

### ส่วนที่ 3: ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### (ก) สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี

###### งบการเงินประจำปี 2558

ตรวจสอบโดย คุณศิริวรรณ สุรเทพินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4604 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด”)

- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2558 แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข โดยให้ความเห็นว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

###### งบการเงินประจำปี 2559 - 2560

ตรวจสอบโดย คุณสาธิตา รัตนานุรักษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4753 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559 แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข โดยให้ความเห็นว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข โดยให้ความเห็นว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## (ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบการเงินรวม (หน่วย: พันบาท)	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2558	
งบแสดงฐานะการเงิน	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,054,168	2.4	1,086,818	2.9	421,010	1.2
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	201,540	0.5	17,400	0.0	15,413	0.0
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	35,424,615	80.6	30,742,694	81.3	31,937,632	88.4
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,060,288	2.4	1,271,537	3.4	907,178	2.5
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>37,740,611</b>	<b>85.9</b>	<b>33,118,449</b>	<b>87.6</b>	<b>33,281,233</b>	<b>92.1</b>
เงินฝากธนาคารที่มีชื่อจำกัดในการใช้	993	0.0	2,215	0.0	6,332	0.0
เงินลงทุนในการร่วมค้า	4,795,403	10.9	3,526,126	9.3	1,693,503	4.7
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา - สุทธิ	654,422	1.5	606,842	1.6	596,833	1.6
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	335,760	0.8	167,639	0.5	150,741	0.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	408,853	0.9	368,698	1.0	418,341	1.2
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>6,195,431</b>	<b>14.1</b>	<b>4,671,520</b>	<b>12.4</b>	<b>2,865,750</b>	<b>7.9</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>43,936,042</b>	<b>100.0</b>	<b>37,789,969</b>	<b>100.0</b>	<b>36,146,983</b>	<b>100.0</b>
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	5,661,853	12.9	1,990,835	5.3	797,364	2.2
เจ้าหนี้การค้า	1,008,415	2.3	924,154	2.4	1,071,182	3.0
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	183,000	0.5
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,300,000	7.5	4,450,000	11.8	3,000,000	8.3
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	355	-	-	-	-	-
รายได้รับล่วงหน้า	304,361	0.7	544,267	1.4	595,058	1.6
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,216,421	5.0	1,811,690	4.8	1,804,172	5.0
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>12,491,405</b>	<b>28.4</b>	<b>9,720,946</b>	<b>25.7</b>	<b>7,450,776</b>	<b>20.6</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	90,000	0.2	150,000	0.4	99,000	0.3
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,350,000	21.3	8,150,000	21.6	10,600,000	29.3
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,001	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	240,764	0.5	246,320	0.6	248,572	0.7
สำรองผลประโยชน์พนักงาน	129,855	0.3	98,768	0.3	94,570	0.3
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>9,811,620</b>	<b>22.3</b>	<b>8,645,088</b>	<b>22.9</b>	<b>11,042,142</b>	<b>30.6</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>22,303,025</b>	<b>50.7</b>	<b>18,366,034</b>	<b>48.6</b>	<b>18,492,918</b>	<b>51.2</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	3,145,899	7.2	3,145,899	8.3	3,145,899	8.7
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	89,416	0.2	89,416	0.3	89,416	0.2
กำไรสะสม	18,401,329	41.9	16,187,997	42.8	14,418,288	39.9
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>	<b>21,633,017</b>	<b>49.3</b>	<b>19,423,312</b>	<b>51.4</b>	<b>17,653,603</b>	<b>48.8</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	(3,627)	0.0	623	0.0	462	0.0
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>21,633,017</b>	<b>49.3</b>	<b>19,423,935</b>	<b>51.4</b>	<b>17,654,065</b>	<b>48.8</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>43,936,042</b>	<b>100.0</b>	<b>37,789,969</b>	<b>100.0</b>	<b>36,146,983</b>	<b>100.0</b>

งบรวม (หน่วย : พันบาท)	งบปี 2560		งบปี 2559		งบปี 2558	
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
รายได้จากการขายและบริการ	22,175,660	100.0	20,253,145	100.0	22,078,553	100.0
ต้นทุนขาย และ บริการ	(14,261,868)	(64.3)	(13,292,400)	(65.6)	(14,545,003)	(65.9)
กำไรขั้นต้น	7,913,792	35.7	6,960,745	34.4	7,533,550	34.1
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(4,543,085)	(20.5)	(4,011,837)	(19.8)	(3,968,989)	(18.0)
กำไรจากการดำเนินงาน	3,370,707	15.2	2,948,908	14.6	3,564,561	16.1
ค่าใช้จ่ายอื่น	(8,702)	(0.0)	(3,891)	(0.0)	(41,018)	(0.2)
รายได้อื่นๆ	173,699	0.8	194,415	0.9	319,445	1.5
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	501,734	2.2	370,836	1.8	(206,996)	(0.9)
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	4,037,438	18.2	3,510,268	17.3	3,635,992	16.5
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน*	(150,412)	(0.7)	(188,870)	(0.9)	(279,638)	(1.3)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(738,723)	(3.3)	(618,772)	(3.1)	(732,949)	(3.3)
กำไรสุทธิสำหรับปี	3,148,303	14.2	2,702,626	13.3	2,623,405	11.9
งบกระแสเงินสด (หน่วย: พันบาท)	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2558	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(6,392,358)		(396,906)		(468,099)	
กระแสเงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(1,001,729)		(135,962)		966,029	
กระแสเงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	7,361,437		1,198,676		(539,803)	
กระแสเงินสดลดลงสุทธิ	(32,650)		665,808		(41,873)	

\* ค่าใช้จ่ายทางการเงิน หมายถึง ค่าธรรมเนียมธนาคารและดอกเบี้ยจ่าย

\*\* % อัตราร้อยละของรายได้จากการขายและบริการที่ไม่รวมรายได้อื่นๆ

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.0	3.4	4.5
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.1	0.0	0.1
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.6)	(0.0)	(0.1)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	202.6	1,179.8	1,489.9
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1.8	0.3	0.2
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.4	0.4	0.5
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	835.1	848.8	787.2
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	14.8	13.3	10.8
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	24.4	27.0	33.3
Cash Cycle (วัน)	812.5	822.1	754.2
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	35.7%	34.4%	34.1%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	15.2%	14.6%	16.1%
อัตรากำไรอื่น (%)	3.0%	2.7%	0.5%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำไร (%)	-	(13.5%)	(13.1%)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	13.8%	13.0%	11.7%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	0.0%	14.6%	15.7%
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	7.7%	7.3%	7.3%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	1,272.3%	1,724.4%	1,649.8%
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.5	0.5	0.6
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.0	0.9	1.0
อัตราส่วนหนี้สิน ต่อส่วนผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ (เท่า) <sup>(1)</sup>	0.8	0.7	0.8
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) <sup>(2)</sup>	(9.2)	1.6	1.4
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เท่า) <sup>(3)</sup>	(1.1)	(0.1)	(0.2)
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) <sup>(4)</sup>	N/A	34.9%	36.0%

- 1) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นของบริษัต์ตั้งแต่วันที่ 3/2553 เป็นต้นไป
- 2) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คิดจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคลหารด้วยดอกเบี้ยจ่าย (Cash Basis)
- 3) อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน คิดจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหารด้วยภาระผูกพัน อันได้แก่การจ่ายชำระหนี้สิน รายจ่ายการลงทุน ซื้อสินทรัพย์ และเงินปันผลจ่าย
- 4) อัตราการจ่ายเงินปันผล คิดจากเงินปันผลจ่ายจากผลกำไรปีนั้นๆ หารด้วยกำไรสุทธิในปีนั้น

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

รายได้รวมของบริษัทสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ (1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง และ (2) รายได้อื่น โดยสำหรับงวดปี 2558 – 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง คิดเป็นร้อยละ 98.6 ร้อยละ 99.1 และร้อยละ 99.2 ของรายได้รวม

#### 1. ผลการดำเนินงาน

##### 1) รายได้จากการขายและบริการ

	สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด							
	31-ธ.ค.-60		30-ก.ย.-60		30-มิ.ย.-60		31-มี.ค.-60	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	4,160	50.5	3,749	75.9	2,914	60.7	2,351	56.0
รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	3,655	44.3	890	18.0	1,711	35.7	1,694	40.3
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,815	94.8	4,639	93.9	4,625	96.4	4,045	96.3
รายได้ค่าบริการ	425	5.2	300	6.1	172	3.6	155	3.7
รวมรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการที่เกี่ยวข้อง	8,240	100	4,939	100.0	4,797	100.0	4,200	100.0

	สำหรับปีสิ้นสุด					
	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	13,174	59.4	12,392	61.2	12,562	56.9
รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	7,950	35.8	7,261	35.8	9,076	41.1
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	21,124	95.3	19,653	97.0	21,638	98.0
รายได้ค่าบริการ	1,052	4.7	600	3.0	441	2.0
รวมรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการที่เกี่ยวข้อง	22,176	100.0	20,253	100.0	22,079	100.0

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการตามงบการเงินรวมเท่ากับ 22,079 ล้านบาท ลดลง 1,070 ล้านบาทจากปี 2557 (ลดลงร้อยละ 4.6) โดยเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวสูงลดลงจากปี 2557 จำนวน 2,117 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการตามงบการเงินรวมเท่ากับ 20,253 ล้านบาท ลดลง 1,826 ล้านบาทจากปี 2558 (ลดลงร้อยละ 8.3) โดยเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวสูงลดลงจากปี 2558 จำนวน 1,815 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการตามงบการเงินรวมเท่ากับ 22,176 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,923 ล้านบาทจากปี 2559 (เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5) โดยเป็นผลจาก (1) โครงการแนวราบและโครงการแนวสูง มีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2560 เช่น Centro บางนา-กม.7, บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว-เสรีไทย, บ้านกลางเมือง สาทร-สุขสวัสดิ์ เป็นต้น (2) รายได้ค่าบริการและค่าบริหารจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาด ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ จำนวน 580.6 ล้านบาท

## 2) อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นของการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2558 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 33.9 เป็นร้อยละ 34.1 โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง สำหรับปี 2559 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 34.1 เป็นร้อยละ 34.4 โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง โดยอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าว ยังคงอยู่ในเกณฑ์อัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทได้วางไว้ สำหรับปี 2560 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 34.4 เป็นร้อยละ 35.7 โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของโครงการแนวราบ ขณะที่แนวสูงปรับตัวลดลงเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมอยู่ในโครงการต่างจังหวัด ซึ่งโครงการเหล่านี้มีการใช้รายการส่งเสริมการขาย และการเพิ่มขึ้นของค่าบริหารจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาด ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ

## 3) อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทในช่วงปี 2558 - 2560 ให้อยู่ในที่น่าพอใจ โดยอัตราการเพิ่มขึ้นหรือลดลงเป็นไปในทิศทางเดียวกับการรับรู้รายได้ ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีสาเหตุดังนี้

สำหรับปี 2558 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 11.3 เป็นร้อยละ 11.7 เนื่องจาก (1) การบริหารต้นทุนของโครงการดีขึ้น (2) รายได้จากการขายเงินลงทุนใน บจก.เอพี (เอคมัย) ให้แก่ กลุ่ม Mitsubishi Estate (3) นโยบายในการควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีประสิทธิภาพมากขึ้น

สำหรับปี 2559 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 11.7 เป็นร้อยละ 13.0 เนื่องจาก (1) การบริหารต้นทุนของโครงการดีขึ้น (2) รายได้จากการขายเงินลงทุนใน บจก.เอพี (รัชโยธิน), บจก.เอพี เอ็มอี 2 ให้แก่ กลุ่ม Mitsubishi Estate (3) บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับปี 2560 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 13.0 เป็นร้อยละ 13.8 เนื่องจาก (1) อัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวสูงขึ้นจากร้อยละ 34.4 เป็นร้อยละ 35.7 (2) กำไรจากการขายเงินลงทุนใน บจก.เอพี เอ็มอี 3, บจก.เอพี เอ็มอี 4, บจก.เอพี เอ็มอี 5, บจก.เอพี เอ็มอี 6 และบจก.เอพี เอ็มอี 8 ให้แก่ กลุ่ม Mitsubishi Estate จำนวน 85.7 ล้านบาท (3) บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 501.7 ล้านบาท

	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขายและบริการ	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขายและบริการ	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขายและบริการ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,195	9.9	2,014	9.9	2,004	9.1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,348	10.6	1,998	9.9	1,965	8.9
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	4,543	20.5	4,012	19.8	3,969	18.0

	งวด 3 เดือน สิ้นสุด							
	31-ธ.ค.-60		30-ก.ย.-60		30-มิ.ย.-60		31-มี.ค.-60	
	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*
ค่าใช้จ่ายในการขาย	765	9.3	549	11.1	470	9.8	411	9.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	775	9.4	538	10.9	532	11.1	503	12.0
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,540	18.7	1,087	22.0	1,002	20.9	914	21.8

\*ร้อยละต่อรายได้จากการขายและบริการ

## 2. ฐานะทางการเงิน

### 1) สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จาก 36,147 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2558 เป็น 43,936 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นจาก 30,743 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 เป็น 35,425 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 เนื่องจากการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคต และเงินลงทุนในการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้น จาก 3,526 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 เป็น 4,795 ล้านบาท เนื่องจากการขยายธุรกิจโดยการร่วมทุนกับ Mitsubishi Estate Group เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

#### ● ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ ณ สิ้นปี 2558 - 2560 เท่ากับ 15.4 ล้านบาท 17.4 ล้านบาท และ 201.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งลูกหนี้การค้าตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ระยะเวลาค้างชำระ	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้	190.9	14.4	9.8
เกินกำหนดชำระ			
ไม่เกิน 12 เดือน	10.6	1.3	4.7
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	1.3	3.0	2.4
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1.3)	(1.3)	(1.5)
<b>ลูกหนี้การค้า – สุทธิ</b>	<b>201.5</b>	<b>17.4</b>	<b>15.4</b>

ณ สิ้นปี 2558 - 2560 ลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นเกิดจากรายได้ค่าบริการและค่าบริหารจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาด ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ และรายได้บริหารโครงการ โดยลูกหนี้ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้และลูกหนี้เกินกำหนดชำระแต่ไม่เกิน 12 เดือนปรับตัวเพิ่มขึ้นซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้จากค่าบริการจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้า

## รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน วันที่ 31 ธันวาคม 2560

บริษัท	ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนด ชำระสะสม		เงินที่ชำระสะสม		ยอดค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		( 1 )	( 2 )		( 3 )		( 2 ) - ( 3 )		( 1 ) - ( 2 )	
		ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงิน ที่ถึงกำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงิน ที่ถึงกำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว
APT	Aspire รัตนธิเบศร์	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
APT	The Centro วัชรพล	54.89	0.33	0.60%	0.33	100.00%	-	0.00%	54.56	99.40%
APT	RHYTHM สาทร	27.69	0.32	1.16%	0.32	100.00%	-	0.00%	27.37	98.84%
APT	Life สุขุมวิท48	1,004.54	127.89	12.73%	124.04	96.99%	3.85	3.01%	876.65	87.27%
APT	บ้านกลางเมือง นวมินทร์ 42	12.57	0.06	0.48%	0.06	100.00%	-	0.00%	12.51	99.52%
APT	บ้านกลางเมือง เกษตร-นวมินทร์	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
APT	Aspire สาทร-ตากสิน (คอปเปอร์ไรน์)	13.95	0.34	2.44%	0.22	64.71%	0.12	35.29%	13.61	97.56%
APT	Centro รามอินทรา 109	39.86	0.06	0.15%	0.06	100.00%	-	0.00%	39.80	99.85%
APT	บ้านกลางเมือง รัตนธิเบศร์	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
APT	บ้านกลางเมือง งามวงศ์วาน	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
APT	The City รามอินทรา	19.75	0.08	0.41%	0.08	100.00%	-	0.00%	19.67	99.59%
APT	SOUL รัชดาภิเษก 68	38.00	8.00	21.05%	8.00	100.00%	-	0.00%	30.00	78.95%
APT	The Palazzo จรัญสนิทวงศ์ - ราชพฤกษ์	43.40	1.20	2.76%	1.20	100.00%	-	0.00%	42.20	97.24%
APT	Mind ดิوانนท์	9.50	0.35	3.68%	0.35	100.00%	-	0.00%	9.15	96.32%
APT	Pleno ดิوانนท์-แจ้งวัฒนะ	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
APT	บ้านกลางเมือง THE EDITION พระราม 9 - อ่อนนุช	27.20	0.10	0.37%	0.10	100.00%	-	0.00%	27.10	99.63%
APT	บ้านกลางเมือง วิกาวดี	18.68	0.06	0.32%	0.06	100.00%	-	0.00%	18.62	99.68%
APT	บ้านกลางเมือง สุขสวัสดิ์	32.39	0.37	1.14%	0.19	51.35%	0.18	48.65%	32.02	98.86%
APT	The City สาทร-ราชพฤกษ์	24.83	0.12	0.48%	0.12	100.00%	-	0.00%	24.71	99.52%
APT	The City สุขสวัสดิ์	65.49	0.45	0.69%	0.45	100.00%	-	0.00%	65.04	99.31%
APT	Mind ปิ่นเกล้า-จรัญฯ	28.95	0.20	0.69%	0.20	100.00%	-	0.00%	28.75	99.31%
APT	บ้านกลางเมือง พหลโยธิน 50	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
APT	The City พัฒนาการ	159.23	4.92	3.09%	4.47	90.85%	0.45	9.15%	154.31	96.91%
APT	The City นวมินทร์	57.40	0.49	0.85%	0.49	100.00%	-	0.00%	56.91	99.15%
APT	Pleno ราชพฤกษ์-พระราม 5	30.41	0.09	0.30%	0.09	100.00%	-	0.00%	30.32	99.70%
APT	Centro ปิ่นเกล้า - วงแหวน	17.48	0.08	0.46%	0.08	100.00%	-	0.00%	17.40	99.54%
APT	บ้านกลางเมือง สวนหลวง	29.21	0.13	0.45%	0.13	100.00%	-	0.00%	29.08	99.55%
APT	Grande Pleno รัตนธิเบศร์	27.79	0.12	0.43%	0.12	100.00%	-	0.00%	27.67	99.57%
APT	Pleno สุขสวัสดิ์-พระราม3	21.34	0.06	0.28%	0.06	100.00%	-	0.00%	21.28	99.72%
APT	Grande Pleno สุขสวัสดิ์	54.24	0.20	0.37%	0.18	90.00%	0.02	10.00%	54.04	99.63%
APT	District เอกมัย-รามอินทรา	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%



บริษัท	ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนด ชำระสะสม		เงินที่ชำระสะสม		ยอดค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		( 1 )	( 2 )		( 3 )		( 2 ) - ( 3 )		( 1 ) - ( 2 )	
		ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงิน ที่ถึงกำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงิน ที่ถึงกำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว
APT	Centro ศรีนครินทร์-บางนา	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
APT	The City พหลโยธิน	30.16	0.17	0.56%	0.17	100.00%	-	0.00%	29.99	99.44%
APT	The City ราชพฤกษ์	19.14	0.15	0.78%	0.15	100.00%	-	0.00%	18.99	99.22%
APT	Centro สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	109.01	0.79	0.72%	0.55	69.62%	0.24	30.38%	108.22	99.28%
APT	Centro Westgate	14.95	0.03	0.20%	0.03	100.00%	-	0.00%	14.92	99.80%
APT	The City ปิ่นเกล้า - สาย 4	31.55	0.41	1.30%	0.41	100.00%	-	0.00%	31.14	98.70%
APT	Centro ราชพฤกษ์	50.67	0.16	0.32%	0.16	100.00%	-	0.00%	50.51	99.68%
APT	บ้านกลางเมือง CLASSE เอกมัย-ราม อินทรา	60.79	0.80	1.32%	0.80	100.00%	-	0.00%	59.99	98.68%
APT	บ้านกลางเมืองปิ่นเกล้า - จรัญฯ	28.71	0.19	0.66%	0.19	100.00%	-	0.00%	28.52	99.34%
APT	Pleno สุขสวัสดิ์	80.97	0.32	0.40%	0.32	100.00%	-	0.00%	80.65	99.60%
APT	Centro รังสิต	29.14	0.04	0.14%	0.04	100.00%	-	0.00%	29.10	99.86%
APT	The City รัตนธิเบศร์ - บางใหญ่	51.10	0.44	0.86%	0.34	77.27%	0.10	22.73%	50.66	99.14%
APT	Pleno ราชพฤกษ์	80.89	0.36	0.45%	0.36	100.00%	-	0.00%	80.53	99.55%
APT	Pleno บางใหญ่	14.05	0.05	0.36%	0.05	100.00%	-	0.00%	14.00	99.64%
APT	Centro พระราม9-มอเตอร์เวย์	46.78	0.41	0.88%	0.39	95.12%	0.02	4.88%	46.37	99.12%
APT	Pleno พหลโยธิน - วัชรพล	79.19	0.49	0.62%	0.44	89.80%	0.05	10.20%	78.70	99.38%
APT	Pleno ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	89.03	0.54	0.61%	0.53	98.15%	0.01	1.85%	88.49	99.39%
APT	Centro ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	29.48	0.11	0.37%	0.11	100.00%	-	0.00%	29.37	99.63%
APT	The City สาทร-สุขสวัสดิ์	217.01	0.77	0.35%	0.77	100.00%	-	0.00%	216.24	99.65%
APT	บ้านกลางเมือง สาทร-สุขสวัสดิ์	158.89	1.37	0.86%	1.33	97.08%	0.04	2.92%	157.52	99.14%
APT	บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว-เสรีไทย	72.14	0.55	0.76%	0.52	94.55%	0.03	5.45%	71.59	99.24%
APT	The City ปิ่นเกล้า-บรมฯ	163.30	1.20	0.73%	1.20	100.00%	-	0.00%	162.10	99.27%
APK	Pleno เพชรเกษม 112	9.85	0.05	0.51%	0.05	100.00%	-	0.00%	9.80	99.49%
APK	The City บางนา กม.7	87.00	0.44	0.51%	0.44	100.00%	-	0.00%	86.56	99.49%
APK	บ้านกลางเมือง ราชพฤกษ์-พระราม 5	4.69	0.01	0.21%	0.01	100.00%	-	0.00%	4.68	99.79%
APK	Centro รามอินทรา-จตุโชติ	204.56	1.40	0.68%	1.35	96.43%	0.05	3.57%	203.16	99.32%
APK	บ้านกลางเมือง รามอินทรา-วัชรพล	199.10	2.21	1.11%	2.11	95.48%	0.10	4.52%	196.89	98.89%
APK	Pleno รามอินทรา-วงแหวน	7.55	0.04	0.53%	0.04	100.00%	-	0.00%	7.51	99.47%
AP	Aspire วุฒากาศ	16.45	1.83	11.12%	1.83	100.00%	-	0.00%	14.62	88.88%
AP	District ลาดพร้าว (เฟส1)	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
AP	Mind พระราม 2 (TH)	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
AP	Aspire เยาว์วัน (ทาวเวอร์ บี)	411.37	43.10	10.48%	36.89	85.59%	6.21	14.41%	368.27	89.52%
AP	Centro พหลฯ-วิภาวดี	87.60	0.25	0.29%	0.25	100.00%	-	0.00%	87.35	99.71%
AP	Centro บางนา กม.7	152.53	0.61	0.40%	0.61	100.00%	-	0.00%	151.92	99.60%

บริษัท	ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนด ชำระสะสม		เงินที่ชำระสะสม		ยอดค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		( 1 )	( 2 )		( 3 )		( 2 ) - ( 3 )		( 1 ) - ( 2 )	
		ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงิน ที่ถึงกำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงิน ที่ถึงกำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว
VPD	Aspire งามวงศ์วาน	42.37	0.16	0.38%	0.16	100.00%	-	0.00%	42.21	99.62%
VPD	Aspire รัตนธิเบศร์ 2	32.75	0.15	0.46%	0.15	100.00%	-	0.00%	32.60	99.54%
VPD	Aspire อุดรธานี	1.22	0.01	0.82%	0.01	100.00%	-	0.00%	1.21	99.18%
VPD	COO พิษณุโลก	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
VPD	District ลาดพร้าว (เฟส2)	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
VPD	Mind พระราม 7 (TH)	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
VPD	Pleno สุขุมวิท - บางนา	48.26	0.36	0.75%	0.33	91.67%	0.03	8.33%	47.90	99.25%
VPD	Pleno พหลโยธิน รังสิต	8.97	0.04	0.45%	0.03	75.00%	0.01	25.00%	8.93	99.55%
AP2012	Vittorio	1,142.02	32.99	2.89%	32.33	98.00%	0.66	2.00%	1,109.03	97.11%
AP2013	Rhythm สุขุมวิท 42	215.50	5.80	2.69%	5.80	100.00%	-	0.00%	209.70	97.31%
TBB	บ้านกลางเมือง พระราม9-อ่อนนุช	12.07	0.06	0.50%	0.06	100.00%	-	0.00%	12.01	99.50%
AP2014	Aspire สาทร-ราชพฤกษ์	-	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	<b>รวม</b>	<b>5,999.60</b>	<b>244.88</b>	<b>4.08%</b>	<b>232.71</b>	<b>95.03%</b>	<b>12.17</b>	<b>4.97%</b>	<b>5,754.72</b>	<b>95.92%</b>

ตารางรายละเอียดเงินค้ำประกันชำระหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย)

บริษัท	ชื่อโครงการ	เงินค้ำชำระหนี้		ค้ำชำระ 1 - 3 เดือน (งวดที่ 1 - 3)		ค้ำชำระ 4 - 6 เดือน (งวดที่ 4 - 6)		ค้ำชำระ 6 เดือนขึ้นไป	
		จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท
APT	Life สุขุมวิท48	54	3.85	54	3.33	16	0.46	2	0.06
APT	Aspire สาทร-ตากสิน (คอปเปอร์โรซิน)	1	0.12	1	0.08	1	0.04	0	-
APT	บ้านกลางเมือง สุขสวัสดิ์	1	0.18	1	0.08	1	0.08	1	0.03
APT	The City พัฒนาการ	3	0.45	3	0.45	0	-	0	-
APT	Grande Pleno สุขสวัสดิ์	1	0.02	1	0.02	0	-	0	-
APT	Centro สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	1	0.24	1	0.09	1	0.09	1	0.06
APT	The City รัตนวิเบศร์ - บางใหญ่	1	0.10	1	0.10	0	-	0	-
APT	Centro พระราม9-มอเตอรเวย์	1	0.02	1	0.02	0	-	0	-
APT	Pleno พหลโยธิน - วัชรพล	4	0.05	4	0.05	1	0.01	0	-
APT	Pleno ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	2	0.01	2	0.01	0	-	0	-
APT	บ้านกลางเมือง สาทร-สุขสวัสดิ์	2	0.04	2	0.04	0	-	0	-
APT	บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว-เสรีไทย	3	0.03	3	0.03	0	-	0	-
APK	Centro รามอินทรา-จตุโชติ	3	0.05	3	0.05	0	-	0	-
APK	บ้านกลางเมือง รามอินทรา-วัชรพล	6	0.10	6	0.10	0	-	0	-
AP	Aspire เอกาวัน (ทาวเวอร์ บี)	66	6.21	66	5.78	19	0.35	7	0.08
AP2012	Vittorio	2	0.66	2	0.66	0	-	0	-
VPD	Pleno สุขุมวิท - บางนา	3	0.03	3	0.03	0	-	0	-
VPD	Pleno พหลโยธิน รังสิต	1	0.01	1	0.01	0	-	0	-
	<b>รวม</b>	<b>155</b>	<b>12.17</b>	<b>155</b>	<b>10.91</b>	<b>39</b>	<b>1.03</b>	<b>11</b>	<b>0.2</b>

ตารางรายละเอียดเงินค้ำประกันชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (กลุ่มกิจการร่วมค้า)

บริษัท	ชื่อโครงการ	เงินค้ำประกันชำระสะสม		ค้ำประกัน 1 - 3 เดือน (งวดที่ 1 - 3)		ค้ำประกัน 4 - 6 เดือน (งวดที่ 4 - 6)		ค้ำประกัน 6 เดือนขึ้นไป	
		จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท
AMA**	RHYTHM อโศก 2	11	0.60	11	0.47	3	0.13	0	-
APE**	RHYTHM เอกมัย	63	4.77	63	4.47	6	0.30	0	-
APP**	Life อโศก	232	6.66	232	5.07	38	0.96	24	0.62
APR**	Life Ladprao	30	2.91	30	2.44	11	0.47	0	-
AP2015**	Rhythm รามคำแหง	51	3.60	51	3.39	5	0.16	1	0.05
AM1**	Life ปิ่นเกล้า	46	4.75	46	2.07	24	1.44	16	1.24
AM2**	Life ๑ Wireless	143	4.81	143	4.76	3	0.05	0	-
AM3**	Life อโศก - พระราม 9	3	0.99	3	0.99	0	-	0	-
	รวม	579	29.08	579	23.67	90	3.51	41	1.91

\*ลูกค้าบางรายอาจมีสถานะการค้ำประกันมากกว่า 1 สถานะ

\*\*โครงการภายใต้กิจการร่วมค้า

APT = บมจ. เอพี (ไทยแลนด์)

AP = บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้

APK = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ)

VPD = บจก.เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์

AP2012 = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012)

AP2013 = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2013)

AP2014 = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014)

TBB = บจก.ไทยบีกเบดส์

APP = บจก.เอพี (เพชรบุรี)

APE = บจก.เอพี (เอกมัย)

APR = บจก.เอพี (รัชโยธิน)

AP2015 = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2015)

AM1 = บจก.เอพี เอ็มอี 1

AM2 = บจก.เอพี เอ็มอี 2

AM3 = บจก.เอพี เอ็มอี 3

AMA = บจก.เอพี เอ็มอี (อโศก)

(ตารางข้างต้น เป็นตารางการชำระเงินค้ำประกันโดยบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้า เนื่องจากยังไม่ถึงเกณฑ์รับรู้รายได้และในกรณีที่ลูกค้าค้ำประกันจะบันทึกเป็นลูกหนี้การค้า และจะนำมาปรับปรุงกับเงินรับล่วงหน้าในงบการเงิน)

### ● สินค้าคงเหลือ

สินค้านี้เป็นส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวม โดยสำหรับช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลง แต่ยังคงมีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณระดับ ร้อยละ 80-90 ของสินทรัพย์รวม โดยสำหรับปี 2560 บริษัทมีสินค้านี้เท่ากับ 35,425 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 80.6 ของสินทรัพย์รวม) ซึ่งสินค้านี้เกิดจากต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ได้แก่ ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง งานสาธารณูปโภคภายในโครงการ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการพัฒนาโครงการ และดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี

สินค้าคงเหลือ ณ สิ้นปี 2558 – 2560 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลง (ณ สิ้นปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2557, ณ สิ้นปี 2559 ลดลงร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2558 และ ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.2 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2559) โดยเป็นผลเนื่องจากการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการสำหรับเปิดในปีหรือ 1-2 ปีถัดไป รวมถึงการพัฒนาโครงการสำหรับโครงการแนวราบที่จะเปิดขายใหม่ และการพัฒนาโครงการแนวสูงที่ดำเนินการโอนอยู่หรือกำลังจะเริ่มโอนภายใน 1 ปี

อนึ่ง การพัฒนาโครงการของบริษัท ยังมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินการควบคุมปริมาณสินค้าคงเหลือ (บ้านสร้างเสร็จ) ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด เช่นเดียวกันกับการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาเพื่อขายจะกระทำด้วยความระมัดระวังโดยพิจารณาสภาพตลาดและกระแสเงินสดเป็นหลัก

#### ● สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นมีการปรับตัวทั้งเพิ่มขึ้นและลดลงตามเหตุการณ์ในแต่ละช่วงเวลา โดยสำหรับเงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวเพิ่ม/ลดลงจากการคาดการณ์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุ และการทยอยการนำเอาวัสดุก่อสร้างที่ได้ลือคราคาไว้สำหรับโครงการที่เปิดดำเนินการในปีนั้นๆมาใช้งาน โดยปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องจาก 510 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2558 380 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 และ 49 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 ตามลำดับ เช่นเดียวกันกับเงินมัดจำค่าที่ดินมีการปรับตัวเพิ่ม/ลดลงจากความต้องการซื้อที่ดินในแต่ละช่วงเวลา โดยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 205 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2558 เป็น 745 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 และปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 822 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560

#### ● เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทกับ Mitsubishi Estate Group เพื่อทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 1,693 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2558, 3,526 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 และ 4,795 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 สำหรับปี 2558 ได้มีการจ่ายเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า 1,817 ล้านบาท สำหรับปี 2559 ได้มีการจ่ายเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า 1,550 ล้านบาท สำหรับปี 2560 ได้มีการจ่ายเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า 1,674 ล้านบาท เพื่อนำไปลงทุนในโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า

#### ● อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ณ สิ้นปี 2558 – 2560 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 151 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2558 เป็น 168 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 และปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 336 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 สำหรับปี 2560 บริษัทมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นจึงส่งผลให้ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มสูงขึ้น 168 ล้านบาท

#### ● สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2558 – 2560 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นประกอบด้วย สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ ค่าความนิยม สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น) จำนวน 418 ล้านบาท 369 ล้านบาท และ 409 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2558 ปรับตัวลดลง เนื่องจาก (1) การตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 17.3 ล้านบาท (2) การได้รับคืนเงินภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากกรมสรรพากรจำนวน 14 ล้านบาท สำหรับปี 2559 ปรับตัวลดลง เนื่องจาก (1) การปรับตัวลดลงของภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 61 ล้านบาท (2) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 6 ล้านบาท และสำหรับปี 2560 ปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจาก (1) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 27 ล้านบาท (2) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 13 ล้านบาท

## 2) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 22,302 ล้านบาท มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 3,936 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.4) สำหรับหนี้สินรวมของบริษัท ณ สิ้นปี 2560 ประกอบด้วยหนี้สินระยะสั้น ร้อยละ 56.0 และหนี้สินระยะยาว ร้อยละ 44.0

### ● หนี้สินทางการเงิน

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีหนี้สินทางการเงิน จำนวน 14,679 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 79.4 ของหนี้สินรวม) ปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2557 จำนวน 26 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 0.2) โดยเป็นผลจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ เนื่องการปรับตัวเพิ่มขึ้นของหนี้สินทางการเงินดังกล่าว มาจาก (1) การปรับตัวลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวแลกเปลี่ยน และตั๋วสัญญาใช้เงิน) จำนวน 884 ล้านบาท (2) การออกและเสนอขายหุ้นกู้ 3 รุ่น รวม 3,800 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่กำหนดชำระปี 2558 จำนวน 2,750 ล้านบาท ซึ่งการออกหุ้นกู้ดังกล่าวใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนา และใช้หมุนเวียนภายในกิจการ (3) การปรับตัวลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 192 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีหนี้สินทางการเงิน จำนวน 14,741 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 80.3 ของหนี้สินรวม) ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 62 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4) เนื่องการปรับตัวเพิ่มขึ้นของหนี้สินทางการเงินดังกล่าว มาจาก (1) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวแลกเปลี่ยน และตั๋วสัญญาใช้เงิน) จำนวน 1,193 ล้านบาท (2) การออกและเสนอขายหุ้นกู้ 2 รุ่น รวม 2,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่กำหนดชำระปี 2559 จำนวน 3,000 ล้านบาท ซึ่งการออกหุ้นกู้ดังกล่าวใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนา และใช้หมุนเวียนภายในกิจการ (3) การปรับตัวลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 132 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีหนี้สินทางการเงิน จำนวน 18,402 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 82.5 ของหนี้สินรวม) ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 3,661 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.8) แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 5,662 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว 90 ล้านบาท และหุ้นกู้ 12,650 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจาก (1) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวแลกเปลี่ยน และตั๋วสัญญาใช้เงิน) จำนวน 3,671 ล้านบาท (2) การออกและเสนอขายหุ้นกู้ 4 รุ่น รวม 4,500 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่กำหนดชำระปี 2559 จำนวน 4,450 ล้านบาท ซึ่งการออกหุ้นกู้ดังกล่าวใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนา และใช้หมุนเวียนภายในกิจการ (3) การปรับตัวลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 60 ล้านบาท

### ● รายได้รับล่วงหน้า

รายได้รับล่วงหน้า เป็นหนี้สินที่เกิดจากการรับเงินจอง สัญญา และเงินดาวน์สำหรับบ้าน/ห้องชุดที่ได้ทำการจองแล้วและอยู่ในระหว่างการรอโอนกรรมสิทธิ์ โดย ณ สิ้นปี 2558 – 2560 บริษัทมีรายได้รับล่วงหน้าลดลงอย่างต่อเนื่อง โดย ณ ปี 2558 เท่ากับ 595 ล้านบาท ปี 2559 เท่ากับ 544 ล้านบาท และปี 2560 เท่ากับ 304 ล้านบาท สาเหตุเกิดจาก 1) มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวสูงเพิ่มสูงขึ้น 2) ปัจจุบันโครงการแนวสูงส่วนใหญ่อยู่ภายใต้บริษัทร่วมค้ามากขึ้น

จากการปรับลดลงของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น เป็นผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น ปรับตัวลดลงและเพิ่มขึ้นเป็น 1.0 เท่า ณ สิ้นปี 2558 0.9 เท่า ณ สิ้นปี 2559 และ 1.0 เท่า ณ สิ้นปี 2560 อนึ่งบริษัทยังคงรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นตามนิยามที่ปรากฏในข้อกำหนดสิทธิให้อยู่ในระดับไม่เกิน 2:1 ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิการออกหุ้นกู้ โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นตามนิยามที่ปรากฏในข้อกำหนดสิทธิปรับตัวลดลงเป็น 0.8 เท่า ณ สิ้นปี 2558, 0.7 เท่า ณ สิ้นปี 2559 และ 0.8 เท่า ณ สิ้นปี 2560

### 3) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 17,654 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 1,806 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4) เนื่องจากผลประกอบการสำหรับปี 2558 ที่มีกำไรสุทธิจำนวน 2,623 ล้านบาท และมีการจ่ายปันผลจากผลประกอบการของปี 2557 จำนวน 818 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 19,423 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 1,770 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0) เนื่องจากผลประกอบการสำหรับปี 2559 ที่มีกำไรสุทธิจำนวน 2,703 ล้านบาท และมีการจ่ายปันผลจากผลประกอบการของปี 2558 จำนวน 943 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 21,637 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 2,214 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4) เนื่องจากผลประกอบการสำหรับปี 2560 ที่มีกำไรสุทธิจำนวน 3,148 ล้านบาท และมีการจ่ายปันผลจากผลประกอบการของปี 2559 จำนวน 943 ล้านบาท

### 4) สภาพคล่อง

#### ● กระแสเงินสด

กระแสเงินสดในช่วงตั้งแต่ปี 2558 – 2560 ของบริษัท เป็นดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(6,392.36)	(396.91)	(468.10)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,001.73)	(135.96)	966.03
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	7,361.44	1,198.68	(539.80)

สำหรับปี 2558 เนื่องจากบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการกว่า 10 โครงการ อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่ สร้างบ้านตัวอย่าง รวมถึงสร้างบ้านก่อนขายบางส่วน ส่งผลให้สินค้าคงเหลือปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นและการชำระคืนแก่เจ้าหนี้การค้าที่ถึงกำหนด ส่งผลทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ

สำหรับปี 2559 เนื่องจากบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการกว่า 13 โครงการ อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่ สร้างบ้านตัวอย่าง รวมถึงสร้างบ้านก่อนขายบางส่วน ส่งผลให้สินค้าคงเหลือปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นและการชำระคืนแก่เจ้าหนี้การค้าที่ถึงกำหนด ส่งผลทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ

สำหรับปี 2560 เนื่องจากบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการกว่า 20 โครงการ อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่ สร้างบ้านตัวอย่าง รวมถึงสร้างบ้านก่อนขายบางส่วน ส่งผลให้สินค้าคงเหลือปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นและการชำระคืนแก่เจ้าหนี้การค้าที่ถึงกำหนด ส่งผลทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ

เมื่อพิจารณากระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน สำหรับปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นลบ จากการออกหุ้นกู้ จำนวน 3,800 ล้านบาท ขณะที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนด 2,750 ล้านบาท และมีการกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินงาน จำนวน 900 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินติดลบ สำหรับปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวก จากการออกหุ้นกู้ จำนวน 2,000 ล้านบาท มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 3,000 ล้านบาท มีการกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินงานจำนวน 1,430 ล้านบาท และมีการกู้ยืมระยะยาว และสำหรับปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวก จากการออกหุ้นกู้ จำนวน 4,500 ล้านบาท มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 4,450 ล้านบาท มี

การกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินงานจำนวน 5,088 ล้านบาท และมีการกู้ยืมระยะยาว 3,163 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวก

### ● อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทอยู่ในเกณฑ์ดี สำหรับปี 2558 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับเพิ่มขึ้นจาก 3.8 เท่า ณ สิ้นปี 2557 เป็น 4.5 เท่า ณ สิ้นปี 2558 แม้ว่าจะมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงและในส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นมีการปรับตัวลดลงเหมือนกัน แต่อย่างไรก็ตามอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วคงที่เท่ากับ 0.1 เท่า

สำหรับปี 2559 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับลดลงจาก 4.5 เท่า ณ สิ้นปี 2558 เป็น 3.4 เท่า ณ สิ้นปี 2559 แม้ว่าจะมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นและในส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นมีการปรับเพิ่มขึ้นเหมือนกัน แต่อย่างไรก็ตามอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วคงที่เท่ากับ 0.0 เท่า

สำหรับปี 2560 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับลดลงจาก 3.4 เท่า ณ สิ้นปี 2559 เป็น 3.0 เท่า ณ สิ้นปี 2560 เนื่องจากการปรับตัวลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด แต่ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นมีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นมาก แต่อย่างไรก็ตามอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วคงที่เท่ากับ 0.1 เท่า บริษัทมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ (9.2) ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ 1.6 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือจำนวน 4,682 ล้านบาทส่งผลให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ (5,200) ล้านบาท

### 5) รายจ่ายลงทุน

สำหรับสิ้นปี 2558 บริษัทได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่เพิ่ม 4 แห่ง โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 และมีการเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและหุ้นเพิ่มทุน รวมจำนวน 1,591 ล้านบาท และได้รับเงินคืนทุนจากการลดทุนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวน 298 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยรวม 4 แห่ง โดยการทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัท เอ็มเจอาร์ อินเวสเมนต์ ฟิสิกส์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ในสัดส่วนการร่วมทุน 51:49 ได้รับเงินรวมทั้งสิ้น 797 ล้านบาท โดยรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนรวมจำนวน 172 ล้านบาท ภายหลังการขายเงินลงทุนทำให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า และในระหว่างปี 2558 ได้มีการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนเดิมเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 1,817 ล้านบาท

สำหรับสิ้นปี 2559 บริษัทได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่เพิ่ม 4 แห่ง โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 และมีการเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและหุ้นเพิ่มทุน รวมจำนวน 492 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้กับบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าของ APT เป็นเงิน 648 ล้านบาท โดยรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในงบการเงินรวมจำนวน 105 ล้านบาท และงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 158 ล้านบาท และในระหว่างปี 2559 ได้มีการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนเดิมเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 1,550 ล้านบาท

สำหรับสิ้นปี 2560 กิจการร่วมค้าได้มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน โดยบริษัทฯ เพิ่มทุนตามสัดส่วนเป็นเงินรวม 1,674 ล้านบาท นอกจากนี้ APT ได้รับเงินปันผลจากบริษัทในเครือและกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนการถือหุ้นเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 2,619 ล้านบาท และ APT ได้ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 5 แห่ง ให้กับบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทเป็นเงิน 161 ล้านบาท โดยรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในงบการเงินรวมจำนวน 94 ล้านบาท



## 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

### ภาวะเศรษฐกิจ และแนวโน้มอุตสาหกรรม

สำหรับแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 คาดการณ์ว่าจะเติบโตขึ้น 5-7% จากปี 2560 โดยมีทาวน์เฮาส์เป็นเซกเมนต์ที่มีการเติบโตดีที่สุด รองลงมาคือคอนโดมิเนียม และบ้านเดี่ยวตามลำดับ นอกจากนี้จำนวนยูนิตที่โอนก็คาดว่าจะเพิ่มขึ้น 12% จากปี 2560 (แหล่งที่มา: <https://www.prachachat.net/property/news-78126>, สืบค้นเดือนมกราคม 2561) ปัจจัยต่างๆที่ส่งผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ 1) การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยที่คาดการณ์ว่าจะมีการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ประมาณ 4% ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการคาดการณ์การเติบโตของเศรษฐกิจโลกในปี 2561 และ 2562 (แหล่งที่มา: World Economic Outlook Update, มกราคม 2561) 2) การเกิดแผนยุทธศาสตร์โครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) 3) การใช้จ่ายภาครัฐเพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภค และระบบขนส่งมวลชนทางราง 4) การลดลงของหนี้สินภาคครัวเรือนหลังจากโครงการรณรงค์แรกได้สิ้นสุดลงในปี 2559 และ 5) อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศที่อยู่ในระดับต่ำอย่างคงที่ (แหล่งที่มา: <https://www.ddproperty.com>, สืบค้นเดือนมกราคม 2561)

ในด้านการแข่งขัน ในปีนี้ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะยังคงเป็นเวทีการแข่งขันของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีฐานะทางการเงินเข้มแข็ง มีความสามารถเข้าถึงทรัพยากรบุคคล และมีโอกาสร่วมงานกับผู้ลงทุนจากต่างประเทศเพื่อยกระดับความสามารถในการแข่งขัน สอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจเป็นที่ยอมรับว่าผู้ประกอบการขนาดใหญ่จะให้ความสำคัญกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในตลาดบนเนื่องจากกำลังซื้อที่มีมากกว่า อย่างไรก็ตามความท้าทายหลักอีกประการของผู้ประกอบการคือความสามารถในการจัดหาที่ดินในบริเวณที่เป็นที่ต้องการในราคาที่เหมาะสม เนื่องจากราคาที่ดินภายในกรุงเทพมหานครโดยเฉพาะในบริเวณศูนย์กลางย่านธุรกิจยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง นี่จึงยังคงเป็นความท้าทายหลักของผู้ประกอบการเนื่องจากที่ดินเป็นต้นทุนที่หลีกเลี่ยงไม่ได้และมีผลกระทบต่อราคาขายเป็นอย่างมาก (แหล่งที่มา: <https://property.bangkokpost.com/news/1385178/good-fortunes-forecast-for-2018>, สืบค้นเดือนมกราคม 2561)

## 14.3 ภาระผูกพันและการค้ำประกัน

ณ สิ้นปี 2560 บริษัท บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า มีภาระผูกพันและการค้ำประกันดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สัญญาซื้อที่ดิน	2,878	-
สัญญาเช่าและบริการอาคารสำนักงาน ยานพาหนะ และพื้นที่โฆษณา	259	132

	บริษัทฯ	บริษัทย่อย	กิจการร่วมค้า
ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการ	1,947	1,575	7,080
ภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อธนาคารแก่บริษัทย่อย	5,756	-	-
ภาระจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันให้หน่วยงานราชการ	1,528	672	-