

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีที่รับอนุญาตของบริษัท สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท  
งบการเงินของบริษัทย่อยและงบการเงินรวมในรอบ 3 ปี (2558-2560) สามารถสรุปได้ดังนี้

งบการเงิน ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี	สรุปความเห็นของผู้สอบบัญชี
2558	นางกิงกาญจน์ อัครวังสฤกษ์	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
2559	นางกิงกาญจน์ อัครวังสฤกษ์	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
2560	นายชยพล ศุภเศรษฐนันท์	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข

ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม

	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>งบดุล</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	137.77	2.31	80.10	1.38	65.57	1.05
เงินลงทุนชั่วคราว	140.57	2.36	37.46	0.65	29.40	0.47
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3.81	0.06	7.55	0.13	8.19	0.13
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้านำมาขาย	2,728.44	45.73	2,749.92	47.49	3,241.13	51.77
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	4.11	0.07	26.14	0.45	24.57	0.39
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8.66	0.15	29.02	0.50	6.22	0.10
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>3,023.36</b>	<b>50.68</b>	<b>2,930.19</b>	<b>50.60</b>	<b>3,375.08</b>	<b>53.91</b>
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	30.94	0.52	32.59	0.56	34.23	0.55
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	1,150.52	19.28	1,298.32	22.42	1,304.12	20.83
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	367.98	6.17	367.98	6.36	370.04	5.91
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.76	0.06	1.42	0.02	1.33	0.02
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	51.97	0.87	15.28	0.26	18.53	0.30
ที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนา-สุทธิ	1,281.88	21.48	1,134.55	19.59	1,126.80	18.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	56.13	0.94	10.74	0.19	30.20	0.48
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>5,966.54</b>	<b>100.00</b>	<b>5,791.07</b>	<b>100.00</b>	<b>6,260.33</b>	<b>100.00</b>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	687.75	11.53	151.00	2.61	-	-
เจ้าหนี้การค้า	61.68	1.03	93.95	1.62	70.68	1.13
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	210.00	3.63	634.97	10.14
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	64.84	1.09	406.47	7.02	651.41	10.41
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	3.14	0.05	15.85	0.25
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	57.76	0.97	29.74	0.51	44.02	0.70
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	48.15	0.81	29.73	0.51	49.54	0.79
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>920.18</b>	<b>15.43</b>	<b>924.03</b>	<b>15.95</b>	<b>1,466.47</b>	<b>23.42</b>
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	20.10	0.34	16.83	0.29	13.84	0.22
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง	75.93	1.27	104.61	1.81	105.10	1.68
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	4.83	0.08	5.15	0.09	5.48	0.09
หนี้สินภายใต้การควบคุม	6.19	0.10	6.52	0.11	6.84	0.11
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	8.68	0.14	7.07	0.12	10.39	0.17
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,035.91</b>	<b>17.36</b>	<b>1,064.21</b>	<b>18.37</b>	<b>1,608.12</b>	<b>25.69</b>
ทุนจดทะเบียน	5,172.25		5,172.25		5,172.25	
ทุนจดทะเบียนและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	5,022.25	84.17	5,022.25	86.72	5,022.25	80.22
ส่วนเกิน (ค่า) กว่ามูลค่าหุ้นสุทธิ	(429.26)	(7.19)	(429.26)	(7.41)	(429.26)	(6.85)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	0.98	0.02	0.98	0.02	0.98	0.02
สำรองตามกฎหมาย	58.94	0.99	38.53	0.67	27.71	0.44
กำไร (ขาดทุน) สะสม	88.28	1.48	(96.39)	(1.66)	(162.54)	(2.60)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74.13	1.24	74.13	1.28	74.13	1.18
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	115.31	1.93	116.62	2.01	118.94	1.90
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,930.63</b>	<b>82.64</b>	<b>4,726.86</b>	<b>81.63</b>	<b>4,652.21</b>	<b>74.31</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>5,966.54</b>	<b>100.00</b>	<b>5,791.07</b>	<b>100.00</b>	<b>6,260.33</b>	<b>100.00</b>

ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม (ต่อ)

	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,516.03	100.00	1,829.59	100.00	1,605.27	100.00
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	80.58	3.20	79.68	4.36	87.70	5.46
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,765.55	70.17	1,276.62	69.78	1,225.39	76.34
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	57.54	2.29	56.14	3.07	53.85	3.35
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>773.52</b>	<b>30.74</b>	<b>576.51</b>	<b>31.51</b>	<b>413.73</b>	<b>25.77</b>
รายได้อื่น	26.68	1.06	28.21	1.54	21.03	1.31
ค่าใช้จ่าย						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	186.35	7.41	126.25	6.90	106.77	6.65
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	245.08	9.74	200.74	10.97	194.20	12.10
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	-	-	-	-	4.27	0.27
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	(0.65)	(0.03)	(30.16)	(1.65)	(44.05)	(2.74)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	-	-	37.14	2.03	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	430.78	17.12	333.97	18.25	261.19	16.27
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>369.42</b>	<b>14.68</b>	<b>270.75</b>	<b>14.80</b>	<b>173.57</b>	<b>10.81</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(1.71)	0.07	(8.56)	0.47	(2.14)	0.13
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>367.71</b>	<b>14.61</b>	<b>262.19</b>	<b>14.33</b>	<b>171.43</b>	<b>10.68</b>
ค่าใช้จ่าย(รายได้) ภาษีเงินได้	(37.03)	1.47	62.01	3.39	39.84	2.48
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี</b>	<b>404.74</b>	<b>16.09</b>	<b>200.18</b>	<b>10.94</b>	<b>131.59</b>	<b>8.20</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>						
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกกันภัย	(0.15)	0.01	-	-	1.33	0.08
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	0.03	-	-	-	(0.27)	(0.02)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
- สุทธิจากภาษีเงินได้	(0.12)	-	-	-	1.06	0.07
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>404.62</b>	<b>16.08</b>	<b>200.18</b>	<b>10.94</b>	<b>132.65</b>	<b>8.26</b>

<b>งบกระแสเงินสด</b>						
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	478.28		449.46		363.55	
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(548.06)		(35.54)		128.09	
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	127.46		(399.38)		(475.67)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	57.68		14.54		15.97	

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท  
และบริษัทย่อย

รายการ		งบการเงินรวม		
		2560	2559	2558
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	3.29	3.17	2.30
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.31	0.14	0.07
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.52	0.38	0.21
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	456.94	242.47	264.71
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	1	1	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.67	0.44	0.37
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	541	809	966
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	23.43	16.19	10.62
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	15	22	34
Cash Cycle	(วัน)	526	788	933
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	29.79	30.20	24.44
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	14.23	14.18	10.25
อัตรากำไรอื่นๆ	%	1.02	1.46	1.23
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	129.47	166.01	209.46
อัตรากำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	%	15.48	10.45	7.74
อัตรากำไรสุทธิ	%	15.59	10.48	7.77
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	8.38	4.27	2.82
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	6.88	3.32	2.02
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	27.16	13.46	9.70
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.44	0.32	0.26
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.21	0.23	0.35
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	20.16	3.72	2.65
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	0.19	0.47	0.23
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	49	58	106
<b>ข้อมูลต่อหุ้น</b>				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	0.98	0.94	0.93
กำไรสุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.08	0.04	0.03
เงินปันผลต่อหุ้น	(บาท)	0.040	0.025	0.030

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

##### ก) ผลการดำเนินงาน

##### ภาพรวมของการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 404.74 ล้านบาท กำไรสำหรับปี เพิ่มขึ้น 204.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 102.19 จากปี 2559 ซึ่งมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 200.18 ล้านบาท เกิดจากสาเหตุ ดังนี้

- ในปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 773.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.74 ของยอดขาย ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งยอดขายได้ในปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 686.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.52 และรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 0.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.13 เนื่องจากรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทมาจากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัยและโครงการบ้านในกรุงเทพมหานครและโครงการบ้านในจังหวัดระยอง ซึ่งในปี 2560 บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครที่สร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในเดือน มีนาคม 2560 เพิ่มขึ้น ทำให้บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ มาอย่างต่อเนื่อง และสูงขึ้นกว่าปี 2559
- บริษัทฯ รับผิดชอบกิจการทั้งหมดจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยรับโอนทั้งสินทรัพย์ และภาระหนี้สินรวมทั้งลูกจ้าง ที่มีอยู่ ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการทางนิติกรรมเกี่ยวกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิในสินทรัพย์อื่นๆ แล้ว ภายหลังเลิกกิจการของบริษัทย่อย ทำให้บริษัทฯ เกิดผลขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย และสามารถนำผลขาดทุนดังกล่าว จำนวน 532.21 ล้านบาท มาเป็นรายจ่ายทางด้านภาษีได้ จึงเกิดรายได้ภาษีเงินได้ 37.03 ล้านบาท มีผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 60.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.60 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่านายหน้าเพิ่มขึ้น ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 44.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.09 ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานของบริษัทและการรับบุคคลากรเพิ่มมากขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ ค่าใช้จ่ายในการจ้างบริการและดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น
- บริษัทฯ ประเมินราคาที่ดินใหม่ประจำปี พบว่าราคาที่ดินในปัจจุบันเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อน ซึ่งปัจจุบันที่ดินของบริษัทฯ บางแปลงมีราคาตลาดสูงกว่าราคาตามบัญชี จึงมีการปรับราคาตามบัญชีใหม่เพื่อให้สะท้อนถึงราคาที่ดินปัจจุบัน ทำให้มีการกลับรายการด้อยค่าของที่ดินที่เคยบันทึกไว้เป็นค่าใช้จ่ายในอดีต จึงเป็นสาเหตุที่มีกำไรจากการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ในปี 2560 จำนวน 0.65 ล้านบาท
- ในปี 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเพื่อนำที่ดินมาพัฒนาโครงการใหม่เพื่อสร้างรายได้ในอนาคตจึงเกิดขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ จำนวน 37.14 ล้านบาท ซึ่งในปี 2560 อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการใหม่

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 687.75 ล้านบาท และมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 860 ล้านบาท ในปี 2560 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 0.21 เท่า

### รายได้จากการขายและบริการ

ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ รวมรายได้มูลค่า 2,596.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 687.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 36 รายได้ทั้ง 3 ส่วนงาน สรุปได้ดังนี้

- รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายปี 2560 จำนวน 2,516.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.90 ของรายได้รวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 686.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.52 ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัย ในปี 2560 มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้สูงกว่าปี 2559 ทำให้มีรายได้สูงขึ้น การรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการในกรุงเทพมหานครและจังหวัดระยองแบ่งตามพื้นที่ขายมีดังนี้

สรุปข้อมูลการขายแบ่งตามพื้นที่ขาย	2560 (ล้านบาท)			2559 (ล้านบาท)		
	กรุงเทพฯ	ระยอง	รวม	กรุงเทพฯ	ระยอง	รวม
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	38.00	162.22	200.22	39.00	114.54	153.54
รายได้จากการขายห้องชุด	2,315.81	-	2,315.81	1,676.05	-	1,676.05
รวมรายได้	2,353.81	162.22	2,516.03	1,715.05	114.54	1,829.59

- รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ปี 2560 จำนวน 32.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.23 ของรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 1.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.42 เนื่องจากในปี 2560 กลุ่มลูกค้าระยะสั้นแบบกลุ่มใช้บริการเพิ่มขึ้นในขณะที่ลูกค้าเช่าบ้านและอพาร์ทเมนต์ระยะยาวยังคงเป็นกลุ่มเดิม จึงทำให้เพิ่มขึ้น

- รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟปี 2560 จำนวน 48.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.87 ของรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ ลดลงจากปี 2559 จำนวน 0.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.94 เนื่องจากในปี 2560 มีผู้ใช้บริการสนามกอล์ฟลดลงส่งผลให้รายได้จากการใช้บริการสนามกอล์ฟ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ลดลงตามไปด้วย

### ต้นทุนขายและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าและบริการปี 2560 จำนวน 1,823.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 490.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.90 ต้นทุนขายและบริการในปี 2560 ประกอบด้วย

- ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัยรวม 1,765.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.84 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 488.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.30 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
- ต้นทุนธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 23.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.27 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้น 3.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.17 เนื่องจากในปี 2560 มีต้นทุนค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงการปรับปรุงบ้านและอพาร์ทเมนต์ใหม่สำหรับธุรกิจให้เช่า และค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ที่เพิ่มขึ้น

- ต้นทุนธุรกิจสนามกอล์ฟจำนวน 34.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.89 ของต้นทุนรวม ลดลง 1.78 ล้านบาทเป็นร้อยละ 0.10 เนื่องจากมีผู้ใช้บริการลดลง ส่งผลให้ต้นทุนค่าอาหาร เครื่องดื่ม รวมถึงการบำรุงรักษาเกี่ยวกับสนามกอล์ฟลดลง จึงทำให้ต้นทุนลดลง

### **รายได้อื่น**

รายได้ในปี 2560 จำนวน 26.68 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 1.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.42 ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้ค่าบริการอื่นที่ลดลง

### **ค่าใช้จ่ายในการขาย**

ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2560 จำนวน 186.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 60.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.60 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ทำให้เกิดค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่เพิ่มขึ้น และมีค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขาย

### **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2560 จำนวน 245.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 44.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.09 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายพนักงานของบริษัทและการรับบุคลากรเพิ่มมากขึ้นเพื่อรองรับการขายธุรกิจและค่าจ้างบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด และค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จ่ายให้กับนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับห้องที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์

### **โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์**

ในปี 2560 และ 2559 บริษัทได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ประเภทที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยว่าจ้างผู้ประเมินอิสระทำการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว ผลปรากฏว่าราคาประเมินสินทรัพย์ใหม่ปี 2560 โดยรวมแล้วสูงกว่าราคาตามบัญชีปัจจุบัน จึงโอนกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ผลขาดทุนในอดีต จำนวน 0.65 ล้านบาท ซึ่งในปี 2559 โอนกลับรายการจำนวน 30.16 ล้านบาท

### **ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน**

ในปี 2560 บริษัทไม่มีผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน ในขณะที่ปี 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเพื่อนำที่ดินมาพัฒนาโครงการใหม่เพื่อสร้างรายได้ จึงทำให้เกิดผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สินเพิ่มขึ้นทั้งจำนวน 37.14 ล้านบาท

### **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน**

ดอกเบี้ยจ่ายปี 2560 จำนวน 1.71 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 6.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.02 บริษัทกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้ในการดำเนินโครงการของบริษัทในระหว่างปี 2560 บริษัทจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมครบทั้งจำนวน ในขณะที่ปี 2559 บริษัทมีโครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเสร็จสมบูรณ์และอยู่ระหว่างจ่ายชำระคืนเงินกู้ จึงบันทึกดอกเบี้ยจ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

บริษัทมีผลกำไรก่อนภาษีเงินได้ในปี 2560 จำนวน 367.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 105.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.25 โดยปี 2560 บริษัทมีกำไรทางบัญชีแต่ในทางภาษีมีผลขาดทุนจากการใช้ผลขาดทุนจากเงินลงทุนภายหลังการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของบริษัท ทำให้มีรายได้ภาษีเงินได้ จำนวน 37.03 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2559 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 62.01 ล้านบาท

### กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม

บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรเบ็ดเสร็จรวมในปี 2560 จำนวน 404.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 204.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 102.12 ด้วยเหตุผลตามที่กล่าวมาข้างต้น

### ข) ฐานะการเงิน

#### ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,966.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 175.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.03 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 93.17 ล้านบาท เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว และเพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 82.30 ล้านบาท เกิดจากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น มีผลทำให้สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 137.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 57.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72 เนื่องจากในช่วงเดือนธันวาคม 2560 บริษัทได้รับชำระเงินจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านและอาคารชุดพักอาศัย จึงทำให้มีเงินฝากธนาคารในช่วงปลายปีสูง
- เงินลงทุนชั่วคราว ณ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 140.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 103.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 275.25 เนื่องจากในเดือนธันวาคม 2560 บริษัทลงทุนในกองทุนรวมเพิ่มขึ้น แต่ในระหว่างปี 2559 มีการทยอยเบิกมาใช้ ทำให้เงินลงทุนชั่วคราวมียอดเพิ่มขึ้น ณ สิ้นปี 2560
- ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 2,728.44 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 21.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.78 เนื่องจากในระหว่างปี 2560 มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ ให้กับลูกค้า โดยโอนออกไปเป็นต้นทุนขาย จำนวน 1,768.10 ล้านบาท และในระหว่างปีได้ซื้อที่ดินและมืองานระหว่างก่อสร้างจำนวน 1,746.52 ล้านบาท ทำให้ภาพรวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือในปี 2560 ลดลง โดยแบ่งเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,096.90 ล้านบาท สินค้างเหลือ จำนวน 630.89 ล้านบาท และสินค้างเหลืออื่นจำนวน 0.65 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 4.11 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 22.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.28 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นการจ่ายเงินให้กับผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการของบริษัท เมื่อบริษัทมีการจ่ายชำระค่าก่อสร้างในแต่ละงวดจะหักคืนเงินดังกล่าวออกจากเงินค่าจ้างที่เบิกจ่ายในแต่ละงวด ดังนั้นเมื่อมีงานก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจะลดลง ซึ่งในระหว่างปี 2560 ไม่มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น มีเพียงมูลค่าทยอยตัดจ่ายเมื่อมีการจ่ายชำระค่าก่อสร้างทำให้ปี 2560 ลดลง



- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 8.66 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 20.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.16 ส่วนใหญ่เกิดจากการจัดประเภทภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า ครอบคลุมเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 1,150.52 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 147.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.38 เนื่องจากในปี 2560 บริษัทได้เปลี่ยนวัตถุประสงค์จากที่ดินให้เช่าเป็นที่ดินเพื่อการพัฒนา จึงได้ยกเลิกการให้เช่าที่ดินเปล่าบางแปลง ทำให้มีการจัดประเภทที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา จึงทำให้ลดลง
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 51.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 36.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 240.12 เนื่องจากบริษัทได้รับประโยชน์ผลขาดทุนทางภาษีภายหลังการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของบริษัท จึงทำให้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น
- ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 1,281.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 147.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.99 เนื่องจากบริษัทมีการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ของที่ดิน จึงมีการจัดประเภทที่ดินใหม่จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดินรอการพัฒนา จึงทำให้เพิ่มขึ้น
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 56.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 45.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 422.53 ส่วนใหญ่เกิดจากภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า ที่บริษัทถูกหักภาษีไว้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี 2560 และจากการจัดประเภทภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า ครอบคลุมเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน จึงทำให้เพิ่มขึ้น

#### ส่วนประกอบของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 1,035.91 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 28.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.66 ส่วนใหญ่เกิดจากหนี้สินหมุนเวียนลดลง จำนวน 3.84 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนลดลง จำนวน 24.45 ล้านบาท โดยรวมเกิดจากเงินประกันงานก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 687.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ ธันวาคม 2559 จำนวน 536.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 355.46 บริษัทได้กู้ยืมเงินระยะสั้นจากธนาคารพาณิชย์สำหรับการซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาก่อสร้างโครงการ
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 61.68 ล้านบาท ลดลง จาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 32.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.35 เนื่องจากในระหว่างปี 2560 การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยได้เสร็จสมบูรณ์ในช่วงปลายปี 2560 ทำให้คงเหลือเจ้าหนี้ผู้รับเหมาค่าก่อสร้างลดลง ในขณะที่ปลายปี 2559 มีการเร่งก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยอีกทั้งมีเจ้าหนี้ผู้รับเหมาเรียกเก็บค่างานก่อสร้างจำนวนมากในช่วงปลายปี จึงทำให้ลดลง
- เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลดลงทั้งจำนวน 210 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 210.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ในระหว่างปี 2560 บริษัทฯ จ่ายชำระคืนกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศครบทั้งจำนวน จึงทำให้ลดลง

- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 64.84 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 341.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.05 เกิดจากการบันทึกเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการชุดพักอาศัยและบ้านพร้อมที่ดินให้กับลูกค้าได้สูงในระหว่างปี 2560 จึงทำให้ยอดเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจากปี 2559
- ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลดลงทั้งจำนวน 3.14 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 3.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ในระหว่างปี 2560 บริษัทฯ มีการจ่ายชำระค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ค้างชำระในปี 2559 จึงทำให้ลดลง
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 57.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 28.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.22 ส่วนใหญ่เกิดจากการประมาณการหนี้สินค่าซ่อมแซมจากการรับประกันบ้าน และโบนัสค้างจ่ายประจำปี 2560 จึงทำให้เพิ่มขึ้น
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 48.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 18.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.96 เนื่องจากในปี 2560 มีเงินประกันผลงานใกล้เคียงกำหนดระยะเวลาประกันตามสัญญาที่ต้องคืนให้กับผู้รับเหมาก่อสร้าง จึงทำให้เพิ่มขึ้น
- เงินประกันงานก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 75.93 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 28.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.42 เนื่องจากในปี 2560 มีเงินประกันผลงานใกล้เคียงกำหนดระยะเวลาประกันตามสัญญาที่ต้องคืนให้กับผู้รับเหมาก่อสร้างภายใน 1 ปี จึงจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนอื่น จึงทำให้ลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,930.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 203.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.31 บริษัทฯ มีกำไรสำหรับปี 2560 จำนวน 404.74 ล้านบาท โดยมีกำไรสะสมจัดสรรสำรองตามกฎหมาย จำนวน 58.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 20.41 ล้านบาท และกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร จำนวน 88.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 184.67 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2559 และจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2559 ในระหว่างปี 2560 จำนวน 200.84 ล้านบาท และส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ย่อยลดลง 1.30 ล้านบาท

## ค) สภาพคล่อง

### กระแสเงินสด

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดส่วนที่มาจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงินจำนวนรวม 57.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 43.15 ล้านบาท มีสาเหตุดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน ในปี 2560 มีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิจำนวน 478.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 28.82 ล้านบาท เกิดจากในปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานที่เป็นเงินสดรับสูงกว่าปี 2559 จำนวน 582.21 ล้านบาท บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานหลักโดยโอนขายบ้านพักอาศัยและโครงการชุดพักอาศัย ดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือจึงเปลี่ยนแปลงลดลง สำหรับหนี้สินเป็นไปตามปกติไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก และมีการจ่ายชำระภาษีเงินได้ จำนวน 30.85 ล้านบาท ต่ำกว่าปี 2559 จำนวน 42.00 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 18.32 ล้านบาท ต่ำกว่าปี 2559 จำนวน 1.73 ล้านบาท ทำให้เกิดกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้นในกิจกรรมดำเนินงาน

- กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน ในปี 2560 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 548.06 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2559 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 35.54 ล้านบาท เกิดจากในปี 2560 บริษัท ซื้อหน่วยลงทุน-สุทธิ จำนวน 102.59 ล้านบาท ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ สิ้นทรัพย์ไม่มีตัวตน และที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาจำนวน 445.75 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2559 มีการซื้อจำนวน 30.68 ล้านบาท ในปี 2560 จึงใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสูง ซึ่งสรุปรายการเงินได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุนปี 2560 และปี 2559 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท )

รายการในกิจกรรมการลงทุน	ปี 2560	ปี 2559
ซื้อ-จำหน่ายหน่วยลงทุนสุทธิ	(102.59)	(7.86)
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(46.57)	(12.40)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสิ้นทรัพย์ไม่มีตัวตน	(13.78)	(18.19)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนา	(385.40)	(0.09)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอการพัฒนา	0.01	0.23
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.27	2.77
กระแสเงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไปใน)	(548.06)	(35.54)

- กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงินในปี 2560 มีกระแสเงินสดในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 127.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 526.84 ล้านบาท ในปี 2560 บริษัทมีเงินรับจากเงินกู้ยืมสูงกว่าชำระคืน โดยเบิกเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว จำนวน 1,172.70 ล้านบาท และ 740.00 ล้านบาท ตามลำดับ และจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจำนวน 1,585.95 ล้านบาท โดยเบิกเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ และจ่ายเงินปันผลจำนวน 199.29 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2559 ชำระคืนเงินกู้ยืมมากกว่าเบิกเงินกู้ยืม-สุทธิ จำนวน 273.97 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 125.41 ล้านบาท จึงทำให้ในปี 2560 มีกระแสเงินสดรับในกิจการลงทุนสูงกว่าปี 2559

### อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 3.29 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 0.12 เท่า บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 3,023.36 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 920.18 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าสภาพคล่องของบริษัทฯ อยู่ในเกณฑ์ดี มีความคล่องตัวสูงในการจ่ายชำระหนี้ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยบริษัท มีสินทรัพย์หมุนเวียน เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 93.17 ล้านบาท และมีหนี้สินหมุนเวียน ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 3.85 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี 2560 จำนวน 137.77 ล้านบาท และเงินลงทุนชั่วคราว 140.57 ล้านบาท ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่สามารถแปลงเป็นเงินสดได้เร็ว จึงทำให้มีสภาพคล่องสูง มีความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น เช่น เจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินได้คล่องตัว

อัตราส่วนหมุนเวียนของลูกหนี้การค้าเท่ากับ 456.04 รอบ เปรียบเทียบกับปี 2559 เท่ากับ 242.47 รอบ แสดงว่าในปี 2560 บริษัทสามารถเก็บเงินจากลูกค้าได้เร็ว มีการบริหารลูกหนี้ได้ดี รวมถึงในปี 2560 มีอัตรากาไรหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ

0.67 รอบ ระยะเวลาขาย 541 วัน เปรียบเทียบกับปี 2559 มีอัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือเท่ากับ 0.44 รอบ ระยะเวลาขาย 809 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถขายสินค้าได้เร็วกว่าปี 2559 ส่งผลให้มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปี 2560 เท่ากับ 57.68 ล้านบาท ในปี 2559 เท่ากับ 14.53 ล้านบาท

### **อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร**

บริษัทมีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2560 จำนวน 773.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.79 ของมูลค่าขายสุทธิ ส่วนใหญ่เกิดจากส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดขายได้เพิ่มขึ้น กำไรขั้นต้นจึงเพิ่มขึ้นจำนวน 197.01 ล้านบาท สำหรับปี 2559 จำนวน 576.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.20 ของมูลค่าขายสุทธิ และในระหว่างปีบริษัทปรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งตามที่กล่าวข้างต้นในภาพรวมของการดำเนินงาน บริษัทจึงนำผลขาดทุนมาเป็นรายจ่ายทางด้านภาษีเงินได้ ทำให้มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2560 จำนวน 404.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.59 สำหรับปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 10.48 ในปี 2560 บริษัทฯ จึงมีอัตรากำไรดีขึ้น

### **โครงสร้างเงินทุน**

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 0.21 เท่า ลดลงจากปี 2559 จำนวน 0.02 เท่า ซึ่งยังคงใกล้เคียงกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินรวม 1,035.91 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นคงเหลือจำนวน 687.75 ล้านบาท และบริษัทยังคงมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 20.16 เท่า ในขณะที่ปี 2559 มีความสามารถชำระดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 3.72 เท่า เนื่องจากในระหว่างปี 2560 บริษัทจ่ายชำระคืนเงินกู้ครบทั้งจำนวนและจ่ายภาระผูกพันหนี้สินได้ตามปกติ