

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบการเงิน

(1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

จากรายงานของผู้สอบบัญชีในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2560 – 2562) ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข โดยมีความเห็นว่างบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย และงบการเงินของบริษัท แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะของบริษัท ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะของบริษัท กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(2) ตารางสรุปงบการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี					
	2562		2561 (ปรับปรุงใหม่)		2560 (ปรับปรุงใหม่)	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	880,137	2	1,141,622	3	1,062,512	3
เงินลงทุนระยะสั้น	10,000		179,999		170,999	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ	179,968		115,452		129,573	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	52,600		-		-	
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	33,906,385	75	32,188,633	75	28,236,295	73
เงินมัดจำที่ดิน	1,145,564	3	322,644	1	1,023,792	3
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	217,745	1	244,132	1	359,340	1
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	48,721		45,083		12,441	
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	36,441,120	81	34,237,565	80	30,994,952	80
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ลูกหนี้การค้าที่มีกำหนดชำระเกินหนึ่งปี	4,540		25,545		27,189	
ที่ดินรอการพัฒนา	369,784	1	231,413		231,413	1
เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ	613,138	1	658,096	2	-	
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	6,500		40,000		40,000	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	5,538,692	12	5,371,063	13	5,234,247	14
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ	1,134,364	3	1,075,024	3	1,025,258	3
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	67,001		40,785		26,883	
สิทธิการเช่า-สุทธิ	867,347	2	901,137	2	934,927	2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	40,229		39,535		22,041	
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8,641,595	19	8,382,598	20	7,541,958	20
รวมสินทรัพย์	45,082,715	100	42,620,163	100	38,536,910	100

(หน่วย : พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)	งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี					
	2562		2561 (ปรับปรุงใหม่)		2560 (ปรับปรุงใหม่)	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	8,697,140	19	4,870,368	11	5,668,849	15
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,225,909	3	2,561,166	6	542,680	1
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,446,370	3	1,264,784	3	1,494,073	4
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	648,337	1	873,975	2	1,014,678	3
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,348,305	3	1,736,678	4	438,590	1
หุ้นกู้	2,900,000	6	2,800,000	7	2,525,000	6
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,435		2,768		2,282	
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้าภายในหนึ่งปี	797		2,328		5,123	
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	256,760	1	172,469		155,026	
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	301,456	1	317,603	1	258,337	1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	16,827,509	37	14,602,139	34	12,104,638	31
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,651,450	8	4,338,750	10	4,100,000	11
หุ้นกู้	5,595,000	12	6,100,000	14	6,200,000	16
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	901		3,356		5,295	
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า	1,408		2,206		4,449	
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	169,054	1	170,479	1	146,922	
เงินประกันการก่อสร้าง	426,067	1	381,592	1	302,505	1
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี-สุทธิ	572,031	1	608,663	2	580,821	2
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	271,430	1	162,519		149,681	
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11,297		11,246		11,209	
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	10,698,638	24	11,778,811	28	11,500,882	30
รวมหนี้สิน	27,526,147	61	26,380,950	62	23,605,520	61

(หน่วย : พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)	งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี					
	2562		2561 (ปรับปรุงใหม่)		2560 (ปรับปรุงใหม่)	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของเจ้าของ						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	4,379,332		4,379,332		4,379,332	
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	4,179,625	9	4,179,625	10	4,179,332	11
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	319,357	1	319,357	1	318,564	1
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	15,837		12,996		2,210	
กำไรสะสม						
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	437,933	1	437,933	1	437,933	1
ยังไม่ได้จัดสรร	12,612,608	28	11,289,455	26	9,991,130	26
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	17,565,360	39	16,239,366	38	14,929,169	39
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(8,792)		(153)		2,221	
รวมส่วนของเจ้าของ	17,556,568	39	16,239,213	38	14,931,390	39
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	45,082,715	100	42,620,163	100	38,536,910	100

(หน่วย : พันบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี					
	2562		2561 (ปรับปรุงใหม่)		2560 (ปรับปรุงใหม่)	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการขาย	16,771,487	95	14,613,432	95	11,491,533	93
รายได้ค่าเช่าและบริการ	801,137	5	831,631	5	848,754	7
รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการ	63,934		1,700		1,092	
รวมรายได้	17,636,558	100	15,446,763	100	12,341,379	100
ต้นทุน						
ต้นทุนขาย	11,493,366	65	9,942,598	64	7,771,559	63
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	327,024	2	319,813	2	313,041	2
ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและการจัดการ	25,795		900		900	
รวมต้นทุน	11,846,185	67	10,263,311	66	8,085,500	65
กำไรขั้นต้น	5,790,373	33	5,183,452	34	4,255,879	35
รายได้อื่น	37,857		31,444		22,209	
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	112,311	1	(692)		(93,933)	1
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,382,794	8	1,271,497	8	1,118,260	9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,868,998	11	1,567,165	10	1,368,430	11
ต้นทุนทางการเงิน	146,282	1	98,129	1	78,672	1
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(14,641)		(1,904)		-	
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,527,826	14	2,275,509	15	1,618,793	13
ภาษีเงินได้	511,764	3	483,205	3	336,169	3
กำไรสำหรับปี	2,016,062	11	1,792,304	12	1,282,624	10
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจากราน	(43,264)		-		6,991	
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	8,653		-		(1,398)	
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(34,611)		-		5,593	
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	(7,068)		(846)		-	
รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(7,068)		(846)		-	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	(41,679)		(846)		5,593	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,974,383	11	1,791,458	12	1,288,217	10
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	2,026,424	11	1,799,878	12	1,285,403	10
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(10,362)		(7,574)		(2,779)	
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม	2,016,062	11	1,792,304	12	1,282,624	10
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	1,984,822	11	1,799,032	12	1,290,996	10
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(10,439)		(7,574)		(2,779)	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	1,974,383	11	1,791,458	12	1,288,217	10
	0.4848		0.4306		0.3076	

(หน่วย : พันบาท)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้น	งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี		
	2562 จำนวนเงิน	2561 (ปรับปรุงใหม่) จำนวนเงิน	2560 (ปรับปรุงใหม่) จำนวนเงิน
ทุนเรือนหุ้น			
ยอดคงเหลือต้นปี	4,179,625	4,179,332	4,179,332
การเพิ่มหุ้นสามัญ	-	293	-
ยอดคงเหลือปลายปี	4,179,625	4,179,625	4,179,332
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			
ยอดคงเหลือต้นปี	319,357	318,564	318,564
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	793	-
ยอดคงเหลือปลายปี	319,357	319,357	318,564
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว			
สำรองตามกฎหมาย			
ยอดคงเหลือต้นปี	437,933	437,933	420,000
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	17,933
ยอดคงเหลือปลายปี	437,933	437,933	437,933
ยังไม่ได้จัดสรร			
ยอดคงเหลือต้นปี	11,289,455	9,991,130	9,512,135
จ่ายเงินปันผล	(668,737)	(501,553)	(794,068)
สำรองตามกฎหมาย	-	-	(17,933)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,991,890	1,799,878	1,290,996
ยอดคงเหลือปลายปี	12,612,608	11,289,455	9,991,130
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น			
ยอดคงเหลือต้นปี	12,996	2,210	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	9,909	11,632	2,210
การแปลงค่าทางการเงิน	(7,068)	(846)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	15,837	12,996	2,210
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(8,792)	(153)	2,221
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	17,556,568	16,239,213	14,931,390

(หน่วย : พันบาท)

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี		
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2560 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,527,826	2,275,509	1,618,793
รายการปรับปรุง			
ค่าเสื่อมราคาที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	78,438	96,738	110,459
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	10,172	7,088	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	44,958	1,904	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมในเงินลงทุนระยะสั้น	(1)	-	1
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(112,352)	(10,352)	55,356
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	40	11,044	38,577
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,144	13,660	(450)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	1,874	-
ขาดทุนจากค่าเผื่อต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	30,863	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวอื่น	33,500	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1)	-	-
ค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	33,790	33,790	28,869
รายได้สิทธิการเช่าที่ดิน	(2,328)	(5,038)	(6,271)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	65,647	20,683	20,296
สำรองการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	9,909	11,632	2,210
ดอกเบี้ยจ่าย	146,282	98,129	78,672
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	2,867,887	2,556,661	1,946,512
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(43,511)	15,765	(14,086)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(180,526)	(2,446,019)	(3,150,975)
เงินมัดจำค่าที่ดิน	(1,145,564)	(322,644)	(1,023,792)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	26,387	115,207	(95,947)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3,638)	(32,642)	5,210
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(694)	(17,494)	(1,762)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(2,017,102)	2,018,486	30,211
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	178,556	(240,361)	508,013
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(225,638)	(140,703)	473,977
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(16,147)	59,266	52,024
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(1,425)	23,557	(31)
เงินประกันการก่อสร้าง	44,475	79,087	55,894
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	(7,845)	(249)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	51	37	69
เงินสด(ใช้ไปใน)ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(516,889)	1,660,358	(1,214,932)
ดอกเบี้ยจ่าย	(788,830)	(676,262)	(630,275)
ภาษีเงินได้	(455,451)	(437,920)	(235,382)
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,761,170)	546,176	(2,080,589)

(หน่วย : พันบาท)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)	งบการเงินรวมตามรายงานการสอบบัญชี		
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2560 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับ(จ่าย)เพื่อเงินลงทุนระยะสั้น	170,000	(9,000)	191,470
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(52,600)	-	(40,000)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(60,706)	(54,225)	(20,469)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(192,516)	(141,752)	(82,730)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(36,388)	(20,990)	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในสิทธิการเช่า	-	-	(43,628)
เงินสดรับจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4	39	6
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,585	4,029	859
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	-	(660,000)	-
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากกิจกรรมลงทุน	(169,620)	(881,899)	5,508
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับ(จ่าย)เพื่อเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,826,772	(798,481)	190,520
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,569,850	5,384,470	3,097,900
รับเงินค่าหุ้นกู้	2,395,000	2,700,000	3,400,000
เงินสดรับจากหุ้นสามัญ	-	1,085	-
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,800	5,200	5,000
จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(5,645,524)	(3,847,631)	(1,727,917)
จ่ายชำระหนี้เจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าระยะยาว	(2,788)	(2,411)	(3,848)
จ่ายชำระหนี้ไปถือนหุ้นกู้	(2,800,000)	(2,525,000)	(1,660,000)
เงินปันผลจ่าย	(668,737)	(501,553)	(794,068)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,676,373	415,679	2,507,587
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ	(254,417)	79,956	432,506
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,141,622	1,062,512	630,006
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(7,068)	(846)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	880,137	1,141,622	1,062,512

(3) ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2560 (ปรับปรุงใหม่)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.17	2.34	2.56
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.06	0.10	0.11
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.11)	0.04	(0.18)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	356.04	262.84	143.18
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1.01	1.37	2.51
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	3.40	3.65	2.86
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	105.88	98.63	125.87
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	8.24	6.86	16.82
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	43.69	52.48	21.40
Cash Cycle (วัน)	63.20	47.52	106.98
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	32.83	33.56	34.48
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	14.39	15.18	14.34
อัตรากำไรอื่น (%)	0.84	0.20	(0.58)
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	(69.38)	23.29	(117.60)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	11.39	11.63	10.40
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	11.99	11.55	8.75
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	4.62	4.44	3.57
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	190.54	178.99	131.39
อัตราการใช้ทุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.41	0.38	0.34
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.57	1.62	1.58
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash basis) (เท่า)	(0.66)	2.46	(1.93)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	(0.19)	0.06	(0.48)
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	41.79**	41.03*	44.44*

* เป็นอัตราที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 และ 2561

** เป็นอัตราที่คำนวณจากกำไรสำหรับปี 2562 ตามงบการเงินเฉพาะบริษัท ปรับปรุงด้วยกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 112.35 ล้านบาท

14. การวิเคราะห์ และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

1. สรุปภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวม 17,637 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขาย 16,771 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 801 ล้านบาท รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการ 64 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่สำหรับปี เท่ากับ 2,026 ล้านบาท คิดเป็นกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.4848 บาท บริษัทมีโครงการที่เปิดขายทั้งหมด 58 โครงการ มูลค่าโครงการรวม เพื่อขายประมาณ 56,200 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 48 โครงการ และโครงการแนวสูง 10 โครงการ โดย ณ สิ้นปี 2562 มียอดขายรอโอน (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 7,388 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทมีเป้าหมายรายได้ 17,800 ล้านบาท และยอดขาย 18,000 ล้านบาท พร้อมมีแผนเปิดโครงการใหม่ทั้งหมด 13 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,000 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 12 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 12,500 ล้านบาทและโครงการแนวสูง 1 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 3,500 ล้านบาท

2. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไรสำหรับงบการเงินรวม ปี 2562 เปรียบเทียบกับปี 2561

2.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

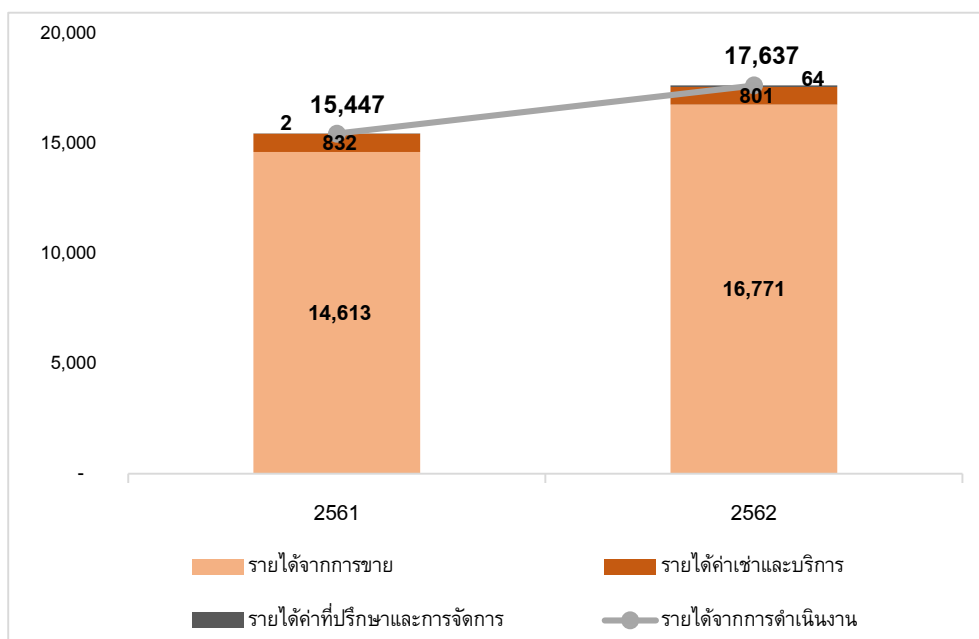
2.1.1 รายได้จากการดำเนินงาน

ในปี 2562 และ 2561 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงาน 17,637 ล้านบาท และ 15,447 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 2,190 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14 มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้ (หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2562	ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวน	%
รายได้จากการขาย	16,771	14,613	2,159	15
- โครงการแนวราบ	11,260	10,810	450	4
- โครงการแนวสูง	5,511	3,803	1,709	45
รายได้ค่าเช่าและบริการ	801	832	(31)	(4)
รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการ	64	2	62	3,100

โดยรายได้จากการขาย แบ่งได้เป็นรายได้จากโครงการแนวราบ 11,260 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 และรายได้จากโครงการแนวสูง 5,511 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 45

รายได้จากการดำเนินงาน ปี 2562 จำนวน 17,637 ล้านบาท



• รายได้จากการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 2,159 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ทั้งนี้เนื่องจากปี 2562 รายได้จากการขายโครงการแนวราบของบริษัท มีการเติบโตและทำรายได้ได้ถึง 11,260 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 450 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4 โดยจำนวนโครงการแนวราบที่รับรู้รายได้ในปี 2562 และ 2561 มีจำนวน 48 โครงการและ 46 โครงการตามลำดับ ขณะเดียวกัน โครงการแนวสูงมีรายได้เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 45 โดยมี 3 โครงการสร้างเสร็จและเริ่มโอนในปี

โครงการแนวราบของบริษัท ในปี 2562 และ 2561 ประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ มีสัดส่วนรายได้จากการขายในแต่ละประเภทผลิตภัณฑ์ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2562		ปี 2561		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากการขายโครงการแนวราบ						
- บ้านเดี่ยว	9,936	88	10,162	94	(226)	(2)
- ทาวน์เฮ้าส์	1,120	10	521	5	599	115
- อาคารพาณิชย์	204	2	127	1	77	61
รวม	11,260	100	10,810	100	450	4

รายได้จากการขายโครงการแนวราบของบริษัท สัดส่วนหลักมาจากโครงการบ้านเดี่ยวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 88 โดยมีโครงการบ้านเดี่ยวที่รับรู้รายได้ในระหว่างปี 2562 และปี 2561 จำนวน 42 โครงการและ 41 โครงการ ตามลำดับ

สำหรับรายได้จากการขายโครงการแนวสูงในปี 2562 มียอดโอนโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนในระหว่างปี คือ โครงการทเวนต์เอท ซิดลม โครงการแฮมเบอร์ส อ่อนนุช สเตชั่น และโครงการเซ็นทริก

รัชโยธิน มูลค่ารวม 3,562 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 มีโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนในระหว่างปี คือ โครงการ ศาลาแดง วัน และโครงการบีทีเค โดยสัดส่วนรายได้จากโครงการแนวสูงที่รับรู้เป็นรายได้จากการขายในปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 33 ของรายได้จากการขาย

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมียอดขายรอโอน (Backlog) มูลค่ารวมประมาณ 7,388 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการแนวสูงร้อยละ 77 และโครงการแนวราบร้อยละ 23 โดยจะทยอยรับรู้รายได้ในปี 2563 – 2565

- รายได้ค่าเช่าและบริการลดลงจำนวน 31 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 4 ซึ่งลดลงจากรายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทและบริษัทย่อย

- รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการเพิ่มขึ้นจำนวน 62 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,100 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการให้บริการปรึกษาและการจัดการแก่กิจการร่วมค้า

2.1.2 ต้นทุนจากการดำเนินงาน

ต้นทุนจากการดำเนินงานเท่ากับ 11,846 ล้านบาทและ 10,263 ล้านบาท สำหรับปี 2562 และปี 2561 ตามลำดับ ต้นทุนจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1,583 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2562	ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวน	%
ต้นทุนขาย	11,493	9,942	1,551	16
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	327	320	7	2
ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและการจัดการ	26	1	25	2,500

- ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจำนวน 1,551 ล้านบาท เป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น
- ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและการจัดการเพิ่มขึ้นจำนวน 25 ล้านบาท เป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการที่เพิ่มขึ้น

2.1.3 รายได้อื่น

รายได้อื่นเท่ากับ 38 ล้านบาทและ 31 ล้านบาทสำหรับปี 2562 และปี 2561 ตามลำดับ โดยรายได้อื่นสำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 7 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 23

2.1.4 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,383 ล้านบาทและ 1,271 ล้านบาทสำหรับปี 2562 และปี 2561 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายขายเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 112 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 9 ค่าใช้จ่ายทางการขายที่เพิ่มขึ้น เกิดจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนที่เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น

2.1.5 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,869 ล้านบาทและ 1,567 ล้านบาทสำหรับปี 2562 และปี 2561 ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 302 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 19 รายการที่สำคัญเกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน

2.1.6 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 146 ล้านบาทและ 98 ล้านบาทสำหรับปี 2562 และปี 2561 ตามลำดับ โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 48 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 49 เนื่องจากต้นทุนทางการเงินของโครงการคอนโดมิเนียมที่หยุดบันทึกเป็นต้นทุนโครงการ หลังจากก่อสร้างเสร็จในระหว่างปี 2562 และเริ่มบันทึกเป็นค่าใช้จ่าย

2.1.7 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปี 2562 และปี 2561 เท่ากับ 512 ล้านบาทและ 483 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 29 ล้านบาท เนื่องจากกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

2.1.8 กำไรสำหรับปี

ในปี 2562 และปี 2561 บริษัทมีกำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่เท่ากับ 2,026 ล้านบาทและ 1,800 ล้านบาทตามลำดับ โดยกำไรสำหรับปีเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 226 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 13 เนื่องจากรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นตามที่ได้อธิบายในข้อ 2.1.1

2.2 ความสามารถในการทำกำไร

(หน่วย : ล้านบาท)

	ขายอสังหาริมทรัพย์		ค่าเช่าและบริการ		ค่าที่ปรึกษาและการจัดการ		รวม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
รายได้จากการดำเนินงาน	16,771.49	14,613.43	801.14	831.63	63.93	1.70	17,636.56	15,446.76
ต้นทุนจากการดำเนินงาน	11,493.37	9,942.60	327.02	319.81	25.80	0.90	11,846.19	10,263.31
กำไรขั้นต้น	5,278.12	4,670.83	474.12	511.82	38.13	0.80	5,790.37	5,183.45
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2,442.32	2,325.23	33.45	23.22	-	-	2,475.77	2,348.45
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	2,835.80	2,345.60	440.67	488.60	38.13	0.80	3,314.60	2,835.00
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	31.47	31.96	59.18	61.54	59.64	47.06	32.83	33.56
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	16.91	16.05	55.01	58.75	59.64	47.06	18.79	18.35

	ปี 2562			ปี 2561			เพิ่มขึ้น (ลดลง)		
	ยูนิต	ล้านบาท	@	ยูนิต	ล้านบาท	@	ยูนิต	ล้านบาท	@
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์									
- โครงการแนวราบ	1,456	11,260	7.73	1,165	10,810	9.28	291	450	(1.55)
- โครงการแนวสูง	474	5,511	11.63	395	3,803	9.63	79	1,708	2.00
รวม	1,930	16,771	8.69	1,560	14,613	9.37	370	2,158	(0.68)

● กำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2562 ของบริษัทสูงกว่าปี 2561 อันเนื่องมาจากรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท โดยโครงการแนวราบของบริษัทเป็นการเพิ่มขึ้นในจำนวนยูนิตที่โอน แม้ว่าราคาต่อยูนิตโดยเฉลี่ยจะปรับลดลงเพียงเล็กน้อย สำหรับโครงการแนวสูงของบริษัทจำนวนยูนิตที่โอนและราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิตที่โอนปรับเพิ่มขึ้นมากอันเนื่องจากในปี 2562 เริ่มมีการโอนโครงการทเวนต์เอท ซิดลม ซึ่งเป็นโครงการระดับซูเปอร์ลักซ์วรี

- อัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2562 เท่ากับร้อยละ 32.83 ต่ำกว่าปี 2561 โดยเกิดจากอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับส่วนงานขายอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าและบริการที่ลดลง
- อัตรากำไรจากการดำเนินงานสำหรับปี 2562 ของบริษัทสูงกว่าปี 2561 อันเนื่องมาจากความสามารถในการบริหารค่าใช้จ่ายบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2562		ปี 2561		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากการดำเนินงาน	17,637	100	15,447	100	2,190	14
กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	2,026	11	1,800	12	226	13

- กำไรสำหรับปี 2562 ของบริษัทสูงกว่าปี 2561 อันเนื่องมาจากรายได้จากการดำเนินงานมากกว่าค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นตามที่ได้กล่าวข้างต้น

3. การวิเคราะห์ฐานะการเงินสำหรับงบการเงินรวม ปี 2562 เปรียบเทียบกับปี 2561

3.1 สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 45,083 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 2,463 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2562	ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวน	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	880	1,142	(262)	(23)
เงินลงทุนระยะสั้น	10	180	(170)	(94)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	33,906	32,189	1,717	5
เงินมัดจำที่ดิน	1,146	323	823	255
ที่ดินรอการพัฒนา	370	231	139	60
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,539	5,371	168	3

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 262 ล้านบาท อันเกิดจากกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,761 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 170 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,676 ล้านบาท และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 7 ล้านบาท

- เงินลงทุนระยะสั้นลดลงจำนวน 170 ล้านบาท รายการหลักเกิดจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้ในระหว่างปี 2562

- ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,717 ล้านบาท รายการหลักที่เพิ่มขึ้นเนื่องมาจากรายการซื้อที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัทและต้นทุนพัฒนาโครงการและงานระหว่างก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงและแนวราบ

- เงินมัดจำที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 1,146 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563

- ที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 139 ล้านบาทเกิดจากการจัดประเภทที่ดินเป็นที่ดินรอการพัฒนา
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 168 ล้านบาท รายการหลักเกิดจากการปรับมูลค่ายุติธรรม

ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

- ลูกหนี้การค้า โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าผู้เช่าอาคารสำนักงานของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 15 วัน ซึ่งลูกหนี้การค้า-สุทธิ ที่คงค้าง ณ สิ้นปี ทางฝ่ายบริหารเชื่อว่าจะได้รับชำระหนี้ดังกล่าวทั้งจำนวน
- สินค้าคงเหลือ ทั้งจำนวนคือต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง ณ สิ้นปี 2562 มีอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือเท่ากับ 3.50 เท่า โดยมีบ้านพร้อมขายมูลค่ารวม 3,814 ล้านบาท

3.2 หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 27,526 ล้านบาทและ 26,381 ล้านบาทตามลำดับ ดังนั้นหนี้สินรวมจึงเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 1,145 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 4 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญ ดังนี้

	ปี 2562	ปี 2561	(หน่วย: ล้านบาท)	
			เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวน	%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	8,697	4,870	3,827	79
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,226	2,561	(1,335)	(52)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,446	1,265	181	14
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	648	874	(226)	(26)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,348	1,737	(389)	(22)
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,900	2,800	100	4
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,651	4,339	(688)	(16)
หุ้นกู้	5,595	6,100	(505)	(8)

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 3,827 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น โดยเงินกู้ 1,907 ล้านบาท เป็นเงินกู้ตามตัวสัญญาใช้เงินภายใต้วงเงินสินเชื่อโครงการ
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 1,335 ล้านบาท เกิดจากรายการเจ้าหนี้ค่าที่ดิน
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 181 ล้านบาท เกิดจากรายการค่าก่อสร้างค้างจ่าย
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจำนวน 226 ล้านบาท เกิดจากรายการเงินดาวน์โครงการอาคารชุดพักอาศัย
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงสุทธิจำนวน 1,077 ล้านบาท เนื่องจากมีเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มจำนวน 4,569 ล้านบาทและรายการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 5,646 ล้านบาท

- หุ้นกู้ลดลงสุทธิจำนวน 405 ล้านบาท เกิดจากการออกและจำหน่ายหุ้นกู้ในระหว่างปีจำนวน 2,395 ล้านบาทและรายการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 2,800 ล้านบาท

3.3 ส่วนของเจ้าของ

ณ สิ้นปี 2562 และ 2561 บริษัทมีส่วนของเจ้าของรวมเท่ากับ 17,557 ล้านบาทและ 16,239 ล้านบาทตามลำดับ ดังนั้นส่วนของเจ้าของรวมจึงเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 1,318 ล้านบาทอันเกิดจาก

- รายการจ่ายเงินปันผลจำนวน 669 ล้านบาท ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2562 เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปี พ.ศ. 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.16 บาท
- กำไรเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่จำนวน 1,992 ล้านบาท
- องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของเกิดจากรายการใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท เนื่องจากในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2562 และ 2561 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทแก่กรรมการและพนักงานของบริษัท (โครงการ ESOP ครั้งที่ 1 และ 2) ทั้งสิ้นในจำนวนรวมไม่เกิน 80 ล้านหน่วย โดยมูลค่ายุติธรรมถ่วงน้ำหนักของสิทธิการซื้อหุ้น ประเมินโดยใช้วิธีการคำนวณแบบ binomial-lattice valuation model และเกิดจากรายการขาดทุนจากการแปลงค่างบการเงินจำนวน 7 ล้านบาทอันเป็นผลจากรายการขาดทุนจากการแปลงค่างบการเงินของบริษัทย่อยในประเทศสหรัฐอเมริกา
- รายการส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงสุทธิ 8 ล้านบาท เกิดจากผลขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมสำหรับปี 2562 จำนวน 10 ล้านบาทและรายการเพิ่มขึ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 2 ล้านบาท

3.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 36,441 ล้านบาท มีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 16,828 ล้านบาท ทำให้มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.17 เท่า ทั้งนี้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 880 ล้านบาท ลดลงจากกิจกรรมต่างๆ จำนวน 262 ล้านบาทดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,761 ล้านบาท รายการหลักเกิดจากรายจ่ายเพื่อการลงทุนซื้อที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัทและต้นทุนพัฒนาโครงการและงานระหว่างก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงและแนวราบ
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 170 ล้านบาท รายการหลักเกิดจากเงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินอาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน
- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,676 ล้านบาท รายการหลักเกิดจากการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตลอดจนการออกจำหน่ายหุ้นกู้ในระหว่างปี
- รายการขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 7 ล้านบาท

ความเพียงพอของสภาพคล่อง

(หน่วย: ล้านบาท)

แหล่งเงินกู้ยืม ณ สิ้นปี 2562	วงเงินกู้	ยอดเงินกู้	วงเงินกู้คงเหลือ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			
- ตัวแลกเงิน	4,000	3,780	220
- ตัวสัญญาใช้เงิน	10,916	4,937	5,979
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	16,753	5,000	4,486
หุ้นกู้	14,000	8,495	5,505
รวม	45,669	22,212	16,190

สัดส่วนเงินกู้ยืม	ปี 2562	ปี 2561
เงินกู้ยืมระยะสั้น (%)	39	25
เงินกู้ยืมระยะยาว (%)	61	75
รวม (%)	100	100

ณ สิ้นปี 2562 เงินกู้ยืมของบริษัท ร้อยละ 61 มาจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งส่วนหนึ่งของแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวมาจากหุ้นกู้ โดยในระหว่างปี 2562 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 2,395 ล้านบาท บริษัทมีจำนวนหุ้นกู้คงเหลือทั้งสิ้นจำนวน 8,495 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมติอนุมัติของที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 ได้อนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่เสนอขายในแต่ละครั้ง วงเงินรวมกันไม่เกิน 14,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2562 มีกำหนดไถ่ถอนในระหว่างปี 2563-2566 นอกจากนี้อีกส่วนหนึ่งของแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินโดยมีรายละเอียดดังนี้

สัญญาเงินกู้รายการที่	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ล้านบาท	บริษัท	วัตถุประสงค์ของเงินกู้	วงเงินรวม	อัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาชำระคืน	การค้ำประกันและหลักประกัน
1	906	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท วี.แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท สโคป จำกัด	เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลา 2 - 4 ปี	12,653 ล้านบาท สัญญาเงินกู้ 12 ฉบับ (ปี 2561 : 12,638 ล้านบาท สัญญาเงินกู้ 14 ฉบับ)	- คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน - ชำระคืนร้อยละ 70 ของราคาขาย (ตามเงื่อนไขการจ่ายชำระในแต่ละสัญญา) ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่าจำนวนที่ธนาคารกำหนดเมื่อมีการปลดจำนองเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ	ก) บริษัทต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตามที่ธนาคารกำหนด เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน และต้องจัดให้มีการทำประกันอัคคีภัยสิ่งปลูกสร้าง โดยยกประโยชน์ให้แก่ผู้กู้เป็นประกัน ข) ค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางส่วน
2	3,500	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	เพื่อใช้หมุนเวียนในธุรกิจ ระยะเวลาไม่เกิน 3 - 5 ปี	3,500 ล้านบาท (ปี 2561 : 3,500 ล้านบาท)	- อัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดอายุเงินกู้ ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน (จำนวน 2,500 ล้านบาท) - ปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยคงที่ ปีที่ 2 - 5 อัตราดอกเบี้ย BIBOR 3 เดือน บวกอัตราคงที่ (จำนวน 1,000 ล้านบาท) - ชำระคืนเงินต้นเมื่อสิ้นสุดสัญญา	ก) บริษัทต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตามที่ธนาคารกำหนด เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน
3	594	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	เพื่อชำระค่าพัฒนาสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างอาคาร SC TOWER	600 ล้านบาท (ปี 2561 : 600 ล้านบาท)	- ปีที่ 1 - 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละ 4 ต่อปี) ปีที่ 4 เป็นต้นไป อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ โดยชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน - ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส โดยจะชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 39 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก ทั้งนี้บริษัทต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในกำหนดระยะเวลา 150 เดือน นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก	ก) บริษัทต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตามที่ธนาคารกำหนด เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน และต้องจัดให้มีการทำประกันอัคคีภัยสิ่งปลูกสร้าง โดยยกประโยชน์ให้แก่ผู้กู้เป็นประกัน ข) จัดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารชินวัตรทาวเวอร์ 1 และ 2
รวม	5,000					

	ปี 2562	ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.17	2.34	(0.17)
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.06	0.10	(0.04)

• อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 2.17 เท่า ลดลงจากปีก่อน โดยสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ของบริษัท คือ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เนื่องจากบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในการซื้อที่ดิน ตลอดจนจ่ายเงินมัดจำที่ดิน การลงทุนในการพัฒนาโครงการบ้านและคอนโดมิเนียม เพื่อเร่งเปิดขายโครงการใหม่รองรับการเติบโตในอนาคต

• อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 0.06 เท่า เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2561 อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อนเล็กน้อยเนื่องจาก ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องหมุนเร็วลดลง คือ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

3.5 โครงสร้างเงินทุน

	ปี 2562	ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.57	1.62	(0.05)
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash basis) (เท่า)	(0.66)	2.46	(10.39)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	(0.19)	0.06	(0.33)

• อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 1.57 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2561 ตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นและเงื่อนไขสัญญากู้ยืมของสถาบันการเงิน ได้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 2 ต่อ 1 ตลอดอายุของหุ้นกู้

• อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash basis) และอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) ณ สิ้นปี 2562 ติดลบ 0.66 เท่าและติดลบ 0.19 เท่า ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ลดลง โดยในระหว่างปี 2562 มีรายจ่ายเพื่อซื้อที่ดินและจ่ายเงินมัดจำที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัทมากกว่าปี 2561

3.6 ภาระผูกพันด้านหนี้สิน

บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ณ สิ้นปี 2562 และ 2561 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ปี 2562	ปี 2561
รายจ่ายฝ่ายทุนในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	3,193	1,891
รายจ่ายฝ่ายทุนในการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสิทธิการเช่า	6	14

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานด้านผู้เช่าซึ่งจะก่อให้เกิดค่าเช่าในอนาคตสำหรับระยะเวลาแต่ละช่วงดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สัญญาเช่าดำเนินงาน	ปี 2562	ปี 2561
ภายในหนึ่งปี	19	17
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	125	61
เกินกว่า 5 ปี	533	279
รวม	677	357

3.7 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่จะมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

- ความเสี่ยงจากต้นทุนค่าพัฒนาโครงการปรับตัวสูงขึ้นจากราคาที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนสำคัญในการพัฒนาโครงการมีการปรับเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านธุรกิจกลางใจเมืองหรือ CBD ซึ่งอาจจะกระทบต่อโครงสร้างราคาที่ดินที่เหมาะสม รวมถึงปัญหาการขาดแคลนแรงงานที่จะมีมากขึ้นหากโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของภาครัฐขึ้นงานก่อสร้าง

ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีเสถียรภาพ จึงให้ความสำคัญกับการจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการโดยจะมีการจัดทำแผนการจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการพัฒนาโครงการในระยะเวลา 1-2 ปี การจัดหาที่ดินจะติดต่อผ่านทั้งนายหน้าซื้อขายที่ดินและติดต่อโดยตรงกับเจ้าของที่ดิน และมีการเพิ่มช่องทางการติดต่อให้ผู้ต้องการขายที่ดินสามารถติดต่อและส่งข้อมูลผ่านระบบออนไลน์ได้ ก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดินบริษัทจะมีการทำการวิจัยตลาด วางแผนและศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการในทุกด้าน พิจารณาเลือกที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ อยู่ในเส้นทางคมนาคมที่เดินทางสะดวกหรือใกล้รถไฟฟ้า มีแหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวก ทำให้การพัฒนาโครงการต่างๆได้รับการตอบรับที่ดี และได้มีการปรับกลยุทธ์ในการซื้อที่ดินให้เหมาะสมกับสภาวะปัจจุบัน โดยมีการซื้อที่ดินบางแปลงในเขตชุมชนในถนนซอยทดแทนที่ดินติดถนนใหญ่ซึ่งมีราคาสูงมาก นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงทางการเงินโดยมีการตั้งงบลงทุนซื้อที่ดินให้สอดคล้องกับแผนประมาณการด้านรายได้ ทั้งนี้ต้องไม่สร้างภาระหนี้ที่สูงเกินระดับที่เหมาะสมโดยได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินต่างๆเป็นอย่างดี

- ความเสี่ยงจากความเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงิน และมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย (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 ทั้งนี้จะเริ่มใช้บังคับกับสัญญาซื้อขายที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป โดยจะยกเว้นกรณีที่มีสัญญาซื้อขายก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561

อย่างไรก็ตาม บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายที่สร้างการเติบโต ควบคู่ไปกับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าซึ่งสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอระยะยาวโดยมีนโยบายชัดเจนที่ต้องการเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทพัฒนาโครงการแนวราบเป็นสัดส่วนหลักประมาณร้อยละ 60-70% ทำให้สามารถบริหารกระแสเงินสดและบริหารการก่อสร้างให้สอดคล้องกับการขายได้ดีกว่าคอนโดมิเนียม และลูกค้าโครงการแนวราบจะซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริง ขณะเดียวกันพบว่าโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทมีเปอร์เซ็นต์การซื้อเพื่อการเก็งกำไรในระดับที่ต่ำเช่นกัน โดยในปี 2561 บริษัทเริ่มขยายพื้นที่การพัฒนาโครงการไปยังจังหวัดจะเชิงเทรา โดยเล็งเห็นโอกาสของการเติบโตของเมืองจาก

โครงการ EEC และได้รับการตอบรับที่ดี โดยทำยอดขายได้สูงกว่าเป้าหมายที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ตั้งแต่วันที่ 20 มกราคม 2563 ธปท. ยังได้ผ่อนปรนหลักเกณฑ์ LTV ใหม่โดยให้ผู้กู้ซื้อบ้านหลังแรกที่มีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งผู้กู้ได้ 100% สามารถกู้เพิ่มได้อีก 10% ของมูลค่าบ้าน เพื่อใช้ในการตกแต่ง ซ่อมแซม หรือต่อเติม และสำหรับผู้ที่ต้องการกู้ซื้อบ้านหลังที่ 2 จากเดิมที่ต้องผ่อนชำระหลังแรกมาแล้ว 3 ปี จึงจะสามารถวงจรวินได้ลดลงเหลือ 10% ของราคาบ้าน แต่เกณฑ์ใหม่ปรับเป็นผ่อนชำระบ้านหลังแรกมาแล้วเพียง 2 ปี ก็สามารถได้รับสิทธิดังกล่าว

4. ข้อมูลที่เปิดเผยสำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

วิเคราะห์รายละเอียดการชำระเงินโครงการ ดังนี้

(1) รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว (ล้านบาท) (1)	เงินที่กำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระ (2) - (3)		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนด ชำระ (1) - (2)	
		ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขาย แล้ว
1 ทเวนตีเอท ซิดลม	4,619.76	2,956.89	64.01	2,941.93	99.49	14.96	0.51	1,662.87	35.99
2 เซ็นทริก รัชโยธิน	1,087.42	603.54	55.50	593.98	98.42	9.56	1.58	483.88	44.50
3 แชมเบอร์ส อ่อนนุช	772.18	481.76	62.39	481.31	99.91	0.45	0.09	290.42	37.61
4 บีทีเค สุขุมวิท 32	1,784.57	1,750.81	98.11	1,747.65	99.82	3.16	0.18	33.76	1.89
5 สโปก หลังสวน	1,760.02	121.27	6.89	116.70	96.23	4.57	3.77	1,638.75	93.11
6 ศาลาแดงวัน	3,117.94	3,065.60	98.32	3,065.60	100.00	-	-	52.34	1.68
7 แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด สาทร	2,202.11	2,169.23	98.51	2,169.23	100.00	-	-	32.88	1.49
8 แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด สุขุมวิท	2,087.54	1,978.64	94.78	1,978.64	100.00	-	-	108.90	5.22
9 แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ศรีนครินทร์	2,011.00	1,971.00	98.01	1,971.00	100.00	-	-	40.00	1.99
10 เพฟ รามอินทราวงแหวน	1,607.15	1,598.26	99.45	1,598.26	100.00	-	-	8.89	0.55
11 เพฟ รังสิต	1,279.49	1,275.30	99.67	1,275.30	100.00	-	-	4.19	0.33
12 บางกอกบูเลอวาร์ด ซิกเนเจอร์ สาทร - ราชพฤกษ์	904.12	876.28	96.92	876.28	100.00	-	-	27.84	3.08
13 บางกอก บูเลอวาร์ด สาทร-ปิ่นเกล้า 2	874.95	846.09	96.70	846.09	100.00	-	-	28.86	3.30
14 บางกอก บูเลอวาร์ด ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม	812.32	801.52	98.67	801.52	100.00	-	-	10.80	1.33
15 เวิร์ฟ ดิวานนท์ รังสิต	800.07	797.30	99.65	797.30	100.00	-	-	2.77	0.35
16 บางกอก บูเลอวาร์ด พระราม9	630.17	600.54	95.30	600.54	100.00	-	-	29.63	4.70
17 บางกอกบูเลอวาร์ด ศรีนครินทร์ บางนา	608.63	575.99	94.64	575.99	100.00	-	-	32.64	5.36

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 เพฟ บ้านโพธิ์ - ฉะเชิงเทรา	441.43	430.00	97.41	430.00	100.00	-	-	11.43	2.59
19 เวนิว พระราม9	420.92	394.98	93.84	394.98	100.00	-	-	25.94	6.16
20 เวิร์ฟ เพชรเกษม 81	405.63	402.96	99.34	402.96	100.00	-	-	2.67	0.66
21 วี คอมพาวด์ ราชพฤกษ์ - ปิ่นเกล้า	354.99	349.55	98.47	349.55	100.00	-	-	5.44	1.53
22 เวนิว เวสต์เกต	247.92	243.38	98.17	243.38	100.00	-	-	4.54	1.83
23 เดอะ เจนทรี เอกมัย-ลาดพร้าว	225.40	178.70	79.28	178.70	100.00	-	-	46.70	20.72
24 เพฟ มอเตอร์เวย์ - ฉะเชิงเทรา	174.61	167.54	95.95	167.54	100.00	-	-	7.07	4.05
25 เพฟ บางนา	139.82	127.83	91.42	127.83	100.00	-	-	11.99	8.58
26 เวนิว โพลี พระราม5	61.21	45.58	74.46	45.58	100.00	-	-	15.63	25.54
27 วี คอมพาวด์ บางนา	50.33	44.02	87.46	44.02	100.00	-	-	6.31	12.54
28 บางกอก บูเลอวาร์ด รามอินทรา-เสรีไทย2	34.70	14.20	40.92	14.20	100.00	-	-	20.50	59.08
รวม	29,516.40	24,868.76	84.25	24,836.06	99.87	32.70	0.13	4,647.64	15.75

หมายเหตุ ตัวเลขยอดค้างชำระดังกล่าว เป็นข้อมูลที่แสดงถึงยอดลูกค้าที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย และอยู่ระหว่างการชำระเงินงวด แต่มีบางส่วนที่เมื่อถึงกำหนดชำระเงินงวดแล้วยังไม่ชำระตามข้อมูลข้างต้น อย่างไรก็ตาม วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563 ลูกค้าดังกล่าวได้มาชำระเงินแล้วจำนวน 0.71 ล้านบาท

(2) รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อโครงการ	เงินค้างชำระสะสม		ค้างชำระ 1-3 เดือน		ค้างชำระ 4-6 เดือน		ค้างชำระ 6 เดือนขึ้นไป	
	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท
1 ทเวนตีเอท ซิดลม	27	14,956,587.00	8	1,862,197.00	11	3,183,410.00	8	9,910,980.00
2 เซ็นทริค รัชโยธิน	38	9,559,001.00	7	437,150.00	6	828,450.00	25	8,293,401.00
3 แชมเบอร์ส อ่อนนุช	31	3,157,600.00	17	394,760.00	4	442,640.00	10	2,320,200.00
4 สโคป หลังสวน	5	4,570,000.00	2	1,162,000.00	3	3,408,000.00		
5 บีทีนิค สุขุมวิท 32	1	454,980.00	-	-	-	-	1	454,980.00
รวม	102	32,698,168.10	34	3,856,107.10	24	7,862,500.00	44	20,979,561.00