

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบการเงิน

(1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

จากรายงานของผู้สอบบัญชีในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2558 – 2560) ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข โดยมีความเห็นว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะของบริษัท ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะของบริษัท กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(2) ตารางสรุปงบการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี					
	2560		2559		2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,062,512	3	630,006	2	910,437	3
เงินลงทุนระยะสั้น	170,999		362,469	1	292,134	1
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ	90,825		74,038		66,803	
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	28,236,295	73	24,359,355	73	21,118,645	68
เงินมัดจำค่าที่ดิน	1,023,792	3	150,100		927,701	3
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	359,340	1	263,394	1	178,296	1
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12,441		17,607		15,154	
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	30,956,204	80	25,856,969	77	23,509,170	76
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ลูกหนี้การค้าที่ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปี						
-บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	27,189		59,597		81,367	
ที่ดินรอการพัฒนา	231,413	1	231,413	1	687,335	2
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	40,000					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	5,234,247	14	5,325,517	16	5,240,949	17
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	1,052,141	3	1,072,623	3	1,130,779	4
สิทธิการเช่า-สุทธิ	934,927	2	920,168	3	283,579	1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22,041		20,279		24,202	
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,541,958	20	7,629,597	23	7,448,211	24
รวมสินทรัพย์	38,498,162	100	33,486,566	100	30,957,381	100

(หน่วย : พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)	งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี					
	2560		2559		2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	5,668,849	15	5,478,329	16	3,833,495	12
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	542,680	1	512,468	2	471,874	1
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,534,063	4	987,740	3	933,612	3
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	955,893	2	509,937	1	706,780	2
ส่วนของผู้ถือหุ้นระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	438,590	1	1,198,608	4	1,848,574	6
หุ้นกู้	2,525,000	7	1,660,000	5	1,900,000	6
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,282		682		974	
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดบัญชีภายในหนึ่งปี	5,124		6,271		8,749	
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	155,026		64,839		189,237	1
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	258,337	1	206,314	1	173,304	1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	12,085,844	31	10,625,188	32	10,066,599	32
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,100,000	11	1,970,000	6	1,577,640	5
หุ้นกู้	6,200,000	16	5,325,000	16	4,985,000	16
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	5,295		3,085		2,760	
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดบัญชี	4,449		9,573		15,844	
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	146,922		146,953		124,395	
เงินประกันการก่อสร้าง	302,505	1	246,611	1	278,520	1
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี-สุทธิ	576,830	2	571,496	2	544,906	2
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	149,681		136,625		125,954	1
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11,209		11,140		10,806	
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	11,496,891	30	8,420,483	25	7,665,825	25
รวมหนี้สิน	23,582,735	61	19,045,671	57	17,732,424	57

(หน่วย : พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)	งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี					
	2560		2559		2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของเจ้าของ						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	4,379,332		4,200,000		4,200,000	
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	4,179,332	11	4,179,332	13	4,179,332	14
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	318,564	1	318,564	1	318,564	1
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	2,210					
กำไรสะสม						
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	437,933	1	420,000	1	420,000	1
ยังไม่ได้จัดสรร	9,975,167	26	9,522,999	28	8,307,061	27
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	14,913,206	39	14,440,895	43	13,224,957	43
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,221		-		-	
รวมส่วนของเจ้าของ	14,915,427	39	14,440,895	43	13,224,957	43
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	38,498,162	100	33,486,566	100	30,957,381	100

(หน่วย : พันบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี					
	2560		2559		2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการขาย	11,600,349	93	13,677,692	95	13,236,299	94
รายได้ค่าเช่าและบริการ	848,754	7	754,898	5	812,413	6
รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการ	1,092		1,092		1,092	
รวมรายได้	12,450,195	100	14,433,682	100	14,049,804	100
ต้นทุน						
ต้นทุนขาย	7,677,870	62	8,947,755	62	8,618,910	61
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	313,041	2	269,137	2	284,726	2
ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและการจัดการ	900		900		900	
รวมต้นทุน	7,991,811	64	9,217,792	64	8,904,536	63
กำไรขั้นต้น	4,458,384	36	5,215,890	36	5,145,268	37
รายได้อื่น	22,209		31,099		40,867	
(ขาดทุน)กำไรจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินและตัดจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(93,933)	1	39,397		93,111	1
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,354,299	11	1,367,672	9	1,303,093	10
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,368,430	11	1,361,991	9	1,409,373	10
ต้นทุนทางการเงิน	78,672	1	91,159	1	186,771	1
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,585,259	13	2,465,564	17	2,380,009	17
ภาษีเงินได้	329,462	3	497,352	3	484,729	4
กำไรสำหรับปี	1,255,797	10	1,968,212	14	1,895,280	13
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจาก งาน	6,991		-		(11,851)	
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(1,398)		-		2,370	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	5,593		-		(9,481)	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,261,390	10	1,968,212	14	1,885,799	13
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	1,258,576	10	1,968,212	14	1,895,280	13
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2,779)		-		-	
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม	1,255,797		1,968,212		1,895,280	
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	1,264,169		1,968,212		1,885,799	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2,779)		-		-	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.3011		0.4709		0.4535	

(หน่วย : พันบาท)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้น	งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี		
	2560 จำนวนเงิน	2559 จำนวนเงิน	2558 จำนวนเงิน
ทุนเรือนหุ้น			
ยอดคงเหลือต้นปี	4,179,332	4,179,332	3,714,967
การเพิ่มหุ้นสามัญ	-	-	-
หุ้นปันผล	-	-	464,365
ยอดคงเหลือปลายปี	4,179,332	4,179,332	4,179,332
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			
ยอดคงเหลือต้นปี	318,564	318,564	318,564
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	318,564	318,564	318,564
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว			
สำรองตามกฎหมาย			
ยอดคงเหลือต้นปี	420,000	420,000	420,000
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	17,933	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	437,933	420,000	420,000
ยังไม่ได้จัดสรร			
ยอดคงเหลือต้นปี	9,522,999	8,307,061	7,182,823
หุ้นปันผล	-	-	(464,365)
จ่ายเงินปันผล	(794,068)	(752,274)	(297,196)
สำรองตามกฎหมาย	(17,933)	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,264,169	1,968,212	1,885,799
ยอดคงเหลือปลายปี	9,975,167	9,522,999	8,307,061
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	2,210	-	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,221	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	14,915,427	14,440,895	13,224,957

(หน่วย : พันบาท)

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี		
	2560	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้	1,585,259	2,465,565	2,380,009
รายการปรับปรุง			
ค่าเสื่อมราคา	110,459	129,708	94,163
หนี้สงสัยจะสูญ	-	3,462	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมในเงินลงทุนระยะสั้น	1	126	-
ขาดทุนกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	55,356	(39,397)	(93,112)
ขาดทุน(กำไร) จากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	38,577	701	(844)
ขาดทุน(กำไร) จากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(450)	175	(452)
ค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	28,869	3,346	3,346
รายได้สิทธิการเช่าที่ดิน	(6,271)	(8,750)	(16,145)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	20,296	17,990	14,721
สำรองการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	2,210	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	78,672	91,159	186,771
	1,912,978	2,664,085	2,568,457
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	15,621	11,072	(11,473)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(3,150,975)	(1,433,738)	(687,024)
เงินมัดจำค่าที่ดิน	(1,023,792)	(130,100)	(446,593)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	(95,947)	(85,098)	29,299
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,210	(2,452)	387
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	(26,312)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,762)	3,923	(3,303)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	30,211	40,594	(33,987)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	539,861	59,244	100,678
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	445,956	(196,844)	(226,922)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	52,024	33,010	46,559
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(31)	22,558	(49,458)
เงินประกันการก่อสร้าง	55,894	(31,909)	1,681
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(249)	(7,319)	(17,533)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	69	335	335
เงินสด(ใช้ไปใน)ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,214,932)	947,361	1,244,791
ดอกเบี้ยจ่าย	(630,275)	(552,631)	(594,156)
ภาษีเงินได้	(235,382)	(595,161)	(440,604)
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(2,080,589)	(200,431)	210,031

(หน่วย : พันบาท)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)	งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี		
	2560	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสด(จ่าย)รับเพื่อเงินลงทุนระยะสั้น	191,470	(70,461)	215,574
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในเงินลงทุนระยะยาวอื่น	(40,000)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(20,469)	(32,864)	(32,785)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(82,730)	(71,251)	(141,671)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในสิทธิการเช่า	(43,628)	(639,934)	(196,164)
เงินสดรับจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6	-	7,200
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	859	583	570
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	5,508	(813,927)	(147,276)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับ(จ่าย)เพื่อเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	190,520	1,644,834	(1,702)
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,097,900	1,982,500	2,300,500
รับเงินค่าหุ้นกู้	3,400,000	2,000,000	3,955,000
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	5,000	-	-
จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,727,917)	(2,240,106)	(3,755,098)
จ่ายชำระหนี้เจ้าหนี้ตามสัญญาชำระระยะยาว	(3,848)	(1,027)	(2,193)
จ่ายชำระหนี้ได้ถอนหุ้นกู้	(1,660,000)	(1,900,000)	(2,000,000)
เงินปันผลจ่าย	(794,068)	(752,274)	(297,196)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,507,587	733,927	199,311
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ	432,506	(280,431)	262,066
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	630,006	910,437	648,371
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	1,062,512	630,006	910,437

(3) ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	2560	2559	2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.56	2.43	2.34
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.11	0.10	0.13
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.18)	(0.02)	0.02
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	144.44	140.39	146.92
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	2.49	2.56	2.45
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	2.82	3.18	3.17
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	127.66	113.21	113.56
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	16.62	22.02	21.61
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	21.66	16.35	16.66
Cash Cycle (วัน)	108.49	99.42	99.35
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	35.81	36.14	36.62
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	13.94	17.23	17.32
อัตรากำไรอื่น (%)	0.18	0.49	0.94
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	(119.87)	(8.06)	8.63
อัตรากำไรสุทธิ (%)	10.09	13.57	13.36
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	8.58	14.23	15.25
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	3.50	6.11	6.33
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	128.86	190.43	185.63
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.35	0.45	0.47
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.58	1.32	1.34
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash basis) (เท่า)	(1.93)	1.71	2.10
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	(0.48)	(0.04)	0.03
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	44.44**	43.18*	42.86*

* เป็นอัตราที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 และ 2559

** เป็นอัตราที่คำนวณจากกำไรสำหรับปี 2560 ตามงบการเงินเฉพาะบริษัท ปรับปรุงด้วยกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมและตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 38.95 ล้านบาท

14. การวิเคราะห์ และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

1. สรุปภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับปี 2560 บริษัทมีโครงการที่เปิดขายอย่างเป็นทางการทั้งหมด 47 โครงการ มูลค่าโครงการรวม เพื่อขายประมาณ 53,250 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 35 โครงการ และโครงการแนวสูง 12 โครงการ โดย ณ สิ้นปี 2560 มียอดขายรอโอน (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 9,703 ล้านบาท บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวม 12,450 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการแนวราบ 9,093 ล้านบาท โครงการแนวสูง 2,507 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 849 ล้านบาท รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการ 1 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่สำหรับปี เท่ากับ 1,259 ล้านบาท คิดเป็นกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.3011 บาท

โดยในปี 2561 บริษัทมีเป้าหมายรายได้ 17,000 ล้านบาท และยอดขาย 17,000 ล้านบาท พร้อมแผนเปิดโครงการใหม่ ทั้งหมด 19 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 19,000 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 17 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 15,000 ล้านบาทและโครงการแนวสูง 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 4,000 ล้านบาท

เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน SC ได้ประกาศโรดแมปสามปี **SC RE-INVENTION 2020** ตั้งเป้าหมายรายได้ 22,000 ล้านบาทในปี 2563 โดยมียอดขายรวมสามปี 2561-2563 มากกว่า 60,000 ล้านบาท ปรับวิธีคิดและการทำงานจากการเป็น Real Estate Developer ก้าวสู่การเป็น Living Solutions Provider ทำงานร่วมกับ Partners หลากหลายใน Ecosystem เพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิตได้ดียิ่งขึ้น โดยจะเติบโตด้วยกลยุทธ์ 4 ข้อคือ

1. RE-INVENTION จาก DEVELOPER สู่ LIVING SOLUTIONS PROVIDER ผ่าน 3D คือ
 - DIGITIZE ปรับเปลี่ยนระบบการทำงานจาก analog เป็น digital เพื่อการใช้ข้อมูล ทั้งในส่วนการทำงานและความต้องการของลูกค้า มาวิเคราะห์และพัฒนาให้ดีขึ้น
 - DESIGN ใช้หลัก human-centric ออกแบบสินค้า บริการ และโซลูชัน โดยเริ่มต้น ที่ทำความเข้าใจปัญหา หรือ pain points ในการใช้ชีวิตของลูกค้า
 - DEVELOP ประสานนวัตกรรม และพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างมีคุณภาพในทุกระดับราคา
2. CO-CREATION การทำงานร่วมกับพันธมิตรในระบบ ecosystem ส่งมอบ living solutions (การพัฒนาที่อยู่อาศัยและบริการหลังการขาย โดย SC และสิ่งอื่นๆ โดยพันธมิตร) ให้ลูกค้าและชุมชนข้างเคียง โดยเรียก living solutions platform ว่า Rue Jai
3. QUALITY FIRST ให้ความสำคัญกับเรื่องคุณภาพสินค้าและบริการ ทั้งก่อนและหลังการโอน
4. TOP-LINE GROWTH สร้างการเติบโต ทั้งยอดขายและรายได้ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทำหน้าที่หลักขับเคลื่อนการเติบโต ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าทำหน้าที่เป็น secured income ซึ่งปัจจุบันอาคารสำนักงานเพื่อเช่ามีพื้นที่รวม 110,000 ตรม. มีสัดส่วนของกำไรสุทธิสูงถึง 1 ใน 4

2. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไรสำหรับงบการเงินรวม ปี 2560 เปรียบเทียบกับปี 2559

2.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

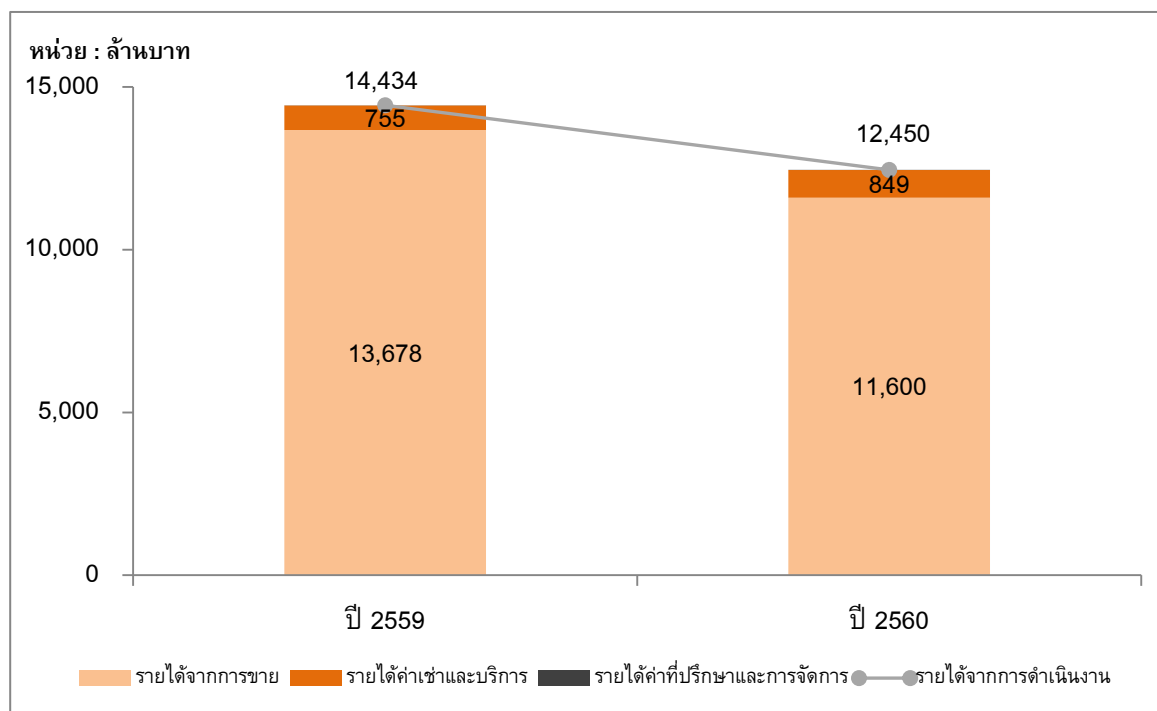
2.1.1 รายได้จากการดำเนินงาน

ในปี 2560 และ 2559 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงาน 12,450 ล้านบาท และ 14,434 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ลดลงจากปี 2559 จำนวน 1,984 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14 มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2560	ปี 2559	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวน	%
รายได้จากการขาย	11,600	13,678	(2,078)	(15)
- โครงการแนวราบ	9,093	7,710	1,383	18
- โครงการแนวสูง	2,507	5,968	(3,461)	(58)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	849	755	94	12

รายได้จากการดำเนินงาน ปี 2560 จำนวน 12,450 ล้านบาท



● รายได้จากการขายลดลงจำนวน 2,078 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 15 รายการหลักเกิดจากรายได้จากการขายโครงการแนวสูงลดลงร้อยละ 58 ทั้งนี้ เนื่องจากปี 2559 มียอดโอนโครงการ เซ็นทริก อาร์รี่ สเตชั่น มูลค่ารวม 2,781 ล้านบาท ที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนในเดือนมีนาคม 2559 ขณะที่ ปี 2560 มีเพียงโครงการ แชมเบอร์ส 2 โครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนได้ในเดือนเมษายน และธันวาคม 2560 โดยสัดส่วนรายได้จากโครงการแนวสูงที่รับรู้เป็นรายได้จากการขายในปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 22 ในขณะที่รายได้จากการขายในปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 44 ส่วนรายได้จากการขายโครงการแนวราบของบริษัทสำหรับปี 2560 มีการเติบโตและทำรายได้ได้ถึง 9,093 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 1,383 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18 โดยจำนวนโครงการแนวราบที่รับรู้รายได้ในปี 2560 และ 2559 มีจำนวน 35 โครงการและ 30 โครงการตามลำดับ

รายได้จากการขายโครงการแนวราบของบริษัท สำหรับปี 2560 และ 2559 ประกอบด้วยรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ ซึ่งมีสัดส่วนรายได้ในแต่ละประเภทผลิตภัณฑ์ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2560		ปี 2559		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากการขายโครงการแนวราบ						
- บ้านเดี่ยว	8,729	96	7,364	95	1,365	19
- ทาวน์เฮ้าส์	126	1	224	3	(98)	(44)
- อาคารพาณิชย์	238	3	122	2	116	95
รวม	9,093	100	7,710	100	1,383	18

รายได้จากการขายโครงการแนวราบของบริษัท สัดส่วนหลักมาจากโครงการบ้านเดี่ยวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 96 ซึ่ง บริษัทเป็นผู้นำตลาดบ้านเดี่ยวราคาต่ำกว่า 20 ล้านบาทโดยมีโครงการบ้านเดี่ยวที่รับรู้รายได้ในระหว่างปี 2560 จำนวน 31 โครงการ ในขณะที่ปี 2559 มีจำนวน 27 โครงการ

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมียอดขายรอโอน (Backlog) มูลค่ารวมประมาณ 9,703 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการแนวสูงร้อยละ 80 และโครงการแนวราบร้อยละ 20 โดยจะทยอยรับรู้รายได้ในปี 2561 – 2563

● รายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 94 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอาคารสำนักงานแห่งใหม่ SC Tower ซึ่งมีอัตราเช่า 100% และเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 1 ปี 2560

2.1.2 ต้นทุนจากการดำเนินงาน

ต้นทุนจากการดำเนินงานเท่ากับ 7,992 ล้านบาทและ 9,218 ล้านบาท สำหรับปี 2560 และ ปี 2559 ตามลำดับ ต้นทุนจากการดำเนินงานลดลงจากปี 2559 จำนวน 1,226 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2560	ปี 2559	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวน	%
ต้นทุนขาย	7,678	8,948	(1,270)	(14)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	313	269	44	16

- ต้นทุนขายลดลงจำนวน 1,270 ล้านบาท เป็นการลดลงตามรายได้จากการขายที่ลดลง
- ต้นทุนค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 44 ล้านบาท เป็นการเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกับรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น

2.1.3 รายได้อื่น

รายได้อื่นเท่ากับ 22 ล้านบาทและ 31 ล้านบาทสำหรับปี 2560 และปี 2559 ตามลำดับ โดยรายได้อื่นสำหรับปี 2560 ลดลงจากปี 2559 จำนวน 9 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 29

2.1.4 ขาดทุน/กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมและตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2560 ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมและตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 94 ล้านบาท ประกอบด้วย

- ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯจำนวน 39 ล้านบาท
- กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯเท่ากับ 78 ล้านบาท
- ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯย่อยจำนวน 133 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 39 ล้านบาท ซึ่งกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2559 ส่วนใหญ่ คือ กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1 และ 2

โดยในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน ผู้ประเมินราคาได้ใช้ข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน อาทิเช่น สัญญาเช่าในปัจจุบัน และรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจากทรัพย์สินในปัจจุบัน เป็นต้น และใช้สมมติฐานที่สำคัญในวิธีรายได้ซึ่งประกอบไปด้วยอัตราค่าเช่าของตลาดในปัจจุบัน อัตราการเติบโต และอัตราคิดลด โดยอ้างอิงจากข้อมูลในตลาดที่มีอยู่และทรัพย์สินเหล่านั้น เพื่อประมาณมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

2.1.5 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,354 ล้านบาทและ 1,368 ล้านบาทสำหรับปี 2560 และปี 2559 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายขายลดลงจากปี 2559 จำนวน 14 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1 ค่าใช้จ่ายทางการขายที่ลดลงเกิดจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนที่ลดลงตามรายได้จากการขายที่ลดลง

2.1.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,368 ล้านบาทและ 1,362 ล้านบาทสำหรับปี 2560 และปี 2559 ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1 รายการที่สำคัญเกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน

2.1.7 ค่าใช้จ่ายเพื่อทำการวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรม

ในปี 2560 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายเพื่อทำการวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรม จำนวน 3.82 ล้านบาท เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนบริษัทฯได้ปรับวิธีคิดจากการเป็น Developer ก้าวสู่การเป็น Living Solutions Provider ทำงานร่วมกับ partners หลากหลายใน ecosystem เพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิตของมนุษย์ได้ดียิ่งขึ้นบน landscape บริษัทฯ จึงมีนโยบายส่งเสริมการคิดค้นนวัตกรรมต่างๆ ภายในองค์กร เพื่อปรับปรุงกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า ตัวอย่างเช่น “Baan Rue Jai Platform” “ (บ้านรู้ใจ) “ ซึ่งเกิดจากกิจกรรมโครงการ SC HACKATHON 2017 โดยเป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นภายในองค์กรเพื่อรับสมัครพนักงานที่มีความคิดสร้างสรรค์ ร่วมสร้างฝันเพื่อพัฒนาบ้านรู้ใจขึ้นตามหลัก Human-Centric อันเกิดจากการศึกษาปัญหาและความต้องการในการใช้ชีวิตประจำวันของลูกค้าเป็นโจทย์สำคัญ โดยแพลตฟอร์มนี้ได้รวบรวมเอา Innovations และ Solutions ที่พร้อมช่วยเหลือดูแลลูกค้าตามมาตรฐานงานหลังการขายอย่างอบอุ่นจากเอสซีฯ ตลอด 24 ชั่วโมง นอกจากนี้แพลตฟอร์มนี้ยังพัฒนาพร้อมกับพันธมิตรที่เชี่ยวชาญอย่างเอไอเอส โดยมีเป้าหมายให้การอยู่อาศัยของครอบครัวสมาชิกเอสซีฯ สะดวกสบายขึ้น ปลอดภัยขึ้น มีเวลาให้เรื่องที่สำคัญในชีวิตมากขึ้น ไม่ใช่แค่เพียงเมื่ออยู่อาศัยภายในบ้าน แต่เมื่อเดินทางออกนอกบ้านด้วยเช่นกัน

2.1.8 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 79 ล้านบาทและ 91 ล้านบาทสำหรับปี 2560 และปี 2559 ตามลำดับ โดยต้นทุนทางการเงินลดลงจากปี 2559 จำนวน 12 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 13 ต้นทุนทางการเงินที่ลดลงเนื่องจากในปี 2560 โครงการคอนโดมิเนียมอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงินของโครงการดังกล่าวจึงบันทึกเป็นต้นทุนโครงการ ขณะที่สำหรับปี 2559 มีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้วทำให้ต้นทุนทางการเงินของโครงการที่สร้างเสร็จแล้วบันทึกเป็นค่าใช้จ่าย

2.1.9 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปี 2560 และปี 2559 เท่ากับ 329 ล้านบาทและ 497 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 168 ล้านบาท เนื่องจากกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลง

2.1.10 กำไรสำหรับปี

ในปี 2560 และปี 2559 บริษัทฯมีกำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่เท่ากับ 1,259 ล้านบาทและ 1,968 ล้านบาทตามลำดับ โดยกำไรสำหรับปีลดลงจากปี 2559 จำนวน 709 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 36 เนื่องจากรายได้ที่ลดลงตามที่ได้อธิบายในข้อ 2.1.1 และรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมและตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามที่ได้อธิบายในข้อ 2.1.4

2.2 ความสามารถในการทำกำไร

(หน่วย : ล้านบาท)

	ขายอสังหาริมทรัพย์		ค่าเช่าและบริการ		ค่าที่ปรึกษา และการจัดการ		รวม	
	2560	2559	2560	2559	2560	2559	2560	2559
รายได้จากการดำเนินงาน	11,600.35	13,677.69	848.75	754.90	1.09	1.09	12,450.19	14,433.68
ต้นทุนจากการดำเนินงาน	7,677.87	8,947.75	313.04	269.14	0.90	0.90	7,991.81	9,217.79
กำไรขั้นต้น	3,922.48	4,729.94	535.71	485.76	0.19	0.19	4,458.38	5,215.89
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2,288.89	2,230.11	28.51	41.45	-	-	2,317.40	2,271.56
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	1,633.59	2,499.83	507.20	444.31	0.19	0.19	2,140.98	2,944.33
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	33.81	34.58	63.12	64.35	17.43	17.43	35.81	36.14
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	14.08	18.28	59.76	58.86	17.43	17.43	17.20	20.40

	ปี 2560			ปี 2559			เพิ่มขึ้น (ลดลง)		
	ยูนิต	ล้านบาท	@	ยูนิต	ล้านบาท	@	ยูนิต	ล้านบาท	@
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์									
- โครงการแนวราบ	967	9,093	9.40	883	7,710	8.73	84	1,383	0.67
- โครงการแนวสูง	684	2,507	3.67	1,314	5,968	4.54	(630)	(3,461)	(0.87)
รวม	1,651	11,600	7.03	2,197	13,678	6.23	(546)	(2,078)	0.80

• กำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2560 ของบริษัทต่ำกว่าปี 2559 อันเนื่องมาจากรายได้จากการดำเนินงานที่ลดลง โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทตามที่ได้กล่าวข้างต้น ซึ่งเป็นการลดลงในจำนวนยูนิตที่มีการโอนน้อยกว่าปี 2559 จำนวน 546 ยูนิต แต่อย่างไรก็ตามราคาขายเฉลี่ยของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายต่อยูนิตสูงกว่าปี 2559

• อัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2560 เท่ากับร้อยละ 35.81 ต่ำกว่าปี 2559 เล็กน้อย โดยอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับส่วนงานขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง เกิดจากสัดส่วนของรายได้จากการขายโครงการแนวสูงในปี 2560 ที่ลดลงเมื่อเทียบกับสัดส่วนของรายได้จากการขายโครงการแนวสูงในปี 2559

• อัตรากำไรจากการดำเนินงานสำหรับปี 2560 ของบริษัทต่ำกว่าปี 2559 อันเนื่องมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงและอัตราค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้จากการดำเนินงานที่สูงขึ้น เนื่องจากรายได้ที่ลดลง

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2560		ปี 2559		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากการดำเนินงาน	12,450	100	14,434	100	(1,984)	(14)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	1,259	10	1,968	14	(709)	(36)

• กำไรสำหรับปี 2560 ของบริษัทต่ำกว่าปี 2559 อันเนื่องมาจากรายได้จากการดำเนินงานที่ลดลงตลอดจนรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมและตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามที่ได้กล่าวข้างต้น

3. การวิเคราะห์ฐานะการเงินสำหรับงบการเงินรวม ปี 2560 เปรียบเทียบกับปี 2559

3.1 สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 38,498 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 5,011 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 15 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2560	ปี 2559	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวน	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,063	630	433	69
เงินลงทุนระยะสั้น	171	362	(191)	(53)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	28,236	24,359	3,877	16
เงินมัดจำที่ดิน	1,024	150	874	583
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	359	263	96	37
ลูกหนี้การค้าที่มีกำหนดชำระเกินหนึ่งปี	27	60	(33)	(55)
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	40	-	40	100
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,234	5,326	(92)	(2)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,052	1,073	(21)	(2)

• เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 433 ล้านบาท อันเกิดจากกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,081 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 6 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,508 ล้านบาท

• เงินลงทุนระยะสั้นลดลงจำนวน 191 ล้านบาท โดยเงินลงทุนระยะสั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ประกอบด้วยหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้และเงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือนของบริษัทย่อย

• ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 3,877 ล้านบาท โดยรายการหลักที่เพิ่มขึ้นเนื่องมาจากรายการซื้อที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัทและต้นทุนพัฒนาโครงการและงานระหว่างก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงและแนวราบ

• เงินมัดจำที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 1,024 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2561

- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นจำนวน 96 ล้านบาท เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการก่อสร้าง
 - ลูกหนี้การค้าที่มีกำหนดชำระเกินหนึ่งปีลดลง 33 ล้านบาท โดยเป็นลูกหนี้การค้าบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากรายการขายที่อยู่อาศัยให้ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ซึ่งปฏิบัติตามเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
 - เงินลงทุนระยะยาวอื่นจำนวน 40 ล้านบาท เกิดจากรายการบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทแห่งหนึ่ง ซึ่งดำเนินธุรกิจให้บริการช่างซ่อมผ่านแอปพลิเคชัน ด้วยสัดส่วนร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทอีกแห่งหนึ่ง ซึ่งดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาด้านเทคโนโลยี และพัฒนาแพลตฟอร์ม ด้วยสัดส่วนร้อยละ 20 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยดังกล่าวไม่มีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในบริษัทที่ลงทุน ดังนั้นบริษัทย่อยจึงจัดประเภทเงินลงทุนเป็นเงินลงทุนระยะยาวอื่น
 - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจำนวน 92 ล้านบาท เกิดจากรายการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อย
 - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลงจำนวน 21 ล้านบาท เกิดจากค่าเสื่อมราคาของอาคาร และอุปกรณ์
- ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน**
- ลูกหนี้การค้า โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าผู้เช่าอาคารสำนักงานของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 15 วัน ซึ่งลูกหนี้การค้า-สุทธิ ที่คงค้าง ณ สิ้นปี ทางฝ่ายบริหารเชื่อว่าจะได้รับชำระหนี้ดังกล่าวทั้งจำนวน
 - สินค้าคงเหลือ ทั้งจำนวนคือต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง ณ สิ้นปี 2560 มีอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือเท่ากับ 2.82 เท่า โดยมีบ้านพร้อมขายมูลค่ารวม 2,505 ล้านบาท ซึ่งโครงการทั้งหมดไม่มีการด้อยค่า

3.2 หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 23,583 ล้านบาทและ 19,046 ล้านบาทตามลำดับ ดังนั้นหนี้สินรวมจึงเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 4,537 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 24 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2560	ปี 2559	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวน	%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	6,107	6,677	(570)	(9)
ค่าใช้จ่ายค้ำจำ	1,534	988	546	55
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	956	510	446	87
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,525	1,660	865	52
ภาษีเงินได้ค้ำจำ	155	65	90	138
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,100	1,970	2,130	108
หุ้นกู้	6,200	5,325	875	16
เงินประกันการก่อสร้าง	303	247	56	23

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 570 ล้านบาท ลดลงจากส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นวงเงินกู้ค่าที่ดิน ช่วงก่อนการชำระเงินสินเชื่อโครงการ
- ค่าใช้จ่ายค้ำจำเพิ่มขึ้นจำนวน 546 ล้านบาท เกิดจากรายการค่าก่อสร้างค้ำจำ
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 446 ล้านบาท เกิดจากรายการจอง เงินดาวน์โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เพิ่มขึ้น
- ภาษีเงินได้ค้ำจำเพิ่มขึ้นจำนวน 90 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลครึ่งปี ในระหว่างปี 2560 ต่ำกว่าปี 2559
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 2,130 ล้านบาท เนื่องจากรายการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 100 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มจำนวน 2,230 ล้านบาท
- หุ้นกู้เพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 1,740 ล้านบาท เกิดจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้ในระหว่างปี 3,400 ล้านบาท และรายการไถ่ถอนหุ้นกู้จำนวน 1,660 ล้านบาท
- เงินประกันการก่อสร้างเพิ่มขึ้นจำนวน 56 ล้านบาท เกิดจากเงินประกันการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่เพิ่มขึ้น

3.3 ส่วนของเจ้าของ

ณ สิ้นปี 2560 และ 2559 บริษัทมีส่วนของเจ้าของรวมเท่ากับ 14,915 ล้านบาทและ 14,441 ล้านบาทตามลำดับ ดังนั้นส่วนของเจ้าของรวมจึงเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 474 ล้านบาทอันเกิดจาก

- กำไรเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่จำนวน 1,264 ล้านบาท
- รายการใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 2 ล้านบาท เนื่องจากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2560 เมื่อวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2560 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทแก่กรรมการและพนักงานของบริษัท (โครงการ ESOP ครั้งที่ 1) ทั้งสิ้นในจำนวนไม่เกิน 40 ล้านหน่วย โดยได้มีการอนุมัติเบื้องต้นเพื่อให้สิทธิแก่กรรมการของบริษัทจำนวนทั้งสิ้น 11 ล้านหน่วย โดยมูลค่ายุติธรรมถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของสิทธิการซื้อหุ้น 11 ล้านหน่วยประมาณโดยใช้วิธีการคำนวณแบบ binomial-lattice valuation model

- รายการส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้นสุทธิ 2 ล้านบาท เนื่องจากการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2560 ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทลงทุนในบริษัทย่อยที่จัดตั้งใหม่ซึ่งคือบริษัท สโคป จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 100 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทจะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 90 และสำหรับสัดส่วนหุ้นร้อยละ 10 ที่เหลือบันทึกลงเป็นส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

- รายการจ่ายเงินปันผลจำนวน 794 ล้านบาท ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2560 เมื่อวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2560 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานปี พ.ศ. 2559 ในอัตราหุ้นละ 0.19 บาท

3.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 30,956 ล้านบาท มีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 12,086 ล้านบาท ทำให้มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.56 เท่า ทั้งนี้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 1,063 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ จำนวน 433 ล้านบาท ดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,081 ล้านบาท รายการหลักเกิดจากรายจ่ายเพื่อการลงทุนซื้อที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัทและต้นทุนพัฒนาโครงการและงานระหว่างก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงและแนวราบ
- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 6 ล้านบาท รายการหลักเกิดจากเงินสดรับจากเงินลงทุนระยะสั้น
- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,508 ล้านบาท รายการหลักเกิดจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้ ตลอดจนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินในระหว่างปี

ความเพียงพอของสภาพคล่อง

(หน่วย: ล้านบาท)

แหล่งเงินกู้ยืม ณ สิ้นปี 2560	วงเงินกู้	ยอดเงินกู้	วงเงินกู้คงเหลือ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			
- ตัวแลกเงิน	4,000	3,095	905
- ตัวสัญญาใช้เงิน	8,800	2,592	6,208
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13,479	4,539	7,631
หุ้นกู้	10,000	8,725	1,275
รวม	36,279	18,951	16,019

สัดส่วนเงินกู้ยืม	ปี 2560	ปี 2559
เงินกู้ยืมระยะสั้น (%)	30	35
เงินกู้ยืมระยะยาว (%)	70	65
รวม (%)	100	100

ณ สิ้นปี 2560 เงินกู้ยืมของบริษัท ร้อยละ 70 มาจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งส่วนหนึ่งของแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวมาจากหุ้นกู้ โดยในระหว่างปี 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 3,400 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมติอนุมัติของที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2559 ได้อนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่เสนอขายในแต่ละครั้ง วงเงินรวมกันไม่เกิน 10,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2560 มีกำหนดไถ่ถอนในระหว่างปี 2561-2565 นอกจากนี้อีกส่วนหนึ่งของแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินโดยมีรายละเอียดดังนี้

สัญญาเงินกู้ รายการที่	ปี 2560 ล้านบาท	บริษัท	วัตถุประสงค์ ของเงินกู้	วงเงินรวม ล้านบาท	อัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาชำระคืน	การค้ำประกันและหลักประกัน
1	1,439	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท วี.แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	เพื่อพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลา 2 - 4 ปี	10,379 (สัญญาเงินกู้ 9 ฉบับ)	- คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ กำหนดชำระ ดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน - ชำระคืนร้อยละ 70 ของราคาขาย (ตามเงื่อนไขการจ่ายชำระ ในแต่ละสัญญา) ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่าจำนวนที่ธนาคารกำหนดเมื่อ มีการปลดจำนองเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ	ก) บริษัทต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตามที่ ธนาคารกำหนด เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน และต้อง จัดให้มีการทำประกันอัคคีภัยสิ่งปลูกสร้าง โดยยก ประโยชน์ให้แก่ผู้กู้เป็นประกัน ข) ค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในต้นทุน พัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางส่วน
2	2,500	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	เพื่อใช้หมุนเวียนใน ธุรกิจ ระยะเวลาไม่เกิน 3 - 5 ปี	2,500	- อัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดอายุเงินกู้ ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน - ชำระคืนเงินต้นเมื่อสิ้นสุดสัญญา	ก) บริษัทต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตามที่ ธนาคารกำหนด เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน
3	600	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	เพื่อชำระค่าพัฒนา สาธารณูปโภคและค่า ก่อสร้างอาคาร SC TOWER	600	- ปีที่ 1 - 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ ปีที่ 4 เป็นต้นไป อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ โดยชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน - ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส โดยจะชำระเงินต้นงวดแรก ในวันสุดท้ายของเดือนที่ 39 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก ทั้งนี้บริษัทฯ ต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในกำหนด ระยะเวลา 150 เดือน นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ก) บริษัทต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตามที่ ธนาคารกำหนด เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน และต้อง จัดให้มีการทำประกันอัคคีภัยสิ่งปลูกสร้าง โดยยก ประโยชน์ให้แก่ผู้กู้เป็นประกัน ข) จดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารชินวัตร ทาวเวอร์ 1 และ 2
รวม	4,539			13,479		

	ปี 2560	ปี 2559	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.56	2.43	0.13
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.11	0.10	0.01

• อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับ 2.56 เท่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ของบริษัท คือ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 เนื่องจากบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในการซื้อที่ดิน ตลอดจนจ่ายเงินมัดจำที่ดิน การลงทุนในการพัฒนาโครงการบ้านและคอนโดมิเนียม เพื่อเร่งเปิดขายโครงการใหม่รองรับการเติบโตในอนาคต

• อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับ 0.11 เท่า เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2559 อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นกว่าปีก่อนเล็กน้อยเนื่องจาก ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้น คือ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

3.5 โครงสร้างเงินทุน

	ปี 2560	ปี 2559	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.58	1.32	0.26
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash basis) (เท่า)	(1.93)	1.71	(3.64)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	(0.48)	(0.04)	(0.44)

• อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับ 1.58 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2559 (และสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับกลุ่มบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2560 ซึ่งอยู่ที่ 1.22 เท่า) อย่างไรก็ตามอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทยังต่ำกว่าข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นที่กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 2 ต่อ 1 ตลอดอายุของหุ้นกู้

• อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash basis) และอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับติดลบ 1.93 เท่าและติดลบ 0.48 เท่า ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ลดลง โดยในระหว่างปี 2560 มีรายจ่ายเพื่อซื้อที่ดินและจ่ายเงินมัดจำที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัทและต้นทุนพัฒนาโครงการและงานระหว่างก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงและแนวราบมากกว่าปี 2559

3.6 ภาระผูกพันด้านหนี้สิน

บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ณ สิ้นปี 2560 และ 2559 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ปี 2560	ปี 2559
รายจ่ายฝ่ายทุนในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	3,274	1,447
รายจ่ายฝ่ายทุนในการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสิทธิการเช่า	0.30	97

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานด้านผู้เช่าซึ่งจะก่อให้เกิดค่าเช่าในอนาคตสำหรับระยะเวลาแต่ละช่วงดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สัญญาเช่าดำเนินงาน	ปี 2560	ปี 2559
ภายในหนึ่งปี	17	17
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	53	59
เกินกว่า 5 ปี	290	300
รวม	360	376

3.7 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่จะมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

- ความเสี่ยงจากต้นทุนค่าพัฒนาโครงการปรับตัวสูงขึ้นจากราคาที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนสำคัญในการพัฒนาโครงการมีการปรับเพิ่มขึ้นมาโดยตลอดโดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านธุรกิจกลางใจเมืองหรือ CBD ซึ่งอาจจะกระทบต่อโครงสร้างราคาที่ดินที่เหมาะสม รวมถึงปัญหาการขาดแคลนแรงงานที่จะมีมากขึ้นหากโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของภาครัฐเกิด

บริษัทมีทีมงานวิจัยทำการศึกษาด้านแนวโน้มพฤติกรรมของผู้บริโภคและสภาพการแข่งขัน ก่อนการจัดซื้อที่ดิน ต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในทุกด้านทั้งด้านการตลาด ด้านกฎหมาย ด้านเทคนิคและการเงิน มีการพัฒนาแบบบ้านใหม่อย่างต่อเนื่องเพื่อให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค โดยบริษัทมีการวางแผนการสร้างบ้านพร้อมอยู่โดยแบ่งพื้นที่การก่อสร้างเป็นโซนและทำสัญญาก่อสร้างกับผู้รับเหมาแต่ละรายในปริมาณงานที่เหมาะสม นโยบายการขายบ้านสร้างเสร็จช่วยให้ทราบต้นทุนที่แน่นอนก่อนการเปิดขาย สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมซึ่งเปิดขายก่อนขึ้นงานก่อสร้าง บริษัทได้จัดให้มีการประมูลราคาและคัดเลือกผู้รับเหมางานก่อสร้างและงานระบบต่างๆทั้งโครงการ จึงทำให้สามารถกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนและได้ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ บริษัทมีผู้รับเหมาก่อสร้างกว่า 30 รายที่ทำงานกันมาอย่างต่อเนื่องสำหรับโครงการแนวราบและใช้ผู้รับเหมาขนาดใหญ่สำหรับการสร้างคอนโดมิเนียม นอกจากนี้บริษัทยังนำเทคโนโลยีฟรีคาสท์มาใช้ในการก่อสร้างมากขึ้นเพื่อให้สามารถบริหารการก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ และลดการใช้แรงงาน

- ความเสี่ยงจากความเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงิน ซึ่งถึงแม้ภาพรวมเศรษฐกิจในประเทศจะฟื้นตัว แต่การขยายตัวของภาคเอกชนยังไม่ชัดเจน กำลังซื้อยังกระจายตัวไม่ทั่วถึง โดยขยายตัวเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้ระดับกลางขึ้นไป นอกจากนี้ ภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้สถาบันการเงิน ซึ่งดูเรื่องสัดส่วนหนี้ครัวเรือนเป็นหนึ่งในปัจจัยหลัก เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ โดยจะมีการกลั่นกรองลูกค้ามากขึ้นกว่าปกติ ซึ่งมีผลกระทบต่อกิจกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อาจเผชิญกับสถานการณ์ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อและ/หรือโอนซื้อบ้านโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายที่สร้างการเติบโต ควบคู่ไปกับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าซึ่งสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอระยะยาวโดยมีนโยบายชัดเจนที่ต้องการเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในทำเลกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและเน้นกลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้ระดับกลางขึ้นไปซึ่งจะได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจน้อยกว่ากลุ่มรายได้ต่ำ บริษัทพัฒนาโครงการแนวราบเป็นสัดส่วนหลักประมาณ 60-70% ทำให้สามารถบริหารกระแสเงินสดและบริหารการก่อสร้างให้สอดคล้องกับการขายได้ดีกว่าคอนโดมิเนียม และลูกค้าโครงการแนวราบจะซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริง ขณะเดียวกันพบว่าโครงการคอนโดมิเนียมมีเปอร์เซ็นต์การซื้อเพื่อการเก็งกำไรในระดับที่ต่ำเช่นกัน โดยในปี 2561 บริษัทจะขยายพื้นที่การพัฒนาโครงการไปจังหวัดฉะเชิงเทรา โดยเล็งเห็นโอกาสของการเติบโตของเมืองจากเมกะโปรเจกต์ EEC ในปี 2563 สัดส่วนมูลค่ายอดขายแนวราบ กรุงเทพฯและต่างจังหวัดของบริษัท จะอยู่ที่ 90:10 และสำหรับอาคารสำนักงานให้เช่านั้นในไตรมาสแรกของปี 2560 บริษัทได้เปิดอาคารเอสซี ทาวเวอร์ โดยมีพื้นที่เช่า 12,250 ตารางเมตรซึ่ง ณ สิ้นปี 2560 มีอัตราการเช่าเต็มพื้นที่

4. ข้อมูลที่เปิดเผยมสำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

วิเคราะห์รายละเอียดการชำระเงินโครงการ ดังนี้

(1) รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว (ล้านบาท) (1)	เงินที่กำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระ (2) - (3)		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1) - (2)	
		ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายแล้ว
1 ทเวนตีเอท ซิดลม	3,878.30	275.33	7.10	258.60	93.92	16.73	6.08	3,602.97	92.90
2 ศาลาแดง-วัน	1,545.06	299.49	19.38	293.86	98.12	5.63	1.88	1,245.57	80.62
3 บีทีนิค สุขุมวิท 32	1,371.71	251.41	18.33	236.69	94.15	14.72	5.85	1,120.30	81.67
4 แชมเบอร์ส เเมอ	365.43	308.77	84.49	307.90	99.72	0.87	0.28	56.66	15.51
5 เซ็นทริก ซี พัทยา	3,116.95	3,113.19	99.88	3,113.19	100.00	-	-	3.76	0.12
6 เซ็นทริก รัชดา-ห้วยขวาง	2,983.48	2,976.37	99.76	2,976.37	100.00	-	-	7.11	0.24
7 แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด สาทร	1,595.97	1,546.37	96.89	1,546.37	100.00	-	-	49.60	3.11
8 ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์-รัตนวิเบศร์	1,503.60	1,497.00	99.56	1,497.00	100.00	-	-	6.60	0.44
9 ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด วงแหวน-พระราม9	1,203.54	1,189.77	98.86	1,189.77	100.00	-	-	13.77	1.14
10 เดอะเคสท์ ซานโตร่า หัวหินช.7	1,197.15	1,179.23	98.50	1,179.23	100.00	-	-	17.92	1.50
11 วิสตา ปาร์ค สาทร - ปิ่นเกล้า	901.48	895.49	99.34	895.49	100.00	-	-	5.99	0.66
12 แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ศรีนครินทร์	846.20	714.60	84.45	714.60	100.00	-	-	131.60	15.55
13 เพฟ รังสิต	793.12	777.10	97.98	777.10	100.00	-	-	16.02	2.02
14 แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด พระราม9-ศรีนครินทร์2	681.90	661.80	97.05	661.80	100.00	-	-	20.10	2.95
15 แชมเบอร์ส ซาน	559.66	556.10	99.36	556.10	100.00	-	-	3.56	0.64
16 เพฟ รามอินทราวงแหวน	547.01	401.21	73.35	401.21	100.00	-	-	145.80	26.65
17 เพฟ ประชาอุทิศ 90	530.66	506.25	95.40	506.25	100.00	-	-	24.41	4.60

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว (ล้านบาท) (1)	เงินที่กำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระ (2) - (3)		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1) - (2)	
		ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายแล้ว
18 เวนิว พระราม5-2	360.48	315.53	87.53	315.53	100.00	-	-	44.95	12.47
19 เฮดควอเตอร์ เอกมัย - ลาดพร้าว	298.00	164.00	55.03	164.00	100.00	-	-	134.00	44.97
20 บางกอก บูเลอวาร์ด รังสิต	267.85	254.91	95.17	254.91	100.00	-	-	12.94	4.83
21 เวิร์ดเพลส แจ้งวัฒนะ	260.05	151.04	58.08	151.04	100.00	-	-	109.01	41.92
22 บางกอก บูเลอวาร์ด แจ้งวัฒนะ 2	165.30	91.44	55.32	91.44	100.00	-	-	73.86	44.68
23 เวิร์ฟ เพชรเกษม 81	144.14	49.51	34.35	49.51	100.00	-	-	94.63	65.65
24 เดอะ เจนทรี สุขุมวิท	131.30	59.15	45.05	59.15	100.00	-	-	72.15	54.95
25 บางกอก บูเลอวาร์ด สาทร-ปิ่นเกล้า 2	53.65	45.45	84.72	45.45	100.00	-	-	8.20	15.28
รวม	25,301.99	18,280.51	72.25	18,242.56	99.79	37.95	0.21	7,021.48	27.75

หมายเหตุ ตัวเลขยอดค้างชำระดังกล่าว เป็นข้อมูลที่แสดงถึงยอดลูกค้าที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย และอยู่ระหว่างการชำระเงินงวด แต่มีบางส่วนที่เมื่อถึงกำหนดชำระเงินงวดแล้วยังไม่ชำระตามข้อมูลข้างต้น อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561 ลูกค้าดังกล่าวได้มาชำระเงินแล้วจำนวน 5.54 ล้านบาท

(2) รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ชื่อโครงการ	เงินค้างชำระสะสม		ค้างชำระ 1-3 เดือน		ค้างชำระ 3-6 เดือน		ค้างชำระ 6 เดือนขึ้นไป	
	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท
1 ทเวนตีเอท ซิดลม	45	16,731,784	29	3,906,264	6	6,843,240	10	5,982,280
2 บีทีนิค	26	14,721,884	18	3,037,137	2	1,662,887	6	10,021,860
3 ศาลาแดง วัน	28	5,624,390	24	3,075,090	3	1,041,860	1	1,507,440
4 แซมเบอร์ส เฌอ	11	871,140	9	588,450	-	-	2	282,690
รวม	110	37,949,198	80	10,606,941	11	9,547,987	19	17,794,270