

ส่วนที่ 3.

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

1) รายงานการตรวจสอบ

ผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	เลขที่	บริษัท
2559	นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์	4098	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
2560	นางสาววันนิสา งามบัวทอง	6838	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
2561	นางสาววันนิสา งามบัวทอง	6838	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562

* การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี ในปี 2559-2561 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 85

1) ตารางสรุปงบการเงินรวม

(หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค. 2561	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2560	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2559	ร้อยละ
รายการในงบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	85.9	0.6	291.7	2.1	321.5	2.4
เงินลงทุนชั่วคราว	0.1	-	0.1	-	0.1	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	56.4	0.4	94.3	0.7	39.3	0.3
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	11,491.6	80.3	10,716.9	79.3	11,396.0	84.3
เงินมัดจำค่าที่ดิน	280.9	2.0	291.6	2.2	274.4	2.0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	185.2	1.3	90.2	0.7	61.7	0.5
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	12,100.1	84.6	11,484.8	85.0	12,093.0	89.5
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	194.8	1.4	229.0	1.7	227.3	1.7
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	451.7	3.2	454.2	3.4	494.2	3.7
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	341.8	2.4	274.2	2.0	399.9	2.9
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า**	127.8	0.9	136.3	1.0	144.9	1.1
สิทธิการเช่า	902.5	6.3	757.3	5.6	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18.7	0.1	21.1	0.2	24.8	0.2
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	49.9	0.4	37.3	0.3	15.7	0.1
เงินประกันการเช่า	60.0	0.4	60.0	0.4	60.0	0.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	50.0	0.3	55.6	0.4	56.0	0.4
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,197.2	15.4	2,025.0	15.0	1,422.8	10.5
รวมสินทรัพย์	14,297.3	100.0	13,509.8	100.0	13,515.8	100.0

**จัดประเภทรายการใหม่ จากรายการอาคารบนที่ดินเช่าเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า สามารถดูได้ที่หัวข้อ 4.1 ทรัพย์สินของบริษัท หัวข้อสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงาน หน้า 42

(หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค. 2561	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2560	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2559	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	417.2	2.9	347.0	2.6	1,545.9	11.4
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	401.2	2.8	318.3	2.4	268.2	1.9
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,564.2	10.9	611.4	4.5	491.9	3.6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	111.5	0.8	111.5	0.8	111.5	0.8
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,031.2	14.2	1,031.2	7.6	3,000.0	22.2
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	90.3	0.6	17.0	0.1	29.3	0.2
เงินประกันการก่อสร้าง						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	165.9	1.2	177.9	1.3	209.5	1.6
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	627.2	4.4	229.6	1.7	89.6	0.7
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	3.1	0.0	13.5	0.1	32.7	0.2
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	71.0	0.6	62.0	0.5	49.8	0.4
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,482.8	38.4	2,919.4	21.6	5,828.4	43.0
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	878.2	6.1	1,031.8	7.6	213.8	1.6
หุ้นกู้	4,336.9	30.3	5,944.9	44.0	3,989.5	29.5
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	23.2	0.2	23.6	0.2	37.5	0.3
เงินประกันสาธารณูปโภค	1.0	0.0	2.5	0.0	6.4	0.1
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	56.8	0.4	50.5	0.4	20.1	0.2
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว	87.3	0.6	66.6	0.5		
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	-	0.0	-	0.0	11.5	0.1
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	99.0	0.7	130.0	1.0	94.1	0.7
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,482.4	38.3	7,249.9	53.7	4,372.9	32.5
รวมหนี้สิน	10,965.2	76.7	10,169.3	75.3	10,201.3	75.5
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980.00	6.9	980.00	7.2	980.0	7.3
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	669.2	4.7	669.2	5.0	669.2	4.9
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย	88.3	0.6	80.9	0.6	71.9	0.5
ยังไม่ได้จัดสรร	1,594.6	11.1	1,610.4	11.9	1,593.4	11.8
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,332.1	23.3	3,340.5	24.7	3,314.5	24.5
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	14,297.3	100.0	13,509.8	100.0	13,515.8	100.0

(หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค. 2561	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2560	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2559	ร้อยละ
รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,936.1	97.5	4,958.1	98.0	4,643.3	98.3
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน						
และขายวัสดุก่อสร้าง ***	-	-	-	-	3.9	0.1
กลับรายการประมาณการหนี้สินจากคดีความ	-	-	11.5	0.2	5.1	0.1
รายได้อื่น	102.8	2.5	87.5	1.8	72.7	1.5
รวมรายได้	4,038.9	100.0	5,057.1	100.0	4,725.0	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,474.8	61.3	3,301.6	65.3	3,056.2	64.7
ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้าน						
และขายวัสดุก่อสร้าง ***	-	-	-	-	3.2	0.1
ค่าใช้จ่ายในการขาย	716.7	17.7	742.8	14.7	519.3	10.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	552.0	13.7	577.7	11.4	523.9	11.1
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม						
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2.3	0.1	32.5	0.7	44.4	0.9
ต้นทุนทางการเงิน	226.9	5.6	259.9	5.1	236.8	5.0
รวมค่าใช้จ่าย	3,972.7	98.4	4,914.5	97.2	4,383.8	92.7
กำไรก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	66.2	1.6	142.6	2.8	341.2	7.3
ภาษีเงินได้	-35.4	-0.8	-44.9	-0.9	-77.8	-1.7
กำไรสำหรับปี	30.8	0.8	97.7	1.9	263.4	5.6
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี – สรุทธิจากภาษี	-	-	-22.7	-0.5	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	30.8	0.8	75.0	1.4	263.4	5.6
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.03		0.10		0.27	

*** ตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นไป เพื่อความเหมาะสมของการแสดงรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง และ ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง จะแสดงเป็นยอดสุทธิใน “กำไรจากการรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง” และ จะถูกรวมไว้ในหัวข้อของ “รายได้อื่น”

(หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค. 2561	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2560	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2559	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไรสำหรับงวด	30.8	11.3	97.7	9.0	263.3	127.3
รายการปรับปรุง						
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	66.0	24.2	68.4	6.3	53.4	25.8
ค่าตัดจ่ายส่วนเกินมูลค่าหุ้นกู้	8.9	3.3	8.3	0.8	6.1	2.9
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-0.1	-0.1	2.3	0.2	1.8	0.9
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ	-12.5	-4.6	-6.2	-0.6	20.7	10.0
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา						
กลับรายการประมาณหนี้สินคดีฟ้องร้อง	-	-	-11.5	-1.1	-5.1	-2.5
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเครื่องใช้สำนักงาน	-0.8	-0.3	7.3	0.7	-1.7	-0.8
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	1.2	0.1	0.3	0.2
ขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5	1.8	4.3	0.4	-	-
กำไรจากการตัดจ่ายเงินประกันการก่อสร้าง	-8.2	-3.0	-4.5	-0.4	-	-
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภคและค่าซ่อมแซมโครงการ	6.8	2.5	22.6	2.1	-	-
ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่า	2.3	0.9	32.5	3.0	44.4	21.5
ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6.2	2.3	2.1	0.2	1.9	0.9
ภาษีเงินได้	35.4	13.0	44.9	4.1	77.7	37.6
ดอกเบี้ยรับ	-2.7	-1.0	-5.2	-0.5	-5.3	-2.6
ต้นทุนทางการเงิน	226.9	83.2	259.9	24.0	236.8	114.5
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	364.0	133.5	524.1	48.3	694.5	335.7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	33.2	12.2	-57.3	-5.3	-6.1	-2.9
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-441.8	-162.0	533.9	49.2	-138.6	-66.9
เงินมัดจำที่ค่าที่ดิน	10.7	3.9	-17.2	-1.6	-194.4	-93.9
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-89.0	-32.7	-29.1	-2.7	4.5	2.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5.5	2.0	0.4	0.0	-3.5	-1.7
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	90.9	33.3	80.2	7.4	-36.7	-17.7
เงินประกันการก่อสร้าง	-3.8	-1.4	-27.1	-2.5	1.1	0.5
ค่าคงที่ที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	397.6	145.9	139.8	12.9	-76.3	-36.9
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.8	1.8	2.8	0.3	0.7	0.3
เงินประกันสาธารณูปโภค	-1.4	-0.5	-4.0	-0.3	-5.6	-2.7
หนี้สินอื่น	-33.6	-12.3	21.5	2.0	18.6	8.8
จ่ายภาษีเงินได้	-64.5	-23.7	-83.7	-7.7	-51.3	-24.8
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)	272.6	100.0	1,084.3	100.0	206.9	100.0
กิจกรรมดำเนินงาน	272.6	100.0	1,084.3	100.0	206.9	100.0

(หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค. 2561	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2560	ร้อยละ	31-ธ.ค. 2559	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น)						
ลดลง	34.2	-28.6	-1.7	1.1	-33.4	43.1
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-0.2	0.1	-3.4	4.4
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-29.7	24.9	-26.3	16.7	-57.5	74.2
จำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.8	-0.7	3.7	-2.4	14.0	-18.1
ดอกเบี้ยรับ	2.7	-2.3	5.2	-3.3	5.3	-6.8
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-2.8	2.3	-2.1	1.3	-2.4	3.2
สิทธิการเช่า	-124.5	104.4	-136.4	86.5		
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	-119.3	100.0	-157.8	100.0	-77.4	100.0
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	-553.9	154.2	-594.7	62.2	-516.7	454.1
จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-39.2	10.9	-49.0	5.1	-39.2	34.5
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	70.1	-19.5	-1,198.8	125.4	-64.4	56.6
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	416.6	-116.0	2,996.8	-313.4	3,000.0	-2,636.4
เงินกู้ระยะยาวจากบุคคลอื่นเพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,040.7	-846.6	2,723.0	-284.7	1,173.9	-1,031.6
ชำระหนี้กู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-2,241.5	624.1	-1,785.5	186.7	-2,093.2	1,839.5
ชำระคืนหุ้นกู้	-1,031.2	287.1	-3,000.0	313.7	-1,511.0	1,327.9
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-2.2	0.6	-18.5	1.9	-11.5	10.1
ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-18.5	5.2	-29.6	3.1	-51.7	45.3
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	-359.1	100.0	-956.3	100.0	-113.8	100.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด						
เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	-205.8		-29.8		15.7	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	291.7		321.5		305.8	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุด	85.9		291.7		321.5	

อัตราส่วนทางการเงิน		ม.ค. - ธ.ค. 2561	ม.ค. - ธ.ค. 2560	ม.ค. - ธ.ค. 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.21	4.75	2.07
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.08	0.23	0.11
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.07	0.22	0.04
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	52.24	74.25	124.95
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	6.99	4.92	2.92
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.22	0.29	0.27
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,693.59	1,264.17	1,331.84
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.84	11.17	11.19
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	53.05	32.67	32.62
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	37.13	33.41	34.17
อัตรากำไรสุทธิ	%	0.76	1.93	5.57
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	0.92	2.94	8.22
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	2.11	2.98	4.38
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	5.00	14.49	65.85
อัตราการใช้หนี้สินของสินทรัพย์	เท่า	0.29	0.37	0.36
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.29	3.04	3.08
อัตราส่วนหนี้สินธนาคารต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.89	0.61	0.70
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น**	เท่า	2.77/2.69	2.68/2.53	2.79/2.62
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.29	1.55	2.44
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis)	เท่า	0.49	1.82	0.50
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	127.33	18.61	14.81

****อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) 2.77 เท่า** คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ "หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด" ข้อ 6.2 หน้าที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติตาม 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน

****อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) 2.69 เท่า** คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ "หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562", "หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด", "หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562", "หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563", "หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ("หุ้นกู้ชุดที่ 1") และ หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 ("หุ้นกู้ชุดที่ 2")", "หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ("หุ้นกู้ชุดที่ 3") และ หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 4 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 ("หุ้นกู้ชุดที่ 4")", "หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่

1/2561 ครอบคลุมปี พ.ศ. 2564", "หุ้นกู้ของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครอบคลุมปี พ.ศ. 2565", ข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นต้องปฏิบัติ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน และ "หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครอบคลุมปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ถือหุ้นสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด" ข้อ 7.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นต้องปฏิบัติ 7.2.12 เงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

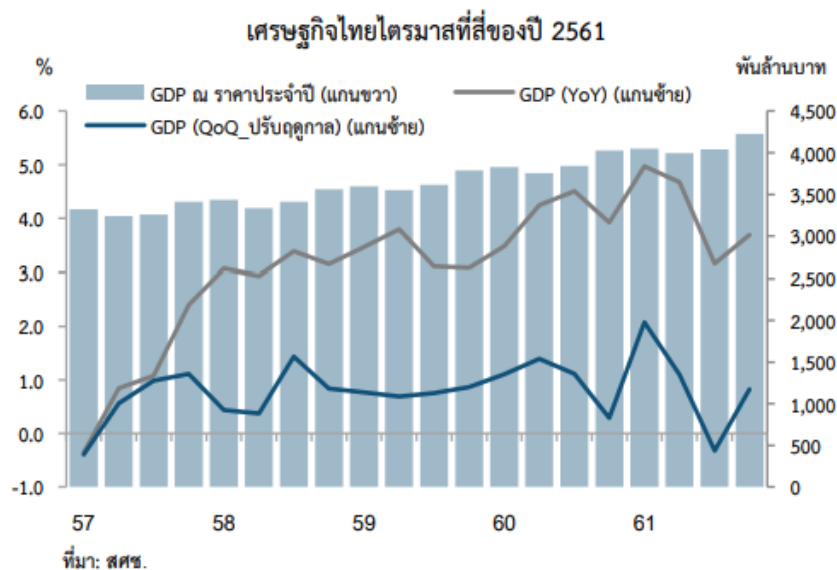
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

คำอธิบายและการวิเคราะห์จากผู้บริหาร

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสสี่ และแนวโน้มปี 2562

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2561 ทั้งปี 2561 และแนวโน้มปี 2562

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2561 ขยายตัวร้อยละ 3.7 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.2 ในไตรมาสก่อนหน้า ด้านการใช้จ่าย มีปัจจัยสนับสนุน จากการขยายตัวเร่งขึ้นของการบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน และการปรับตัวดีขึ้นของการส่งออกสินค้าและบริการ ในขณะที่การใช้จ่ายของ รัฐบาลชะลอตัว ด้านการผลิต การผลิตสาขาอุตสาหกรรม สาขาการขนส่ง การขายปลีก และการซ่อมแซม สาขาโรงแรมและภัตตาคาร และสาขาการขนส่งและการคมนาคมขยายตัวเร่งขึ้น ส่วนการผลิตภาคเกษตรและสาขาก่อสร้างชะลอตัว เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทย ในไตรมาสที่สี่ของปี 2561 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2561 ร้อยละ 0.8 (QoQ-SA) รวมทั้งปี 2561 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 4.1 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 4.0 ในปี 2560 และเป็นการขยายตัวสูงสุดในรอบ 6 ปี



เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2561 และทั้งปี 2561

- 1) การบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 5.3 ต่อเนื่องจากร้อยละ 5.2 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นและกระจายตัวมากขึ้นของฐานรายได้และการจ้างงานในระบบเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ การดำเนินมาตรการดูแลผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐและการสิ้นสุดลงของข้อจำกัด จากมาตรการรณรงต์ฉุกเฉินแรก โดยการใช้จ่ายซื้อสินค้าคงทนขยายตัวต่อเนื่อง สอดคล้องกับยอดขายรถยนต์

นั่งส่วนบุคคลที่ขยายตัวร้อยละ 9.8 ในขณะที่การใช้จ่ายซื้อสินค้าทั้ง คงทน และสินค้าไม่คงทน ขยายตัวเร่งขึ้น สอดคล้องกับการขยายตัวของดัชนีปริมาณค้าปลีกสินค้าทั้งคงทน ดัชนีปริมาณการนำเข้าสินค้าหมวดสิ่งทอ เครื่องนุ่งห่ม และดัชนี ปริมาณการจำหน่ายน้ำมันเบนซิน แก๊สโซฮอล์ และน้ำมันดีเซล ที่ขยายตัวร้อยละ 6.8 ร้อยละ 23.2 และร้อยละ 5.8 ตามลำดับ ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะ เศรษฐกิจโดยรวมอยู่ที่ระดับ 67.4 การใช้ ใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 1.4 อัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายรวมในไตรมาสที่อยู่ที่ร้อยละ 29.8 รวมทั้งปี 2561 การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.6 สูงสุดในรอบ 6 ปี และการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภค ของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 1.8

- 2) การลงทุนรวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.9 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 5.5 เร่งขึ้นจาก การขยายตัวร้อยละ 3.8 ในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นการขยายตัวเร่งขึ้นต่อเนื่องเป็น ไตรมาสที่ 3 เป็นผลจากการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรที่ขยายตัว ร้อยละ 5.6 และการลงทุนในสิ่งก่อสร้างที่ ขยายตัวร้อยละ 5.1 ส่วนการลงทุนภาครัฐลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.1 ตามการลดลงของการลงทุนของรัฐบาลร้อยละ 3.0 ขณะที่การลงทุนของรัฐวิสาหกิจขยายตัวร้อยละ 4.6 รวมทั้งปี 2561 การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.8 โดยการ ลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 3.3 และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.9 สูงสุดในรอบ 6 ปี
- 3) การส่งออกสินค้า มีมูลค่า 62,538 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ. ขยายตัวร้อยละ 2.3 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.6 ใน ไตรมาสก่อนหน้า โดยปริมาณ การส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 ปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ จากการลดลงร้อยละ 0.4 ในไตร มาสก่อนหน้า ในขณะที่ราคาส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 ชะลอลง จากการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในไตรมาสก่อนหน้า กลุ่มสินค้าส่งออกที่มีมูลค่าขยายตัวเช่น น้ำตาล (ร้อยละ 19.0) ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม (ร้อยละ 20.1) ปิโตรเคมี (ร้อยละ 8.4) ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์ (ร้อยละ 5.6) และเครื่องจักรและอุปกรณ์ (ร้อยละ 3.2) กลุ่มสินค้าส่งออกที่มีมูลค่า ลดลง เช่น ข้าว (ร้อยละ -5.0) มันสำปะหลัง (ร้อยละ -7.5) ยางพารา (ร้อยละ -25.5) รถยนต์นั่ง (ร้อยละ -16.8) รถ กระบะและรถบรรทุก (ร้อยละ -1.2) และชิ้นส่วนและอุปกรณ์ คอมพิวเตอร์ (ร้อยละ -12.7) การส่งออกไปยังตลาด สหรัฐฯ ญี่ปุ่น และอาเซียน (9) ขยายตัว ขณะที่ตลาดจีน สหภาพยุโรป (15) ออสเตรเลีย และ ตะวันออกกลาง (15) ปรับตัวลดลง เมื่อหักการส่งออกทองคำ ที่ยังไม่ขึ้นรูปออกแล้ว มูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เมื่อคิดในรูปของ เงินบาท มูลค่า การส่งออกสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 รวมทั้งปี 2561 การส่งออกมีมูลค่า 253,431 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ. ขยายตัวร้อยละ 7.7 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 9.8 ในปี 2560 โดยปริมาณ การส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 และ ราคาส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 และเมื่อคิดในรูปของเงินบาท การส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7
- 4) ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์ ขยายตัวในเขตกรุงเทพฯ ปริมาณ และหัวเมืองสำคัญ

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2561 ภาวะธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมขยายตัวต่อเนื่อง เฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และ ปริมาณพล รวมถึง จังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญในภูมิภาค โดยอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยแนวสูงเติบโตดีในเขตใจกลางเมือง กรุงเทพฯ ตามแนวรถไฟฟ้า ซึ่งมาจากกำลังซื้อของ ลูกค้านักลงทุนได้ปานกลางถึงบนที่ยังขยายตัวได้ และอีกส่วน หนึ่งมาจากอุปสงค์ของชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีนซึ่งมีส่วนช่วยดูดซับอุปทาน ในบางพื้นที่ อาทิ สุขุมวิทและ รัชดา สำหรับอุปสงค์ ต่อที่อยู่อาศัยแนวราบขยายตัวในเขตชานเมือง กรุงเทพฯ และปริมาณพล รวมถึงตัวเมืองของ จังหวัดท่องเที่ยวหลักในภาคใต้ นอกจากนี้ พบว่า ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ส่วนหนึ่งเริ่มหันมาทำ

โครงการที่สร้างรายได้ประจำเช่น อพาร์ทเมนต์ โครงการ Mixed Use หรือ อาคารเชิงพาณิชย์แทนการทำโครงการที่อยู่อาศัย เพียงอย่างเดียว เพื่อให้ประโยชน์จากที่ดินราคาสูง ให้คุ้มค่ามากขึ้น

สำหรับภาวะอสังหาริมทรัพย์ในเขตภูมิภาค โดยรวมค่อนข้างทรงตัว โดยเฉพาะภาคเหนือและ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ที่แม้อยู่มีอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง แต่ลูกค้ามักประสบปัญหา ถูกปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อเนื่องจากรายได้ ไม่เพียงพอ ซึ่งสอดคล้องกับเศรษฐกิจภูมิภาค ที่ยังไม่เข้มแข็งนัก นอกจากนี้ ผู้ประกอบการบางราย ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือพบว่ายอดขายบ้านในพื้นที่เริ่มชะลอตัว ส่วนหนึ่งเกิดจากความกังวลต่อมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อป้องกันความเสี่ยงเชิงระบบของ ธปท. (มาตรการ LTV) ซึ่งทำให้ลูกค้าต้องชะลอการตัดสินใจซื้อ เพราะจำเป็นต้องศึกษาข้อมูลและ ลูกค้าบางกลุ่มอาจต้องใช้เวลาเพิ่มขึ้นใน การเก็บเงินดาวน์ที่อยู่อาศัย

ด้านธุรกิจก่อสร้างในภาพรวมเติบโตต่อเนื่อง จากการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ เช่น รถไฟฟ้าสายสีส้ม และสีชมพูรวมถึงโครงสร้าง พื้นฐานในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และการก่อสร้างโครงการภาคเอกชนขนาดใหญ่ เช่น โครงการ Mixed Use หลายแห่งในกรุงเทพฯ และ หัวเมืองท่องเที่ยว สอดคล้องกับรายได้ที่เติบโตสูงของบริษัทรับวางเสาเข็มรายใหญ่ที่รับงานทั้งใน โครงการก่อสร้างสาธารณูปโภคและการก่อสร้าง อาคารอย่างไรก็ตาม ธุรกิจก่อสร้างในภูมิภาคยังคง ประสบอุปสรรคในการดำเนินงานหลายอย่างที่มีมาอย่างต่อเนื่องเช่น กฎหมายผังเมืองและการทำรายงาน วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) รวมถึงข้อจำกัด จาก พ.ร.บ. การจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุ ภาครัฐ พ.ศ. 2560 ที่แม้มีแนวโน้มดีขึ้นในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเพราะหน่วยงานส่วนกลางเริ่มเข้าใจ ขั้นตอนการจัดซื้อจัดจ้างใหม่มากขึ้นแล้ว แต่ในส่วน ภูมิภาคยังประสบปัญหาการเบิกจ่ายล่าช้าและ ขาดสภาพคล่อง นอกจากนี้การแข่งขันระหว่าง ผู้ประกอบการที่สูง ประกอบกับการประกวด ราคาแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-bidding) ส่งผลให้ ผู้ประกอบการท้องถิ่นโดยเฉพาะรายเล็กไม่สามารถ แข่งขันกับผู้ประกอบการรายใหญ่จากส่วนกลางได้ และบางรายต้องปิดกิจการลง

- 5) ภาคเกษตร ขยายตัวร้อยละ 1.4 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.7 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของผลผลิตสินค้าสำคัญ เนื่องจากข้าวและ อ้อยได้รับผลกระทบจากสภาพอากาศที่ไม่เอื้ออำนวยในบางพื้นที่ ผลผลิตสินค้าเกษตรสำคัญที่เพิ่มขึ้น เช่น ยางพารา (ร้อยละ 2.9) กลุ่มไม้ผล (ร้อยละ 3.8) มันสำปะหลัง (ร้อยละ 12.2) กุ้งขาวแวนนาไม (ร้อยละ 2.6) และข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ (ร้อยละ 2.5) อย่างไรก็ตาม ผลผลิตไก่เนื้อ อ้อย และข้าวเปลือกลดลง ส่วนดัชนีราคาสินค้าเกษตรลดลงร้อยละ 1.2 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 3.0 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยเฉพาะราคายางพารา ราคาอ้อย ราคากุ้งขาวแวนนาไม และราคาปาล์มน้ำมัน อย่างไรก็ตาม ราคาสินค้าเกษตรหลายรายการปรับตัวเพิ่มขึ้น เช่น ราคาข้าวเปลือก (ร้อยละ 13.0) ราคามันสำปะหลัง (ร้อยละ 45.0) และราคาสุกร (ร้อยละ 13.5) การลดลงของดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตรและดัชนีราคาสินค้าเกษตร ส่งผลให้รายได้เกษตรกร โดยรวมลดลงร้อยละ 1.2 รวมทั้งปี 2561 การผลิตภาคเกษตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.7 ในปี 2560 โดยดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 ในขณะที่ดัชนีราคาสินค้าเกษตรลดลงร้อยละ 5.7 ส่งผลให้ดัชนีรายได้เกษตรกรโดยรวมลดลงร้อยละ 0.4

- 6) สาขาอุตสาหกรรม ขยายตัวร้อยละ 3.3 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.6 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิต เพื่อบริโภคภายในประเทศ (สัดส่วนส่งออกน้อยกว่าร้อยละ 30) ขยายตัวร้อยละ 2.7 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 0.6 ในไตรมาสก่อนหน้า และ ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่มีสัดส่วนการส่งออก ในช่วงร้อยละ 30 –60 เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.2 ในไตรมาสก่อนหน้า ในขณะที่ ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมการผลิตเพื่อการส่งออก (สัดส่วนส่งออกมากกว่าร้อยละ 60) ลดลงร้อยละ 4.8 อัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ย อยู่ที่ร้อยละ 68.4 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 66.4 ในไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 67.4 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญ ๆ ที่เพิ่มขึ้น เช่น ยานยนต์ (ร้อยละ 13.5) น้ำตาล (ร้อยละ 54.4) กระเป๋าดินทางและกระเป๋าทึบ (ร้อยละ 131.4) ผลิตภัณฑ์จากยาสูบ (ร้อยละ 41.0) และ เครื่องจักรอื่น ๆ ที่ใช้ในงานทั่วไป (ร้อยละ 13.7) ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม (ร้อยละ 8.8) และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ (ร้อยละ 3.3) เป็นต้น ดัชนีผลผลิต อุตสาหกรรมสำคัญ ๆ ที่ลดลง เช่น ผลิตภัณฑ์ยาง (ร้อยละ -22.4) และคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง (ร้อยละ -11.5) เป็นต้น รวมทั้งปี 2561 การผลิตสาขาอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 3.0 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2560 โดยดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.8 อัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 68.5
- 7) สาขาโรงแรมและภัตตาคาร ขยายตัวร้อยละ 5.3 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 4.1 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามจำนวน และรายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เริ่มปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติ โดยในไตรมาสนี้มีจำนวนนักท่องเที่ยว ต่างประเทศ 9.74 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 ปรับตัวดีขึ้นจากการ ขยายตัวร้อยละ 1.9 ในไตรมาสก่อนหน้า เมื่อรวมกับการขยายตัวของนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ขยายตัวเร่งขึ้นตามการปรับตัวดีขึ้นของภาวะเศรษฐกิจ และมาตรการสนับสนุนจากการส่งเสริมการท่องเที่ยวในเมืองรองของภาครัฐ ส่งผลให้ในไตรมาสนี้มีรายรับรวมจากการท่องเที่ยว 793.4 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.7 ในไตรมาสก่อนหน้า ประกอบด้วย (1) รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 513.2 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากรายรับจาก นักท่องเที่ยวมาเลเซีย ชองกง อินเดีย สหรัฐอเมริกา และญี่ปุ่น เป็นสำคัญ และ (2) รายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 280.2 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 6.3 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71.12 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 65.38 ในไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 69.44 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รวมทั้งปี 2561 การผลิตสาขาโรงแรมและ ภัตตาคารขยายตัวร้อยละ 7.9 สะท้อนตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 10.6 ในปี 2560 โดยนักท่องเที่ยว ต่างประเทศมี จำนวน 38.28 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 รายรับรวมจากการท่องเที่ยวอยู่ที่ 3,075.0 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 รายรับจาก นักท่องเที่ยวต่างประเทศ 2,007.5 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 รายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 1,068.0 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 และ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71.40
- 8) สาขาการขนส่งและการคมนาคม ขยายตัวร้อยละ 6.1 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 5.3 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นของจำนวน นักท่องเที่ยว และการเพิ่มขึ้นของการบริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่ง ผู้โดยสาร รวมทั้งการขยายตัวของการผลิตสาขาอุตสาหกรรม โดยบริการขนส่งทางบกและท่าอากาศยาน และบริการขนส่งทางอากาศขยายตัวร้อยละ 5.4 และร้อยละ 6.4 ตามลำดับ ในขณะที่บริการขนส่งทางน้ำลดลงร้อยละ 0.7 นอกจากนี้ บริการโทรคมนาคมขยายตัวร้อยละ 8.9 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของผลประกอบการของผู้ให้บริการโทรคมนาคม รวมทั้งปี 2561 การผลิตสาขาการขนส่ง และการคมนาคมขยายตัวร้อยละ 6.3 เทียบกับการขยายตัว ร้อยละ 7.3 ในปี 2560 โดยบริการขนส่งขยายตัว ร้อยละ 3.2 และบริการโทรคมนาคมขยายตัวร้อยละ 10.2

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2562

สศช. คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2562 จะขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีแรงสนับสนุนจาก (1) การใช้จ่ายภาคครัวเรือนยังมีแนวโน้มขยายตัว ในเกณฑ์ดีและสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ตามการปรับตัวดีขึ้นของฐานรายได้ของประชาชนและการจ้างงาน (2) การปรับตัวดีขึ้น อย่างต่อเนื่องของการลงทุนภาคเอกชน ตามการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้กำลังการผลิต การเพิ่มขึ้นของมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุน และความคืบหน้าของโครงการลงทุนที่สำคัญ ๆ (3) การเร่งตัวขึ้นของการลงทุนภาครัฐ ตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบลงทุนภายใต้งบประมาณรายจ่ายประจำปี และงบประมาณปี รวมทั้งการเร่งตัวขึ้นของการเบิกจ่ายจากโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ (4) การเพิ่มขึ้นของแรงขับเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยว ตามการปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติของจำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวจีนและยุโรป และ (5) การเปลี่ยนแปลงทิศทางการค้า การผลิต และการลงทุน ระหว่างประเทศ ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 4.1 การบริโภค ภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.2 และร้อยละ 5.1 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 – 1.5 และบัญชีเดินสะพัด เกินดุลร้อยละ 6.2 ของ GDP

(ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

(ที่มา: รายงานแนวโน้มธุรกิจ ธนาคารแห่งประเทศไทย)

1) ข้อมูลทั่วไป

บริษัทได้เริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2543 ต่อมาในปี 2546 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนและได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2547 นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจที่แตกต่างกันในปีต่างๆดังนี้

- ในปี 2547 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจบริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท วัน อีพี จำกัด) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 64.99 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการอารีญาและลูกค้าภายนอก
- ในปี 2551 บริษัทได้ซื้อหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท วัน อีพี จำกัด) จากผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนเป็นร้อยละ 99.99
- ในปี 2551 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบด้วย
 - บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
 - บริษัท คูสเปช 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 ซิลล์สเปช จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- ในปี 2557 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.97 คือ บริษัท อารียา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด เพื่อดำเนินการด้านธุรกิจค้าปลีก
- ในปี 2560 บริษัท อารียา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท อารียา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด โดยได้จดทะเบียนที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว และเปลี่ยนลักษณะธุรกิจเป็นร้านอาหาร จากเดิมที่ประกอบธุรกิจค้าปลีก
- ในไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัท อารียา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ได้เพิ่มทุนบริษัทโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ทำให้ทุนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561

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 และในปี 2558 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น แบบใหม่ชื่อ บริกส์

ในปี 2556 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจคอมมิวนิตีมอลล์ แกวสุขุมวิท 77 ชื่อว่า พิคคาเดิล แบงค็อก และในปี 2558 ได้เปิดอีกแห่ง ชื่อไลฟ์สไตล์คลับ (Life Style Club) อยู่ย่านเกษตร-นวมินทร์

2) สรุปภาพรวมและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท 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 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2558 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท 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 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท 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 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่ 31 มกราคม 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 654.5 ล้านบาท (จำนวน 654,500 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563

ในวันที่ 5 เมษายน 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท (จำนวน 1,500,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้มีประกันชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563

ในวันที่ 31 ตุลาคม 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 842.3 ล้านบาท (จำนวน 842,300 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดทยอยคืนเงินต้น ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 4 ชุด ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 และชุดที่ 4 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564

ในไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัท อารียา ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ได้เพิ่มทุนบริษัทโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ทำให้ทุนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561

ในวันที่ 18 ตุลาคม 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 250 ล้านบาท (จำนวน 250,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564

ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 166.6 ล้านบาท (จำนวน 166,600 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 62 โครงการ และมีอีก 2 โครงการที่เป็นคอมมูนิตีมอลล์ รวมทั้งสิ้น 64 โครงการ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
1	อารียา นุชบา	ลาดพร้าว 130	บ้านเดี่ยว
2	อารียา สวนา 3	เกษตร - นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
3	อารียา เมทโทร	เกษตร - นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
4	อารียา โคโม่ บางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
5	เดอะ วิลเลจ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ้งวัฒนะ - ตีวานนท์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด
6	เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	ไทรม้อย	บ้านเดี่ยว

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
7	อารีญา โคโม่ บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	บ้านเดี่ยว
8	อารีญา โคโม่ วงแหวน - รามอินทรา	หทัยราษฎร์	บ้านเดี่ยว
9	อารีญา คอนเมือง สรงประภา	คอนเมือง - สรงประภา	บ้านเดี่ยว
10	อารีญา โคโม่ ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว
11	อารีญา โคโม่ วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	บ้านเดี่ยว
12	ดิ เอวา เรสซิเดนซ์	สุขุมวิท 77	บ้านเดี่ยว
13	อารีญา นุชบา ลาดพร้าว-เสรีไทย	เสรีไทย	บ้านเดี่ยว
14	อารีญา โคโม่ พรีเม่ บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	บ้านเดี่ยว
15	อารีญา แอทโฮม	เกษตร - นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
16	เดอะ คัลเลอร์ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ้งวัฒนะ - ติวานนท์	ทาวน์เฮ้าส์
17	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมี่ยม บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
18	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
19	เดอะ วิลเลจ บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
20	เดอะ คัลเลอร์ส เลชเซอร์ บางนา ก.ม. 8	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
21	เดอะวิลเลจ กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
22	เดอะคัลเลอร์ส พรีเมี่ยม กาญจนานิเชก – ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
23	เดอะคัลเลอร์ส กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
24	เดอะคัลเลอร์ส พรีเมี่ยม วงแหวน - รามอินทรา	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
25	เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน - รามอินทรา	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
26	เดอะคัลเลอร์ส พรีเมี่ยม บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
27	เดอะคัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
28	เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
29	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมี่ยม วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
30	เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
31	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมี่ยม กาญจนานิเชก – ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
32	เดอะวิลเลจ บางนา – วงแหวนฯ 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
33	เดอะคัลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
34	เดอะวิลเลจ กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
35	เดอะเพลส กาญจนานิเทศ - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
36	เดอะคัลเลอร์ส กาญจนานิเทศ-ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
37	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนานิเทศ - ราชพฤกษ์ 3	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
38	อารีญา บริกส์ บางนา กม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
39	อารีญา บริกส์ บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
40	เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา 2	ห้วยราชบุรี	ทาวน์เฮ้าส์
41	เดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต-วงแหวน	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
42	เดอะ วิลเลจ รังสิต-วงแหวน	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
43	อารีญา บริกส์ รังสิต - คลอง4	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
44	อารีญา บริกส์ รังสิต-วงแหวนฯ	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
45	เดอะคัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
46	เดอะวิลเลจ เอ็กซ์คลูซีฟ บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
47	เดอะวิลเลจ เอ็กซ์คลูซีฟ บางนา ก.ม.10-2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
48	เดอะวิลเลจ ห้วยราชบุรี-วงแหวน	วงแหวน รามอินทรา	ทาวน์เฮ้าส์
49	เดอะวิลเลจ บางนา – วงแหวนฯ 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
50	เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน – ราชพฤกษ์ 2	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
51	อารีญา บริกส์ รังสิต-วงแหวนฯ 2	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
52	เอ สเปซ อโศก – รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
53	เอ สเปซ เกษตร	เกษตร - นวมินทร์	คอนโดมิเนียม
54	เอ สเปซ เพลย์ รัชดา - สุทธิสาร	รัชดา - สุทธิสาร	คอนโดมิเนียม
55	เอ สเปซ สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
56	เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก - รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
57	เอ สเปซ มี บางนา	บางนา	คอนโดมิเนียม
58	เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
59	เอ สเปซ มี รัตนภิเษม	รัตนภิเษม	คอนโดมิเนียม
60	เอ สเปซ เมกา	บางนา	คอนโดมิเนียม
61	เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซง	สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
62	เอ สเปซ เมกา 2	บางนา	คอนโดมิเนียม
63	Pickadaily Bangkok	สุขุมวิท 77	คอมมิวนิตี มอลล์
64	Life Style Club	เกษตร - นวมินทร์	คอมมิวนิตี มอลล์

3) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ของบริษัทประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและบ้านซึ่งรับรู้เมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อขาย และได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว และรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน ซึ่งรับรู้รายได้ตามสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยรายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทมาจากการขายที่ดินและบ้าน

ตารางยอดขายและรับรู้รายได้สำหรับปี 2561 - 2559 ของบริษัท โดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ประเภท	ขาย					
	2561		2560		2559	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโด	1,559	3,966	1,881	4,246	491	1,030
บ้านเดี่ยว	148	751	159	845	161	780
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด	1,774	4,874	2,255	6,035	1,205	3,075
ที่ดิน	1	20	1	2	-	-
ยอดรวม	3,482	9,611	4,296	11,128	1,857	4,885
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	-19%	-14%	131%	128%	6%	10%

ประเภท	โอน					
	2561		2560		2559	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโด	315	980	637	1,569	636	1,330
บ้านเดี่ยว	76	416	155	783	139	686
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด	925	2,520	1,034	2,604	1,032	2,627
ที่ดิน	1	20	1	2	-	-
ยอดรวม	1,317	3,936	1,827	4,958	1,807	4,643
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	-28%	-21%	1%	7%	-4%	-14%

คอนโดมิเนียม

สำหรับปี 2561 ยอดขายคอนโดมิเนียมเท่ากับ 3,966 ล้านบาทโดยลดลงจากปี 2560 จำนวน 280 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 มีโครงการเปิดใหม่ในระหว่างปีเพียง 1 โครงการ คือ โครงการเอ สเปซ เมกา 2 ในขณะที่เดียวกันโครงการที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้วก็ยังคงสร้างยอดขายได้อยู่

ยอดขายหลักมาจากโครงการ เอ สเปซ เมกา 2 และ เอ สเปซ เมกา ที่มียอดขายในปีนี้จำนวน 2,409 ล้านบาท โดยโครงการ เอ สเปซ เมกา 2 เป็นโครงการใหม่ที่เปิดตัวในปี 2561 และ โครงการ เอ สเปซ เมกา เป็นโครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปลายปีก่อน ในขณะที่โครงการเอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา ที่ได้รับความนิยมอย่างมากในปีที่แล้ว มียอดขายลดลงจากปีที่แล้ว โดยปีนี้มียอดขายอยู่ที่ 600 ล้านบาท นอกจากนั้นโครงการอื่นๆ ของบริษัทยังสามารถสร้างยอดขายได้ โดยเฉพาะโครงการเฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เม ซอง, เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์, เอ สเปซ มี บางนา และ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 ที่มียอดขายรวมกันในช่วงนี้ 954 ล้านบาท

ส่วนยอดโอนของคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 นั้น บริษัทรับรู้รายได้จากคอนโดมิเนียมลดลงจากปีที่แล้วจำนวน 589 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้วจำนวน 3 โครงการหลัก ได้แก่ เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา, เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 และ เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์ ที่มียอดรับรู้รายได้ในปี 2561 ที่ 568 ล้านบาท, 277 ล้านบาท และ 102 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนั้นเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ จำนวน 33 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 ยอดขายคอนโดมิเนียมเท่ากับ 4,246 ล้านบาทโดยเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 3,216 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมากรายได้โครงการที่เปิดใหม่ในระหว่างปี และการขยายตลาดไปสู่กลุ่มลูกค้าในต่างประเทศ ในขณะที่เดียวกันโครงการที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้วก็ยังคงสร้างยอดขายได้อยู่

ยอดขายหลักมาจากโครงการ เอ สเปซ เมกา และ เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา ที่มียอดขายในปีนี้จำนวน 2,808 ล้านบาท โดยโครงการ เอ สเปซ เมกา เป็นโครงการใหม่ที่เปิดตัวในปี 2560 ส่วนโครงการ เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา เป็นโครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อน ในระหว่างปียังมีโครงการที่เปิดตัวใหม่อีก 1 โครงการคือ เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เม ซอง ซึ่งสร้างยอดขาย 312 ล้านบาทในปีนี้นอกจากนั้นโครงการอื่นๆของบริษัทก็ยังสามารถสร้างยอดขายเพิ่มขึ้นในช่วงนี้เช่นกัน โดยเฉพาะโครงการ เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์, เอ สเปซ มี บางนา และ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 ที่มียอดขายรวมกันในช่วงนี้กว่า 1,121 ล้านบาท ด้วยสาเหตุนี้จึงทำให้ยอดขายรวมของช่วงนี้สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน

ส่วนยอดโอนของคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 นั้น บริษัทรับรู้รายได้จากคอนโดมิเนียมสูงขึ้นจากปีที่แล้วจำนวน 239 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้วจำนวน 3 โครงการหลัก ได้แก่ เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา, เอ สเปซ มี บางนา และ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 ที่มียอดรับรู้รายได้ในปี 2560 ที่ 742 ล้านบาท, 250 ล้านบาท และ 339 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบกับมีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนในระหว่างปีคือ เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์ ซึ่งรับรู้รายได้ในปีนี้อีกจำนวน 215 ล้านบาท นอกจากนั้นเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาที่จำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ จะพบว่าจำนวนหน่วยไม่แตกต่างไปจากปีที่แล้ว แต่บริษัทสามารถทำรายได้ได้สูงขึ้น ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการปรับตัวของราคาขายที่สูงขึ้นจากปีที่แล้ว

บ้านเดี่ยว

สำหรับปี 2561 ยอดขายบ้านเดี่ยวลดลงจากปี 2560 จำนวน 94 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทเปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ ในช่วงปลายปี 2561 จึงทำให้ยังไม่มียอดขายจากโครงการใหม่เข้ามาในงวด โดยยอดขายที่เข้ามาส่วนใหญ่ยังคงเป็นของโครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อน เช่น อารียา โคโมะ วงแหวน-รามอินทรา, อารียา โคโมะ วงแหวน-ราชพฤกษ์, เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ และ อารียา เมทโทร เกษตร ที่มียอดขายรวมเป็นจำนวน 538 ล้านบาท

ส่วนของยอดโอนสำหรับปี 2561 ลดลงจากปี 2560 จำนวน 367 ล้านบาท เนื่องมาจากเนื่องมาจากบริษัทเปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ ในช่วงปลายปี 2561 จึงทำให้ยังไม่มียอดโอนมาจากโครงการใหม่ โดยยอดที่เข้ามายังคงเป็นของโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปีก่อน เช่น อารียา โคโมะ วงแหวน-ราชพฤกษ์, เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์, เดอะคัลเลอร์ส ดอนเมือง สรวงประภา เฟส 2 และอารียา เมทโทร เกษตร ที่มียอดขายรวมเป็นจำนวน 257 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 ยอดขายบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 65 ล้านบาท เป็นผลมาจากบริษัทได้เปิดโครงการใหม่ในปี 2560 “ดิ เอวา เรสซิเดนซ์” ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวบนทำเลสุขุมวิท 77 โดยมีราคาขายเริ่มต้นที่ 30 ล้านบาท การเปิดตัวโครงการนี้ ทำให้บริษัทได้รับยอดขายเพิ่มขึ้นจำนวน 123 ล้านบาท นอกเหนือจากยอดขายจากโครงการใหม่ข้างต้น โครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อน เช่น อารียา โคโมะ บางนา-วงแหวนฯ และ อารียา โคโมะ วงแหวน-รามอินทรา ก็สามารถทำยอดขายได้เพิ่มขึ้นในปีด้วย ด้วยสาเหตุนี้ จึงทำให้ยอดขายรวมของงวดนี้สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน

ส่วนของยอดโอนสำหรับปี 2560 ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 97 ล้านบาท เป็นผลมาจากโครงการใหม่ในปี 2560 “ดิ เอวา เรสซิเดนซ์” ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2560 นี้ ทำให้อยอดโอนเพิ่มขึ้น 74 ล้านบาท ประกอบกับโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปลายปี 2559 เช่น อารียา โคโมะ บางนา-วงแหวนฯ และ อารียา วงแหวน-รามอินทรา ก็ยังคงโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องและเพิ่มมากขึ้นในปี 2560 ทำให้สามารถรับรู้รายได้กว่า 480 ล้านบาทในปีนี้ ด้วยสาเหตุนี้ จึงทำให้ยอดโอนของงวดนี้สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน

ทาวน์เฮ้าส์

เป็นสินค้าหลักของบริษัท โดยเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 37 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,271 ล้านบาท หรือจำนวน 6,398 หน่วย ซึ่งมีจำนวนโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 36 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,249 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับปี 2561 เท่ากับ 2,520 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 25 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 11,828 ล้านบาท หรือจำนวน 4,423 หน่วย ซึ่งมีจำนวนโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 23 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 11,773 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับปี 2560 เท่ากับ 2,604 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 30 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 15,059 ล้านบาท หรือจำนวน 5,579 หน่วย ซึ่งมีจำนวนโครงการที่เริ่มโอนในปี 2559 จำนวน 9 โครงการมูลค่าขายรวม 4,260 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับปี 2559 เท่ากับ 2,627 ล้านบาท

- **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2561 ลดลงจากปี 2560 จาก 3,302 ล้านบาทเป็น 2,475 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนขายลดลงจำนวน 827 ล้านบาท หรือร้อยละ 25 โดยเป็นการลดลงในต้นทุนขายของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์จำนวน 388 ล้านบาท และการลดลงของต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมจำนวน 439 บาท ซึ่งต้นทุนขายที่ลดลงนี้เป็นสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในปีนี้ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2561 และ 2560 เท่ากับร้อยละ 37 และร้อยละ 33 ตามลำดับ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จาก 3,056 ล้านบาทเป็น 3,302 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจำนวน 246 ล้านบาท หรือร้อยละ 8% โดยเป็นการเพิ่มขึ้นในต้นทุนขายของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์จำนวน 102 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นในต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมที่ 144 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายนี้ปรับเพิ่มขึ้นในสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นปีนี้ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2560 และ 2559 เท่ากับร้อยละ 33 และร้อยละ 34 ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2558 ประมาณ ร้อยละ 24 (ต้นทุนขายปี 2559 จำนวน 3,056 ล้านบาท, ปี 2558 จำนวน 4,017 ล้านบาท) ซึ่งสาเหตุหลักจากการลดลงของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เกิดจากต้นทุนของการขายที่ดินจำนวน 862 ล้านบาท ซึ่งเกิดขึ้นในปี 2558 อย่างไรก็ตาม ไม่มีรายการขายที่ดินเกิดขึ้นในปี 2559 นี้ ดังนั้นเมื่อพิจารณาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่เป็นของบ้านและคอนโดมิเนียม จะพบว่าต้นทุนจากการขายบ้านและคอนโดมิเนียมลดลงจากปีที่แล้วถึง 99 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทมีการบริหารต้นทุนที่ดีขึ้นทำให้มีการรับรู้ต้นทุนจากการขายบ้านลดลง 317 ล้านบาท ส่วนต้นทุนของโครงการคอนโดมิเนียมมีมูลค่าที่รับรู้ต้นทุนขายเพิ่มจากปีก่อนประมาณ 218 ล้านบาท เนื่องจากได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการใหม่ในช่วงปลายปี 2558 และช่วงไตรมาส 2 ปี 2559 เพิ่มเติมจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ เอสเปซ มี สุขุมวิท 77 และ เอสเปซ ไอ.ดี. อโศก – รัชดา

- **อัตรากำไรขั้นต้น**

บริษัทมีกำไรขั้นต้นในสำหรับปี 2561 และปี 2560 จำนวน 1,460 ล้านบาท และ 1,656 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 37 และ 33 ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 มีสาเหตุมาจากบริษัทมีการบริหารต้นทุนขายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้สามารถเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้นได้มากกว่าปี 2560

บริษัทมีกำไรขั้นต้นในสำหรับปี 2560 และปี 2559 จำนวน 1,656 ล้านบาท และ 1,587 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 33 และ 34 ตามลำดับ ซึ่งไม่มีความแตกต่างอย่างเห็นได้ชัดสำหรับอัตรากำไรขั้นต้นของทั้งสองปี โดยแนวโน้มในอนาคตบริษัทจะมีการบริหารต้นทุนขายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้คาดว่าจะสามารถทำอัตรากำไรขั้นต้นได้เพิ่มสูงขึ้นอีกในอนาคต

● กำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 28 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 33 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 17 มกราคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 44 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 5 มกราคม 2560 และ 3 กุมภาพันธ์ 2560

● ค่าใช้จ่ายในการขาย

ประเภท	ค่าใช้จ่ายในการขาย								
	2561			2560			2559		
	ล้าน บาท	ยอด โอน	% ต่อ ยอด โอน	ล้าน บาท	ยอด โอน	% ต่อ ยอด โอน	ล้าน บาท	ยอด โอน	% ต่อ ยอด โอน
ค่าใช้จ่ายในการขาย	716.7	3,936.1	18.2%	742.8	4,958.1	15.0%	519.3	4,643.3	11.2%
% เพิ่มขึ้น(ลดลง) จากปีก่อน	(26.1)		3.2%	223.5		3.8%	(16.5)		(1.6%)

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอื่น ๆ โดยค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจะแปรผันตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 พบว่ายอดโอนลดลง จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ลดลงตามไปด้วย นอกจากนี้ยังลดลงจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของบริษัทโฆษณา แต่ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการสร้างแบรนด์เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อยอดขายและกำไรของบริษัทที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

สำหรับปี 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 บริษัทมียอดโอนเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มขึ้นด้วย นอกจากนั้น บริษัทมีการเพิ่มค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของค่าสื่อออนไลน์ และการจัด Event ต่างๆ และในปี 2560 บริษัทเริ่มขยายกลุ่มฐานลูกค้าไปยังต่างประเทศ จึงทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว จากการบุกเบิกตลาดต่างประเทศของบริษัทในครั้งนี้ ทำให้บริษัทได้รับยอดขายจากต่างประเทศกว่า 1,049 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 10% ของยอดโอนปี 2560

สำหรับปี 2559 มีการเพิ่มค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะในส่วนของป้าย ค่าสื่อออนไลน์ และการจัด Event ต่างๆ ทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว

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

● ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ประเภท	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								
	2561			2560			2559		
	ล้านบาท	ยอดโอน	% ต่อยอดโอน	ล้านบาท	ยอดโอน	% ต่อยอดโอน	ล้านบาท	ยอดโอน	% ต่อยอดโอน
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	552.0	3,936.1	14.0%	577.7	4,958.1	11.7%	523.9	4,643.3	11.3%
% เพิ่มขึ้น(ลดลง) จากปีก่อน	(25.7)		2.3%	53.8		0.4%	87.9		0.9%

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารน้อยกว่าปี 2560 จำนวน 25.7 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายดูแลบ้านก่อนส่งมอบและค่าใช้จ่ายในการดูแลโครงการ เนื่องจากบริษัทมุ่งเน้นนโยบายในการควบคุมการก่อสร้าง รวมถึงการบริหารสินค้าคงเหลือ เพื่อลดค่าใช้จ่ายส่วนนี้

สำหรับปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารมากกว่าปี 2559 จำนวน 53.8 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ ค่าใช้จ่ายดูแลบ้านก่อนส่งมอบ และค่าใช้จ่ายในการดูแลโครงการ ซึ่งเพิ่มขึ้นตามจำนวนยูนิตของบ้านที่สร้างเสร็จและจำนวนโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงจาก 39 โครงการในปี 2559 เป็น 56 โครงการในปี 2560 และเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายพนักงานและค่าบริหารงาน เพื่อให้สามารถรองรับกับงานที่เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของธุรกิจ อย่างไรก็ตาม สัดส่วนค่าใช้จ่ายบริหารต่อยอดโอนระหว่างปี 2560 และ 2559 ไม่แตกต่างกันมากนักเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 ในขณะที่ยอดโอนเพิ่มสูงขึ้นกว่า 315 ล้านบาท

- **ต้นทุนทางการเงิน**

สำหรับปี 2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 227 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 260 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินลดลง 33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13 ส่วนใหญ่ลดลงมาจากดอกเบี้ยตัวแลกเงิน ที่มีการลงทุนเพิ่มในช่วงปลายปี 2561 จำนวน 102 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีการลงทุนตัวแลกเงินในช่วงต้นปี จึงส่งผลให้ในภาพรวมดอกเบี้ยตัวแลกเงินเพิ่มขึ้น รวมถึงการลดลงของค่าธรรมเนียมธนาคาร และจำนวนคงค้างของหุ้นกู้ที่ลดลงจากปี 2560 จำนวน 608 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 260 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2559 มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 237 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นมาจากดอกเบี้ยหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ จำนวน 2,997 ล้านบาท และมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 3,000 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 237 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2558 มีจำนวน 166 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 43 ส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยหุ้นกู้เพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากในเดือน ตุลาคม 2558 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 1,000 ล้านบาท ในเดือนเมษายน 2559 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 1,353.20 ล้านบาท (ในเดือนเมษายน 2559 มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 511 ล้านบาท ในเดือนเดียวกัน) และในเดือนตุลาคม 2559 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 647 ล้านบาท

- **กำไรสุทธิ**

สำหรับปี 2561บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.8 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2560 มีกำไรสุทธิจำนวน 98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 โดยมีกำไรสุทธิลดลง 67ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68 โดยหลักเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการสร้างแบรนด์ที่เพิ่มขึ้น โดยบริษัทเล็งเห็นถึงผลระยะยาวต่อยอดขายและกำไรของบริษัทที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต แต่ในขณะเดียวกันก็สามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการบริหารได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

สำหรับปี 2560 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2559 มีกำไรสุทธิจำนวน 263 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 โดยมีกำไรสุทธิลดลง 165 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63 โดยหลักเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขาย เช่น ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าป้ายโฆษณาโดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของค่าสื่อออนไลน์ และการจัด Event ต่างๆ นอกจากนั้น ในปี 2560 บริษัทมีการขายกลุ่มฐานลูกค้าไปยังต่างประเทศ จึงทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว อย่างไรก็ตามการเพิ่มการลงทุนในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ของบริษัทในปีนี้ บริษัทได้มีการวิเคราะห์ถึงกลุ่มลูกค้าอย่างละเอียด และเลือกใช้วิธีการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ไม่ว่าจะเป็นทางออนไลน์ หรือออฟไลน์ที่มุ่งเน้นไปที่ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่มีศักยภาพโดยตรง รวมทั้งการเปิดตลาดในต่างประเทศมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลระยะยาวต่อยอดขายและกำไรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

นอกจากนั้นในปี 2560 บริษัทมีผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์จำนวน 23 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนสมมติฐานในการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน โดยรายการนี้แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และไม่มีผลกระทบต่อกำไรต่อหุ้นของบริษัท

สำหรับปี 2559 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 263 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22 จาก 217 ล้านบาท ของปี 2558 ปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสามารถบริหารต้นทุนให้มีต้นทุนลดลง

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท (Profitability Ratio) สำหรับปี 2561, 2560 และ 2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 37, 33 และ 34 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 0.8, 2 และ 6 ตามลำดับ ในขณะเดียวกัน บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับ ร้อยละ 4, 3 และ 8 สำหรับปี 2561, 2560 และ 2561 ตามลำดับ

● ปัจจัยและอิทธิพลที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขต กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญในภูมิภาค ยังคงมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง สะท้อนจากการเปิดตัวโครงการใหม่ และยอดขายรอโอน (Backlog) ที่มีต่อเนื่อง รวมถึงการแข่งขันโปรโมชันอย่างรุนแรงของผู้ประกอบการเพื่อเร่งกระตุ้นยอดขายและโอนก่อนมาตรการ LTV จะมีผลบังคับใช้ในเดือนเมษายน 2562 อย่างไรก็ตาม จากมาตรการดังกล่าวประกอบกับ แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นจะส่งผลให้ผู้ซื้อ บางกลุ่มชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในระยะถัดไป เนื่องจากอาจต้องใช้เวลาในการหาเงินดาวน์มากขึ้นจากสัดส่วนเงินดาวน์ที่จะปรับเพิ่มขึ้นตาม จำนวนสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และข้อจำกัดที่มากขึ้นสำหรับผู้ที่ต้องการหาบุคคลกู้ร่วม เนื่องจาก สัญญากู้ดังกล่าวจะถูกนับเสมือนเป็นสัญญาหลัก ของผู้กู้ร่วมด้วย ทั้งนี้ ผู้ประกอบการหลายรายมีแนวทางปรับตัวด้วยการยืดระยะเวลาผ่อนดาวน์ ให้นานขึ้น โดยสำหรับที่อยู่อาศัยแนวสูงมีแนวโน้มให้ผู้ซื้ออยู่ฟรีระหว่างผ่อนดาวน์ และสำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบใช้กลยุทธ์ของก่อนสร้างแทนการขายบ้านพร้อมอยู่ นอกจากนี้จะเน้นกลุ่มลูกค้าตลาดกลาง-บน มากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับการปรับเปลี่ยน แผนกลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่ปรับจากการทำตลาด ที่อยู่อาศัยระดับกลาง-ล่างมาจับตลาดกลุ่มบนมากขึ้น

นอกจากนี้โครงการที่อยู่อาศัยหลายแห่งมีการพัฒนาสู่การเป็น Smart Home ไม่ว่าจะเป็นระบบไฟฟ้า ระบบพลังงาน หรือระบบควบคุมอุณหภูมิ ทำให้ปัจจัยที่ผู้ซื้อบ้านในยุค 4.0 การพิจารณาซื้อไม่ได้จำกัดอยู่แค่เรื่องการออกแบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกแบบเดิมๆ แต่มองหาความแตกต่างที่ช่วยยกระดับการอยู่อาศัยให้ดีขึ้น โดยมองการณ์ไกลถึงอนาคตว่า “บ้าน” จะต้องเป็นมากกว่าแหล่งพักพิง แต่เป็นสถานที่ที่ทำให้ชีวิตเติบโต พร้อมก้าวไปข้างหน้าได้อย่างทันโลก

ด้านธุรกิจก่อสร้างในภาพรวมเติบโตอย่างต่อเนื่อง มีโครงการลงทุนขนาดใหญ่ต่อเนื่องซึ่งใช้เม็ดเงินลงทุนสูง ทั้งจากการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ และภาคเอกชน ซึ่งรวมถึงแผนการลงทุนขนาดใหญ่ที่ต่อเนื่องจากปีก่อน เช่น โครงการ Mixed Use โดยเฉพาะพื้นที่ใจกลางเมือง ที่ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถทำให้ต้นทุน

ได้หากพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมเพียงอย่างเดียว รวมถึงการร่วมมือกันพัฒนาโครงการในรูปแบบ Joint Venture เพื่อมาช่วยเพิ่มศักยภาพให้กับโครงการ และเป็นการลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ

สำหรับตลาดการลงทุนจากต่างชาติ ยังเป็นที่จับตามอง และยังคงเห็นได้อย่างต่อเนื่องในปี 2562 โดยเฉพาะการเข้ามาในลักษณะการร่วมทุนกับผู้ประกอบการไทยพัฒนาคอนโดมิเนียมออกสู่ตลาด โดยสัดส่วนจำนวนห้องชุดที่นักลงทุนจากจีน ญี่ปุ่น และบางส่วนจากฮ่องกง และสิงคโปร์ ที่เข้ามาร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการคนไทยน่าจะเพิ่มไปอยู่ที่ 30% จากเดิม 26% นอกจากนี้ นักลงทุนรายย่อยจากประเทศจีนก็ยังคงเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทยอย่างต่อเนื่อง ในทำเลที่ขยายออกไปจากทำเลเดิม โดยตลาดนักลงทุนจากฮ่องกง สิงคโปร์ และไต้หวัน น่าจะยังรักษาระดับการลงทุนที่ไม่แตกต่างจากปีที่ผ่านมา ในขณะเดียวกัน ตลาดใหม่ คือกลุ่มประเทศเพื่อนบ้าน ที่น่าจะเข้าเป็นนักลงทุนรายย่อยในอสังหาริมทรัพย์ไทยเพิ่มขึ้น

4) ฐานะการเงิน

4.1 สินทรัพย์

หน่วย: ล้านบาท

	2561	2560	2559
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	14,297	13,510	13,516
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน (ล้านบาท)	787	(6)	655
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น (ลดลง)	5.8	(0.0)	5.1
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา(ล้านบาท)	11,492	10,717	11,396
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน(ล้านบาท)	775	78	465
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น	7.2	0.7	4.2

สำหรับปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น โดยหลักมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากการซื้อที่ดินเพิ่มย่านบางนา และพญา อีกทั้งยังมีการพัฒนาโครงการแนวราบในโซนไทรน้อย บางนา และรังสิตซึ่งเป็นเฟสต่อเนื่องเพิ่มเติม รวมถึงพัฒนาโครงการแนวสูงในโซนราชดำริ บางนา และสุขุมวิท เพื่อบริการโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต

สำหรับปี 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 สินทรัพย์รวมลดลงเล็กน้อย เนื่องมาจากการลดลงในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สอดคล้องกับรายการที่เพิ่มขึ้นในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เงินมัดจำค่าที่ดิน และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

โดยการลดลงในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีสาเหตุมาจากค่าเสื่อมราคาที่ได้รับในระหว่างปี และขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม จำนวน 98 ล้านบาท และ 33 ล้านบาทตามลำดับ ส่วนการเพิ่มขึ้นในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและเงินมัดจำค่าที่ดิน มีสาเหตุมาจากการพัฒนาโครงการแนวราบในโซนบางนา ไทรน้อย และรังสิตเพิ่มเติม และพัฒนาโครงการแนวสูงในโซนราชดำริ และรัตนภิเษก รวมถึงการซื้อที่ดินเพิ่มเติมย่านบางนา หทัยราษฎร์ รังสิต และบางละมุง ส่วนการเพิ่มขึ้นในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นมีสาเหตุมาจากค่าปรับงานก่อสร้างล่าช้าจากผู้รับเหมาก่อสร้าง

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

● **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ถึง 2559 เป็นดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	2561	2560	2559
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	364	524	695
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	-27	644	-437
จ่ายภาษีเงินได้	-64	-84	-51
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	273	1,084	207
กระแสเงินสดจากการลงทุน	-119	-158	-77
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	-360	-956	-114
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น/-ลดลง สุทธิ	-206	-30	16
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกมาต้นงวด	292	321	306
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวด	86	292	322

จากงบกระแสเงินสดข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดลดลงจากวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 206 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 119 ล้านบาท (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 360 ล้านบาท และ (3) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 273 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนที่ลดลงนั้น เป็นผลมาจากเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง และกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินลดลง เนื่องจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวและระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น สำหรับกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานลดลง สาเหตุหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงจากปีที่แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดลดลงจากวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 30 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 22 ล้านบาท (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 956 ล้านบาท และ (3) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 1,084 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนที่ลดลงนั้น เป็นผลมาจากบริษัทลงทุนในสินทรัพย์ถาวรลดลงจากปีที่แล้ว ส่วนกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในระหว่างปี โดยเปลี่ยนมาใช้วงเงินกู้ยืมระยะยาวแทน สำหรับกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานที่ลดลง สาเหตุหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงจากปีที่แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 16 ล้านบาท เกิดจาก (1) การที่บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน 207 ล้านบาท (ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทลงทุนไปในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนา และโอนสินทรัพย์ดังกล่าวได้ในงวดบัญชี) (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 77 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายเงินซื้อเครื่องจักรเครื่องมือก่อสร้าง และยานพาหนะ (3) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 114 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการมีกำไรสุทธิระยะยาวจากสถาบันการเงิน, จ่ายต้นทุนทางการเงินและชำระคืนเงินจากการไถ่ถอนหุ้นกู้รวมเป็นเงินจำนวน 4,132 ล้านบาท ชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน, ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินและจ่ายเงินปันผลรวมเป็นเงิน 155 (อย่างไรก็ดีบริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มและรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างงวดจำนวน 4,174 ล้านบาท)

● เงินมัดจำที่ดิน

หน่วย: ล้านบาท

	2561	2560	2559
เงินมัดจำที่ดิน (ล้านบาท)	281	292	274
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	-11	18	194

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 11 ล้านบาท เนื่องมาจากในระหว่างงวดมีการรับโอนที่ดินแปลงใหญ่ในโซนบางนาและบางละมุง แต่ในขณะเดียวกันก็มีการวางเงินมัดจำเพิ่มเติมสำหรับที่ดินใหม่ที่อยู่ในโซนบางนาส่วนต่อขยาย และบางละมุงเช่นกัน จึงส่งผลให้เงินมัดจำที่ดินลดลงเล็กน้อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 18 ล้านบาท เนื่องมาจากการวางเงินมัดจำสำหรับที่ดินใหม่สำหรับพื้นที่โซนไทรน้อย และโซนบางละมุง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินมัดจำเพิ่มขึ้น 194 ล้านบาทจากวันที่ 31 ธันวาคม 2558 เนื่องมาจากการมัดจำที่ดินใหม่สำหรับพื้นที่โซนรังสิต, โซนไทรมา, โซนบางนาส่วนเพิ่ม

● อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย: ล้านบาท

	2561	2560	2559
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ล้านบาท)	452	454	494
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน (ล้านบาท)	-2	-40	-41

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อนเล็กน้อย เป็นจำนวน 2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตี้ออลล์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อนจำนวน 40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตี้ออลล์จำนวน 32 ล้านบาท และมีการจัดประเภทรายการใหม่จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาอีกจำนวน 8 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อนร้อยละ 8 ส่วนใหญ่เกิดจากการปรับมูลค่า ยุติธรรมของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตีมีอลล์

ในงวดปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนชื่อ พิคาเดลี แวงค็อก และไลฟ์สไตล์ คลับ (Life Style Club) ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า บริษัทแสดง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคา ดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน

● ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

หน่วย: ล้านบาท

	2561	2560	2559
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์	342	274	400
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	68	-126	-11

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการจัดประเภทรายการที่ดินใหม่ จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 93 ล้านบาท รวมถึงมีการลงทุนใน สินทรัพย์ถาวรเพิ่มมากขึ้น ทั้งในส่วนของยานพาหนะ และอุปกรณ์เครื่องครัวของร้านอาหาร แต่ในขณะเดียวกันก็ลดลงจากค่าเสื่อมราคาที่ได้รับรู้ในระหว่างปี

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากค่าเสื่อมราคาที่ได้รับรู้ในปีจำนวน 98 ล้านบาท รวมถึงการจัดประเภทรายการใหม่จากที่ดินที่เคยบันทึกเป็นที่ดินอาคารและอุปกรณ์ ไปบันทึกเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนา จำนวน 55 ล้านบาท ประกอบกับปี 2560 บริษัทลงทุนในสินทรัพย์ถาวรน้อยลงจากปีที่แล้วจึงทำให้ยอด สุทธิของที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจากปีก่อนเกิดจากค่าเสื่อมราคาสะสมและมีการขาย ทรัพย์สินเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ.2556 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้บริษัท (“ผู้เช่า”) ทำ สัญญาเช่าเพื่อเช่าที่ดิน (“ทรัพย์สินที่เช่า”) จากคณะกรรมการของบริษัทสอง ท่าน (“ผู้ให้เช่า”) เพื่อนำมาก่อสร้างอาคารสำหรับใช้ เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 10 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่า

ณ ปัจจุบัน บริษัทและผู้ให้เช่าที่ดินที่ตั้งสำนักงานใหญ่ได้มีข้อสรุปเป็นการชัดเจนว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่ายินยอมตกลงต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 10 ปี ส่วนเรื่องกำหนดราคาค่าเช่าในปีที่ 11 ถึงปีที่ 20 จะตกลงค่าเช่ากันใหม่ในราคาตลาด หรือราคาที่เหมาะสมต่อไป และหากผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุใน บันทึกข้อตกลง เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่ากี่คราวก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และ จะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว ผู้เช่าไม่รื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สิน

ออกไป หรือรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินยังไม่แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างและในทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่ได้คิดค่าใช้จ่ายใดๆ นอกจากนี้หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

การยินยอมต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีก 10 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความชัดเจนและประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2558 สิ่งปลูกสร้างรวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างและในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งบันทึกไว้ในหมวดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ในงบแสดงฐานะการเงิน ได้ถูกจัดประเภทรายการใหม่ (Reclassify) เป็น อาคารบนที่ดินเช่า และเปลี่ยนชื่อเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าในปี 2559 เป็นต้นไป ทั้งนี้บริษัทได้แก้ไขหมายเหตุประกอบงบการเงินเรื่องนโยบายการบัญชีที่สำคัญในหัวข้ออาคารบนที่ดินเช่า เปลี่ยนเป็น “ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า” ตามอายุของอาคารบนที่ดินเช่าที่คาดว่าจะให้ประโยชน์ 20 ปี” แล้ว

ณ 31 ธันวาคม 2561 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มี ยอด 128 ล้านบาท และ 136 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 8 ล้านบาท ด้วยรายการค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่ายในระหว่างปีซึ่งรวมอยู่ในหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยเปิดเผยรายการนี้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 15 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า และข้อที่ 34 ค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยจัดประเภทเป็นค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย และบริษัทจะจัดประเภทรายการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า เป็นค่าเช่าให้ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานรายงานทางการเงินที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปในงบการเงินประจำปี 2561

อย่างไรก็ตาม หากมีการแก้ไขปรับปรุงรายการจากค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายไปเป็นรายการค่าเช่า จำนวนของค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 34 สำหรับปี 2561 จะเพิ่มขึ้นจาก 57 ล้านบาทเป็น 65 ล้านบาท และ สำหรับปี 2560 จะเพิ่มขึ้นจาก 53 ล้านบาทเป็น 57 ล้านบาท ส่วนรายการค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนที่ปรับปรุง ทำให้กำไรขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จยังคงเท่าเดิม

สำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2561, ปี 2560 และปี 2559 มีรายการค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าดังตารางด้านล่างนี้ (โดยปรับลดลงจากการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า)

หน่วย: ล้านบาท

	2561	2560	2559
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	128	136	145
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	-8	-9	-8

● การตั้งสำรองและความเพียงพอของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

- อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่สำคัญ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559 เท่ากับร้อยละ 2.11, 2.98 เท่า และ 4.38 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2560 จึงส่งผลให้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลง

4.2 หนี้สินและแหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย: ล้านบาท

	2561	2560	2559
หนี้สินรวม	10,965	10,169	10,201
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	796	(32)	430
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	417	347	1,546
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,564	611	492
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,031	1,031	3,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	878	1,032	214
หุ้นกู้	4,337	5,945	3,990

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 796 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นสุทธิ 799 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี รวมถึงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนตัวแลกเปลี่ยนในช่วงปลายปี ในขณะที่เดียวกันในระหว่างปี 2561 มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดเป็นจำนวน 1,031 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ทดแทนในระหว่างปีเป็นจำนวน 417 ล้านบาท ส่งผลให้หุ้นกู้ลดลงจากปี 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินรวมลดลงจากปี 2559 จำนวน 32 ล้านบาท โดยภาพรวมแล้วหนี้สินรวมของปี 2560 และ 2559 ไม่แตกต่างกันมาก แต่ในปี 2560 มีการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยลดสัดส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเพิ่มส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวแทนเพราะสามารถบริหารสภาพคล่องทางการเงินได้ดีกว่าด้วยสาเหตุนี้ทำให้ในระหว่างปีมีการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมากและเพิ่มการกู้ยืมในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ส่วนของหุ้นกู้ ในระหว่างปี 2560 มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดจำนวน 3,000 ล้านบาท แต่ก็มีการออกหุ้นกู้ทดแทนในระหว่างปีอีก 2,997 ล้านบาท ดังนั้นยอดหุ้นกู้ของปี 2560 และ 2559 จึงไม่มียอดแตกต่างกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 430 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากในเดือนเมษายน 2559 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1,353 ล้านบาท (ครบกำหนดและไถ่ถอน 511 ล้านบาท) และในเดือนตุลาคม 2559 ออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1,647 ล้านบาท (ครบกำหนดและไถ่ถอน 1,000 ล้านบาท) อย่างไรก็ตามได้มีการชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินทำให้หนี้สินลดลงจำนวน 64 ล้านบาท มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิลดลงจำนวน 919 ล้านบาท และมีการชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 52 ล้านบาท

- **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20 โดยหลักมาจากการลงทุนตัวแลกเงินทดแทนตัวแลกเงินเดิมที่ครบกำหนดไปในระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากปีก่อน 1,199 ล้านบาท เนื่องมาจากการชำระคืนในระหว่างปี รวมถึงการลดการกู้ยืมในส่วนนี้ลง โดยเฉพาะส่วนของตัวสัญญาใช้เงิน และใช้แหล่งเงินทุนที่ได้จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแทน เพราะสามารถบริหารสภาพคล่องทางการเงินได้ดีกว่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากปีก่อนจำนวน 64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 โดยส่วนใหญ่เกิดจากตัวสัญญาใช้เงินลดลง

- **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 799 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าสิ้นปีที่แล้ว เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยมาลงทุนในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวแทน เพื่อการบริหารสภาพคล่องที่ดีขึ้น โดยมีการกู้ยืมเพิ่มในปีนี้อีกจำนวน 3,041 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าการกู้ยืมในปีที่แล้ว และชำระคืนในระหว่างปีอีก 2,242 ล้านบาท ส่งผลให้เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิแล้วสูงขึ้นจากปีที่แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 937 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าสิ้นปีที่แล้ว เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยลดสัดส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลง และเพิ่มส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวแทนเพื่อการบริหารสภาพคล่องที่ดีขึ้น โดยมีการกู้ยืมเพิ่มในปีนี้อีกจำนวน 2,723 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าการกู้ยืมในปีที่แล้ว และชำระคืนในระหว่างปีอีก 1,786 ล้านบาท เป็นผลให้เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิแล้วสูงขึ้นจากปีที่แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิลดลงจำนวน 919 ล้านบาท จากปี 2558 หรือร้อยละ 57 เกิดจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากขึ้นทำให้สามารถนำเงินดังกล่าวมาจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวได้มากขึ้น อีกทั้งในเดือนเมษายน 2559 และเดือนตุลาคม 2559 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 1,353 ล้านบาทและ 1,647 ล้านบาทตามลำดับ เพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน และชำระเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวบางส่วนเนื่องจากหุ้นกู้มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า

- **หุ้นกู้**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,368 ล้านบาท ลดลงจากปีที่แล้ว 608 ล้านบาท โดยในระหว่างปีมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่กำหนดจำนวน 1,000 ล้านบาท และทยอยชำระเงินต้นของหุ้นกู้ชุดที่ 2 ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้น ที่ออกในปี 2560 อีกจำนวน 31 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ในระหว่างปีอีก 2 รุ่น จำนวน 250 ล้านบาท และ 167 ล้านบาทในเดือน ตุลาคม และ พฤศจิกายน 2561 รวมเป็น 417 ล้านบาท สำหรับปี 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 250 ล้านบาท (จำนวน 250,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 19 ตุลาคม 2564 ซึ่งเป็นการออกทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2561 จำนวน 1,000 ล้านบาท ที่ไถ่ถอนแล้วครบทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 166.6 ล้านบาท (จำนวน 166,600 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 ซึ่งเป็นการออกใหม่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,976 ล้านบาท ลดลงจากปีที่แล้วเล็กน้อยที่ 14 ล้านบาท โดยในระหว่างปีมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดจำนวน 3,000 ล้านบาท และมีการออกหุ้นกู้ทดแทนในระหว่างปีอีก 2,997 ล้านบาท สำหรับปี 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 654.5 ล้านบาท (จำนวน 654,500 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 31 มกราคม 2563

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท (จำนวน 1,500,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ชนิดมีประกันและผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ครอบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 5 เมษายน 2563

เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 842.3 ล้านบาท (จำนวน 842,300 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 30 เมษายน 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,990 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2558 จำนวน 1,484 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27 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 ครอบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 20 กรกฎาคม 2562

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

โดยในวันที่ 1 เมษายน 2559 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1 รุ่น ชื่อ หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 จำนวน 1,353 ล้านบาท ในขณะเดียวกันมีหุ้นกู้ที่จะถึงครบกำหนดชำระจำนวน 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

● ตัวแลกเงินระยะสั้น

หน่วย: ล้านบาท

	2561	2560	2559
ตัวแลกเงินระยะสั้น	131	70	1,402
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	61	(1,332)	122

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตัวแลกเงินระยะสั้นมีจำนวน 131 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61 ล้านบาท จากปี 2560 โดยหลักมาจากการลงทุนตัวแลกเงินทดแทนตัวแลกเงินเดิมที่ครบกำหนดไปในระหว่างปี เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตัวแลกเงินระยะสั้นมีจำนวน 70 ล้านบาท ลดลง 1,332 ล้านบาทจากสิ้นปีที่แล้ว เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยลดสัดส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลง และเพิ่มส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวแทนเพื่อการบริหารสภาพคล่องที่ดีขึ้น ทำให้ในระหว่างปีมีการชำระคืนตัวแลกเงินระยะสั้นจำนวนมาก และลดการกู้ยืมในส่วนนี้ลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีตัวแลกเงินระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 122 ล้านบาท จากปี 2559 หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท เนื่องจากตัวแลกเงินระยะสั้น มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมธนาคารและเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน

● ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,332 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากปี 2560 จำนวน 8 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.2 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 31 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องมาจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2561 จำนวน 39 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,340 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 26 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสำหรับปี 2560 จำนวน 98 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องมาจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2560 จำนวน 49 ล้านบาท และมีรายการผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์จำนวน 23 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนสมมติฐานในการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน อย่างไรก็ตาม โดยรายการนี้แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและไม่มีผลกระทบต่อกำไรต่อหุ้นของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 3,314 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 224 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 263 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2558 จำนวน 39 ล้านบาท

● สภาพคล่อง

หน่วย: ล้านบาท

	2561	2560	2559
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	364	524	695
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	-27	644	-437
จ่ายภาษีเงินได้	-64	-84	-51
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	273	1,084	207

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงานปี 2561 ลดลงจากปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลง ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปีก่อน ถึงแม้จะมีเงินสดรับจากลูกหนี้การค้าและเงินมัดจำที่เพิ่มขึ้น แต่เป็นสัดส่วนที่น้อยกว่า จึงส่งผลให้ในภาพรวมของกระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงานของลดลงจากปีที่แล้ว

หน่วย: ล้านบาท

	2561	2560	2559
กระแสเงินสดจากการลงทุน	-119	-158	-77

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2561 ที่ลดลงจากปี 2560 มีสาเหตุหลักจากเงินฝากธนาคารที่ใช้ค้ำประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันถึงครบกำหนดและปลดภาระในระหว่างปีกว่า 35 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลง

หน่วย: ล้านบาท

	2561	2560	2559
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	-3560	-956	-114

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2561 ที่ลดลงจากปี 2560 มีสาเหตุหลักมาจากเงินสดรับสุทธิจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 799 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 70 ล้านบาท อย่างไรก็ตามระหว่างปี สัดส่วนในการจ่ายชำระคืนหนี้สูงกว่าเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ ส่งผลให้มีการจ่ายชำระคืนหนี้สุทธิ 617 ล้าน จ่ายชำระต้นทุนทางการเงิน 554 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 39 ล้านบาท ซึ่งในภาพรวมเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินนั้นน้อยกว่าปี 2560

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 956 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายชำระเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1,200 ล้านบาท จ่ายชำระต้นทุนทางการเงินจำนวน 595 ล้านบาท และการ

จ่ายเงินปันผลจำนวน 49 ล้านบาท ในขณะที่สัดส่วนในการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สูงกว่าเงินสหรับจากการออกหุ้นกู้ ส่งผลให้มีการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สุทธิอยู่ที่ 21 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทมีเงินสหรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 938 ล้านบาท ทำให้เงินสทธิ ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปีสูงกว่าปีที่ผ่านมา

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 114 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน, จ่ายต้นทุนทางการเงินและชำระคืนเงินจากการไถ่ถอนหุ้นกู้รวมเป็นเงินจำนวน 4,132 ล้านบาท ชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน, ชำระหนี้สินตามสัญญาเข้าทางการเงินและจ่ายเงินปันผลรวมเป็นเงิน 155 (อย่างไรก็ดีบริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มและรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างงวดจำนวน 4,174 ล้านบาท)

- **อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ**

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 2.21 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4.75 เท่า โดยลดลง 2.54 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี โดยหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปีเพิ่มขึ้นจาก 1,031 ล้านบาทในปีก่อน มาเป็น 2,031 ล้านบาท ส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปีเพิ่มขึ้นจาก 611 ล้านบาทในปีก่อน มาเป็น 1,564 ล้านบาท ด้วยสาเหตุดังกล่าว จึงทำให้นี้สินหมุนเวียนปี 2561 เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.08 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 0.23 เท่า โดยลดลง 0.15 เท่า ด้วยสาเหตุที่กล่าวไว้ย่อหน้าข้างต้น ทำให้บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว และส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจากสิ้นปีที่แล้ว

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4.75 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 2.07 เท่า โดยเพิ่มขึ้น 2.68 เท่า เนื่องมาจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลง สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากการจ่ายชำระคืนในระหว่างปี และลดการกู้ยืมในส่วนนี้โดยใช้เงินทุนจากเงินกู้ยืมระยะยาวแทน ส่วนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปีลดลงเนื่องมาจากมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีของปี 2559 จำนวน 3,000 ล้านบาท ในขณะที่หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปีของปี 2560 นั้นมีเพียง 1,000 ล้านบาท ด้วยสาเหตุดังกล่าว จึงทำให้นี้สินหมุนเวียนสำหรับปี 2560 ลดลง และส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องที่เพิ่มสูงขึ้น

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 0.23 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 0.11 เท่า โดยเพิ่มขึ้น 0.12 เท่า ด้วยสาเหตุที่กล่าวไว้ย่อหน้าข้างต้น ทำให้บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงจำนวนมากเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว และส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วดีขึ้นจากสิ้นปีที่แล้ว

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 2.07 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจาก 2.44 เท่า ในปี 2558 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,152 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 สาเหตุหลักจากหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจำนวน 1,491 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเป็น 1.29 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยลดลง 0.26 เท่า ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานหารด้วยต้นทุนทางการเงิน ซึ่งในปี 2561 มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานน้อยกว่าปี 2560 จำนวน 109 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 27 แม้ว่าที่ต้นทุนทางการเงินปี 2561 น้อยกว่าปี 2560 จำนวน 33 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 13 ด้วยสัดส่วนของกำไรที่ลดลงมากกว่าต้นทุนทางการเงินที่ลดลงในปี ทำให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2561 ลดลงจากปี 2560

ในขณะที่บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 0.49 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1.82 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยลดลง 1.33 เท่า เนื่องจากปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 273 ล้านบาท โดยลดลง 811 ล้านบาทจากปี 2560 โดยหลักกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ลดลงมาจากเงินสลับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่ลดลง

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเป็น 1.82 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 0.50 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยเพิ่มขึ้น 1.32 เท่า ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานหารด้วยต้นทุนทางการเงิน ซึ่งในปี 2560 มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานน้อยกว่าปี 2559 จำนวน 175 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 30 ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินปี 2560 มากกว่าปี 2559 จำนวน 23 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 10 ด้วยสัดส่วนของกำไรที่ลดลงแต่ต้นทุนการเงินที่เพิ่มขึ้นในปีนี้ ทำให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2560 ลดลงจากปี 2559

การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.29 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 3.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงเล็กน้อยในปี โดยหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 3.08 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินของบริษัทที่ลดลงและส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นในปี โดยหนี้สินของบริษัทที่ลดลงเป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมทั้งหนี้สินจากสัญญาเช่าการเงินที่ลดลงจากการชำระคืนในระหว่างปี

- การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสถิติฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสถิติที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสถิติข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.69 เท่า สำหรับหุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2561 ที่ผู้ถือหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ปัจจุบันหุ้นกู้นี้ดังกล่าวได้ไถ่ถอนครบทั้งจำนวนแล้วในวันที่ 19 ตุลาคม 2561

ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสถิติที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3:1 เท่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสถิติข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ ได้แก่

- 1) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 2) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563 ที่ผู้ถือหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 3) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562
- 4) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563
- 5) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ถือหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 6) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564
- 7) หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 8) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
- 9) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.69 เท่า สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 1) – ข้อ 4) และ ข้อ 6) – ข้อ 12) ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสถิติข้อ 6.2.11) และสำหรับหุ้นกู้ข้อ 5) ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสถิติ ข้อ 7.2.12) เงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินรองรับดังนี้ คือ 1) แผนเงินทุน 2) แผนการชำระคืนหนี้สถาบันการเงินบางส่วน และ 3) แผนการคืนตราสารหนี้ทั้งระยะสั้นและหรือระยะยาวบางส่วน เพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าว และบริษัทยังมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม 4) แรงการขาย และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง ด้วยการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสม บริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอดขายรายได้ และลดค่าใช้จ่ายลง ทำให้กำไรของบริษัทสูงขึ้นและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงและโครงสร้างเงินทุนอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม