



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเสนอผู้ถือหุ้นบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

- **ความเห็น**

ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย

งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- **เกณฑ์ในการแสดงความเห็น**

ผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของผู้สอบบัญชี ผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ผู้สอบบัญชีเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชี

- **ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เห็น**

ผู้สอบบัญชีขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31 เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงินเกี่ยวกับการร้องทุกข์กล่าวโทษกับ กลุ่มบุคคลที่ทำให้บริษัทเสียหายจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อนปี พ.ศ. 2560 ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ และต่อกองบังคับการปราบปราม

- **เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ**

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของ ผู้สอบบัญชีในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ผู้สอบบัญชีได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

1) การแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 และข้อ 9 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 309.09 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน ได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ซึ่งแต่ละโครงการเป็นโครงการพัฒนาบ้านขายขนาดใหญ่ ที่มีการจัดซื้อจัดสรรผ่านมาหลายปี โดยบริษัททยอยพัฒนาและขายในแต่ละโซนและแปลงขาย อาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน รวมถึงสภาพโครงการที่มีการพัฒนาผ่านมาหลายปีและมีการชะลอการพัฒนา และการขายจากปัญหาภายในของบริษัท ส่งผลให้การแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย ความแม่นยำของการตั้งราคาขายที่คาดว่าจะขายได้ การทบทวนต้นทุนประมาณการการพัฒนาโครงการต่างๆ ซึ่งข้อสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และค่าใช้จ่ายอันเกิดจากประมาณค่าเพื่อการลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ผู้สอบบัญชีได้รับความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่คาดว่าจะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง
- สอบทานต้นทุนประมาณการในส่วนต่างๆ ถึงรายละเอียดข้อมูลที่ผู้บริหารนำมาจัดทำต้นทุนประมาณการในแต่ละโครงการ เช่น ต้นทุนพัฒนาส่วนกลางที่จะต้องทำจนจบโครงการ ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านตามแบบขายในแต่ละหลังของวัสดุ ค่าแรง ทั้งปริมาณและราคาว่ามีการจัดทำเหมาะสมในสภาพโครงการปัจจุบันหรือไม่ รวมถึงต้นทุนและค่าดำเนินการอื่นๆ และสอบทานประมาณการดังกล่าวได้จัดทำโดยวิศวกร รวมถึงการทำความเข้าใจในสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการของวิศวกร
- เปรียบเทียบราคาต้นทุนการพัฒนาแต่ละโครงการ แต่ละแปลง (อยู่ระหว่างก่อสร้าง) กับราคาของผู้ประเมินอิสระ และทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความรู้ ความสามารถ ความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ตรวจสอบสภาพโครงการทุกโครงการที่คงเหลืออยู่ทุกโครงการ เปรียบเทียบสภาพจริงกับหนังสือยื่นจัดสรรที่ดินกับหน่วยงานราชการ และเปรียบเทียบกับข้อตกลงในการซื้อขายของลูกค้า

2) การแสดงมูลค่าของที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.6, 4.7, 11 และข้อ 12 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 600.26 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 158.84 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน และมีบางโครงการรอพัฒนาเป็นระยะเวลานาน โดยมูลค่าตามบัญชีแสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารจะพิจารณาการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ว่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีหรือไม่ โดยผู้บริหารจะจัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมติฐาน การเปรียบเทียบราคาตลาด และการใช้ดุลยพินิจของทั้งฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระ ผู้สอบบัญชีได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าของที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดย

- พิจารณาข้อบ่งชี้ที่จะเกิดการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแต่ละโครงการ
 - ประเมินความเหมาะสมของแนวทางการวัดมูลค่าของผู้บริหาร
 - ประเมินความรู้ ความสามารถ ความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
 - ประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์
 - ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์
 - ตรวจสอบสภาพของที่ดินรอการพัฒนาว่าสามารถทำประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้จริงหรือไม่
- ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น)

ผู้สอบบัญชีคาดว่าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้ ความเห็นของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและผู้สอบบัญชีไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อผู้สอบบัญชีได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากผู้สอบบัญชีสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ผู้สอบบัญชีต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

- **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

- **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีตามมาตรฐานการสอบบัญชี ผู้สอบบัญชีได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีรวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชี ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด ปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน ตั้งใจละเว้นการบันทึกรายการหรือแสดงข้อมูล แสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ ว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าผู้สอบบัญชีได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ผู้สอบบัญชีต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของผู้สอบบัญชีโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของผู้สอบบัญชีจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของผู้สอบบัญชีขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ผู้สอบบัญชีรับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ผู้สอบบัญชีเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากผู้สอบบัญชีได้พบในระหว่างการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งผู้สอบบัญชีเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีและมาตรการที่ผู้สอบบัญชีใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้สอบบัญชีขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ผู้สอบบัญชีได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชีได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ผู้สอบบัญชีพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของผู้สอบบัญชี เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

13.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27.64	2.35	58.98	4.86	33.26	2.29
ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	0.64	0.04
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	309.09	26.28	370.32	30.49	707.76	48.81
เงินมัดจำค่าที่ดินระยะสั้น	5.88	0.50	4.08	0.34	12.75	0.88
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	27.64	2.35	58.98	4.86	33.26	2.29
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	342.61	29.13	433.38	35.68	754.41	52.03
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	46.04	3.91	71.87	5.92	71.65	4.94
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	600.26	51.04	500.77	41.23	540.01	37.24
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	158.84	13.50	179.15	14.75	20.31	1.40
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	8.63	0.73	11.60	0.96	13.54	0.93
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.74	0.06	0.93	0.08	1.03	0.07
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	6.88	0.58	8.02	0.66	8.02	0.55
เงินมัดจำค่าที่ดินระยะยาว	-	-	-	-	38.50	2.66
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.17	1.03	8.90	0.73	2.48	0.17
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	833.56	70.87	781.24	64.32	695.54	47.97
รวมสินทรัพย์	1,176.17	100.00	1,214.62	100.00	1,449.9	100.00

ตารางสรุปแบบแสดงฐานะการเงินของบริษัท (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุง ใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุง ใหม่)	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	350.07	24.14
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	69.87	5.94	32.92	2.71	27.75	1.91
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3.28	0.28	7.41	0.61	9.25	0.64
หนี้สินผิดนัดชำระ	532.15	45.24	479.48	39.48	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	24.40	2.01	114.05	7.87
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	2.20	0.19	2.44	0.20	2.22	0.15
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	53.88	4.58	65.55	5.40	78.00	5.38
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	17.19	1.46	17.54	1.44	1.68	0.12
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1.26	0.11	0.16	0.01	7.39	0.51
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21.66	1.84	20.77	1.71	15.61	1.08
รวมหนี้สินหมุนเวียน	701.49	59.64	650.67	53.57	606.02	41.80
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	24.40	1.68
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	1.66	0.14	3.86	0.32	5.87	0.40
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	4.28	0.36	4.25	0.35	3.55	0.24
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10.66	0.91	10.10	0.83	4.56	0.31
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	16.60	1.41	18.21	1.50	38.38	2.65
รวมหนี้สิน	718.09	61.05	668.88	55.07	644.40	44.44

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,100.00		1,100.00		1,100.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	875.00	74.39	875.00	72.04	875.00	60.35
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	95.02	8.08	95.02	7.82	95.02	6.55
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ กำไร (ขาดทุน) สะสมจัดสรรแล้ว-ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	-		-		-	
กำไร (ขาดทุน) สะสมจัดสรรแล้ว-ยังไม่ได้ จัดสรร	102.29	8.70	102.29	8.42	102.29	7.05
	(614.23)	(52.22)	(526.57)	(43.35)	(266.76)	18.40
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	458.08	38.95	545.74	44.93	805.55	55.56
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,176.17	100.00	1,214.62	100.00	1,449.95	100.00

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
รายได้จากการขาย	175.66	82.46	295.88	96.67	708.62	89.23
ต้นทุนขาย	(127.43)	(59.82)	(290.46)	(94.90)	(600.93)	(75.67)
กำไรขั้นต้น	48.23	22.64	5.42	1.77	107.69	13.56
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-	69.82	8.79
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	12.21	5.73	-	-	0.58	0.07
รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิดนัดตามคำสั่งศาล	16.66	7.82	-	-	-	-
รายได้อื่น	8.49	3.99	10.20	3.33	15.17	1.91
รวมรายได้อื่น	37.36	17.54	10.20	3.33	85.57	10.77
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	85.59	40.18	15.62	5.10	193.26	24.33

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(24.14)	(11.33)	(26.13)	(8.54)	(35.11)	(4.42)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(94.34)	(44.29)	(95.86)	(31.32)	(84.65)	(10.66)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	(67.19)	(8.46)
ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุน	-	-	(25.50)	8.33	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	-	0.00	(47.13)	15.40	-	-
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	(0.61)	(0.29)	(15.86)	5.18	-	-
โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ	(1.63)	(0.77)	(2.39)	0.78	62.9	7.93
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	(2.24)	(1.05)	(90.88)	(29.69)	(4.25)	(0.54)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดัดออนทุนขายและภาษีเงินได้	(35.13)	(16.49)	(197.25)	(64.44)	69.3	8.72
ต้นทุนทางการเงิน	(50.61)	(23.76)	(62.30)	(20.35)	(36.13)	(4.55)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(85.74)	(40.25)	(259.550)	(84.80)	33.1	4.17
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	(2.69)	(1.26)	(0.26)	(0.08)	(9.44)	(1.19)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(88.43)	(41.51)	(259.81)	(84.88)	23.68	2.98
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น :						-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมารการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						-
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน-สุทธิจากภาษี	0.77	-	-	0.00	7.95	1.00
รวมกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	0.77	-	-	0.00	7.95	1.00
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(87.66)	(41.15)	(259.81)	(84.88)	31.63	3.98
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน-ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(0.10)		(0.30)		0.04	

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

รายละเอียด	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(85.74)	(259.55)	33.12
ปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4.39	4.17	6.13
หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ)	1.45	2.39	(62.94)
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	25.50	-
ขาดทุนจากการประมาณการโครงการร่วมทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	1.41	-
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(28.05)	37.67	22.63
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(0.15)	0.06	(2.14)
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(12.21)	-	-
กำไรจากการปรับลดดอกเบี้ยผิดนัดตามคำสั่งศาล	(16.66)	-	-
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	-	0.10	2.26
ขาดทุนจากค่าเผื่อต่อค่าที่ดินรอการพัฒนา	-	47.13	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	67.19
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	(69.82)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	0.80	0.80	1.58
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	0.51	15.86	1.68
รายได้อื่น	-	-	(1.50)
ดอกเบี้ยรับ	-	-	(2.25)
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม	50.61	61.84	34.14
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(85.05)	(62.62)	30.08
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	102.40	162.98	526.12
ที่ดินรอการพัฒนา	-	(15.80)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3.25)	6.92	0.35
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1.73)	(3.59)	(1.09)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	4.72	5.62	(86.66)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(4.14)	(1.84)	(47.41)

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท (ต่อ)

รายละเอียด	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2559
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.90	3.74	13.70
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	(0.10)	(0.32)
หนี้สินจากคดีฟ้องร้อง	(0.86)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.56	5.54	0.44
เงินสตรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน	13.55	100.85	435.21
เงินสตรับจากดอกเบี้ย	-	-	2.25
เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ย	(3.65)	(13.40)	(47.77)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(1.99)	(10.31)	(9.25)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	7.91	77.14	380.44
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสตรับคืนเงินมัดจำค่าที่ดินระยะสั้น		-	-
เพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	25.84	(0.23)	9.62
เงินสตรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	32.52	-	26.00
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(26.00)
เงินสตรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	(80.38)	-	-
เงินสดจ่ายมัดจำค่าที่ดินระยะยาว	-	-	(38.50)
เงินสตรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	0.17	-	1.85
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์	(1.17)	(1.67)	(3.07)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.08)	(0.13)	(1.07)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(23.10)	(2.03)	54.19
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	(0.07)	(4.82)
เงินสตรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	20.79
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(195.54)
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	85.00
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(13.70)	(12.00)	(96.00)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(35.05)	(236.14)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(2.44)	(2.28)	(2.50)

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท (ต่อ)

รายละเอียด	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2559
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(16.14)	(49.40)	(429.21)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(31.33)	25.71	5.42
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	58.97	33.26	27.84
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	27.64	58.97	33.26

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.49	0.67	1.24
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.04	0.09	0.06
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.003	0.03	0.08
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	-	-	-
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	-	-	-
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.38	0.54	1.70
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	973.02	677.37	214.94
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	1.82	8.82	21.66
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	200.13	41.37	16.86
Cash Cycle	วัน	-	-	-
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	27.46	1.83	15.20
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	(20.00)	(66.67)	9.77
อัตรากำไรอื่น	%	17.54	3.33	10.77
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	(22.52)	(39.11)	549.37
อัตรากำไรสุทธิ	%	(49.90)	(87.81)	4.46
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(19.14)	(47.61)	3.93

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท (ต่อ)

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	(7.45)	(21.39)	2.18
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	(10.52)	(33.26)	4.55
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.18	0.25	0.55
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.57	1.23	0.80
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.28	1.05	0.68
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น-ตามข้อกำหนดของธนาคาร *	เท่า	1.17	1.05	0.80
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.21	2.24	11.79
- คำนวณจาก (กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ต้นทุนทางการเงิน + ภาษี) / ต้นทุนทางการเงิน				
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(0.69)	(3.17)	1.92
- คำนวณจาก (กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน – ไม่รวมรายการออกกฏและผลการดำเนินงานที่ยกเลิก) / ต้นทุนทางการเงิน				
อัตราส่วนความสามารถชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน (DSCR) **	เท่า	(6.01)	(4.90)	0.42
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	0.08	1.20	0.59
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	-	-	-

หมายเหตุ :

* อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดของธนาคารกำหนดไว้ไม่เกิน 2.5 เท่า โดยให้นับรวม Sub-Debt เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น และส่วนของหนี้สิน ให้หักเงินกู้ยืมส่วนที่เป็น Sub-Debt

** อัตราส่วนความสามารถชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน (DSCR) มีสูตรคำนวณจาก EBITDA / (ดอกเบี้ยจ่าย+เงินกู้ยืมระยะยาวชำระภายในหนึ่งปี) ตามข้อกำหนดของธนาคาร

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	23.68	1.97	57.94	4.74	33.25	2.28
ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	309.09	25.72	370.32	30.31	707.76	48.55
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.87	0.49	4.09	0.33	12.75	0.87
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	338.64	28.18	432.35	35.39	753.76	51.70
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				-		
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	46.03	3.83	71.87	5.88	71.65	4.91
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	30.00	2.50	30.00	2.46	30.00	2.06
ที่ดินรอการพัฒนา	600.26	49.95	500.77	40.99	540.01	37.04
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	158.84	13.22	158.84	13.00	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	8.24	0.69	11.11	0.91	13.54	0.93
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.74	0.06	0.93	0.08	1.03	0.07
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	6.89	0.57	6.88	0.56	6.88	0.47
เงินมัดจำค่าที่ดินระยะยาว	-	-	-	-	38.50	2.64
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.17	1.01	8.90	0.73	2.48	0.17
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	863.17	71.82	789.30	64.61	704.09	48.30
รวมสินทรัพย์	1,201.81	100.00	1,221.65	100.00	1,457.85	100.00

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุง ใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุง ใหม่)	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	350.07	24.01
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	69.95	5.82	28.64	2.34	27.73	1.90
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3.28	0.27	7.41	0.61	9.25	0.63
หนี้สินผิดนัดชำระ	532.15	44.28	479.48	39.25	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	24.40	2.00	114.05	7.82
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	2.01	0.17	2.26	0.18	2.22	0.15
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	83.26	6.93	57.35	4.69	61.05	4.19
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	53.88	4.48	65.56	5.37	78.00	5.35
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	17.19	1.43	17.54	1.44	1.68	0.12
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21.66	1.80	20.77	1.70	15.61	1.07
รวมหนี้สินหมุนเวียน	783.38	65.18	703.41	57.58	659.66	45.25
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	24.40	1.67
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	1.60	0.13	3.60	0.29	5.87	0.40
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	4.28	0.36	4.25	0.35	3.55	0.24
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10.65	0.89	10.10	0.83	4.56	0.31
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	16.53	1.38	17.95	1.47	38.38	2.63
รวมหนี้สิน	799.91	66.56	721.36	59.05	698.04	47.88

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,100.00		1,100.00		1,100.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	875.00	72.81	875.00	71.62	875.00	60.02
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	95.02	7.91	95.02	7.78	95.02	6.52
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-		-		-	
กำไร (ขาดทุน) สะสมจัดสรรแล้ว-ทุนสำรอง						
ตามกฎหมาย	102.30	8.51	102.29	8.37	102.29	7.02
กำไร (ขาดทุน) สะสมจัดสรรแล้ว-ยังไม่ได้						
จัดสรร	(670.42)	(55.78)	(572.02)	(46.82)	(312.50)	21.44
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	401.90	33.44	500.29	40.95	759.81	52.12
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,201.81	100.00	1,221.65	100.00	1,457.85	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (เฉพาะกิจการ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
รายได้จากการขาย	175.66	87.48	295.88	96.67	708.62	97.83
ต้นทุนขาย	(127.43)	(63.46)	(290.46)	(94.90)	(600.93)	(82.96)
กำไรขั้นต้น	48.23	24.02	5.42	1.77	107.69	14.87
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-	0.58	0.08
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16.66	8.30	-	-	-	-
รายได้อื่น	8.48	4.22	10.19	3.33	15.16	2.09
รวมรายได้อื่น	25.14	12.52	10.19	3.33	15.7	2.17

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (เฉพาะกิจการ) (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(24.14)	(12.02)	(26.13)	(8.54)	(35.11)	(4.85)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(93.94)	(46.78)	(94.75)	(30.96)	(84.42)	(11.65)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	(61.50)	8.49
ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุน	-	0.00	(25.50)	(8.33)	-	0.00
ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	-	0.00	(47.13)	(15.40)	-	-
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	(0.61)	(0.30)	(15.86)	(5.18)	-	-
โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ	(1.63)	(0.81)	(1.75)	(0.57)	63.6	8.78
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	(2.24)	(1.12)	(90.240)	(29.48)	2.1	0.29
ต้นทุนทางการเงิน	(52.22)	(26.01)	(64.01)	(20.91)	(37.10)	(5.12)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(99.17)	(49.39)	(259.520)	(84.79)	(31.12)	(4.30)
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	-	0.00		0.00	3.30	0.46
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(99.17)	(49.39)	(259.52)	(84.79)	(27.82)	(3.84)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น :						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือ ขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตาม หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน-สุทธิ จากภาษี	0.77	-	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี- สุทธิจากภาษี	0.77	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(98.40)	(49.00)	(259.52)	(84.79)	(27.82)	(3.84)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน-ส่วนที่เป็น ของบริษัทใหญ่	(0.11)		(0.30)		(0.03)	

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

14.1 ผลการดำเนินงาน

- รายได้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	ปี 2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	ปี 2559
ยอดขาย	175.66	(40.63)	295.88	(58.25)	708.62
รายได้รวม	213.02	(30.40)	306.08	(61.46)	794.19
กำไรขั้นต้น	48.23	789.9	5.42	(94.97)	107.69
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(87.66)	66.3	(259.81)	921.4	31.6

รายได้รวมสำหรับปี 2561 จำนวน 213.02 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวของปี 2560 จำนวน 93.06 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 30.40 รายได้รวมปี 2560 เมื่อเทียบกับรายได้รวมปี 2559 ลดลง 488.11 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 61.46 โดยเป็นรายได้จากการขายสำหรับปี 2561 จำนวน 175.66 ล้านบาท ปี 2560 จำนวน 295.88 ล้านบาท และปี 2559 จำนวน 708.62 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2561 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 175.66 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2560 จำนวน 295.88 ล้านบาท ลดลง 120.22 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 40.63 และเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการขายปี 2559 จำนวน 708.62 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 58.25 ประกอบด้วย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆ ของบริษัทในปี 2561 จำนวน 175.66 ล้านบาท เมื่อเทียบกับยอดขายโอนของโครงการต่างๆ ที่โอนขายในปี 2560 จำนวน 295.88 ล้านบาท ลดลง 120.22 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 40.63)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆ ของบริษัทในปี 2559 จำนวน 277.52 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 18.36 ล้านบาท (เพิ่มขึ้น 6.62) ซึ่งในปี 2559 บริษัทได้มีการขายโครงการทั้งโครงการไปรวม 6 โครงการ คือ โครงการ เค.ซี. ซิตี้ พลัส สุวินทวงศ์ , และที่ดินโครงการ แคมปัส ซิตี้ รังสิต โครงการ เค.ซี. เนเชอรัลพาร์ค รมเกล้า 2, โครงการ เค.ซี. การ์เดน โฮม 19 , โครงการ เค.ซี. กรีนวิลล์ และโครงการ เค.ซี. พาร์ควิลล์ 3 มูลค่ารวม 431.10 ล้านบาท

ยอดขายโดยรวมของบริษัทสำหรับปี 2559-2561 เกิดจากการขายโครงการและที่ดินแปลงใหญ่ให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องในโครงการร่วมทุน และการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการของบริษัท

ในด้านยอดขายของบริษัทในปี 2559-2561 ยอดขายปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง มาจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	175.65	82.46	293.02	95.74	551.43	69.43
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน	0.01	0.00	2.86	0.93	157.19	19.79
รายได้จากการบริหารโครงการ	4.38	2.06	7.13	2.33	5.92	0.75
รายได้อื่นๆ	32.98	15.48	3.06	1.00	79.65	10.03
รายได้รวม	213.02	100.00	306.07	100.00	794.19	100.00

รายได้รวมสำหรับปี 2561 จำนวน 213.02 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 93.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.40 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปี 2561 เปรียบเทียบกับปี 2560

- รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 175.65 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 117.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.06 รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านปี 2560 จำนวน 2.86 ล้านบาทลดลงจากปีก่อน 154.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98 เพราะปี 2559 เป็นการขายทั้งโครงการ
- รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านปี 2561 จำนวน 0.01 ล้านบาทลดลงจากปีก่อน 2.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.65
- รายได้จากการรับบริหารโครงการ 4.38 ล้านบาท ลดลง 2.75 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 38.57
- รายได้อื่นๆ จำนวน 32.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 977.78

ปี 2560 เปรียบเทียบกับ ปี 2559

- ปี 2560 รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 293.02 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 258.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.32 เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการขายยกโครงการจำนวน หนึ่ง และขายบ้านพร้อมที่ดินสุทธิในปี 2559 จำนวน 277.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.59 รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านจำนวน 157.19 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 94.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.57
- รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านปี 2560 จำนวน 2.86 ล้านบาทลดลงจากปีก่อน 154.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98 เพราะปี 2559 เป็นการขายทั้งโครงการ
- รายได้จากการรับบริหารโครงการ 7.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.44
- รายได้อื่นๆ จำนวน 3.06 ล้านบาท ลดลง 76.59 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 96

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	%	ปี 2559 (ปรับปรุงใหม่)	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	175.66	82.46	295.89	96.67	708.62	89.23
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(127.43)	(59.82)	(290.46)	(94.90)	(600.93)	(75.67)
กำไรขั้นต้น	48.23	27.46	5.43	1.01	107.69	15.20

- ต้นทุน**

ต้นทุนหลักของบริษัท คือ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2561 ลดลงจำนวน 16.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.13 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจากยอดขายลดลง

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2560 ลดลงจำนวน 310.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.67 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทได้มีการขายโครงการรับจ้างก่อสร้างจำนวน 4 โครงการ ทำให้ต้นทุนขายของการขายแตกต่างกันดังนี้

- 1) ต้นทุนขายโครงการรับจ้างก่อสร้างในปี 2559 จำนวน 363.81 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 67.29 ล้านบาท
- 2) ต้นทุนขายบ้านในโครงการรวม จำนวน 234.18 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 43.34 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 15.62

- กำไรขั้นต้น**

อัตราส่วนกำไรขั้นต้นสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ปี 2561 เท่ากับ 27.46% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 และ ปี 2559 อัตราส่วนกำไรขั้นต้นเท่ากับ 1.01% และ 15.20% ตามลำดับ

- รายได้อื่น**

- กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 12.21 ล้านบาท จากการขายที่ดินโฉนดเลขที่ 1641 ตำบลบึงคำพร้อย (คลองหกวาสายล่างฝั่งใต้) อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 10 ไร่ 0 งาน 62 ตารางวา มูลค่า 35 ล้านบาท (ราคาทุน 20.31 ล้านบาท)

- รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิดนัดตามคำสั่งศาล**

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิดนัดตามคำสั่งศาลจำนวน 16.66 ล้านบาท เนื่องจากการที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระดอกเบี้ยจ่ายผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ของจำนวนเงินต้นของตัวแลกเงินจากสถาบันการเงิน เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้น จำนวน 350 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิดนัดใน

อัตราร้อยละ 8.5 ต่อปีของจำนวนเงินตามตัวแลกเงินดังกล่าวนับแต่วันผิติดเป็นต้นไป (วันที่ 11 เมษายน 2560) จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ นอกจากนี้ก็แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ทั้งนี้ปัจจุบันอยู่ระหว่างที่ฝ่ายโจทก์และบริษัทยื่นต่อศาลฎีกา โดยปัจจุบันบริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยจ่ายในงวดปี 2561 ในอัตราร้อยละ 8.5 ต่อปี และได้มีการโอนกลับดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เคยบันทึกไว้ในอัตราผิติดร้อยละ 15 ที่สะสมมาตั้งแต่วันที่ผิติดจนถึงวันต้นปี 2561 ให้คงเหลือในอัตราร้อยละ 8.5 ต่อปี เป็นจำนวน 16.66 ล้านบาท ว่าเป็นรายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิติดตามคำสั่งของศาลอุทธรณ์ และคดีอยู่ระหว่างขั้นตอนการบังคับคดียึดที่ดินขายทอดตลาด

2) รายได้อื่น ๆ

ประกอบด้วย รายได้ค่าสโมสร ,รายได้ค่าสาธารณูปโภค, กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร และดอกเบี้ยรับ

● ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

1) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับปี 2561 และ 2560 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่าย 24.14 ล้านบาท และ 26.13 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.99 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.62 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจากบริษัท และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย การโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายลดลง

2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2561 และปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวม 94.34 ล้านบาท และ 95.86 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน เช่น เงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ

3) ผลขาดทุนจากการคดีความฟ้องร้อง จำนวน 0.61 ล้านบาท

หนี้สงสัยจะสูญ สำหรับปี 2561 เป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 1.63 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 หนี้สงสัยจะสูญเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 2.39 ล้านบาท ลดลง 0.76 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงินจำนวน 50.61 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 11.69 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 18.76

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ รับรู้ในปี 2561 จำนวน 2.69 ล้านบาท

- **กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี 2561**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไร (ขาดทุน) เท่ากับ (88.43) ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ปี 2560 ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีผลกำไร (259.81 ล้านบาท) ลดลง (171.38) ล้านบาท สาเหตุเกิดจาก

- 1) ขาดทุนจากการดำเนินงาน 32.89 ล้านบาท
- 2) ตั้งหนี้สงสัยจะสูญเพิ่ม 1.63 ล้านบาท
- 3) ขาดทุนจากคดีฟ้องร้อง 0.61 ล้านบาท
- 4) ต้นทุนทางการเงิน 50.61 ล้านบาท
- 5) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 2.69 ล้านบาท

ในปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไร (ขาดทุน) เท่ากับ (88.43 ล้านบาท) เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีผลขาดทุน (259.81) ล้านบาท สาเหตุเนื่องจาก

- 1) กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวนรวม 12.21 ล้านบาท
- 2) รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิดนัดตามคำสั่งศาล จำนวน 16.66 ล้านบาท

หากไม่รวมรายการพิเศษ 2 รายการข้างต้น บริษัทฯ จะขาดทุนจากการดำเนินงาน 117.30 ล้านบาท

14.2 ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560

- **สินทรัพย์รวม**

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมลดลง 38.45 ล้านบาทจาก 1,214.62 ล้านบาท คงเหลือ 1,176.17 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 3.17 มาจากการเพิ่มขึ้นลดลงที่มีสาระสำคัญดังนี้

- 1) ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (สินค้าคงเหลือ) 309.09 ล้านบาท ลดลง 61.23 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.53
- 2) เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 46.04 ล้านบาท ลดลง 25.83 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ 35.94
- 3) ที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 600.26 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 99.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 19.87
- 4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 158.84 ล้านบาท ลดลง 20.31 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.34
- 5) ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ จำนวน 8.63 ล้านบาท ลดลง 2.97 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 25.60 ตามค่าเสื่อมของสินทรัพย์
- 6) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 0.74 ล้านบาท ลดลง 0.19 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.43

● **หนี้สินรวม**

บริษัทฯ มีหนี้สิน จำนวน 718.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.36 โดยมีรายละเอียดของหนี้สินที่สำคัญดังนี้

- 1) หนี้สินผิติดชำระ รวมจำนวน 532.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.67 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.98 (เพิ่มขึ้นจากการจัดประเภทหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 24.40 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิติดชำระ)
- 2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 69.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 112.24
- 3) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน 53.88 ล้านบาท ลดลง 11.67 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.80
- 4) หนี้สินจากคดีความฟ้องร้องจำนวน 17.19 ล้านบาท ลดลง 0.35 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.0
- 5) ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 4.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 19.72
- 6) ส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 545.74 ล้านบาท ลดลง 259.81 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 32.25

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 1.57 : 1 เปรียบเทียบกับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 1.23 : 1

● **งบกระแสเงินสด**

สำหรับงบกระแสเงินสดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 โดยเงินสด ลดลง 31.33 ล้านบาท เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน 7.91 ล้านบาท จากกิจกรรมดำเนินงานที่สำคัญ

- 1) กำไรก่อนหักภาษี (85.74) ล้านบาท
- 2) ค่าเสื่อมราคา 4.39 ล้านบาท
- 3) หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ) 1.45 ล้านบาท
- 4) ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (โอนกลับ) (28.05) ล้านบาท
- 5) (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (0.15) ล้านบาท
- 6) (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (12.21) ล้านบาท
- 7) (กำไร) จากการปรับลดดอกเบี้ยผิติดตามคำสั่งศาล (16.66) ล้านบาท
- 8) ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน 0.80 ล้านบาท
- 9) หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง 0.51 ล้านบาท
- 10) ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม 50.61 ล้านบาท
- 11) สินทรัพย์ดำเนินงาน เพิ่มขึ้น 97.42 ล้านบาท
- 12) หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น 1.18 ล้านบาท

- เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน (23.11) ล้านบาท มาจาก

- 1) ลดลงในเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน 25.84 ล้านบาท
- 2) เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 32.52 ล้านบาท
- 3) เงินสดจ่ายที่ดินรอการพัฒนา (80.39) ล้านบาท
- 4) เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ 0.17 ล้านบาท
- 5) เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ (1.17) ล้านบาท
- 6) เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (0.78) ล้านบาท

- เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 16.14 ล้านบาท โดยรายละเอียดสำคัญดังนี้

- 1) เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน (13.70) ล้านบาท
- 2) เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวน (2.44) ล้านบาท

14.3 สรุปความเห็นฝ่ายจัดการ

รายได้รวมสำหรับปี 2561 จำนวน 175.66 ล้านบาท พบว่ายอดขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงตามสภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจในปี 2561

14.4 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในรอบปีบัญชีปี 2561 สำหรับบริษัทฯ เป็นเงินจำนวน 2.11 ล้านบาท และสำหรับบริษัทย่อย เป็นเงินจำนวน 0.20 ล้านบาท