

### ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### งบการเงิน

##### งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งวดบัญชีสิ้นสุด					
	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	85.69	5.17	82.55	4.04	13.63	0.47
เงินลงทุนระยะสั้น (สุทธิ)	0.07	0.00	0.22	0.01	0.20	0.01
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	35.62	2.15	21.02	1.03	38.54	1.33
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	8.40	0.51	6.08	0.30	-	-
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	414.94	25.06	259.53	12.69	156.75	5.43
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	890.48	53.77	1,280.53	62.59	2,239.94	77.56
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2.78	0.17	34.76	1.70	37.98	1.32
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,437.98</b>	<b>86.83</b>	<b>1,684.69</b>	<b>82.34</b>	<b>2,487.04</b>	<b>86.12</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	1.30	0.06	2.30	0.08
เงินลงทุนระยะสั้นที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	79.04	3.86	79.40	2.75
เงินยืมล่วงหน้าสำหรับการลงทุนในธุรกิจ	75.40	4.55	155.58	7.60	-	-
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขายโดยมีการรับประกันรายได้ในระยะยาว/เงื่อนไขการรับซื้อคืน	58.66	3.54	58.66	2.87	58.66	2.03
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	37.66	2.27	41.29	2.02	40.79	1.41
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)	0.00	-	4.11	0.20	13.71	0.47
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม (สุทธิ)	17.74	1.07	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	24.18	1.46	20.25	0.99	14.51	0.50
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.45	0.27	1.00	0.05	191.51	6.63
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>218.10</b>	<b>13.17</b>	<b>361.24</b>	<b>17.66</b>	<b>400.88</b>	<b>13.88</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,656.09</b>	<b>100.00</b>	<b>2,045.93</b>	<b>100.00</b>	<b>2,887.92</b>	<b>100.00</b>

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งวดปีบัญชีสิ้นสุด					
	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	143.68	17.18	82.40	6.15	320.05	13.99
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9.00	1.08	43.10	3.21	43.93	1.92
เงินกู้ยืมระยะสั้น	408.93	48.88	119.50	8.91	636.70	27.84
ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน	7.64	0.91	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.19	0.14	0.84	0.06	0.87	0.04
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	110.51	13.21	192.59	14.36	266.17	11.64
ประมาณหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า	4.98	0.60	1.10	0.08	4.61	0.20
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.17	0.38	2.52	0.19	16.31	0.71
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>689.09</b>	<b>82.38</b>	<b>442.04</b>	<b>32.97</b>	<b>1,288.64</b>	<b>56.34</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	41.00	4.90	15.16	1.13	98.27	4.30
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2.77	0.33	1.68	0.13	0.81	0.04
รายได้รับล่วงหน้า	94.13	11.25	94.13	7.02	94.13	4.12
หุ้นกู้ (สุทธิ)	-	-	769.93	57.42	783.16	34.24
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	-	-	5.23	0.39	8.58	0.38
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	9.52	1.14	12.64	0.94	13.62	0.60
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>147.42</b>	<b>17.62</b>	<b>898.77</b>	<b>67.03</b>	<b>998.56</b>	<b>43.66</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>836.52</b>	<b>100.00</b>	<b>1,340.81</b>	<b>100.00</b>	<b>2,287.20</b>	<b>100.00</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	2,999.85	181.14	2,249.89	109.97	2,249.89	77.91
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,999.85	366.03	1,499.93	212.72	1,999.90	332.92
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(1,153.82)	(140.78)	-	-	(300.39)	(50.00)
ขาดทุนสะสม	(1,026.46)	(125.24)	(794.82)	(112.72)	(1,098.80)	(182.91)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	0.01	0.00	0.02	0.00	0.00	0.00
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>819.57</b>	<b>100.00</b>	<b>705.12</b>	<b>100.00</b>	<b>600.72</b>	<b>100.00</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,656.09</b>		<b>2,045.93</b>		<b>2,887.92</b>	

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งวดปีบัญชีสิ้นสุด					
	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	754.90	94.53	312.51	92.75	176.57	85.66
รายได้จากการให้บริการตกแต่ง	43.63	5.46	16.80	4.99	5.93	2.88
รายได้จากการให้เช่า	0.09	0.01	7.65	2.27	23.62	11.46
ต้นทุนขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	(520.39)	(65.16)	(190.39)	(56.50)	(102.05)	(49.51)
ต้นทุนการให้บริการตกแต่ง	(38.96)	(4.88)	(11.16)	(3.31)	(4.72)	(2.29)
ต้นทุนจากการให้เช่า	(9.79)	(1.23)	(22.86)	(6.78)	(43.05)	(20.88)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>229.48</b>	<b>28.73</b>	<b>112.56</b>	<b>33.40</b>	<b>56.30</b>	<b>27.32</b>
รายได้ดอกเบี้ย	0.91	0.11	1.50	0.45	3.17	1.54
รายได้อื่น	15.13	1.89	3.20	0.95	2.58	1.25
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>245.52</b>	<b>30.74</b>	<b>117.25</b>	<b>34.80</b>	<b>62.06</b>	<b>30.11</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(76.00)	(9.52)	(80.69)	(23.95)	(93.93)	(45.57)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(65.17)	(8.16)	(82.92)	(24.61)	(100.88)	(48.94)
ต้นทุนทางการเงิน	(47.96)	(6.01)	(38.80)	(11.52)	(158.10)	(76.70)
กำไรอื่น <sup>(1)</sup>	28.69	3.59	3.46	1.03	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(160.44)</b>	<b>(20.09)</b>	<b>(198.94)</b>	<b>(59.04)</b>	<b>(352.91)</b>	<b>(171.22)</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>85.08</b>	<b>10.65</b>	<b>(81.69)</b>	<b>(24.24)</b>	<b>(290.85)</b>	<b>(141.11)</b>
ภาษีเงินได้	(23.20)	(2.91)	(31.53)	(9.36)	(12.09)	(5.87)
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี</b>	<b>61.88</b>	<b>7.75</b>	<b>(113.22)</b>	<b>(33.60)</b>	<b>(302.95)</b>	<b>(146.98)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>						
<u>รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</u>						
การวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1.52		(1.55)		(1.29)	
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(0.30)		0.31		0.26	
การวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน, สุทธิจากภาษี	1.21		(1.24)		(1.03)	
<u>รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</u>						
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของเงินลงทุน	0.01		0.01		(0.02)	
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-		-		0.00	
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของเงินลงทุน, สุทธิจากภาษี	0.01		0.01		0.00	
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี</b>	<b>1.22</b>		<b>(1.23)</b>		<b>(1.05)</b>	
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>63.11</b>		<b>(114.45)</b>		<b>(303.99)</b>	
<b>กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น</b>						
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.021		(0.038)		(0.083)	

## งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	งวดปีบัญชีสิ้นสุด		
	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	85.09	(81.69)	(290.85)
รายการปรับปรุง			
ค่าเสื่อมราคา	2.83	3.14	4.58
ค่าตัดจำหน่าย	-	0.02	4.60
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	-	-	0.00
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญ	1.61	0.03	12.78
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	(0.13)	-
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	2.24	-	-
ค่าเผื่อการค้ำของอาคาร และอุปกรณ์ (กลับรายการ)	(2.17)	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า (กลับรายการ) <sup>(1)</sup>	(28.69)	(3.46)	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน (กลับรายการ)	9.61	(7.64)	4.61
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1.14	1.57	1.87
ดอกเบี้ยรับ	(0.91)	(1.50)	(3.17)
ต้นทุนการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	47.96	38.80	158.10
	118.71	(50.88)	(107.48)
<b>การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน</b>			
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8.28	8.58	(22.03)
- ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	370.38	155.41	102.78
- ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	(400.64)	(799.96)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1.70)	(18.42)	(3.23)
- เงินมัดจำ	40.64	-	-
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.06)	3.45	(190.50)
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(37.28)	(46.54)	228.40
- ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน	(9.39)	-	-
- ประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า	(1.60)	(0.42)	(1.10)
- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(243.31)	82.08	73.58
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.38	(0.65)	13.79
- รายได้รับล่วงหน้า	(10.97)	-	-
- ผลประโยชน์พนักงานจ่าย	-	-	(2.18)
<b>เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินจ่าย</b>	236.07	(268.04)	(707.91)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(8.87)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	0.20	0.36	0.25
ต้นทุนทางการเงินจ่าย	(136.80)	(49.50)	(85.17)
จ่ายภาษีเงินได้	-	(4.32)	(2.74)
<b>เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>90.59</b>	<b>(321.51)</b>	<b>(795.57)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค่าประกัน	-	(1.30)	(1.00)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในเงินลงทุนเพื่อขาย	-	(400.00)	-
เงินสดรับจากเงินลงทุนเพื่อขาย	-	400.00	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในตัวเงินรับ	-	(80.00)	-
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น (สุทธิ)	4.11	2.32	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับล่วงหน้าจากตัวเงินรับ	-	1.69	2.38
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(1.39)	(6.76)	(4.08)
เงินสดรับจากการขายอาคารและอุปกรณ์	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(0.30)	(4.29)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดจ่ายล่วงหน้าสำหรับการลงทุนในธุรกิจ	(75.40)	(80.18)	-
<b>เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(72.68)</b>	<b>(164.53)</b>	<b>(6.99)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดจ่ายหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	(2.72)	(1.44)	(0.84)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	271.05	3.00	127.50
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(408.55)	(187.93)	(61.50)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	215.00	311.02	505.00
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(30.00)	(296.13)	(64.00)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมและดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าสำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	(18.63)	(55.02)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	104.06	17.00	109.00
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(490.64)	(8.75)	(23.89)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมจ่ายล่วงหน้าเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	(2.20)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	699.00	-
เงินสดจ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	-	(34.24)	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน (สุทธิ)	-	-	199.59
เงินสดรับจากการออกหุ้น (สุทธิ)	358.33	-	-
<b>เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>16.52</b>	<b>482.90</b>	<b>733.63</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>34.43</b>	<b>(3.14)</b>	<b>(68.93)</b>

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกคงเหลือต้นปี	51.26	85.69	82.55
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกคงเหลือปลายปี	85.69	82.55	13.63
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงบกระแสเงินสด			
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
โอนตั๋วแลกเงินไปเป็นหุ้นกู้	-	101.00	-
เจ้าหน้าที่จากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน			9.92
โอนเงินย่ำส่งหน้าสำหรับการลงทุนในธุรกิจไปเป็น			
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา			155.58
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจากการซื้ออุปกรณ์และยานพาหนะ	3.72	-	-

**ตารางวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน**

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งวดปีบัญชีสิ้นสุด		
		31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.09	3.81	1.93
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.19	0.25	0.04
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	N/A	N/A	N/A
อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	22.08	11.90	6.92
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	16.30	30.26	52.01
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.93	0.67	0.72
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	387.55	541.02	500.16
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	2.80	1.99	0.74
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	128.73	181.35	483.54
Cash Cycle	วัน	275.13	389.93	68.63
<b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	28.73	33.40	27.32
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	11.06	(15.15)	(67.20)
อัตรากำไรอื่น	%	5.49	2.39	2.72
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	102.58	(904.45)	574.39
อัตรากำไรสุทธิ	%	7.60	(33.14)	(142.99)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	10.16	(14.85)	(46.40)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	3.41	(6.12)	(12.28)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	177.11	(278.83)	(726.96)
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.36	0.18	0.09
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.02	1.90	3.81
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.73	(5.50)	(8.34)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.09	(0.29)	(3.72)
อัตราการจ่ายปันผล	%	N/A	N/A	N/A

**สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี**

รายชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	เลขทะเบียน	วันที่รายงาน	สำหรับปีสิ้นสุด	สังกัด
นายบุญเลิศ กมลชนกกุล	5339	28 ก.พ. 2560	31 ธ.ค. 2559	บจก. ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์เอบีเอส
นางอนุทัย ภูมิสุรกุล	3873	27 ก.พ. 2561	31 ธ.ค. 2560	บจก. ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์เอบีเอส
นางอนุทัย ภูมิสุรกุล	3873	27 ก.พ. 2562	31 ธ.ค. 2561	บจก. ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์เอบีเอส

จากรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้น ซึ่งได้ตรวจสอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 2561 มีความเห็นว่า งบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวม และงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ รวมถึง หมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



## 14.การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### (1) การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

#### รายได้

##### รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อาทิ อาคารชุดพักอาศัย บ้านพักตากอากาศ และโรงแรม เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ หลังจากที่ได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนตามสัญญาแล้ว โดยบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559, ปี 2560 และปี 2561 เท่ากับ 754.90 ล้านบาท, 312.51 ล้านบาทและ 176.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.53, ร้อยละ 92.75 และร้อยละ 85.66 ของรายได้รวมจากการขายและการให้บริการของบริษัทฯตามลำดับ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังตารางต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งวดปีบัญชีสิ้นสุด					
	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	754.90	94.53	312.51	92.74	176.57	85.66
รายได้จากการให้บริการตกแต่ง	43.63	5.46	16.80	4.99	5.93	2.88
รายได้จากการให้เช่า	0.09	0.01	7.65	2.27	23.62	11.46
รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ	798.62	100.00	336.96	100	206.12	100.00

สำหรับปี 2561 รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงร้อยละ 43.50 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าหรือคิดเป็นจำนวนเท่ากับ 135.94 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจาก จำนวนห้องชุดและบ้านพักวิลล่าที่อยู่ระหว่างการขายและรอการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ Mövenpick Residences and Pool Villas มีน้อยกว่าปี 2560 เนื่องจากโครงการดังกล่าวใกล้ที่จะขายหมดทั้งโครงการแล้ว

รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อผู้ซื้อได้รับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินแล้ว โดยบริษัทฯ จะยังไม่รับรู้รายได้จากการขาย หากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์มีเงื่อนไขการรับประกันรายได้ในระยะยาวหรือเงื่อนไขการรับซื้อทรัพย์สินคืนจนกว่าเงื่อนไขดังกล่าวจะสิ้นสุดลง เงินค่างวดที่ได้รับชำระตามสัญญาแต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จะแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” หรือ “รายได้รับล่วงหน้า”

##### รายได้จากการให้บริการตกแต่ง

รายได้จากการให้บริการตกแต่งเป็นรายได้จากลูกค้าที่เข้าร่วม Rental Pool Program จะรับรู้ตามขั้นความสำเร็จของงานตกแต่งที่ทำเสร็จ โดยใช้วิธีอัตราส่วนของบริการที่ทำเสร็จเทียบกับบริการทั้งหมด ขั้นความสำเร็จของงานวัดจากอัตราส่วนของต้นทุนค่าบริการที่ทำเสร็จเทียบกับประมาณการต้นทุนค่าบริการทั้งหมด ในปี 2559,ปี2560 และปี2561 เท่ากับ 43.63 ล้านบาท, 16.80 ล้านบาทและ 5.93 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.46,ร้อยละ4.99 และ2.88 ของรายได้จากการขายและการให้บริการตามลำดับ ลดลงเนื่องจากห้องชุดและบ้านพักวิลล่าที่เข้าร่วม Rental Pool Program ได้ตกแต่งแล้วเสร็จและมีการนำออกให้เช่าเรียบร้อยแล้ว

## รายได้จากการให้เช่า

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่เป็นรายได้จากการบริหารจัดการการให้เช่าห้องชุดและบ้านพักวิลล่าของลูกค้าที่เข้าร่วม Rental Pool Program ซึ่งบริษัทฯ จะมีการหักค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการร้อยละ 6 ประกอบกับค่าบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์อีกร้อยละ 4 ของรายได้จากค่าเช่าก่อนที่จะนำส่งยอดรายได้ค่าเช่าสุทธิให้กับเจ้าของห้องชุดหรือวิลล่าที่เข้าร่วมโครงการ โดยในปี 2559, ปี 2560 และปี 2561 มีรายได้จากการให้เช่าเท่ากับ .09 ล้านบาท, 7.65 ล้านบาท และ 23.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.01, ร้อยละ 2.27 และร้อยละ 11.46 ของรายได้รวมจากการขายและการให้บริการตามลำดับเพิ่มขึ้นเนื่องจากห้องชุดและบ้านพักวิลล่าที่เข้าร่วม Rental Pool Program ได้นำออกให้เช่าได้แล้วเกือบทั้งหมด

## รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ จะประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ย, กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน, ร้านอาหาร และรายได้จากการยกเลิกสัญญาซื้อขาย โดยรายได้อื่นของบริษัทฯ ในปี 2559, ปี 2560 และปี 2561 จะอยู่ที่ 16.04 ล้านบาท, 4.7 ล้านบาท และ 5.75 ล้านบาท ตามลำดับ

## ค่าใช้จ่าย

### ต้นทุนขายและการให้บริการ

บริษัทฯ มีการแยกการรับรู้ต้นทุนขายและการให้บริการออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ 1) ต้นทุนขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ 2) ต้นทุนการให้บริการตกแต่ง และ 3) ต้นทุนจากการให้เช่า ซึ่งสอดคล้องกับการรับรู้รายได้หลักของบริษัทฯ โดยต้นทุนการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์นั้น จะสามารถรับรู้ต้นทุนขายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว ในขณะที่ต้นทุนจากการให้บริการตกแต่งห้องพักของลูกค้า และการให้เช่าห้องชุดหรือวิลล่าที่เข้าร่วมโครงการ Rental Pool Program ก็จะแยกการรับรู้ต้นทุนการให้บริการตามการรับรู้ของรายได้จากการขายให้บริการในแต่ละส่วน

สำหรับปี 2559, ปี 2560 และปี 2561 นั้น บริษัทฯ มีต้นทุนขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 520.39 ล้านบาท, 190.39 ล้านบาท และ 102.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.16, ร้อยละ 56.50 และร้อยละ 49.51 ของรายได้รวมจากการขายและการให้บริการของบริษัทฯ ตามลำดับ ในขณะที่ต้นทุนจากการให้บริการของบริษัทฯ ซึ่งรวมต้นทุนการให้บริการตกแต่งห้องพักของลูกค้า และต้นทุนจากการให้เช่าห้อง Rental Pool Program สำหรับปี 2559, ปี 2560 และปี 2561 จะอยู่ที่ 48.75 ล้านบาท, 34.02 ล้านบาท และ 47.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.11, ร้อยละ 10.39 และร้อยละ 23.17 ของรายได้รวมจากการขายและการให้บริการของบริษัทฯ ตามลำดับซึ่งสามารถสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งวดปีบัญชีสิ้นสุด					
	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ	798.62	100.00	336.96	100.00	206.12	100.00
ต้นทุนขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	(520.39)	(65.16)	(190.39)	(56.50)	(102.05)	(49.51)
ต้นทุนการให้บริการตกแต่ง	(38.96)	(4.88)	(11.16)	(3.31)	(4.72)	(2.29)
ต้นทุนจากการให้เช่า	(9.79)	(1.23)	(22.86)	(6.78)	(43.05)	(20.88)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	(569.14)	(71.27)	(224.41)	(66.59)	(149.82)	(72.68)

### กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

ในช่วงปี 2559 – 2561 จากรายได้หลักของบริษัทฯ ที่มาจากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง เนื่องจากจำนวนห้องชุดและบ้านพักวิลล่าที่อยู่ระหว่างการขายและรอการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ Mövenpick Residences and Pool Villas ลดน้อยลง ทำให้กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ปรับตัวลดลงตาม อยู่ที่ 229.48 ล้านบาท, 112.56 ล้านบาทและ 56.30 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 28.73, ร้อยละ 33.40 และร้อยละ 27.32 ของรายได้จากการขายและการให้บริการตามลำดับ

### ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ

ในช่วงปี 2559 – 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริการเท่ากับ 76.00 ล้านบาท, 80.69 ล้านบาทและ 93.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.52, ร้อยละ 23.95 และร้อยละ 45.57 ของรายได้รวมจากการขายและการให้บริการของบริษัทฯตามลำดับ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายส่วนใหญ่ในปี 2559 – 2561 จะเป็นค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าดำเนินการ การทำนิติกรรมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าในโครงการ Mövenpick Residences and Pool Villas ในขณะที่ปี 2561 นั้น บริษัทฯ เริ่มมีค่าใช้จ่ายในการให้บริการจากการบริหารจัดการ Rental Pool Program เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ ได้นำห้องชุดและวิลล่าที่เข้าร่วมโครงการออกให้เช่าแล้ว รวมถึงบริษัทฯ ได้มีการทำการตลาด โฆษณาสำหรับโครงการ Sheraton Phuket Grand Bay Resort and Residences ที่ภูเก็ต ซึ่งเป็นโครงการใหม่ของบริษัทฯ ทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและการบริการต่อรายได้รวมจากการขายและการให้บริการในปี 2561 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงปีก่อนหน้า

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2559– 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 65.17 ล้านบาท, 82.92 ล้านบาทและ 100.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.16, ร้อยละ 24.61 และร้อยละ 48.94 ของรายได้รวมจากการขายและการให้บริการซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน,ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมต่างๆเนื่องจากบริษัทมีการขยายโครงการมากขึ้นในช่วงปี2560-2561

### กำไร (ขาดทุน) สุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

ในช่วงปี 2559 -2561 บริษัทฯ มีกำไร(ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ 61.88 ล้านบาท ,(113.22)ล้านบาทและ(302.95) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 7.75,ร้อยละ (33.60) และร้อยละ (146.98) ตามลำดับ เนื่องจากจำนวนห้องชุดและวิลล่าที่อยู่ระหว่างการขายและรอการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากช่วงปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการเพิ่มสัดส่วนของรายได้จากการให้บริการมากขึ้น แต่รายได้หลักที่มีผลต่อกำไรสุทธิของบริษัทฯ ยังมาจากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อยู่

## (2) การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

#### ภาพรวมสินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2559 – 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 1,656.09 ล้านบาท, 2,045.93 ล้านบาทและ 2,887.92 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสินทรัพย์หลักๆ คือ 1) ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ซึ่งประกอบด้วย ดันทุนที่ดิน ดันทุนการก่อสร้างสำหรับการพัฒนาโครงการรวมถึงดันทุนทางการเงินจากการกู้ยืม เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการก่อสร้างต่าง ๆ อาทิ ดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมสินเชื่อและ 2) ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะถูกโอนเป็นดันทุนขายเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

#### ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2559 – 2561 บริษัทฯ มีที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาอยู่ที่ 890.48 ล้านบาท, 1,280.53 ล้านบาทและ 2,239.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมที่ร้อยละ 53.77, ร้อยละ 62.59 และร้อยละ 77.56 ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทฯ มีที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากการซื้อที่ดินและอาคารโรงแรม Four Point Pattaya และการพัฒนาการก่อสร้างเพิ่มขึ้นในแต่ละโครงการ

#### ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเท่ากับ 156.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมที่ร้อยละ 5.43 ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้า 102.78 ล้านบาท โดยปี 2561 เนื่องจาก บริษัทฯ ได้มีการขายและทยอยโอนกรรมสิทธิ์โครงการ Mövenpick Residences and Pool Villas ในส่วนที่เป็นห้องชุดและบ้านพักวิลล่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้รายการที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายถูกโอนมารับรู้เป็นดันทุนขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

### หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2559 – 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมอยู่ที่ 836.52 ล้านบาท, 1,340.81 ล้านบาทและ 2,287.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีหนี้สินหลัก ๆ คือ เจ้าหนี้การค้า, เงินกู้ระยะสั้น, เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน, หนี้กู้และรวมถึงเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

#### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างโครงการเงินประกันผลงาน สิทธิการใช้แบรนด์และค่านายหน้า ซึ่งมีเจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับบริษัทรับเหมาก่อสร้างพัฒนาโครงการเป็นรายการหลัก โดย ณ สิ้นปี 2559 – 2561 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 143.68 ล้านบาท, 82.40 ล้านบาท และ 320.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมที่ร้อยละ 17.18, ร้อยละ 6.15 และร้อยละ 13.99 ของหนี้สินรวมตามลำดับ

### **เงินกู้ระยะสั้น**

ณ สิ้นปี 2559 - 2561 บริษัทฯ มีเงินกู้ระยะสั้นอยู่ที่ 408.93 ล้านบาท, 119.50 ล้านบาท, และ 636.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมที่ร้อยละ 48.88, ร้อยละ 8.91 และร้อยละ 27.84 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่จะเป็นหนี้จากเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการอื่น เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และตัวสัญญาใช้เงินเป็นหลัก

### **เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า**

บริษัทฯ มีเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากการขายห้องชุดและบ้านพักวิลล่าในแต่ละโครงการของบริษัทฯ อาทิ เงินจองเงินทำสัญญา เงินคาวน ณ สิ้นปี 2559 – 2561 เท่ากับ 110.51 ล้านบาท, 192.59 ล้านบาทและ 266.17 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวจะสามารถรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้ว โดย ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.21 เมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้า

### **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ สิ้นปี 2559, 2560 และ 2561 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเท่ากับ 50.00 ล้านบาท, 58.26 ล้านบาทและ 142.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมที่ร้อยละ 5.98, ร้อยละ 4.34 และร้อยละ 6.22 ตามลำดับ ซึ่งการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวจะมาจากรายได้จากการขายที่มีโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้ว โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ ถือว่าเป็นภาระหนี้ที่อยู่ในสถานะปกติ

### **หุ้นกู้**

ในปี 2560 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันเพื่อใช้ในการดำเนินการและขยายกิจการของบริษัทฯ รวมมูลค่าทั้งสิ้น 800 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีอายุ 2.5 ปี มีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี และมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ซึ่ง ณ สิ้นปี 2560, ปี 2561 บริษัทฯ มีหุ้นกู้สุทธิเท่ากับ 769.93 ล้านบาท, 783.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนที่ร้อยละ 57.42, ร้อยละ 34.24 ของหนี้สินรวม

### **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 ทุนที่ออกและชำระแล้ว 1,499.93 ล้านบาท ขาดทุนสะสม 794.82 ล้านบาท องค์กรประกอบอื่น .01 ล้านบาท เป็นผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 705.12 ล้านบาท ในระหว่างปี 2561 บริษัทมีการเพิ่มทุน 499.97 ล้านบาท และมีส่วนต่ำมูลค่าหุ้น (300.38) ล้านบาท ในปี 2561 บริษัทมีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จ รวม (302.96) และการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (1.03) ล้านบาท จึงทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 600.72 ล้านบาท

### (3) การวิเคราะห์สภาพคล่อง

#### งบกระแสเงินสด

##### **กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน**

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 795.57 ล้านบาทปรับตัวเพิ่มขึ้น 474.06 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งส่วนใหญ่จะใช้ไปเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และจ่ายมัดจำค่าที่ดินเพื่อรอการพัฒนาโครงการในอนาคต

##### **กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน**

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 6.99 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 157.54 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2560

##### **กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน**

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 733.63 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 250.73 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งเงินทุนหลัก ๆ ได้มาจากการเพิ่มทุน 119.59 ,เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจำนวน 741.5 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในปี 2561 บริษัทฯ ได้จ่ายคืนเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวรวมกันแล้วทั้งหมด 207.46 ล้านบาท