

2559 จำนวน 175 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 30 ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินปี 2560 มากกว่าปี 2559 จำนวน 23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10 ด้วยสัดส่วนของกำไรที่ลดลงแต่ต้นทุนการเงินที่เพิ่มขึ้นในปี ทำให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระ ดอกเบี้ยในปี 2560 ลดลงจากปี 2559

ในขณะที่บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 1.59 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 0.50 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยเพิ่มขึ้น 1.09 เท่า เนื่องจากปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการ ดำเนินงานจำนวน 948 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 741 ล้านบาทจากปี 2559 ซึ่งมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 207 ล้านบาท โดยกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นมาจากเงินสตร๊ปที่เพิ่มขึ้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนา และเงินสดใช้ไปสำหรับค่ามัดจำที่ดินที่ลดลง

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเป็น 2.44 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจาก 2.63 เท่า ในปี 2558 ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานหารด้วยต้นทุน ทางการเงิน ซึ่งในปี 2559 มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานมากกว่าปี 2558 จำนวน 140.18 ล้าน บาทหรือร้อยละ 32 อย่างไรก็ตามต้นทุนทางการเงินปี 2559 มากกว่าปี 2558 จำนวน 70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42 ซึ่งมี สัดส่วนมากกว่า ดังนั้นจึงทำให้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2559 มีจำนวนลดลงจากปี 2558 ในขณะที่บริษัทมี อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 0.50 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เพิ่มขึ้นจาก 0.12 เท่า ของปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวน 207 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ปี 2558 ซึ่งมีกระแสเงินสดจาก การดำเนินงานใช้ไปจำนวน 2 ล้านบาท

#### การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 3.08 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินของบริษัทที่ลดลงและส่วน ของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นในปี โดยหนี้สินของบริษัทที่ลดลงเป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบัน ทางการเงิน รวมทั้งหนี้สินจากสัญญาเช่าการเงินที่ลดลงจากการชำระคืนในระหว่างปี

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

- การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดดลิตธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดดลิตธิฯที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่น้อยกว่า 3:1 เท่า เป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดดลิตธิฯข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน สำหรับหุ้นกู้ ดังต่อไปนี้ ได้แก่

- 1) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ที่ผู้ถือหุ้นสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด

รวมถึงบริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกันสำหรับผู้ถือหุ้น ได้แก่

- 2) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 3) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563 ที่ผู้ถือหุ้นสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 4) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562
- 5) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563
- 6) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ถือหุ้นสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 7) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 (ชุดที่ 1) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 (หุ้นกู้ชุดที่ 1) และหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 (ชุดที่ 2) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 (หุ้นกู้ชุดที่ 2)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.68 เท่า (ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2.11 สำหรับหุ้นกู้ข้อ 1) และ ได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.53 เท่า สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 2) – ข้อ 5) และ ข้อ 7) ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2.11) และสำหรับหุ้นกู้ข้อ 6) ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 7.2.12) เงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกัน

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินรองรับดังนี้ คือ 1) แผนเพิ่มทุน 2) แผนการชำระคืนหนี้สถาบันการเงินบางส่วน และ 3) แผนการคืนตราสารหนี้ทั้งระยะสั้นและหรือระยะยาวบางส่วน เพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าว และบริษัทยังมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม 4) เร่งการขายและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง ด้วยการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสม บริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอดขายได้ และลดค่าใช้จ่ายลง ทำให้กำไรของบริษัทสูงขึ้นและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงและโครงสร้างเงินทุนอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม