63
ยังไม่ได้จัดสรร	4,005,534	29.65	3,984,714	28.10	4,070,650	25.88
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	6,580,905	48.72	6,560,084	46.26	6,646,021	42.26
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	112,514	0.83	107,802	0.76	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,693,418	49.55	6,667,887	47.02	6,646,021	42.26
		-		-		-
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	13,507,817	100.00	14,179,835	100.00	15,726,766	100.00

งบกำไรขาดทุนประจำปีเปรียบเทียบ 3 ปีที่ผ่านมา

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม					
	2559	%	2560	%	2561	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,647,552	85.92	2,765,321	84.71	4,152,925	88.11
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	129,848	4.21	195,894	6.00	252,137	5.35
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	71,740	2.33	81,268	2.49	109,249	2.32
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	21,723	0.71	22,013	0.67	32,496	0.69
กำไรจากการขายเงินลงทุนและการลงทุน	4,769	0.15	8,583	0.26	72,308	1.53
รายได้ค่าชดเชยการยกเลิกสัญญาเช่าช่วง	-	0.00	-	0.00	-	0.00
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	0.00	-	0.00	-	0.00
รายได้อื่น	205,653	6.67	191,287	5.86	94,023	1.99
รวมรายได้	3,081,285	100.00	3,264,365	100.00	4,713,138	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,751,422	56.84	1,860,791	57.00	2,865,122	60.79
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	62,109	2.02	88,755	2.72	115,817	2.46
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟ	44,364	1.44	46,417	1.42	64,768	1.37
ต้นทุนการบริหารอสังหาริมทรัพย์	6,239	0.20	10,525	0.32	15,847	0.34
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	234,477	7.61	277,404	8.50	372,965	7.91
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	361,171	11.72	424,832	13.01	574,256	12.18
ต้นทุนทางการเงิน	147,464	4.79	222,087	6.80	296,498	6.29
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2,607,246	84.62	2,930,813	89.78	4,305,272	91.35
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)ในเงินลงทุน-		0.00		0.00		0.00
บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(13,066)	-0.42	(18,914)	-0.58	(23,903)	-0.51
กำไรก่อนภาษีเงินได้	460,973	14.96	314,639	9.64	383,963	8.15
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(114,442)	-3.71	(81,912)	-2.51	(80,490)	-1.71
กำไรสำหรับปี	346,531	11.25	232,726	7.13	303,473	6.44
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	7,415	0.24	-	0.00	-	0.00
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้	7,415	0.24	-	0.00	-	0.00
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	353,946	11.49	232,726	7.13	303,473	6.44
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัท	350,794	11.38	233,251	7.15	305,925	6.49
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(4,263)	-0.14	(524)	-0.02	(2,452)	-0.05
กำไรสำหรับปี	346,531	11.25	232,726	7.13	303,473	6.44
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัท	358,209	11.63	233,251	7.15	305,925	6.49
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(4,263)	-0.14	(524)	-0.02	(2,452)	-0.05
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	353,946	11.49	232,726	7.13	303,473	6.44
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.35		0.24		0.31	

งบการเงินประจำปีเปรียบเทียบ 3 ปีที่ผ่านมา

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม		
	2559	2560	2561
สินทรัพย์หมุนเวียน	7,744,521,629	9,514,499,585	6,937,445,330
สินทรัพย์รวม	13,507,817,094	14,179,834,997	15,726,766,030
หนี้สินหมุนเวียน	2,741,611,155	2,917,634,944	3,511,964,247
หนี้สินรวม	6,814,398,835	7,511,948,099	9,080,745,444
ส่วนของผู้ถือหุ้น	6,580,904,529	6,560,084,447	6,646,020,586
มูลค่าตามบัญชี	6.63	6.61	6.70
รายได้รวม	3,081,285,311	3,264,365,451	4,713,137,940
ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย	2,734,753,924	3,031,639,093	4,409,665,091
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท	350,794,022	233,250,816	305,924,724
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้น	0.35	0.24	0.31
จำนวนหุ้น	992,010,177	992,010,177	992,010,177

ค. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
อัตราส่วนทางการเงินเปรียบเทียบ 3 ปี
(หน่วย : พันบาท)

รายการ	งบการเงินรวม			
	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	เปลี่ยนแปลง
ผลการดำเนินงาน				
รายได้จากการขายและบริการ	2,870,863	3,064,495	4,546,807	48.37%
รายได้รวม	3,081,285	3,264,365	4,713,138	44.38%
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2,721,688	3,012,725	4,385,762	45.57%
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	1,006,730	1,058,006	1,485,253	40.38%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท	350,794	233,251	305,925	31.16%
ฐานะการเงิน				
สินทรัพย์รวม	13,507,817	14,179,835	15,726,766	10.91%
หนี้สินรวม	6,814,399	7,511,948	9,080,745	20.88%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	6,580,905	6,560,084	6,646,021	1.31%
สินค้างเหลือ	9,343,910	9,941,230	7,149,322	(28.08%)
ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	0.35	0.24	0.31	*
เงินปันผลต่อหุ้น	0.25	0.25	0.22	(12.00%)
มูลค่าตามบัญชี	6.63	6.61	6.70	1.36%
* หมายเหตุ : ใช้จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
อัตราส่วนทางการเงิน (ร้อยละ)				
อัตรากำไรขั้นต้น	35.07	34.52	32.67	(1.86)
อัตรากำไรสุทธิ	11.38	7.15	6.49	(0.65)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	5.82	3.55	4.63	1.08
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	3.36	1.68	2.05	0.36
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(เท่า)	1.04	1.15	1.37	0.22

อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง	2.82	3.26	1.98
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.25	0.16	0.03
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(0.21)	0.02	0.25
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	15.35	22.59	329.28
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	23	16	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	1.87	1.94	2.36
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	193	186	152
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	12.90	16.72	18.74
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย (วัน)	28	22	19
Cash Cycle	188	180	134
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.04	1.15	1.37
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุน(เท่า)	0.93	1.04	1.17
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	4.98	3.06	2.90
อัตราการจ่ายเงินปันผล	39.57%	69.23%	93.56%

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในปี 2561 บริษัทได้รับรู้รายได้จากการขายและบริการรวม 4,546.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.37 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา บริษัทมีกำไรขั้นต้น 1,485.25 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ร้อยละ 32.67 ลดลงเล็กน้อยจากปีที่ผ่านมา โดยปีที่ผ่านมา มีกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 34.52 โดยธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วย

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 4,152.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,387.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.18 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีรายได้จากการขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะสั้นจำนวนหนึ่ง สำหรับกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักในปีนี้สูงกว่าปีก่อนจำนวน 383.27 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.01 ในส่วนของรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบและคอนโดมิเนียมจำนวน 2,853.81 ล้านบาท สูงกว่าปีก่อนจำนวน 2,653.52 ล้านบาท และยังมียอดรอโอนกรรมสิทธิ์ในหลายโครงการที่มีบ้านที่ยังสร้างเสร็จไม่เพียงพอภัยอดจคง จากโครงการใหม่ที่เราเริ่มเปิดตัวในช่วงไตรมาสสุดท้าย และโครงการเดิมที่อยู่ระหว่างเร่งงานก่อสร้างเพิ่มเติม นอกเหนือจากรายได้ที่มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องแล้ว อัตรากำไรขั้นต้นในปีนี้ก็ยิ่งสูงขึ้นจากปีก่อนซึ่งมีอัตราร้อยละ 32.6 เป็นร้อยละ 34.7 โดยมีสัดส่วนการรับรู้รายได้ขายการขายคอนโดมิเนียมในโครงการพาร์คคอร์ทเพิ่มขึ้นด้วย

(2) ธุรกิจให้เช่าและบริการ

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้ในปีนี้มีจำนวน 252.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 195.89 ล้านบาท ในปีก่อนจำนวน 56.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.71 โดยรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่คลังสินค้า/โรงงาน ในโครงการบางกอกฟรียาร์ดโซน ของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเพิ่มขึ้นจากประมาณ 17 ล้านบาทต่อไตรมาส ในช่วงปลายปี 2558 ที่บริษัทเริ่มเช่าลงทุนเพิ่มเป็นเกือบ 60 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงถึงร้อยละ 58.3

ในไตรมาสล่าสุด ณ สิ้นปี 2561 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 125,000 ตารางเมตร และมีแผนการพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เช่าครบประมาณ 285,000 ตารางเมตรในปี 2565 นอกจากนี้ โครงการพาร์คคอร์ท ของบริษัท มั่นคงลิฟวิ่ง จำกัด ในส่วนของโครงการเพื่อเช่าก็มีสัดส่วนรายได้จากการเช่าและบริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สำหรับกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการในปีนี้มีจำนวน 136.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.24

(3) ธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ มีจำนวนรวมเท่ากับ 109.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.98 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 34.4 เป็นผลจากที่บริษัทได้เปิดให้บริการคลับเฮ้าส์ใหม่ในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 ทำให้ความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจเพิ่มขึ้น ทั้งในส่วนของกาให้บริการสนามกอล์ฟและร้านอาหาร ในขณะที่ยังสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นได้ใกล้เคียงกับปีก่อน สำหรับธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ของ บริษัท ยัวร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อช่วยเสริมงานด้านการบริการโครงการอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น ทั้งรายได้และกำไรขั้นต้น นอกจากนี้ยังมีรายได้จาก บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดอีกจำนวนหนึ่ง การดำเนินงานทั้ง 2 ธุรกิจดังกล่าว มีส่วนช่วยเสริมสร้างภาพลักษณ์ของบริษัท รวมถึงเสริมงานด้านบริการและศักยภาพโครงการให้กับธุรกิจของกลุ่มบริษัทได้เป็นอย่างดี

จากผลการดำเนินงานในแต่ละธุรกิจหลัก จะเห็นว่ากลุ่มบริษัทยังมีอัตราการเติบโตของยอดขายในทุกธุรกิจ รวมทั้งสามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นได้ใกล้เคียงกับปีก่อน สำหรับต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมในปีนี้มีจำนวนเท่ากับ 4,385.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,373.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.57 นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังต้องรับรู้ผลขาดทุนในปี 2561 ของบริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40.64 คิดเป็นจำนวน 25.98 ล้านบาท ในส่วนของค่าใช้จ่ายที่ประกอบด้วย

1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น 244.98 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.89 ในส่วนของค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น เช่น ค่าธรรมเนียมโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่านายหน้า และค่าธรรมเนียมอื่นๆ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้จากการขายและบริการ สำหรับปี 2561 มีสัดส่วนลดลง 20.8 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 22.9 นอกจากนี้ บริษัทได้รับรู้ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ของกิจการสนามกอล์ฟ และสิทธิการเช่าอาคารตัดจ่ายจากการเช่าพื้นที่เพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของบริษัท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่มีผลกระทบกับกระแสเงินสดของกิจการแล้ว

2) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 74.41 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.5 เนื่องจากบริษัทแม่ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัทย่อยในช่วงแรก เมื่อบริษัทย่อยได้เริ่มดำเนินการมาระยะหนึ่งและมีแนวโน้มที่ดี ทำให้บริษัทย่อยเหล่านี้สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ด้วยตัวเองโดยไม่ต้องใช้เงินทุนของบริษัทแม่ ทำให้กลุ่มบริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม สัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้จากการขายและบริการสำหรับปี 2561 นี้ เท่ากับร้อยละ 6.5 ลดลงจากร้อยละ 7.2 ของปีก่อน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ให้ความสำคัญในการรักษาสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุนให้ยังคงอยู่ในระดับที่เหมาะสม ณ สิ้นปี 2561 มีสัดส่วนเท่ากับ 1.17

ในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทสามารถเพิ่มสัดส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่มีรายได้ที่มีรายได้สม่ำเสมอและรายได้จากการให้บริการต่อรายได้จากการดำเนินการในทุกธุรกิจ (ไม่นับรวมรายได้จากการขายที่ดินเปล่า) จากสัดส่วนร้อยละ 4.5 ณ สิ้นปี 2558 เป็นร้อยละ 17.3 ณ สิ้นปี 2561 ซึ่งไปตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทเพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจและสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอในระยะยาว สำหรับธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการแนวราบและคอนโดเนียม ซึ่งยังคงเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทก็สามารถรักษาอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องตลอด 3 ปี โดยในปี 2561 มีกำไรขั้นต้น 990.7 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 265.36 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 36.6 ทั้งนี้ในระหว่างการปรับโครงสร้างรายได้ดังกล่าว กลุ่มบริษัทจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจที่มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ ในขณะเดียวกันก็ยังคงมุ่งเน้นการเพิ่มรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเพิ่มคุณภาพการก่อสร้างและปรับปรุงการให้บริการหลังการขาย รวมถึงให้ความสำคัญในการพัฒนาบุคลากรและกระบวนการทำงานเพื่อให้พร้อมสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวมถึงค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานในปี 2561 กลุ่มบริษัทยังคงมีกำไรสุทธิจากการดำเนินการจำนวน 305.93 ล้านบาท

ฐานะการเงิน

ในปี 2561 บริษัทมีสินทรัพย์เท่ากับ 15,726.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,546.93 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาจาก 14,179.84 ล้านบาท สำหรับหนี้สินเพิ่มขึ้น 1,567.80 ล้านบาท โดยหนี้สินที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นเพื่อนำไปใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยหนี้สินที่เพิ่มขึ้นทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E) เพิ่มขึ้น เป็น 1.37 เท่าเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 1.15 เท่า อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุน เท่ากับ 1.17 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 อยู่ที่ 1.04 เท่า

ภาระข้อผูกพัน	รวม (พันบาท)	ระยะเวลาการชำระ			หมายเหตุ
		น้อยกว่า 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
ภาระผูกพันด้านหนี้สินระยะยาว	6,161,444	961,283	5,200,161	-	อยู่ในงบดุล
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	412,695	13,380	51,137	348,178	หมายเหตุประกอบงบฯ ข้อ 35
ภาระผูกพันอื่นๆ	1,738,991	1,356,654	382,337	-	หมายเหตุประกอบงบฯ ข้อ 35
รวม	8,313,130	2,331,317	5,633,635	348,178	

รายจ่ายลงทุน

ในปีที่ผ่านมา บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน จำนวน 2,046.41 ล้านบาท ใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 143.31 ล้านบาท กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 2,365.69 ล้านบาท กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 303.79 ล้านบาท ได้ใช้ไปในการจ่ายเงินปันผล 218.41 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น 308.91 ล้านบาท โดยมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว 707.88 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ครบกำหนด จำนวน 1,705 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้ 1,630 ล้านบาท เป็นผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงสุทธิเท่ากับ 15.55 ล้านบาท

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อยจ่าย ค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่

- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม 3,895,000.00 บาท

2) ค่าบริการอื่น ๆ (non-audit fee)

- ไม่มี -