

ส่วนที่ 3.

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

1) รายงานการตรวจสอบ

ผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	เลขที่	บริษัท
2557	นายชยพล สุกเศรษฐนันท์	3972	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด*
2558	นางสาววรรณพร จงพิรเดชานันท์	4098	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอบบัญชี จำกัด
2559	นางสาววรรณพร จงพิรเดชานันท์	4098	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอบบัญชี จำกัด

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มี
เงื่อนไข ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560

* การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี ในปี 2557-2558 ตาม พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด *แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ มาตรา ๗

มาตรา ๑๒๐ ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนด จำนวนเงินค่าสอบบัญชีของบริษัททุกปี ในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี
จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมอีกก็ได้ นั้นตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัทนั้นกำหนดให้บริษัทมีการเปรียบเทียบค่าสอบบัญชีอย่างน้อย 3 ราย
ทุกปีเพื่อเปรียบเทียบค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี นอกจากนั้นแล้วยังทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นอีกด้วย

สำหรับค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี 3 ปีหลังสุดสามารถดูได้ที่ หัวข้อที่ 9.5 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี หรือในหน้า 81

1) ตารางสรุปงบการเงินรวม

(หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค. 2559	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2558	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ
รายการในงบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	321.47	2.38	305.81	2.38	220.89	1.85
เงินลงทุนชั่วคราว	0.08	-	0.08	-	0.08	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	39.29	0.29	35.09	0.27	28.35	0.24
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	11,395.98	84.32	10,930.65	84.99	9,841.68	82.31
เงินมัดจำค่าที่ดิน	274.39	2.03	80.00	0.62	347.00	2.90
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	61.69	0.46	63.40	0.50	27.97	0.23
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	12,092.90	89.48	11,415.03	88.76	10,465.97	87.53
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	227.33	1.68	193.93	1.51	292.10	2.44
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	494.24	3.66	535.23	4.16	510.20	4.27
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	399.88	2.96	411.24	3.20	400.01	3.35
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า**	144.86	1.07	153.41	1.19	161.96	1.35
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	24.83	0.18	26.20	0.20	19.82	0.17
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15.70	0.12	13.64	0.11	7.98	0.07
เงินมัดจำการเช่า	60.00	0.44	60.00	0.47	60.00	0.50
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	56.03	0.41	52.51	0.42	38.48	0.32
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,422.87	10.52	1,446.16	11.26	1,490.55	12.47
รวมสินทรัพย์	13,515.77	100.00	12,861.19	100.00	11,956.52	100.00

**จัดประเภทรายการใหม่ จากรายการอาคารบนที่ดินเช่าเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า สามารถดูได้ที่หัวข้อ 4.1 ทรัพย์สินของบริษัท หัวข้อสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานหรือในส่วนที่ 3-1-4 หน้า 10

(หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค. 2559	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2558	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,545.89	11.44	1,610.31	12.52	2,159.07	18.06
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	268.18	1.98	278.70	2.17	226.47	1.89
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	491.87	3.64	692.29	5.38	1,648.67	13.79
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	111.49	0.82	111.49	0.87	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,000.00	22.20	1,509.35	11.74	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	29.27	0.22	48.61	0.38	45.75	0.38
เงินประกันการก่อสร้าง						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	209.47	1.55	208.36	1.62	127.60	1.07
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	89.76	0.66	166.02	1.29	198.73	1.66
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	32.71	0.24	1.33	0.01	1.26	0.01
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	49.82	0.37	49.26	0.38	120.60	1.01
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,828.46	43.12	4,675.72	36.36	4,528.15	37.87
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	213.78	1.58	932.62	7.25	792.34	6.63
เงินกู้ระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	-	-	-	111.49	0.93
หุ้นกู้	3,989.50	29.52	3,996.60	31.07	3,511.00	29.36
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	37.49	0.28	43.69	0.34	63.16	0.53
เงินประกันสาธารณูปโภค	6.41	0.05	11.98	0.09	6.88	0.06
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	20.09	0.15	18.10	0.14	15.91	0.13
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	11.50	0.09	16.60	0.13	16.60	0.14
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	94.08	0.69	75.56	0.59	37.36	0.31
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,372.85	32.36	5,095.15	39.61	4,554.74	38.09
รวมหนี้สิน	10,201.31	75.48	9,770.87	75.96	9,082.89	75.96
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980.00	7.25	980.00	7.62	980.00	8.20
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	669.21	4.95	669.21	5.20	669.21	5.60
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย	71.90	0.53	66.65	0.52	57.25	0.48
ยังไม่ได้จัดสรร	1,593.35	11.79	1,374.46	10.69	1,167.17	9.76
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,314.46	24.52	3,090.32	24.04	2,873.63	24.04
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	13,515.77	100.00	12,861.19	100.00	11,956.52	100.00

(หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค. 2559	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2558	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ
รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,643.25	98.27	5,398.02	98.98	2,437.56	97.63
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน และขายวัสดุก่อสร้าง	3.93	0.08	3.27	0.06	0.46	0.02
กลับรายการประมาณการหนี้สินจากคดีความ	5.10	0.11	-	-	-	-
รายได้อื่น	72.69	1.54	52.40	0.96	58.72	2.35
รวมรายได้	4,724.97	100.00	5,453.69	100.00	2,496.74	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	3,056.22	64.68	4,016.73	73.65	1,632.08	65.37
ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้าน และขายวัสดุก่อสร้าง	3.17	0.07	1.45	0.03	11.60	0.46
ค่าใช้จ่ายในการขาย	519.27	10.99	535.84	9.83	320.28	12.83
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	523.94	11.09	436.04	8.00	393.58	15.76
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	44.41	0.94	25.85	0.47	-62.62	-2.51
ต้นทุนทางการเงิน	236.80	5.01	166.34	3.05	145.05	5.81
รวมค่าใช้จ่าย	4,383.81	92.78	5,182.25	95.03	2,439.97	97.72
กำไรก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	341.16	7.22	271.44	4.97	56.77	2.28
ภาษีเงินได้	-77.82	-1.65	-54.75	-1.00	-15.50	-0.62
กำไรสำหรับปี	263.34	5.57	216.69	3.97	41.27	1.66
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี – สุทธิจากภาษี	-	-	-	-	2.98	0.12
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	263.34	5.57	216.69	3.97	44.25	1.78
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.27		0.22		0.04	

(หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค. 2559	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2558	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไรสำหรับงวด	263.34	127.29	216.69	-10,125.70	41.27	-2.36
รายการปรับปรุง						
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	53.38	25.80	50.13	-2,342.52	40.22	-2.30
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	1,632.03	-93.24
ค่าตัดจ่ายส่วนเกินมูลค่าหุ้นกู้	6.09	2.94	-	-	-	-
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	1.83	0.88	-	-	0.35	-0.02
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ	20.68	10.00	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา						
กลับรายการประมาณหนี้สินคดีฟ้องร้อง	-5.10	-2.47	-	-	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเครื่องใช้สำนักงาน	-1.71	-0.83	-	-	7.92	-0.45
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.30	0.15	-	-	-	-
จากมูลค่าขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้น	44.41	21.47	25.85	-1,207.94	-62.62	3.58
ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-0.16	7.48	0.18	-0.01
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.99	0.96	2.19	-102.34	8.82	-0.50
ภาษีเงินได้	77.83	37.62	54.75	-2,558.41	15.50	-0.89
ดอกเบี้ยรับ	-5.27	-2.55	-7.21	336.92	-10.00	0.57
ต้นทุนทางการเงิน	236.80	114.46	166.35	-7,773.36	145.05	-8.29
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	694.57	335.72	508.59	-23,765.87	1,818.62	-103.90
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-6.05	-2.91	-14.63	683.64	-0.33	0.02
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-138.58	-66.98	-710.33	33,192.99	-3,485.33	199.11
เงินมัดจำที่ค่าที่ดิน	-194.39	-93.96	267.00	-12,476.64	-347.00	19.83
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.51	2.18	-27.61	1,290.19	35.49	-2.03
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-3.53	-1.71	-14.02	655.14	-4.16	0.24
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-36.70	-17.74	29.53	-1,379.91	61.46	-3.51
เงินประกันการก่อสร้าง	1.11	0.54	80.76	-3,773.83	42.57	-2.43
ค่าคงที่ที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	-76.27	-36.87	-32.71	1,528.50	71.03	-4.06
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.56	0.27	-71.34	3,333.64	77.37	-4.42
เงินประกันสาธารณูปโภค	-5.57	-2.69	5.10	-238.32	-0.68	0.04
จ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	-	-	-
จ่ายชำระหนี้สินจากคดีความ	-	-	-	-	-0.68	0.04
หนี้สินอื่น	18.53	8.96	37.86	-1,769.16	5.31	-0.30
จ่ายภาษีเงินได้	-51.30	-24.80	-60.34	2,819.63	-23.95	1.37
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	206.89	100.00	-2.14	100.00	-1,750.28	100.00

(หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค. 2559	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2558	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2557	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-33.40	43.13	98.17	-2,749.86	-80.43	28.09
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-3.42	4.42	-50.88	1,425.21	-25.32	8.85
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-57.45	74.19	-55.38	1,551.26	192.67	67.30
จำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14.00	18.08	-	-	7.64	-2.67
ดอกเบี้ยรับ	5.27	-6.81	7.28	-203.92	10.07	-3.52
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-2.44	3.15	-2.76	77.31	-5.58	1.95
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	-77.44	100.00	-3.57	100.00	-286.29	100.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	-516.73	454.11	-486.05	-536.30	-407.50	-18.96
จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-39.20	34.45	-	-	-29.40	-1.37
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจาก สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-64.42	56.61	-548.76	-605.49	936.39	43.57
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	3,000.00	-2,636.44	1,994.94	2,201.18	3,000.00	139.58
เงินกู้ระยะยาวจากบุคคลอื่นเพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,173.90	-1,031.64	2,193.66	2,420.46	1,355.14	63.05
ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-2,093.15	1,839.49	-3,009.76	-3,320.93	-1,692.56	-78.75
ชำระคืนหุ้นกู้	-1,511.00	1,327.88	-	-	-989.00	-46.02
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-11.53	10.13	-	-	-	-
ชำระหนี้สินตามสัญญาเข้าการเงิน	-51.66	45.40	-53.40	-58.92	-23.82	-1.10
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	-113.79	100.00	90.63	100.00	2,149.25	100.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด						
เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	15.66		84.92		112.68	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	305.81		220.89		108.21	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	321.47		305.81		220.89	

อัตราส่วนทางการเงิน		ม.ค. - ธ.ค. 2559	ม.ค. - ธ.ค. 2558	ม.ค. - ธ.ค. 2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.07	2.44	2.31
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.11	0.09	0.13
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.004	0.00	0.51
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	124.95	170.27	165.10
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	2.92	2.14	2.21
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.27	0.39	0.20
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,331.84	943.45	1,862.38
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	11.19	15.91	10.45
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	32.62	22.94	34.94
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	34.17	25.61	32.58
อัตรากำไรสุทธิ	%	5.57	3.97	1.66
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	8.22	7.27	1.44
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	4.38	3.53	0.39
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	65.85	52.69	7.87
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.36	0.44	0.24
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.08	3.16	3.16
อัตราส่วนหนี้สินธนาคารต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.70	1.08	1.64
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น**	เท่า	2.79/2.62	2.83/2.67	2.82
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	2.44	2.63	1.82
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis)	เท่า	0.50	0.12	-4.24
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	14.81	N/A	N/A

****อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) 2.79 เท่า** คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ "หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557 ครอบคลุมได้ก่อนปี พ.ศ. 2560", "หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2557 ครอบคลุมได้ก่อนปี พ.ศ. 2560 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด" และ "หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครอบคลุมได้ก่อนปี พ.ศ. 2561 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด" ข้อ 6.2 หน้าที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน

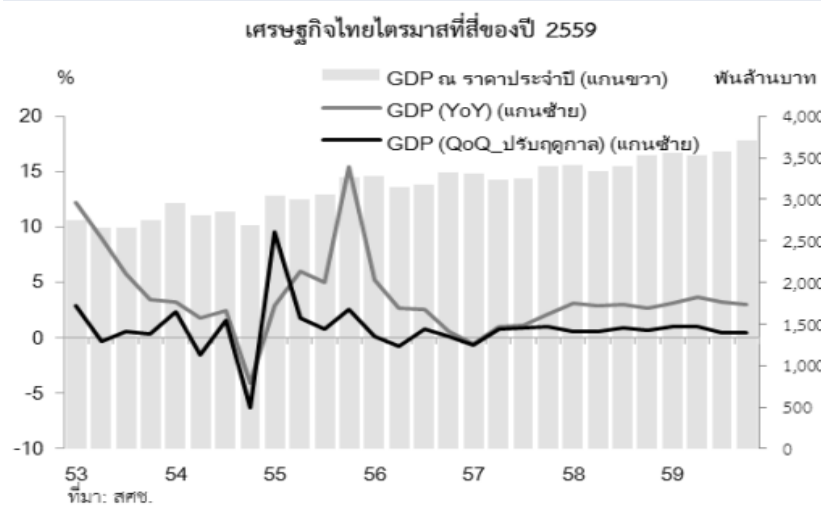
****อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) 2.62 เท่า** คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ "หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครอบคลุมได้ก่อนปี พ.ศ. 2562", "หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครอบคลุมได้ก่อนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด", "หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ครอบคลุมได้ก่อนปี พ.ศ. 2562" และ "หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครอบคลุมได้ก่อนปี พ.ศ. 2563" ข้อ 6.2 หน้าที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีระยะต่ำกว่าประกัน

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

คำอธิบายและการวิเคราะห์จากผู้บริหาร

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2559 และ แนวโน้มปี 2560

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2559 ขยายตัวร้อยละ 3.0 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 3.2 ในไตรมาสก่อนหน้า ในด้านการใช้จ่าย มีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวแรงขึ้นของการส่งออกสินค้า การใช้จ่ายของรัฐบาลและการลงทุนรวม ในขณะที่การใช้จ่ายภาคครัวเรือนขยายตัวต่อเนื่องและการส่งออกบริการชะลอตัว ในด้านการผลิต การผลิตสาขาเกษตร สาขาอุตสาหกรรม และสาขาการค้าส่งและค้าปลีกขยายตัวแรงขึ้น ในขณะที่สาขาโรงแรมและภัตตาคารชะลอตัว และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2559 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2559 ร้อยละ 0.4 (QoQ_SA) รวมทั้งปี 2559 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 3.2 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2558



เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2559

1) การใช้จ่ายภาคครัวเรือน ขยายตัวร้อยละ 2.5 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการเริ่มปรับตัวดีขึ้นของฐานรายได้ภาคเกษตร และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ สอดคล้องกับการขยายตัวของดัชนีภาษีมูลค่าเพิ่มหมวดโรงแรมและภัตตาคาร (ราคาคงที่) ร้อยละ 9.6 และการเพิ่มขึ้นของการนำเข้าสินค้าหมวดสิ่งทอเครื่องนุ่งห่ม ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์ ปริมาณการจำหน่ายน้ำมัน เบนซินและแก๊สโซฮอล์ และปริมาณการจำหน่ายน้ำมันดีเซลร้อยละ 7.7 ร้อยละ 7.0 ร้อยละ 5.4 และร้อยละ 0.7 ตามลำดับ ในขณะที่ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งลดลงร้อยละ 10.3 ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับ ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ที่ระดับ 61.9 เทียบกับระดับ 62.3 ในไตรมาสก่อนหน้า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของ รัฐบาล เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 5.2 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับมาตรการ เร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณของภาครัฐ ซึ่งส่งผลให้อัตราการเบิกจ่ายในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 32.1 สูงกว่า เป้าหมายที่ร้อยละ 30.0 รวมทั้งปี 2559 การใช้จ่ายภาคครัวเรือนขยายตัวร้อยละ 3.1 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.2 ในปี 2558

2) การลงทุนรวม ขยายตัวร้อยละ 1.8 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.0 ในไตรมาสที่สาม โดยการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 8.6 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 5.8 ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลงทุนของรัฐวิสาหกิจและ การลงทุนของ รัฐบาลที่ขยายตัวร้อยละ 12.3 และร้อยละ 6.8 ตามลำดับ ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลง ร้อยละ 0.4 โดยการลงทุนใน

สิ่งก่อสร้างลดลงร้อยละ 0.5 และการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรลดลงร้อยละ 0.4 เนื่องจากการส่งออกยังอยู่ในระยะแรกของการฟื้นตัวและการใช้กำลังการผลิตยังอยู่ในเกณฑ์ต่ำ ในขณะที่ ความเชื่อมั่นของนักลงทุนอยู่ในเกณฑ์ดีโดยดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจอยู่ที่ระดับ 49.7 เพิ่มขึ้นจากระดับ 49.2 ในไตรมาสก่อนหน้า สูงสุดในรอบ 4 ไตรมาส และมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนผ่านคณะกรรมการส่งเสริม การลงทุน (BOI) เพิ่มขึ้นร้อยละ 245.2 รวมทั้งปี 2559 การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.8 โดยการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 9.9 และการลงทุน ภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 0.4 มูลค่าการขอรับส่งเสริมการลงทุนผ่านคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) อยู่ที่ 584.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 172.1

3) **การส่งออกสินค้า** มีมูลค่า 54,596 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ. เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เติบโตอย่างช้าๆ จากการขยายตัวร้อยละ 0.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าหลักและการปรับตัวดีขึ้นของ ราคาสินค้าในตลาดโลก โดยราคาและปริมาณการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 และร้อยละ 1.6 ตามลำดับ กลุ่มสินค้าส่งออกที่มีมูลค่าขยายตัว เช่น ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์ ยางพารา เครื่องจักรและอุปกรณ์ เคมีภัณฑ์ ปิโตรเคมี และกุ้ง ปู กุ้ง และสัตว์สด เป็นต้น กลุ่มสินค้าส่งออกที่มีมูลค่าลดลง เช่น ข้าว มันสำปะหลัง น้ำตาล รถยนต์นั่ง เครื่องปรับอากาศ และผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม เป็นต้น การส่งออกไปยังตลาดสหรัฐอเมริกา สหภาพยุโรป (15) จีน ญี่ปุ่น และอาเซียน (9) ขยายตัว แต่การส่งออกไปยังตลาดออสเตรเลีย และตะวันออกกลางลดลง เมื่อหักการส่งออกทองคำที่ยังไม่ขึ้นรูปออกแล้ว มูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เมื่อคิดในรูปของเงินบาท การส่งออกสินค้ามีมูลค่า 1,932 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 เทียบกับการลดลงร้อยละ 0.7 ในไตรมาสก่อนหน้ารวมทั้งปี 2559 การส่งออกมีมูลค่า 214,112 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ. ทรงตัวที่ร้อยละ 0.0 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับ การลดลงร้อยละ 5.6 ในปี 2558 โดยปริมาณการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 ในขณะที่ราคาสินค้าส่งออกลดลงร้อยละ 0.1 และเมื่อคิดในรูปของเงินบาท การส่งออกมีมูลค่า 5,623 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เทียบกับการ ลดลงร้อยละ 0.4 ในปี 2558

4) **สาขาเกษตรกรรม** ขยายตัวร้อยละ 3.2 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 0.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ภายหลังสถานการณ์ภัยแล้งสิ้นสุดลง โดยผลผลิตพืชเกษตรสำคัญที่ขยายตัว ได้แก่ ข้าวเปลือก (ร้อยละ 7.9) ปาล์มน้ำมัน (ร้อยละ 10.2) และยางพารา (ร้อยละ 1.1) ดัชนีราคาสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 ตามการเพิ่มขึ้นของราคาอ้อย ราคายางแผ่นดิบชั้น 3 ราคาปาล์มน้ำมัน และราคาทุเรียนขาวแวนนาไม อย่างไรก็ตามราคาข้าวเปลือกและราคามันสำปะหลังลดลง การเพิ่มขึ้นของดัชนีผลผลิตและดัชนีราคาสินค้าเกษตรส่งผลให้ดัชนีรายได้เกษตรกรเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เป็นไตรมาสที่สามร้อยละ 9.1 รวมทั้งปี 2559 การผลิตสาขาเกษตรกรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 ดัชนีราคาสินค้าเกษตรและดัชนีรายได้เกษตรกร เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 และร้อยละ 2.8 ตามลำดับ

5) **สาขาอุตสาหกรรม** ขยายตัวร้อยละ 2.1 เติบโตขึ้นอย่างช้า ๆ จากการขยายตัวร้อยละ 1.6 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการปรับตัวดีขึ้นของการส่งออกและอุปสงค์ในประเทศที่ขยายตัวต่อเนื่อง โดยดัชนีอุตสาหกรรมที่มีสัดส่วน การส่งออกมากกว่าร้อยละ 60 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 และอุตสาหกรรมที่มีสัดส่วนการส่งออกน้อยกว่าร้อยละ 30 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.5 และร้อยละ 0.6 ในไตรมาสที่สาม ตามลำดับ ในขณะที่ อุตสาหกรรมที่มีสัดส่วนการส่งออกระหว่างร้อยละ 30 – 60 ลดลงร้อยละ 1.7 ตามการลดลงของการผลิตรถยนต์ กลุ่มอุตสาหกรรมที่ขยายตัว เช่น หลอดอิเล็กทรอนิกส์ และส่วนประกอบอิเล็กทรอนิกส์ เหล็กและผลิตภัณฑ์ เหล็กกล้าขั้นมูลฐาน และผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นน้ำมันปิโตรเลียม เป็นต้น กลุ่มอุตสาหกรรมที่ลดลง เช่น ยานยนต์ ส่วนประกอบและอุปกรณ์ประกอบสำหรับยานยนต์ เครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ รวมทั้งน้ำดื่มบรรจุ ขวด และเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น อัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 65.11 รวมทั้งปี 2559 การผลิตสาขาอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 อัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 65.64

6) **สาขาการก่อสร้าง** ขยายตัวร้อยละ 6.1 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 5.2 ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลจากการขยายตัวของภาคการก่อสร้างของภาครัฐร้อยละ 11.7 (โดยการก่อสร้างของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 2.7 และ การก่อสร้างรัฐวิสาหกิจขยายตัวร้อยละ 44.0) ในขณะที่การก่อสร้างภาคเอกชนลดลงร้อยละ 0.5 รวมทั้งปี 2559 การผลิตสาขาการก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 8.3 โดยการก่อสร้างภาครัฐและการก่อสร้างภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 14.0 และร้อยละ 1.1 ตามลำดับ

7) **สาขาโรงแรมและภัตตาคาร** ขยายตัวร้อยละ 4.8 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 13.5 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยมีรายรับรวมจากการท่องเที่ยว 631.9 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 ประกอบด้วย (1) รายรับจาก นักท่องเที่ยวต่างประเทศ 403.9 พันล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9) ทั้งนี้ รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จีน รัสเซีย มาเลเซีย อเมริกา และออสเตรเลีย และ (2) รายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 228.0 พันล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9) โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 65.50 รวมทั้งปี 2559 การผลิตสาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวร้อยละ 10.3 โดยรายรับรวมจากการท่องเที่ยวอยู่ที่ 2,510.8 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 แบ่งเป็น รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 1,641.3 พันล้านบาท และรายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 869.5 พันล้านบาท และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 66.60

8) **สาขาส่งเสริมการค้า** ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 ชะลอลงจากไตรมาสก่อนหน้าในทุกภูมิภาค โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมระดับกลางถึงล่าง ผู้ประกอบการประเมินว่ากำลังซื้อของลูกค้าระดับกลางถึงล่างยังไม่เข้มแข็ง ทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อ อีกทั้งยังมีส่วนทำให้สถานะการเงินของลูกค้าในกลุ่มนี้ด้อยลง ขณะเดียวกันสถาบันการเงินยังคงระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการได้รับอัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มขึ้น โดยบางรายเพิ่มสูงถึงร้อยละ 30 - 40 ของจำนวนลูกค้าขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการเห็นว่าตลาดบ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมระดับบนยังเติบโตได้

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2560

สศช. คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2560 จะขยายตัวร้อยละ 3.0 - 4.0 ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2559 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) แนวโน้มการกลับมาขยายตัวของภาคการส่งออกซึ่งจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น (2) การฟื้นตัวและขยายตัวเร่งขึ้นของการผลิตภาคเกษตร ซึ่งจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ฐานรายได้และการใช้จ่ายของครัวเรือนในภาคเกษตรปรับตัวดีขึ้น (3) การลงทุนภาครัฐ ยังอยู่ในเกณฑ์สูงและเร่งตัวขึ้นตามความคืบหน้าของโครงการสำคัญๆ ที่จะเข้าสู่ช่วงการก่อสร้างมากขึ้น (4) การจัดทำงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติม วงเงิน 190,000 ล้านบาท และ (5) แรงขับเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยวที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดี ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 2.9 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.8 และร้อยละ 5.3 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ในช่วงร้อยละ 1.2 - 2.2 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 9.4 ของ GDP

สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจยังมีแนวโน้มอยู่ในเกณฑ์ดี โดยอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างช้าๆ ตามแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันและการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศ ในขณะที่การจ้างงาน มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของการผลิตภาคเกษตร และดุลบัญชีเดินสะพัดยังคงเกินดุลในเกณฑ์สูง อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยยังมีความเสี่ยงจากความผันผวนในการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก

แนวโน้มเศรษฐกิจโลกในปี 2560

ในปี 2560 เศรษฐกิจโลกคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.3 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.1 ในปี 2559 ตามการขยายตัวแรงขึ้นของเศรษฐกิจสหรัฐฯ และการปรับตัวดีขึ้นของเศรษฐกิจกลุ่มประเทศยูโรโซน ญี่ปุ่น อินเดีย และประเทศสำคัญอื่นๆ ในขณะที่เศรษฐกิจจีนชะลอตัวลงอย่างช้าๆ การฟื้นตัวของของเศรษฐกิจโลก ส่งผลให้ราคาสินค้าในตลาดโลกปรับตัวเพิ่มขึ้นในขณะที่แรงกดดันจากภาวะเงินฝืดสิ้นสุดลง เงื่อนไขดังกล่าว ทำให้ธนาคารกลางสหรัฐฯ มีแนวโน้มปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ธนาคารกลางอื่นๆ มีแนวโน้มคงอัตราดอกเบี้ยไว้ในระดับเดียวกับปีที่ผ่านมา ซึ่งจะให้อัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกเริ่มปรับตัวเข้าสู่ช่วงขาขึ้น และเงินดอลลาร์ สรอ. มีแนวโน้มแข็งค่าเมื่อเทียบกับเงินสกุลหลักอื่นๆ

แม้กระนั้นก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและการเคลื่อนย้ายเงินทุนยังมีความเสี่ยงที่จะผันผวนตาม ทิศทางการดำเนินนโยบายของสหรัฐฯ เงื่อนไขทางการเมืองและผลการเลือกตั้งของประเทศสำคัญๆ ในยุโรป ผลการเจรจาและแนวโน้มความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจระหว่างสหราชอาณาจักรกับสหภาพยุโรป ความคืบหน้าของการแก้ไขปัญหากรีซ รวมทั้งปัญหาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของจีนและความอ่อนแอของ ภาคการเงินในประเทศยุโรป

(ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

(ที่มา: รายงานแนวโน้มธุรกิจ* Business Outlook Report มกราคม 2560 ธนาคารแห่งประเทศไทย)

1) ข้อมูลทั่วไป

บริษัทได้เริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2543 ต่อมาในปี 2546 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนและได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2547 นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจที่แตกต่างกันในปีต่างๆ ดังนี้

- ในปี 2547 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจบริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท วัน อีฟ จำกัด) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 64.99 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการอารียาและลูกค้าภายนอก
- ในปี 2551 บริษัทได้ซื้อหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท วัน อีฟ จำกัด) จากผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนเป็นร้อยละ 99.99
- ในปี 2551 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบด้วย
 - บริษัท อารียา แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
 - บริษัท คูสสเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2552 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2553 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- ในปี 2557 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท อารียา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด เพื่อดำเนินการด้านธุรกิจค้าปลีก

บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างปลูกสร้างบ้านซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด ต่อมาในปี 2548 บริษัทเริ่มขายบ้านสร้างก่อนขาย ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ 3 และ 4 ชั้น และในปี 2549-2554 บริษัทได้เพิ่มสินค้าหลัก อีก 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมตกแต่งพร้อมอยู่ และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ตกแต่งพร้อมอยู่ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาด นอกจากนี้ในปี 2555 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 2 และ 3 ชั้นใหม่ โดยทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดอะ วิลเลจ และทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดลี่ ซึ่งทาวน์เฮ้าส์ทั้ง 2 แบบได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และสำหรับแบบ เดอะ วิลเลจ บริษัทได้นำมาใช้ในการทำบ้านเดี่ยวด้วย รวมถึงในปี 2557 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้นแบบใหม่ ชื่อ อารียา โคโม

ในปี 2556 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจคอมมูนิตีมีอลล์ แกวสุภูมิวิท 77 ชื่อว่า พิคคาเดลี แบงค็อก และในปี 2558 ได้เปิดอีกแห่ง ชื่อไลฟ์สไตล์คลับ (Life Style Club) อยู่ย่านเกษตร-นวมินทร์

2) สรุปภาพรวมและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่ 10 กันยายน 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 มีมติอนุมัติจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท อารียา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศไทยและมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจค้าปลีก

ในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 220,000,000 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 980,000,000 ล้านบาท เป็น 1,200,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่ 5 ตุลาคม 2559 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,000 ล้านบาท (จำนวน 1,000,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ทั้งนี้บริษัทสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด

ในวันที่ 20 ตุลาคม 2559 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 646.8 ล้านบาท (จำนวน 646,800 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562

ในวันที่ 20 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2559 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 49 โครงการ และมีอีก 2 โครงการที่เป็นคอมมูนิตีมอลล์ รวมทั้งสิ้น 51 โครงการ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
1	อารีญา บุษบา	ลาดพร้าว 130	บ้านเดี่ยว
2	อารีญา สวนา 3	เกษตร - นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
3	อารีญา เมทโทร	เกษตร - นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
4	อารีญา โคโม่ บางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
5	เดอะ วิลเลจ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ้งวัฒนะ - ตีวานนท์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด
6	อารีญา โคโม่ บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	บ้านเดี่ยว
7	อารีญา โคโม่ วงแหวน - รามอินทรา	หทัยราษฎร์	บ้านเดี่ยว
8	เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์	ไทรม้อย	บ้านเดี่ยว
9	อารีญา ดอนเมือง สรวงประภา	ดอนเมือง - สรวงประภา	บ้านเดี่ยว
10	อารีญา โคโม่ ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว
11	อารีญา โคโม่ วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	บ้านเดี่ยว
12	แอทโฮม	เกษตร - นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
13	เดอะ คัลเลอร์ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ้งวัฒนะ - ตีวานนท์	ทาวน์เฮ้าส์
14	อารีญาทูปี	ลาดปลาเค้า	ทาวน์เฮ้าส์
15	อารีญา เดลี่	เกษตร - นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
16	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
17	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
18	เดอะ วิลเลจ บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
19	เดอะ คัลเลอร์ส เลชเชอร์ บางนา ก.ม. 8	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
20	เดอะ คัลเลอร์ส เลชเชอร์ บางนา ก.ม. 10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
21	เดอะคัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
22	เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
23	เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
24	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม รังสิต - ลำลูกกา	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
25	อารีญา แมนดารินา สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	ทาวน์เฮ้าส์

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
26	เดอะ คัลเลอร์ส ดอนเมือง-สงระภา เฟส 1	ดอนเมือง - สงระภา	ทาวน์เฮาส์
27	อารีญา บริกซ์ ดอนเมือง - สงระภา	ดอนเมือง - สงระภา	ทาวน์เฮาส์
28	เดอะวิลเลจ กาญจนานิเทศ - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮาส์
29	เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนานิเทศ - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮาส์
30	เดอะคัลเลอร์ส กาญจนานิเทศ - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮาส์
31	เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน - รามอินทรา	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮาส์
32	เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน - รามอินทรา	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮาส์
33	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์เฮาส์
34	เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์เฮาส์
35	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนานิเทศ - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮาส์
36	เอสเปซ อโศก - รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
37	เอสเปซ เกษตร	เกษตร - นวมินทร์	คอนโดมิเนียม
38	เอสเปซ เพลย์ รัชดา - สุทธิสาร	รัชดา - สุทธิสาร	คอนโดมิเนียม
39	เอสเปซ สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
40	เอสเปซ มี สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
41	เอสเปซ มี บางนา	บางนา	คอนโดมิเนียม
42	เอสเปซ ไอ.ดี. อโศก - รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
43	เอสเปซ มี รัตนวิเศษ	รัตนวิเศษ	คอนโดมิเนียม
44	Pickadaily Bangkok	สุขุมวิท 77	คอมมิวนิตี มอลล์
45	Life Style Club	เกษตร - นวมินทร์	คอมมิวนิตี มอลล์
46	อารีญา บริกซ์ รังสิต - ลำลูกกา	รังสิต	ทาวน์เฮาส์
47	เดอะคัลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4	รังสิต	ทาวน์เฮาส์
48	เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวน 2	บางนา	ทาวน์เฮาส์
49	เดอะวิลเลจ กาญจนานิเทศ - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮาส์
50	เดอะเพลส กาญจนานิเทศ - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮาส์
51	เดอะคัลเลอร์ส กาญจนานิเทศ-ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮาส์

3) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ของบริษัทประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและบ้านซึ่งรับรู้เมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขาย และได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว และรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน ซึ่งรับรู้รายได้ตามสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยรายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทมาจากการขายที่ดินและบ้าน

ตารางยอดขายและรับรู้รายได้สำหรับปี 2559 , 2558 และ 2557 ของบริษัท โดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ประเภท	ขาย					
	2559		2558		2557	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโด	491	1,030	354	566	152	264
บ้านเดี่ยว	161	780	134	616	89	443
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด	1,205	3,075	1,267	3,262	749	2,020
ที่ดิน	-	-	-	-	-	-
ยอดรวม	1,857	4,885	1,755	4,444	990	2,727
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	6%	10%	77%	63%	-25%	-22%

ประเภท	โอน					
	2559		2558		2557	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโด	636	1,330	631	762	37	46
บ้านเดี่ยว	139	686	56	372	26	171
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด	1,032	2,627	1,189	3,054	732	2,066
ที่ดิน	-	-	2	1,210	1	154
ยอดรวม	1,807	4,643	1,878	5,398	796	2,437
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	-4%	-14%	136%	122%	36%	39%

คอนโดมิเนียม สำหรับปี 2559 ยอดขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากปี 2558 อย่างมีสาระสำคัญเนื่องมาจากมี 2 โครงการใหม่เพิ่มขึ้นในปี 2559 บวกกับการปรับราคาขายขึ้นเนื่องจากพื้นที่ pre-sale

ในปี 2559 บริษัทมียอดขายรับรู้รายได้ของ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 และ เอ สเปซ มี บางนา ซึ่งต่อเนื่องมาจากปี 2558 และมีโครงการใหม่ที่แล้วเสร็จและพร้อมส่งในปีนี้คือ เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา ซึ่งได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ไตรมาสที่ 2 ปี 2559 มูลค่ารับรู้รายได้ของโครงการ เอ สเปซ มี บางนา, เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77, เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา และ เอ สเปซ สุขุมวิท 77 ในปี 2559 เป็นมูลค่า 336 ล้านบาท, 346 ล้านบาท, 641 ล้านบาท และ 7 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2558 ยอดขายและยอดขายรับรู้รายได้ของคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เนื่องมาจากบริษัทฯ มีคอนโดมิเนียม แล้วเสร็จและพร้อมส่งมอบจำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,908 ล้านบาท มูลค่ารับรู้รายได้ 720 ล้านบาท

ในปี 2557 ยอดขายคอนโดมิเนียมลดลงกว่าปี 2556 เนื่องจากภาวะทางการเมืองที่ยังไม่มีความแน่นอนในช่วงต้นปี ถึงไตรมาส 3 บริษัทจึงไม่ได้ทำการตลาดมากเท่าที่ควร ด้วยเหตุว่า ไม่มีความมั่นใจต่อผลตอบแทนของตลาดคอนโดมิเนียม แต่หลังจากที่ภาวะการเมืองเริ่มคลี่คลาย ในไตรมาสที่ 4 และบริษัทฯ เริ่มมีความมั่นใจมากขึ้น จึงเริ่มเตรียมแผนการตลาดเพื่อเพิ่มยอดขายของคอนโดมิเนียมในไตรมาสที่ 1 ของปี 2558 สำหรับยอดขายรับรู้รายได้ในปี 2557 และปี 2556 ลดลงเนื่องมาจากโครงการต่างๆ นั้นอยู่ระหว่างการก่อสร้าง แต่ทว่าบริษัทฯ เร่งดำเนินการก่อสร้างเพื่อให้สามารถรับรู้รายได้ในปี 2558 ทั้งนี้มี คอนโดมิเนียม 2 แห่งที่จะแล้วเสร็จและสามารถส่งมอบได้ในไตรมาส 2 ของปี 2558 มูลค่าโครงการรวม 2,763 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2557 มี backlog 830 ล้านบาทหรือร้อยละ 70 ของมูลค่าโครงการ

บ้านเดี่ยว ในปี 2559 บริษัทได้เปิดโครงการเพิ่มเติม 3 โครงการได้แก่ อารียา ดอนเมือง ศรีประภา, อารียา โคโมลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ และอารียา โคโม วงแหวน-ราชพฤกษ์ มูลค่าโครงการรวม 916 ล้านบาท และรับรู้รายได้บางส่วนปี 2559 จำนวน 77 ล้านบาท และมีอีก 2 โครงการที่ได้เริ่มโอนในปลายปี 2558 ได้เล็กน้อยและโอนได้มากในปี 2559 ได้แก่ อารียา โคโม บางนา กม.10 และอารียา โคโม วงแหวน-รามอินทรา โดยมียอดโอนเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 422 ล้านบาท ดังนั้นจึงทำให้ในปี 2559 มีการรับรู้รายได้มากกว่าปี 2558

ในปี 2557 บริษัทได้เปิดโครงการบ้านเดี่ยวรูปแบบใหม่ และรับรู้รายได้บางส่วนในช่วงปลายปี 2557 จำนวน 87 ล้านบาทหรือร้อยละ 25 ของทั้งโครงการ โดยมุ่งกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง มากไปกว่านั้นปี 2558 บริษัทได้เปิดโครงการอีก 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 1,248 ล้านบาท มูลค่าขาย 68 ล้านบาทและรับรู้รายได้รวมปี 2558 เท่ากับ 334 ล้านบาท

ทาวน์เฮ้าส์ เป็นสินค้าหลักของบริษัท โดยมุ่งกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีโครงการทั้งหมดรวม 30 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 15,059 ล้านบาท หรือจำนวน 5,579 หน่วย ซึ่งมีจำนวนโครงการที่เริ่มโอนในปี 2559 จำนวน 9 โครงการมูลค่าขายรวม 4,260 ล้านบาท และรับรู้รายได้รวมสำหรับปี 2559 เท่ากับ 2,627 ล้านบาท

- **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2558 ประมาณ ร้อยละ 23.91 (ต้นทุนขายปี 2559 จำนวน 3,056.22 ล้านบาท, ปี 2558 จำนวน 4,016.73 ล้านบาท) ซึ่งสาเหตุหลักจากการลดลงของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เกิดจากต้นทุนของการขายที่ดินจำนวน 862 ล้านบาท ซึ่งเกิดขึ้นในปี 2558 อย่างไรก็ตาม ไม่มีรายการขายที่ดินเกิดขึ้นในปี 2559 นี้ ดังนั้นเมื่อพิจารณาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่เป็นของบ้านและคอนโดมิเนียม จะพบว่า ต้นทุนจากการขายบ้านและคอนโดมิเนียมลดลงจากปีที่แล้วถึง 99 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทมีการบริหารต้นทุนที่ดีขึ้นทำให้มีการรับรู้ต้นทุนจากการขายบ้านลดลง 317 ล้านบาท ส่วนต้นทุนของโครงการคอนโดมิเนียมมีมูลค่าที่รับรู้ต้นทุนขายเพิ่มจากปีก่อนประมาณ 218 ล้านบาท เนื่องจากได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการใหม่ในช่วงปลายปี 2558 และช่วงไตรมาส 2 ปี 2559 เพิ่มเติมจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ เอ เอสเปซ มี สุขุมวิท 77 และ เอ เอสเปซ ไอ.ดี. อโศก - รัชดา

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 เพิ่มขึ้นจากปี 2557 มากกว่าเท่าตัว เนื่องมาจากยอดขายรับรู้รายได้ของบริษัทเติบโตอย่างก้าวกระโดด ในช่วงไตรมาส 2 มีการปรับตัวของราคาวัสดุก่อสร้าง เพิ่มขึ้นโดยประมาณ ร้อยละ 1.0 ของมูลค่าโครงการ อีกทั้งมีการปรับปรุงคุณภาพของวัสดุที่ใช้ให้มีคุณภาพสูงขึ้น เพื่อให้ลูกค้าได้รับสินค้าที่มีคุณภาพสูงขึ้นและแข่งขันกับคู่แข่งได้ บริษัทจึงจัดสรรงบประมาณเพิ่มเติมในส่วนนี้ แต่ยังคงรักษาระดับราคาไว้อย่างเดิม

- **อัตรากำไรขั้นต้น**

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2559 จำนวน 1,587.03 ล้านบาท ปี 2558 จำนวน 1,381.29 ล้านบาท และปี 2557 จำนวน 805.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.17, 25.61 และ 32.58 ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นปี 2559 มีสาเหตุจากการที่บริษัทมีการปรับราคาขายสูงขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นมาก และบริษัทมีการบริหารต้นทุนขายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้สามารถเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้นได้มากกว่าปี 2558 ซึ่งแนวโน้มในอนาคตบริษัทจะมีการบริหารต้นทุนขายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้คาดว่าจะรักษ่อัตรากำไรขั้นต้นได้เพิ่มสูงขึ้นอีกในอนาคต

- **กำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 44.41 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 5 มกราคม 2560 และ 3 กุมภาพันธ์ 2560

สำหรับปี 2558 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 25.85 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 30 ธันวาคม 2558

ในปี 2557 บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 62.62 ล้านบาท ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า ย่านสุขุมวิท บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท

• ค่าใช้จ่ายในการขาย

ประเภท	ค่าใช้จ่ายในการขาย								
	2559			2558			2557		
	ล้านบาท	ยอด โอน	% ต่อ ยอด โอน	ล้านบาท	ยอด โอน	% ต่อ ยอด โอน	ล้านบาท	ยอด โอน	% ต่อ ยอด โอน
ค่าใช้จ่ายในการขาย	519.27	4,643.25	11.18%	535.84	4,187.92 ***	12.79%	320.28	2,437.56	13.14%
% เพิ่มขึ้น (ลดลง)จากปี ก่อน	(16.57)		(3.09%)	215.56		67.30%	15.91		5.23%

*** รายได้รวมสำหรับปี 2558 เท่ากับ 5,398.02 ล้านบาท ซึ่งรวมรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 1,210.10 ล้านบาท เพื่อการเปรียบเทียบรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและห้องชุด ตัวเลขยอดโอนข้างต้นสำหรับปี 2558 จึงไม่รวมยอดรายได้จากการขายที่ดิน

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าค่าใช้จ่ายในการขายเป็นไปในทิศทางเดียวกับยอดรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ประกอบกับในปี 2559 มีการเพิ่มค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะในส่วนของป้าย ค่าสื่อออนไลน์ และการจัด Event ต่างๆ ทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว

อย่างไรก็ดีในปี 2559 รัฐบาลได้ออกนโยบายลด ค่าธรรมเนียมการโอนจากร้อยละ 1 เหลือเพียงอย่างละร้อยละ 0.01 ในเดือนมกราคมถึงเมษายน 2559 ดังนั้นจึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายโดยรวมสำหรับปี 2559 ลดลงแม้ว่าจะมียอดโอนเพิ่มขึ้นก็ตาม

ส่วนค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาดอื่นๆ ลดลงเนื่องจากเน้นการทำการตลาดแนวราบแต่เพียงอย่างเดียว ซึ่งทำให้บริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการขายและการตลาดได้ดี เนื่องจากมีความเชี่ยวชาญในตลาดและตัวสินค้า ทั้งนี้ในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายการขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งสัมพันธ์กับยอดขายและยอดรับรู้รายได้ด้วย เหตุว่าบริษัททำการตลาดเพื่อขายและโอนของ 2 โครงการในช่วงปลายปี 2558

● ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ประเภท	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								
	2559			2558			2557		
	ล้านบาท	ยอด โอน	% ต่อยอด โอน	ล้านบาท	ยอด โอน	% ต่อยอด โอน	ล้านบาท	ยอด โอน	% ต่อยอด โอน
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	523.94	4,643.25	11.28%	436.04	4,187.92 ***	10.41%	393.58	2,437.56	16%
% เพิ่มขึ้นจากปีก่อน	87.90		20.16%	42.46		10.79%	105.82		36.77%

*** รายได้รวมสำหรับปี 2558 เท่ากับ 5,398.02 ล้านบาท ซึ่งรวมรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 1,210.10 ล้านบาท เพื่อการเปรียบเทียบรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและห้องชุด ตัวเลขยอดโอนข้างต้นสำหรับปี 2558 จึงไม่รวมยอดรายได้จากการขายที่ดิน

จากตารางข้างต้นจะเห็นว่าสำหรับปี 2559 มีค่าใช้จ่ายในการบริหารมากกว่าปี 2558 ประมาณร้อยละ 20.16 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายพนักงานและค่าบริหารงานเพิ่มขึ้น เพื่อให้สามารถรองรับกับงานที่เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของธุรกิจมากขึ้น อย่างไรก็ตามสัดส่วนค่าใช้จ่ายบริหารต่อยอดโอนไม่แตกต่างกันมากนักเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว

● ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2559 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 236.80 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2558 มีจำนวน 166.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 42.36 ส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยหุ้นกู้เพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากในเดือน ตุลาคม 2558 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 1,000 ล้านบาท ในเดือนเมษายน 2559 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 1,353.20 ล้านบาท (ในเดือนเมษายน 2559 มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 511 ล้านบาท ในเดือนเดียวกัน) และในเดือนตุลาคม 2559 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 646.80 ล้านบาท

สำหรับปี 2558 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 166.34 ล้านบาท และในปี 2557 มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 145.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละต่อยอดรับรู้รายได้คือ 3.08 และ 5.95 และ 5.21 ตามลำดับ การที่ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้นส่วนหนึ่งมาจากการที่บริษัทฯ เบิกเงินกู้โครงการน้อยลงแต่มาใช้แหล่งที่มาของเงินจากหุ้นกู้และ ตัวเงินระยะสั้น ซึ่งโดยวิธีนี้บริษัทฯ สามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้เพียงบางส่วนตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยประมาณ ร้อยละ 60 ของต้นทุนเงินกู้ที่ออกโดยหุ้นกู้ ในปี 2558 มีการออกหุ้นกู้ 2,000 ล้านบาท และปี 2557 มีการออกหุ้นกู้ 3,000 ล้านบาท (และมีการไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไปแล้วจำนวน 989 ล้านบาทในปี 2557)

● กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2559 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 263.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.53 จาก 216.69 ล้านบาท ของปี 2558 ปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสามารถบริหารต้นทุนให้มีต้นทุนลดลง

สำหรับปี 2558 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 216.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 425.05 จาก 41.27 ล้านบาท ในปี 2557 ปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ถึงร้อยละ 121.45

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีกำไรสุทธิ 41.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 199.49 จาก 13.78 ล้านบาท ของปี 2556 โดยมีอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 1.61 ของรายได้รวม ปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่นจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินร้อยละ 25.66 ในขณะที่ อัตรากำไรขั้นต้น อยู่ที่ร้อยละ 33 อัตรากำไรจากการดำเนินงาน อยู่ที่ร้อยละ 2.22 ของรายได้รวม สำหรับอัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล อยู่ที่ร้อยละ 27.30 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท (Profitability Ratio) สำหรับปี 2559, 2558 และ 2557 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 34.17, 25.61 และ 32.58 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 5.57, 4.00 และ 1.61 ตามลำดับ ในขณะเดียวกัน บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 8.22, 7.27 และ 1.44 สำหรับปี 2559, 2558 และ 2557 ตามลำดับ

- **ปัจจัยและอิทธิพลที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต**

ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2556 ได้เกิดความไม่แน่นอนทางการเมืองในประเทศขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจากปัจจัยดังกล่าวคาดว่าจะทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 เกิดการชะลอตัวลงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่เมื่อสถานการณ์การเมืองเริ่มคลี่คลายในช่วงครึ่งปีแรก ของ ปี 2557 จะทำให้เศรษฐกิจสามารถปรับตัวดีขึ้นได้ ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคจะทยอยกลับคืนมาและภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้น ก็จะส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์สามารถกลับสู่ภาวะปกติได้

ในปี 2558 - 2559 ตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบ รอบตัวเมืองยังคงสามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องเนื่องจากพฤติกรรมของครอบครัวใหม่เปลี่ยนไปและการขนส่งมวลชนที่จะขยายตัวในอนาคตเริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น ในขณะที่ความไม่ชัดเจนทางการเมืองเริ่มมีความคงตัวมากขึ้น แต่ทว่าการขยายตัวของเศรษฐกิจอาจยังไม่มากพอ ปัญหาการเงินของต่างประเทศอาจส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าหรือวัสดุก่อสร้างได้ แต่ด้วยว่าตลาดแนวราบ ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ยังคงมีความต้องการอยู่อย่างต่อเนื่องอันเห็นจากการเติบโตของการโอนอสังหาริมทรัพย์แนวราบยังคงเพิ่มขึ้น

ในขณะที่คอนโดมิเนียมมีอัตราการเติบโตโดยรวมไม่มากนัก ส่วนที่มีการเติบโตมักเป็นแนวสถานีรถไฟฟ้าเป็นส่วนใหญ่ แต่ทว่าราคาของโครงการที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าก็สูงกว่าราคาที่ห่างออกไปมาก อีกมุมหนึ่งคอนโดมิเนียมที่ใกล้แหล่งศูนย์การค้าและแหล่งชุมชนก็ยังมีความต้องการอยู่ไม่น้อย ด้วยว่าโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่เริ่มขยายตัวออกสู่ชานเมือง ดังนั้นโครงการที่มีทำเลใกล้แหล่งชุมชนและศูนย์การค้าแต่ราคาไม่สูงมาก ก็ยังมีความต้องการเช่นเดียวกัน โครงการประเภทหลังนี้จะมีราคาถูกกว่าโครงการที่ติดสถานีรถไฟฟ้า สำหรับบริษัทแล้วมุ่งเน้นทำเลใกล้แหล่งชุมชนและศูนย์การค้า ที่มีราคาไม่สูงมาก ที่ผู้ทำงานในบริเวณดังกล่าวสามารถซื้อหรือเช่าได้ในราคาที่เหมาะกับรายได้ของตนเอง

4) ฐานะการเงิน

4.1 สินทรัพย์

หน่วย: ล้านบาท

	2559	2558	2557
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	13,515.77	12,861.19	11,956.52
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน (ล้านบาท)	654.58	904.67	2,968.37
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น	5.09	7.57	33.02
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์(ล้านบาท)	11,395.98	10,930.65	9,841.68
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน(ล้านบาท)	465.33	1,088.97	2,909.90
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น	4.26	11.06	41.98

สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นโดยส่วนใหญ่ในปี 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและเงินมัดจำค่าที่ดิน

ในปี 2559 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อย ส่วนใหญ่เนื่องมาจากงานระหว่างพัฒนาการเปิดโครงการใหม่ในปี 2558 หลายพื้นที่ คือ โซนกาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์(ไทรน้อย), วงแหวน - รามอินทรา, วงแหวน - ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง), รังสิต, ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ และบางนาส่วนขยาย นอกจากนี้ยังมีการซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพื่อพัฒนาคอนโดมิเนียม โซนสุขุมวิทเพิ่มเติม

ในปี 2558 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นเนื่องมาจากการเปิดโครงการใหม่ในหลายพื้นที่ คือ โซนกาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ (ไทรน้อย), วงแหวน - รามอินทรา, วงแหวน - ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง) และบางนาส่วนขยาย นอกจากนี้ยังมีการเร่งสร้างคอนโด 2 โครงการ โซนสุขุมวิทและบางนา เพื่อเพิ่มยอดขายในไตรมาส 3 และ 4 ของปี 2558 ปัจจุบันคอนโด ทั้ง 2 โครงการ สร้างเสร็จและได้มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าในช่วงเวลาดังกล่าว

ส่วนปี 2557 เป็นการเพิ่มของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโดยเป็นการซื้อที่ดิน จำนวนประมาณ 1,600 ล้านบาท เพื่อพัฒนาและส่งมอบในปี 2558 ในหลายพื้นที่ เช่น สุขุมวิท 77 บางบัวทอง ไทรน้อย บางนาส่วนขยายและรัตนนิเวศร์ ในขณะที่ ปี 2556 ที่เพิ่มขึ้น เป็นการซื้อที่ดิน สุขุมวิท 77 ดอนเมืองสงระภา และบางนา ส่วนที่เหลือเป็นต้นทุนก่อสร้างโครงการแนวราบที่สร้างไว้ให้พร้อมขายในปี 2558 จำนวน 3 โครงการที่สร้างเกือบแล้วเสร็จในปี 2557 พร้อมส่งมอบให้ลูกค้าในปี 2558 รวมถึงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมใน 3 โครงการโดยที่ 2 โครงการใช้เงินค่าก่อสร้างในปี 2557 ประมาณ 637.0 ล้านบาทและพร้อมจะส่งมอบหรือรับรู้รายได้ในปี 2558 ส่วนอีกโครงการหนึ่ง ได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 77.5 เป็นมูลค่าประมาณ 2,141.1 ล้านบาท

• **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ถึง 2557 เป็นดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	2559	2558	2557
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	694.57	508.59	1,818.62
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	-436.38	-450.39	-3,544.95
จ่ายภาษีเงินได้	-51.30	-60.34	23.95
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	206.89	-2.14	-1,750.28
กระแสเงินสดจากการลงทุน	-77.44	-3.57	-286.29
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	-113.79	90.63	2,149.25
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น/-ลดลง สุทธิ	15.66	84.92	112.68
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกมาต้นงวด	305.81	220.89	108.21
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวด	321.47	305.81	220.89

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 15.66 ล้านบาท เกิดจาก (1) การที่บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน 206.89 ล้านบาท (ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทลงทุนไปในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนา และโอนสินทรัพย์ดังกล่าวได้ในงวดบัญชี) (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 77.44 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายเงินซื้อเครื่องจักรเครื่องมือก่อสร้าง และยานพาหนะ (3) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 113.79 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน, จ่ายต้นทุนทางการเงิน และชำระคืนเงินจากการไถ่ถอนหุ้นกู้รวมเป็นเงินจำนวน 4,132.41 ล้านบาท ชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน, ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินและจ่ายเงินปันผลรวมเป็นเงิน 155.28 (อย่างไรก็ดีบริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มและรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างงวดจำนวน 4,173.90 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 84.92 ล้านบาท จากการที่บริษัทจะมีกระแสเงินสดรับจากการจัดหาเงิน จำนวน 90.63 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทได้รับเงินจากการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาทในปี 2558 ซึ่งวัตถุประสงค์ในการออกเพื่อไปชำระตัวแลกเงินระยะสั้นทั้งจำนวนหรือบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 112.68 ล้านบาท จากการที่บริษัทจะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น 593.07 ล้านบาท แต่ขณะเดียวกันบริษัทก็ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนาเพิ่มขึ้น 800 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นจากกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

• เงินมัดจำที่ดิน

หน่วย: ล้านบาท

	2559	2558	2557
เงินมัดจำที่ดิน (ล้านบาท)	274.39	80.00	347.00
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	194.39	-267.00	-395.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินมัดจำเพิ่มขึ้น 194.39 ล้านบาทจากวันที่ 31 ธันวาคม 2558 เนื่องมาจากการมัดจำที่ดินใหม่สำหรับพื้นที่โซนรังสิต, โซนไทรม้า, โซนบางนาส่วนเพิ่ม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินมัดจำลดลง 267.00 ล้านบาทจากปี 2557 เนื่องมาจากบริษัทมีการรับโอนที่ดินในบริเวณบางนาส่วนขยาย และวงแหวน-ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง) กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ ส่วนต่อขยาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สำหรับเงินมัดจำที่ดินนั้นลดลงจากปีก่อน 395.00 ล้านบาทเพราะมีการรับโอนที่ดินในปี 2557 จากการมัดจำที่ดินในปี 2556 และมัดจำที่ดินใหม่สำหรับโครงการที่จะรองรับการขยายตัวของยอดขาย

• อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย: ล้านบาท

	2559	2558	2557
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ล้านบาท)	494.24	535.23	510.20
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน (ล้านบาท)	-40.99	25.03	87.94

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อนร้อยละ 7.66 ส่วนใหญ่เกิดจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตีมีอลล์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 535.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.91 จากปี 2557 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างของคอมมิวนิตีมีอลล์ บริเวณเกษตร - นวมินทร์ ชื่อไลฟ์สไตล์ คลับ (Life Style Club)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 510.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 87.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.83 จากปี 2556 เท่ากับ 422.26 ล้านบาท ปัจจัยหลักจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมจำนวน 62.62 ล้านบาท และ งานระหว่างก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นระหว่างงวดของคอมมิวนิตีมีอลล์ แห่งใหม่อีก 2 แห่ง ประมาณ 25.32 ล้านบาท

ในงวดปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนชื่อ พิคาเดลี แบงค็อก และไลฟ์สไตล์ คลับ (Life Style Club) ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาเมื่อวันที่ 5 มกราคม 2560 และ 3 กุมภาพันธ์ 2560 ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน

● **ที่ดินอาคารและอุปกรณ์**

หน่วย: ล้านบาท

	2559	2558	2557
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์	399.88	411.24	400.01
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	-11.36	11.23	22.77

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจากปีก่อนเกิดจากค่าเสื่อมราคาสะสมและมีการขายทรัพย์สินเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ.2556 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้บริษัท (“ผู้เช่า”) ทำสัญญาเช่าเพื่อเช่าที่ดิน (“ทรัพย์สินที่เช่า”) จากคณะกรรมการของบริษัทสอง ท่าน (“ผู้ให้เช่า”) เพื่อนำมาก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 10 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่า

ณ ปัจจุบัน บริษัทและผู้ให้เช่าที่ดินที่ตั้งสำนักงานใหญ่ได้มีข้อสรุปเป็นการชัดเจนว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่ายินยอมตกลงต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 10 ปี ส่วนเรื่องกำหนดราคาค่าเช่าในปีที่ 11 ถึงปีที่ 20 จะตกลงค่าเช่ากันใหม่ในราคาตลาดหรือราคาที่เหมาะสมต่อไป และหากผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าก็ควรก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว ผู้เช่าไม่รื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกไป หรือรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินยังไม่แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างและในทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่ได้คิดค่าใช้จ่ายใดๆ นอกจากนี้หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

การยินยอมต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีก 10 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความชัดเจนและประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของบริษัท กล่าวคือ ตัวเลขในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงฐานะทางการเงิน และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ประจำปี 2556 จนถึงงบการเงินรวมประจำปี 2558 ตัวเลข ยังคงเดิม เพียงแต่การจัดประเภทรายการจะเปลี่ยนแปลงไปโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 อาคารสุทธิ จำนวน 153.41 ล้านบาท และ 161.96 ล้านบาท ในหมวดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ได้ถูกจัดประเภทรายการใหม่ (Reclassify) เป็น อาคารบนที่ดินเช่า ทั้งนี้การปรับปรุงรายการดังกล่าว บริษัทได้ปรึกษากับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ยอดรวมของสินทรัพย์รวมจำนวน 12,861.19 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 จำนวน 11,956.52 ล้านบาท ยังคงเท่าเดิม

อย่างไรก็ตามรายการอาคารบนที่ดินเช่าจะถูกเปลี่ยนชื่อเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า-อาคารบนที่ดินเช่าโดยยดยอดยังคงเดิม และค่าเสื่อมราคาของอาคารบนที่ดินเช่าในหมายเหตุประกอบงบการเงินจะถูกแก้ไขข้อบัญญัติใหม่เป็น ค่าเช่า ทั้งนี้รายการดังกล่าวจัดอยู่ในหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหาร อนึ่งตัวเลขในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 บริษัทได้บันทึกค่าตัดจำหน่ายอาคารบนที่ดินเช่าด้วยรายการค่าใช้จ่ายตัดจ่ายสิทธิการใช้ทรัพย์สิน จำนวน 8.55 ล้านบาท และ 7.2 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม พ.ศ.2558 และ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ตามลำดับ แต่เปิดเผยเป็นค่าเสื่อมราคาในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 14 หากมีการแก้ไขปรับปรุงรายการเป็นรายการค่าเช่า ยอดรวมของค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะลดลงจากจำนวน 50.13 ล้านบาท เป็น 41.58 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และ ยอดรวมจะลดลงจากจำนวน 40.22 ล้านบาท เป็น 33.02 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ลดลงด้วยการปรับปรุง (Reclassify) ค่าใช้จ่ายตัดจ่ายสิทธิการใช้ทรัพย์สินเป็นรายการค่าเช่าจำนวน 8.55 ล้านบาท และ 7.2 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนรายการค่าเช่าจะถูกเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนปรับปรุง ทั้งนี้กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2558 จำนวน 216.69 ล้านบาทและสำหรับปี 2557 จำนวน 44.25 ล้านบาท ยังคงเท่าเดิม

ณ 31 ธันวาคม 2559 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - อาคารบนที่ดินเช่า ได้ถูกเปิดเผยด้วยข้อบัญญัติหมวด “ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า” ตามงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ยอดรวม 144.87 ล้านบาท ปรับลดลงจาก 153.41 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2558 ด้วยรายการค่าใช้จ่ายตัดจ่ายสิทธิการใช้ทรัพย์สิน ซึ่งเปิดเผยเป็นค่าตัดจำหน่ายในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 14 และรวมอยู่ในรายการค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหาร หากมีการแก้ไขปรับปรุงรายการเป็นรายการค่าเช่า ยอดรวมของค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะลดลงจากจำนวน 53.38 ล้านบาท เป็น 44.83 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และยอดรวมจะลดลงจากจำนวน 50.13 ล้านบาท เป็น 41.58 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ลดลงด้วยการปรับปรุง (Reclassify) ค่าใช้จ่ายตัดจ่ายสิทธิการใช้ทรัพย์สินเป็นรายการค่าเช่าจำนวน 8.55 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนรายการค่าเช่าจะถูกเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนปรับปรุง ทั้งนี้กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2559 จำนวน 263.34 ล้านบาทและสำหรับปี 2558 จำนวน 216.69 ล้านบาท ยังคงเท่าเดิม

ทั้งนี้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้แก้ไขหมายเหตุประกอบงบการเงินเรื่องนโยบายการบัญชีที่สำคัญในหัวข้ออาคารบนที่ดินเช่า เปลี่ยนเป็น “ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า”และตัดจำหน่ายตามอายุของอาคารบนที่ดินเช่าที่คาดว่าจะให้ประโยชน์ 20 ปี” แล้ว แต่จะเปิดเผยรายการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า เป็นค่าเช่า (Reclassify) รายการบัญชีให้ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานรายงานทางการเงินที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปในงบการเงินประจำปี 2560

สำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, ปี 2558 และปี 2557 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าดังตารางด้านล่างนี้ (โดยปรับลดลงจากการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า)

หน่วย: ล้านบาท

	2559	2558	2557
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	144.86	153.41	161.96
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	-8.55	-8.55	

- **การตั้งสำรองและความเพียงพอของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ**
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ
- **อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่สำคัญ**
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2558 และ 2557 เท่ากับร้อยละ 4.38 เท่า, 3.53 เท่า และ 0.39 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2559 บริษัทมีสัดส่วนกำไรสุทธิมากกว่าปี 2558 ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ดีขึ้นเป็นลำดับ

4.2 หนี้สินและแหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย: ล้านบาท

	2559	2558	2557
หนี้สินรวม	10,201.31	9,770.87	9,082.89
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน	430.44	687.98	2,953.53
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,545.89	1,610.31	2,159.07
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	491.87	692.29	1,648.67
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,000.00	1,509.35	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	213.78	932.62	792.34
หุ้นกู้	3,989.50	3,996.60	3,511.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 430.44 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากในเดือน เมษายน 2559 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1,353.20 ล้านบาท (ครบกำหนดและไถ่ถอน 511.00 ล้านบาท) และในเดือน ตุลาคม 2559 ออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1,646.80 ล้านบาท (ครบกำหนดและไถ่ถอน 1,000.00 ล้านบาท) อย่างไรก็ตามได้มีการชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินทำให้หนี้สินลดลงจำนวน 64.42 ล้านบาท มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิลดลงจำนวน 919.26 ล้านบาท และมีการชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 51.66 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 687.98 ล้านบาท เนื่องมาจากการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000.00 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ชำระเงินกู้ยืมจากธนาคารสำหรับใช้ในโครงการมากกว่าการกู้จากธนาคารจำนวน 816.10 ล้านบาท จากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มากขึ้นกว่าปี 2557 ในขณะเดียวกันบริษัทได้นำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชำระตัวแลกเงินระยะสั้น เป็นผลให้ตัวแลกเงินระยะสั้นลดลงจำนวน 548.76 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้จำนวน 2,011.00 ล้านบาทในปี 2557 และตัวสัญญาใช้เงินและเจ้าหนี้การค้า รวม 1,034.70 ล้านบาทในปี 2557 และการลดของเงินกู้ยืมจากธนาคารสำหรับใช้ในโครงการ 337.40 ล้านบาท

- **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากปีก่อนจำนวน 64.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.00 โดยส่วนใหญ่เกิดจากตัวสัญญาใช้เงินลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 548.76 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ ร้อยละ 25.42 จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากขึ้นกว่าปี 2557 อีกทั้งในเดือนเมษายน และตุลาคม พ.ศ.2558 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ชำระคืนตราสารหนี้ระยะสั้น(ตั๋วแลกเงิน) ทั้งจำนวนหรือบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น 936.39 ล้านบาท จากปี 2556 หรือ ร้อยละ 76.58 เช่นเดียวกันกับ ปี 2556 เพิ่มขึ้น จำนวน 259.80 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการเข้าถึงแหล่งเงินทุนใหม่เช่น ตั๋วแลกเงินระยะสั้น และการออกหุ้นกู้ จึงลดการใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เนื่องจากตั๋วแลกเงินระยะสั้น และหุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า และเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน

- **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิลดลงจำนวน 919.26 ล้านบาท จากปี 2558 หรือ ร้อยละ 56.57 เกิดจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากขึ้นทำให้สามารถนำเงินดังกล่าวมาชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวได้มากขึ้น อีกทั้งในเดือนเมษายน 2559 และเดือนตุลาคม 2559 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 1,353.20 ล้านบาทและ 1,646.80 ล้านบาทตามลำดับ เพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน และชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวบางส่วนเนื่องจากหุ้นกู้มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 816.10 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ ร้อยละ 33.43 จากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากขึ้น อีกทั้งในเดือนเมษายน และตุลาคม พ.ศ.2558 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งจำนวนและบางส่วน และใช้เป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ จึงลดการใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2557 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 337.42 ล้านบาทจากปี 2556 หรือร้อยละ 12.14 เนื่องจากบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 3,000 ล้านบาท ในช่วงปี 2557 จึงลดการใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เนื่องจากหุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า และเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน เช่นเดียวกันกับปี 2556

- **หุ้นกู้**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,989.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2558 จำนวน 1,483.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.94 เนื่องจากวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ วงเงินรวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2559 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 646.8 ล้านบาท (จำนวน 646,800 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 20 กรกฎาคม 2562

เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2559 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,000 ล้านบาท (จำนวน 1,000,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ทั้งนี้บริษัทสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ในขณะที่เดียวกันมีหุ้นกู้ที่จะถึงครบกำหนดชำระจำนวน 1 รุ่น ชื่อหุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559 จำนวน 1,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ไถ่ถอนครบทั้งจำนวนแล้ว ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2559

โดยในวันที่ 1 เมษายน 2559 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1 รุ่น ชื่อ หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 จำนวน 1,353.20 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันมีหุ้นกู้ที่จะถึงครบกำหนดชำระจำนวน 1 รุ่น ชื่อหุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2556 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559 จำนวน 511 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ไถ่ถอนครบทั้งจำนวนแล้ว ณ วันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 5,505.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2557 จำนวน 1,994.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.82 โดยวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอ ขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ เป็นวงเงินรวมไม่เกิน 2,000.00 ล้านบาท ซึ่งออกเป็นสกุลเงินบาท และ/หรือ สกุลเงินต่างประเทศในจำนวนเทียบเท่า อัตราดอกเบี้ย ขึ้นอยู่กับภาวะตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกันหรือ หลายครั้งก็ได้ บริษัทจึงออกหุ้นกู้ จำนวน 2 ครั้ง ในปี 2558

ณ 31 ธันวาคม 2557 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 3,511.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2556 จำนวน 2,011.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 134.07 โดยวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอ ขายหุ้นกู้ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ เป็นวงเงินรวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ซึ่งออกเป็นสกุลเงินบาท และ/หรือ สกุลเงินต่างประเทศในจำนวนเทียบเท่า อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกันหรือ หลายครั้งก็ได้ บริษัท จึงออกหุ้นกู้ จำนวน 2 ครั้ง ในปี 2557

ครั้งที่หนึ่ง เมื่อวันที่ 11 เมษายน พ.ศ. 2557 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท (จำนวน 1,500,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.95 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี

ครั้งที่สอง เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2557 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท (จำนวน 1,500,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.85 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี ทั้งนี้บริษัทสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด

เปรียบเทียบกับ ปี 2556 บริษัทได้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นครั้งแรก โดยออกและเสนอขาย 2 ครั้ง คือ

ครั้งที่หนึ่ง เมื่อวันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2556 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 511 ล้านบาท (จำนวน 511,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยใน ปี 2557 และ 2558 ร้อยละ 5.90 และ 5.75 ต่อปี ตามลำดับ และมีกำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี

ครั้งที่สอง เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 989 ล้านบาท (จำนวน 989,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.10 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายใน 2 ปี ทั้งนี้บริษัทสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด และบริษัทได้ไถ่ถอนก่อนครบกำหนดทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2557

● ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น

หน่วย: ล้านบาท

	2559	2558	2557
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น	1,402.08	1,280.54	1,596.81
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน	121.54	-316.27	642.65

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 121.54 ล้านบาท จากปี 2559 หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.49 เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท เนื่องจากตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมธนาคารและเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 การลดลงของตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นจำนวน 316.27 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ ร้อยละ 19.81 เนื่องมาจากในปีนั้นบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชี, เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนและบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 การเพิ่มขึ้นของตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นจำนวน 642.65 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ ร้อยละ 67.35 เนื่องจากการกู้เพื่อนำมาใช้ในการลงทุนก่อสร้างโครงการแนวราบและแนวสูงเพื่อรองรับการรับรู้รายได้ที่จะเกิดขึ้นในปี 2558 และในอนาคตแทนการกู้เงินธนาคาร อีกทั้งตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมธนาคารและเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน

● ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 3,314.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 224.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.25 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 263.34 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2558 จำนวน 39.20 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 3,090.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จากการเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี จำนวน 216.69 ล้านบาท และงดการจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2557

ณ สิ้นปี 2557 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 2,873.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จากการเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี จำนวน 44.25 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 29.39 ล้านบาท

● สภาพคล่อง

หน่วย: ล้านบาท

	2559	2558	2557
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	694.57	508.59	1,818.62
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	-436.38	-450.39	-3,544.95
จ่ายภาษีเงินได้	-51.30	-60.34	-23.95
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	206.89	-2.14	-1,750.28

กระแสเงินสดจากการดำเนินงานส่วนใหญ่ใช้ไปกับโครงการอสังหาริมทรัพย์การพัฒนาในการเตรียมตัวเพื่อสร้างรายได้หลังจากที่สภาพการเมืองอยู่ในภาวะปกติแล้ว และเศรษฐกิจเริ่มปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องในปี 2559 ทำให้บริษัทมีโครงการใหม่ที่เริ่มรับรู้รายได้สำหรับปี 2559 จำนวน 13 โครงการ มีจำนวน 796 ล้านบาทสำหรับแนวราบและจำนวน 1 โครงการ มีจำนวน 641 ล้านบาทสำหรับคอนโดมิเนียม

หน่วย: ล้านบาท

	2559	2558	2557
กระแสเงินสดจากการลงทุน	-77.44	-3.57	-286.29

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2559 จำนวน 77.44 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากนำเงินไปค้ำประกันเพิ่มขึ้นจำนวน 33.40 ล้านบาท สำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันและเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวรจำนวน 57.45 ล้านบาท กระแสเงินสดจากการลงทุนในปี 2557 ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในที่ดินอาคารและอุปกรณ์ คือสำนักงานใหญ่ และอวลูมิเนียมฟอร์มที่ใช้ในโครงการก่อสร้างทั้งแนวราบและแนวสูงที่สามารถใช้งานได้อีกเป็นระยะเวลาอันยาวนานกว่า 3 ปี โดยซื้อเพิ่มเติมเฉพาะส่วนน้อยที่เปลี่ยนแปลง เนื่องจากบริษัทมีการเตรียมพร้อมในการลงทุนที่ดินอาคารและอุปกรณ์ และอวลูมิเนียมฟอร์มในปี 2556 และ 2557 ค่อนข้างมาก ทำให้ในปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดในการลงทุนเพียง 3.57 ล้านบาท

หน่วย: ล้านบาท

	2559	2558	2557
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	-113.79	90.63	2,149.25

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 113.79 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการมีภาระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน, จ่ายต้นทุนทางการเงินและชำระคืนเงินจากการไถ่ถอนหุ้นกู้รวมเป็นเงินจำนวน 4,132.41 ล้านบาท ชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน, ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินและจ่ายเงินปันผลรวมเป็นเงิน 155.28 (อย่างไรก็ดีบริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มและรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างงวดจำนวน 4,173.90 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินได้มาจากการออกหุ้นกู้ 2,000.00 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารนั้นการเบิกและชำระคืนสุทธิเท่ากับชำระคืนประมาณ 816.10 ล้านบาท และชำระวงเงินตัวเงินระยะสั้นและจ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 548.76 ล้านบาท และ 486.05 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินได้มาจากการออกหุ้นกู้และชำระคืนหุ้นกู้สุทธิ จำนวน 2,011.00 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารนั้นการเบิกและชำระคืนสุทธิเท่ากับชำระคืนประมาณ 337.42 ล้านบาท โดยให้วงเงินตัวเงินระยะสั้นมาแทนเพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ย

- **อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ**

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 2.07 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจาก 2.44 เท่า ในปี 2558 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,152.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.65 สาเหตุหลักจากหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจำนวน 1,490.65 ล้านบาท

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.11 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เพิ่มขึ้นจาก 0.09 เท่า ในปี 2558 เนื่องจากมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน ณ ปี 2559 จำนวน 206.89 ล้านบาท ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนและกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 77.44 ล้านบาท และ 113.79 ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 15.66 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเป็น 2.44 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจาก 2.63 เท่า ในปี 2558 ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานหารด้วยต้นทุนทางการเงิน ซึ่งในปี 2559 มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานมากกว่าปี 2558 จำนวน 140.18 ล้านบาทหรือร้อยละ 32 อย่างไรก็ตามต้นทุนทางการเงินปี 2559 มากกว่าปี 2558 จำนวน 70.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42 ซึ่งมีสัดส่วนมากกว่า ดังนั้นจึงทำให้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2559 มีจำนวนลดลงจากปี 2558 ในขณะที่บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 0.50 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เพิ่มขึ้นจาก 0.12 เท่า ของปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวน 206.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ปี 2558 ซึ่งมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานใช้ไปจำนวน 2.14 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.08 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยลดลงจาก 3.16 เท่า ในปี 2558 และปี 2557 ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเกิดจาก การรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งการบริหารต้นทุน และบริหารค่าใช้จ่ายให้เกิดประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิเพิ่มสูงขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีสินค้างเหลือรอขาย มูลค่า 11,396 ล้านบาท ซึ่งเมื่อโอนกรรมสิทธิ์แล้วจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นทยอยลดลง

- การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ให้เป็น 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน สำหรับหุ้นกู้ดังต่อไปนี้ ได้แก่

- 1) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560
- 2) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 ที่ผู้ถือหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 3) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ที่ผู้ถือหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด

รวมถึงบริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ให้เป็น 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ ได้แก่

- 4) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 5) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ถือหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 6) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 7) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.79 เท่า (ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2.11 สำหรับหุ้นกู้ข้อ 1) – 3) และได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.62 เท่า สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 4) – ข้อ 6) ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2.11)

ส่วนหุ้นกู้ ข้อ 7) เป็นหุ้นกู้ที่ออกภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน โดยระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เช่นเดียวกับหุ้นกู้ตามข้อ 4) – ข้อ 6)

อย่างไรก็ตามบริษัทมีมาตรการรองรับเพื่อรักษาอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในระยะเวลาอันใกล้ โดย

1) ชำระคืนตราสารหนี้ระยะสั้น และ/หรือ ตราสารหนี้ระยะยาวทั้งจำนวนหรือบางส่วน โดยตราสารหนี้ระยะสั้นและตราสารหนี้ระยะยาวของบริษัทที่จะครบภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ชำระตราสารหนี้ระยะสั้น จำนวน 758 ล้านบาท
2. ชำระตราสารหนี้ระยะยาว จำนวน 1,500 ล้านบาท

2) เร่งการขายและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง จำนวน 6,971 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ด้วยการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น บริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอดขายได้และกำไรบริษัทสูงขึ้นทำให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงและโครงสร้างเงินทุนอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม