

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยและงบการเงินรวมในรอบ 3 ปี (2559-2561) สามารถสรุปได้ดังนี้

งบการเงินปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี	สรุปความเห็นของผู้สอบบัญชี
2559	นางกิงกาญจน์ อัครวิงสุญญ์	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
2560	นายชยพล ศุภเศรษฐนนท์	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
2561	นายชยพล ศุภเศรษฐนนท์	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข

ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม

	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
งบดุล						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	198.71	3.26	137.77	2.31	80.10	1.38
เงินลงทุนชั่วคราว	67.97	1.12	140.57	2.36	37.46	0.65
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8.30	0.13	3.81	0.06	7.55	0.13
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	2,587.82	42.55	2,728.44	45.73	2,749.92	47.49
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	5.88	0.10	4.11	0.07	26.14	0.45
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	3.15	0.05	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14.41	0.24	8.66	0.15	29.02	0.50
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,886.24	47.45	3,023.36	50.68	2,930.19	50.60
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน – สุทธิ	29.12	0.48	30.94	0.52	32.59	0.56
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	1,158.19	19.04	1,150.52	19.28	1,298.32	22.42
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	404.44	6.65	367.98	6.17	367.98	6.36
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	5.00	0.08	3.76	0.06	1.42	0.02
สินทรัพย์ภายในได้รอตัดบัญชี	37.61	0.62	51.97	0.87	15.28	0.26
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา-สุทธิ	1,391.17	22.87	1,281.88	21.48	1,134.55	19.59
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	5.00	0.08	-	-	-	-
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	89.72	1.48	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	75.99	1.25	56.13	0.94	10.74	0.19
รวมสินทรัพย์	6,082.48	100.00	5,966.54	100.00	5,791.07	100.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	133.48	2.19	687.75	11.53	151.00	2.61
เจ้าหนี้การค้า	65.78	1.08	61.68	1.03	93.95	1.62
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	111.05	1.83	-	-	210.00	3.63
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	291.86	4.80	64.84	1.09	406.47	7.02
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	-	-	3.14	0.05
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	48.25	0.82	57.76	0.97	29.74	0.51
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	51.15	0.84	48.15	0.81	29.73	0.51
รวมหนี้สินหมุนเวียน	701.57	11.56	920.18	15.43	924.03	15.95
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	463.81	7.63	-	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	24.00	0.40	20.10	0.34	16.83	0.29
เงินประกันงานค่าก่อสร้าง	81.25	1.34	75.93	1.27	104.61	1.81
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	4.50	0.07	4.83	0.08	5.15	0.09
หนี้สินภายในได้รอการตัดบัญชี	24.40	0.40	6.19	0.10	6.52	0.11
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	12.46	0.20	8.68	0.14	7.07	0.12
รวมหนี้สิน	1,311.99	10.04	1,035.91	17.36	1,064.21	18.37
ทุนจดทะเบียน	5,172.25		5,172.25		5,172.25	
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	5,022.25	82.57	5,022.25	84.17	5,022.25	86.72
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสุทธิ	(429.26)	(7.06)	(429.26)	(7.19)	(429.26)	(7.41)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	0.98	0.02	0.98	0.02	0.98	0.02
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	65.15	1.07	58.94	0.99	38.53	0.67
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(75.54)	(1.27)	88.28	1.48	(96.39)	(1.66)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74.13	1.22	74.13	1.24	74.13	1.28
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	112.78	1.85	115.31	1.93	116.62	2.01
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,770.49	78.40	4,930.63	82.64	4,726.86	81.63
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,082.48	100.00	5,966.54	100.00	5,791.07	100.00

ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม (ต่อ)

	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,620.41	94.24	2,516.03	95.91	1,829.04	94.40
รายได้ค่าบริการ	51.20	2.98	48.50	1.85	48.96	2.53
รายได้ค่าเช่า	34.09	1.98	32.08	1.22	31.26	1.61
รายได้อื่น	13.74	0.80	26.68	1.02	28.21	1.46
รวมรายได้	1,719.44	100.00	2,623.29	100.00	1,937.47	100.00
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,097.35	63.82	1,765.55	67.30	1,276.62	65.89
ต้นทุนค่าบริการ	34.70	2.02	34.46	1.31	36.24	1.87
ต้นทุนค่าเช่า	30.67	1.78	23.08	0.88	19.90	1.03
รวมต้นทุน	1,162.72	67.62	1,823.09	69.50	1,332.76	68.79
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	556.72	32.38	800.20	30.50	604.71	31.21
ค่าใช้จ่าย						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	163.34	9.50	186.35	7.10	126.25	6.52
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	246.26	14.32	245.08	9.34	200.74	10.36
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	0.70	0.04	-	-	-	-
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	(2.15)	(0.13)	(0.65)	(0.02)	(30.16)	(1.56)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	-	-	-	-	37.14	1.92
รวมค่าใช้จ่าย	408.15	23.74	430.78	16.42	333.97	17.24
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	148.57	8.64	369.42	14.08	270.74	13.97
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(3.85)	(0.22)	(1.71)	(0.07)	(8.56)	(0.44)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	144.72	8.42	367.71	14.02	262.18	13.53
รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(31.80)	(1.85)	37.03	1.41	(62.01)	(3.20)
กำไรสำหรับปี	112.92	6.57	404.74	15.43	200.17	10.33
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกันภัย	-	-	(0.15)	(0.01)	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	-	-	0.03	-	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
- สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	(0.12)	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	112.92	6.57	404.62	15.42	200.17	10.33

งบกระแสเงินสด						
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	720.36		478.28		449.46	
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(402.70)		(548.06)		(35.54)	
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(256.72)		127.46		(399.38)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	60.94		57.68		14.54	

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย

รายการ		งบการเงินรวม		
		2561	2560	2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	4.11	3.29	3.17
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.39	0.31	0.14
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.89	0.52	0.38
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	281.53	456.94	242.47
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	1	1	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.43	0.67	0.44
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	845	541	809
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	18.24	23.43	16.19
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	20	15	22
Cash Cycle	(วัน)	827	526	788
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	31.83	29.79	30.20
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	8.71	14.23	14.18
อัตรากำไรอื่นๆ	ร้อยละ	0.80	1.02	1.46
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	484.86	129.47	166.01
อัตรากำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	6.71	15.48	10.45
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	6.77	15.59	10.48
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	2.38	8.38	4.27
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	1.92	6.88	3.32
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	9.61	27.16	13.46
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.29	0.44	0.32
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.28	0.21	0.23
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	4.44	20.16	3.72
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	0.28	0.19	0.47
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	80.76	68.05	92.82
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	0.95	0.98	0.94
กำไรสุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.023	0.081	0.040
เงินปันผลต่อหุ้น	(บาท)	0.020	0.055	0.040

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ก) ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 112.92 ล้านบาท ลดลง 291.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72.10 จากปี 2560 ซึ่งมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 404.74 ล้านบาท ภาพรวมผลการดำเนินงานมีดังนี้

- ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นในการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 542.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.50 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างปี 2561 เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการขายบ้านและโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จได้ 2 โครงการ และโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านและอาคารชุดพักอาศัยโครงการที่คงเหลือต่อเนื่อง ในขณะที่ปี 2560 เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จ 1 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ได้สูงกว่าโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2561 สำหรับรายได้และต้นทุนขายของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 จำนวน 1,620.41 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 895.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.60 รายได้ค่าบริการ จำนวน 51.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.57 รายได้ค่าเช่า จำนวน 34.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.27 สำหรับต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,097.35 ล้านบาท ลดลงจำนวน 668.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.85 ต้นทุนค่าบริการ จำนวน 34.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.70 และต้นทุนค่าเช่า จำนวน 30.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.89

- ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 163.34 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 23.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.35 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่ลดลง ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ และเกิดจากค่าโฆษณาที่ลดลง จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่องรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาถือปฏิบัติ สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 246.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.48

- บริษัทประเมินราคาที่ดินใหม่ประจำปี พบว่าราคาที่ดินในปัจจุบันเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อน ซึ่งปัจจุบันมูลค่าที่ดินของบริษัทส่วนใหญ่มีราคาตลาดสูงกว่าราคาตามบัญชี จึงมีการปรับราคาตามบัญชีใหม่เพื่อให้สะท้อนถึงราคาที่ดินปัจจุบัน ทำให้มีการกลับรายการด้อยค่าของที่ดินที่เคยบันทึกไว้เป็นค่าใช้จ่ายในอดีต จึงเป็นสาเหตุที่มีกำไรจากการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในปี 2561 จำนวน 2.15 ล้านบาท

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 244.53 ล้านบาท และ 463.81 ล้านบาท ตามลำดับ และมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 1,288 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.28 : 1

รายได้จากการขาย รายได้ค่าบริการและรายได้ค่าเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ รวมรายได้จำนวน 1,705.70 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 890.91 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 34.31 รายได้ทั้ง 3 ส่วนงาน สรุปได้ดังนี้

- รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายปี 2561 จำนวน 1,620.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.24 ของรายได้รวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ ลดลงจากปี 2560 จำนวน 895.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.60 เป็นการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยในปี 2561 บริษัทเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแอมเบอร์ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2561 คิดเป็นร้อยละ 50.00 ของทั้งโครงการ และโครงการเวลาน่า ที่เริ่มโอนตั้งแต่เดือนตุลาคม 2561 ในขณะที่ปี 2560 เริ่มโอนโครงการนารา 9 ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2560 ซึ่งมูลค่าโอนคิดเป็นร้อยละ 18 ณ สิ้นปี 2561

ทั้งนี้ ราคาขายของโครงการนารา 9 โดยเฉลี่ยต่อยูนิตสูงกว่าโครงการแอมเบอร์ ทำให้ในปี 2561 จึงมีรายได้ลดลง ในภาพรวม โดยรายละเอียดการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการในกรุงเทพและจังหวัดระยองแบ่งตามพื้นที่ขายดังนี้

สรุปข้อมูลการขายแบ่งตามพื้นที่ขาย	2561 (ล้านบาท)			2560 (ล้านบาท)		
	กรุงเทพ	ระยอง	รวม	กรุงเทพ	ระยอง	รวม
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	29.00	174.73	203.73	38.00	162.22	200.22
รายได้จากการขายห้องชุด	1,416.68	-	1,416.68	2,315.81	-	2,315.81
รวมรายได้	1,445.68	174.73	1,620.41	2,353.81	162.22	2,516.03

แต่อย่างไรก็ตาม ยอดขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทรวมในปี 2561 เพิ่มขึ้นเป็น 1,883 ล้านบาท จาก 588 ล้านบาท ในปี 2560 หรือคิดเป็นร้อยละ 220 ซึ่งถือเป็นยอดรับรู้รายได้ในปี 2562 และปี 2563

- รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ปี 2561 จำนวน 34.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.98 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 2.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.27 เนื่องจากในปี 2561 มีลูกค้าเช่าอพาร์ทเมนต์ระยะยาวและกลุ่มลูกค้าระยะสั้นใช้บริการเพิ่มขึ้น จึงทำให้รายได้โดยรวมเพิ่มขึ้น

- รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟปี 2561 จำนวน 51.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.98 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 2.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.57 เนื่องจากในปี 2561 มีการปรับปรุงสภาพสนามและสิ่งอำนวยความสะดวก ทำให้มีนักกอล์ฟมาใช้บริการเพิ่มขึ้นและมีรายได้จากรถกอล์ฟเพิ่มขึ้น จึงทำให้รายได้ธุรกิจสนามกอล์ฟเพิ่มขึ้นจากปี 2560

ต้นทุนขาย ต้นทุนค่าบริการและต้นทุนค่าเช่า

บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนบริการและต้นทุนการให้เช่าในปี 2561 จำนวน 1,162.72 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 660.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.22 ต้นทุนขายทั้ง 3 ส่วนงาน สรุปได้ดังนี้

- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,097.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.38 ของต้นทุนรวม ลดลงจากปี 2560 จำนวน 668.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.85 เป็นต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัยซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง โดยสัดส่วนของต้นทุนขายในปี 2561 คิดเป็นร้อยละ 67.72 ของรายได้ ซึ่งลดลงจากร้อยละ 70.17 ในปี 2560 เนื่องจากมีการปรับสัดส่วนราคาขายให้เหมาะสม

- ต้นทุนธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 30.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.64 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 7.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.89 ส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าในปี 2561 เพื่อรองรับลูกค้าที่เพิ่มขึ้น

- ต้นทุนธุรกิจสนามกอล์ฟจำนวน 34.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.98 ของต้นทุนรวม เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 0.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.70 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าปรับปรุงสนามกอล์ฟให้ดีขึ้น

รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี 2561 จำนวน 13.74 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 12.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.50 เนื่องจากรายได้ค่าบริการอื่นลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 จำนวน 163.34 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 23.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.35 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่ลดลง ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง และจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติ ทำให้ค่านายหน้าที่ยจ่ายให้ตัวแทนขายก่อนมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการบ้านและโครงการอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งจากเดิมที่บันทึกเป็นค่านายหน้าในการขายเมื่อเกิดรายการจ่ายตามสัญญาว่าจ้างนายหน้าการขาย

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2561 จำนวน 246.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 1.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.48 ส่วนใหญ่ในปี 2561 มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานปรับปรุงโครงการบ้านและโครงการอาคารชุดพักอาศัย ให้กับลูกค้าหลังโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2560 บริษัทจ่ายค่าเช่าเซิฟให้กับนิติบุคคลอาคารชุดโครงการแห่งหนึ่ง แต่ในปี 2561 ไม่มีค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยรวมแล้วทำให้ค่าใช้จ่ายในปี 2561 ไม่เพิ่มขึ้นมากนัก

โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์

ในปี 2561 และ 2560 บริษัทได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ประเภทที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยว่าจ้างผู้ประเมินอิสระทำการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว ผลปรากฏว่าราคาประเมินใหม่ปี 2561 โดยรวมแล้วสูงกว่าราคาตามบัญชีปัจจุบัน จึงโอนกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ผลขาดทุนในอดีต จำนวน 2.15 ล้านบาท ส่วนในปี 2560 โอนกลับรายการจำนวน 0.65 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายปี 2561 จำนวน 3.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 2.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 125.15 บริษัทกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้ในการดำเนินโครงการของบริษัท ในระหว่างปี 2561 บริษัทมีโครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเสร็จสมบูรณ์ และโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ ดอกเบี้ยจ่ายส่วนใหญ่จึงบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน เพราะยังจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมไม่ครบในระหว่างปี จึงทำให้ดอกเบี้ยจ่ายในปี 2561 เพิ่มขึ้นกว่าปี 2560 ซึ่งจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมได้ครบในระหว่างปี

รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

บริษัทมีผลกำไรก่อนภาษีเงินได้ในปี 2561 จำนวน 144.72 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 222.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.64 ในปี 2561 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 31.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 68.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 185.88 เนื่องจากบริษัทมีผลกำไรทางภาษี จึงทำให้เกิดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ในขณะที่ปี 2560 มีผลขาดทุนทางภาษี จึงทำให้เกิดรายได้ภาษีเงินได้ เป็นผลมาจากการใช้ผลขาดทุนจากเงินคืนทุนของเงินลงทุน ภายหลังการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของบริษัท ทำให้ในปี 2561 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม

บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรเบ็ดเสร็จรวมในปี 2561 จำนวน 112.92 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 291 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72.09 ด้วยเหตุผลตามที่กล่าวมาข้างต้น

ข) ฐานะการเงิน

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,082.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 115.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.94 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง จำนวน 137.12 ล้านบาท เกิดจากเงินลงทุนชั่วคราวและต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือลดลง และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 253.06 ล้านบาท เกิดจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ทำให้สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 198.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 60.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.23 เนื่องจากในช่วงปลายเดือนธันวาคม 2561 ได้รับชำระเงินจากโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านและอาคารชุดพักอาศัยได้สูง และจากการขายเงินลงทุน จึงทำให้มีเงินฝากธนาคารในช่วงปลายปีสูง

- เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 67.97 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 72.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.65 เนื่องจากในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทขายเงินลงทุนในกองทุนรวม เพื่อนำไปจ่ายค่าที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์เข้ามาช่วงปลายปี ทำให้เงินลงทุนชั่วคราวมียอดลดลง ณ สิ้นปี 2561

- ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 2,587.82 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 140.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.15 โดยแบ่งเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,856.17 ล้านบาท สินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ จำนวน 730.70 ล้านบาท และสินค้างเหลืออื่นจำนวน 0.95 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2561 บริษัทซื้อที่ดินและมืงานระหว่างก่อสร้างรวม จำนวน 937.00 ล้านบาท และมีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ ให้กับลูกค้า โดยโอนออกไปเป็นต้นทุนขาย จำนวน 1,098.70 ล้านบาท จึงลดลง ณ สิ้นปี 2561

- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 14.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 5.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.40 ส่วนใหญ่เกิดจากรายการลูกหนี้กรมสรรพากรและค่าเครื่องตกแต่งที่บริษัทสั่งซื้อล่วงหน้าสำหรับให้ลูกค้า

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1,158.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 7.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.67 เนื่องจากในปี 2561 บริษัทได้ปรับปรุงและตกแต่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าใหม่ 1 อาคาร โดยรวมซื้อสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 24.71 ล้านบาท โอนออกเป็นอาคารและอุปกรณ์จำนวน 5.35 ล้านบาท หัก จำหน่ายและตัดจำหน่าย-สุทธิ จำนวน 0.08 ล้านบาท และหักค่าเสื่อมราคาสะสม 13.07 ล้านบาท บวกโอนกลับค่าเผื่อด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 1.46 ล้านบาท

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 404.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 36.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.91 ส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทย่อยได้ปรับปรุงสนามกอล์ฟและปรับปรุงอาคารคลับเฮ้าส์ใหม่ซึ่งยังอยู่ระหว่างปรับปรุง และบริษัทได้ก่อสร้างสำนักงานขายสำหรับเปิดขายโครงการชุดพักอาศัยโครงการใหม่ จึงทำให้ทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 37.61 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 14.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.63 สำหรับปี 2561 บริษัทมีผลกำไรทางภาษี ทำให้ใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่มีจากปี 2560 จึงทำให้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง

- ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1,391.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 109.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.53 ในระหว่างปี บริษัทซื้อที่ดิน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต จึงทำให้เพิ่มขึ้น

- ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 89.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งจำนวน เนื่องจากบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่องรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาถือปฏิบัติ ระบุรายละเอียดในค่าใช้จ่ายในการขาย

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 75.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 19.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.38 ส่วนใหญ่เกิดจากภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า ที่บริษัทถูกหักภาษีไว้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี 2561

ส่วนประกอบของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 1,311.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 276.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.65 โดยมีหนี้สินหมุนเวียนรวม จำนวน 701.57 ล้านบาท ลดลงจำนวน 218.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.76 ส่วนใหญ่เกิดจากเงินกู้ยืมระยะสั้นลดลง และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นและมีหนี้สินไม่หมุนเวียนรวมจำนวน 610.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 494.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 427.45 ส่วนใหญ่เกิดจากเงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญ มีดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 133.48 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 554.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.59 เนื่องจากบริษัทจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมสั้นจำนวน 687.75 ล้านบาท โดยเปลี่ยนเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว และกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มในระหว่างปี จำนวน 133.48 ล้านบาท

- เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน 111.05 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากในระหว่างปี 2561 บริษัทมีเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี โดยจัดประเภทออกมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน

- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 291.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 227.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 350.12 เกิดจากการบันทึกเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ที่ยังไม่มีใบโอนกรรมสิทธิ์ และของโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินงานก่อสร้าง เช่น โครงการควินทารา จึงทำให้เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน 463.81 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ในระหว่างปี 2561 บริษัทเบิกเงินกู้ยืมเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาก่อสร้างโครงการเพิ่มขึ้น จำนวน 1,156.61 ล้านบาท จ่ายชำระ 581.75 ล้านบาท และโอนเป็นเงินกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 111.05 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 ไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาว

- หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 24.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 18.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 294.18 เนื่องจากบริษัทมีรายการเกี่ยวกับหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เพิ่มขึ้น จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,770.49 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 160.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.25 บริษัทมีกำไรสะสมจัดสรรสำรองตามกฎหมาย จำนวน 65.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6.12 ล้านบาท และมีขาดทุนสะสมยังไม่ได้จัดสรร จำนวน 75.54 ล้านบาท โดยที่กำไร(ขาดทุน) สะสมยังไม่ได้จัดสรรลดลงจำนวน 163.82 ล้านบาท บริษัทจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2560 ในระหว่างปี 2561 จำนวน 276.15 ล้านบาท และมีกำไร สำหรับปี 2561 จำนวน 112.92 ล้านบาท

ค) สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 60.94 ล้านบาท ที่มาจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 3.26 ล้านบาท มีสาเหตุดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน ในปี 2561 มีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิจำนวน 720.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 242.08 ล้านบาท โดยบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานหลังกระทบรายการที่ไม่ใช่ตัวเงิน จำนวน 1,280.40 ล้านบาท มีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานหลัก จากการโอนขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัย ในระหว่างปี 2561 บริษัทเปิดขายโครงการชุดพักอาศัยโครงการใหม่ ทำให้มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 227.02 ล้านบาท และมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น จำนวน 656.53 ล้านบาท ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวน 89.00 ล้านบาทและมีการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 33.44 ล้านบาท และชำระภาษีเงินได้ จำนวน 18.22 ล้านบาท ซึ่งในปี 2560 มีกระแสจ่ายโดยรวมสูงกว่าปี 2561 ทำให้เกิดกระแสเงินสดสุทธิในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมดำเนินงาน

- กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมลงทุน ในปี 2561 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 402.70 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 145.36 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากในปี 2561 มีเงินรับจากการขายหน่วยลงทุนมากกว่าซื้อจำนวน 74.02 ล้านบาท ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 31.10 ล้านบาท ซื้ออาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 58.30 ล้านบาท ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 387.51 ล้านบาท

- กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน ในปี 2561 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 256.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 384.18 ล้านบาท ในปี 2561 บริษัทเบิกเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ โดยเบิกเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว รวมจำนวน 1,290.09 ล้านบาท จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว รวมจำนวน 1,269.50 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 277.31 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 เบิกเงินกู้ยืมรวม 1,912.70 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 1,585.95 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล จำนวน 199.29 ล้านบาท โดยรวมในปี 2561 จ่ายชำระคืนเงินกู้และเงินปันผลสูง ทำให้มีกระแสเงินสดจ่ายในกิจการลงทุนสูงกว่าปี 2560

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 4.11 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 0.82 เท่า บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 2,886.24 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 701.57 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าสภาพคล่องของบริษัทอยู่ในเกณฑ์ดี มีความคล่องตัวสูงในการจ่ายชำระหนี้ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท มีสินทรัพย์หมุนเวียน ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 137.12 ล้านบาท และมีหนี้สินหมุนเวียน ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 218.61 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินลงทุนชั่วคราว ลดลงจำนวน 72.60 ล้านบาท จากการจำหน่ายมากกว่าลงทุนซื้อในเดือนธันวาคม 2561 ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่สามารถแปลงเป็นเงินสดได้เร็ว ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือลดลง จำนวน 140.62 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ ให้กับลูกค้า และมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 227.02 ล้านบาท จึงทำให้มีสภาพคล่องสูง มีความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น เช่น เจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินได้คล่องตัว

อัตราส่วนหมุนเวียนของลูกหนี้การค้าเท่ากับ 282 รอบ เปรียบเทียบกับปี 2560 เท่ากับ 457 รอบ ในปี 2561 มีอัตราการหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ 0.43 รอบ เปรียบเทียบกับปี 2560 เท่ากับ 0.67 รอบ แสดงว่าขายสินค้าได้เร็วกว่าปี 2560 เนื่องจากในปี 2561 บริษัทเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านและโครงการชุดพักอาศัยได้เพิ่มขึ้น 2 โครงการ และในปี 2560 โครงการชุดพักอาศัย 1 โครงการ แต่ในปี 2560 โอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้สูงกว่าปี 2561 และโดยเฉลี่ยแล้วในปี 2561 สินค้าที่โอนเป็นต้นทุนขายนั้นเป็นยูนิตที่มีมูลค่าต้นทุนเฉลี่ยต่อยูนิตต่ำกว่าในปี 2560 เป็นผลทำให้อัตราการหมุนเวียนของลูกหนี้การค้าในปี 2561 ช้ากว่าปี 2560 และมีเงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 60.94 ล้านบาท ส่วน ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับ 57.68 ล้านบาท

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2561 จำนวน 542.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.83 ของมูลค่าขายสุทธิ กำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 230.54 ล้านบาท สำหรับปี 2560 จำนวน 773.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.79 ของมูลค่าขายสุทธิ อัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้นจากปี 2560 เล็กน้อย เนื่องจากส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 โดยรวมโอนกรรมสิทธิ์โครงการชุดพักอาศัยที่มีราคาขายเฉลี่ยแล้วสูงกว่าปี 2560 ในบางโครงการ ประกอบกับรายได้ค่าบริการที่เพิ่มขึ้น จำนวน 2.70 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนบริการเพิ่มขึ้น จำนวน 0.24 ล้านบาท จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น สำหรับกำไรสุทธิ สำหรับปี 2561 จำนวน 112.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.77 สำหรับปี 2560 จำนวน 404.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.59 เนื่องจากในปี 2561 บริษัทมีรายได้และต้นทุนขายที่ลดลง และมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารคิดเป็นร้อยละ 23.82 ของรายได้รวมคงเดิม เนื่องจากเป็นช่วงพัฒนาโครงการใหม่เพื่อขายรอรับรัฐรายได้ในปี 2562 และปี 2563 และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2560 มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารคิดเป็นร้อยละ 16 ของรายได้รวม และมีรายได้ภาษีเงินได้ โดยสรุปแล้วจึงทำให้ปี 2561 มีอัตรากำไรสุทธิลดลง

โครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.28 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 0.07 เท่า บริษัทมีหนี้สินรวม 1,311.99 ล้านบาท บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวคงเหลือจำนวน 708.34 ล้านบาท และมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าคงเหลือ 291.86 ล้านบาท มากกว่าปี 2560 จำนวน 20.59 ล้านบาท และ 227.02 ล้านบาทตามลำดับ จึงทำให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2561 เพิ่มขึ้น และบริษัทยังคงจ่ายภาระผูกพันหนี้สินได้ตามปกติ