



### ส่วนที่ 3 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 13.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2560		2559		2558	
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	45,234,775	1.19%	27,112,864	0.70%	22,874,670	0.61%
เงินลงทุนชั่วคราว	38,017,051	1.00%	32,001,346	0.83%	200,292,504	5.34%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	32,452,260	0.85%	33,428,730	0.87%	29,360,284	0.78%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	2,403,880,649	63.30%	2,115,782,442	54.99%	1,214,723,413	32.40%
เงินมัดจำจ่ายค่าที่ดิน	7,136,519	0.19%	-	0.00%	-	0.00%
เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา	19,547,138	0.51%	15,103,719	0.39%	5,433,528	0.14%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,132,604	0.14%	11,149,889	0.29%	3,560,206	0.09%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>2,551,400,996</b>	<b>67.19%</b>	<b>2,234,578,990</b>	<b>58.08%</b>	<b>1,476,244,605</b>	<b>39.38%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน	-	0.00%	10,383,705	0.27%	-	0.00%
ที่ดินรอการพัฒนา	340,022,516	8.95%	694,724,774	18.06%	1,409,879,546	37.61%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	803,238,213	21.15%	804,754,130	20.92%	749,712,320	20.00%
อาคารและอุปกรณ์	68,464,745	1.80%	73,118,150	1.90%	73,994,917	1.97%
สินทรัพย์ถาวรอื่นที่ได้รับดอกเบี้ย	18,003,591	0.47%	19,956,091	0.52%	28,896,213	0.77%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16,198,647	0.43%	10,046,357	0.26%	9,958,575	0.27%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,245,927,712</b>	<b>32.81%</b>	<b>1,612,983,207</b>	<b>41.92%</b>	<b>2,272,441,571</b>	<b>60.62%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,797,328,708</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,847,562,197</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,748,686,176</b>	<b>100.00%</b>



งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2560		2559		2558	
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	180,431,000	4.75%	236,228,339	6.14%	2,473,528	0.07%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	132,570,868	3.49%	156,289,314	4.06%	153,095,255	4.08%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		0.00%	-	0.00%	-	0.00%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	294,649,665	7.76%	466,248,501	12.12%	394,078,061	10.51%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	41,067,056	1.08%	47,680,072	1.24%	53,397,380	1.42%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	80,650,954	2.12%	156,586,357	4.07%	261,617,422	6.98%
เงินประกันการเช่ารับที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23,349,873	0.61%	16,264,297	0.42%	22,513,738	0.60%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	2,740,290	0.07%	-	0.00%	18,320,977	0.49%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10,095,951	0.27%	10,363,696	0.27%	9,859,840	0.26%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>765,555,657</b>	<b>20.16%</b>	<b>1,089,660,576</b>	<b>28.32%</b>	<b>915,356,201</b>	<b>24.42%</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	667,368,776	17.57%	437,881,436	11.38%	370,040,024	9.87%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	15,523,828	0.41%	19,889,675	0.52%	54,082,777	1.44%
เงินประกันการเช่ารับ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	29,714,666	0.78%	34,660,274	0.90%	23,156,809	0.62%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	9,730,894	0.26%	11,082,736	0.29%	11,510,877	0.31%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>722,338,164</b>	<b>19.02%</b>	<b>503,514,121</b>	<b>13.09%</b>	<b>458,790,487</b>	<b>12.24%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,487,893,821</b>	<b>39.18%</b>	<b>1,593,174,697</b>	<b>41.41%</b>	<b>1,374,146,688</b>	<b>36.66%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	641,800,446	16.90%	589,410,340	15.32%	589,410,340	15.72%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	636,258,408	16.76%	636,258,408	16.54%	636,258,408	16.97%
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	64,180,303	1.69%	58,941,034	1.53%	58,941,034	1.57%
ยังไม่ได้จัดสรร	1,034,212,994	27.24%	1,036,794,982	26.95%	1,001,781,930	26.72%
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบ.ย่อย	(67,017,264)	-1.76%	(67,017,264)	-1.74%	-	0.00%
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>	<b>2,309,434,887</b>	<b>60.82%</b>	<b>2,254,387,500</b>	<b>58.59%</b>	<b>2,286,391,712</b>	<b>60.99%</b>
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบ.ย่อย	-	0.00%	-	0.00%	88,147,776	2.35%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,309,434,887</b>	<b>60.82%</b>	<b>2,254,387,500</b>	<b>58.59%</b>	<b>2,374,539,488</b>	<b>63.34%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,797,328,708</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,847,562,197</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,748,686,176</b>	<b>100.00%</b>



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2560		2559		2558	
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายสังหาริมทรัพย์	937,492,782	77.35%	882,823,145	70.80%	1,252,769,027	83.02%
รายได้จากการให้เช่า	109,617,276	9.04%	103,132,048	8.27%	81,740,430	5.42%
รายได้ค่าบริการ	158,770,898	13.10%	161,800,637	12.98%	154,817,798	10.26%
รายได้อื่น	6,097,374	0.50%	99,103,239	7.95%	19,652,864	1.30%
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,211,978,330</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,246,859,069</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,508,980,119</b>	<b>100.00%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนจากการขายสังหาริมทรัพย์	667,079,215	55.04%	654,307,614	52.48%	855,330,328	56.68%
ต้นทุนจากการให้เช่า	36,647,480	3.02%	32,031,916	2.57%	25,788,500	1.71%
ต้นทุนจากการให้บริการ	137,449,329	11.34%	154,857,499	12.42%	147,884,932	9.80%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	88,102,500	7.27%	86,941,691	6.97%	130,420,144	8.64%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	154,552,234	12.75%	143,990,604	11.55%	157,315,369	10.43%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,083,830,758</b>	<b>89.43%</b>	<b>1,072,129,324</b>	<b>85.99%</b>	<b>1,316,739,273</b>	<b>87.26%</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>128,147,572</b>	<b>10.57%</b>	<b>174,729,745</b>	<b>14.01%</b>	<b>192,240,846</b>	<b>12.74%</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	53,577,704	4.42%	36,360,813	2.92%	35,471,193	2.35%
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>74,569,868</b>	<b>6.15%</b>	<b>138,368,932</b>	<b>11.10%</b>	<b>156,769,653</b>	<b>10.39%</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	18,432,519	1.52%	29,942,393	2.40%	34,260,431	2.27%
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>56,137,349</b>	<b>4.63%</b>	<b>108,426,539</b>	<b>8.70%</b>	<b>122,509,222</b>	<b>8.12%</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>						
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
- สุทธิจากภาษีเงินได้	5,460,293	0.45%	2,916,094	0.23%	-	0.00%
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>	<b>5,460,293</b>	<b>0.45%</b>	<b>2,916,094</b>	<b>0.23%</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>61,597,642</b>	<b>5.08%</b>	<b>111,342,633</b>	<b>8.93%</b>	<b>122,509,222</b>	<b>8.12%</b>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	56,137,349	4.63%	102,826,175	8.25%	121,655,546	8.06%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	0.00%	5,600,364	0.45%	853,676	0.06%
	<b>56,137,349</b>	<b>4.63%</b>	<b>108,426,539</b>	<b>8.70%</b>	<b>122,509,222</b>	<b>8.12%</b>
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	61,597,642	5.08%	105,742,269	8.48%	121,655,546	8.06%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	0.00%	5,600,364	0.45%	853,676	0.06%
	<b>61,597,642</b>	<b>5.08%</b>	<b>111,342,633</b>	<b>8.93%</b>	<b>122,509,222</b>	<b>8.12%</b>
<b>กำไรต่อหุ้น</b>						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			(ปรับปรุงใหม่)			
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<b>0.09</b>		<b>0.16</b>		<b>0.21</b>	



งบกระแสเงินสด	2560	2559	2558
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
กระแสเงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนภาษี	74,569,868	138,368,932	156,769,653
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษี			
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคา	45,623,429	46,352,235	46,544,453
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	11,475,455	10,107,420	9,709,359
ขาดทุนจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	-	4,558	-
รายได้จากการรับโอนอาคารให้เช่า	-	(79,623,120)	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(216,562)	(1,796,432)	-
ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	62,898	2,611,081	8,580,681
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	-	-	2,040,932
รายได้จากค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ยังไม่ถือเป็นรายได้	(15,909,320)	(14,794,874)	(15,148,473)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน (โอนกลับ)	3,913,691	(4,055,762)	7,124,679
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	50,493,087	33,991,650	34,608,612
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์			
และหนี้สินดำเนินงาน	170,012,546	131,165,688	250,229,896
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(10,498,985)	(14,175,866)	(9,028,527)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	272,874,188	342,255,628	317,812,195
เงินมัดจำจ่ายค่าที่ดิน	(7,136,519)	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา	(4,443,419)	(9,670,191)	30,914,006
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,623,355)	50,957	5,396,969
ที่ดินรอการพัฒนา	(197,176,247)	(521,318,098)	(384,556,946)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,077,430)	528,709	3,952,897
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(24,539,937)	3,304,565	(44,137,840)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	8,066,172	7,777,733	23,589,016
เงินประกันการเช่า	2,139,968	5,254,024	(884,216)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(267,746)	503,857	170,738
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(1,454,172)	(26,492,223)	(12,079,608)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,828,378	3,669,512	211,134
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	207,703,442	(77,145,705)	181,589,714
จ่ายดอกเบี้ย	(39,249,468)	(27,474,711)	(58,288,336)
จ่ายภาษีเงินได้	(15,489,139)	(51,107,224)	(28,390,777)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	152,964,835	(155,727,640)	94,910,601



งบกระแสเงินสด (ต่อ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2560	2559	2558
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
ซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(316,405,645)	(775,000,000)	(713,800,000)
เงินสัรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	310,606,502	945,087,591	536,507,495
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	10,383,705	(10,383,705)	-
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(160,649,860)	-
เงินสดจ่ายสุทธิจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	-	(111,103)	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(26,288,453)	(1,543,305)	(1,100,916)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(13,229,791)	(22,021,524)	(17,830,221)
เงินสัรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	1,269	59,589	236,417
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(34,932,413)</b>	<b>(24,562,317)</b>	<b>(195,987,225)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก			
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(60,746,720)	233,292,202	(27,526,472)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	(8,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง).	(186,165,473)	59,154,819	388,156,122
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	474,522,116	284,789,300	293,194,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(320,970,179)	(321,978,953)	(453,708,640)
จ่ายเงินปันผล	(6,550,255)	(70,729,217)	(88,396,386)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(99,910,511)</b>	<b>184,528,151</b>	<b>103,718,624</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>18,121,911</b>	<b>4,238,194</b>	<b>2,642,000</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี</b>	<b>27,112,864</b>	<b>22,874,670</b>	<b>20,232,670</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>45,234,775</b>	<b>27,112,864</b>	<b>22,874,670</b>



อัตราส่วนทางการเงิน (Ratio Analysis)	2560	2559	2558
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.33	2.05	1.61
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.11	0.05	0.24
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	6.35	5.38	6.72
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	57	67	54
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	30.24	26.71	30.91
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	10.57	14.01	12.74
อัตรากำไรสุทธิ (%)	4.63	8.25	8.06
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	2.43	4.56	5.12
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.48	2.67	3.25
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	7.85	13.32	16.79
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.32	0.32	0.40
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.64	0.71	0.58
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.29	(2.81)	3.12
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (%)	39.18	41.41	36.66
อัตราดอกเบี้ยเงินปันผล (%)	57.16	57.32	58.14

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

##### ภาพรวมของผลการดำเนินงาน

ในปีพ.ศ.2560ที่ผ่านมาเศรษฐกิจของประเทศไทยมีการเติบโตขึ้นจากปี 2559เพียงเล็กน้อยเป็นการเติบโตในอัตราที่สูงขึ้นต่อเนื่องมา 3 ปีบ่งบอกถึงการค่อยๆฟื้นตัวของเศรษฐกิจ แต่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2560 ยังคงลดลงประมาณร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับปี 2559 แสดงให้เห็นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังฟื้นตัวไม่ดีเท่าที่ควร เหตุผลหลักมาจากศักยภาพของผู้ที่จะกู้ซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งมีภาระหนี้ที่สูง ทำให้ธนาคารพาณิชย์พิจารณา



ไม่ปล่อยสินเชื่อกู้ซื้อที่อยู่อาศัย หรือให้กู้ไม่เต็มจำนวนที่ลูกค้าต้องการ กอปรกับการแข่งขันที่สูง ทำให้ส่งผลกระทบต่อ การเติบโตของบริษัทฯ ในการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

### ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2560

ปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,211.98 ล้านบาท ลดลง 34.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นรายได้ลดลงร้อยละ 2.80 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้รวม 1,246.86 ล้านบาท

รายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยส่วนใหญ่มาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 86.39 ของรายได้รวม สำหรับปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 79.07 ของรายได้รวม

รายได้จากการขายปี 2560 เท่ากับ 937.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 54.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 6.19 สำหรับปี 2559 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 882.82 ล้านบาท ซึ่งรายได้จากการขายประกอบด้วยรายได้จากการพัฒนาที่ดิน และก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับรู้รายได้จากการขายที่ดินบ้าน และอาคารชุด เมื่อบริษัทฯ ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว

รายได้จากการขายหลักของบริษัทฯ มาจากการจำหน่ายโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยแนวราบ และ แนวโค้งรายได้จากอีกธุรกิจที่สำคัญของบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เพียวส์สมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทำธุรกิจหลักด้าน ศูนย์การค้าชุมชน (Community mall) ซึ่งรายได้หลักจะเป็นรายได้จากการให้เช่า และรายได้ค่าบริการ จึงมีผลทำให้งบการเงินรวมมีการเปลี่ยนแปลงในปี 2560 เมื่อเทียบกับปี 2559 ซึ่งรายการที่เป็นสาระสำคัญหลักๆ ดังนี้ ปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการให้เช่าจำนวน 109.62 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.04 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 6.49 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.29 สำหรับปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการให้เช่าจำนวน 103.13 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.27 ของรายได้รวม

รายได้ค่าบริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยปี 2560 เท่ากับ 158.77 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.10 ของรายได้รวม ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3.03 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 1.87 สำหรับปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าบริการจำนวน 161.80 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.98 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่ายในการขาย ปี 2560 และปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 88.10 ล้านบาท และ 86.94 ล้านบาท ตามลำดับ มีสัดส่วนต่อรายได้รวมคิดเป็นร้อยละ 7.27 และ 6.97 ตามลำดับ สำหรับปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 1.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.33 เกิดจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน บ้าน และอาคารชุดที่เพิ่มตามยอดการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2560 และปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 154.55 ล้านบาท และ 143.99 ล้านบาท ตามลำดับ มีสัดส่วนต่อรายได้รวมคิดเป็นร้อยละ 12.75 และ 11.55 ตามลำดับ สำหรับปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 10.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ



7.33 ส่วนหนึ่งเกิดจากการซ่อมแซมสาธารณูปโภคในโครงการเพื่อเตรียมส่งมอบพื้นที่ส่วนกลางให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในอนาคต

(ข) ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2560 และปี 2559 จำนวน 3,797.33 ล้านบาท และ 3,847.56 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากปี 2559 เป็นจำนวนเงิน 50.23 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.31 แยกได้ดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2560 และปี 2559 จำนวนเงิน 2,551.40 ล้านบาท และ 2,234.58 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 67.19 และร้อยละ 58.08 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างบ้านก่อนขาย สินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่คือที่ดิน และงานระหว่างก่อสร้าง นอกจากนี้สิ้นปีเงินลงทุนระยะสั้น เงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ และเงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมาตามสัญญาจ้าง

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2560 และปี 2559 จำนวนเงิน 1,245.93 ล้านบาท และ 1,612.98 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม ร้อยละ 32.81 และร้อยละ 41.92 ตามลำดับบริษัทฯ ได้แยกแสดงรายการที่ดินที่ยังไม่ได้ดำเนินการพัฒนาของบริษัทฯ และบริษัทย่อยรวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยแสดงไว้เป็นที่ดินรอการพัฒนา ณ สิ้นปี 2560 และ ปี 2559 เท่ากับ 340.02 ล้านบาท และ 694.72 ล้านบาท ตามลำดับ และจะแสดงรายการดังกล่าวไว้ในส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนเมื่อเริ่มทำการพัฒนาโครงการ และมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินให้เช่าและอาคารให้เช่า แสดงมูลค่าราคาทุน ณ สิ้นปี 2560 และ ปี 2559 เท่ากับ 803.24 ล้านบาท และ 804.75 ล้านบาท ตามลำดับ

### หนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2560 และ ปี 2559 จำนวน 1,487.89 ล้านบาท และ 1,593.17 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากปี 2559 เป็นจำนวนเงิน 105.28 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.61 ณ สิ้นปี 2560 หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 180.43 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 132.57 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น 294.65 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 80.65 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 667.37 ล้านบาท ที่ผ่านมาบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ชำระคืนหนี้ได้ตามกำหนด

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,309.43 ล้านบาท เทียบกับปี 2559 ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวนเงินเท่ากับ 2,254.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 55.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.44





**กระแสเงินสด**

ปี 2560 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 18.12 ล้านบาท ทำให้เงินสดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2560 จำนวน 27.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 45.23 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

**มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น**

ปี 2560 บริษัทฯ มีมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นเท่ากับ 3.60 เทียบกับ ปี 2559 เท่ากับ 3.82

**วิเคราะห์อัตราส่วนการเงินที่สำคัญ**

**1. การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงิน**

ปี 2560 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง จำนวน 3.33 เท่า เทียบกับ ปี 2559 จำนวน 2.05 เท่า

**2. การวิเคราะห์ประสิทธิภาพในการดำเนินงาน**

ปี 2560 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ร้อยละ 1.48 เทียบกับ ปี 2559 มีอัตราร้อยละ 2.67 มีอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์จำนวน 0.32 เท่าซึ่งเท่ากับ ปี 2559 ส่วนอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร ร้อยละ 7.85 เทียบกับ ปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 13.32

**3. การวิเคราะห์ความสามารถในการทำกำไร**

ปี 2560 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.24 เทียบกับ ปี 2559 มีอัตราร้อยละ 26.71 มีอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 10.57 เทียบกับปี 2559 มีอัตราร้อยละ 14.01 และมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับ 4.63 เทียบกับปี 2559 เท่ากับ 8.25 และมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น ร้อยละ 2.43 เทียบกับปี 2559 มีอัตราร้อยละ 4.56

**4. การวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน**

ปี 2560 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.64 เทียบกับปี 2559 เท่ากับ 0.71 ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวถือว่าอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ จึงทำให้สถานะการเงินของบริษัทฯ มีความมั่นคง อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 39.18 เทียบกับ ปี 2559 มีอัตราร้อยละ 41.41 อัตราส่วนกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.09 เทียบกับ ปี 2559 เท่ากับ 0.16 และมีอัตราส่วนการจ่ายปันผลร้อยละ 57.16 เทียบกับ ปี 2559 มีอัตราร้อยละ 57.32

**ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง**

**14.1 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี**

**คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี**

บริษัทฯ จ่ายคำตอบแทนการสอบบัญชีให้

- ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม.....-..... บาท
- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม 1,144,000 บาท



(บริษัท สับมากร จำกัด (มหาชน) จำนวน 900,000 บาทและบริษัทย่อย จำนวน 244,000 บาท)

### ค่าบริการอื่น

บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนของงานบริการอื่น ได้แก่ ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร ให้แก่

- ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม .....-.....บาท และจะต้องจ่ายใน  
อนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม.....-.....บาท
- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานบัญชี  
ดังกล่าว ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม.....18,637.-.....บาท และจะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจาก  
การตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม.....-.....บาท