

ส่วนที่ 3: ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี

งบการเงินประจำปี 2560 - 2562

ตรวจสอบโดย คุณสาธิตา รัตนารักษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4753 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขโดยให้ความเห็นว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขโดยให้ความเห็นว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขโดยให้ความเห็นว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

๒๓.

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบการเงินรวม (หน่วย: พันบาท)	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	
งบแสดงฐานะการเงิน	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	570,227	1.0	951,260	1.9	1,054,168	2.4
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	135,963	0.2	139,880	0.3	201,540	0.5
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	49,714,687	84.5	41,149,118	83.3	35,424,615	80.6
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,049,513	1.8	1,045,881	2.1	1,060,502	2.4
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	51,470,390	87.5	43,286,139	87.6	37,740,825	85.9
เงินฝากธนาคารที่มีชื่อจำกัดในการใช้	549	0.0	549	0.0	993	0.0
เงินลงทุนในการร่วมค้า	5,452,948	9.3	4,496,984	9.1	4,809,089	10.9
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา - สุทธิ	679,074	1.2	679,074	1.4	654,422	1.5
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	540,722	0.9	482,566	1.0	335,760	0.8
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	650,531	1.1	449,599	0.9	408,810	0.9
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,323,824	12.5	6,108,772	12.4	6,209,074	14.1
รวมสินทรัพย์	58,794,214	100.0	49,394,911	100.0	43,949,899	100.0
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	8,180,147	13.9	3,184,632	6.4	5,661,853	12.9
เจ้าหนี้การค้า	1,531,452	2.6	1,416,645	2.9	1,008,415	2.3
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,500,000	7.7	3,850,000	7.8	3,300,000	7.5
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	391	0.0	373	0.0	355	-
รายได้รับล่วงหน้า	326,361	0.5	248,773	0.5	304,361	0.7
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,518,297	4.3	2,546,671	5.2	2,216,421	5.0
รวมหนี้สินหมุนเวียน	17,056,648	29.0	11,247,094	22.8	12,491,405	28.4
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	827,000	1.4	140,000	0.3	90,000	0.2
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14,100,000	24.0	13,100,000	26.4	9,350,000	21.3
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	237	0.0	628	0.0	1,001	0.0
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	291,872	0.5	237,814	0.5	240,764	0.5
สำรองผลประโยชน์พนักงาน	222,331	0.4	175,929	0.4	129,855	0.3
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	2,888	0.0	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	15,441,440	26.3	13,657,259	27.6	9,811,620	22.3
รวมหนี้สิน	32,498,088	55.3	24,904,353	50.4	22,303,025	50.7
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	3,145,899	5.3	3,145,899	6.4	3,145,899	7.2
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	89,416	0.2	89,416	0.2	89,416	0.2
กำไรสะสม	23,077,851	39.2	21,268,693	43.0	18,415,186	41.9
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(50)	0.0	(11)	0.0	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	26,313,116	44.7	24,503,997	49.6	21,650,501	49.3
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(16,990)	0.0	(13,439)	0.0	(3,627)	0.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	26,296,126	44.7	24,490,558	49.6	21,646,874	49.3
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	58,794,214	100.0	43,394,911	100.0	43,949,899	100.0

107.

งบรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	ปี 2562		ปี 2561 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2560	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
รายได้จากการขายและบริการ	23,802,196	100.0	27,270,670	100.0	22,175,660	100.0
ต้นทุนขายและบริการ	(15,626,650)	(65.6)	(18,338,942)	(67.3)	(14,261,868)	(64.3)
กำไรขั้นต้น	8,175,546	34.3	8,931,728	32.8	7,913,792	35.7
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(5,443,290)	(22.9)	(5,294,608)	(19.4)	(4,543,085)	(20.5)
กำไรจากการดำเนินงาน	2,732,256	11.5	3,637,120	13.3	3,370,707	15.2
ค่าใช้จ่ายอื่น	(12,852)	(0.1)	(64,090)	(0.2)	(8,702)	(0.0)
รายได้อื่นๆ	164,459	0.7	64,441	0.2	173,699	0.8
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,008,578	4.2	1,217,576	4.5	501,734	2.2
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	3,892,441	16.3	4,855,047	17.8	4,037,438	18.2
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน*	(247,480)	(1.0)	(122,896)	(0.4)	(150,412)	(0.7)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(580,998)	(2.4)	(779,159)	(2.9)	(738,723)	(3.3)
กำไรสุทธิสำหรับปี	3,063,963	12.9	3,952,992	14.5	3,148,303	14.2
งบกระแสเงินสด (หน่วย: พันบาท)	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(9,810,335)		(2,930,698)		(6,392,358)	
กระแสเงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(1,396,479)		(465,441)		(1,001,729)	
กระแสเงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	10,825,821		3,293,241		7,361,437	
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินลดลง	(39)		(11)		-	
กระแสเงินสดลดลงสุทธิ	(381,032)		(102,909)		(32,650)	

* ค่าใช้จ่ายทางการเงิน หมายถึง ค่าธรรมเนียมธนาคารและดอกเบี้ยจ่าย

** % อัตราร้อยละของรายได้จากการขายและบริการที่ไม่รวมรายได้อื่นๆ

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.0	3.8	3.0
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.04	0.1	0.1
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.7)	(0.2)	(0.6)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	208.5	159.7	202.6
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1.7	2.3	1.8
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.3	0.5	0.4
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	1,046.6	751.6	835.1
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	10.6	15.1	14.8
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	34.0	23.8	24.4
Cash Cycle (วัน)	1,014.4	730.0	812.5
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	34.3%	32.8%	35.7%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	11.5%	13.3%	15.2%
อัตรากำไรอื่น (%)	4.7%	4.5%	3.0%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	(359.1%)	(80.6%)	(189.6%)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	12.9%	14.5%	14.2%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	12.1%	17.1%	15.3%

KT.

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	5.7%	8.5%	7.7%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	616.7%	983.2%	1,272.3%
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.4	0.6	0.5
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ (เท่า) ⁽¹⁾	1.0	0.8	0.8
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) ⁽²⁾	(11.4)	(2.5)	(9.2)
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เท่า) ⁽³⁾	(2.4)	(0.6)	(1.1)
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) ⁽⁴⁾	N/A	32.6%	35.0%

- 1) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือของหุ้นกู้ของบริษัทตั้งแต่ครั้งที่ 3/2553 เป็นต้นไป
- 2) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคิดจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคลหารด้วยดอกเบี้ยจ่าย (Cash Basis)
- 3) อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันคิดจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหารด้วยภาระผูกพัน อันได้แก่ การจ่ายชำระหนี้สิน รายการจ่ายการลงทุน ซื้อสินทรัพย์ และเงินปันผลจ่าย
- 4) อัตราการจ่ายเงินปันผลคิดจากเงินปันผลจ่ายจากผลกำไรปีนั้นหารด้วยกำไรสุทธิในปีนั้น

107.

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน*

รายได้รวมของบริษัทสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ (1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง และ (2) รายได้อื่น โดยสำหรับงวดปี 2560 – 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง คิดเป็นร้อยละ 99.2 ร้อยละ 99.8 และร้อยละ 99.3 ของรายได้รวม

* เนื่องจากมีการบังคับใช้มาตรฐานทางการบัญชีฉบับใหม่ (มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15) ผลการดำเนินงานของปี 2561 รวมถึงฐานะทางการเงิน ณ สิ้นปี 2560 และสิ้นปี 2561 จึงถูกปรับปรุงใหม่

1. ผลการดำเนินงาน

1.1 รายได้จากการขายและบริการ

	สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด							
	31-ธ.ค.-62		30-ก.ย.-62		30-มิ.ย.-62		31-มี.ค.-62	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	4,202	78.4	4,719	80.2	3,238	68.0	5,986	76.8
รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	849	15.8	876	14.9	985	20.7	1,517	19.5
รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	-	-	307	6.4	-	-
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,051	94.2	5,595	95.1	4,530	95.1	7,503	96.3
รายได้ค่าบริการ	312	5.8	291	4.9	232	4.9	288	3.7
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	5,363	100.0	5,886	100.0	4,762	100.0	7,791	100.0

	สำหรับปีสิ้นสุด					
	ปี 2562		ปี 2561 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	18,145	76.2	17,521	64.3	13,198	59.5
รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	4,227	17.8	8,679	31.8	7,926	35.8
รายได้จากการขายที่ดิน	307	1.3	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	22,679	95.3	26,200	96.1	21,124	95.3
รายได้ค่าบริการ	1,123	4.7	1,071	3.9	1,052	4.7
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง	23,802	100.0	27,271	100.0	22,176	100.0

สำหรับปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการตามงบการเงินรวมเท่ากับ 22,176 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,923 ล้านบาทจากปี 2559 (เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5) โดยเป็นผลจาก (1) โครงการแนวราบและโครงการแนวสูงที่มีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2560 เช่น Centro บางนา-กม.7, บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว-เสรีไทย, บ้านกลางเมือง สาทร-สุขสวัสดิ์ เป็นต้น (2) รายได้ค่าบริการและค่าบริการจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้าซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาดภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการจำนวน 580.6 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการตามงบการเงินรวมเท่ากับ 27,271 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,095 ล้านบาทจากปี 2560 (เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.0) โดยเป็นผลจาก (1) โครงการแนวราบที่มีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2561 จำนวน 23

14.

โครงการ แบ่งเป็น The City 3 โครงการ, Pleno 7 โครงการ, Centro 7 โครงการ, บ้านกลางเมือง 5 โครงการ และ The Palazzo 1 โครงการ (2) โครงการแนวสูงที่มีโครงการใหม่ที่มีเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2561 จำนวน 2 โครงการ คือ Vittorio และ Aspire สาทร-ราชพฤกษ์ (3) รายได้ค่าบริการและค่าบริการจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้าซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาดภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ จำนวน 480.9 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการตามงบการเงินรวมเท่ากับ 23,802 ล้านบาท ลดลง 3,469 ล้านบาทจากปี 2561 (ลดลงร้อยละ 12.7) โดยเป็นผลจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของโครงการแนวสูงลดลงจากปี 2561 จำนวน 4,452 ล้านบาท ซึ่งในปี 2562 ไม่มีโครงการเสร็จใหม่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ (2) โครงการแนวราบมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 624 ล้านบาทจากปี 2561 ซึ่งในปี 2562 มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 29 โครงการ (บ้านเดี่ยว 8 โครงการ และทาวน์เฮาส์ 21 โครงการ)

1.2 อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นของการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2560 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 34.4 ในปี 2559 เป็นร้อยละ 35.7 โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของโครงการแนวราบ ขณะที่แนวสูงปรับตัวลดลงเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมอยู่ในต่างจังหวัด ซึ่งโครงการเหล่านี้มีการใช้รายการส่งเสริมการขาย นอกจากนี้ อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นยังมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าบริการจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้าซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาดภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ สำหรับปี 2561 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 35.7 ในปี 2560 เป็นร้อยละ 32.8 โดยเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ค่าบริการและค่าบริการจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้าซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาดภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ และผลกระทบจากโครงการ Vittorio ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างค่อนข้างนานและมีการลดราคา สำหรับปี 2562 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 32.8 ในปี 2561 เป็นร้อยละ 34.3 โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของโครงการแนวราบ และการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการและค่าบริการจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้าซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาดภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ แต่อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าว ยังคงอยู่ในเกณฑ์อัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทได้วางไว้

1.3 อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทในช่วงปี 2560 - 2562 ให้อยู่ในที่น่าพอใจ โดยอัตราการเพิ่มขึ้นหรือลดลงเป็นไปในทิศทางเดียวกับการรับรู้รายได้ ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลง โดยมีสาเหตุดังนี้

สำหรับปี 2560 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 13.3 ในปี 2559 เป็นร้อยละ 14.2 เนื่องจาก (1) อัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวสูงขึ้นจากร้อยละ 34.4 ในปี 2559 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 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 14.2 ในปี 2560 เป็นร้อยละ 14.5 เนื่องจากบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 716 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิปรับตัวลดลงจากร้อยละ 14.5 ในปี 2561 เป็นร้อยละ 12.9 เนื่องจาก (1) อัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวลดลงของโครงการแนวสูง (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับตัวเพิ่มขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงานตามจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น (3) บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงจำนวน 209 ล้านบาท

14.1

	ปี 2562		ปี 2561 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,309	9.7	2,369	8.7	2,195	9.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,134	13.2	2,926	10.7	2,348	10.6
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	5,443	22.9	5,295	19.4	4,543	20.5

	งวด 3 เดือน สิ้นสุด							
	31-ธ.ค.-62		30-ก.ย.-62		30-มิ.ย.-62		31-มี.ค.-62	
	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*
ค่าใช้จ่ายในการขาย	604	11.3	590	10.0	506	10.6	609	7.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	951	17.7	660	11.2	632	13.3	891	11.4
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,555	29.0	1,250	21.2	1,138	23.9	1,500	19.3

*ร้อยละต่อรายได้จากการขายและบริการ

2. ฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จาก 43,950 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 เป็น 58,794 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นจาก 35,425 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 เป็น 41,149 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 และปรับตัวเพิ่มขึ้นอีกเป็น 49,715 ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

● ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ ณ สิ้นปี 2560 - 2562 เท่ากับ 201.5 ล้านบาท 139.9 ล้านบาท และ 136.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งลูกหนี้การค้าตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ระยะเวลาค้างชำระ	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้	89.0	113.7	190.9
เกินกำหนดชำระ			
ไม่เกิน 12 เดือน	47.0	26.2	10.6
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	2.6	2.0	1.3
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(2.6)	(2.0)	(1.3)
ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	136.0	139.9	201.5

ณ สิ้นปี 2560 - 2562 ลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นและลดลงเกิดจากรายได้ค่าบริการและค่าบริการจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริหารจัดการตลาดภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ และรายได้บริหารโครงการ โดยลูกหนี้ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้และลูกหนี้เกินกำหนดชำระแต่ไม่เกิน 12 เดือนปรับตัวเพิ่มขึ้นซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้จากค่าบริการจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้า

๔๓.

รายละเอียดการชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน วันที่ 31 ธันวาคม 2562

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	100.48	0.35	0.35 %	0.35	100.00 %	-	0.00 %	100.13	99.65 %
APT	Aspire สาทร-ตากสิน (คอปเปอร์ริซัน)	21.25	0.02	0.09 %	0.02	100.00 %	-	0.00 %	21.23	99.91 %
APT	Centro งามอินทรา 109	12.50	0.01	0.08 %	0.01	100.00 %	-	0.00 %	12.49	99.92 %
APT	Mind ดิوانนท์	23.63	0.11	0.47 %	0.11	100.00 %	-	0.00 %	23.52	99.53 %
APT	The City พัฒนาการ	230.55	0.82	0.36 %	0.82	100.00 %	-	0.00 %	229.73	99.64 %
APT	บ้านกลางเมือง สวนหลวง	35.21	0.04	0.11 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	35.17	99.89 %
APT	Grande Pleno รัตนาธิเบศร์	3.89	0.01	0.26 %	0.01	100.00 %	-	0.00 %	3.88	99.74 %
APT	The City พหลโยธิน	50.84	0.27	0.53 %	0.27	100.00 %	-	0.00 %	50.57	99.47 %
APT	The City ราชพฤกษ์	24.50	0.20	0.82 %	0.20	100.00 %	-	0.00 %	24.30	99.18 %
APT	Centro สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	92.61	1.15	1.24 %	0.82	71.30 %	0.33	28.70 %	91.46	98.76 %
APT	บ้านกลางเมือง CLASSE เอกมัย-ราม อินทรา	111.15	0.95	0.85 %	0.95	100.00 %	-	0.00 %	110.20	99.15 %
APT	Pleno พหลโยธิน	40.63	0.04	0.10 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	40.59	99.90 %
APT	Pleno สุขสวัสดิ์	77.31	0.04	0.05 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	77.27	99.95 %
APT	Centro รังสิต	36.00	0.08	0.22 %	0.07	87.50 %	0.01	12.50 %	35.92	99.78 %
APT	The City รัตนาธิเบศร์ - บางใหญ่	11.84	0.04	0.34 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	11.80	99.66 %
APT	The Palazzo ศรีนครินทร์	205.54	8.10	3.94 %	7.30	90.12 %	0.80	9.88 %	197.44	96.06 %
APT	Pleno ราชพฤกษ์	69.17	0.06	0.09 %	0.06	100.00 %	-	0.00 %	69.11	99.91 %
APT	Pleno บางใหญ่	47.41	0.02	0.04 %	0.02	100.00 %	-	0.00 %	47.39	99.96 %
APT	Centro พระราม9-มอเตอรวิทย์	6.30	0.02	0.32 %	0.02	100.00 %	-	0.00 %	6.28	99.68 %
APT	Pleno พหลโยธิน - วัชรพล	9.00	0.01	0.11 %	0.01	100.00 %	-	0.00 %	8.99	99.89 %
APT	Pleno ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	10.81	0.01	0.09 %	0.01	100.00 %	-	0.00 %	10.80	99.91 %
APT	The City สาทร-สุขสวัสดิ์	87.83	0.32	0.36 %	0.32	100.00 %	-	0.00 %	87.51	99.64 %
APT	บ้านกลางเมือง สาทร-สุขสวัสดิ์	5.27	0.02	0.38 %	0.02	100.00 %	-	0.00 %	5.25	99.62 %
APT	บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว-เสรีไทย	23.31	0.04	0.17 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	23.27	99.83 %
APT	The City ปิ่นเกล้า-บรมฯ	210.51	1.60	0.76 %	1.60	100.00 %	-	0.00 %	208.91	99.24 %
APK	บ้านกลางเมือง ราชพฤกษ์-พระราม 5	22.48	0.04	0.18 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	22.44	99.82 %
APK	Centro งามอินทรา-จตุโชติ	167.30	1.47	0.88 %	1.27	86.39 %	0.20	13.61 %	165.83	99.12 %
APK	The City ราชพฤกษ์-สวนผัก	95.52	0.69	0.72 %	0.69	100.00 %	-	0.00 %	94.83	99.28 %
APK	บ้านกลางเมือง งามอินทรา-วัชรพล	29.72	0.04	0.13 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	29.68	99.87 %
APK	Pleno งามอินทรา-วงแหวน	6.75	0.01	0.15 %	0.01	100.00 %	-	0.00 %	6.74	99.85 %
APK	บ้านกลางเมือง The Edition พระราม9- กรุงเทพกรีฑา	25.81	0.04	0.15 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	25.77	99.85 %
APK	Pleno พระราม 9 - กรุงเทพกรีฑา	40.07	0.02	0.05 %	0.02	100.00 %	-	0.00 %	40.05	99.95 %

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
APK	บ้านกลางเมือง พระราม9-กรุงเทพกรีฑา	17.40	0.04	0.23 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	17.36	99.77 %
APK	บ้านกลางเมือง รามอินทรา	43.06	0.02	0.05 %	0.02	100.00 %	-	0.00 %	43.04	99.95 %
AP	Aspire เอราวัณ (ทาวเวอร์ บี)	142.27	6.89	4.84 %	6.89	100.00 %	-	0.00 %	135.38	95.16 %
AP	Centro พหลฯ-วิภาวดี	115.34	0.14	0.12 %	0.14	100.00 %	-	0.00 %	115.20	99.88 %
AP	Centro อ่อนนุช -สุวรรณภูมิ	173.58	0.71	0.41 %	0.56	78.87 %	0.15	21.13 %	172.87	99.59 %
AP	Centro ราชพฤกษ์-สวนผัก	117.14	0.84	0.72 %	0.84	100.00 %	-	0.00 %	116.30	99.28 %
AP	Centro บางนา กม.7	12.80	0.20	1.56 %	0.20	100.00 %	-	0.00 %	12.60	98.44 %
AP	Centro รังสิต คลอง 4-วงแหวน	27.63	0.05	0.18 %	0.05	100.00 %	-	0.00 %	27.58	99.82 %
AP	Pleno ปิ่นเกล้า - จรัญฯ	70.47	0.04	0.06 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	70.43	99.94 %
AP	The City รัชดาฯ - วงศ์สว่าง	251.71	1.77	0.70 %	1.77	100.00 %	-	0.00 %	249.94	99.30 %
AP	Pleno บางนา - อ่อนนุช	35.31	0.06	0.17 %	0.04	66.67 %	0.02	33.33 %	35.25	99.83 %
AP	บ้านกลางเมือง THE EDITION พระราม 9 - พัฒนาการ	69.02	0.16	0.23 %	0.16	100.00 %	-	0.00 %	68.86	99.77 %
AP	Centro ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ 2	51.09	0.09	0.18 %	0.09	100.00 %	-	0.00 %	51.00	99.82 %
AP	The City ราชพฤกษ์ - ปิ่นเกล้า	157.71	4.10	2.60 %	4.05	98.78 %	0.05	1.22 %	153.61	97.40 %
AP	Centro ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	117.61	0.24	0.20 %	0.17	70.83 %	0.07	29.17 %	117.37	99.80 %
AP	Pleno ราชพฤกษ์-รัตนธิเบศร์	54.43	0.03	0.06 %	0.03	100.00 %	-	0.00 %	54.40	99.94 %
AP	บ้านกลางเมือง วัชรพล	20.82	0.03	0.14 %	0.03	100.00 %	-	0.00 %	20.79	99.86 %
AP	Centro บางใหญ่	121.03	0.44	0.36 %	0.24	54.55 %	0.20	45.45 %	120.59	99.64 %
AP	GRANDE PLENO สุขสวัสดิ์-พระราม 3	23.65	0.01	0.04 %	0.01	100.00 %	-	0.00 %	23.64	99.96 %
AP	Centro พระราม 2-พุทธบูชา	56.96	1.30	2.28 %	1.15	88.46 %	0.15	11.54 %	55.66	97.72 %
AP	Centro ราชพฤกษ์ 2	73.23	0.15	0.20 %	0.15	100.00 %	-	0.00 %	73.08	99.80 %
AP	บ้านกลางเมือง The Era ปิ่นเกล้า-จรัญฯ	36.04	0.03	0.08 %	0.03	100.00 %	-	0.00 %	36.01	99.92 %
AP	Pleno รามอินทรา	19.78	0.03	0.15 %	0.03	100.00 %	-	0.00 %	19.75	99.85 %
AP	Pleno ชัยพฤกษ์	54.21	0.04	0.07 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	54.17	99.93 %
AP	Pleno สุขสวัสดิ์ 70	61.70	0.04	0.06 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	61.66	99.94 %
AP	Centro สะพานมหาเจษฎาบดินทร์ฯ	72.20	0.12	0.17 %	0.11	91.67 %	0.01	8.33 %	72.08	99.83 %
AP	Aspire อโศก-รัชดา	2,594.74	138.09	5.32 %	122.95	89.04 %	15.14	10.96 %	2,456.65	94.68 %
AP	GRANDE PLENO พหลโยธิน-รังสิต	95.37	0.22	0.23 %	0.22	100.00 %	-	0.00 %	95.15	99.77 %
VPD	Aspire รัตนธิเบศร์ 2	43.30	0.05	0.12 %	0.05	100.00 %	-	0.00 %	43.25	99.88 %
VPD	Aspire งามวงศ์วาน	94.81	0.03	0.03 %	0.03	100.00 %	-	0.00 %	94.78	99.97 %
VPD	Aspire อุดรธานี	16.91	0.14	0.83 %	0.14	100.00 %	-	0.00 %	16.77	99.17 %
VPD	COO พิษณุโลก	12.33	0.01	0.08 %	0.01	100.00 %	-	0.00 %	12.32	99.92 %
VPD	Pleno สุขุมวิท - บางนา	37.28	0.07	0.19 %	0.07	100.00 %	-	0.00 %	37.21	99.81 %
VPD	Pleno พหลโยธิน รังสิต	18.91	0.02	0.11 %	0.02	100.00 %	-	0.00 %	18.89	99.89 %

141.

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	Pleno รังสิต คลอง 4-วงแหวน	12.56	0.01	0.08 %	0.01	100.00 %	-	0.00 %	12.55	99.92 %
VPD	บ้านกลางเมือง ราชพฤกษ์ – รัตนาธิเบศร์	51.10	0.03	0.06 %	0.03	100.00 %	-	0.00 %	51.07	99.94 %
VPD	Pleno พหลโยธิน-วัชรพล 2	21.52	0.07	0.33 %	0.07	100.00 %	-	0.00 %	21.45	99.67 %
VPD	The City เอกมัย - ลาดพร้าว	75.00	0.18	0.24 %	0.18	100.00 %	-	0.00 %	74.82	99.76 %
VPD	Pleno ดอนเมือง-สงขลานครินทร์	191.73	0.47	0.25 %	0.35	74.47 %	0.12	25.53 %	191.26	99.75 %
VPD	Pleno ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ 2	29.65	0.02	0.07 %	0.02	100.00 %	-	0.00 %	29.63	99.93 %
VPD	Pleno เวสต์เกต	17.70	0.01	0.06 %	0.01	100.00 %	-	0.00 %	17.69	99.94 %
VPD	Grande Pleno ราชพฤกษ์	80.77	0.15	0.19 %	0.08	53.33 %	0.07	46.67 %	80.62	99.81 %
VPD	Grande Pleno วัชรพล-สุขาภิบาล 5	36.18	0.02	0.06 %	0.02	100.00 %	-	0.00 %	36.16	99.94 %
VPD	Pleno ลาดพร้าว-เสรีไทย	319.00	0.69	0.22 %	0.69	100.00 %	-	0.00 %	318.31	99.78 %
VPD	THE SONNE ศรีนครินทร์ – บางนา	126.45	0.23	0.18 %	0.23	100.00 %	-	0.00 %	126.22	99.82 %
VPD	Centro วงแหวน - จตุโชติ	176.36	0.50	0.28 %	0.49	98.00 %	0.01	2.00 %	175.86	99.72 %
VPD	Centro บางนา-วงแหวน	91.81	0.30	0.33 %	0.30	100.00 %	-	0.00 %	91.51	99.67 %
VPD	Pleno บางใหญ่ 2	90.05	0.05	0.06 %	0.05	100.00 %	-	0.00 %	90.00	99.94 %
VPD	Pleno สาทร-สุขสวัสดิ์	152.93	0.09	0.06 %	0.06	66.67 %	0.03	33.33 %	152.84	99.94 %
AP2017	บ้านกลางเมือง The Edition บางนา-วงแหวน	38.44	0.10	0.26 %	0.10	100.00 %	-	0.00 %	38.34	99.74 %
AP2017	บ้านกลางเมือง บางนา-วงแหวน	6.87	0.01	0.15 %	0.01	100.00 %	-	0.00 %	6.86	99.85 %
AP2017	Pleno บางนา – วงแหวน	69.90	0.04	0.06 %	0.04	100.00 %	-	0.00 %	69.86	99.94 %
AP2012	Vittorio	36.00	2.88	8.00 %	2.88	100.00 %	-	0.00 %	33.12	92.00 %
AP2014	Aspire สาทร-ราชพฤกษ์	93.08	0.13	0.14 %	0.13	100.00 %	-	0.00 %	92.95	99.86 %
AP2018	ASPIRE Sukhumvit-Onnut	680.50	10.86	1.60 %	9.43	86.83 %	1.43	13.17 %	669.64	98.40 %
	รวม	9,242.63	189.68	2.05%	170.89	90.09%	18.79	9.91%	9,052.95	97.95%

๒๓.

ตารางรายละเอียดเงินค่างวดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย)

บริษัท	ชื่อโครงการ	เงินค่างชำระสะสม		ค่างชำระ 1 - 3 เดือน (งวดที่ 1 - 3)		ค่างชำระ 4 - 6 เดือน (งวดที่ 4 - 6)		ค่างชำระ 6 เดือนขึ้นไป	
		จำนวน ราย	ล้านบาท	จำนวน ราย	ล้านบาท	จำนวน ราย	ล้านบาท	จำนวน ราย	ล้านบาท
APT	Centro สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	3	0.33	3	0.17	2	0.12	1	0.04
APT	Pleno พหลโยธิน	1	0.00	1	0.00	-	-	-	-
APT	Centro รังสิต	1	0.01	1	0.01	-	-	-	-
APT	The Palazzo ศรีนครินทร์	2	0.80	2	0.80	-	-	-	-
APK	Centro รามอินทรา - จตุโชติ	4	0.20	4	0.18	1	0.02	-	-
AP	Centro อ่อนนุช - สุวรรณภูมิ	5	0.15	5	0.09	2	0.05	1	0.01
AP	Pleno บางนา - อ่อนนุช	1	0.02	1	0.02	-	-	-	-
AP	The City ราชพฤกษ์ - ปิ่นเกล้า	1	0.05	1	0.05	-	-	-	-
AP	Centro ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ	2	0.07	2	0.07	-	-	-	-
AP	Centro บางใหญ่	4	0.20	4	0.14	3	0.06	-	-
AP	Centro พระราม 2-พุทธบูชา	1	0.15	1	0.15	-	-	-	-
AP	Centro สะพานมหาเจษฎา บดินทร์	1	0.01	1	0.01	-	-	-	-
AP	Aspire อโศก-รัชดา	442	15.14	442	7.10	369	6.14	330	1.90
AP2018	Aspire สุขุมวิท-อ่อนนุช	68	1.43	68	1.34	22	0.07	14	0.03
VPD	Pleno ดอนเมือง-สรงประภา	5	0.12	5	0.08	3	0.04	-	-
VPD	Grande Pleno ราชพฤกษ์	3	0.07	3	0.05	2	0.02	-	-
VPD	Centro วงแหวน - จตุโชติ	1	0.01	1	0.01	-	-	-	-
VPD	Pleno สาทร-สุขสวัสดิ์	3	0.03	3	0.03	-	-	-	-
	รวม	548	18.76	548	10.27	404	6.51	346	1.98

107.

ตารางรายละเอียดเงินค้ำวงดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (กลุ่มกิจการร่วมค้า)

บริษัท	ชื่อโครงการ	เงินค้ำชำระสะสม		ค้างชำระ 1 - 3 เดือน (งวดที่ 1 - 3)		ค้างชำระ 4 - 6 เดือน (งวดที่ 4 - 6)		ค้างชำระ 6 เดือนขึ้นไป	
		จำนวน ราย	ล้านบาท	จำนวน ราย	ล้านบาท	จำนวน ราย	ล้านบาท	จำนวน ราย	ล้านบาท
APR	Life Ladprao	235	13.64	235	8.80	51	2.28	22	2.56
AM2	Life ๑ wireless	231	19.69	231	11.62	93	5.30	45	2.77
AM3	Life อโศก - พระราม 9	469	45.27	469	13.15	304	9.94	264	22.18
AM3	Life Asoke - Hype	525	111.69	525	52.79	363	22.01	317	36.89
AM4	Life Ladprao Valley	180	11.90	180	8.22	43	1.92	20	1.76
AM5	Life Sukhumvit 62	58	7.17	58	3.51	38	2.82	13	0.84
AM6	The Address Siam-Ratchathewi	50	9.21	50	6.61	9	2.60	-	-
AM8	Life สาทร เซียร์รา	13	0.41	13	0.35	3	0.06	-	-
AM10	Rhythm Charoenkrung Pavillion	1	1.63	1	1.63	-	-	-	-
AM14	RHYTHM เอกมัย Estate	37	16.17	37	8.35	30	4.72	28	3.09
	รวม	1,799	236.77	1,799	115.02	934	51.66	709	70.10

APT = บมจ.เอพี (ไทยแลนด์)

APK = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (กรุงเทพ)

AP2018 = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2018)

AM2 = บจก.เอพี เอ็มอี 2

AM4 = บจก.เอพี เอ็มอี 4

AM6 = บจก.เอพี เอ็มอี 6

AM10 = บจก.เอพี เอ็มอี 10

AP = บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้

VPD = บจก.เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์

APR = บจก.เอพี (รัชโยธิน)

AM3 = บจก.เอพี เอ็มอี 3

AM5 = บจก.เอพี เอ็มอี 5

AM8 = บจก.เอพี เอ็มอี 8

AM14 = บจก.เอพี เอ็มอี 14

(ตารางข้างต้น เป็นตารางการชำระเงินค้ำวงดค้างโดยบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้า เนื่องจากยังไม่ถึงเกณฑ์รับรู้รายได้และในกรณีที่ลูกค้าค้างค้ำวงดจะบันทึกเป็นลูกหนี้การค้า และจะนำมาปรับปรุงกับเงินรับล่วงหน้าในงบการเงิน)

● สิ้นค้าคงเหลือ

สิ้นค้าคงเหลือเป็นส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวม โดยสำหรับช่วง 3 ปีที่ผ่านมาได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลง แต่ยังคงมีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณระดับร้อยละ 80-90 ของสินทรัพย์รวม โดยสำหรับปี 2562 บริษัทมีสิ้นค้าคงเหลือเท่ากับ 49,715 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 84.5 ของสินทรัพย์รวม) ซึ่งสิ้นค้าคงเหลือดังกล่าวเกิดจากต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ได้แก่ ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง งานสาธารณูปโภคภายในโครงการ ค่าใช้จ่ายอื่นๆในการพัฒนาโครงการ และดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี

สิ้นค้าคงเหลือ ณ สิ้นปี 2560 – 2562 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น (ณ สิ้น ปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.2 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2559, ณ สิ้นปี 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.2 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2560 และ ณ สิ้น ปี 2562 เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.8 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2561) โดยเป็นผลเนื่องจากการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการสำหรับเปิดในปีหรือ 1-2 ปีถัดไป รวมถึงการพัฒนาโครงการสำหรับโครงการแนวราบที่จะเปิดขายใหม่ และการพัฒนาโครงการแนวสูงที่ดำเนินการโอนอยู่หรือกำลังจะเริ่มโอนภายใน 1 ปี

อนึ่ง การพัฒนาโครงการของบริษัทยังมืออยู่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินการควบคุมปริมาณสิ้นค้าคงเหลือ (บ้านสร้างเสร็จ) ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดเช่นเดียวกันกับการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาเพื่อขายซึ่งจะกระทำด้วยความระมัดระวัง โดยพิจารณาสภาพตลาดและกระแสเงินสดเป็นหลัก

● สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลงตามเหตุการณ์ในแต่ละช่วงเวลา โดยสำหรับเงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวเพิ่ม/ลดลงจากการคาดการณ์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุ และการทยอยการนำเอาวัสดุก่อสร้างที่ได้ลิควิดิตีไว้สำหรับโครงการที่เปิดดำเนินการในปีนั้นๆ มาใช้งาน โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 49 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 83 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 และ 128 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 ตามลำดับ สำหรับเงินมัดจำค่าที่ดินมีการปรับตัวจาก 822 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 เป็น 720 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 และปรับตัวลดลงเป็น 709 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562

● เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทกับ Mitsubishi Estate Group เพื่อทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย โดยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลงจาก 4,809 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 เป็น 4,497 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 และ 5,453 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 สำหรับปี 2560 ได้มีการจ่ายเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า 1,674 ล้านบาท เพื่อนำไปลงทุนในโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า สำหรับปี 2561 ได้มีการจ่ายเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า 473 ล้านบาท เพื่อนำไปลงทุนในโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า และมีการซื้อหุ้นคืนของ 3 บริษัท สำหรับปี 2562 ได้มีการจ่ายเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า 1,239 ล้านบาท เพื่อนำไปลงทุนในโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า และมีการซื้อหุ้นคืนของ 2 บริษัท

● อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ณ สิ้นปี 2560 – 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 336 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 และปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 482 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 และ 541 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 สำหรับปี 2562 บริษัทมีการลงทุนปรับปรุงสำนักงานเพื่อรองรับการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นจึงส่งผลให้ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มสูงขึ้น 58 ล้านบาท

● สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2550 – 2562 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นประกอบด้วยสินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ ค่าความนิยม สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น) จำนวน 409 ล้านบาท 450 ล้านบาท และ 651 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2560 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจาก (1) การปรับตัวเพิ่มของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 27 ล้านบาท (2) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 13 ล้านบาท สำหรับปี 2561 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจาก (1) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 63 ล้านบาท (2) การปรับตัวลดลงของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 12 ล้านบาท และสำหรับปี 2562 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจาก (1) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 98 ล้านบาท (2) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 96 ล้านบาท

2.2 หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 32,498 ล้านบาท มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 7,594 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.5) สำหรับหนี้สินรวมของบริษัท ณ สิ้นปี 2562 ประกอบด้วยหนี้สินระยะสั้นร้อยละ 52.5 และหนี้สินระยะยาวร้อยละ 47.5

● หนี้สินทางการเงิน

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 ซึ่ง

การออกหุ้นกู้ดังกล่าวใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนา 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

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีหนี้สินทางการเงิน จำนวน 27,607 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 84.9 ของหนี้สินรวม) ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 7,332 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.2) แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 8,180 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว 827 ล้านบาท และหุ้นกู้ 18,600 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจาก (1) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวแลกเงิน และตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวน 4,995 ล้านบาท (2) การออกและเสนอขายหุ้นกู้ 3 รุ่น รวม 5,500 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระปี 2562 จำนวน 3,850 ล้านบาท ซึ่งการออกหุ้นกู้ดังกล่าวใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนา และใช้หมุนเวียนภายในกิจการ (3) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 687 ล้านบาท

● รายได้รับล่วงหน้า

รายได้รับล่วงหน้าเป็นหนี้สินที่เกิดจากการรับเงินจอง สัญญา และเงินดาวน์สำหรับบ้าน/ห้องชุดที่ได้ทำการจองแล้ว และอยู่ในระหว่างการรอโอนกรรมสิทธิ์ โดย ณ สิ้นปี 2560 – 2562 บริษัทมีรายได้รับล่วงหน้าลดลง/เพิ่มขึ้น โดยปี 2560 มีมูลค่าเท่ากับ 304 ล้านบาท ปี 2561 มูลค่าเท่ากับ 249 ล้านบาท และปี 2562 มูลค่าเท่ากับ 326 ล้านบาท สาเหตุเกิดจาก 1) มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวสูงเพิ่มสูงขึ้น 2) ปัจจุบันโครงการแนวสูงส่วนใหญ่อยู่ภายใต้บริษัทร่วมค้ามากขึ้น

หนึ่ง บริษัทยังคงรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อผู้ถือหุ้นตามนิยามที่ปรากฏในข้อกำหนดสิทธิให้อยู่ในระดับไม่เกิน 2:1 ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิการออกหุ้นกู้ โดยอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อผู้ถือหุ้นตามนิยามที่ปรากฏในข้อกำหนดสิทธิปรับตัวลดลงเป็น 0.8 เท่า ณ สิ้นปี 2560 0.8 เท่า ณ สิ้นปี 2561 และ 1.0 เท่า ณ สิ้นปี 2562

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่รวมส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย)

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 21,651 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 2,228 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5) เนื่องจากผลประกอบการสำหรับปี 2560 ที่มีกำไรสุทธิจำนวน 3,148 ล้านบาท และมีการจ่ายปันผลจากผลประกอบการของปี 2559 จำนวน 943 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 24,504 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2560 จำนวน 2,854 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2) เนื่องจากผลประกอบการสำหรับปี 2561 ที่มีกำไรสุทธิจำนวน 3,953 ล้านบาท และมีการจ่ายปันผลจากผลประกอบการของปี 2560 จำนวน 1,100 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 26,313 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 1,809 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4) เนื่องจากผลประกอบการสำหรับปี 2562 ที่มีกำไรสุทธิจำนวน 3,064 ล้านบาท และมีการจ่ายปันผลจากผลประกอบการของปี 2561 จำนวน 1,258 ล้านบาท

๒๓.

2.4 สภาพคล่อง

● กระแสเงินสด

กระแสเงินสดในช่วงตั้งแต่ปี 2560 – 2562 ของบริษัท เป็นดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(9,810.34)	(2,930.70)	(6,392.36)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,396.48)	(465.44)	(1,001.73)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	10,825.82	3,293.24	7,361.44

สำหรับปี 2560 เนื่องจากบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการกว่า 20 โครงการ อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่สร้างบ้านตัวอย่าง รวมถึงสร้างบ้านก่อนขายบางส่วน ส่งผลให้สินค้าคงเหลือปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น และการชำระคืนแก่เจ้าหนี้การค้าที่ถึงกำหนดส่งผลทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ

สำหรับปี 2561 เนื่องจากบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการกว่า 32 โครงการ อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่สร้างบ้านตัวอย่าง รวมถึงสร้างบ้านก่อนขายบางส่วน ส่งผลให้สินค้าคงเหลือปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น และการชำระคืนแก่เจ้าหนี้การค้าที่ถึงกำหนดส่งผลทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ

สำหรับปี 2562 เนื่องจากบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการกว่า 24 โครงการ อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่สร้างบ้านตัวอย่าง รวมถึงสร้างบ้านก่อนขายบางส่วน ส่งผลให้สินค้าคงเหลือปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น และการชำระคืนแก่เจ้าหนี้การค้าที่ถึงกำหนดส่งผลทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ

เมื่อพิจารณากระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน สำหรับปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกจากการออกหุ้นกู้จำนวน 4,500 ล้านบาท มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 4,450 ล้านบาท มีการกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินงานจำนวน 5,088 ล้านบาท และมีการกู้ยืมระยะยาว 3,163 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวก สำหรับปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกจากการออกหุ้นกู้จำนวน 7,600 ล้านบาท มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 3,300 ล้านบาท มีการจ่ายคืนกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินงานจำนวน 2,074 ล้านบาท และมีการกู้ยืมระยะยาว 583 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวก และสำหรับปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกจากการออกหุ้นกู้จำนวน 5,500 ล้านบาท มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 3,850 ล้านบาท มีการกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินงานจำนวน 6,787 ล้านบาท และมีการกู้ยืมระยะยาว 2,470 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวก

● อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ

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

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

101

สำหรับปี 2562 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับลดลงจาก 3.8 เท่า ณ สิ้นปี 2561 เป็น 3.0 เท่า ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากมีการปรับตัวลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด แต่ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นมีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นมาก แต่อย่างไรก็ตามอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วคงที่เท่ากับ 0.04 เท่า บริษัทมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ (11.4) ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ (2.5) โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือจำนวน 8,566 ล้านบาท ส่งผลให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ (8,276) ล้านบาท

2.5 รายจ่ายลงทุน

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

สำหรับสิ้นปี 2562 บริษัทได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่เพิ่ม 5 แห่ง โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 และมีการเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและหุ้นเพิ่มทุน รวมจำนวน 5 ล้านบาท ในระหว่างปี 2562 ได้มีการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนเดิมเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 1,239 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทในเครือและกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนการถือหุ้นเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 1,394 ล้านบาท และบริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 5 แห่ง ให้กับบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทเป็นเงิน 128 ล้านบาท โดยรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในงบการเงินรวมจำนวน 77 ล้านบาท

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

ภาวะเศรษฐกิจ และแนวโน้มอุตสาหกรรม

เราคาดการณ์ว่าแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 จะยังคงท้าทายสำหรับผู้ประกอบการ โดยมีการคาดการณ์ว่าตลาดจะยังคงไม่คึกคัก และขยายตัวเพียงเล็กน้อยไม่เกินร้อยละ 5¹

ปัจจัยเศรษฐกิจมหภาคที่จะยังส่งผลกระทบต่อภาพรวมตลาด คือ 1.) แม้ว่าธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลายมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในบางหลักเกณฑ์ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 แต่เรายังไม่เห็นสัญญาณของการฟื้นตัวที่ชัดเจน และเชื่อว่าการผ่อนคลายนี้จะส่งผลดีต่อความรู้สึกของตลาดเท่านั้น ไม่ได้ช่วยกระตุ้นยอดขายอย่างมีนัยสำคัญ 2.) ธนาคารพาณิชย์ยังคงเข้มงวดและไม่กระตือรือร้นในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบกับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงจึงทำให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้โดยง่าย 3.) ในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการนโยบายการเงินได้ประกาศลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงอีกร้อยละ 0.25 จากร้อยละ 1.25 เหลือร้อยละ 1.00² ทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลยังอยู่ในระดับต่ำซึ่งถือว่าเป็นข้อดี 4.) แม้ว่าจะมีการบรรลุนโยบายข้อตกลงการค้าเบื้องต้นระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.3³ ในปี 2563 แต่ค่าเงินบาทยังคงแข็งค่า ทำให้เราคาดว่าอุปสงค์จากต่างชาติจะยังไม่ฟื้นตัว และ 5.) จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโคโรนาไวรัส (Covid-19) ที่

141

¹ แหล่งที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, มกราคม 2563, “วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ต.ค. – ธ.ค. 2562

² แหล่งที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, มกราคม 2563, “ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 1/2563”

³ แหล่งที่มา: International Monetary Fund, มกราคม 2563, “World Economic Outlook Update”

ซ้ำเติมภาคการท่องเที่ยวของไทย ทำให้คาดการณ์อัตราการเติบโตของ GDP ในปี 2563 ถูกปรับลงเหลือร้อยละ 1.5 – 2.5⁴ จึงเป็นเหตุให้คาดการณ์ว่าปีนี้จะยังคงเป็นอีกปีที่ท้าทายสำหรับผู้ประกอบการ

14.3 ภาระผูกพันและการค้ำประกัน

ณ สิ้นปี 2562 บริษัท บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า มีภาระผูกพันและการค้ำประกันดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สัญญาซื้อที่ดิน	3,246	-
สัญญาเช่าและบริการอาคารสำนักงาน ยานพาหนะ และพื้นที่โฆษณา	190	125

	บริษัทฯ	บริษัทย่อย	กิจการร่วมค้า
ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการ	658	7,098	8,390
ภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อธนาคารแก่บริษัทย่อย	18,105	-	-
ภาระจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันให้หน่วยงานราชการ	1,144	3,398	-

๒๓.

⁴ แหล่งที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, กุมภาพันธ์ 2563, "NEDSC Economic Report: ภาวะเศรษฐกิจไทย ไตรมาสที่ 4 ทั้งปี 2562 และแนวโน้มปี 2563"