



ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

(13.1.1) สรุปรายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า งบการเงินของบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป การเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินมีความถูกต้องเชื่อถือได้ ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจ ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

(13.1.2) สรุปรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) มีความเห็นว่างบการเงินประจำปี 2561 ของบริษัท และบริษัทย่อยที่คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหาร และผู้สอบบัญชีของบริษัทได้ตรวจสอบแล้ว ได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

(13.1.3) สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงิน ประจำปี 2559

ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการและกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยไม่มีเงื่อนไข

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงิน ประจำปี 2560

ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการและกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยไม่มีเงื่อนไข

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงิน ประจำปี 2561

ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการและกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยไม่มีเงื่อนไข



(13.2) ตารางสรุปงบดุล งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสด

บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

รายการ	2559		2560		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	410.50	0.53	699.40	1.53	889.04	1.99
เงินลงทุนชั่วคราว – สุทธิ	-	-	1,429.15	3.12	1,591.73	3.56
เงินลงทุนชั่วคราวที่ใช้เป็นหลักประกัน	634.85	0.82	1,288.65	2.81	1,764.55	3.94
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	1,207.61	1.57	1,578.37	3.44	1,682.46	3.76
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	7,281.75	9.46	6,611.25	14.43	6,073.10	13.57
สินค้าคงเหลือ	0.45	-	0.42	0.00	1.13	0.00
อะไหล่	285.01	0.37	152.60	0.33	177.31	0.40
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดินและก่อสร้าง	-	-	202.64	0.44	288.53	0.64
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	492.47	0.64	272.83	0.60	265.56	0.59
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10,312.64	13.39	12,235.29	26.70	12,733.41	28.45
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	42,280.47	54.90	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	52,593.10	68.30	12,235.29	26.70	12,733.41	28.45
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	5.52	0.01	5.52	0.01	5.52	0.01
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	-	1,374.68	3.07
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	107.43	0.14	8,702.59	18.99	192.81	0.43
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	2,411.90	5.39
ที่ดินรอการพัฒนา	2,020.40	2.62	2,361.14	5.15	6,237.58	13.94
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	201.22	0.45
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	22,173.82	28.79	22,353.39	48.78	21,320.42	47.63
โปรแกรมคอมพิวเตอร์-สุทธิ	-	-	1.43	0.00	0.91	0.00
สิทธิการใช้สินทรัพย์รอตัดบัญชี-สุทธิ	-	-	159.85	0.35	243.37	0.54
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	78.35	0.10	-	-	-	-
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอตัดบัญชี	-	-	159.85	0.35	243.37	0.54
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดินและก่อสร้าง	20.27	0.03	-	-	31.47	0.07
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8.38	0.01	10.03	0.02	6.49	0.01
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	24,414.17	31.70	33,593.95	73.30	32,026.36	71.55
รวมสินทรัพย์	77,007.27	100.00	45,829.25	100.00	44,759.78	100
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	6,157.72	8.00	2,745.39	5.99	3,968.74	8.87



รายการ	2559		2560		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	512.28	0.67	1,096.91	2.39	1,321.27	2.95
เจ้าหนี้ซื้อสินทรัพย์	189.73	0.25	111.95	0.24	216.59	0.48
เงินประกันผลงานค้ำจ่าย	262.14	0.34	118.23	0.26	7.42	0.02
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	176.51	0.23	306.71	0.67	360.23	0.80
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	5.04	0.01	2.92	0.01	7.91	0.02
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,515.04	1.97	2,071.16	4.52	1,850.95	4.14
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	180.00	0.23	480.47	1.05	372.01	0.83
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้รายได้	138.44	0.18	684.64	1.49	746.10	1.67
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5.11	0.01	97.29	0.21	14.67	0.03
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	283.16	0.37	5.90	0.01	3.52	0.01
รวมหนี้สินหมุนเวียน	9,425.17	12.24	7,721.57	16.85	8,869.42	19.82
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่ หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	25,347.94	32.92	-	-	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน-สุทธิ	34,773.11	45.16	7,721.57	16.85	8,869.42	19.82
เจ้าหนี้ซื้อทรัพย์สิน			226.50	0.49	99.68	0.22
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	23.82	0.05	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	14,900.26	19.35	15,257.56	33.29	13,298.66	29.71
หุ้นกู้-สุทธิ	2,100.00	2.73	4,613.74	10.07	4,691.43	10.48
หนี้สินอื่น - เงินมัดจำรับ	31.61	0.04	37.80	0.08	36.64	0.08
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	26.98	0.04	29.15	0.06	31.07	0.07
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	80.00	0.17	143.93	0.32
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	17,058.85	22.15	20,268.56	44.23	18,301.40	40.89
รวมหนี้สิน	51,831.96	67.31	27,990.13	61.07	27,170.82	60.70
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 2,020,461,863 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	2,035.59		2,020.46		2,020.46	
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่า หุ้น สามัญ 2,020,461,863 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	2,020.46	2.62	2,020.46	4.41	2,020.46	4.51
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	5,470.70	7.20	5,621.98	12.27	5,621.98	12.56
สำรองตามกฎหมาย	203.56	0.26	203.56	0.44	203.56	0.45



รายการ	2559		2560		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ยังไม่ได้จัดสรร	3,883.67	5.04	5,196.77	11.34	4,655.71	10.40
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	-	-	-	-	10.79	0.02
ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(0.56)	(0.00)	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้อถือหุ้นบริษัทใหญ่	11,729.11	15.23	13,042.76	28.46	12,512.49	27.95
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	13,446.21	17.46	4,796.35	10.47	5,076.46	11.34
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	25,175.32	32.69	17,839.12	38.93	17,588.96	39.30
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น	77,007.29	100.00	45,829.25	100.00	44,759.78	100.00

รายการ	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,266.31	12.90	1,493.77	13.20	849.98	7.01
รายได้จากการขายไฟฟ้า	7,879.76	80.28	8,703.42	76.92	10,170.79	83.86
รายได้จากการให้บริการ	581.74	5.93	627.95	5.55	640.77	5.28
รายได้จากการให้เช่า	32.39	0.33	40.57	0.36	44.49	0.37
รายได้เงินปันผล	-	-	-	-	68.68	0.57
กำไร(ขาดทุน)จากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	(34.41)	(0.28)
กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	24.58	0.20
กำไรจากการขายเงินลงทุนจากการซื้อสินเชื่อด้อยคุณภาพ	-	-	-	-	26.00	0.21
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทเงินลงทุน	-	-	6.56	0.06	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	-	400.15	3.54	305.99	2.52
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	30.72	0.27	2.61	0.02
รายได้อื่น	54.59	0.56	11.19	0.10	28.88	0.24
รวมรายได้	9,814.80	100.00	11,314.33	100.00	12,128.35	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	704.80	7.18	748.97	6.62	373.01	3.08
ต้นทุนขายไฟฟ้า	6,525.21	66.48	7,055.16	62.36	8,444.83	69.63
ต้นทุนให้บริการ	478.47	4.87	461.43	4.08	478.04	3.94
ต้นทุนให้เช่า	66.50	0.68	34.30	0.30	34.73	0.29
ค่าใช้จ่ายในการขาย	75.94	0.77	116.01	1.03	54.85	0.45
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	332.99	2.94	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	369.06	3.76	582.77	5.15	542.85	4.48
รวมค่าใช้จ่าย	8,219.98	83.75	9,331.62	82.48	9,928.31	81.86



รายการ	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	1,594.83	16.25	1,982.72	17.52	2,200.05	18.14
ส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	33.31	0.34	974.58	8.61	69.50	0.57
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าในเงินลงทุนในบริษัทร่วม						
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	1,628.14	16.59	2,957.30	26.14	2,257.73	18.62
ต้นทุนทางการเงิน	(1,000.02)	(10.19)	(1,074.08)	(9.49)	(1,099.76)	(9.07)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	628.12	6.40	1,883.23	16.64	1,157.96	9.55
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(5.07)	(0.05)	(190.94)	(1.69)	(80.09)	(0.66)
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	623.06	6.35	1,692.29	14.96	1,077.88	8.89
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(204.76)	(2.09)	-	-	-	-
กำไรสำหรับปี	418.30	4.26	1,692.29	14.96	1,077.88	8.89

ล้านบาท	งวดสิ้นปีวันที่ 31 ธันวาคม		
	2559	2560	2561
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,176.63	2,063.27	2,038.70
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(3,894.45)	(1,793.25)	481.28
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	981.41	18.87	(2,330.33)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน (ลดลง) เพิ่มขึ้น	(7.43)	0.00	0.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(743.84)	699.40	889.04

หมายเหตุ เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2561 บริษัทฯ มีคำสั่งขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่ถือในบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2561 มีมติอนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดที่ถือในบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) จำนวน 478,699,619 หุ้น ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 26.10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ในราคาหุ้นละ 17.90 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 8,568.72 ล้านบาท ให้แก่บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด และได้รับเงินชำระค่าหุ้นในวันที่ 2 เมษายน 2561 โดยมีกำไร(ขาดทุน)จากการขายเงินลงทุนสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขาย ซึ่งแสดงภายใต้รายการ “กำไร(ขาดทุน)จากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม” ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวนเงิน (34.41) ล้านบาท และจำนวน 1,730.82 ล้านบาท ตามลำดับ

*งบการเงินประจำปี 2560 มีการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าในเงินลงทุนในบริษัทร่วม สืบเนื่องมาจาก มีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2561 ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดเป็นจำนวน 478,699,619 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่าย ในราคาหุ้นละ 17.90 บาท



* งบการเงินประจำปี 2560 เปรียบเทียบกับ ปี 2559 มีการจัดแสดงประเภทบัญชีเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก บริษัทฯ แสดงสินทรัพย์ หนี้สินและส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัท TICON เป็นรายการแยกต่างหาก ภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” “หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน และแยกแสดงผลการดำเนินงานของ TICON เป็น “ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก” ในส่วนของกำไรขาดทุนรวมสำหรับปี (เนื่องจาก เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 ของบริษัท TICON มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,099.1 ล้านบาท เป็น 1,834.1 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 735.0 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทเป็นจำนวนเงิน 735.0 ล้านบาท และอนุมัติเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) โดยเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 18 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 13,230.0 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัท TICON หลังการเพิ่มทุน มีผลทำให้ภายหลังการเพิ่มทุนสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงจากร้อยละ 43.55 เป็นร้อยละ 26.10 บริษัทฯ ได้ทำการประเมินเรื่องการควบคุมบริษัท TICON และสรุปว่าบริษัทฯ ตู้อะเอียดการควบคุมในบริษัท TICON และจะปรับเปลี่ยนสถานะเงินลงทุนในบริษัท TICON จากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม ซึ่งภายหลังการเพิ่มทุนเสร็จสมบูรณ์จะมีผลให้บริษัทฯ หมดอำนาจควบคุมในบริษัท TICON และไม่นำงบการเงินของบริษัท TICON มาจัดทำงบการเงินรวม และเมื่อวันที่ 16 มกราคม 2560 บริษัท FPHT ได้ชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับ TICON แล้ว โดยบริษัท TICON ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2560)

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ล้านบาท			
	2559	2560	2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.51	1.58	1.44
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.05	0.48	0.47
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	5.16	7.73	7.07
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	70	47	51
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	10.01	10.66	7.72
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย (วัน)	35.97	33.78	46.65
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	20.33	23.61	20.29
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	15.60	17.18	15.19
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	4.25	14.96	8.89
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	1.65	7.87	6.08
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	0.55	2.76	2.38
อัตราส่วนหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.13	0.18	0.27
อัตราส่วนภาระหนี้สิน			
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.06	1.57	1.54

ในช่วงปี 2559 – 2560 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง 1.51 – 1.58 เท่า ขณะที่ในปี 2561 อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงเล็กน้อยอยู่ที่ 1.44 เท่า เนื่องจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น, เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น



ในช่วงปี 2559 – 2560 บริษัทฯ มีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย 70 - 47 วัน ขณะที่ในปี 2561 บริษัทฯ มีระยะเวลาเก็บหนี้เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เป็น 51 วัน เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นลูกค้าจากประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน ซึ่งเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายที่ดินจะกำหนดวงการค้าเงินตามความสำเร็จของการอนุญาตและก่อสร้างโรงงาน

ในปี 2559 - 2560 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเพิ่มอยู่ที่ 4.25 – 14.96 ขณะที่ในปี 2561 อัตรากำไรสุทธิลดลงจากปี 2560 แต่เพิ่มขึ้นจากปี 2559 อยู่ที่ 8.89 เนื่องจากในปี 2560 บริษัทขอยุ้ขายที่ดิน บนถนนสุขุมวิท 66 ออกไปทั้งแปลง ขณะที่ในปี 2561 มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ยังไม่เกิดขึ้นเพิ่มขึ้น

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ปี 2561

เศรษฐกิจไทยโดยรวมในปี 2561 มีการขยายตัวต่อเนื่อง โดยดูจากเครื่องชี้การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่องจากระยะเดียวกันปีก่อนในทุกหมวดการใช้จ่าย แม้ชะลอบ้างแต่เป็นผลของฐานสูงในปีก่อนเป็นสำคัญ ขณะที่การผลิตภาคอุตสาหกรรมและเครื่องชี้การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวจากปีก่อน จากเครื่องชี้การลงทุนในหมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์ตามยอดจำหน่ายเครื่องจักรในประเทศที่มีทิศทางขยายตัวต่อเนื่องในหลายหมวด อย่างไรก็ตาม การส่งออกสินค้ากลับมาหดตัว ขณะที่การใช้จ่ายภาครัฐหดตัวจากรายจ่ายลงทุน

ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจแยกเป็นสายผลิตภัณฑ์หลักได้ 2 ประเภท คือ ธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และระบบสาธารณูปโภค(ผลิตกระแสไฟฟ้าและน้ำใช้เพื่ออุตสาหกรรม)

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทเขต/สวนอุตสาหกรรมจำนวน 8 โครงการ ตั้งอยู่ที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, จังหวัดระยอง(อำเภอบ้านค่ายและปลวกแดง), จังหวัดปราจีนบุรี และจังหวัดชลบุรี คือที่บ่อวิน, แหลมฉบัง และในปี 2561 บริษัทได้ขยายโครงการในภาคตะวันออกอีก 2 โครงการ คือ โครงการหนองใหญ่และเขาไม้แก้ว ซึ่งลูกค้าให้ความสนใจด้านทำเลที่ตั้ง และการคมนาคมที่สะดวกและรวดเร็ว โดยในด้านการตลาด บริษัทได้ร่วมมือกับ Nippon Steel & Sumikin Bussan Corporation ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเข้ามาทำการตลาดให้ นอกจากนี้บริษัทยังเสริมด้านการตลาด โดยการจัดตั้งทีมงานของบริษัทที่เป็นคนไทยและคนจีนโดยเฉพาะ เพื่อคอยดูแลนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างประเทศ ทั้งในด้านก่อนการขายและบริการหลังการขาย

ในแง่การรับรู้รายได้ตามงบการเงินจะรับรู้รายได้ต่อเนื่องเมื่อมีการโอนความเสี่ยงไปให้กับลูกค้า ซึ่งในปีที่ผ่านมาบริษัทและบริษัทย่อยได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้กับลูกค้าที่ซื้อที่ดินในโครงการที่พระนครศรีอยุธยา, ระยอง(บ้านค่าย), ปราจีนบุรีและแหลมฉบัง รวมเป็นจำนวน 258 ไร่

บริษัทย่อย (บริษัท โรจนะ เพาเวอร์ จำกัด) ดำเนินธุรกิจผลิตกระแสไฟฟ้า ซึ่งตั้งอยู่ที่สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีกำลังการผลิตรวม 470 เมกะวัตต์ ซึ่งขายให้กับ กฟผ. 270 เมกะวัตต์(ในรูปแบบสัญญา SPP-Firm จำนวน 3 สัญญา) ส่วนที่เหลือขายให้กับโรงงานเอกชนที่ตั้งอยู่ภายในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา



บริษัทย่อย (บริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี้ จำกัด) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับกระแสไฟฟ้า พลังงานความร้อน ระบบไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งตั้งอยู่ที่สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยมีกำลังการผลิตรวม 24 เมกะวัตต์ (3 ฟาร์ม ฟาร์มละ 8 เมกะวัตต์) ซึ่งปัจจุบันดำเนินการเพิ่มกำลังการผลิตและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาครับซื้อทั้งหมดภายใต้สัญญา VSPP

บริษัทย่อย (โรจนะ อินดัสเทรียล แมเนจเม้นท์ จำกัด) ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมและการบำบัดน้ำเสียภายในโครงการทั้งหมด โครงการอยุธยา กำลังการผลิตน้ำเพื่ออุตสาหกรรมรวม 115,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน โรงบำบัดน้ำเสียมีกำลังการผลิตรวม 24,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

ผลการดำเนินงาน

รายได้

ในช่วงปี 2559-2561 โครงสร้างรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยคือ รายได้จากการขายที่ดิน, รายได้จากการขาย(ธุรกิจผลิตไฟฟ้า) และรายได้ค่าบริการ

เพื่อให้่ายในการพิจารณาโครงสร้างรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อย โดยดูได้จากรายละเอียดการขายในช่วงปี 2559-2561 ดังนี้ (จัดประเภทตามหน้างบการเงิน)

รายได้หลัก	2559		2560		2561	
	(ล้านบาท)	%	(ล้านบาท)	%	(ล้านบาท)	%
ขายอสังหาริมทรัพย์	1,266.31	12.88	1,493.77	13.20	849.98	7.01
ขายไฟฟ้า	7,879.76	80.17	8,703.42	76.92	10,170.79	83.86
รายได้ค่าบริการ	578.03	5.88	627.95	5.55	640.77	5.28

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2561 ลดลงอันเนื่องมาจาก ในปี 2560 บริษัทย่อยได้ขายที่ดิน บนถนนสุขุมวิท 66 ออกไปทั้งแปลง ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับลูกค้าของปี 2561 มีปริมาณมากกว่าปี 2560 แต่น้อยกว่าปี 2559 อันเนื่องมาจากในปี 2561 มีลูกค้าที่ถึงกำหนดชำระงวดสุดท้ายและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่โครงการอยุธยา , ระยอง, ปราจีนบุรี และแหลมฉบัง สำหรับ ในปี 2559 โครงการใหม่ได้ทำการพัฒนาแล้วเสร็จและมีลูกค้าที่ถึงกำหนดชำระพร้อมโอนเป็นจำนวนมากกว่า
2. รายได้จากการขายไฟฟ้า เป็นรายได้มาจากของบริษัท โรจนะ เพาเวอร์ จำกัด และบริษัท โรจนะ เอ็นเนอร์จี้ จำกัด รายได้ ที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 มาจากบริษัท โรจนะ เพาเวอร์ จำกัด ซึ่งเริ่มผลิตและให้บริการในโครงการ SPP3 ตั้งแต่กลางปี 2560
3. รายได้ค่าบริการ เป็นรายได้เกี่ยวกับค่าน้ำเพื่ออุตสาหกรรม, ค่าบริการบำบัดน้ำเสีย, ค่าบริการส่วนกลางและค่าบริการ ทั่วไปอื่นๆ ภายในโครงการ
4. รายได้อื่น ประกอบด้วยรายได้ที่มีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนไม่ถึง ร้อยละ 10 ของรายได้รวม รายละเอียดดังนี้

รายการ	2559 ล้านบาท	2560 ล้านบาท	2561 ล้านบาท
รายได้ค่าเช่า	32.39	40.57	44.49
รายได้เงินปันผล	-	-	68.68
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	400.15	305.99
กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	24.58
กำไรจากการขายเงินลงทุนจากการซื้อสินเชื่อด้อยคุณภาพ	-	-	26.00
รายได้อื่น	72.36	41.91	



รายได้อื่น เป็นรายได้ที่มีใช้เกิดจากการประกอบกิจการโดยตรง อาทิเช่น รายได้เงินปันผล เป็นเงินปันผลที่บริษัทได้ลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน รายได้ในส่วนนี้ มีเฉพาะในปี 2561 จำนวน 305.99 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2560 บริษัทฯ ได้เข้าไปซื้อหุ้นสามัญ IPO ของ บริษัท กอล์ฟ เอ็นเนอร์จี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 20 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 45 บาท คิดเป็นเงินทั้งสิ้น 900 ล้านบาท ซึ่งการรับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า, กำไรจากการขายเงินลงทุนจากการซื้อสินเชื่อด้อยคุณภาพ เกิดจากในปี 2561 บริษัทได้ร่วมลงทุนกับ บริษัทอื่น และได้จำหน่ายสิทธิเรียกร้องในสินเชื่อด้อยคุณภาพทั้งจำนวนออกไป เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

รายการ	2559		2560		2561	
	(ล้านบาท)	%	(ล้านบาท)	%	(ล้านบาท)	%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	704.80	7.17	748.97	6.62	373.01	3.08
ต้นทุนขายไฟฟ้า	6,525.21	66.39	7,055.16	62.36	8,444.83	69.63
ต้นทุนค่าบริการ	476.16	4.84	461.43	4.08	478.04	3.94
กำไรขั้นต้นจากการขายที่ดิน	561.51	44.34	744.81	49.86	476.97	56.12
กำไรขั้นต้นจากการขายไฟฟ้า	1,354.55	17.19	1,648.25	18.94	1,725.96	16.97
กำไรขั้นต้นจากการบริการ	101.88	17.61	166.52	26.52	162.73	25.40

เนื่องจากที่ดินที่รับรู้รายได้ในปี 2561 ส่วนใหญ่เป็นที่ดินในโครงการระยอง (บ้านค่าย) และอยุธยา ซึ่งมีต้นทุนที่ดินถูกกว่า ส่วนในปี 2559-2560 เป็นการขายของโครงการอื่น ๆ ที่มีต้นทุนสูงกว่า ประกอบกับในปี 2560 รายได้ส่วนใหญ่จะเป็นการจำหน่ายที่ดินยกแปลง บนถนนสุขุมวิท 66 ที่ยังไม่มีการพัฒนา ในส่วนต้นทุนการขายไฟฟ้า ต้นทุนในปี 2561 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับต้นทุนของปี 2559-2560, ต้นทุนค่าบริการ ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับต้นทุนของปี 2559-2560

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทและบริษัทย่อย ในปี 2559-2560 และ 2561 คิดเป็นอัตราร้อยละ 6-8% เมื่อเทียบกับรายได้จากการขาย ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจเพื่อติดต่อลูกค้า การโฆษณา, ค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้กับลูกค้า ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 386.31 ล้านบาท, 582.77 ล้านบาท และ 542.85 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็น ร้อยละ 3.96 ร้อยละ 5.36 และ ร้อยละ 4.64 ของยอดขายรายได้จากการประกอบธุรกิจตามลำดับ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารทั่วไป

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ในปี 2559, 2560 และปี 2561 มีจำนวน 1,000.02 ล้านบาท, 1,074.08 ล้านบาท และ 1,099.76 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการลงทุนในบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงการลงทุนและขยายโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย

กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2561 มีจำนวน 671.21 ลดลงจากปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 1,313.26 ล้านบาท ส่วนใหญ่มีผลมาจากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่ลดลงจำนวนมาก

อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น



หากพิจารณาอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ตามงบการเงินรวมของบริษัท ซึ่งในช่วงปี 2559-2561 อยู่ที่ร้อยละ 1.65, ร้อยละ 7.87 และ ร้อยละ 6.08 ตามลำดับ เนื่องจากมีกำไรสุทธิลดลงจากปีก่อน** ทางด้านอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ ตามงบการเงินรวมของบริษัท ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 0.55 ร้อยละ 2.76 และร้อยละ 2.38 อันเนื่องมาจากกำไรสุทธิที่ลดลง

อัตราการจ่ายเงินปันผลตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ในปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 1.29 ส่วนในปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 0.14 (เป็นการคำนวณจาก เงินปันผลที่จ่ายในปี/กำไรสุทธิ)

(*งบการเงินรวมของปี 2560 รับรู้กำไรจากการขายหุ้นสามัญไทยконทั้งจำนวน

งบการเงินเฉพาะในปี 2561 มีการรับรู้กำไรจากการขายหุ้นสามัญไทยконทั้งจำนวนตามมาตรฐานการบัญชี)

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2561, 2560 จำนวน 44,759.78 และ 45,829.25 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดในแต่ละรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2561, 2560 มีจำนวน 1,682.46 และ 1,578.37 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับ 3.76 และ 3.44 ตามลำดับ ซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่เป็นของธุรกิจโรงไฟฟ้าและพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งเป็นไปตามรายได้จากการขายไฟฟ้า

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ สำหรับลูกหนี้ประเภทค่าบริการสาธารณูปโภค โดยการประเมินผลของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นจากยอดลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการเก็บเงินในอดีต อายุหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ ส่วนลูกหนี้ประเภทขายที่ดิน ไม่มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะโอนให้ลูกค้าเมื่อลูกค้าชำระเงินเสร็จสิ้นครบตามสัญญา จึงไม่มีความเสี่ยงใดๆ

2. ดัชนีทุนการพัฒนาที่ดิน ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 6,073.10 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 6,611.25 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ขายที่ดินให้กับลูกค้าและมีการจัดประเภทบัญชีใหม่โดยโอนย้ายไปบัญชีรอชำระหนี้เพื่อการลงทุนบางส่วน
3. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 265.56 ล้านบาท ลดลงจากเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีจำนวน 272.83 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	2561	2560
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
ลูกหนี้กรรมสรรพากร	49.07	61.66
ภาษีซื้อรอขอลคืน	85.42	74.66
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย	49.29	45.32
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	71.32	79.03
อื่น ๆ	10.47	12.16

4. ที่ดินรอการพัฒนา ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 6,237.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 2,361.14 เนื่องจากมีการขยายโครงการเพิ่มเติม



5. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 21,320.42 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 22,353.39 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการจัดประเภทบัญชีใหม่โดยโอนย้ายไปบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการใช้สินทรัพย์หรือการตัดบัญชีบางส่วน

หนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เป็นจำนวน 27,170.82 ล้านบาท และ 27,990.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดในแต่ละรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. เจ้าหนี้ซื้อสินทรัพย์ ส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ของบริษัท โรจนะ เพาเวอร์ จำกัด, บริษัท โรจนะ อินดัสเตรียล แมเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ซากระจุจิโรจนะ เมคคัล จำกัด เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ
2. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นของบริษัท ปี 2561 มีจำนวน 3,968.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 2,745.39 ล้านบาท
3. ค่างวดที่ยังไม่รับรู้รายได้ แยกตามโครงการได้ดังนี้
สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนดชำระ		เงินที่ชำระแล้วสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
	ล้านบาท	ล้านบาท	% มูลค่าที่ขาย	ล้านบาท	% มูลค่าที่ขาย	ล้านบาท	% มูลค่าที่ขาย
อยุธยา	817.11	310.14	37.96	310.14	37.96	506.97	62.04
ปราจีนบุรี	235.26	185.87	79.01	185.87	79.01	49.46	21.02
ระยอง	89.61	31.7	35.37	31.7	35.37	57.91	64.63
บ่อวิน	519.63	218.13	41.98	218.13	41.98	301.50	58.02

หมายเหตุ: ทุกโครงการไม่มีลูกค้างัดชำระ

4. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีมูลค่าเท่ากับ 20,213.05 และ 22,422.93 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับในปี 2561 ลดลงเนื่องจากการชำระคืนเงินกู้บางส่วน
5. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น มีดังนี้
สัญญาเช่าระยะยาว บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าสำนักงานและบริการสาธารณูปโภค โดยสัญญาเช่าจะมีอายุ 3 ปี

ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าระยะยาว

1. สัญญาเช่ากระแสไฟฟ้ากับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย มีอายุสัญญา 25 ปี ซึ่งจะครบกำหนดในปี 2565-2585
2. สัญญาเช่าก๊าซกับบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) สัญญาจะมีระยะเวลา 21 ปี ซึ่งสามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 4 ปี ซึ่งจะครบกำหนดในปี 2563-2585
3. สัญญาซื้อขายน้ำดิบกับ บริษัท จัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำภาคตะวันออก จำกัด (มหาชน) สัญญามีระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปี ซึ่งจะครบกำหนดในปี 2570
4. สัญญาจ้างบริหารจัดการโรงไฟฟ้ากับ บริษัท ออปอเรชั่นนอล เอ็นเนอร์ยี่ กรุป จำกัด สัญญาจะมีระยะเวลา 10 ปี ซึ่งจะครบกำหนดในปี 2566



ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 12,512.49 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลดลงจากปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 13,042.76 ล้านบาท เป็นผลมาจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จำนวน 2 ครั้ง

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯและบริษัทย่อยในปี 2561 ใกล้เคียงกับปี 2560

สภาพคล่อง

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2561 เท่ากับ 2,038.70 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 2,063.27 ล้านบาท ในปี 2560 โดยมีสาเหตุมาจากรายการค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย, กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน, กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา, ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม, ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม, ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น, เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น, ค่างวดที่ยังไม่รับรู้รายได้ และภาษีเงินได้

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย ในปี 2561 เท่ากับ 481.28 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจาก (1,793.25) ล้านบาท ในปี 2560 เนื่องจากเงินลงทุนชั่วคราว, เงินลงทุนชั่วคราวที่ใช้เป็นหลักประกัน, เงินลงทุนระยะยาวอื่น, เงินสดจ่ายซื้อที่ดินรอการพัฒนาและเงินสดรับจากการขายที่ดินรอการพัฒนา, เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และเงินสดจ่ายซื้อสิทธิการใช้สินทรัพย์รอการตัดบัญชี

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงิน ของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2561 เท่ากับ (2,330.33) ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจาก 18.88 ล้านบาท ในปี 2560 อันเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน, เงินสดรับและจ่ายจากการออกหุ้นกู้ของบริษัทฯ, เงินสดรับจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญจากส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม และการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น

หากพิจารณาอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯและบริษัทย่อยในปี 2561 และ 2560 ซึ่งเท่ากับ คือ 1.44 เท่า และ 1.58 เท่า ตามลำดับโดยอัตราส่วนสภาพคล่อง เกิดจากรายการสินทรัพย์หมุนเวียนหารด้วยหนี้สินหมุนเวียนจากปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมาแล้วข้างต้น จะเห็นว่าบริษัทฯมีสภาพคล่องเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจและการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีการพัฒนาที่ดินและให้บริการเพิ่มขึ้นตามความต้องการของลูกค้า อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี หากบริษัทฯและบริษัทย่อยคาดว่าปัจจัยใดเป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง หรือมีแนวโน้มที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทฯ บริษัทฯ จะดำเนินการหาทางป้องกันและแก้ไขปรับปรุงเพื่อลดความเสี่ยงจากปัจจัยดังกล่าวให้น้อยลงหรือหมดไป เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯหรือบริษัทย่อย

ในปี 2561 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น 189.65 ล้านบาท โดยเป็นเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 2,038.70 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายดอกเบี้ยของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 481.28 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินลงทุนชั่วคราวที่ใช้เป็นหลักประกัน, เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม, เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่นและ เงินสดจ่ายซื้อที่ดินและ มีเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (2,330.33) ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินสดจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหุ้น

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

บริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และตลอดจนระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ คือเงินทุนจากการดำเนินงาน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งระยะยาวและระยะสั้น อย่างไรก็ตาม ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการขายไฟฟ้า ยังมีผลการดำเนินงานที่น่าพอใจและให้ผลตอบแทนที่ดี



นอกจากนี้ในปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัทมีการกู้ยืมโดยการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้น อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.25-2.35 และหุ้นกู้อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยค่อนข้างต่ำ ซึ่งถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญอีกแหล่งหนึ่ง

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

บริษัทมีแผนการขยายธุรกิจในอนาคต ซึ่งประกอบด้วยการขยายการลงทุนในธุรกิจด้านพัฒนาเขต/สวนอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก จังหวัดชลบุรี จำนวน 2 แห่ง ประกอบกับการกำลังพิจารณาหาทำเลที่ดี สำหรับขยายธุรกิจในต่างประเทศแถบภูมิภาคเอเชีย ซึ่งในภูมิภาคนี้รัฐบาลกำลังดำเนินการเกี่ยวกับพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจอย่างเป็นระบบ และมีประสิทธิภาพ มีแผนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน และระบบโลจิสติกส์ทั้งระบบ สนับสนุนการพัฒนาอุตสาหกรรม เพื่อรองรับการลงทุนใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายที่รัฐบาลกำหนดไว้

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

บริษัทฯ ได้มอบหมายให้ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงินและในการควบคุมดูแลการทำบัญชีที่ผ่านมา คือ นางสาวพองศรี สุนัขยศ (รายละเอียดดูได้จาก หัวข้อรายละเอียดกรรมการผู้บริหาร) แต่ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป บริษัทได้แบ่งแยกหน้าที่ในการควบคุมดูแลการทำบัญชี โดยมอบหมายให้ คือ นางสาวสินี อุทัยวัฒนาทร ซึ่งมีความรู้ความสามารถในเรื่องการบัญชี โดยจบปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยกรุงเทพ มีประสบการณ์การทำบัญชีด้านอสังหาริมทรัพย์มากกว่าสิบปี มาทำหน้าที่แทน