

ส่วนที่ 3: ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี

งบการเงินประจำปี 2559 - 2561

ตรวจสอบโดย คุณสาริตา รัตนานุรักษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4753 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559 แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขโดยให้ความเห็นว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขโดยให้ความเห็นว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขโดยให้ความเห็นว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

for

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบการเงินรวม (หน่วย: พันบาท)	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2559	
งบแสดงฐานะการเงิน	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	951,260	1.9	1,054,168	2.4	1,086,818	2.9
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	139,880	0.3	201,540	0.5	17,400	0.0
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	41,149,118	83.5	35,424,615	80.6	30,742,694	81.3
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,039,294	2.1	1,060,288	2.4	1,271,537	3.4
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	43,279,552	87.8	37,740,611	85.9	33,118,449	87.6
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	549	0.0	993	0.0	2,215	0.0
เงินลงทุนในการร่วมค้า	4,391,002	8.9	4,795,403	10.9	3,526,126	9.3
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา - สุทธิ	679,074	1.4	654,422	1.5	606,842	1.6
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	482,566	1.0	335,760	0.8	167,639	0.5
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	450,917	0.9	408,853	0.9	368,698	1.0
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,004,108	12.2	6,195,431	14.1	4,671,520	12.4
รวมสินทรัพย์	49,283,660	100.0	43,936,042	100.0	37,789,969	100.0
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,184,632	6.5	5,661,853	12.9	1,990,835	5.3
เจ้าหนี้การค้า	1,416,645	2.9	1,008,415	2.3	924,154	2.4
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,850,000	7.8	3,300,000	7.5	4,450,000	11.8
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	373	0.0	355	-	-	-
รายได้รับล่วงหน้า	248,773	0.5	304,361	0.7	544,267	1.4
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,546,671	5.2	2,216,421	5.0	1,811,690	4.8
รวมหนี้สินหมุนเวียน	11,247,094	22.8	12,491,405	28.4	9,720,946	25.7
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	140,000	0.3	90,000	0.2	150,000	0.4
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13,100,000	26.6	9,350,000	21.3	8,150,000	21.6
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	628	0.0	1,001	0.0	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	237,814	0.5	240,764	0.5	246,320	0.6
สำรองผลประโยชน์พนักงาน	175,929	0.4	129,855	0.3	98,768	0.3
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	2,888	0.0	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	13,657,259	27.7	9,811,620	22.3	8,645,088	22.9
รวมหนี้สิน	24,904,353	50.5	22,303,025	50.7	18,366,034	48.6
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	3,145,899	6.4	3,145,899	7.2	3,145,899	8.3
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	89,416	0.2	89,416	0.2	89,416	0.3
กำไรสะสม	21,157,442	42.9	18,401,329	41.9	16,187,997	42.8
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(11)	0.0	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	24,392,746	49.3	21,636,644	49.3	19,423,312	51.4
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(13,439)	0.0	(3,627)	0.0	623	0.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	24,379,307	49.5	21,633,017	49.3	19,423,935	51.4
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	49,283,660	100.0	43,936,042	100.0	37,789,969	100.0

KCT

งบรวม (หน่วย: พันบาท)	งบปี 2561		งบปี 2560		งบปี 2559	
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
รายได้จากการขายและบริการ	27,700,366	100.0	22,175,660	100.0	20,253,145	100.0
ต้นทุนขายและบริการ	(18,338,942)	(66.2)	(14,261,868)	(64.3)	(13,292,400)	(65.6)
กำไรขั้นต้น	9,361,424	33.8	7,913,792	35.7	6,960,745	34.4
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(5,730,678)	(20.7)	(4,543,085)	(20.5)	(4,011,837)	(19.8)
กำไรจากการดำเนินงาน	3,630,746	13.1	3,370,707	15.2	2,948,908	14.6
ค่าใช้จ่ายอื่น	(64,090)	(0.2)	(8,702)	(0.0)	(3,891)	(0.0)
รายได้อื่นๆ	64,441	0.2	173,699	0.8	194,415	0.9
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,125,280	4.1	501,734	2.2	370,836	1.8
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	4,756,377	17.2	4,037,438	18.2	3,510,268	17.3
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน*	(122,896)	(0.4)	(150,412)	(0.7)	(188,870)	(0.9)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(777,884)	(2.8)	(738,723)	(3.3)	(618,772)	(3.1)
กำไรสุทธิสำหรับปี	3,855,597	13.9	3,148,303	14.2	2,702,626	13.3
งบกระแสเงินสด (หน่วย: พันบาท)	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2559	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(2,930,698)		(6,392,358)		(396,906)	
กระแสเงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(465,441)		(1,001,729)		(135,962)	
กระแสเงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	3,293,241		7,361,437		1,198,676	
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินลดลง	(11)		-		-	
กระแสเงินสดลดลงสุทธิ	(102,909)		(32,650)		665,808	

* ค่าใช้จ่ายทางการเงิน หมายถึง ค่าธรรมเนียมธนาคารและดอกเบี้ยจ่าย

** % อัตราร้อยละของรายได้จากการขายและบริการที่ไม่รวมรายได้อื่นๆ

HP.

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.8	3.0	3.4
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.1	0.1	0.0
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.2)	(0.6)	(0.0)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	162.3	202.6	1,179.8
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	2.2	1.8	0.3
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.5	0.4	0.4
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย (วัน)	751.6	835.1	848.8
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	15.1	14.8	13.3
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	23.8	24.4	27.0
Cash Cycle (วัน)	730.0	812.5	822.1
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	33.8%	35.7%	34.4%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	13.1%	15.2%	14.6%
อัตรากำไรอื่น (%)	4.1%	3.0%	2.7%
อัตราส่วนเงินสดต่อการหาทำกำไร (%)	(80.7%)	(189.6%)	(13.5%)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	13.3%	13.8%	13.0%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	16.8%	15.3%	14.6%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	8.3%	7.7%	7.3%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	959.4%	1,272.3%	1,724.4%
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.6	0.5	0.5
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.0	1.0	0.9
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสถิติ (เท่า) ⁽¹⁾	0.8	0.8	0.7
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) ⁽²⁾	(2.5)	(9.2)	1.6
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เท่า) ⁽³⁾	(0.8)	(1.1)	(0.1)
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) ⁽⁴⁾	N/A	35.0%	34.9%

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

kt

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

รายได้รวมของบริษัทสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ (1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง และ (2) รายได้อื่น โดยสำหรับงวดปี 2559 – 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง คิดเป็นร้อยละ 99.1 ร้อยละ 99.2 และร้อยละ 99.8 ของรายได้รวม

1. ผลการดำเนินงาน

1.1 รายได้จากการขายและบริการ

	สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด							
	31-ธ.ค.-61		30-ก.ย.-61		30-มิ.ย.61		31-มี.ค.-61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	4,668	53.9	4,493	65.8	4,628	70.6	4,009	71.4
รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	3,666	42.4	2,127	30.4	1,685	25.7	1,354	24.1
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,334	96.3	6,620	96.2	6,313	96.3	5,363	95.5
รายได้ค่าบริการ	317	3.7	261	3.8	244	3.7	249	4.5
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	8,651	100	6,881	100.0	6,557	100.0	5,612	100.0

	สำหรับปีสิ้นสุด					
	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	17,798	62.3	13,174	59.4	12,392	61.2
รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	8,832	31.9	7,950	35.8	7,261	35.8
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	26,630	96.1	21,124	95.3	19,653	97.0
รายได้ค่าบริการ	1,071	3.9	1,052	4.7	600	3.0
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	27,701	100.0	22,176	100.0	20,253	100.0

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง 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) รายได้ค่าบริการและค่าบริการจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาด ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ จำนวน 580.6 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการตามงบการเงินรวมเท่ากับ 27,701 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,525 ล้านบาทจากปี 2560 (เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.9) โดยเป็นผลจาก (1) โครงการแนวราบ มีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี

14.

2561 จำนวน 23 โครงการ แบ่งเป็น The City จำนวน 3 โครงการ, Pleno 7 โครงการ, Centro 7 โครงการ, บ้านกลางเมือง 5 โครงการ และ The Palazzo จำนวน 1 โครงการ (2) โครงการแนวสูง มีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2561 จำนวน 2 โครงการ คือ Vittorio และ Aspire สาทร-ราชพฤกษ์ (3) รายได้ค่าบริการและค่าบริการจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาด ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ จำนวน 480.9 ล้านบาท

1.2 อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นของการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2559 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 34.1 เป็นร้อยละ 34.4 โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง โดยอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าว ยังคงอยู่ในเกณฑ์อัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทได้วางไว้ สำหรับปี 2560 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 34.4 เป็นร้อยละ 35.7 โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของโครงการแนวราบ ขณะที่แนวสูงปรับตัวลดลงเนื่องจากการมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมอยู่ในโครงการต่างจังหวัด ซึ่งโครงการเหล่านี้มีการใช้รายการส่งเสริมการขาย และการเพิ่มขึ้นของค่าบริการจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาด ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ สำหรับปี 2561 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 35.7 เป็นร้อยละ 33.8 โดยเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ค่าบริการและค่าบริการจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาด ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ และผลกระทบจากโครงการ Vittorio ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างค่อนข้างนาน แต่อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าว ยังคงอยู่ในเกณฑ์อัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทได้วางไว้

1.3 อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทในช่วงปี 2559 - 2561 ให้อยู่ในที่น่าพอใจ โดยอัตราการเพิ่มขึ้นหรือลดลงเป็นไปในทิศทางเดียวกับการรับรู้รายได้ ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลง โดยมีสาเหตุดังนี้

สำหรับปี 2559 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 11.7 เป็นร้อยละ 13.0 เนื่องจาก (1) การบริหารต้นทุนของโครงการดีขึ้น (2) รายได้จากการขายเงินลงทุนใน บจก.เอพี (รัชโยธิน) และบจก.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

สำหรับปี 2561 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิปรับตัวลดลงจากร้อยละ 13.8 เป็นร้อยละ 13.3 เนื่องจาก (1) อัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 35.7 เป็นร้อยละ 33.8 (2) บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 1,125 ล้านบาท (3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 20.5 เป็นร้อยละ 20.7

KT

	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,805	10.1	2,195	9.9	2,014	9.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,926	10.6	2,348	10.6	1,998	9.9
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	5,731	20.7	4,543	20.5	4,012	19.8

	งวด 3 เดือน สิ้นสุด							
	31-ธ.ค.-61		30-ก.ย.-61		30-มิ.ย.-61		31-มี.ค.-61	
	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*
ค่าใช้จ่ายในการขาย	950	11.0	734	10.7	564	8.6	557	9.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	947	10.9	722	10.5	784	11.9	473	8.4
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,897	21.9	1,456	21.1	1,348	20.5	1,030	18.3

*ร้อยละต่อรายได้จากการขายและบริการ

2. ฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จาก 37,790 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 เป็น 49,284 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นจาก 35,425 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 เป็น 41,149 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 เนื่องจากการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคต

• ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ ณ สิ้นปี 2559 - 2561 เท่ากับ 17.4 ล้านบาท 201.5 ล้านบาท และ 139.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งลูกหนี้การค้าตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ระยะเวลาดำงชำระ	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้	113.7	190.9	14.4
เกินกำหนดชำระ			
ไม่เกิน 12 เดือน	26.2	10.6	1.3
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	2.0	1.3	3.0
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(2.0)	(1.3)	(1.3)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	139.9	201.5	17.4

ณ สิ้นปี 2559 - 2561 ลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นและลดลงเกิดจากรายได้ค่าบริการและค่าบริหารจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริหารด้านการตลาด ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ และรายได้บริหารโครงการ โดยลูกหนี้ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้และลูกหนี้เกินกำหนดชำระแต่ไม่เกิน 12 เดือนปรับตัวเพิ่มขึ้นซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้จากค่าบริหารจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้า

147.

รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน วันที่ 31 ธันวาคม 2561

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	The Centro วัชรพล	148.53	1.68	1.13 %	1.66	98.81 %	0.02	1.19 %	146.85	98.87 %
APT	RHYTHM สาทร	32.77	0.30	0.92 %	0.30	100.00 %	-	0.00 %	32.47	99.08 %
APT	บ้านกลางเมือง นวมินทร์ 42	9.39	0.03	0.32 %	0.03	100.00 %	-	0.00 %	9.36	99.68 %
APT	Aspire สาทร-ตากสิน (คอปเปอร์ โซน)	61.05	0.34	0.56 %	0.34	100.00 %	-	0.00 %	60.71	99.44 %
APT	Centro รามอินทรา 109	70.52	0.47	0.67 %	0.47	100.00 %	-	0.00 %	70.05	99.33 %
APT	Mind ดิوانนท์	43.55	0.20	0.46 %	0.16	80.00 %	0.04	20.00 %	43.35	99.54 %
APT	The City สาทร-ราชพฤกษ์	11.50	0.05	0.43 %	0.05	100.00 %	-	0.00 %	11.45	99.57 %
APT	The City พัฒนาการ	125.90	2.30	1.83 %	2.10	91.30 %	0.20	8.70 %	123.60	98.17 %
APT	The City นวมินทร์	88.90	1.05	1.18 %	1.05	100.00 %	-	0.00 %	87.85	98.82 %
APT	Centro ปิ่นเกล้า - วงแหวน	72.38	0.30	0.41 %	0.30	100.00 %	-	0.00 %	72.08	99.59 %
APT	บ้านกลางเมือง สวนหลวง	13.15	0.05	0.38 %	0.05	100.00 %	-	0.00 %	13.10	99.62 %
APT	Grande Pleno รัตนาธิเบศร์	15.57	0.03	0.19 %	0.03	100.00 %	-	0.00 %	15.54	99.81 %
APT	Pleno สุขสวัสดิ์-พระราม3	3.09	0.01	0.32 %	0.01	100.00 %	-	0.00 %	3.08	99.68 %
APT	Grande Pleno สุขสวัสดิ์	4.60	0.01	0.22 %	0.01	100.00 %	-	0.00 %	4.59	99.78 %
APT	The City พหลโยธิน	70.95	1.84	2.59 %	1.69	91.85 %	0.15	8.15 %	69.11	97.41 %
APT	The City ราชพฤกษ์	39.10	0.46	1.18 %	0.46	100.00 %	-	0.00 %	38.64	98.82 %
APT	Centro สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	282.53	3.44	1.22 %	3.28	95.35 %	0.16	4.65 %	279.09	98.78 %
APT	Centro Westgate	44.35	0.19	0.43 %	0.19	100.00 %	-	0.00 %	44.16	99.57 %
APT	The City ปิ่นเกล้า - สาย 4	53.40	1.05	1.97 %	1.05	100.00 %	-	0.00 %	52.35	98.03 %
APT	Centro ราชพฤกษ์	137.31	0.96	0.70 %	0.96	100.00 %	-	0.00 %	136.35	99.30 %
APT	บ้านกลางเมือง CLASSE เอกมัย- รามอินทรา	11.50	0.05	0.43 %	0.05	100.00 %	-	0.00 %	11.45	99.57 %
APT	บ้านกลางเมืองปิ่นเกล้า - จรัญฯ	23.48	0.12	0.51 %	0.12	100.00 %	-	0.00 %	23.36	99.49 %
APT	Pleno สุขสวัสดิ์	48.20	0.09	0.19 %	0.09	100.00 %	-	0.00 %	48.11	99.81 %
APT	Centro รังสิต	43.94	0.10	0.23 %	0.10	100.00 %	-	0.00 %	43.84	99.77 %
APT	The City รัตนาธิเบศร์ - บางใหญ่	21.51	0.07	0.33 %	0.07	100.00 %	-	0.00 %	21.44	99.67 %
APT	The Palazzo ศรีนครินทร์	286.59	1.65	0.58 %	1.65	100.00 %	-	0.00 %	284.94	99.42 %
APT	Pleno ราชพฤกษ์	19.07	0.04	0.21 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	19.03	99.79 %
APT	Pleno บางใหญ่	8.53	0.03	0.35 %	0.03	100.00 %	-	0.00 %	8.50	99.65 %
APT	Centro พระราม9-มอเตอริเวย์	218.13	3.64	1.67 %	3.43	94.23 %	0.21	5.77 %	214.49	98.33 %



บริษัท	ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระสะสม		ยอดค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		(1)	(2)		(3)		(2) - (3)		(1) - (2)	
		ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว
APT	Pleno พหลโยธิน - วัชรพล	62.75	0.26	0.41 %	0.25	96.15 %	0.01	3.85 %	62.49	99.59 %
APT	Pleno ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	34.40	0.10	0.29 %	0.10	100.00 %	-	0.00 %	34.30	99.71 %
APT	Centro ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	57.64	0.23	0.40 %	0.23	100.00 %	-	0.00 %	57.41	99.60 %
APT	The City สาทร-สุขสวัสดิ์	115.77	1.99	1.72 %	1.89	94.97 %	0.10	5.03 %	113.78	98.28 %
APT	บ้านกลางเมือง สาทร-สุขสวัสดิ์	25.50	0.17	0.67 %	0.17	100.00 %	-	0.00 %	25.33	99.33 %
APT	บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว-เสรีไทย	46.55	0.12	0.26 %	0.12	100.00 %	-	0.00 %	46.43	99.74 %
APT	The City ปิ่นเกล้า-บรมฯ	124.33	1.02	0.82 %	0.92	90.20 %	0.10	9.80 %	123.31	99.18 %
APK	The City บางนา กม.7	249.40	7.09	2.84 %	6.99	98.59 %	0.10	1.41 %	242.31	97.16 %
APK	บ้านกลางเมือง ราชพฤกษ์-พระราม 5	30.92	0.08	0.26 %	0.08	100.00 %	-	0.00 %	30.84	99.74 %
APK	Centro รามอินทรา-จตุโชติ	193.37	1.88	0.97 %	1.84	97.87 %	0.04	2.13 %	191.49	99.03 %
APK	บ้านกลางเมือง รามอินทรา-วัชรพล	7.98	0.04	0.50 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	7.94	99.50 %
APK	Pleno รามอินทรา-วงแหวน	29.22	0.07	0.24 %	0.07	100.00 %	-	0.00 %	29.15	99.76 %
APK	บ้านกลางเมือง The Edition พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	26.09	0.12	0.46 %	0.12	100.00 %	-	0.00 %	25.97	99.54 %
APK	Pleno พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	54.68	0.16	0.29 %	0.15	93.75 %	0.01	6.25 %	54.52	99.71 %
APK	บ้านกลางเมือง พระราม9-กรุงเทพกรีฑา	71.11	0.13	0.18 %	0.13	100.00 %	-	0.00 %	70.98	99.82 %
AP	Aspire เจริญวัน (ทาวเวอร์ บี)	247.32	17.01	6.88 %	16.29	95.77 %	0.72	4.23 %	230.31	93.12 %
AP	Centro พหลฯ-วิภาวดี	72.25	0.26	0.36 %	0.26	100.00 %	-	0.00 %	71.99	99.64 %
AP	Centro ราชพฤกษ์-สวนผัก	121.42	2.64	2.17 %	2.64	100.00 %	-	0.00 %	118.78	97.83 %
AP	Centro บางนา กม.7	177.24	2.57	1.45 %	2.57	100.00 %	-	0.00 %	174.67	98.55 %
AP	Centro รังสิต คลอง 4-วงแหวน	66.08	0.44	0.67 %	0.39	88.64 %	0.05	11.36 %	65.64	99.33 %
AP	Pleno ปิ่นเกล้า - จรัญฯ	53.43	0.13	0.24 %	0.13	100.00 %	-	0.00 %	53.30	99.76 %
AP	The City รัชดาฯ - วงศ์สว่าง	229.30	2.48	1.08 %	2.48	100.00 %	-	0.00 %	226.82	98.92 %
AP	Pleno บางนา - ช่อนนุช	83.90	0.09	0.11 %	0.09	100.00 %	-	0.00 %	83.81	99.89 %
AP	บ้านกลางเมือง THE EDITION พระราม9 - พัฒนาการ	68.22	0.71	1.04 %	0.71	100.00 %	-	0.00 %	67.51	98.96 %
AP	Centro ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ 2	14.20	0.04	0.28 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	14.16	99.72 %
AP	The City ราชพฤกษ์ - ปิ่นเกล้า	141.73	2.24	1.58 %	2.22	99.11 %	0.02	0.89 %	139.49	98.42 %
AP	Centro ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	122.34	0.26	0.21 %	0.26	100.00 %	-	0.00 %	122.08	99.79 %
AP	Pleno ราชพฤกษ์-รัตนวิบูลย์	41.03	0.09	0.22 %	0.08	88.89 %	0.01	11.11 %	40.94	99.78 %
AP	บ้านกลางเมือง วัชรพล	4.69	0.01	0.21 %	0.01	100.00 %	-	0.00 %	4.68	99.79 %

12



บริษัท	ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว	เงินที่กำหนด ชำระสะสม		เงินที่ชำระสะสม		ยอดค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		(1)	(2)		(3)		(2) - (3)		(1) - (2)	
		ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงิน ที่กำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงิน ที่กำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว
AP	Centro บางใหญ่	69.89	0.23	0.33 %	0.23	100.00 %	-	0.00 %	69.66	99.67 %
AP	GRANDE PLENO สุขสวัสดิ์- พระราม 3	157.97	0.30	0.19 %	0.30	100.00 %	-	0.00 %	157.67	99.81 %
AP	บ้านกลางเมือง ราชพฤกษ์	11.06	0.02	0.18 %	0.02	100.00 %	-	0.00 %	11.04	99.82 %
AP	Centro ราชพฤกษ์ 2	65.25	0.31	0.48 %	0.27	87.10 %	0.04	12.90 %	64.94	99.52 %
AP	บ้านกลางเมือง The Era ปิ่นเกล้า- จรัญฯ	17.79	0.17	0.96 %	0.17	100.00 %	-	0.00 %	17.62	99.04 %
AP	Pleno รามอินทรา	44.32	0.14	0.32 %	0.13	92.86 %	0.01	7.14 %	44.18	99.68 %
AP	Pleno ชัยพฤกษ์	45.10	0.09	0.20 %	0.08	88.89 %	0.01	11.11 %	45.01	99.80 %
AP	Pleno สุขสวัสดิ์ 70	51.15	0.11	0.22 %	0.11	100.00 %	-	0.00 %	51.04	99.78 %
AP2012	Vittorio	1,189.04	65.91	5.54 %	65.43	99.27 %	0.48	0.73 %	1,123.13	94.46 %
AMK	Aspire รัชดา-วงศ์สว่าง	37.80	0.05	0.13 %	0.05	100.00 %	-	0.00 %	37.75	99.87 %
TBB	บ้านกลางเมือง พระราม9-อ่อนนุช	6.25	0.01	0.16 %	0.01	100.00 %	-	0.00 %	6.24	99.84 %
AP2017	บ้านกลางเมือง The Edition บางนา- วงแหวน	8.99	0.05	0.56 %	0.05	100.00 %	-	0.00 %	8.94	99.44 %
AP2014	Aspire สาทร-ราชพฤกษ์	234.32	7.41	3.16 %	6.22	83.94 %	1.19	16.06 %	226.91	96.84 %
VPD	Aspire งามวงศ์วาน	55.17	0.06	0.11 %	0.06	100.00 %	-	0.00 %	55.11	99.89 %
VPD	Aspire รัตนาธิเบศร์ 2	21.84	0.04	0.18 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	21.80	99.82 %
VPD	Aspire อุดรธานี	18.98	0.17	0.90 %	0.17	100.00 %	-	0.00 %	18.81	99.10 %
VPD	COO พิษณุโลก	19.32	0.10	0.52 %	0.10	100.00 %	-	0.00 %	19.22	99.48 %
VPD	Mind พระราม 7 (TH)	-	-	0.00 %	-	0.00 %	-	0.00 %	-	0.00 %
VPD	Pleno สุขุมวิท - บางนา	51.81	0.28	0.54 %	0.28	100.00 %	-	0.00 %	51.53	99.46 %
VPD	Pleno พหลโยธิน รังสิต	30.88	0.08	0.26 %	0.08	100.00 %	-	0.00 %	30.80	99.74 %
VPD	Pleno รังสิต คลอง 4-วงแหวน	14.18	0.05	0.35 %	0.05	100.00 %	-	0.00 %	14.13	99.65 %
VPD	บ้านกลางเมือง ราชพฤกษ์ - รัตนาธิ เบศร์	23.44	0.13	0.55 %	0.13	100.00 %	-	0.00 %	23.31	99.45 %
VPD	Pleno ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ 2	21.37	0.05	0.23 %	0.05	100.00 %	-	0.00 %	21.32	99.77 %
VPD	Pleno เวสต์เกต	57.38	0.12	0.21 %	0.12	100.00 %	-	0.00 %	57.26	99.79 %
	รวม	6,835.65	138.86	2.03 %	135.19	97.36 %	3.67	2.64 %	6,696.79	97.97 %

KT

ตารางรายละเอียดเงินค้ำประกันชำระหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย)

บริษัท	ชื่อโครงการ	เงินค้ำชำระหนี้		ค้ำชำระ 1 - 3 เดือน (งวดที่ 1 - 3)		ค้ำชำระ 4 - 6 เดือน (งวดที่ 4 - 6)		ค้ำชำระ 6 เดือนขึ้นไป	
		จำนวน ราย	ล้านบาท	จำนวน ราย	ล้านบาท	จำนวน ราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท
APT	The Centro วัชรพล	1	0.02	1	0.02	-	-	-	-
APT	Mind ดิوانนท์	1	0.04	1	0.04	-	-	-	-
APT	The City พัฒนาการ	1	0.20	1	0.20	-	-	-	-
APT	The City พหลโยธิน	2	0.15	2	0.15	-	-	-	-
APT	Centro สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	5	0.16	5	0.16	-	-	-	-
APT	Centro พระราม9-มอเดิร์น เวย์	6	0.21	6	0.15	1	0.06	-	-
APT	Pleno พหลโยธิน - วัชรพล	1	0.01	1	0.01	-	-	-	-
APT	The City สาทร-สุขสวัสดิ์	1	0.10	1	0.10	-	-	-	-
APT	The City ปิ่นเกล้า-บรมฯ	1	0.10	1	0.10	-	-	-	-
APK	The City บางนา กม.7	1	0.10	1	0.10	-	-	-	-
APK	Centro รามอินทรา-จตุโชติ	1	0.04	1	0.04	-	-	-	-
APK	Pleno พระราม 9 - กรุงเทพกรีฑา	3	0.01	3	0.01	-	-	-	-
AP	Aspire เอราวัณ (ทาวเวอร์ บี)	2	0.72	2	0.72	-	-	-	-
AP	Centro รังสิต คลอง 4-วง แหวน	3	0.05	3	0.05	-	-	-	-
AP	The City ราชพฤกษ์ - ปิ่น เกล้า	1	0.02	1	0.02	-	-	-	-
AP	Pleno ราชพฤกษ์-รัตนวิ เบศร์	1	0.01	1	0.01	-	-	-	-
AP	Centro ราชพฤกษ์ 2	2	0.04	2	0.04	-	-	-	-
AP	Pleno รามอินทรา	1	0.01	1	0.01	-	-	-	-
AP	Pleno ชัยพฤกษ์	2	0.01	2	0.01	-	-	-	-
AP2012	Vittorio	2	0.48	2	0.48	-	-	-	-
AP2014	Aspire สาทร-ราชพฤกษ์	33	1.19	33	0.96	13	0.22	2	0.01
	รวม	71	3.66	71	3.36	14	0.28	2	0.01

14

ตารางรายละเอียดเงินค่างวดค้ำชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (กลุ่มกิจการร่วมค้า)

บริษัท	ชื่อโครงการ	เงินค้ำชำระสะสม		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
AME**	RHYTHM เอกมัย	54	5.27	54	5.04	5	0.23	-	-
APP**	Life อโศก	58	2.38	58	2.37	2	0.00	-	-
APR**	Life Ladprao	213	9.73	213	7.74	32	1.86	2	0.13
AM2**	Life ๑ Wireless	220	10.77	220	9.59	38	1.11	1	0.07
AM3**	Life อโศก - พระราม 9	451	12.29	451	9.47	61	2.56	9	0.26
AM3**	Life Asoke-Hyde	3	0.12	3	0.12	-	-	-	-
AM4**	Life Ladprao Valley	239	9.16	239	9.16	-	-	-	-
AM5**	Life Sukhumvit 62	123	8.29	123	6.29	34	1.80	5	0.21
	รวม	1,361	58.01	1,361	49.79	172	7.56	17	0.66

*ลูกค้ำบางรายอาจมีสถานะการค้ำชำระมากกว่า 1 สถานะ

**โครงการภายใต้กิจการร่วมค้า

APT	= บมจ. เอพี (ไทยแลนด์)
APK	= บจก.เอเซียเน็ท พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ)
AP2012	= บจก.เอเซียเน็ท พร็อพเพอร์ตี้ (2012)
AP2017	= บจก.เอเซียเน็ท พร็อพเพอร์ตี้ (2017)
AME	= บจก.เอพี (เอกมัย)
APR	= บจก.เอพี (รัชโยธิน)
AM3	= บจก.เอพี เอ็มอี 3
AM5	= บจก.เอพี เอ็มอี 5

AP	= บจก.เอเซียเน็ท พร็อพเพอร์ตี้
VPD	= บจก.เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
AP2014	= บจก.เอเซียเน็ท พร็อพเพอร์ตี้ (2014)
TBB	= บจก.ไทยบีกเบิ้ลส์
APP	= บจก.เอพี (เพชรบุรี)
AM2	= บจก.เอพี เอ็มอี 2
AM4	= บจก.เอพี เอ็มอี 4
AMK	= บจก.เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ)

(ตารางข้างต้น เป็นตารางการชำระเงินค่างวดโดยบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้า เนื่องจากยังไม่ถึงเกณฑ์รับรู้รายได้และในกรณีที่ลูกค้ำค่างวดจะบันทึกเป็นลูกหนี้การค้า และจะนำมาปรับปรุงกับเงินรับล่วงหน้าในงบการเงิน)

• สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือเป็นส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวม โดยสำหรับช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลง แต่ยังคงมีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณระดับ ร้อยละ 80-90 ของสินทรัพย์รวม โดยสำหรับปี 2561 บริษัทมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 41,149 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 83.5 ของสินทรัพย์รวม) ซึ่งสินค้ำคงเหลือดังกล่าวเกิดจากต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ได้แก่ ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง งานสาธารณูปโภคภายในโครงการ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการพัฒนาโครงการ และดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี

สินค้ำคงเหลือ ณ สิ้นปี 2559 – 2561 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลง (ณ สิ้นปี 2559 ลดลงร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2558, ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.2 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2559 และ ณ สิ้นปี 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.2 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2560) โดยเป็นผลเนื่องจากการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการสำหรับเปิดในปีหรือ 1-2 ปีถัดไป รวมถึงการพัฒนาโครงการสำหรับโครงการแนวราบที่จะเปิดขายใหม่ และการพัฒนาโครงการแนวสูงที่ดำเนินการโอนอยู่หรือกำลังจะเริ่มโอนภายใน 1 ปี

for

หนึ่ง การพัฒนาโครงการของบริษัท ยังมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินการควบคุมปริมาณสินค้าคงเหลือ (บ้านสร้างเสร็จ) ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด เช่นเดียวกันกับการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาเพื่อขายจะกระทำด้วยความระมัดระวังโดยพิจารณาสภาพตลาดและกระแสเงินสดเป็นหลัก

• สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นมีการปรับตัวทั้งเพิ่มขึ้นและลดลงตามเหตุการณ์ในแต่ละช่วงเวลา โดยสำหรับเงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวเพิ่ม/ลดลงจากการคาดการณ์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุ และการทยอยการนำเอาวัสดุก่อสร้างที่ได้ถือราคาไว้สำหรับโครงการที่เปิดดำเนินการในปีนั้นๆมาใช้งาน โดยปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องจาก 380 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 49 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 และ 83 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 ตามลำดับ เช่นเดียวกันกับเงินมัดจำค่าที่ดินมีการปรับตัวเพิ่ม/ลด จากความต้องการซื้อที่ดินในแต่ละช่วงเวลา โดยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 745 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 เป็น 822 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 และปรับตัวลดลงเป็น 720 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561

• เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทกับ Mitsubishi Estate Group เพื่อทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย โดยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลงจาก 3,526 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 เป็น 4,795 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 และลดลงเป็น 4,391 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 สำหรับปี 2559 ได้มีการจ่ายเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า 1,550 ล้านบาท สำหรับปี 2560 ได้มีการจ่ายเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า 1,674 ล้านบาท เพื่อนำไปลงทุนในโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า สำหรับปี 2561 ได้มีการจ่ายเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า 473 ล้านบาท เพื่อนำไปลงทุนในโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า และมีการซื้อหุ้นคืนของ 3 บริษัท

• อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ณ สิ้นปี 2559 - 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 168 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 เป็น 336 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 และปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 482 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 สำหรับปี 2561 บริษัทมีการลงทุนปรับปรุงสำนักงานเพื่อรองรับขยายตัวเพิ่มมากขึ้นจึงส่งผลให้ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มสูงขึ้น 146 ล้านบาท

• สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2559 - 2561 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นประกอบด้วย สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ ค่าความนิยม สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น) จำนวน 369 ล้านบาท 409 ล้านบาท และ 451 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2559 ปรับตัวลดลง เนื่องจาก (1) การปรับตัวลดลงของภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 61 ล้านบาท (2) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 6 ล้านบาท สำหรับปี 2560 ปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจาก (1) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 27 ล้านบาท (2) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 13 ล้านบาท และ สำหรับปี 2561 ปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจาก (1) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 65 ล้านบาท (2) การปรับตัวลดลงของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 12 ล้านบาท

KCT

2.2 หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 24,904 ล้านบาท มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 2,601 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7) สำหรับหนี้สินรวมของบริษัท ณ สิ้นปี 2561 ประกอบด้วยหนี้สินระยะสั้น ร้อยละ 45.2 และหนี้สินระยะยาว ร้อยละ 54.8

● หนี้สินทางการเงิน

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีหนี้สินทางการเงิน จำนวน 14,741 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 80.3 ของหนี้สินรวม) ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 62 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4) เนื่องการปรับตัวเพิ่มขึ้นของหนี้สินทางการเงินดังกล่าว มาจาก (1) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวแลกเงิน และตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวน 1,193 ล้านบาท (2) การออกและเสนอขายหุ้นกู้ 2 รุ่น รวม 2,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระปี 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) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวแลกเงิน และตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวน 3,671 ล้านบาท (2) การออกและเสนอขายหุ้นกู้ 4 รุ่น รวม 4,500 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระปี 2560 จำนวน 4,450 ล้านบาท ซึ่งการออกหุ้นกู้ดังกล่าวใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนา และใช้หมุนเวียนภายในกิจการ (3) การปรับตัวลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 60 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีหนี้สินทางการเงิน จำนวน 20,275 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 81.4 ของหนี้สินรวม) ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 1,873 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2) แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 3,185 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว 140 ล้านบาท และหุ้นกู้ 16,950 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจาก (1) การลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวแลกเงิน และตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวน 2,477 ล้านบาท (2) การออกและเสนอขายหุ้นกู้ 5 รุ่น รวม 7,600 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระปี 2561 จำนวน 3,300 ล้านบาท ซึ่งการออกหุ้นกู้ดังกล่าวใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนา และใช้หมุนเวียนภายในกิจการ (3) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 50 ล้านบาท

● รายได้รับล่วงหน้า

รายได้รับล่วงหน้า เป็นหนี้สินที่เกิดจากการรับเงินจอง สัญญา และเงินดาวน์สำหรับบ้าน/ห้องชุดที่ได้ทำการจองแล้วและอยู่ในระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ โดย ณ สิ้นปี 2559 – 2561 บริษัทมีรายได้รับล่วงหน้าลดลงอย่างต่อเนื่อง โดย ณ ปี 2559 เท่ากับ 544 ล้านบาท ปี 2560 เท่ากับ 304 ล้านบาท และปี 2561 เท่ากับ 249 ล้านบาท สาเหตุเกิดจาก 1) มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวสูงเพิ่มสูงขึ้น 2) ปัจจุบันโครงการแนวสูงส่วนใหญ่อยู่ภายใต้บริษัทร่วมค้ามากขึ้น

จากการลดลงของหนี้สินรวมดังกล่าวข้างต้น เป็นผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น ปรับตัวลดลง 0.9 เท่า ณ สิ้นปี 2559 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 1.0 เท่า ณ สิ้นปี 2560 และ 1.0 เท่า ณ สิ้นปี 2561

อนึ่ง บริษัทยังคงรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อผู้ถือหุ้นตามนิยามที่ปรากฏในข้อกำหนดสิทธิให้อยู่ในระดับไม่เกิน 2:1 ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิการออกหุ้นกู้ โดยอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อผู้ถือหุ้นตามนิยามที่ปรากฏในข้อกำหนดสิทธิปรับตัวลดลงเป็น 0.7 เท่า ณ สิ้นปี 2559, 0.8 เท่า ณ สิ้นปี 2560 และ 0.8 เท่า ณ สิ้นปี 2561

107

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 24,393 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2560 จำนวน 2,756 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8) เนื่องจากผลประกอบการสำหรับปี 2561 ที่มีกำไรสุทธิจำนวน 3,856 ล้านบาท และมีการจ่ายปันผลจากผลประกอบการของปี 2560 จำนวน 1,100 ล้านบาท

2.4 สภาพคล่อง

• กระแสเงินสด

กระแสเงินสดในช่วงตั้งแต่ปี 2559 – 2561 ของบริษัท เป็นดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,930.70)	(6,392.36)	(396.91)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(465.44)	(1,001.73)	(135.96)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	3,293.24	7,361.44	1,198.68

สำหรับปี 2559 เนื่องจากบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการกว่า 13 โครงการ อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่ สร้างบ้านตัวอย่าง รวมถึงสร้างบ้านก่อนขายบางส่วน ส่งผลให้สินค้าคงเหลือปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นและการชำระคืนแก่เจ้าหนี้การค้าที่ถึงกำหนด ส่งผลทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ

สำหรับปี 2560 เนื่องจากบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการกว่า 20 โครงการ อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่ สร้างบ้านตัวอย่าง รวมถึงสร้างบ้านก่อนขายบางส่วน ส่งผลให้สินค้าคงเหลือปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นและการชำระคืนแก่เจ้าหนี้การค้าที่ถึงกำหนด ส่งผลทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ

สำหรับปี 2561 เนื่องจากบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการกว่า 32 โครงการ อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่ สร้างบ้านตัวอย่าง รวมถึงสร้างบ้านก่อนขายบางส่วน ส่งผลให้สินค้าคงเหลือปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นและการชำระคืนแก่เจ้าหนี้การค้าที่ถึงกำหนด ส่งผลทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ

เมื่อพิจารณากระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน สำหรับปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกจากการออกหุ้นกู้ จำนวน 2,000 ล้านบาท มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 3,000 ล้านบาท มีการกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินงานจำนวน 1,430 ล้านบาท และมีการกู้ยืมระยะยาว สำหรับปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกจากการออกหุ้นกู้ จำนวน 4,500 ล้านบาท มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 4,450 ล้านบาท มีการกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินงานจำนวน 5,088 ล้านบาท และมีการกู้ยืมระยะยาว 3,163 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวก และสำหรับปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกจากการออกหุ้นกู้ จำนวน 7,600 ล้านบาท มีการไถ่

ker

ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 3,300 ล้านบาท มีการจ่ายคืนกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินงานจำนวน 2,074 ล้านบาท และมีการกู้ยืมระยะยาว 583 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวก

• อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทอยู่ในเกณฑ์ดี สำหรับปี 2559 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับลดลงจาก 4.5 เท่า ณ สิ้นปี 2558 เป็น 3.4 เท่า ณ สิ้นปี 2559 แม้ว่าจะมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นและในส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นมีการปรับเพิ่มขึ้นมากเช่นกัน แต่อย่างไรก็ตามอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วกว่าที่เท่ากับ 0.0 เท่า

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

สำหรับปี 2561 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับเพิ่มขึ้นจาก 3.0 เท่า ณ สิ้นปี 2560 เป็น 3.8 เท่า ณ สิ้นปี 2561 เนื่องจากมีการปรับตัวลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินกู้ยืมระยะสั้น แต่อย่างไรก็ตามอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วกว่าที่เท่ากับ 0.1 เท่า บริษัทมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ (2.5) ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ (9.2) โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือจำนวน 5,725 ล้านบาทส่งผลให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ (1,355) ล้านบาท

2.5 รายจ่ายลงทุน

สำหรับสิ้นปี 2559 บริษัทได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่เพิ่ม 4 แห่ง โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 และมีการเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและหุ้นเพิ่มทุน รวมจำนวน 492 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้กับบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทเป็นเงิน 648 ล้านบาท โดยรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในงบการเงินรวมจำนวน 105 ล้านบาท

สำหรับสิ้นปี 2560 กิจการร่วมค้าได้มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน โดยบริษัทเพิ่มทุนตามสัดส่วนเป็นเงินรวม 1,674 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทในเครือและกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนการถือหุ้นเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 2,619 ล้านบาท และบริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 5 แห่ง ให้กับบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทเป็นเงิน 161 ล้านบาท โดยรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในงบการเงินรวมจำนวน 94 ล้านบาท

สำหรับสิ้นปี 2561 บริษัทได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่เพิ่ม 5 แห่ง โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 และมีการเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและหุ้นเพิ่มทุน รวมจำนวน 5 ล้านบาท ในระหว่างปี 2561 ได้มีการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนเดิมเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 473 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทในเครือและกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนการถือหุ้นเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 1,622 ล้านบาท และบริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 1 แห่ง ให้กับบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทเป็นเงิน 9 ล้านบาท โดยรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในงบการเงินรวมจำนวน 5 ล้านบาท

KT

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

ภาวะเศรษฐกิจ และแนวโน้มอุตสาหกรรม

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 น่าจะเป็นความท้าทายสำหรับผู้ประกอบการจากปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้ เรื่องที่หนึ่งคือมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งจะมีผลบังคับใช้เดือนเมษายน 2562 อย่างไรก็ตาม เราเชื่อว่ามาตรการดังกล่าวส่งผลทางด้านจิตวิทยาเนื่องจากผู้ซื้อส่วนใหญ่โดยเฉพาะผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงจะไม่ได้รับผลกระทบ ธนาคารแห่งประเทศไทยรายงานว่าราว 20%¹ ของสินเชื่อเท่านั้นที่จะอยู่ภายใต้ขอบเขตของมาตรการนี้ จากมาตรการดังกล่าวอุปสงค์ในตลาดน่าจะถูกดึงมาในไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 และจะชะลอตัวในไตรมาสที่ 2 ก่อนที่จะปรับตัวกลับมาในระดับปกติอีกครั้ง เรื่องที่สองคือสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน รวมถึงการถดถอยของเศรษฐกิจโลกจะทำให้อุปสงค์จากลูกค้าต่างชาติลดลง และส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการที่มีสัดส่วนการขายให้ลูกค้าต่างชาติสูง สุดท้ายคือการเลือกตั้งที่จะมีขึ้นในวันที่ 24 มีนาคม 2562 และความไม่แน่นอนทางการเมืองซึ่งจะส่งผลต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม มองในแง่บวก ความคืบหน้าของการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนรวมถึงการขยายตัวของการบินในครึ่งปี² จะยังคงผลักดันตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 และเป็นที่คาดการณ์ว่าตลาดจะโตขึ้นประมาณ 4%

ในทิศทางเดียวกันกับสภาวะทางเศรษฐกิจ และมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยข้างต้น เราเชื่อว่าผู้ประกอบการหลายรายจะเน้นเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงสูงเนื่องจากลูกค้ากลุ่มดังกล่าวมีเงินสดในมือ และมีสภาพคล่องที่สูงกว่า นอกจากนี้ ราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นในย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร รวมถึงระบบขนส่งมวลชนที่ขยายตัวออกไปจะทำให้ผู้ประกอบการหันมาเปิดตัวสินค้าแนวราบมากขึ้นเนื่องจากสะท้อนอุปสงค์ที่แท้จริง และช่วยย่นระยะเวลาของวงจรเงินสดให้สั้นลง

14.3 ภาระผูกพันและการค้ำประกัน

ณ สิ้นปี 2561 บริษัท บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า มีภาระผูกพันและการค้ำประกันดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สัญญาซื้อที่ดิน	3,267	-
สัญญาเช่าและบริการอาคารสำนักงาน ยานพาหนะ และพื้นที่โฆษณา	243	134

	บริษัทฯ	บริษัทย่อย	กิจการร่วมค้า
ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการ	1,444	4,076	5,689
ภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อธนาคารแก่บริษัทย่อย	12,036	-	-
ภาระจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันให้หน่วยงานราชการ	1,235	2,124	-

ref.

¹ แหล่งที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, ตุลาคม 2561, "Consultation paper: แนวโน้มนโยบาย macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย"

² แหล่งที่มา: SCB EIC, กุมภาพันธ์ 2562, "Outlook Quarter 1 2019"