

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1 งบการเงิน

##### (1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

จากรายงานของผู้สอบบัญชีในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2559 – 2561) ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข โดยมีความเห็นว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะของบริษัท ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะของบริษัท กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

##### (2) ตารางสรุปงบการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

| งบแสดงฐานะการเงิน                           | งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี |            |                   |            |                   |            |
|---|----------------------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
|   | 2561                             |            | 2560              |            | 2559              |            |
|   | จำนวนเงิน                        | %          | จำนวนเงิน         | %          | จำนวนเงิน         | %          |
| <b>สินทรัพย์</b>                            |                                  |            |                   |            |                   |            |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                   |                                  |            |                   |            |                   |            |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด              | 1,141,622                        | 3          | 1,062,512         | 3          | 630,006           | 2          |
| เงินลงทุนระยะสั้น                           | 179,999                          |            | 170,999           |            | 362,469           | 1          |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ           | 69,101                           |            | 90,825            |            | 74,038            |            |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                  | 32,188,633                       | 76         | 28,236,295        | 73         | 24,359,355        | 73         |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน                          | 322,644                          | 1          | 1,023,792         | 3          | 150,100           |            |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง | 244,132                          |            | 359,340           | 1          | 263,394           | 1          |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                      | 45,083                           |            | 12,441            |            | 17,607            |            |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>                | <b>34,191,214</b>                | <b>80</b>  | <b>30,956,204</b> | <b>80</b>  | <b>25,856,969</b> | <b>77</b>  |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                |                                  |            |                   |            |                   |            |
| ลูกหนี้การค้าที่ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปี     |                                  |            |                   |            |                   |            |
| -บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                      | 25,545                           |            | 27,189            |            | 59,597            |            |
| ที่ดินรอการพัฒนา                            | 231,413                          |            | 231,413           | 1          | 231,413           | 1          |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ               | 658,096                          | 2          |                   |            |                   |            |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น                        | 40,000                           |            | 40,000            |            |                   |            |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ          | 5,371,063                        | 13         | 5,234,247         | 14         | 5,325,517         | 16         |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ                | 1,075,024                        | 3          | 1,025,258         | 3          | 1,060,444         | 3          |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ                 | 40,785                           |            | 26,883            |            | 12,179            |            |
| สิทธิการเช่า-สุทธิ                          | 901,137                          | 2          | 934,927           | 2          | 920,168           | 3          |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                   | 39,535                           |            | 22,041            |            | 20,279            |            |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>             | <b>8,382,598</b>                 | <b>20</b>  | <b>7,541,958</b>  | <b>20</b>  | <b>7,629,597</b>  | <b>23</b>  |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                         | <b>42,573,812</b>                | <b>100</b> | <b>38,498,162</b> | <b>100</b> | <b>33,486,566</b> | <b>100</b> |

(หน่วย : พันบาท)

| งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)                       | งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี |           |                   |           |                   |           |
|---|----------------------------------|-----------|-------------------|-----------|-------------------|-----------|
|   | 2561                             |           | 2560              |           | 2559              |           |
|   | จำนวนเงิน                        | %         | จำนวนเงิน         | %         | จำนวนเงิน         | %         |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>            |                                  |           |                   |           |                   |           |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                       |                                  |           |                   |           |                   |           |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน            | 4,870,368                        | 11        | 5,668,849         | 15        | 5,478,329         | 16        |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                 | 2,561,166                        | 6         | 542,680           | 1         | 512,468           | 2         |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                            | 1,307,871                        | 3         | 1,534,063         | 4         | 987,740           | 3         |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                      | 827,159                          | 2         | 955,893           | 2         | 509,937           | 1         |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี |                                  |           |                   |           |                   |           |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน             | 1,736,678                        | 4         | 438,590           | 1         | 1,198,608         | 4         |
| หุ้นกู้                                       | 2,800,000                        | 7         | 2,525,000         | 7         | 1,660,000         | 5         |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน                    | 2,768                            |           | 2,282             |           | 682               |           |
| รายได้สิทธิการเช่ารถตัดบัญชีภายในหนึ่งปี      | 2,328                            |           | 5,124             |           | 6,271             |           |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย                           | 172,469                          |           | 155,026           |           | 64,839            |           |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                          | 317,603                          | 1         | 258,337           | 1         | 206,314           | 1         |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                    | <b>14,598,410</b>                | <b>34</b> | <b>12,085,844</b> | <b>31</b> | <b>10,625,188</b> | <b>32</b> |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                    |                                  |           |                   |           |                   |           |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน             | 4,338,750                        | 10        | 4,100,000         | 11        | 1,970,000         | 6         |
| หุ้นกู้                                       | 6,100,000                        | 14        | 6,200,000         | 16        | 5,325,000         | 16        |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน                    | 3,356                            |           | 5,295             |           | 3,085             |           |
| รายได้สิทธิการเช่ารถตัดบัญชี                  | 2,206                            |           | 4,449             |           | 9,573             |           |
| เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ                     | 170,479                          |           | 146,922           |           | 146,953           |           |
| เงินประกันการก่อสร้าง                         | 381,592                          | 1         | 302,505           | 1         | 246,611           | 1         |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี-สุทธิ            | 600,139                          | 2         | 576,830           | 2         | 571,496           | 2         |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน                   | 162,519                          |           | 149,681           |           | 136,625           |           |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                       | 11,246                           |           | 11,209            |           | 11,140            |           |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                 | <b>11,770,287</b>                | <b>28</b> | <b>11,496,891</b> | <b>30</b> | <b>8,420,483</b>  | <b>25</b> |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                             | <b>26,368,697</b>                | <b>62</b> | <b>23,582,735</b> | <b>61</b> | <b>19,045,671</b> | <b>57</b> |

(หน่วย : พันบาท)

| งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)               | งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี |     |            |     |            |     |
|---------------------------------------|----------------------------------|-----|------------|-----|------------|-----|
|                                       | 2561                             |     | 2560       |     | 2559       |     |
|                                       | จำนวนเงิน                        | %   | จำนวนเงิน  | %   | จำนวนเงิน  | %   |
| ส่วนของเจ้าของ                        |                                  |     |            |     |            |     |
| ทุนเรือนหุ้น                          |                                  |     |            |     |            |     |
| ทุนจดทะเบียน                          | 4,379,332                        |     | 4,379,332  |     | 4,200,000  |     |
| ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว        | 4,179,625                        | 10  | 4,179,332  | 11  | 4,179,332  | 13  |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ               | 319,357                          | 1   | 318,564    | 1   | 318,564    | 1   |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ       | 12,996                           |     | 2,210      |     |            |     |
| กำไรสะสม                              |                                  |     |            |     |            |     |
| จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย           | 437,933                          | 1   | 437,933    | 1   | 420,000    | 1   |
| ยังไม่ได้จัดสรร                       | 11,255,357                       | 26  | 9,975,167  | 26  | 9,522,999  | 28  |
| รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ | 16,205,268                       | 38  | 14,913,206 | 39  | 14,440,895 | 43  |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม        | (153)                            |     | 2,221      |     | -          |     |
| รวมส่วนของเจ้าของ                     | 16,205,115                       | 38  | 14,915,427 | 39  | 14,440,895 | 43  |
| รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ           | 42,573,812                       | 100 | 38,498,162 | 100 | 33,486,566 | 100 |

(หน่วย : พันบาท)

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  | งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี |            |                   |            |                   |            |
|--|----------------------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
|  | 2561                             |            | 2560              |            | 2559              |            |
|  | จำนวนเงิน                        | %          | จำนวนเงิน         | %          | จำนวนเงิน         | %          |
| <b>รายได้</b>  |                                  |            |                   |            |                   |            |
| รายได้จากการขาย  | 14,782,631                       | 95         | 11,600,349        | 93         | 13,677,692        | 95         |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ                                       | 831,631                          | 5          | 848,754           | 7          | 754,898           | 5          |
| รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการ                               | 1,700                            |            | 1,092             |            | 1,092             |            |
| <b>รวมรายได้</b>   | <b>15,615,962</b>                | <b>100</b> | <b>12,450,195</b> | <b>100</b> | <b>14,433,682</b> | <b>100</b> |
| <b>ต้นทุน</b>  |                                  |            |                   |            |                   |            |
| ต้นทุนขาย  | 9,867,128                        | 63         | 7,677,870         | 62         | 8,947,755         | 62         |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ                                       | 319,813                          | 2          | 313,041           | 2          | 269,137           | 2          |
| ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและการจัดการ                               | 900                              |            | 900               |            | 900               |            |
| <b>รวมต้นทุน</b>   | <b>10,187,841</b>                | <b>65</b>  | <b>7,991,811</b>  | <b>64</b>  | <b>9,217,792</b>  | <b>64</b>  |
| <b>กำไรขั้นต้น</b>   | <b>5,428,121</b>                 | <b>35</b>  | <b>4,458,384</b>  | <b>36</b>  | <b>5,215,890</b>  | <b>36</b>  |
| <b>รายได้อื่น</b>  | <b>31,444</b>                    |            | <b>22,209</b>     |            | <b>31,099</b>     |            |
| (ขาดทุน)กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมและตัดจำหน่าย            |                                  |            |                   |            |                   |            |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                                 | (692)                            |            | (93,933)          | 1          | 39,397            |            |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย   | 1,538,835                        | 10         | 1,354,299         | 11         | 1,367,672         | 9          |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร  | 1,567,165                        | 10         | 1,368,430         | 11         | 1,361,991         | 9          |
| ต้นทุนทางการเงิน   | 98,129                           | 1          | 78,672            | 1          | 91,159            | 1          |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า                       | (1,904)                          |            |                   |            |                   |            |
| <b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>                         | <b>2,252,840</b>                 | <b>14</b>  | <b>1,585,259</b>  | <b>13</b>  | <b>2,465,564</b>  | <b>17</b>  |
| <b>ภาษีเงินได้</b>   | <b>478,672</b>                   | <b>3</b>   | <b>329,462</b>    | <b>3</b>   | <b>497,352</b>    | <b>3</b>   |
| <b>กำไรสำหรับปี</b>  | <b>1,774,168</b>                 | <b>11</b>  | <b>1,255,797</b>  | <b>10</b>  | <b>1,968,212</b>  | <b>14</b>  |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>                               |                                  |            |                   |            |                   |            |
| รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนใน       |                                  |            |                   |            |                   |            |
| ภายหลัง  |                                  |            |                   |            |                   |            |
| การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจากงาน         | -                                |            | 6,991             |            | -                 |            |
| ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือ |                                  |            |                   |            |                   |            |
| ขาดทุนในภายหลัง  | -                                |            | (1,398)           |            | -                 |            |
| <b>รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือ</b>     | <b>-</b>                         |            | <b>5,593</b>      |            | <b>-</b>          |            |
| <b>ขาดทุนในภายหลัง</b>                                       |                                  |            |                   |            |                   |            |
| รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง   |                                  |            |                   |            |                   |            |
| ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน              | (846)                            |            | -                 |            | -                 |            |
| <b>รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน</b>  | <b>(846)</b>                     |            | <b>-</b>          |            | <b>-</b>          |            |
| <b>ในภายหลัง</b>   |                                  |            |                   |            |                   |            |
| <b>กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี</b>                | <b>(846)</b>                     |            | <b>5,593</b>      |            | <b>-</b>          |            |
| <b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>                              | <b>1,773,322</b>                 | <b>11</b>  | <b>1,261,390</b>  | <b>10</b>  | <b>1,968,212</b>  | <b>14</b>  |
| <b>การแบ่งปันกำไร</b>  |                                  |            |                   |            |                   |            |
| ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่                    | 1,781,743                        | 11         | 1,258,576         | 10         | 1,968,212         | 14         |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                 | (7,575)                          |            | (2,779)           |            | -                 |            |
| <b>การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>                            | <b>1,774,168</b>                 | <b>11</b>  | <b>1,255,797</b>  | <b>10</b>  | <b>1,968,212</b>  | <b>14</b>  |
| ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่                    | 1,780,897                        | 11         | 1,264,169         | 10         | 1,968,212         | 14         |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                 | (7,575)                          |            | (2,779)           |            | -                 |            |
| <b>รวม</b>   | <b>1,773,322</b>                 | <b>11</b>  | <b>1,261,390</b>  | <b>10</b>  | <b>1,968,212</b>  | <b>14</b>  |

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ        | งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี |   |           |   |           |   |
|------------------------------|----------------------------------|---|-----------|---|-----------|---|
|                              | 2561                             |   | 2560      |   | 2559      |   |
|                              | จำนวนเงิน                        | % | จำนวนเงิน | % | จำนวนเงิน | % |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) | 0.4263                           |   | 0.3011    |   | 0.4709    |   |

(หน่วย : พันบาท)

| งบแสดงการเปลี่ยนแปลง<br>ส่วนของผู้ถือหุ้น | งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี |                   |                   |
|---|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|   | 2561<br>จำนวนเงิน                | 2560<br>จำนวนเงิน | 2559<br>จำนวนเงิน |
| <b>ทุนเรือนหุ้น</b>                       |                                  |                   |                   |
| ยอดคงเหลือต้นปี                           | 4,179,332                        | 4,179,332         | 4,179,332         |
| การเพิ่มหุ้นสามัญ                         | 293                              | -                 | -                 |
| <b>ยอดคงเหลือปลายปี</b>                   | <b>4,179,625</b>                 | <b>4,179,332</b>  | <b>4,179,332</b>  |
| <b>ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ</b>            |                                  |                   |                   |
| ยอดคงเหลือต้นปี                           | 318,564                          | 318,564           | 318,564           |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี                        | 793                              | -                 | -                 |
| <b>ยอดคงเหลือปลายปี</b>                   | <b>319,357</b>                   | <b>318,564</b>    | <b>318,564</b>    |
| <b>กำไรสะสม</b>                           |                                  |                   |                   |
| <b>จัดสรรแล้ว</b>                         |                                  |                   |                   |
| สำรองตามกฎหมาย                            |                                  |                   |                   |
| ยอดคงเหลือต้นปี                           | 437,933                          | 420,000           | 420,000           |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี                        | -                                | 17,933            | -                 |
| <b>ยอดคงเหลือปลายปี</b>                   | <b>437,933</b>                   | <b>437,933</b>    | <b>420,000</b>    |
| <b>ยังไม่ได้จัดสรร</b>                    |                                  |                   |                   |
| ยอดคงเหลือต้นปี                           | 9,975,167                        | 9,522,999         | 8,307,061         |
| จ่ายเงินปันผล                             | (501,553)                        | (794,068)         | (752,274)         |
| สำรองตามกฎหมาย                            | -                                | (17,933)          | -                 |
| กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี                  | 1,781,743                        | 1,264,169         | 1,968,212         |
| <b>ยอดคงเหลือปลายปี</b>                   | <b>11,255,357</b>                | <b>9,975,167</b>  | <b>9,522,999</b>  |
| <b>องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น</b>        |                                  |                   |                   |
| ยอดคงเหลือต้นปี                           | 2,210                            | -                 | -                 |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ             | 11,632                           | 2,210             | -                 |
| การแปลงค่าทางการเงิน                      | (846)                            | -                 | -                 |
| <b>ยอดคงเหลือปลายปี</b>                   | <b>12,996</b>                    | <b>2,210</b>      | <b>-</b>          |
| <b>ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม</b>     | <b>(153)</b>                     | <b>2,221</b>      | <b>-</b>          |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>               | <b>16,205,115</b>                | <b>14,915,427</b> | <b>14,440,895</b> |

(หน่วย : พันบาท)

| งบกระแสเงินสด  | งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี |                    |                  |
|--|----------------------------------|--------------------|------------------|
|  | 2561                             | 2560               | 2559             |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                              |                                  |                    |                  |
| <b>กำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้</b>                                    | <b>2,252,840</b>                 | <b>1,585,259</b>   | <b>2,465,565</b> |
| <b>รายการปรับปรุง</b>  |                                  |                    |                  |
| ค่าเสื่อมราคาที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์                               | 96,738                           | 110,459            | 129,708          |
| ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน                                   | 7,088                            |                    |                  |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า                             | 1,904                            |                    |                  |
| หนี้สงสัยจะสูญ   | -                                | -                  | 3,462            |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมในเงินลงทุนระยะสั้น                  | -                                | 1                  | 126              |
| ขาดทุน(กำไร)จากการปรับมูลค่ายุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (10,352)                         | 55,356             | (39,397)         |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                 | 11,044                           | 38,577             | 701              |
| ขาดทุน(กำไร) จากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                   | 13,660                           | (450)              | 175              |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์                                    | 1,874                            |                    |                  |
| ค่าสิทธิการเช่าตัดบัญชี  | 33,790                           | 28,869             | 3,346            |
| รายได้สิทธิการเช่าตัดบัญชี   | (5,038)                          | (6,271)            | (8,750)          |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน  | 20,683                           | 20,296             | 17,990           |
| สำรองการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์                                    | 11,632                           | 2,210              | -                |
| ดอกเบี้ยจ่าย   | 98,129                           | 78,672             | 91,159           |
|  | <b>2,533,992</b>                 | <b>1,912,978</b>   | <b>2,664,085</b> |
| <b>การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน</b>                           |                                  |                    |                  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น  | 23,368                           | 15,621             | 11,072           |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | (2,446,019)                      | (3,150,975)        | (1,433,738)      |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน   | (322,644)                        | (1,023,792)        | (130,100)        |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง                        | 115,207                          | (95,947)           | (85,098)         |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น   | (32,642)                         | 5,210              | (2,452)          |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น  | (17,495)                         | (1,762)            | 3,923            |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                                      | 2,018,486                        | 30,211             | 40,594           |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย   | (237,263)                        | 539,861            | 59,244           |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า   | (128,734)                        | 445,956            | (196,844)        |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น   | 59,266                           | 52,024             | 33,010           |
| เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ  | 23,557                           | (31)               | 22,558           |
| เงินประกันการก่อสร้าง  | 79,087                           | 55,894             | (31,909)         |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน  | (7,845)                          | (249)              | (7,319)          |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น  | 37                               | 69                 | 335              |
| <b>เงินสด(ใช้ไปใน)ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                     | <b>1,660,358</b>                 | <b>(1,214,932)</b> | <b>947,361</b>   |
| ดอกเบี้ยจ่าย   | (676,262)                        | (630,275)          | (552,631)        |
| ภาษีเงินได้  | (437,920)                        | (235,382)          | (595,161)        |
| <b>เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                | <b>546,176</b>                   | <b>(2,080,589)</b> | <b>(200,431)</b> |

(หน่วย : พันบาท)

| งบกระแสเงินสด (ต่อ)                                       | งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี |                  |                  |
|---|----------------------------------|------------------|------------------|
|   | 2561                             | 2560             | 2559             |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>                         |                                  |                  |                  |
| เงินสด(จ่าย)รับเพื่อเงินลงทุนระยะสั้น                     | (9,000)                          | 191,470          | (70,461)         |
| เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในเงินลงทุนระยะยาวอื่น           | -                                | (40,000)         | -                |
| เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน   | (54,225)                         | (20,469)         | (32,864)         |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                 | (141,752)                        | (82,730)         | (71,251)         |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน                    | (20,990)                         | -                | -                |
| เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในสิทธิการเช่า                   | -                                | (43,628)         | (639,934)        |
| เงินสดรับจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน     | 39                               | 6                | -                |
| เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                  | 4,029                            | 859              | 583              |
| เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า                          | (660,000)                        | -                | -                |
| <b>เงินสดสุทธิ ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</b>          | <b>(881,899)</b>                 | <b>5,508</b>     | <b>(813,927)</b> |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                     |                                  |                  |                  |
| เงินสดรับ(จ่าย)เพื่อเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน    | (798,481)                        | 190,520          | 1,644,834        |
| รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                      | 5,384,470                        | 3,097,900        | 1,982,500        |
| รับเงินค่าหุ้นกู้   | 2,700,000                        | 3,400,000        | 2,000,000        |
| เงินสดรับจากหุ้นสามัญ                                     | 1,085                            | -                | -                |
| เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                | 5,200                            | 5,000            | -                |
| จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน             | (3,847,632)                      | (1,727,917)      | (2,240,106)      |
| จ่ายชำระหนี้เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าระยะยาว                   | (2,411)                          | (3,848)          | (1,027)          |
| จ่ายชำระหนี้ได้ถอนหุ้นกู้                                 | (2,525,000)                      | (1,660,000)      | (1,900,000)      |
| เงินปันผลจ่าย   | (501,553)                        | (794,068)        | (752,274)        |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                | <b>415,678</b>                   | <b>2,507,587</b> | <b>733,927</b>   |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ        | 79,955                           | 432,506          | (280,431)        |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี                 | 1,062,512                        | 630,006          | 910,437          |
| ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | (845)                            | -                | -                |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี</b>         | <b>1,141,622</b>                 | <b>1,062,512</b> | <b>630,006</b>   |

## (3) ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

| อัตราส่วนทางการเงิน  | 2561    | 2560     | 2559   |
|--|---------|----------|--------|
| <b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>                      |         |          |        |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)  | 2.34    | 2.56     | 2.43   |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)                                | 0.10    | 0.11     | 0.10   |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)                             | 0.04    | (0.18)   | (0.02) |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)                           | 265.71  | 144.44   | 140.39 |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)                                     | 1.35    | 2.49     | 2.56   |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)                           | 3.62    | 2.82     | 3.18   |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)                                    | 99.45   | 127.66   | 113.21 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)                                | 6.81    | 16.62    | 22.02  |
| ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)   | 52.86   | 21.66    | 16.35  |
| Cash Cycle (วัน)   | 47.94   | 108.49   | 99.42  |
| <b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>  |         |          |        |
| อัตรากำไรขั้นต้น (%)   | 34.76   | 35.81    | 36.14  |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)                                     | 14.87   | 13.94    | 17.23  |
| อัตรากำไรอื่น (%)  | 0.20    | 0.18     | 0.49   |
| อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)                                  | 23.52   | (119.87) | (8.06) |
| อัตรากำไรสุทธิ (%)   | 11.39   | 10.09    | 13.57  |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)                                      | 11.45   | 8.58     | 14.23  |
| <b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b> |         |          |        |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)                                    | 4.40    | 3.50     | 6.11   |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)                                | 178.16  | 131.01   | 192.80 |
| อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์ (เท่า)                               | 0.39    | 0.35     | 0.45   |
| <b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Ratio)</b>      |         |          |        |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)                      | 1.63    | 1.58     | 1.32   |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash basis) (เท่า)              | 2.46    | (1.93)   | 1.71   |
| อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)            | 0.06    | (0.48)   | (0.04) |
| อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)  | 41.03** | 44.44*   | 43.18* |

\* เป็นอัตราที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 และ 2560

\*\* เป็นอัตราที่คำนวณจากกำไรสำหรับปี 2561 ตามงบการเงินเฉพาะบริษัท ปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1.54 ล้านบาท



## 14. การวิเคราะห์ และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 1. สรุปภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับปี 2561 บริษัทมีโครงการที่เปิดขายอย่างเป็นทางการทั้งหมด 57 โครงการ มูลค่าโครงการรวม เพื่อขายประมาณ 54,835 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 46 โครงการ และโครงการแนวสูง 11 โครงการ โดย ณ สิ้นปี 2561 มียอดขายรอโอน (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 9,957 ล้านบาท บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวม 15,616 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการแนวราบ 10,923 ล้านบาท โครงการแนวสูง 3,860 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 832 ล้านบาท รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการ 2 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่สำหรับปี เท่ากับ 1,782 ล้านบาท คิดเป็นกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.4263 บาท

โดยในปี 2562 บริษัทมีเป้าหมายรายได้ 19,000 ล้านบาท และยอดขาย 22,000 ล้านบาท พร้อมแผนเปิดโครงการใหม่ ทั้งหมด 13 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 22,700 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 9 โครงการมูลค่าโครงการรวม 6,500 ล้านบาทและโครงการแนวสูง 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,200 ล้านบาท

### 2. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไรสำหรับงบการเงินรวม ปี 2561 เปรียบเทียบกับปี 2560

#### 2.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

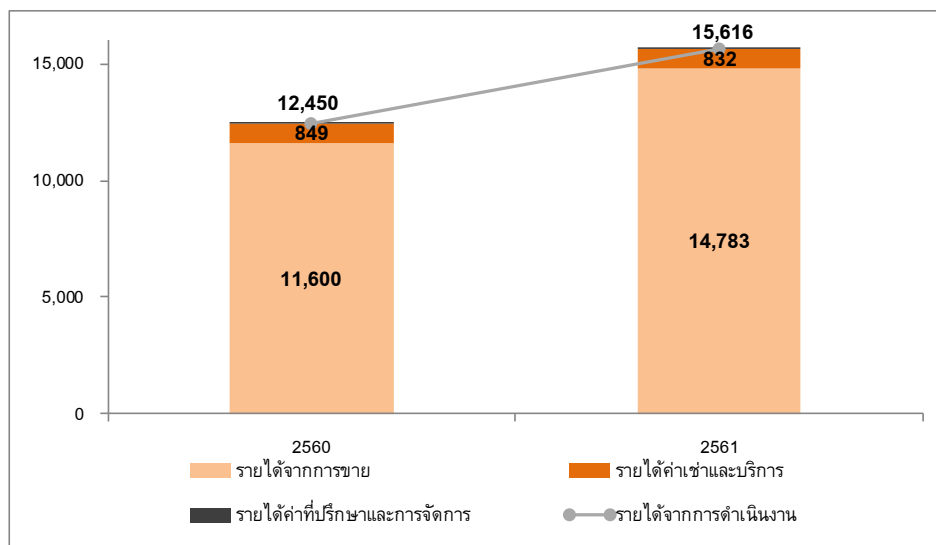
##### 2.1.1 รายได้จากการดำเนินงาน

ในปี 2561 และ 2560 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงาน 15,616 ล้านบาท และ 12,450 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 3,166 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25 มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

|                        | ปี 2561 | ปี 2560 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |     |
|------------------------|---------|---------|------------------|-----|
|                        |         |         | จำนวน            | %   |
| รายได้จากการขาย        | 14,783  | 11,600  | 3,183            | 27  |
| - โครงการแนวราบ        | 10,923  | 9,093   | 1,830            | 20  |
| - โครงการแนวสูง        | 3,860   | 2,507   | 1,353            | 54  |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 832     | 849     | (18)             | (2) |

## รายได้จากการดำเนินงาน ปี 2561 จำนวน 15,616 ล้านบาท



• รายได้จากการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 3,183 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27 ทั้งนี้เนื่องจากปี 2561 รายได้จากการขายโครงการแนวราบของบริษัท มีการเติบโตและทำรายได้ได้ถึง 10,923 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 1,830 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20 โดยจำนวนโครงการแนวราบที่รับรู้รายได้ในปี 2561 และ 2560 มีจำนวน 46 โครงการและ 35 โครงการตามลำดับ ขณะเดียวกัน โครงการแนวสูงมีรายได้เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 54 โดยมีโครงการขนาดใหญ่ 2 โครงการสร้างเสร็จและเริ่มโอนในปี

รายได้จากการขายโครงการแนวราบของบริษัท สำหรับปี 2561 และ 2560 ประกอบด้วย รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ ซึ่งมีสัดส่วนรายได้ในแต่ละประเภทผลิตภัณฑ์ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

|                              | ปี 2561 |     | ปี 2560 |     | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |      |
|------------------------------|---------|-----|---------|-----|------------------|------|
|                              | จำนวน   | %   | จำนวน   | %   | จำนวน            | %    |
| รายได้จากการขายโครงการแนวราบ |         |     |         |     |                  |      |
| - บ้านเดี่ยว                 | 10,262  | 94  | 8,729   | 96  | 1,533            | 18   |
| - ทาวน์เฮ้าส์                | 533     | 5   | 126     | 1   | 407              | 323  |
| - อาคารพาณิชย์               | 128     | 1   | 238     | 3   | (110)            | (46) |
| รวม                          | 10,923  | 100 | 9,093   | 100 | 1,830            | 20   |

รายได้จากการขายโครงการแนวราบของบริษัท สัดส่วนหลักมาจากโครงการบ้านเดี่ยวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 94 โดยมีโครงการบ้านเดี่ยวที่รับรู้รายได้ในระหว่างปี 2561 จำนวน 41 โครงการ ในขณะที่ปี 2560 มีจำนวน 31 โครงการ

สำหรับรายได้จากการขายโครงการแนวสูงในปี 2561 มียอดโอนโครงการศาลาแดง วัน และโครงการปิ่นกนิท ที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนในเดือนพฤษภาคม และสิงหาคม 2561 ตามลำดับ มูลค่ารวม 3,019 ล้านบาท ในขณะที่ ปี 2560 มีเพียงโครงการ แชมเบอร์ส 2 โครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนได้ในเดือนเมษายน และ

ธันวาคม 2560 โดยสัดส่วนรายได้จากโครงการแนวสูงที่รับรู้เป็นรายได้จากการขายในปี 2561 คิดเป็นร้อยละ 26 ของรายได้จากการขาย

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมียอดขายรอโอน (Backlog) มูลค่ารวมประมาณ 9,957 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการแนวสูงร้อยละ 76 และโครงการแนวราบร้อยละ 24 โดยจะทยอยรับรู้รายได้ในปี 2562 – 2563

- รายได้ค่าเช่าและบริการลดลงจำนวน 17 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 2 ซึ่งลดลงจากรายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทย่อย

### 2.1.2 ต้นทุนจากการดำเนินงาน

ต้นทุนจากการดำเนินงานเท่ากับ 10,188 ล้านบาทและ 7,992 ล้านบาท สำหรับปี 2561 และปี 2560 ตามลำดับ ต้นทุนจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 2,196 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

|                        | ปี 2561 | ปี 2560 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |    |
|------------------------|---------|---------|------------------|----|
|                        |         |         | จำนวน            | %  |
| ต้นทุนขาย              | 9,867   | 7,678   | 2,189            | 29 |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | 320     | 313     | 7                | 2  |

- ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจำนวน 2,189 ล้านบาท เป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น
- ต้นทุนค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเกิดจากภาษีโรงเรือนและที่ดิน

อาคาร SC Tower

### 2.1.3 รายได้อื่น

รายได้อื่นเท่ากับ 31 ล้านบาทและ 22 ล้านบาทสำหรับปี 2561 และปี 2560 ตามลำดับ โดยรายได้อื่นสำหรับปี 2561 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 9 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 41

### 2.1.4 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,539 ล้านบาทและ 1,354 ล้านบาทสำหรับปี 2561 และปี 2560 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายขายเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 185 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14 ค่าใช้จ่ายทางการขายที่เพิ่มขึ้นเกิดจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนที่เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น

### 2.1.5 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,567 ล้านบาทและ 1,368 ล้านบาทสำหรับปี 2561 และปี 2560 ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 199 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 15 รายการที่สำคัญเกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน

### 2.1.6 ค่าใช้จ่ายเพื่อทำการวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรม

ในปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพื่อทำการวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรม จำนวนรวม 6.07 ล้านบาท โดยมีโครงการ 3 โครงการ คือ โครงการ “บ้านรู้ใจ” – แอปพลิเคชันเพื่อการอยู่อาศัยสำหรับลูกบ้านของบริษัท, โครงการ Mr.Holmes หุ่นยนต์ตรวจการณ์ และโครงการ Delphi ที่ทำงานร่วมกับภาคการศึกษา คือ ศูนย์บริการ

วิจัยและออกแบบ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ทำการศึกษาวิจัยเรื่องความต้องการของมนุษย์เกี่ยวกับการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ และจะนำผลงานวิจัยมาพัฒนานวัตกรรมที่จริงจังภายในปี 2562 ต่อไป

### 2.1.7 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 98 ล้านบาทและ 79 ล้านบาทสำหรับปี 2561 และปี 2560 ตามลำดับ โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 19 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 24 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเนื่องจากในปี 2561 มีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จ ทำให้ต้นทุนทางการเงินของโครงการที่สร้างเสร็จแล้วบันทึกเป็นค่าใช้จ่าย ขณะที่สำหรับปี 2560 โครงการคอนโดมิเนียมอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงินของโครงการดังกล่าวจึงบันทึกเป็นต้นทุนโครงการ

### 2.1.8 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปี 2561 และปี 2560 เท่ากับ 479 ล้านบาทและ 329 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 150 ล้านบาท เนื่องจากกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

### 2.1.9 กำไรสำหรับปี

ในปี 2561 และปี 2560 บริษัทมีกำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่เท่ากับ 1,782 ล้านบาทและ 1,259 ล้านบาทตามลำดับ โดยกำไรสำหรับปีเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 523 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 42 เนื่องจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นตามที่ได้อธิบายในข้อ 2.1.1

## 2.2 ความสามารถในการทำกำไร

(หน่วย : ล้านบาท)

|                               | ขายอสังหาริมทรัพย์ |           | ค่าเช่าและบริการ |        | ค่าที่ปรึกษาและการจัดการ |       | รวม       |           |
|-------------------------------|--------------------|-----------|------------------|--------|--------------------------|-------|-----------|-----------|
|                               | 2561               | 2560      | 2561             | 2560   | 2561                     | 2560  | 2561      | 2560      |
| รายได้จากการดำเนินงาน         | 14,782.63          | 11,600.35 | 831.63           | 848.75 | 1.70                     | 1.09  | 15,615.96 | 12,450.19 |
| ต้นทุนจากการดำเนินงาน         | 9,867.13           | 7,677.87  | 319.81           | 313.04 | 0.90                     | 0.90  | 10,187.84 | 7,991.81  |
| กำไรขั้นต้น                   | 4,915.50           | 3,922.48  | 511.82           | 535.71 | 0.80                     | 0.19  | 5,428.12  | 4,458.38  |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร   | 2,592.57           | 2,288.89  | 23.22            | 28.51  | -                        | -     | 2,615.79  | 2,317.40  |
| กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน | 2,322.93           | 1,633.59  | 488.60           | 507.20 | 0.80                     | 0.19  | 2,812.33  | 2,140.98  |
| อัตรากำไรขั้นต้น (%)          | 33.25              | 33.81     | 61.54            | 63.12  | 47.06                    | 17.43 | 34.76     | 35.81     |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)  | 15.71              | 14.08     | 58.75            | 59.76  | 47.06                    | 17.43 | 18.01     | 17.20     |

|                                | ปี 2561 |         |      | ปี 2560 |         |      | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |         |        |
|--------------------------------|---------|---------|------|---------|---------|------|------------------|---------|--------|
|                                | ยูนิต์  | ล้านบาท | @    | ยูนิต์  | ล้านบาท | @    | ยูนิต์           | ล้านบาท | @      |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ |         |         |      |         |         |      |                  |         |        |
| - โครงการแนวราบ                | 1,165   | 10,923  | 9.38 | 967     | 9,093   | 9.40 | 198              | 1,830   | (0.02) |
| - โครงการแนวสูง                | 395     | 3,860   | 9.77 | 684     | 2,507   | 3.67 | (289)            | 1,353   | 6.10   |
| รวม                            | 1,560   | 14,783  | 9.48 | 1,651   | 11,600  | 7.03 | (91)             | 3,183   | 2.45   |

● กำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2561 ของบริษัทสูงกว่าปี 2560 อันเนื่องมาจากรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท โดยโครงการแนวราบของบริษัทเป็นการ

เพิ่มขึ้นในจำนวนยูนิตที่โอน แม้ว่าราคาต่อยูนิตโดยเฉลี่ยจะปรับลดลงเพียงเล็กน้อย สำหรับโครงการแนวสูงของบริษัท จำนวนยูนิตที่โอนปรับลดลง แต่ราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิตที่โอนปรับเพิ่มขึ้นมากอันเนื่องมาจากในปี 2561 มีการโอนโครงการศาลาแดง วันและโครงการบีทีนิค ซึ่งเป็นโครงการระดับชูปเปอร์ลักซ์วรี ซึ่งในภาพรวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 เป็นการเพิ่มขึ้นจากราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิตที่สูงกว่าปี 2560 ในขณะที่จำนวนยูนิตที่มีการโอนลดลงจากปี 2560

- อัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2561 เท่ากับร้อยละ 34.76 ต่ำกว่าปี 2560 โดยเกิดจากอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับส่วนงานขายอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าและบริการที่ลดลง
- อัตรากำไรจากการดำเนินงานสำหรับปี 2561 ของบริษัทสูงกว่าปี 2560 อันเนื่องมาจากความสามารถในการบริหารค่าใช้จ่ายบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(หน่วย: ล้านบาท)

|  | ปี 2561 |     | ปี 2560 |     | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |    |
|--|---------|-----|---------|-----|------------------|----|
|  | จำนวน   | %   | จำนวน   | %   | จำนวน            | %  |
| รายได้จากการดำเนินงาน                      | 15,616  | 100 | 12,450  | 100 | 3,166            | 25 |
| กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ | 1,782   | 11  | 1,259   | 10  | 523              | 42 |

- กำไรสำหรับปี 2561 ของบริษัทสูงกว่าปี 2560 อันเนื่องมาจากรายได้จากการดำเนินงานมากกว่าค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นตามที่ได้กล่าวข้างต้น

### 3. การวิเคราะห์ฐานะการเงินสำหรับงบการเงินรวม ปี 2561 เปรียบเทียบกับปี 2560

#### 3.1 สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 42,574 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 4,076 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 11 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|   | ปี 2561 | ปี 2560 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |      |
|---|---------|---------|------------------|------|
|   |         |         | จำนวน            | %    |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด              | 1,142   | 1,063   | 79               | 7    |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                  | 32,189  | 28,236  | 3,953            | 14   |
| เงินมัดจำที่ดิน                             | 323     | 1,024   | (701)            | (68) |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง | 244     | 359     | (115)            | (32) |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ               | 658     | -       | 658              | 100  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                | 5,371   | 5,234   | 137              | 3    |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                      | 1,075   | 1,025   | 50               | 5    |

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 79 ล้านบาท อันเกิดจากกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 546 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 882 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 415 ล้านบาท

- ดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 3,953 ล้านบาท โดยรายการหลักที่เพิ่มขึ้นเนื่องมาจากรายการซื้อที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัทและดันทุนพัฒนาโครงการและงานระหว่างก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงและแนวราบ
- เงินมัดจำที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 323 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างลดลงจำนวน 115 ล้านบาท เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการก่อสร้าง
- เงินลงทุนในการร่วมค้า – สุทธิ เพิ่มขึ้น 658 ล้านบาท โดยทั้งจำนวนเป็นเงินลงทุน ในบริษัท เอสซี เอ็นเอ็นอาร์ 1 จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 54.99
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 137 ล้านบาท เกิดจากการลงทุนเพิ่มในโครงการ SC Community บางกะปิ และงานปรับปรุงพื้นที่ห้องประชุมอาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 50 ล้านบาท เกิดจากรายการลงทุนเพิ่มในโครงการ SC Sport Complex และสำนักงานขายโครงการอาคารชุดพักอาศัย

#### ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

- ลูกหนี้การค้า โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าผู้เช่าอาคารสำนักงานของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 15 วัน ซึ่งลูกหนี้การค้า-สุทธิ ที่คงค้าง ณ สิ้นปี ทางฝ่ายบริหารเชื่อว่าจะได้รับชำระหนี้ดังกล่าวทั้งจำนวน
- สินค้าคงเหลือ ทั้งจำนวนคือดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง ณ สิ้นปี 2561 มีอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้านคงเหลือเท่ากับ 3.62 เท่า โดยมีบ้านพร้อมขายมูลค่ารวม 2,942 ล้านบาท ซึ่งโครงการทั้งหมดไม่มีการด้อยค่า

### 3.2 หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2561 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 26,369 ล้านบาทและ 23,583 ล้านบาทตามลำดับ ดังนั้นหนี้สินรวมจึงเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 2,786 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|                                    | ปี 2561 | ปี 2560 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |      |
|------------------------------------|---------|---------|------------------|------|
|                                    |         |         | จำนวน            | %    |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 4,870   | 5,669   | (799)            | (14) |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น      | 2,561   | 543     | 2,018            | 372  |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                 | 1,308   | 1,534   | (226)            | (15) |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า           | 827     | 956     | (129)            | (13) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน  | 1,737   | 439     | 1,298            | 296  |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี        |         |         |                  |      |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 2,800   | 2,525   | 275              | 11   |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน  | 4,339   | 4,100   | 239              | 6    |
| หุ้นกู้                            | 6,100   | 6,200   | (100)            | (2)  |

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 799 ล้านบาท ลดลงจากตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นซึ่งส่วนใหญ่เป็นวงเงินกู้ค่าที่ดิน ช่วงก่อนการใช้วงเงินสินเชื่อโครงการ
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 2,018 ล้านบาท เกิดจากรายการเจ้าหนี้ค่าที่ดิน
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลงจำนวน 226 ล้านบาท เกิดจากรายการค่าก่อสร้างค้างจ่าย
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจำนวน 129 ล้านบาท เกิดจากรายการจองเงินดาวน์โครงการอาคารชุดพักอาศัย
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 1,537 ล้านบาท เนื่องจากมีเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มจำนวน 5,385 ล้านบาทและรายการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 3,848 ล้านบาท
- หนี้เพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 175 ล้านบาท เกิดจากการออกและจำหน่ายหุ้นกู้ในระหว่างปีจำนวน 2,700 ล้านบาทและรายการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 2,525 ล้านบาท

### 3.3 ส่วนของเจ้าของ

ณ สิ้นปี 2561 และ 2560 บริษัทมีส่วนของเจ้าของรวมเท่ากับ 16,205 ล้านบาทและ 14,915 ล้านบาทตามลำดับ ดังนั้นส่วนของเจ้าของรวมจึงเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 1,290 ล้านบาทอันเกิดจาก

- ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญในระหว่างปี 2561
- รายการจ่ายเงินปันผลจำนวน 502 ล้านบาท ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2561 เมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2561 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปี พ.ศ. 2560 ในอัตราหุ้นละ 0.12 บาท
- กำไรเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่จำนวน 1,782 ล้านบาท
- องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของเกิดจากรายการใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 12 ล้านบาท เนื่องจากในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2561 และ 2560 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทแก่กรรมการและพนักงานของบริษัท (โครงการ ESOP ครั้งที่ 1 และ 2) ทั้งสิ้นในจำนวนรวมไม่เกิน 80 ล้านหน่วย โดยมูลค่ายุติธรรมถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของสิทธิการซื้อหุ้น ประมาณโดยใช้วิธีการคำนวณแบบ binomial-Lattice valuation model และเกิดจากรายการขาดทุนจากการแปลงค่าทางการเงินจำนวน 1 ล้านบาทอันเป็นผลจากรายการขาดทุนจากการแปลงค่าทางการเงินของบริษัทย่อยในประเทศสหรัฐอเมริกา
- รายการส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงสุทธิ 2 ล้านบาท เกิดจากผลขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมสำหรับปี 2561 จำนวน 7 ล้านบาทและรายการเพิ่มขึ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 5 ล้านบาท

### 3.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 34,191 ล้านบาท มีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 14,598 ล้านบาท ทำให้มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.34 เท่า ทั้งนี้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 1,142 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ จำนวน 79 ล้านบาท ดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 546 ล้านบาท รายการหลักเกิดจากรายจ่ายเพื่อการลงทุนซื้อที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัทและต้นทุนพัฒนาโครงการและงานระหว่างก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงและแนวราบ
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 882 ล้านบาท รายการหลักเกิดจากเงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้าตลอดจนลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินอาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 415 ล้านบาท รายการหลักเกิดจากการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตลอดจนการออกจำหน่ายหุ้นกู้ในระหว่างปี

#### ความเพียงพอของสภาพคล่อง

(หน่วย: ล้านบาท)

| แหล่งเงินกู้ยืม ณ สิ้นปี 2561      | วงเงินกู้ | ยอดเงินกู้ | วงเงินกู้คงเหลือ |
|------------------------------------|-----------|------------|------------------|
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน |           |            |                  |
| - ตัวแลกเงิน                       | 4,000     | 3,785      | 215              |
| - ตัวสัญญาใช้เงิน                  | 13,120    | 1,106      | 12,014           |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน  | 16,738    | 6,075      | 6,092            |
| หุ้นกู้                            | 14,000    | 8,900      | 5,100            |
| รวม                                | 47,858    | 19,866     | 23,421           |

| สัดส่วนเงินกู้ยืม      | ปี 2561 | ปี 2560 |
|------------------------|---------|---------|
| เงินกู้ยืมระยะสั้น (%) | 25      | 30      |
| เงินกู้ยืมระยะยาว (%)  | 75      | 70      |
| รวม (%)                | 100     | 100     |

ณ สิ้นปี 2561 เงินกู้ยืมของบริษัท ร้อยละ 75 มาจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งส่วนหนึ่งของแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวมาจากหุ้นกู้ โดยในระหว่างปี 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 1,000 ล้านบาท และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 1,700 ล้านบาท บริษัทมีจำนวนหุ้นกู้คงเหลือทั้งสิ้นจำนวน 8,900 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมติของที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 ได้อนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่เสนอขายในแต่ละครั้ง วงเงินรวมกันไม่เกิน 14,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2561 มีกำหนดไถ่ถอนในระหว่างปี 2562-2565 นอกจากนี้อีกส่วนหนึ่งของแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินโดยมีรายละเอียดดังนี้



| สัญญาเงินกู้รายการที่ | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561<br>ล้านบาท | บริษัท   | วัตถุประสงค์ของเงินกู้                                   | วงเงินรวม   | อัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาชำระคืน  | การค้ำประกันและหลักประกัน  |
|-----------------------|---------------------------------|--|--|---|--|--|
| 1                     | 1,975                           | บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท วี.แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลา 2 - 4 ปี       | 12,638 ล้านบาท<br>สัญญาเงินกู้ 14 ฉบับ<br>(ปี 2560 : 10,379 ล้านบาท<br>สัญญาเงินกู้ 9 ฉบับ) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน</li> <li>- ชำระคืนร้อยละ 70 ของราคาขาย (ตามเงื่อนไขการจ่ายชำระในแต่ละสัญญา) ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่าจำนวนที่ธนาคารกำหนดเมื่อมีการปลดจำนองเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ</li> </ul>   | ก) บริษัทต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตามที่ธนาคารกำหนด เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน และต้องจัดให้มีการทำประกันอัคคีภัยสิ่งปลูกสร้าง โดยยกประโยชน์ให้แก่ผู้ให้กู้เป็นประกัน<br>ข) ค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางส่วน |
| 2                     | 3,500                           | บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)   | เพื่อใช้หมุนเวียนในธุรกิจ ระยะเวลาไม่เกิน 3 - 5 ปี       | 3,500 ล้านบาท<br>(ปี 2560 : 2,500 ล้านบาท)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดอายุเงินกู้ ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน (จำนวน 2,500 ล้านบาท)</li> <li>- ปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยคงที่ ปีที่ 2 - 5 อัตราดอกเบี้ย BIBOR 3 เดือน บวกอัตราคงที่ (จำนวน 1,000 ล้านบาท)</li> <li>- ชำระคืนเงินต้นเมื่อสิ้นสุดสัญญา</li> </ul>  | ก) บริษัทต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตามที่ธนาคารกำหนด เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน   |
| 3                     | 600                             | บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)   | เพื่อชำระค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างอาคาร SC TOWER | 600 ล้านบาท   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปีที่ 1 - 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละ 4 ต่อปี) ปีที่ 4 เป็นต้นไป อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ โดยชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน</li> <li>- ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส โดยจะชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 39 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก ทั้งนี้บริษัทต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในกำหนดระยะเวลา 150 เดือน นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก</li> </ul> | ก) บริษัทต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตามที่ธนาคารกำหนด เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน และต้องจัดให้มีการทำประกันอัคคีภัยสิ่งปลูกสร้าง โดยยกประโยชน์ให้แก่ผู้ให้กู้เป็นประกัน<br>ข) จัดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1 และ 2               |
| รวม                   | 6,075                           |  |  |   |  |  |

|                                   | ปี 2561 | ปี 2560 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |
|-----------------------------------|---------|---------|------------------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)         | 2.34    | 2.56    | (0.22)           |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า) | 0.10    | 0.11    | (0.01)           |

• อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 2.34 เท่า ลดลงจากปีก่อน โดยสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ของบริษัท คือ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 เนื่องจากบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในการซื้อที่ดิน ตลอดจนจ่ายเงินมัดจำที่ดิน การลงทุนในการพัฒนาโครงการบ้านและคอนโดมิเนียม เพื่อเร่งเปิดขายโครงการใหม่รองรับการเติบโตในอนาคต

• อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 0.10 เท่า เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2560 อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อนเล็กน้อยเนื่องจาก ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องหมุนเร็วลดลง คือ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ

### 3.5 โครงสร้างเงินทุน

|   | ปี 2561 | ปี 2560 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |
|---|---------|---------|------------------|
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)           | 1.63    | 1.58    | 0.05             |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash basis) (เท่า)   | 2.46    | (1.93)  | 4.39             |
| อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า) | 0.06    | (0.48)  | 0.54             |

• อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 1.63 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2560 และสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับกลุ่มบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ 1.33 ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และเงื่อนไขสัญญากู้ยืมของสถาบันการเงิน ได้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 2 ต่อ 1 ตลอดอายุของหุ้นกู้

• อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash basis) และอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 2.46 เท่าและ 0.06 เท่า ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น โดยในระหว่างปี 2561 มีรายจ่ายเพื่อซื้อที่ดินและจ่ายเงินมัดจำที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัทและต้นทุนพัฒนาโครงการและงานระหว่างก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงและแนวราบน้อยกว่าปี 2560

### 3.6 ภาระผูกพันด้านหนี้สิน

บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ณ สิ้นปี 2561 และ 2560 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| รายการ   | ปี 2561 | ปี 2560 |
|--|---------|---------|
| รายจ่ายฝ่ายทุนในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ               | 1,891   | 3,274   |
| รายจ่ายฝ่ายทุนในการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสิทธิการเช่า | 13.68   | 0.30    |

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานด้านผู้เช่าซึ่งจะก่อให้เกิดค่าเช่าในอนาคตสำหรับระยะเวลาแต่ละช่วงดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| สัญญาเช่าดำเนินงาน           | ปี 2561 | ปี 2560 |
|------------------------------|---------|---------|
| ภายในหนึ่งปี                 | 17      | 17      |
| เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี | 61      | 53      |
| เกินกว่า 5 ปี                | 279     | 290     |
| รวม                          | 357     | 360     |

### 3.7 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่จะมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

- ความเสี่ยงจากต้นทุนค่าพัฒนาโครงการปรับตัวสูงขึ้นจากราคาที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนสำคัญในการพัฒนาโครงการมีการปรับเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านธุรกิจกลางใจเมืองหรือ CBD ซึ่งอาจจะกระทบต่อโครงสร้างราคาที่ดินที่เหมาะสม รวมถึงปัญหาการขาดแคลนแรงงานที่จะมีมากขึ้นหากโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของภาครัฐเกิด

ทั้งนี้บริษัทมีทีมงานวิจัยทำการศึกษาถึงแนวโน้มพฤติกรรมของผู้บริโภคและสภาพการแข่งขัน อีกทั้งก่อนการจัดซื้อที่ดิน ต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในทุกด้านทั้งด้านการตลาด ด้านกฎหมาย ด้านเทคนิคและการเงิน มีการพัฒนาแบบบ้านใหม่อย่างต่อเนื่องเพื่อให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ บริษัทมีผู้รับเหมาที่ทำงานต่อเนื่องร่วมกันมา มากกว่า 130 ราย รวมทั้งมีการคัดเลือกผู้รับเหมาใหม่เข้ามาเพิ่มเติม ในส่วนของโครงการคอนโดมิเนียม จะมีผู้รับเหมารายใหญ่เข้ามาก่อสร้างโครงการ ซึ่งจะมีปัญหาเรื่องแรงงานน้อย นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้รับเหมาอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม และเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมารายใหม่ สามารถเข้ามาร่วมงานเพื่อให้เกิดการพัฒนาด้านฝีมือและเทคโนโลยีใหม่ๆ โดยบริษัทได้ปรับปรุงระบบ Portfolio Management เพื่อนำมาจัดสรรปริมาณงานให้แก่ผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม รวมถึงใช้ในการติดตามผลงาน และปรับปรุงกระบวนการทำงานร่วมกัน เพื่อให้ผู้รับเหมาได้เติบโตไปพร้อมกันกับบริษัท และบริษัทได้พัฒนาระบบ Supply Chain เพื่ออำนวยความสะดวกในการชำระเงินและเพิ่มสภาพคล่องให้แก่ผู้รับเหมา ทั้งนี้ บริษัทยังจัดให้มีการประชุมกับผู้รับเหมาประจำปี เพื่อชี้แจงนโยบาย และแผนงานให้ผู้รับเหมาให้ทราบโดยทั่วกัน และเพื่อให้ผู้รับเหมาที่มีประเด็นข้อซักถาม หรือปัญหาต่างๆ ที่ต้องการให้บริษัทดำเนินการแก้ไข หรือซักถามในแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติม ได้โดยตรงต่อผู้บริหารของบริษัท ขณะเดียวกัน บริษัทยังนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบพรีคาสต์ (Precast) มาใช้กับโครงการแนวราบของบริษัทบางส่วน ที่มีระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท เพื่อลดระยะเวลา และลดแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง

- ความเสี่ยงจากความเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงิน และรวมถึงมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) โดย มีการปรับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กล่าวคือกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำหรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) สำหรับการผ่อนที่อยู่อาศัยพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไป และที่อยู่อาศัยที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาทและผ่อนชำระหลังแรกตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป จะต้องวางดาวน์ 10% ขณะที่ถ้าผ่อนชำระหลังแรกยังไม่ถึง 3 ปี หรือกู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป จะต้องวางดาวน์ 20% สำหรับที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไปจะต้องวางดาวน์ 30% ในทุกระดับราคา นอกจากนี้ การนับรวมสินเชื่อ Top-up ในวงเงินที่ขอกู้ จะนับรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อ Top-up) ทุกประเภทที่อ้างอิงหลักประกันเดียวกันในวงเงินที่ขอกู้ ทั้งนี้จะเริ่มใช้บังคับกับสัญญากู้ซื้อที่อยู่อาศัยบิลใหม่ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป โดยจะยกเว้นกรณีที่มีสัญญาจะซื้อจะขายก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561

อย่างไรก็ตาม บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายที่สร้างการเติบโต ควบคู่ไปกับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าซึ่งสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอระยะยาวโดยมีนโยบายชัดเจนที่ต้องการเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทพัฒนาโครงการแนวราบเป็นสัดส่วนหลักประมาณร้อยละ 60-70% ทำให้สามารถบริหารกระแสเงินสดและบริหารการก่อสร้างให้สอดคล้องกับการขายได้ดีกว่าคอนโดมิเนียม และลูกค้าโครงการแนวราบจะซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริง ขณะเดียวกันพบว่าโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทมีเปอร์เซ็นต์การซื้อเพื่อการเก็งกำไรในระดับที่ต่ำเช่นกัน โดยในปี 2561 บริษัทเริ่มขยายพื้นที่การพัฒนาโครงการไปยังจังหวัดฉะเชิงเทรา โดยเล็งเห็นโอกาสของการเติบโตของเมืองจากโครงการ EEC และได้รับการตอบรับที่ดี โดยทำยอดขายได้สูงกว่าเป้าหมายที่กำหนดไว้

#### 4. ข้อมูลที่เปิดเผยมสำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

วิเคราะห์รายละเอียดการชำระเงินโครงการ ดังนี้

##### (1) รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

| ชื่อโครงการ                                      | มูลค่าที่<br>ขายแล้ว<br>(ล้านบาท)<br>(1) | เงินที่กำหนดชำระสะสม<br>(2) |                               | เงินที่ชำระแล้วสะสม<br>(3) |                                   | เงินที่ค้างชำระ<br>(2) - (3) |                                   | คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ<br>(1) - (2) |                               |
|--|--|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------------|
|  |  | ล้านบาท                     | ร้อยละของ<br>มูลค่าที่ขายแล้ว | ล้านบาท                    | ร้อยละของเงินที่<br>กำหนดชำระสะสม | ล้านบาท                      | ร้อยละของเงินที่<br>กำหนดชำระสะสม | ล้านบาท  | ร้อยละของ<br>มูลค่าที่ขายแล้ว |
| 1 ทเวนต์โอท ซิดลม                                | 4,967.73                                 | 558.07                      | 11.23                         | 529.22                     | 94.83                             | 28.85                        | 5.17                              | 4,409.66                                       | 88.77                         |
| 2 เซ็นทริก รัชโยธิน                              | 1,110.52                                 | 74.44                       | 6.70                          | 69.56                      | 93.44                             | 4.88                         | 6.56                              | 1,036.08                                       | 93.30                         |
| 3 บีทีเค สุขุมวิท 32                             | 1,476.52                                 | 1,199.66                    | 81.25                         | 1,195.85                   | 99.68                             | 3.81                         | 0.32                              | 276.86   | 18.75                         |
| 4 แชมเบอร์ส อ่อนนุช                              | 411.78                                   | 49.89                       | 12.12                         | 49.13                      | 98.48                             | 0.76                         | 1.52                              | 361.89   | 87.88                         |
| 5 โลฟี่ บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์ - รัตนธิเบศร์ | 2,020.21                                 | 2,012.16                    | 99.60                         | 2,012.16                   | 100.00                            | -                            | -                                 | 8.05   | 0.40                          |
| 6 แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด สาทร                  | 1,928.59                                 | 1,916.55                    | 99.38                         | 1,916.55                   | 100.00                            | -                            | -                                 | 12.04  | 0.62                          |
| 7 แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด สุขุมวิท              | 1,639.24                                 | 1,602.49                    | 97.76                         | 1,602.49                   | 100.00                            | -                            | -                                 | 36.75  | 2.24                          |
| 8 แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ศรีนครินทร์           | 1,513.20                                 | 1,369.50                    | 90.50                         | 1,369.50                   | 100.00                            | -                            | -                                 | 143.70   | 9.50                          |
| 9 เพฟ รามอินทราวงแหวน                            | 1,283.92                                 | 1,224.25                    | 95.35                         | 1,224.25                   | 100.00                            | -                            | -                                 | 59.67  | 4.65                          |
| 10 แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์-จรัลฯ       | 1,211.18                                 | 1,180.98                    | 97.51                         | 1,180.98                   | 100.00                            | -                            | -                                 | 30.20  | 2.49                          |
| 11 โลฟี่ บางกอก บูเลอวาร์ด รามอินทรา 65          | 1,130.46                                 | 1,120.61                    | 99.13                         | 1,120.61                   | 100.00                            | -                            | -                                 | 9.85   | 0.87                          |
| 12 เพฟ รังสิต                                    | 1,028.31                                 | 1,018.70                    | 99.07                         | 1,018.70                   | 100.00                            | -                            | -                                 | 9.61   | 0.93                          |
| 13 บางกอก บูเลอวาร์ด ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม          | 697.92                                   | 686.82                      | 98.41                         | 686.82                     | 100.00                            | -                            | -                                 | 11.10  | 1.59                          |
| 14 เพฟ บ้านโพธิ์ - ฉะเชิงเทรา                    | 293.53                                   | 267.55                      | 91.15                         | 267.55                     | 100.00                            | -                            | -                                 | 25.98  | 8.85                          |
| 15 แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด รามอินทรา-เสรีไทย    | 285.98                                   | 254.38                      | 88.95                         | 254.38                     | 100.00                            | -                            | -                                 | 31.60  | 11.05                         |
| 16 เดอะ เจนทรี พระราม 9                          | 278.65                                   | 239.15                      | 85.82                         | 239.15                     | 100.00                            | -                            | -                                 | 39.50  | 14.18                         |
| 17 เวนิว ดิวานนท์ รังสิต                         | 245.62                                   | 198.28                      | 80.73                         | 198.28                     | 100.00                            | -                            | -                                 | 47.34  | 19.27                         |

| ชื่อโครงการ                            | มูลค่าที่<br>ขายแล้ว<br>(ล้านบาท)<br>(1) | เงินที่กำหนดชำระสะสม<br>(2) |                               | เงินที่ชำระแล้วสะสม<br>(3) |                                   | เงินที่ค้างชำระ<br>(2) - (3) |                                   | คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ<br>(1) - (2) |                               |
|--|--|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------------|
|  |  | ล้านบาท                     | ร้อยละของ<br>มูลค่าที่ขายแล้ว | ล้านบาท                    | ร้อยละของเงินที่<br>กำหนดชำระสะสม | ล้านบาท                      | ร้อยละของเงินที่<br>กำหนดชำระสะสม | ล้านบาท  | ร้อยละของ<br>มูลค่าที่ขายแล้ว |
| 18 เดอะ เชนท์รี เอกมัย-ลาดพร้าว        | 206.00                                   | 123.94                      | 60.17                         | 123.94                     | 100.00                            | -                            | -                                 | 82.06  | 39.83                         |
| 19 บางกอก บูเลอวาร์ด พระราม9           | 190.56                                   | 56.46                       | 29.63                         | 56.46                      | 100.00                            | -                            | -                                 | 134.10   | 70.37                         |
| 20 เวนิว พระราม5-3                     | 186.28                                   | 180.53                      | 96.91                         | 180.53                     | 100.00                            | -                            | -                                 | 5.75   | 3.09                          |
| 21 บางกอกบูเลอวาร์ด ศรีนครินทร์ บางนา  | 177.99                                   | 136.37                      | 76.62                         | 136.37                     | 100.00                            | -                            | -                                 | 41.62  | 23.38                         |
| 22 เพฟ ปิ่นเกล้า - ศาลายา              | 172.81                                   | 156.99                      | 90.85                         | 156.99                     | 100.00                            | -                            | -                                 | 15.82  | 9.15                          |
| 23 เวนิว พระราม9                       | 169.80                                   | 4.76                        | 2.80                          | 4.76                       | 100.00                            | -                            | -                                 | 165.04   | 97.20                         |
| 24 เพฟ มอเตอร์เวย์ - ฉะเชิงเทรา        | 119.34                                   | 24.94                       | 20.90                         | 24.94                      | 100.00                            | -                            | -                                 | 94.40  | 79.10                         |
| 25 เวิร์ฟ พระราม 9                     | 105.48                                   | 49.26                       | 46.70                         | 49.26                      | 100.00                            | -                            | -                                 | 56.22  | 53.30                         |
| 26 บางกอก บูเลอวาร์ด รามอินทรา-เสรีไทย | 42.56                                    | 29.76                       | 69.92                         | 29.76                      | 100.00                            | -                            | -                                 | 12.80  | 30.08                         |
| รวม                                    | 22,894.18                                | 15,736.49                   | 68.74                         | 15,698.19                  | 99.76                             | 38.30                        | 0.24                              | 7,157.69                                       | 31.26                         |

หมายเหตุ ตัวเลขยอดค้างชำระดังกล่าว เป็นข้อมูลที่แสดงถึงยอดลูกค้าที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย และอยู่ในระหว่างการชำระเงินงวด แต่มีบางส่วนที่เมื่อถึงกำหนดชำระเงินงวดแล้วยังไม่ชำระตามข้อมูลข้างต้น อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 28 มกราคม 2562 ลูกค้าดังกล่าวได้มาชำระเงินแล้วจำนวน 4.27 ล้านบาท

## (2) รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

| ชื่อโครงการ          | เงินค้างชำระสะสม |               | ค้างชำระ 1-3 เดือน |               | ค้างชำระ 4-6 เดือน |              | ค้างชำระ 6 เดือนขึ้นไป |               |
|----------------------|------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------|------------------------|---------------|
|                      | จำนวนราย         | บาท           | จำนวนราย           | บาท           | จำนวนราย           | บาท          | จำนวนราย               | บาท           |
| 1 ทเวนตีเอท ซิตลม    | 44               | 28,848,855.00 | 23                 | 10,969,605.00 | 10                 | 5,832,369.00 | 11                     | 12,046,881.00 |
| 2 เซ็นทริก รัชโยธิน  | 52               | 4,869,964.00  | 20                 | 507,510.00    | 14                 | 1,764,544.00 | 18                     | 2,597,910.00  |
| 3 บีทีเค สุขุมวิท 32 | 6                | 3,806,937.00  | 2                  | 667,230.00    | 1                  | 396,400.00   | 3                      | 2,743,307.00  |
| 4 แคมเบอร์ส อ่อนนุช  | 37               | 763,010.00    | 37                 | 763,010.00    | -                  | -            | -                      | -             |
| รวม                  | 139              | 38,288,766.00 | 82                 | 12,907,355.00 | 25                 | 7,993,313.00 | 32                     | 17,388,098.00 |