

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3930 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด)	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3930 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด)	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3760 บริษัท ไพร์วพวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอปียีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2559 - 2561 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ



13.3 สัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อย

บริษัทมีการจัดทำงบการเงินรวมตามสัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อย ดังรายละเอียดต่อไปนี้

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัญชาติ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		
			ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2560	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2559
บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	94.60	94.60	94.60
บมจ. วีริเทล	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์	ไทย	94.97	94.97	94.97
บจ. เอสเตท เพอร์เฟกต์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. เพอร์เฟก สपोर्टคลับ	บริหารสโมสร	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ โน่น	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ	ธุรกิจก่อสร้าง	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. เพอร์เฟก พร็อพเพอ	ผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้างระบบ ขึ้นส่วนสำเร็จรูปอาคาร	ไทย	80.00	51.00	51.00
บจ. ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย)	ธุรกิจอพาร์ทเมนต์	ไทย	100.00	100.00	100.00
Property Perfect International Pte.Ltd.	ลงทุนในโครงการต่างประเทศ	สิงคโปร์	100.00	100.00	100.00
บจ. เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัมพ์)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่านบริษัท ไทยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)					
บจ.บางกอก เ็นเตอร์พอยท์ จำกัด	บริหารจัดการพื้นที่เพื่อขายและ/หรือให้ เช่า	ไทย	-	-	100.00
บจ. แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์	ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. ซีนเนอร์จี พีค	ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน	บริติช เวอร์ จิ้น ไอร์แลนด์	100.00	100.00	100.00
บจ. เมโทร พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง	ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน	ไทย	100.00	100.00	100.00
บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่านบริษัท ไทยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)และบริษัท เมโทร พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด					
บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้	ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถาน ประกอบการศูนย์การค้าและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	48.79	42.32	42.32

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัญชาติ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		
			ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
			31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2559
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่านบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)					
บริษัท ฮอนเนอร์ บิวทีเนส จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.00	100.00	100.00
บริษัท แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	หยุดดำเนินการชั่วคราว	ไทย	100.00	100.00	100.00
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	ให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าโรงแรม	ไทย	100.00	100.00	-
บมจ. โรงแรมรอยัลล่อคิด(ประเทศไทย)	ให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าโรงแรม	ไทย	98.48	-	-
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่านบริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)					
บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ช็อปปิง มอลล์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า และพื้นที่เชิงพาณิชย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่าน Property Perfect International Pte.Ltd.					
Kiroro Resort Holdings Co.,Ltd. (เดิมชื่อ Share Group) (ปี 2560 ถือโดยบริษัทฯร้อยละ 31.42)	ธุรกิจโรงแรม	ญี่ปุ่น	66.71	66.71	97.27
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่าน Kiroro Resort Holdings Co.,Ltd.					
Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co.,Ltd.	บริหารจัดการสกี	ญี่ปุ่น	100.00	100.00	100.00
Kiroro Hotels Co.,Ltd.	โรงแรม	ญี่ปุ่น	100.00	100.00	100.00
Kiroro Resort Development Co.Ltd.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ญี่ปุ่น	100.00	100.00	100.00



ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวม งวดบัญชี ปี 2559 ถึง ปี 2561

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์			(ปรับปรุงใหม่)			
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,777.17	8.30	3,887.30	8.15	2,448.83	5.02
เงินลงทุนระยะสั้น	530.63	0.92	60.66	0.13	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	670.47	1.16	535.59	1.12	339.75	0.70
ลูกหนี้กรมสรรพากร	110.42	0.19	62.98	0.13	101.26	0.21
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	-	-	337.24	0.71	531.42	1.09
สินค้าคงเหลือ	42.33	0.07	41.00	0.09	34.90	0.07
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	26,563.47	46.14	24,242.74	50.84	25,303.74	51.86
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,004.70	1.75	440.53	0.92	60.00	0.12
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	82.33	0.14	52.80	0.11	231.91	0.48
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	134.23	0.23	83.87	0.18	157.48	0.32
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	33,915.75	58.92	29,744.69	62.38	29,209.29	59.87
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	113.27	0.20	125.63	0.26	101.61	0.21
เงินลงทุนเมื่อขาย	168.98	0.29	179.45	0.38	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	826.21	1.44	652.04	1.37	133.85	0.27
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	1.90	0.00	1.73	0.00	109.41	0.22
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	282.08	0.49	159.14	0.33	-	-
เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น	40.00	0.07	184.38	0.39	40.00	0.08
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	923.27	1.60	760.15	1.59	921.25	1.89
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	6,216.32	10.80	5,741.99	12.04	6,621.25	13.57
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	2,112.82	3.67	2,276.13	4.77	2,225.88	4.56
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	10,382.25	18.04	5,318.43	11.15	6,433.41	13.19
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	69.12	0.12	46.56	0.10	51.84	0.11
สิทธิการเช่า - สุทธิ	1,687.88	2.93	1,855.41	3.89	2,024.61	4.15
เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	24.48	0.04	85.29	0.18	177.32	0.36
เงินประกันสัญญาเช่า	88.00	0.15	88.00	0.18	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	503.94	0.88	284.80	0.60	353.93	0.73
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	209.28	0.36	180.68	0.38	386.57	0.79
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	23,649.80	41.08	17,939.80	37.62	19,580.93	40.13
รวมสินทรัพย์	57,565.55	100.00	47,684.49	100.00	48,790.22	100.00

๐.

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			(ปรับปรุงใหม่)			
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	249.50	0.43	351.68	0.74	20.00	0.04
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3,309.63	5.75	2,478.06	5.20	2,863.65	5.87
เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	736.66	1.28	437.68	0.92	3,727.03	7.64
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,904.69	10.26	5,194.69	10.89	5,002.72	10.25
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,326.80	2.30	1,012.98	2.12	726.62	1.49
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	596.34	1.04	753.72	1.58	757.68	1.55
รายได้รับล่วงหน้า	264.64	0.46	162.85	0.34	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	173.54	0.30	153.09	0.32	40.37	0.08
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	279.43	0.49	210.64	0.44	218.00	0.45
รวมหนี้สินหมุนเวียน	12,841.23	22.31	10,755.37	22.56	13,356.06	27.37
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หุ้นกู้	19,706.09	34.23	16,165.09	33.90	15,901.46	32.59
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7,068.84	12.28	4,560.05	9.56	4,489.25	9.20
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	334.25	0.58	256.00	0.54	257.74	0.53
ประมาณการหนี้สิน	183.06	0.32	160.44	0.34	147.69	0.30
กำไรหรือรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า	417.95	0.73	-	-	2.94	0.01
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า	52.63	0.09	73.13	0.15	80.92	0.17
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	910.70	1.58	225.70	0.47	403.05	0.83
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	323.06	0.56	233.72	0.49	214.33	0.44
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	28,996.58	50.37	21,674.14	45.45	21,497.38	44.06
รวมหนี้สิน	41,837.81	72.68	32,429.51	68.01	34,853.44	71.44
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
หุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น						
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 1 บาท	8,667.83	15.06	8,667.83	18.18	7,667.83	15.72
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(90.50)	(0.16)	(89.73)	(0.19)	(73.52)	(0.15)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	508.00	0.88	447.70	0.94	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	300.00	0.61
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	394.60	0.69	334.60	0.70	300.60	0.62
ยังไม่ได้จัดสรร	3,486.62	6.06	3,471.94	7.28	3,298.72	6.76
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(84.42)	(0.15)	(167.49)	(0.35)	(104.96)	(0.22)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	12,882.12	22.38	12,664.85	26.56	11,388.66	23.34
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,845.62	4.94	2,590.13	5.43	2,548.12	5.22
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	15,727.74	27.32	15,254.98	31.99	13,936.78	28.56
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	57,565.55	100.00	47,684.48	100.00	48,790.22	100.00



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้			(ปรับปรุงใหม่)			
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	8,818.07	46.80	7,454.71	46.07	6,614.02	43.77
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	5,535.26	29.37	4,765.61	29.45	4,987.61	33.01
รายได้จากการขายที่ดิน	1,233.23	6.54	1,225.45	7.57	863.67	5.72
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,914.76	15.47	2,323.28	14.36	2,193.95	14.52
รายได้ค่าเช่าและบริการ	342.71	1.82	381.41	2.36	361.29	2.39
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	32.47	0.20	88.87	0.59
รวมรายได้	18,844.04	100.00	16,182.93	100.00	15,109.40	100.00
ต้นทุนขายและการให้บริการ						
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	5,869.94	31.15	4,870.69	30.10	4,280.66	28.33
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	3,525.41	18.71	3,097.17	19.14	3,166.08	20.95
ต้นทุนการขายที่ดิน	659.59	3.50	907.58	5.61	698.39	4.62
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	2,008.20	10.66	1,605.83	9.92	1,573.63	10.41
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	350.76	1.86	366.09	2.26	368.00	2.44
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	39.11	0.24	69.30	0.46
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	12,413.91	0.07	10,886.47	0.07	10,156.08	0.07
กำไรขั้นต้น	6,430.13	0.03	5,296.46	0.03	4,953.32	0.03
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่าทุน	235.39	1.25	-	-	-	-
รายได้อื่น	567.59	3.01	552.54	3.41	443.11	2.93
ขาดทุนจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์	-	-	(71.35)	(0.44)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,943.70)	(10.31)	(1,572.44)	(9.72)	(1,306.59)	(8.65)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(3,239.00)	(17.19)	(2,726.55)	(16.85)	(2,583.49)	(17.10)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(127.74)	(0.68)	(72.58)	(0.45)	(21.77)	(0.14)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,922.68	10.20	1,406.07	8.69	1,484.59	9.83
ต้นทุนทางการเงิน	(899.98)	(4.78)	(711.07)	(4.39)	(866.99)	(5.74)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,022.69	5.43	695.00	4.29	617.60	4.09
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(329.18)	(1.75)	(220.46)	(1.36)	(285.31)	(1.89)
กำไรสำหรับปี	693.51	3.68	474.55	2.93	332.29	2.20



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น		(ปรับปรุงใหม่)	
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	42.81	(60.51)	(3.50)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนเพื่อขาย	(10.47)	(4.53)	6.83
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่	(6.47)	13.01	-
รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	25.87	(52.03)	3.33
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	28.86	-
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	(5.77)	-
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	23.09	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษี	25.87	(28.94)	3.33
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	719.38	445.60	335.62
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)			
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	548.65	443.04	399.50
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	144.86	31.51	(67.21)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	693.51	474.55	332.29
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	579.61	413.67	402.83
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	139.77	31.93	(67.21)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับงวด	719.38	445.60	335.62
กำไรต่อหุ้น			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.0593	0.0492	0.0521



งบกระแสเงินสด

งบการเงินรวม หน่วย : ล้านบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		(ปรับปรุงใหม่)	
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,022.69	695.00	617.60
รายการปรับปรุง			
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	127.74	72.58	21.77
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	800.16	770.60	747.20
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	1.21	4.54	3.71
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1.69	-	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	32.03	29.35	23.92
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่าย	-	-	46.18
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่ายและลูกหนี้กรมสรรพากร	-	4.76	10.32
ตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	4.09	-
รายได้รับล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	(28.47)	(17.40)	(20.93)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	0.13	(0.06)	(0.09)
รายการโอนกลับราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(9.65)	(5.46)	(7.93)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา	-	-	8.70
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.66	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10.65	-	11.50
ขาดทุนจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์	-	71.35	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.64)	1.61	15.99
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	-	(104.80)	(118.72)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(107.01)	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	(2.17)	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายเงินประกัน	-	8.12	-
ขาดทุนของบริษัทย่อยก่อนเปลี่ยนสถานะ	-	13.60	-
กำไรจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	-	(8.75)	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	16.64	-	-
เงินปันผลรับ	(0.14)	(6.49)	(7.39)
สำรองการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์	17.24	16.07	(29.60)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	40.18	33.82	39.47
ดอกเบี้ยรับ	(121.45)	(82.41)	(29.09)
ต้นทุนทางการเงิน	866.27	681.72	842.55
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	(235.39)	-	-

งบการเงินรวม หน่วย : ล้านบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(116.32)	(27.34)	(77.79)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	(46.73)	38.29	(46.78)
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	340.50	194.18	(531.42)
สินค้าคงเหลือ	1.94	(6.10)	7.13
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	(586.94)	3,068.15	(1,820.97)
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	(29.54)	56.21	146.95
เงินประกันสัญญาเช่า	-	(88.00)	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(38.34)	(54.59)	(49.74)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(12.87)	123.30	(42.35)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	597.07	(398.25)	(100.61)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(55.59)	(5.93)	58.46
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(17.57)	86.41	(55.24)
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า	7.97	-	-
รายได้รอการรับรู้รายได้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	552.18	-	
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(21.16)	(6.75)	
ประมาณการหนี้สิน	22.62	-	
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	70.24	53.90	19.94
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน			
จ่ายดอกเบี้ย	(1,551.94)	(1,579.87)	(1,355.08)
จ่ายภาษีเงินได้	(575.62)	(268.62)	(256.11)
ดอกเบี้ยรับ	133.41	65.33	21.23
รับคืนภาษีเงินได้	-	114.96	15.73
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,214.19	3,438.60	(1,891.48)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	12.36	(24.02)	(16.57)
เงินลงทุนระยะสั้นเพิ่มขึ้น	(40.07)	(665.53)	
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(1,914.00)	-	(60.00)
เงินสดรับเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,169.83	-	
เงินปันผลรับ	0.14	6.49	7.39
เงินสดรับจากเงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น	144.38	(144.38)	10.00
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(3,521.24)	-	
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	15.00	-	
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(379.07)	(669.20)	(24.50)

งบการเงินรวม หน่วย : ล้านบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	233.51	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	100.51	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนเพื่อขาย	-	(174.65)	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(0.21)	-	0.24
ที่ดินรอการพัฒนาลดลง (เพิ่มขึ้น)	(650.93)	637.41	(1,603.61)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น	(790.15)	(805.57)	(579.64)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,227.51)	(863.87)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(28.51)	(5.23)	-
เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	(11.47)	(38.81)	(117.26)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	20.05	0.77	4.24
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(0.34)	(3.59)	(9.68)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนทรัสต์	-	1,637.35	-
สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	-	-	(27.50)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	-	-	(1,383.69)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น	-	-	(11.79)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสิทธิการซื้อที่ดิน	-	219.29	182.71
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(7,201.74)	(559.52)	(3,629.66)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,213.90	2,777.60	20.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(2,316.07)	(2,445.92)	(372.02)
เงินสดรับจากเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	2,970.00	2,029.39	6,866.28
เงินสดจ่ายคืนเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	(2,670.00)	(5,373.00)	(5,720.00)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	9,480.60	5,436.25	9,910.25
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(5,200.00)	(5,010.00)	(4,600.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10,465.21	5,969.26	2,836.40
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(7,606.36)	(5,619.75)	(3,931.03)
เงินสดรับจากการออกหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อยของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	129.61	684.63	300.00
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	60.30	442.81	-
จากการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อย	-	-	(132.31)
เงินสดจ่ายชำระหนี้หนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ และสัญญาเช่าการเงิน	(22.73)	(15.02)	(12.01)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมของการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(37.51)	-	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมออกหุ้นกู้	(62.40)	-	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(42.53)	(21.32)	-
เงินสดจ่ายปันผล	(457.23)	(345.97)	(231.01)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยตัวแลกเงินล่วงหน้า	(29.92)	-	-

งบการเงินรวม หน่วย : ล้านบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	6,874.87	(1,491.04)	4,934.56
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	887.32	1,388.04	(586.59)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	2.55	50.43	(5.13)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	3,887.30	2,448.83	3,040.54
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	4,777.17	3,887.30	2,448.83

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน) (เท่า)	2.64	2.77	2.19
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.43	0.39	0.21
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.10	0.29	(0.15)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	57.32	55.53	57.09
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	6.28	6.48	6.31
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ^{1/} (เท่า)	0.49	0.44	0.43
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	737.89	820.47	833.71
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	4.29	4.20	3.63
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	83.92	85.72	99.17
Cash Cycle (วัน)	660.25	741.24	740.84
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	34.12	32.73	32.78
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	6.62	5.72	7.04
อัตรากำไรอื่น (%)	4.09	3.13	2.85
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	97.34	371.29	(177.90)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	3.53	2.84	2.14
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ^{2/} (%)	4.30	3.68	3.58

งบการเงินรวม	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2559
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.32	0.98	0.72
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	14.77	15.52	12.97
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.37	0.35	0.34
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.66	2.13	2.50
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{3/} (เท่า)	1.88	1.55	1.96
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.15	3.32	(0.19)
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	10.86	10.86	12.24
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	0.01	0.02	0.12
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	0.23	0.25	0.32
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (เท่า)	0.21	0.18	0.15
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ^{4/} (เท่า)	0.14	0.11	0.17
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) ^{5/} (เท่า)	0.05	0.16	(0.02)
อัตราการจ่ายเงินปันผล ^{6/} (%)	1.21	1.30	1.30

หมายเหตุ

1/ สินค้าคงเหลือที่ใช้ในการคำนวณ คือ สินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

2/ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ใช้ส่วนที่เป็นของบริษัท ไม่รวมส่วนได้ส่วนเสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย

3/ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ระบุไว้ในร่างข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นจะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.0:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้น ของหุ้นจำนวน 12 รุ่น ได้แก่



1. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561
2. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
3. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
4. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561
5. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
6. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
7. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
8. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561
9. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
10. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
11. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
12. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
13. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564

สำหรับ หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 และหุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ระบุไว้ในร่างข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นจะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้น

4/คำนวณจากกำไรสุทธิ บวกกับดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย แล้วหารด้วยการจ่ายชำระหนี้สินและดอกเบี้ยจ่าย

5/คำนวณตามแบบมาตรฐาน56-1 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หารด้วย การจ่ายชำระหนี้สิน บวกจ่ายลงทุน บวกซื้อสินทรัพย์ บวกเงินปันผลจ่าย

6/ อัตราการจ่ายเงินปันผล ให้อำนาจสิทธิของงบการเงินรวม



14. คำวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

รายได้และธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลัก ดังต่อไปนี้

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหลักที่ทำรายได้ให้กลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยสามารถแบ่งตามลักษณะโครงการออกเป็น 3 ประเภทย่อย ดังนี้

- บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (โครงการแนวราบ): กลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านและทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ โครงการเพอร์เฟก มาสเตอร์พีช โครงการเพอร์เฟก เฟลส โครงการเพอร์เฟก พาร์ค โครงการโมดิ วิลล่า โครงการเดอะ เมทโธ โครงการโมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) โดยในปี 2561 บริษัทมีโครงการแบรนด์ใหม่ คือ เพอร์เฟก เรสซิเดนซ์ และ เบลล่า เดล มอนเต้
- อาคารชุด (โครงการแนวสูง): กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทั้งประเภทโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) โดยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใจกลางเมือง ใกล้แหล่งรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน และสามารถสัญจรไปมาได้สะดวก โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาอาคารชุดภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิเช่น โครงการ Hyde โครงการเดอะ สกาย โครงการเมโทร สกาย โครงการเมโทร ลักซ์ โครงการเดอะ เลค โครงการไอคอนโด โครงการเบลล่า คอสตา นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีโครงการยู คิโระ คอนโดมิเนียมที่ประเทศญี่ปุ่น
- ที่ดินรอการพัฒนา: กลุ่มบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนาโครงการและไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อการเก็งกำไรทั้งในระยะสั้นและระยะยาว อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจพิจารณาขายที่ดินรอการพัฒนาที่ไม่มีศักยภาพที่จะนำมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือที่ดินบริเวณรอบข้างโครงการปัจจุบันแต่มีทำเลที่ตั้งที่ไม่ตรงกับทิศทางหรือแผนการพัฒนาโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัทเนื่องจากอุปสรรคของที่ดินอาจจะไม่เหมาะสมหรือไม่มีความคุ้มค่าในเชิงพาณิชย์ให้แก่บุคคลภายนอกที่สนใจ

(2) ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นผลจากการลงทุนในโครงการสกีรีสอร์ทคิโระในไตรมาส 4 ปี 2555 จุดเด่นของโครงการคิโระคือการเป็นสกีรีสอร์ทที่มีคุณภาพของหิมะที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศญี่ปุ่น ตัวโครงการตั้งอยู่ท่ามกลางภูมิประเทศที่สวยงามเหมาะสำหรับการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติในทุกฤดูกาล รวมทั้งหมู่บ้านอะโองาว่าซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการได้รับการจัดอันดับเป็นหมู่บ้านที่มีความสวยงามเป็นลำดับ 2 ของญี่ปุ่น

ในเดือนมิถุนายนของปี 2558 จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรม เดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่าและปัจจุบัน สร้างเพิ่มอีก 1 แห่งคือ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท



(3) ธุรกิจค้าปลีก

ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วงซึ่งช่วงแรก (ระยะ 1-2 ปี) จะเป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน และต่อมาจะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิด และอาคารสำนักงานให้เข้า ปัจจุบัน บมจ.วีริเทล (บริษัทย่อย) ได้พัฒนาและเปิดดำเนินการโครงการศูนย์การค้าชุมชน เมโทร เวสต์ทาวน์ บนถนนกัลปพฤกษ์ และได้เข้ารับบริหารอาคารสำนักงานอาคาร วันแปซิฟิก เฟลส และทู แปซิฟิก เฟลส ต่อมาในเดือน มีนาคม 2559 บริษัทได้เข้าร่วมทุนในบริษัท ออลดีสเคาท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจร้านสะดวกซื้อประเภทจำหน่ายสินค้าราคาถูก (Discount store) ภายใต้ชื่อ "ออลดี" ปัจจุบันได้เปิดให้บริการแล้ว 19 สาขา ในย่านชานเมือง ได้แก่ บางพลี นวนคร สุขสวัสดิ์ ลาดกระบัง ฉลองกรุง สุขุมวิท นนทบุรี บางขุนเทียน นอกจากนี้บริษัทยังมีโครงการที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่บนถนนรัชดาภิเษก ขณะนี้อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ร่วมทุนที่มีความเชี่ยวชาญในด้านการพัฒนาศูนย์การค้ารายใหญ่ และคาดว่าจะเมื่อสามารถเจรจาได้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว จะใช้เวลาประมาณ 2-3 ปี ในการพัฒนาโครงการเพื่อเปิดให้บริการได้ต่อไป

สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดโครงการใหม่เพื่อรองรับการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 15,552.52 ล้านบาทโดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 12,465.30 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,193.95 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 361.29 ล้านบาท รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง 88.87 ล้านบาท กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน 118.72 ล้านบาทและรายได้อื่น ๆ จำนวน 324.39 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,145.14 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,573.63 ล้านบาท ต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 368.00 ล้านบาทและต้นทุนการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 69.30 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 34.66 ร้อยละ 28.27 ร้อยละ -1.86 และร้อยละ 22.02 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 332.29 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.14

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 16,735.47 ล้านบาทโดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 13,445.77 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,323.28 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 381.41 ล้านบาท รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง 32.47 ล้านบาท กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน 104.80 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า 107.01 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 340.73 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,875.44 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,605.83 ล้านบาท ต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 366.09 ล้านบาทและต้นทุนการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 39.11 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 33.99 ร้อยละ 30.88 ร้อยละ 4.02 และร้อยละ -20.45 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 474.55 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.84



ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 19,647.02 ล้านบาทโดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 15,586.56 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,914.76 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 342.71 ล้านบาท กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม 235.39 ล้านบาท กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน 0.72 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 566.88 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,054.94 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,008.20 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 350.76 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 35.49 ร้อยละ 31.10 และ ร้อยละ - 8.05 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 693.51 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.53

รายได้

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	8,818.07	44.88	7,454.71	44.54	6,614.02	42.53
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	5,535.26	28.17	4,765.61	28.48	4,987.60	32.07
รายได้จากการขายที่ดิน	1,233.23	6.28	1,225.45	7.32	863.67	5.55
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,914.76	14.84	2,323.28	13.88	2,193.95	14.11
รายได้ค่าเช่าและบริการ	342.72	1.74	381.41	2.28	361.29	2.32
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	32.47	0.19	88.87	0.57
รายได้อื่น						
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	235.39	1.20	-	-	-	-
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	0.72	0.00	104.80	0.63	118.72	0.76
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	107.01	0.64	-	-
กำไรจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	8.75	0.05	-	-
ดอกเบี้ยรับ	121.45	0.62	82.41	0.49	29.09	0.19
อื่นๆ	445.42	2.27	249.57	1.50	295.30	1.90
รวมรายได้	19,647.02	100.00	16,735.47	100.00	15,109.40	100.00

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 15,552.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 2,647.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.51 ซึ่งเป็นรายได้เฉพาะของบริษัท ฯ จำนวน 8,217.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 979.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.53

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 16,735.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 1,182.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.61 ซึ่งเป็นรายได้เฉพาะของบริษัท ฯ จำนวน 8,925.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 708.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.62

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 19,647.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 2,911.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.40 ซึ่งเป็นรายได้เฉพาะของบริษัท ฯ จำนวน 12,236.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 3,310.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.09 โดยมีรายละเอียดพอสรุปได้ดังนี้

๐.

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแล้ว

■ รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 6,614.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.53 ของรายได้ทั้งหมด ลดจากปี 2558 จำนวน 10.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.16 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการชะลอตัวลงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ต่อเนื่องมาจนถึงสิ้นปี 2559

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 7,454.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.56 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 จำนวน 840.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.71 จากการที่ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมเริ่มปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสที่ 3 ของปีนี้ หลังจากที่เกิดการชะลอตัวลงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ของ 2559 ต่อเนื่องมาจนถึงปลายไตรมาสที่ 2 ของปี 2560

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 8,818.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.88 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 จำนวน 1,363.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.29 เป็นผลสืบเนื่องมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ในปี 2561

■ รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4,987.60 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 32.07 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 1,828.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.86 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการโครงการต่อเนื่อง 9 โครงการ และมีการรับรู้โครงการใหม่ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จและเริ่มส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้าจำนวน 6 โครงการตั้งแต่ปลายไตรมาสที่ 1 ปี 2559

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4,765.61 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 28.48 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 จำนวน 222.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.45 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่ในปี 2559 มีโครงการใหม่ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จและเริ่มส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้าจำนวน 6 โครงการและโครงการต่อเนื่องจำนวน 9 โครงการ ขณะที่ใน 2560 เป็นการรับรู้รายได้ของโครงการต่อเนื่องจากปี 2559 จำนวน 14 โครงการและมีโครงการใหม่เพียง 3 โครงการ

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 5,535.26 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 28.17 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 จำนวน 769.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.15 เป็นผลสืบเนื่องมาจาก ปี 2560 มีการส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้า จากโครงการใหม่และโครงการที่ต่อเนื่อง

■ รายได้จากการขายที่ดิน

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 863.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.55 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 362.25 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 1,225.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.32 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 361.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.89 จากการขายที่ดินย่านลาดพร้าวและร่มเกล้า

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 1,233.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.28 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 7.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.64

รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

สำหรับปี 2559 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 1,114.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 195.69 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 21.29 ในส่วนของรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศ บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้กิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 1,079.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในเดือนมิถุนายน 2558 ซึ่งมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรม เดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่าทำให้ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 2,193.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 670.33 ล้านบาท

ในปี 2560 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 1,230.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 115.22 ล้านบาทเมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 10.33 และรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 1,093.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.31 ทำให้ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 2,323.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 129.33 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 1,175.85 ล้านบาท ลดลง 54.31 ล้านบาทเมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 4.41 และรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 1,738.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 645.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.08 เนื่องจากการรวมรายได้จากโรงแรมรอยัล ออคิเด เชอราตัน จำนวน 595 ล้านบาท ภายหลังการซื้อธุรกิจบริษัท โรงแรม รอยัล ออคิเด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)ในเดือนเมษายน 2561 ทำให้ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 2,914.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 591.48 ล้านบาท

รายได้ค่าเช่าและบริการ

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 361.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.32 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 136.59 ล้านบาท บาท

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 381.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.28 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 จำนวน 20.13 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 342.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.74 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 จำนวน 38.69 ล้านบาท

๕.

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และอื่นๆ

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2559 มีจำนวนรวม 14,046.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 2057.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.16 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัทฯ จำนวน 6,687.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 424.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.77

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2560 มีจำนวนรวม 15,263.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 1,216.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.66 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัทฯ จำนวน 7,160.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 473.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.07

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2561 มีจำนวนรวม 16,719.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 1,456.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.54 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัทฯ จำนวน 9,767.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 2,607.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.42

โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	5,869.94	47.29	4,870.69	44.74	4,280.66	42.15
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	3,525.41	28.40	3,097.17	28.45	3,166.08	31.17
ต้นทุนการขายที่ดิน	659.59	5.31	907.58	8.34	698.39	6.88
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	2,008.20	16.18	1,605.83	14.75	1,573.63	15.49
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	350.76	2.82	366.09	3.36	368.00	3.62
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	39.11	0.36	69.30	0.68
รวมต้นทุน	12,413.90	100.00	10,886.47	100.00	10,156.08	100.00

■ **ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน**

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจะแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยต้นทุนการพัฒนาประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม ฯลฯ

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,280.66 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 128.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.92 ซึ่งมีอัตราการลดลงมากกว่าอัตราการลดลงของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าว เนื่องจากมีการปรับตัวสูงขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้น

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,870.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 590.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.78 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าว

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 5,869.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 999.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.52 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาเดียวกัน

๕.

▪ ดันทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีดันทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3,166.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 804.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.05 ซึ่งมีอัตราการเพิ่มขึ้นน้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงเวลาดังกล่าว เนื่องจากการปรับตัวสูงขึ้นของอัตราค่าไถ่ขึ้นต้น

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีดันทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3,097.17 ล้านบาท ลดลงจากงวดเวลาเดียวกันของปี 2559 จำนวน 68.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.18 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงดังกล่าว

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีดันทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3,525.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเวลาเดียวกันของปี 2560 จำนวน 428.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.83 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงดังกล่าว

▪ ดันทุนการขายที่ดิน

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีดันทุนการขายที่ดินเท่ากับ 698.39 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 363.75 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ส่วนปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีดันทุนการขายที่ดินเท่ากับ 907.58 บาท เพิ่มขึ้น 209.18 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีดันทุนการขายที่ดินเท่ากับ 659.59 บาท ลดลง 247.99 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

กำไรขึ้นต้น และ อัตราค่าไถ่ขึ้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถสรุปกำไรขึ้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		
	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2559
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์			
กำไรขึ้นต้น (ล้านบาท)	2,948.13	2,584.01	2,333.36
อัตราค่าไถ่ขึ้นต้น (ร้อยละ)	33.43	34.66	35.28
อาคารชุด			
กำไรขึ้นต้น (ล้านบาท)	2,009.86	1,668.44	1,821.52
อัตราค่าไถ่ขึ้นต้น (ร้อยละ)	36.31	35.01	36.52
จำนวนโครงการที่มีการรับรู้รายได้	14	17	15
ที่ดินรอการพัฒนา			
กำไรขึ้นต้น (ล้านบาท)	573.64	317.87	165.28
อัตราค่าไถ่ขึ้นต้น (ร้อยละ)	46.52	25.94	19.14
ธุรกิจโรงแรม			
กำไรขึ้นต้น (ล้านบาท)	906.55	717.45	620.31
อัตราค่าไถ่ขึ้นต้น (ร้อยละ)	31.10	30.88	28.27



ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,306.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.65 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 4.40 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2558 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่รายได้จากการขายเพิ่มขึ้น ทำให้มีภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตามจากการชะลอตัวลงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ต่อเนื่องถึงสิ้นปีทำให้ค่าใช้จ่ายทางการตลาดลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,572.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.72 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 265.85 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่รายได้จากการขายเพิ่มขึ้น ทำให้มีภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมโอนและค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพิ่มสูงขึ้น อีกส่วนหนึ่งมาจากค่านายหน้าในการขายคอนโดมิเนียมที่จ่ายให้กับตัวแทนการขาย

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,943.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.31 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 371.26 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่รายได้จากการขายเพิ่มขึ้น ทำให้มีภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมโอนและค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพิ่มสูงขึ้น อีกส่วนหนึ่งมาจากค่านายหน้าในการขายคอนโดมิเนียมที่จ่ายให้กับตัวแทนการขาย

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียม ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ส่วนปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,583.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.10 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 289.00 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2558 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมีค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 219.26 ล้านบาท (ในปี 2558 ค่าใช้จ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่นำมารวมในงบการเงินรวมเริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนธันวาคมเป็นระยะเวลา 7 เดือน ส่วนในปี 2559 ค่าใช้จ่ายเต็มปี)

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,726.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.85 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 143.06 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกัน ของปี 2559 ค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากการที่กลุ่มบริษัทมีการเปิดโครงการเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าใช้จ่ายที่โครงการเพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่าจ่ายตัดจ่ายที่เพิ่มขึ้นด้วย

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 3,238.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.19 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 512.44 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกัน ของปี 2560 ค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากการที่กลุ่มบริษัทมีการเปิดโครงการเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าใช้จ่ายโครงการ รวมทั้งค่าใช้จ่าจ่ายตัดจ่ายที่เพิ่มขึ้นด้วย และมีค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งที่เพิ่มขึ้นจากการซื้อธุรกิจ โรงแรม รอยัล ออคิด โนโตริมาส 2 ของปี 2561



ค่าใช้จ่ายอื่น

▪ ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ให้แก่ทรัสต์

เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้อนุมัติให้จดทะเบียนจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ ไฮสฟี่ทาลิตี้ ("GAHREIT")

เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560 บริษัทย่อย (HONOR) ได้เข้าทำสัญญาต่างๆ โดยมีรายละเอียดสรุปในสาระสำคัญดังต่อไปนี้

ก) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

HONOR ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ("BBLAM") ในฐานะทรัสต์ของ GAHREIT เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,695 ล้านบาท โดย HONOR ได้รับชำระเงินทั้งจำนวน และโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560

ข) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

HONOR ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับ BBLAM ในฐานะทรัสต์ของ GAHREIT เป็นจำนวนเงินประมาณ 55 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดย HONOR ได้รับชำระเงินทั้งจำนวน และส่งมอบทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560

โดยสรุปบริษัทบันทึกกับขาดทุนจากการขายทรัพย์สินเป็นจำนวน 71 ล้านบาท โดยแยกแสดงเป็นรายการต่างหากไว้ภายใต้ "ขาดทุนจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์" ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ต้นทุนของธุรกรรมที่ตัดจำหน่าย ได้แก่ มูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่ส่งมอบให้กับ GAHREIT จำนวน 1,074 ล้านบาท

รายการขายทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)
	งบการเงินรวม
ราคาขายทรัพย์สิน	1,746
ต้นทุนทรัพย์สิน	(1,074)
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	672
หัก: ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	(109)
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	563
หัก: มูลค่ายุติธรรมจากการตีราคาทรัพย์สิน ณ วันซื้อกิจการ	(634)
ขาดทุนจากการขายทรัพย์สินให้ GAHREIT ณ วันส่งมอบ	(71)

▪ ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในระหว่าง ปี 2559 ถึงปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 866.99 ล้านบาท , 711.07 ล้านบาท และ 899.98 ล้านบาทตามลำดับ ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบไปด้วย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมทางการเงิน



ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 231.71 ล้านบาทส่วนหนึ่งมาจากการที่ในปี 2559 ได้มีโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 6 โครงการที่ก่อสร้างเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้า ทำให้ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่าย นอกจากนั้น บริษัทและบริษัทย่อยยังมีการลงทุนขยายงานอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

ส่วนในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน ที่ลดลงจำนวน 155.92 ล้านบาท เนื่องจากการก่อสร้างโครงการเพิ่มขึ้นและมีการปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาดในการบันทึกต้นทุนการกู้ยืม ทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินถูกนำไปรวมเป็นต้นทุนการกู้ยืมในต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 188.91 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากการที่ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยยังมีการลงทุนขยายงานอย่างต่อเนื่อง ทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น

▪ ภาษีเงินได้

การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลประกอบด้วย 1) ภาษีที่คำนวณได้จากกำไรทางภาษี 2) รายการปรับปรุง อาทิเช่น รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีก่อน ผลกระทบต่อภาษีเงินได้จากค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้ ฯลฯ ก่อนแสดงเป็นภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของปีนั้น ๆ

ในปี 2559 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ของบริษัทและบริษัทย่อย เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 272.67 ล้านบาท ตามผลกำไรก่อนภาษีที่เพิ่มขึ้น ภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ที่เพิ่มขึ้นประกอบด้วย การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 222.53 ล้านบาทและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น 50.14 ล้านบาท

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ของบริษัทและบริษัทย่อย ลดลงจากปี 2559 จำนวน 64.85 ล้านบาท ตามผลกำไรก่อนภาษีที่ลดลง ภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ลดลง ประกอบด้วย การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 89.15 ล้านบาทและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง 154.00 ล้านบาท

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 108.72 ล้านบาท ตามผลกำไรก่อนภาษีที่เพิ่มขึ้น ภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้น ประกอบด้วย การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 214.11 ล้านบาทและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง 105.39 ล้านบาท

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา คำนวณจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2559
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)	2,722.83	2,176.67	2,231.78
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	693.51	474.55	332.29
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	548.65	443.04	399.50
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	144.86	31.51	(67.21)



สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 2,231.78 ล้านบาทคิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 14.35 ของรายได้รวม โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2558 เท่ากับ 882.00 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากรายได้จากการขาย รายได้จากกิจการโรงแรม และรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น 3,060.64 ล้านบาทโดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 1,296.43 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 2,176.67 ล้านบาทคิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 13.01 ของรายได้รวม โดยมีจำนวนลดลงจากปี 2559 เท่ากับ 55.11 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 2,722.83 ล้านบาทคิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 13.86 ของรายได้รวม โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 เท่ากับ 546.16 ล้านบาท

กำไรสุทธิ และ อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในปี 2559 ถึงปี 2561 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2559
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	693.51	474.55	332.29
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	548.65	443.04	399.50
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	144.86	31.51	(67.21)
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	3.53	2.84	2.14

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 332.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 65.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.45 โดยสาเหตุหลักมาจากการดำเนินการดำเนินงานในปี 2559มีความสามารถในการบริหารต้นทุนที่ดีขึ้นของบริษัท และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายซึ่งเป็นรายได้ต่อเนื่องจากปี 2558 จำนวน 9 โครงการและรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ในปี 2559 จำนวน 6 โครงการ รายได้จากกิจการโรงแรม และรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นรวม 3,060.64 ล้านบาทโดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 1,296.43 ล้านบาท แต่ในปี 2558 บริษัทมีรายการกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม(จากการซื้อกิจการของ บมจ. ไทยพร็อพเพอร์ตี้)จำนวน 505.71 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 474.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2559 จำนวน 142.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.81

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิ 693.51 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 218.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.14 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการขายบ้านพร้อมที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และการขายที่ดิน ที่เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน รวมถึงมีกำไรจากการซื้อธุรกิจโรงแรม รอยัล ออคิต ในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม จำนวน 235.39 ล้านบาท

๕.

ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2559
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	693.51	474.55	332.29
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	548.65	443.04	399.50
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	144.86	31.51	(67.21)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	8,667.83	8,667.83	7,667.83
ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,727.74	15,254.98	13,936.78
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	12,882.13	12,664.85	11,388.66
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,845.62	2,590.13	2,548.12
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)*	4.30	3.68	3.58

ในปี 2559 - ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 3.58 และ 3.68 ตามลำดับ และในปี 2561 มีอัตราร้อยละ 4.30 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นที่เปลี่ยนแปลงสอดคล้องกับกำไรสุทธิในช่วงดังกล่าว ตลอดจนจำนวนทุนที่ออกและชำระแล้วที่เพิ่มขึ้นจากการที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทในระหว่างปี 2560

14.2 ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ณ 31 ธันวาคม 2561	57,565.55	41,837.81	15,727.74
ณ 31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	47,684.49	32,429.51	15,254.98
ณ 31 ธันวาคม 2559	48,790.22	34,853.44	13,936.78

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 48,790.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,513.20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการ ทั้งแนวราบ และคอนโดมิเนียม ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2559 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 25,303.78 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.86 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 6,621.25 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 921.25 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 15.46 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 6,433.41 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.19 เงินสดและ



รายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,448.83 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.02 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,225.88 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.55 และสิทธิการเช่าจำนวน 2,024.61 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.15

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 47,684.49 ล้านบาท ลดลง 1,105.73 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2560 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24,242.74 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.84 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 5,741.99 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 760.15 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 13.64 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 5,318.43 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.15 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,887.30 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.28 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,276.13 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.77 และ สิทธิการเช่าจำนวน 1,855.41 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.89

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 57,565.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,881.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2561 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 26,563.47 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.14 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 10,382.25 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.04 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 6,216.31 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 923.27 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 12.40 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 4,777.17 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.30 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,112.82 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.67 และสิทธิการเช่าจำนวน 1,687.88 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.93

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 25,303.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,644.23 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 51.86

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24,242.74 ล้านบาท ลดลง 1,061.00 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 50.84

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 26,563.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,320.73 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 46.14 (สามารถพิจารณารายละเอียดรายโครงการในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย)

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิประกอบไปด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานก่อสร้าง และดอกเบี้ยส่วนที่ถือเป็นต้นทุน หักด้วยต้นทุนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย ที่ดินที่โอนเพื่อการปรับโครงสร้างหนี้และเพื่อการจ่ายชำระหนี้ตามแผนฟื้นฟู และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2559 ถึงสิ้นปี 2561 มีจำนวนทั้งสิ้น 6,621.25 ล้านบาท 5,741.99 ล้านบาท และ 6,216.31 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินรอการพัฒนาสุทธิ ในปี 2560 ลดลงจำนวน 879.26 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นในปี 2561 จำนวน 474.32 ล้านบาท สัดส่วนที่ดินรอการพัฒนาสุทธิต่อสินทรัพย์รวมในปี 2559 ถึง 2561 เท่ากับ ร้อยละ 13.57 ร้อยละ 12.04

และร้อยละ 10.80 ตามลำดับ โดยสาเหตุสำคัญที่ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิเพิ่มขึ้น ลดลง เนื่องจาก บริษัทได้มีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้อาคารคลุมทำเลต่างๆ ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยจะพิจารณาโอนรายการที่ดินรอการพัฒนาไปบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ก็ต่อเมื่อได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการแล้ว อาทิเช่น การเริ่มปรับปรุงพื้นที่ หรือการกำหนดผังการจัดสรร เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในแนวราบและแนวสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 5,741.99 ล้านบาท ลดลง 879.26 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 12.04 ส่วนหนึ่งที่ลดลงเนื่องจากการขายที่ดินรอพัฒนาออกไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 6,621.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 474.32 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 10.08 เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีซื้อเพิ่มที่ดินรอพัฒนาเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดินรอการพัฒนา)

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน หมายถึง เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหรือทอดรองจ่ายให้กับตัวกลางในการรวบรวมที่ดิน เมื่อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงจะย้ายไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินรอการพัฒนา

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวนทั้งสิ้น 921.25 ล้านบาท โดยเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินในปี 2559 เพิ่มขึ้น 243.25 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวมปี 2559 เท่ากับร้อยละ 1.89

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 760.15 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2559 จำนวน 161.10 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับร้อยละ 1.59

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็นจำนวน 640.15 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 120.00 ล้านบาท

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 923.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 163.12 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับร้อยละ 1.60

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็นจำนวน 633.27 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 290.00 ล้านบาท



ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 6,433.41 ล้านบาท โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในปี 2559 เพิ่มขึ้น 981.29 ล้านบาท สัดส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ต่อสินทรัพย์รวมในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 13.19

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 5,318.43 ล้านบาท ลดลง 1,114.98 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 11.15 ส่วนหนึ่งที่ลดลงเนื่องจากการขายโรงแรม เซอรادتันที่หัวหิน ให้แก่ทรัสต์ออกไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 10,382.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,063.82 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 เนื่องจากการเข้าซื้อธุรกิจ บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในเดือน เมษายน 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 18.04 (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 2,448.83 ล้านบาท โดยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2559 ลดลง 591.72 ล้านบาท สัดส่วนเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อสินทรัพย์รวมในปี 2559 ร้อยละ 5.02

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 3,887.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,438.47 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 8.15

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 4,777.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 889.87 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 8.30

สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 2,024.61 ล้านบาท โดยสิทธิการเช่าระหว่างในปี 2559 ลดลงจำนวน 125.99 ล้านบาท สัดส่วนสิทธิการเช่าต่อสินทรัพย์รวมในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 4.15

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสิทธิการเช่าจำนวน 1,855.41 ล้านบาท ลดลง 169.20 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 3.89

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสิทธิการเช่าจำนวน 1,687.88 ล้านบาท ลดลง 167.53 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.93 (สามารถพิจารณารายละเอียดสิทธิการเช่าในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อ สิทธิการเช่า)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 2,225.88 ล้านบาท โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างในปี 2559 ลดลงจำนวน 60.99 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 สัดส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่อสินทรัพย์รวมปี 2559 ร้อยละ 4.56

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,276.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50.25 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 4.77 ส่วนหนึ่งลดลงเนื่องจากการขายโรงแรม เซอรادتน์ที่หัวหิน ให้แก่ทรัสต์ออกไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,112.82 ล้านบาท ลดลง 163.31 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 3.67 (สามารถพิจารณารายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	652,038	133,852	128,184
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	379,070	669,203	24,500
จำหน่ายเงินลงทุน - สุทธิ	-	(136,502)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(70,676)	(14,515)	(18,832)
หัก รายการระหว่างกัน	(134,227)	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	826,205	652,038	133,852

ในช่วงเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2561 บริษัท พียูทิลิตี้ส์ จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 40 ของหุ้นจำนวน 22.50 ล้านหุ้นที่ยังเรียกชำระไม่ครบ คิดเป็นจำนวนเงิน 90 ล้านบาท บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนเป็นจำนวนเงิน 40.50 ล้านบาท

ในช่วงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2561 บริษัทได้ร่วมทุนกับบริษัท เชกิชยู เคมีคอล จำกัด จัดตั้งบริษัท พีเอฟ-เชกิชยู เจวี จำกัด เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในช่วงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2561 บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 75 คิดเป็นจำนวนเงิน 37.50 ล้านบาท ทำให้เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน มีมูลค่า 50 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด มูลค่า 100 ล้านบาท กลุ่มกิจการมีส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าตามวิธีการส่วนได้เสียที่รับรู้ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ของบริษัท ออลส์

ดิสเคาท์ จำกัด เป็นจำนวน 94.57 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 62.92 ล้านบาท) กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด จนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงจนเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกิจการในการร่วมค้า เป็นจำนวนเงิน 57.07 ล้านบาท (หมายเหตุ 40.8) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กลุ่มกิจการมียอดส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้อยู่ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสะสมเป็นจำนวน 122.92 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 65.86 ล้านบาท)

ในช่วงเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2561 บริษัทได้ร่วมทุนกับ GRAND และ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. จัดตั้งบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ฟอร์เรสต์ จำกัด เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งนี้บริษัทได้ชำระทุนเต็มจำนวนตามสัดส่วนการถือหุ้นแล้ว

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการมีกำไรจากการขายที่ดินให้แก่บริษัทย่อยของบริษัท เฮชเคแอล เพอร์เฟก จำกัด และบริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจวี จำกัด ทั้งสิ้นจำนวน 552.17 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : ไม่มี) ซึ่งกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงนี้ได้รับรู้ไปยังเงินลงทุนในการร่วมค้าจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงจนเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนที่เหลือของกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงนี้เป็นกำไรรับรู้จากรายการระหว่างกันกับการร่วมค้าเป็นจำนวน 417.95 ล้านบาท เป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินไม่หมุนเวียนภายใต้รายการกำไรหรือการรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า

กลุ่มกิจการไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

▪ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และที่ดินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกเงินดาวน์หรือเงินค่ามัดจำที่ได้รับจากลูกค้าเป็นหนี้สินในรายการเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าของลูกค้า สำหรับลูกค้าที่รับโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วแต่ยังชำระเงินไม่ครบถ้วนจะบันทึกเป็นรายการลูกหนี้การค้า

บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 4.06 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อสินทรัพย์รวมในปี 2560 เท่ากับร้อยละ 0.01 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 4.06 ล้านบาท ทำให้ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ ไม่มี

ขณะที่ ณ 31 ธันวาคม 2560 ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สุทธิ มีจำนวนเท่ากับ 4.85 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 0.79 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 4.06 ล้านบาท ทำให้ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 0.79 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อสินทรัพย์รวมในปี 2560 เท่ากับร้อยละ 0.01

ขณะที่ ณ 31 ธันวาคม 2561 ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สุทธิ มีจำนวนเท่ากับ 4.06 ล้านบาท ลดลง 0.79 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 4.06 ล้านบาท ทำให้ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับไม่มี

๕.

▪ ธุรกิจก่อสร้าง

บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจก่อสร้าง กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 85.93 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจก่อสร้าง ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 0.25

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 77.68 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจก่อสร้าง ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 0.16 โดยเป็นยอดค้างชำระมากกว่า 3 เดือนทั้งจำนวน บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับลูกหนี้ดังกล่าวไว้ในบัญชี เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อมั่นว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ดังกล่าวได้เต็มจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 22.53 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจก่อสร้าง ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 0.04 โดยเป็นยอดค้างชำระมากกว่า 3 เดือนจำนวน 20.86 ล้านบาท และเป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ครบกำหนดชำระ 1.67 ล้านบาท บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับลูกหนี้ดังกล่าวไว้ในบัญชี เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อมั่นว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ดังกล่าวได้เต็มจำนวน

▪ ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศจำนวน 39.69 ล้านบาท ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ เป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือนจำนวน 114.50 ล้านบาท และค้างชำระ 3-6 เดือนจำนวน 2.02 ล้านบาท และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 0.16 ล้านบาท ทำให้ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศสุทธิเท่ากับ 156.16 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมต่อสินทรัพย์รวมในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 0.45

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศจำนวน 49.94 ล้านบาท ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระเป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือนจำนวน 98.83 ล้านบาท เป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 3 เดือน จำนวน 1.33 ล้านบาท และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 0.02 ล้านบาท ทำให้ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศสุทธิเท่ากับ 150.08 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมต่อสินทรัพย์รวมในปี 2560 เท่ากับร้อยละ 0.31

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศจำนวน 134.74 ล้านบาท ทั้งหมดเป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระจำนวน 134.74 ล้านบาท ล้านบาทสัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 0.23

▪ ธุรกิจโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้าในประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้าในประเทศเท่ากับ 125.61 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 0.36 โดยมีลูกหนี้จำนวน 79.80 ล้านบาทที่ค้างชำระมากกว่า 3 เดือน นอกจากนั้น เป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจำนวน 78.31 ล้านบาท ทำให้มียอดลูกหนี้คงเหลือสุทธิ 47.30 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้าในประเทศเท่ากับ 142.76 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 0.30 โดยมีลูกหนี้จำนวน 85.41 ล้านบาทที่ค้างชำระมากกว่า 3 เดือน นอกจากนั้น เป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจำนวน 82.99 ล้านบาท ทำให้มียอดลูกหนี้คงเหลือสุทธิ 59.77 ล้านบาท



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้าในประเทศเท่ากับ 199.21 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 0.35 โดยมีลูกหนี้จำนวน 96.41 ล้านบาทที่ค้างชำระมากกว่า 3 เดือน นอกจากนั้น เป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ครบกำหนดชำระ และลูกหนี้ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจำนวน 84.22 ล้านบาท ทำให้มียอดลูกหนี้คงเหลือสุทธิ 114.99 ล้านบาท

ลูกหนี้อื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 50.46 ล้านบาท โดยลูกหนี้อื่นในปี 2559 ลดลง 33.63 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้อื่นต่อสินทรัพย์รวมในปี 2559 เท่ากับ ร้อยละ 0.10

บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2560 มูลค่าเท่ากับ 247.27 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนลูกหนี้อื่นต่อสินทรัพย์รวมในปี 2560 เท่ากับ ร้อยละ 0.52

บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้อื่น ณ สิ้น 31 ธันวาคม 2561 มูลค่าเท่ากับ 398.21 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนลูกหนี้อื่นต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้น 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ ร้อยละ 0.69

ลูกหนี้ค่าที่ดิน (ลูกหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน – ค่าที่ดิน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดลูกหนี้ค่าที่ดินจำนวน 531.42 ล้านบาทมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 731.7 ล้านบาท ซึ่งได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเรียบร้อยแล้วและได้รับชำระเงินเป็นจำนวน 182.9 ล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงิน และตัวแลกเงินรวมจำนวน 548.8 ล้านบาท โดยมีกำหนดรับชำระในเดือนกันยายน 2560

บริษัทย่อยบันทึกตัวสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินดังกล่าว คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่คำนวณจากต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของบริษัทย่อย โดยแสดงอยู่ภายใต้หัวข้อ “ลูกหนี้จากการขายที่ดิน” ในงบแสดงฐานะการเงินรวม จำนวนสุทธิ 531.4 ล้านบาท และในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยได้รับชำระหนี้ดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีรายละเอียดลูกหนี้ค่าที่ดินจำนวน 337.24 ล้านบาท โดย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทฯได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 691 ล้านบาท ซึ่งได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเรียบร้อยแล้วและได้รับชำระเงินเป็นจำนวน 350 ล้านบาท และตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 341 ล้านบาท โดยมีกำหนดรับชำระในเดือน มิถุนายน 2561 บริษัทบันทึกตัวสัญญาใช้เงินกล่าว คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่คำนวณจากต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ไม่มียอดลูกหนี้ค่าที่ดินเนื่องจากได้รับชำระแล้วทั้งจำนวน



หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 34,853.44 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 5,239.92 ล้านบาท สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2559 คิดเป็นร้อยละ 71.44 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2559 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเนื่องจาก หุ้นกู้ จำนวน 5,334.18 ล้านบาท และเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน จำนวน 1,270.63 ล้านบาท เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 58.46 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 35.51 ล้านบาท
2. เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจาก เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,091.11 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 352.02 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 32,429.51 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม ลดลง ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 2,423.93 ล้านบาท สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2560 คิดเป็นร้อยละ 68.01 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2560 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจาก เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน จำนวน 3,289.35 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 385.59 ล้านบาท และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 177.35 ล้านบาท หักกลบกับ
2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก หุ้นกู้ จำนวน 455.60 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 331.68 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 357.16 ล้านบาท ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย จำนวน 112.72 ล้านบาทและสำรองรายการภาษีได้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 62.92 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 41,837.81 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น จำนวน 9,408.30 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2560 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2561 คิดเป็นร้อยละ 72.68 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2561 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจาก เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 102.18 ล้านบาท เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 157.38 ล้านบาท
2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก หุ้นกู้ จำนวน 4,251.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 2,822.61 ล้านบาท เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน จำนวน 298.99 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 831.57 ล้านบาท และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 685.00 ล้านบาท กำไรรอรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า จำนวน 417.95 ล้านบาท รายได้รับล่วงหน้า จำนวน 101.79 ล้านบาท

๗.

โครงสร้างหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้

บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 20,904.18 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ในปี 2559 เพิ่มขึ้น 5,334.18 ล้านบาท มูลค่าหุ้นกู้คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2559 เท่ากับ ร้อยละ 59.98 การปรับตัวขึ้นของมูลค่าหุ้นกู้ในระยะเวลาสามปีที่ผ่านมา เป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนในโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก ทั้งโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมทำให้จำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนมาเพื่อดำเนินธุรกิจเพิ่มมากขึ้น หุ้นกู้ทั้งหมดออกโดยบริษัททั้งจำนวนโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้สินเดิม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 21,359.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 455.60 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 65.87 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้เดิม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 25,610.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,251.00 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 61.21 การปรับตัวขึ้นของมูลค่าหุ้นกู้ในระยะเวลาสามปีที่ผ่านมา เป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนในโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก ทั้งโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมทำให้จำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนมาเพื่อดำเนินธุรกิจเพิ่มมากขึ้น หุ้นกู้ทั้งหมดออกโดยบริษัททั้งจำนวนโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้สินเดิม



รายละเอียดของพื้นที่ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	คำร้องส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ' ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
2,998.64	5 พฤศจิกายน 2558	5 พฤษภาคม 2562	คำร้องส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ' ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
2,996.27	28 มกราคม 2559	28 มกราคม 2563	คำร้องส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ' ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
1,447.64	2 มิถุนายน 2559	2 มิถุนายน 2563	คำร้องส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ' ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
1,197.65	22 กันยายน 2559	22 กันยายน 2562	คำร้องส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ' ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
1,199.01	22 กันยายน 2559	22 กันยายน 2563	คำร้องส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ' ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
427.81	7 กรกฎาคม 2560	7 กรกฎาคม 2562	คำร้องส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ' ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
722.44	7 กรกฎาคม 2560	7 เมษายน 2564	คำร้องส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ' ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
1,505.60	22 กันยายน 2560	22 กันยายน 2564	คำร้องส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ' ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
1,192.17	30 พฤศจิกายน 2560	30 พฤศจิกายน 2564	คำร้องส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ' ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
1,029.27	27 เมษายน 2561	28 เมษายน 2564	คำร้องส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ' ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า

๑

มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	คำร่างสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
2,057.97	19 กรกฎาคม 2561	19 กรกฎาคม 2564	คำร่างสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
1,809.31	22 สิงหาคม 2561	22 กุมภาพันธ์ 2565	คำร่างสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
1,777.82	7 ธันวาคม 2561	7 มิถุนายน 2565	คำร่างสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
20,361.60			
699.85	17 กุมภาพันธ์ 2559	14 กุมภาพันธ์ 2562	คำร่างสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
199.91	27 พฤษภาคม 2559	20 พฤษภาคม 2562	คำร่างสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
260.63	25 มกราคม 2560	25 มกราคม 2563	คำร่างสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
379.46	5 เมษายน 2560	6 ตุลาคม 2562	คำร่างสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
490.60	22 มิถุนายน 2560	22 มิถุนายน 2563	คำร่างสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
466.61	19 ตุลาคม 2560	19 ตุลาคม 2563	คำร่างสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
421.77	16 มีนาคม 2561	16 มีนาคม 2563	คำร่างสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561 มูลค่า 2,069.4 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1-2 = 5.75 ต่อปี 3 = 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561 มูลค่า 1,819.9 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2561 มูลค่า 1,789.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2559 มูลค่า 700 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.70 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 มูลค่า 200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.35 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2560 มูลค่า 261 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.35 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2560 มูลค่า 380 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2560 มูลค่า 491.70 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.95 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2560 มูลค่า 467.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561 มูลค่า 423.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	

	มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561 มูลค่า 1,000.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	994.53	21 มิถุนายน 2561	21 มิถุนายน 2564	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561 มูลค่า 1,344.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1335.81	1 พฤศจิกายน 2561	1 พฤศจิกายน 2564	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย [บริษัท แกรนด์ แอสเสท โกลด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)]	5,249.17			
รวมทั้งหมด	25,610.77			

หมายเหตุ

¹ "จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ" หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือดอกเบี้ยจ่ายได้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาศัย หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันกับบุคคลใดๆ หรือบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยมอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการชดเชยหนี้สินต่อเจ้าประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กับผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้ให้นำไปเป็นหลักประกันให้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆที่ไม่มีการดอกเบี้ย

๑.

เงินกู้ยืมระยะยาว

บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว ณ สิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 5,215.87 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวในปี ในปี 2559 ลดลง 1,091.11 ล้านบาท มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 14.97 เงินกู้ยืมระยะยาว เหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว มูลค่าเท่ากับ 5,573.03 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวในปี ในปี 2560 เพิ่มขึ้น 357.16 ล้านบาท มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2560 เท่ากับร้อยละ 17.19 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว มูลค่าเท่ากับ 8,395.64 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาว เพิ่มขึ้น 2,822.61 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 20.07 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 1,326.80 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 7,068.84 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
เงินกู้ยืมระยะยาว	8,395.64	5,573.03	5,215.87
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(1,326.80)	(1,012.97)	(726.62)
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	7,068.84	4,560.05	4,489.25

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 2,863.65 ล้านบาท โดยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นในปี 2559 เพิ่มขึ้น 35.51 ล้านบาท มูลค่าเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 8.22

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 2,478.06 ล้านบาท ลดลง 385.59 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 7.64

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 3,309.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 831.57 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 7.91



เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะสั้น ณ สิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 20.00 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นในปี 2559 ลดลง 352.20 ล้านบาท มูลค่าเจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 0.06

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินกู้ยืมระยะสั้น ของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 351.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 331.68 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.08

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมระยะสั้น ของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 249.50 ล้านบาท ลดลง 102.18 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 0.60

เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน ณ สิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 3,727.03 ล้านบาท และคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 10.69 ตัวแลกเงินดังกล่าวมีวันครบกำหนดชำระในไตรมาสที่ 1 -2 ของปี 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เจ้าหนี้ตัวแลกเงินมีมูลค่าเท่ากับ 437.68 ล้านบาท ลดลง 3,289.35 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.35 ทั้งนี้ ตัวแลกเงินดังกล่าวมีวันครบกำหนดชำระในไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 2 ของปี 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เจ้าหนี้ตัวแลกเงินมีมูลค่าเท่ากับ 736.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 298.98 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.76 ทั้งนี้ ตัวแลกเงินดังกล่าวมีวันครบกำหนดชำระในไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 2 ของปี 2562

ส่วนของผู้ถือหุ้น

โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	8,667.83	8,667.83	7,667.83
ส่วนด้ามูลค่าหุ้น	(90.50)	(89.73)	(73.52)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	508.00	447.70	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	300.00
กำไรสะสมที่จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	394.60	334.60	300.60
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	3,486.62	3,471.94	3,298.72
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(84.42)	(167.49)	(104.96)
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	12,882.12	12,664.85	11,388.66
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,845.62	2,590.13	2,548.12
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	15,727.74	15,254.98	13,936.78

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของส่วนผู้ถือหุ้นในแต่ละปีมีดังต่อไปนี้

๕.

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 13,936.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 273.28 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2558 การเปลี่ยนแปลงเกิดจากเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น (จากการออกหุ้นสามัญใหม่ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง) 300.00 ล้านบาท การรับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 399.50 ล้านบาท และกำไรในส่วนกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 3.33 ล้านบาท ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย (บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้) จำนวน 22.88 ล้านบาท ผลกระทบลดลงจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียถือหุ้นในบริษัทย่อย (Kiroro Resort Holding Co.,Ltd.) จำนวน 12.11 ล้านบาท การลดลงของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย 164.54 ล้านบาทและลดลงจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 230.03 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 15,254.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,318.20 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2559 การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการ การปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาด จำนวน 104.86 ล้านบาท รับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 466.12 ล้านบาท และขาดทุนในส่วนกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน (52.45) ล้านบาท ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย (10.08) ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย 42.01 ล้านบาท เงินรับค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน 700.00 ล้านบาท (จากการออกหุ้นสามัญใหม่ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2560) การออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 447.70 ล้านบาท ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้น (16.20) ล้านบาท การจ่ายเงินปันผล (346.71) ล้านบาท และการจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น (17.06) ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 15,727.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 472.77 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2560 การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการรับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 548.65 ล้านบาท กำไรในส่วนกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 30.96 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมการจากลงทุนในบริษัทย่อย 64 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 139.77 ล้านบาท การเพิ่มหุ้นสามัญในบริษัทย่อย 129.61 ล้านบาท การออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นจำนวน 59.53 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายปันผล 433.38 ล้านบาท จากการจ่ายปันผลจากบริษัทย่อย 25.78 ล้านบาท รวมถึงมีจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 40.59 ล้านบาท

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน▪ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 2.50 เท่า โดยเป็นผลจากที่บริษัทมีการขยายตัว มีการพัฒนาโครงการ และขยายธุรกิจต่างๆมากขึ้น ทำให้มีภาระหนี้สินสูงขึ้นมากกว่าการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้นโดยลดลงมาเหลือ 2.13 เท่า โดยเป็นผลจากการออกหุ้นสามัญใหม่ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2560 จำนวน 700 ล้านบาท และการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 447.70 ล้านบาทในเดือน เมษายน 2560 ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นจำนวน 2.66 เท่า โดยเป็นผลจากเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืม หนี้กู้ เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของโครงการในอนาคตและการก่อสร้างของโครงการในปัจจุบันและการขยายธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อย

14.2.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดระหว่างปี

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,214.19	3,438.60	(1,891.48)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(7,201.74)	(559.52)	(3,629.66)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	6,874.87	(1,491.04)	4,934.56
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2.55	50.43	(5.13)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	887.33	1,388.04	(591.72)

■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นลบเท่ากับ 1,891.48 ล้านบาทส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทมีการพัฒนาโครงการต่างๆอย่างมากทั้งโครงการในแนวราบ และคอนโดมิเนียม

ส่วนปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นบวกเท่ากับ 3,438.60 ล้านบาทส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัท ได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่เป็นตึกสูงแล้วเสร็จ 2 โครงการและเริ่มโอนให้กับลูกค้าได้ อีกทั้งในปีนี้บริษัทยังไม่มี การก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่เป็นตึกสูง

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 1,214.19 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน สุทธิ เท่ากับ 3,629.66 ล้านบาท รายการส่วนใหญ่คือการจัดซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพื่อรองรับโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินและการซื้อที่ดินรอการพัฒนา รวม 2,183.24 ล้านบาท เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรมจำนวน 117.26 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง 60.00 ล้านบาท ลงทุนในการร่วมค้า 24.50 ล้านบาท รวมทั้งอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,383.69 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 559.52 ล้านบาท รายการส่วนใหญ่คือการจัดซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพื่อรองรับโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน 805.57 ล้านบาท และการขายที่ดินรอการพัฒนา 637.41 ล้านบาท อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 863.86 ล้านบาท เงินลงทุนระยะสั้นเพิ่มขึ้น 665.53 ล้านบาท เงินลงทุนในการร่วมค้า 669.20 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญ 144.38 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนทรัสต์จำนวน 1,637.35 ล้านบาท เงินสดรับจากการจำหน่ายสิทธิการซื้อที่ดิน จำนวน 219.29 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 7,201.74 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือการจ่ายเงินเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 3,521.24 ล้านบาท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,227.50 ล้านบาท การ



จ่ายซื้อที่ดินรอกการพัฒนาจำนวน 790.15 ล้านบาท เพื่อรองรับโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย และมีเงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน 650.93 ล้านบาท เงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 379.07 ล้านบาท

■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ เท่ากับ 4,934.55 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 5,310.25 ล้านบาท และเจ้าหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงินและเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงินรวมเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 794.28 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมสุทธิจำนวน 1,094.63 ล้านบาท เงินรับค่าหุ้นเพิ่มทุน (จากการออกหุ้นสามัญใหม่ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง) 300.00 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 231.01 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ 1,491.04 ล้านบาท โดยเป็นการจัดหาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 331.68 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 349.50 ล้านบาท ออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นจำนวน 426.25 ล้านบาท การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 684.63 ล้านบาท และการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 442.81 ล้านบาท ขณะที่มีการจ่ายคืนเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงินสุทธิจำนวน 3,343.61 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลจำนวน 345.97 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 21.32 ล้านบาทและจ่ายคืนเงินหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าการเงินจำนวน 15.02 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ เท่ากับ 6,874.87 ล้านบาทโดยเป็นการจัดหาจากเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 2,858.85 ล้านบาท ออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นจำนวน 4,280.60 ล้านบาท และเงินสดรับจากตั๋วแลกเงิน 300.00 ล้านบาทและการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 60.30 ล้านบาท โดยเป็นเงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 102.18 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลจำนวน 457.23 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 42.53 ล้านบาท และจ่ายคืนเงินหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าการเงินจำนวน 22.73 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทระหว่างปี 2552 ถึงปัจจุบัน

ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
ปี 2552	0.250	196.90	27 พฤษภาคม 2553
ปี 2553	0.330	259.92	27 พฤษภาคม 2554
ปี 2554	0.040	189.05	25 พฤษภาคม 2555
ปี 2555	0.033	187.53	23 พฤษภาคม 2556
ปี 2556	งดจ่ายเงินปันผล		
ปี 2557	0.044	254.48	19 พฤษภาคม 2558
ปี 2558	0.030	231.01	28 พฤษภาคม 2559
ปี 2559	0.040	346.71	26 พฤษภาคม 2560
ปี 2560	0.050	433.39	25 พฤษภาคม 2561
ปี 2561*	0.066	572.08	

*ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2561



14.2.4 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

■ ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงินประมาณ 2,746.36 ล้านบาทและ 6,419.65 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 753.48 ล้านบาท) (2560: 2,353.36 ล้านบาทและ 157.03 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 682 ล้านบาท)) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารโรงแรมและอาคารชุด การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้อห้องชุดในอาคารชุด คอนโดมิเนียมและอุปกรณ์

ข) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 3,142 ล้านบาท (2560: 2,706 ล้านบาท)

■ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ และมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
ภายใน 1 ปี	318 ล้านบาทและ 1.5 ล้านบาท	312 ล้านบาท และ 1 ล้านบาท	168 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท
2 ถึง 5 ปี	1,091 ล้านบาทและ 2 ล้านบาท	1,002 ล้านบาท และ 1 ล้านบาท	457 ล้านบาท และ 2 ล้านบาท
มากกว่า 5 ปี	5,534 ล้านบาท	5,817 ล้านบาท	4,651 ล้านบาท

■ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ภายใต้สัญญาให้บริการ

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
ภายใน 1 ปี	29 ล้านบาท	28 ล้านบาท	30 ล้านบาท
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	23 ล้านบาท	16 ล้านบาท	20 ล้านบาท

■ ภาระหนี้ค้ำประกันอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31/12/61	31/12/60	31/12/59	31/12/61	31/12/60	31/12/59
งานสาธารณูปโภค	1,797	1,360	1,084	1,178	946	699

๐.