

## 15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 15.1 งบการเงิน

#### 15.1.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

<u>รายชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต</u>	<u>เลขทะเบียน</u>	<u>วันที่รายงาน</u>	<u>สำหรับปีสิ้นสุด</u>
นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก	4795	17 ก.พ. 2555	31 ธ.ค. 2554
นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก	4795	22 ก.พ. 2556	31 ธ.ค. 2555
นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก	4795	17 ก.พ. 2557	31 ธ.ค. 2556

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นสังกัด บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

จากรายงานผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ (บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด) ซึ่งได้ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 มีความเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

#### 15.1.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทฯ

งบการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วย

งบการเงินปี 2554	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 - วันที่ 31 ธันวาคม 2554 (งบการเงินรวม)
งบการเงินปี 2555	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 - วันที่ 31 ธันวาคม 2555 (งบการเงินรวม)
งบการเงินปี 2556	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 - วันที่ 31 ธันวาคม 2556 (งบการเงินรวม)

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่					
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	837.4	2.0	715.7	1.6	1,036.2	1.8
เงินลงทุนชั่วคราว	1,193.1	2.8	850.3	1.9	779.0	1.4
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	36,159.8	86.1	37,817.7	86.3	48,686.6	86.6
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	185.0	0.4	804.6	1.8	562.1	1.0
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	383.9	0.9	521.3	1.2	866.5	1.5
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	156.9	0.4	279.5	0.6	360.7	0.6
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>38,916.1</b>	<b>92.7</b>	<b>40,989.1</b>	<b>93.5</b>	<b>52,291.1</b>	<b>93.1</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	127.8	0.3	127.8	0.3	610.6	1.1
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,468.6	5.9	2,219.9	5.1	2,702.3	4.8
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	172.7	0.4	187.0	0.4	252.5	0.4
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	156.4	0.4	182.1	0.4	200.1	0.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	140.7	0.3	115.0	0.3	137.7	0.2
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>3,066.2</b>	<b>7.3</b>	<b>2,831.8</b>	<b>6.5</b>	<b>3,903.2</b>	<b>6.9</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>41,982.3</b>	<b>100.0</b>	<b>43,820.9</b>	<b>100.0</b>	<b>56,194.3</b>	<b>100.0</b>

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่					
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	5,988.1	14.3	1,528.8	3.5	6,697.5	11.9
เจ้าหนี้การค้า- บริษัทอื่น	1,083.3	2.6	1,527.0	3.5	2,090.3	3.7
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	395.9	0.9	468.1	1.1	3,197.5	5.7
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,838.4	4.4	3,229.6	7.4	250.0	0.4
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,500.0	3.6	4,500.0	10.3	0.0	0.0
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6.9	0.0	10.0	0.0	7.2	0.0
เงินมัดจำจากลูกค้า	1,604.0	3.8	1,968.5	4.5	1,749.3	3.1
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	363.9	0.9	527.0	1.2	652.2	1.2
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,046.1	2.5	1,522.3	3.5	2,352.8	4.2
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>13,826.6</b>	<b>32.9</b>	<b>15,281.3</b>	<b>34.9</b>	<b>16,996.8</b>	<b>30.2</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,461.6	8.2	250.0	0.6	0.0	0.0
หุ้นกู้ระยะยาว	7,500.0	17.9	8,000.0	18.3	14,000.0	24.9
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	11.7	0.0	8.1	0.0	7.6	0.0
ภาระผูกพันของผลประโยชน์พนักงาน	75.7	0.2	93.8	0.2	114.7	0.2
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	110.4	0.3	105.9	0.2	142.5	0.3
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>11,159.4</b>	<b>26.6</b>	<b>8,457.8</b>	<b>19.3</b>	<b>14,264.8</b>	<b>25.4</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>24,986.0</b>	<b>59.5</b>	<b>23,739.1</b>	<b>54.2</b>	<b>31,261.6</b>	<b>55.6</b>

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่					
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,250.8		2,250.8		2,265.8	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,209.4	5.3	2,213.2	5.1	2,222.8	4.0
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,396.2	3.3	1,451.5	3.3	1,594.3	2.8
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ			17.2	0.0	18.4	0.0
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	225.6	0.5	225.6	0.5	226.6	0.4
ยังไม่ได้จัดสรร	13,233.8	31.5	16,248.2	37.1	20,938.6	37.3
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(69.2)	(0.2)	(74.3)	(0.2)	(69.8)	(0.1)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท</b>	<b>16,995.8</b>	<b>40.5</b>	<b>20,081.4</b>	<b>45.8</b>	<b>24,930.9</b>	<b>44.4</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.5	0.0	0.4	0.0	1.8	0.0
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>16,996.3</b>	<b>40.5</b>	<b>20,081.8</b>	<b>45.8</b>	<b>24,932.7</b>	<b>44.4</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>41,982.3</b>	<b>100.0</b>	<b>43,820.9</b>	<b>100.0</b>	<b>56,194.3</b>	<b>100.0</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	23,263.0	99.3	27,023.5	99.6	38,847.7	99.5
รายได้อื่น	159.3	0.7	117.3	0.4	193.4	0.5
<b>รวมรายได้</b>	<b>23,422.3</b>	<b>100.0</b>	<b>27,140.7</b>	<b>100.0</b>	<b>39,041.1</b>	<b>100.0</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	14,724.5	62.9	17,890.4	65.9	25,349.9	64.9
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,178.3	9.3	1,950.0	7.2	3,046.0	7.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,475.9	10.6	1,974.7	7.3	3,030.8	7.8
ต้นทุนทางการเงิน	137.4	0.6	304.7	1.1	415.1	1.1
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>19,516.1</b>	<b>83.3</b>	<b>22,119.8</b>	<b>81.5</b>	<b>31,841.7</b>	<b>81.6</b>
กำไรก่อนภาษีเงินได้	3,906.2	16.7	5,020.9	18.5	7,199.4	18.4
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1,071.4)	(4.6)	(1,122.9)	(4.1)	(1,398.6)	(3.6)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>2,834.8</b>	<b>12.1</b>	<b>3,898.0</b>	<b>14.4</b>	<b>5,800.8</b>	<b>14.9</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า หน่วยงานต่างประเทศ	(36.4)		(4.7)		4.8	
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของ เงินลงทุนเพื่อขาย	0.7		(0.4)		(0.3)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	(35.7)		(5.1)		4.5	
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>2,799.1</b>		<b>3,892.9</b>		<b>5,805.3</b>	

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	2,834.8		3,898.1		5,801.8	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-		(0.1)		(1.0)	
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>2,834.8</b>		<b>3,898.0</b>		<b>5,800.8</b>	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	1.28		1.76		2.61	
กำไรต่อหุ้นปรับลด	1.28		1.76		2.61	

## งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่		
	2554	2555	2556
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไรสุทธิ	2,834.8	3,898.0	5,800.8
รายการปรับปรุง			
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	171.8	(348.5)	(34.9)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (กลับรายการ)	10.0	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	45.0
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน (กลับรายการ)	12.2	22.9	(12.2)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	339.3	368.0	374.0
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์	(1.7)	(0.2)	(7.7)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	(57.3)	(2.4)	5.7
ผลประโยชน์พนักงาน	25.4	18.1	20.9
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	20.6	12.3
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	96.3	(4.5)	36.6
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	(19.9)	(14.5)
ต้นทุนทางการเงิน	137.4	304.7	415.1
ภาษีเงินได้	1,071.4	1,122.9	1,398.6
<b>รวม</b>	<b>4,639.6</b>	<b>5,379.7</b>	<b>8,039.7</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>			
ลูกหนี้จากบริษัทย่อย			
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	(7,677.6)	(678.6)	(10,648.7)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	934.8	(642.5)	254.7
จ่ายเงินล่วงหน้าค่าสินค้า	41.3	(137.4)	(345.1)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	91.2	(122.6)	(81.1)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(22.7)	25.7	(22.7)
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	(335.2)	443.7	563.3
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	(1,176.1)	72.2	2,729.4
เงินมัดจำจากลูกค้า	375.9	364.5	(219.2)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(53.1)	480.5	799.7
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,181.9)	5,185.2	1,069.9
จ่ายภาษีเงินได้	(968.6)	(987.9)	(1,292.1)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(4,150.5)</b>	<b>4,197.3</b>	<b>(222.2)</b>

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่		
	2554	2555	2556
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(24.3)
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(640.2)	(129.8)	(848.8)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	5.2	37.3	41.2
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(71.3)	(38.4)	(93.4)
ซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(15,454.8)	(19,823.5)	(25,784.3)
ขายเงินลงทุนชั่วคราว	14,453.2	20,185.7	25,869.7
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	2.5
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(1,707.9)</b>	<b>231.3</b>	<b>(837.4)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(864.8)	(942.5)	(1,089.9)
จ่ายเงินปันผล	(1,103.7)	(883.8)	(1,110.4)
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,487.2	(4,459.3)	5,168.8
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	37.7	55.7	141.2
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	5,536.6	1,537.6	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(836.6)	(3,358.0)	(3,229.6)
เงินสดรับจากการหุ้นกู้ระยะยาว	-	5,000.0	6,000.0
ชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	-	(1,500.0)	(4,500.0)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>5,256.4</b>	<b>(4,550.3)</b>	<b>1,380.1</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(602.0)</b>	<b>(121.7)</b>	<b>320.5</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,439.4	837.4	715.7
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>837.4</b>	<b>715.7</b>	<b>1,036.2</b>

## รายการที่มีใช้เงินสด:

เจ้าหนี้ค่าอุปกรณ์ที่ยังมิได้ชำระเงิน	(2.5)	(3.1)	(16.7)
รับโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา, สุทธิ	-	-	(503.6)



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ประจำปี		2554	2555	2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATION)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.8	2.7	3.1
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.1	0.1	0.1
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.35)	0.29	(0.01)
อัตราส่วนหมุนเวียนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	เท่า	0.5	0.5	0.6
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	783	744	614
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.6	10.3	7.0
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	55	35	52
Cash cycle	วัน	728	709	562
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	37.1	34.1	35.1
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	16.8	18.6	18.5
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	(1.1)	0.8	(0.03)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	12.1	14.4	14.9
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	17.6	21.0	25.8

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (ต่อ)

ประจำปี		2554	2555	2556
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (1)	ร้อยละ	7.5	9.1	11.6
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (2)	ร้อยละ	10.6	12.4	15.2
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	136.2	180.9	249.7
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์	เท่า	0.6	0.6	0.8
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.5	1.2	1.3
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.2	0.9	0.8
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	5.7	6.5	6.9
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.2	0.4	0.4
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	31.0	33.8	36.5

หมายเหตุ : (1) ผลตอบแทนเฉลี่ยจากสินทรัพย์ = กำไรสุทธิ/ สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)

(2) ผลตอบแทนเฉลี่ยจากสินทรัพย์ = กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้/ สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)

เงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2554 ได้รับอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.40 บาทต่อหุ้น จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2555

เงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2555 ได้รับอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.50 บาทต่อหุ้น จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2556

เงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบให้เสนอจ่ายเงินปันผลในที่ประชุมผู้ถือหุ้นในอัตรา 0.85 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 ในวันที่ 25 เมษายน 2557

## 16 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการและผลการดำเนินงาน

ในการอ่านคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน นักลงทุนควรศึกษาข้อมูลทางการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบแล้ว รวมทั้งหมายเหตุประกอบงบการเงิน และข้อมูลที่นำเสนอไว้ในเอกสารฉบับนี้ประกอบ โดยบริษัทได้จัดทำงบการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ข้อมูลทางการเงินที่แสดงไว้ในตารางภายใต้หัวข้อนี้เป็นข้อมูลภายใต้งบการเงินรวมประจำปี การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินและมูลค่าต่างๆ รวมทั้งข้อมูลโดยเฉลี่ยในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งเป็นการคำนวณจากงบการเงินรายปี

### 16.1 ผลการดำเนินงาน

#### ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนประเภทบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮาส์และอาคารชุด และถือเป็นผู้นำตลาดบ้านทาวน์เฮาส์สำหรับผู้ที่มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง และในปี 2555 เป็นต้นมาบริษัทฯ เริ่มเน้นการลงทุนโครงการอาคารชุด ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย ใกล้แห่งชุมชนและใกล้เส้นทางคมนาคมที่สะดวกขึ้นเพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อีกทั้งบริษัทฯ ยังเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่รายที่มีการบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง ทำให้สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ประกอบกับการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการก่อสร้าง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถใช้กลยุทธ์ทางด้านราคาในการกำหนดราคาขายที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ สร้างด้วยต้นทุนที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่น เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยในรูปแบบ ขนาด และทำเลที่ใกล้เคียงกัน ด้วยกลยุทธ์ทางด้านราคาขายและการพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคอยู่เสมอ ทำให้บริษัทฯ ยังสามารถครองใจผู้บริโภคตลอดมา ส่งผลให้บริษัทฯ มียอดจองซื้อใหม่และมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

หน่วย : ล้านบาท

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2554	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ	2555	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ	2556	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ
ยอดจองซื้อใหม่สุทธิ	25,554.2	(34.1)	29,396.3	15.0	41,282.1	40.4
รายได้รวม	23,422.3	0.1	27,140.7	15.9	39,041.1	43.8
กำไรสุทธิ	2,834.8	(18.7)	3,898.0	37.5	5,800.8	48.8

ในปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทฯ มีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมร้อยละ 0.1 ร้อยละ 15.9 และร้อยละ 43.8 ตามลำดับ โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลักคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.3 ร้อยละ 99.6 และร้อยละ 99.5 ของรายได้รวมในปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นผลจากการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายเพื่อ

ตอบสนอง ความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น ประกอบกับการปรับปรุงกระบวนการงานต่างๆ ให้ทันสมัยและรวดเร็วทำให้ บริษัทฯ สามารถโอนบ้านให้กับลูกค้าได้เร็วขึ้น

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2556 เท่ากับ 5,801.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 1,903.7 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.8 จากปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และความสามารถในการควบคุมและบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯ ที่มีประสิทธิภาพ

#### รายได้รวมของบริษัทฯ

หน่วย : ล้านบาท

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2554		2555		2556*	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านทาวน์เฮาส์(1)- BOI	3,827.2	16.3	2,477.1	9.1	2,930.9	7.5
บ้านทาวน์เฮาส์(1)-ไม่ได้ BOI	8,501.4	36.3	13,125.4	48.4	17,738.6	45.5
<b>บ้านทาวน์เฮาส์(1) รวม</b>	<b>12,328.5</b>	<b>52.6</b>	<b>15,602.5</b>	<b>57.5</b>	<b>20,669.5</b>	<b>53.0</b>
<b>บ้านเดี่ยว</b>	<b>6,315.3</b>	<b>27.0</b>	<b>8,065.6</b>	<b>29.7</b>	<b>9,194.7</b>	<b>23.5</b>
อาคารชุด- BOI	907.2	3.9	200.7	0.7	624.4	1.6
อาคารชุด-ไม่ได้ BOI	3,570.3	15.2	2,639.4	9.7	7,825.3	20.0
<b>อาคารชุด</b>	<b>4,477.5</b>	<b>19.1</b>	<b>2,840.1</b>	<b>10.5</b>	<b>8,449.7</b>	<b>21.6</b>
ที่ดินเปล่า	19.4	0.1	63.9	0.2	35.0	0.1
ค่าก่อสร้าง	41.3	0.2	22.0	0.1	2.1	-
รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์จากต่างประเทศ	80.9	0.3	429.4	1.6	496.7	1.3
<b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>23,263.0</b>	<b>99.3</b>	<b>27,023.5</b>	<b>99.6</b>	<b>38,847.7</b>	<b>99.5</b>
รายได้อื่น						
รายได้ที่เกี่ยวข้องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ (2)	73.0	0.3	13.9	0.1	64.6	0.2
อื่น ๆ (3)	86.3	0.4	103.3	0.4	128.8	0.3
<b>รายได้รวม</b>	<b>23,422.3</b>	<b>100.0</b>	<b>27,140.7</b>	<b>100.0</b>	<b>39,041.1</b>	<b>100.0</b>

หมายเหตุ (1) รายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮาส์ รวมรายได้จากการขายบ้านแฝด และอาคารพาณิชย์

(2) ได้แก่เงินที่ได้จากการยกเลิกสัญญาและการเปลี่ยนแปลงสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัย

(3) ได้แก่เงินที่ได้จากการ ขายทรัพย์สิน ค่าเช่า ดอกเบี้ย และรายได้อื่น

ทั้งนี้ในปี 2556 บริษัทฯ ได้มีการปรับเปลี่ยนการจัดประเภทผลิตภัณฑ์ตามโครงสร้างใหม่ขององค์กร

ที่มา : ข้อมูลบริษัทฯ

สำหรับปี 2554 บริษัทฯ มีรายได้รวม 23,422.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.4 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวน 950.0 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากอาคารชุดที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เพิ่มขึ้นจำนวน 906.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มสูงขึ้นจากปี 2553 ซึ่งมีรายได้จากส่วนนี้เพียง 0.6 ล้านบาท และรายได้จากอาคารชุดส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (Non-BOI) จำนวน 43.4 ล้านบาท

รายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮาส์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เพิ่มขึ้น 342.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 ส่วนรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮาส์ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (Non-BOI) ลดลงจำนวน 793.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.5 เมื่อเทียบกับปี 2553 เนื่องจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ขยายเงื่อนไขราคาขายของบ้านเดี่ยว หรือบ้านแถวเพิ่มขึ้น จากราคาขายไม่เกินหน่วยละ 600,000 บาท เพิ่มขึ้นเป็นราคาขายไม่เกินหน่วยละ 1,200,000 บาท และส่วนของอาคารชุดหน่วยละไม่เกิน 1,000,000 บาท ดังนั้นบริษัทจึงเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในหน่วยที่เป็นบ้านและอาคารชุด BOI มากยิ่งขึ้น

สำหรับรายได้จากบ้านเดี่ยวลดลง 576.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.4 เมื่อเทียบกับปี 2553 สาเหตุหนึ่งของรายได้รวมของปี 2554 เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เนื่องจากผลกระทบของเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ในช่วงไตรมาส 4 ทำให้ลูกค้าจำนวนหนึ่งชะลอการซื้อ และการโอนบ้าน ส่งผลกระทบต่อการเพิ่มขึ้นรายได้ของบริษัทตามที่กล่าวข้างต้น

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้รวม 27,140.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,718.4 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.9 เป็นผลจากการปรับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจหลังจากได้รับผลกระทบจากวิกฤตน้ำท่วมเมื่อปลายปี 2554 ทั้งการปรับเปลี่ยนและพัฒนาผลิตภัณฑ์ของโครงการใหม่ๆ ที่เปิดขายโดยรองรับเหตุการณ์น้ำท่วมที่อาจเกิดขึ้นเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้บริโภค การเพิ่มขึ้นโดยรวมของรายได้คือการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮาส์จำนวน 3,274 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.6 แบ่งเป็นรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮาส์ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (Non-BOI) เพิ่มขึ้น 4,585.1 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.9 และรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮาส์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ลดลงจำนวน 1,311.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.3 เมื่อเทียบกับปี 2554 เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตน้ำท่วมเมื่อปลายปี 2554

สำหรับรายได้จากบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น 1,750.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.7 เมื่อเทียบกับปี 2554 สาเหตุการเพิ่มขึ้นเนื่องจากในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบผลิตภัณฑ์ของบ้านเดี่ยวให้ทันสมัยเพื่อรองรับความต้องการของตลาดมากขึ้น รวมทั้งโครงการบ้านเดี่ยวที่เปิดใหม่ยังตั้งอยู่ในทำเลที่ต้องการของผู้บริโภค เช่น โครงการ The Plant พัฒนาการ โครงการ The Plant City นวมินทร์ โครงการ The Plant แจ้งวัฒนะ โครงการภัสสร 27 โครงการภัสสร 28 เป็นต้น ส่งผลให้รายได้จากบ้านเดี่ยวเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวนลดลง 1,637.4 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 36.6 เมื่อเทียบกับปี 2554 แบ่งเป็นรายได้จากอาคารชุดที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ลดลงจำนวน 706.5 ล้านบาท และรายได้จากอาคารชุด

ส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (Non-BOI) ลดลงจำนวน 930.8 ล้านบาท ทั้งนี้เนื่องจากมีอาคารชุดหลายโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทำให้ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ในปีนี้ เช่น โครงการ The Tree Interchange โครงการ The Tree บางโพ โครงการ Chapter One Modern Dutch โครงการ Condo FUSE โมเบียส งามคำแหง สเตชั่น เป็นต้น

นอกจากนั้นแผนการลงทุนในต่างประเทศของบริษัท ซึ่งประกอบด้วย ประเทศอินเดีย เวียดนามและมัลดีฟส์นั้น มีความคืบหน้าอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการ CORAL VILL ประเทศมัลดีฟส์ และจากโครงการ SILVANA BANGALORE ประเทศอินเดีย โดยมีรายได้จากส่วนงานต่างประเทศในปี 2555 ทั้งสิ้น 429.4 ล้านบาท

สำหรับปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้รวม 39,041.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11,900.4 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.8 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของปีก่อน มาจากปัจจัยหลักคือการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 11,824.3 ล้านบาท

สำหรับปี 2556 รายได้จากบ้านทาวน์เฮาส์เท่ากับ 20,669.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 5,067.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.5 แบ่งเป็นรายได้จากบ้านทาวน์เฮาส์ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจำนวนเพิ่มขึ้น 4,613.2 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.1 และรายได้จากบ้านทาวน์เฮาส์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนเพิ่มขึ้น 453.9 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.3 รายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 9,194.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1,129.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 ซึ่งเป็นผลจากการขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ และสามารถลดระยะเวลาในการก่อสร้างบ้าน และเร่งการส่งมอบบ้านให้ลูกค้า ทำให้รายได้จากบ้านทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยวมีรายได้เพิ่มมากขึ้นจากปีที่ผ่านมา สำหรับอาคารชุดมีรายได้เท่ากับ 8,449.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,609.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 197.5 แบ่งเป็นรายได้จากอาคารชุดที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เพิ่มขึ้นจำนวน 423.7 ล้านบาท และรายได้จากอาคารชุดส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (Non-BOI) เพิ่มขึ้นจำนวน 5,185.9 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จในปี 2556 จำนวน 6 โครงการ และรับรู้รายได้คิดเป็นมูลค่า 7,633.4 ล้านบาท จึงทำให้มีรายได้เพิ่มมากขึ้นมากเมื่อเทียบกับปี 2555

สำหรับการลงทุนในต่างประเทศของบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ในปี 2556 รวมทั้งสิ้น 496.7 ล้านบาท จากโครงการ CORAL VILL ประเทศมัลดีฟส์ และโครงการ SILVANA BANGALORE ประเทศอินเดีย

### ค่าใช้จ่าย

#### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2554 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 14,724.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงขึ้นกว่าอัตราต้นทุนขายของปี 2553 ส่วนหนึ่งมาจากต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างและต้นทุนค่าขนส่งที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากผลกระทบของเหตุการณ์น้ำท่วม

ปี 2555 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 17,890.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.2 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สาเหตุการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายเนื่องจากต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรงที่สูงขึ้น และต้นทุนส่วนเพิ่มจากผลกระทบของเหตุการณ์อุทกภัยในปลายปี 2554 อีกทั้งบริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบผลิตภัณฑ์ให้ทันสมัยและเป็นที่ต้องการของตลาดมากขึ้นส่งผลให้อัตราต้นทุนขายของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น

ปี 2556 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 25,349.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 17,890.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.2 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อัตราต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2556 ลดลงจากปี 2555 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถควบคุม และบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างต่างๆ ของโครงการได้มีประสิทธิภาพ

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2554 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น 411.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 เมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายในการขายของปีก่อน มีสาเหตุมาจาก

- ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 144.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 274.0 ล้านบาท เป็นผลจากการสิ้นสุดมาตรการทางภาษี เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลในส่วนของภาคอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการส่งเสริมการขายลดลง 148.0 ล้านบาท ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายอื่นเพิ่มขึ้น 12.6 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 267.1 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.1 เนื่องจากการตั้งประมาณการการด้อยค่าของสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 76.0 ล้านบาท และประมาณการความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความเพิ่มขึ้น 94.0 ล้านบาท ส่วนค่าใช้จ่ายบริหารอื่นเพิ่มขึ้น 97.1 ล้านบาท

ในปี 2555 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 3,924.7 ล้านบาทซึ่งลดลงจากปีก่อนเท่ากับ 729.4 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 15.7 มีสาเหตุมาจาก

- ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 228.2 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 10.5 ซึ่งปัจจัยหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณาประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายซึ่งลดลงถึง 358.6 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 29.5 ในขณะที่ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 117.8 ล้านบาทและ 18.5 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 501.2 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 20.2 เป็นผลมาจากการลดลงของค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์และประมาณการความเสียหายจากคดีความ และผลจากการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ในปี 2556 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 6,076.8 ล้านบาทซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 2,152.1 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.8 มีสาเหตุมาจาก

- ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 1,096.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.2 ซึ่งปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณาประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น 629.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.7 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ เพิ่มขึ้น 385.1 ล้านบาท และ 81.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.8 และร้อยละ 45.2 ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 1,056.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.5 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของพนักงานจำนวน 593.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.5 การเพิ่มขึ้นของค่าที่ปรึกษาจำนวน 45.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.5 และมีการประมาณการความเสียหายจากคดีความเพิ่มขึ้นจำนวน 36.7 ล้านบาท

### ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2554 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 70.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 104.8 เป็นผลจากการที่บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก เพื่อใช้ในการขยายตัวของธุรกิจ

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 304.7 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 167.2 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากในระหว่างปี 2555 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 5,000 ล้านบาท เพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินและรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคตโดยนำมาจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจที่เป็นการลงทุนระยะยาว 3 – 5 ปี และในระหว่างปีมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 1,500 ล้านบาท

สำหรับปี 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 415.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 110.3 ล้านบาทจากปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 36.2 เป็นผลจากการที่บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก เพื่อใช้ในการขยายตัวของธุรกิจ

### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2554 เท่ากับ 1,071.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.6 ของรายได้รวม ซึ่งสูงกว่าของปีก่อนในรอบระยะเวลาเดียวกันที่มีมูลค่าเท่ากับ 1,048.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.5 ของรายได้รวม เนื่องจากสิทธิประโยชน์ของการลดอัตราภาษีเงินได้ฯ จากการเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิ้นสุดลงในปี 2554 ทำให้บริษัทเสียภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 25 เป็น อัตราร้อยละ 30



ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2555 เท่ากับ 1,122.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.1 ของรายได้รวม ถึงแม้จะมีการปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากอัตราร้อยละ 30 เหลือเพียงร้อยละ 23 แต่ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ยังสูงกว่าปีก่อน เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2556 เท่ากับ 1,398.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.6 ของรายได้รวม ซึ่งสูงกว่าปีก่อนจำนวน 275.7 ล้านบาท เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของบริษัทฯ

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ 19.4 ของกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ในขณะที่อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2555 อยู่ที่ร้อยละ 22.4 ของกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สาเหตุที่อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลในปี 2556 ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากประกาศพระราชกฤษฎีกาตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร ฉบับที่ 530 พ.ศ. 2554 ให้ลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิจากร้อยละ 23 เหลือร้อยละ 20 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีปี 2556 และ 2557

### กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2554 เท่ากับ 2,834.8 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนในรอบระยะเวลาเดียวกันเท่ากับ 653.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.7 สาเหตุที่กำไรสุทธิของบริษัทฯ ลดลงเนื่องจากผลกระทบของเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ที่เกิดขึ้นในไตรมาส 4 ดังที่กล่าวไปข้างต้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่ารายได้รวม อันเป็นผลมาจากการขยายตัวของธุรกิจในประเทศ โดยเฉพาะการเปิดโครงการใหม่ๆ จำนวนมากอย่างต่อเนื่อง แต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ของโครงการเหล่านี้ได้ โดยบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายรวมในปี 2554 เพิ่มขึ้นจากปี 2553 ร้อยละ 7.1 สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมในปี 2554 เพิ่มสูงขึ้นจากปี 2553 ร้อยละ 12.1 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 70.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 104.8 เป็นผลจากการที่บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก เพื่อใช้ในการขยายตัวของธุรกิจ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2555 เท่ากับ 3,898.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 1,063.2 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.5 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และความสามารถในการควบคุมและบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯ ที่มีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2556 เท่ากับ 5,800.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.9 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 1,902.8 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.8 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

### 16.1.2 ฐานะทางการเงิน

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 41,982.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,891.1 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.1 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น 400.5 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินลดลง 947.0 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้นสูงถึง 8,237.1 ล้านบาท ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 309.2 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทฯ มีการขยายโครงการมากขึ้น ทำให้มีมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น และบริษัทฯ มีการลงทุนเพิ่มขึ้นในเครื่องจักรและอุปกรณ์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 43,820.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,838.6 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวลดลง 464.5 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 619.6 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้นสูงถึง 1,657.9 ล้านบาท เนื่องจากในปีนี้มีบริษัทมีการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นและอยู่ระหว่างการก่อสร้างทำให้มีโครงการระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น 2,984 ล้านบาท แต่ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายลดลง 886 ล้านบาท ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง 248.7 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 56,194.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12,373.4 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.2 จาก บริษัทฯ มีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น 249.2 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินลดลง 242.4 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้นสูงถึง 10,869.0 ล้านบาท เนื่องจากในปีนี้มีบริษัทมีการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นและอยู่ระหว่างการก่อสร้างทำให้มีโครงการระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น 12,226 ล้านบาท มีที่ดินรอการพัฒนาลดลง 3,333 ล้านบาทโดยถูกโอนไปเป็นมูลค่าโครงการระหว่างพัฒนาในปีเพิ่มขึ้น ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น 1,514 ล้านบาท ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 482.5 ล้านบาท เนื่องจากในปีนี้มีบริษัท มีการขยายโรงงานแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแห่งใหม่จึงมีการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อสร้างโรงงานจำนวน 502 ล้านบาท

#### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 837.4 ล้านบาท 715.7 ล้านบาทและ 1,036.2 ล้านบาทตามลำดับ โดยรายการเงินสดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด ส่วนใหญ่เป็นรายการเงินรับจากการขายในช่วงใกล้วันสิ้นงวด ที่บริษัทฯ ต้องรอเรียกเก็บเงินตามระบบธนาคาร ซึ่งมีโอกาสเพิ่มลดได้ตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี

### โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 36,159.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8,237.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 29.5 จากปี 2553 เป็นการเพิ่มขึ้นจากโครงการระหว่างพัฒนา จำนวน 6,902 ล้านบาทเนื่องจากในปีนี้ บริษัทฯ ได้มีการซื้อที่ดินใหม่เข้ามาเพื่อพัฒนาให้เป็นไปตามแผนการขยายโครงการ ซึ่งมีจำนวนโครงการใหม่เพิ่มขึ้นสุทธิ 31 โครงการในปี 2554 โครงการเหล่านี้บางส่วนได้เริ่มทยอยโอนให้กับลูกค้าบ้างแล้ว โดยเฉพาะโครงการบ้านทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว และบางส่วนอยู่ระหว่างการก่อสร้างตามยอดจองซื้อใหม่ที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่อยู่ในส่วนของโครงการระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากปี 2553 และทำให้ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 508.4 วัน ในปี 2553 เป็น 783.4 วัน ในปี 2554 นอกจากนี้ตามแผนการขยายโครงการในปี 2555 ที่บริษัทฯ เปิดโครงการใหม่รวม 49 โครงการ ประกอบด้วย ทาวน์เฮาส์ 28 โครงการ บ้านเดี่ยว 15 โครงการ คอนโดมิเนียม 4 โครงการ และโครงการในต่างประเทศ 2 โครงการ โดยจะเริ่มเปิดขายในประเทศอินเดียและเวียดนาม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 37,817.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,657.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 จากปี 2554 เป็นการเพิ่มขึ้นจากโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 2,984 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการใหม่และอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีจำนวนโครงการใหม่เพิ่มขึ้นสุทธิ 30 โครงการในปี 2555 โครงการเหล่านี้บางส่วนได้เริ่มทยอยโอนให้กับลูกค้าบ้างแล้ว โดยเฉพาะโครงการบ้านทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว และบางส่วนอยู่ระหว่างการก่อสร้างตามยอดจองซื้อใหม่ที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่อยู่ในส่วนของโครงการระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากปี 2554 แต่บริษัทฯ มีมูลค่าที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายลดลง 886 ล้านบาท ส่งผลให้ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยลดลงจาก 783.4 วันในปี 2554 เป็น 744.3 วันในปี 2555 นอกจากนี้ตามแผนการขยายโครงการในปี 2556 ที่บริษัทฯ เปิดโครงการใหม่รวม 78 โครงการ ประกอบด้วย ทาวน์เฮาส์ 47 โครงการ บ้านเดี่ยว 16 โครงการ คอนโดมิเนียม 13 โครงการ และโครงการในต่างประเทศ 2 โครงการ โดยจะเริ่มเปิดขายในประเทศอินเดียและเวียดนาม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 48,686.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,869 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.7 จากปี 2555 เป็นการเพิ่มขึ้นจากโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 12,226 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการใหม่และอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีจำนวนโครงการใหม่เพิ่มขึ้นสุทธิ 30-50 โครงการ ในปี 2556 โครงการเหล่านี้บางส่วนได้เริ่มทยอยโอนให้กับลูกค้าบ้างแล้ว โดยเฉพาะโครงการบ้านทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว และบางส่วนอยู่ระหว่างการก่อสร้างตามยอดจองซื้อใหม่ที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่อยู่ในส่วนของโครงการระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากปี 2555 แต่บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาลดลง 3,333 ล้านบาทจากการโอนไปเป็นมูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนาในปีเพิ่มขึ้น ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น 1,514 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามหากพิจารณาอัตราส่วนสภาพคล่องโดยภาพรวมของบริษัทฯ จะเห็นว่าปี 2556 สามารถบริหารจัดการสินทรัพย์ได้ดีขึ้น ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ยที่ลดลงจาก 744 วัน เป็น 614 วัน ระยะเวลาการชำระหนี้เพิ่มขึ้นจาก 35 วันเป็น 52 วัน

ส่งผลให้บริษัทฯ มี cash cycle ที่ลดลงจาก 709 วันเป็น 562 วัน นอกจากนี้ตามแผนการขยายโครงการในปี 2556 ที่บริษัทฯ เปิดโครงการใหม่รวม 30-50 โครงการ ประกอบด้วย ทาวน์เฮาส์ 17-29 โครงการ บ้านเดี่ยว 7-12 โครงการ คอนโดมิเนียม 5-8 โครงการ และโครงการในต่างประเทศ 1 โครงการ

#### เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน

บริษัทฯ มีเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน ณ สิ้น ปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 เป็นจำนวน 185.0 ล้านบาท 804.6 ล้านบาท และ 562.1 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งยอดเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นยอดคงค้างสั้นงวด ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของยอดคงค้างดังกล่าวเป็นไปตามจังหวะเวลา โอกาส และลักษณะของธุรกรรมการซื้อที่ดินของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2554 บริษัทฯ มีจำนวนเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินลดลงจำนวน 947 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากการที่บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม ทำให้มีการชะลอการลงทุน และเร่งสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยเพื่อฟื้นฟูโครงการ เมื่อบริษัทฯ สามารถวางแผนธุรกิจและการก่อสร้างโครงการเพื่อรองรับเหตุการณ์น้ำท่วมที่อาจเกิดขึ้นอีก ทำให้ในปี 2555 และปี 2556 บริษัทฯ มีเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นเป็น 804.6 ล้านบาท และ 562.1 ล้านบาท ตามลำดับ

#### เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า

บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 เป็นจำนวน 383.9 ล้านบาท 521.3 ล้านบาท และ 866.5 ล้านบาท ตามลำดับ รายจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าประกอบด้วย วัสดุอุปกรณ์เพื่อการก่อสร้างและเหล็ก ซึ่งบริษัทฯ มีการทำสัญญาล่วงหน้าเพื่อป้องกันราคาเหล็กที่เพิ่มสูงขึ้น และชำระเงินค่าวัสดุดังกล่าวด้วยตั๋วสัญญาใช้เงินซึ่งมีอายุไถ่ถอนในแต่ละช่วงเวลาที่แตกต่างกัน

#### สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 156.9 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 91.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.8 จากปี 2553

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 279.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 122.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 78.2 จากปี 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 360.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29 จากปี 2555

#### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นสุทธิ 309.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3 จากปี 2553 มาจากการที่บริษัทฯ ลงทุนในการขยายโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจและนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการก่อสร้าง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลงสุทธิ 248.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.1 จากปี 2554 ซึ่งเป็นการลดลงอย่างปกติจากค่าเสื่อมราคา เนื่องจากปีนี้ไม่มีการลงทุนในเครื่องจักรและโรงงานเพิ่มเติม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นสุทธิ 482.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.7 จากปี 2555 เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นและการใช้เทคโนโลยีแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปยังคงเป็นแนวทางหลักในการก่อสร้างให้ทันความต้องการของลูกค้า ดังนั้นในปีจึงมีการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อสร้างโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแห่งใหม่จำนวน 502 ล้านบาท ขณะนี้ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างโรงงานดังกล่าว

#### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมี 156.4 ล้านบาท 182.1 ล้านบาท และ 200.1 ล้านบาทตามลำดับ เป็นการบันทึกสินทรัพย์ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ผลแตกต่างทางภาษีที่เพิ่มขึ้นในปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 ส่วนใหญ่เป็นผลต่างของการรับรู้รายได้จากเงินมัดจำจากลูกค้าตามเกณฑ์ค่าวงเวลาที่ครบกำหนดชำระทางภาษีเงินได้ โดยเฉพาะในส่วนของอาคารชุดที่ต้องรอการรับรู้รายได้เกินระยะเวลา 1 ปีขึ้นไป ทั้งนี้แสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ ยังคงมีรายได้และผลการดำเนินงานที่ดีมาตลอดจึงมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เพิ่มขึ้นทุกปี

#### สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเป็นจำนวน 140.7 ล้านบาท 115.0 ล้านบาท และ 137.7 ล้านบาทตามลำดับ รายการหลักคือ เงินมัดจำต่างๆ ของบริษัทฯ และภาษีธุรกิจเฉพาะรอการขอคืน ทั้งนี้ ในปี 2555 บริษัทฯ ได้รับคืนภาษีธุรกิจเฉพาะจากกรมสรรพากรเรียบร้อยแล้วส่งผลให้ยอดคงเหลือลดลง

#### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 24,986.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2553 จำนวน 6,158.0 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะยาวจำนวน 4,700.0 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 2,487.2 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 23,739.1 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2554 จำนวน 1,246.8 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 2,773.6 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2555 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 5,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่ถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 1,500 ล้านบาท และเพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้เพื่อลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และรองรับการขยายของธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 31,261.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2555 จำนวน 7,522.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,435.8 ล้านบาทโดยในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 6,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่ถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 4,500 ล้านบาท และเพื่อจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้การออกหุ้นกู้ยังคงเป็นแนวทางที่ช่วยลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และรองรับการขยายของธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

#### เจ้าหนี้การค้า

สำหรับปี 2554 มียอดเจ้าหนี้คงค้างจำนวน 1,083.3 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 จำนวน 341.6 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 24.0 เป็นผลจากการชะลอการก่อสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากปัญหาน้ำท่วมในไตรมาสที่ 4 ประกอบกับหนี้สินทางการค้าได้ครบกำหนดชำระตามงวดการจ่ายเงิน

สำหรับปี 2555 มียอดเจ้าหนี้คงค้างจำนวน 1,527.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 443.7 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 41 เนื่องจากหนี้สินทางการค้าที่ครบกำหนดชำระตามงวดการจ่ายเงินและสอดคล้องกับจำนวนโครงการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นในปี 2555

สำหรับปี 2556 มียอดเจ้าหนี้คงค้างจำนวน 2,090.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 563.3 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.9 เนื่องจากหนี้สินทางการค้าที่ครบกำหนดชำระตามงวดการจ่ายเงินและสอดคล้องกับจำนวนโครงการก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น

#### เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน

บริษัทฯ มีเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 เป็นจำนวน 395.9 ล้านบาท 468.1 ล้านบาท และ 3,197.5 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของยอดคงค้างดังกล่าวเป็นไปตามจังหวะเวลา โอกาสปริมาณ และลักษณะของธุรกรรมการซื้อขายที่ดินของบริษัทฯ ในช่วงใกล้สิ้นงวดบัญชี ซึ่งจะปรากฏเป็นยอดคงค้างดังกล่าว ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2554 บริษัทฯ มียอดเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพียงจำนวน 395.9 ล้านบาท เนื่องจากช่วงไตรมาส 4 ของปี 2554 มีการจ่ายชำระเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินตามระยะเวลาที่ครบกำหนด ประกอบกับเพิ่งผ่านวิกฤตการณ์น้ำท่วมจึงทำให้บริษัทชะลอการเปิด

โครงการใหม่ และมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ อีกทั้งเร่งสำรวจโครงการที่ได้รับผลกระทบเพื่อเร่งฟื้นฟูจึงชะลอการซื้อที่ดิน แต่อย่างไรก็ตามในปี 2555 และ 2556 จะเห็นว่าบริษัทฯ เริ่มมียอดเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น โดยในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 2,729.4 ล้านบาทเพื่อรองรับแผนการขยายธุรกิจของบริษัท ทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง

#### เงินมัดจำจากลูกค้า

ในปี 2554 เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่เพิ่มขึ้น จำนวน 375.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.6 จากปี 2553 ถึงแม้ว่าจะมีการส่งมอบอาคารชุดจำนวนมากระหว่างปี 2553 แต่ยอดจองซื้อใหม่ยังเพิ่มขึ้นมากกว่า ทำให้ ณ สิ้นปี 2554 บริษัทฯ มียอดจองซื้อหรือส่งมอบค้างในระบบ (Back Log) จำนวน 32,992.8 ล้านบาท เฉพาะโครงการอาคารชุดประมาณ 17,146.7 ล้านบาท บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ก็เพิ่มมากขึ้นเช่นเดียวกัน

ในปี 2555 เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่เพิ่มขึ้นจำนวน 364.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.7 จากปี 2554 เนื่องจากในปี 2555 มีลูกค้าจองซื้อใหม่เพิ่มขึ้นมาก ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ มียอดจองซื้อหรือส่งมอบค้างในระบบ (Back Log) จำนวน 35,395.5 ล้านบาท เฉพาะโครงการอาคารชุดประมาณ 21,482 ล้านบาท บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ก็เพิ่มมากขึ้นเช่นเดียวกัน

ในปี 2556 เงินมัดจำรับจากลูกค้าลดลงจำนวน 219.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.13 จากปี 2555 โดยในปี 2556 มียอดจองซื้อหรือส่งมอบค้างในระบบ (Back Log) จำนวน 37,836 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดประมาณ 27,503 ล้านบาท ทาวน์เฮาส์ประมาณ 7,553 ล้านบาท บ้านเดี่ยวประมาณ 2,462 ล้านบาท และในต่างประเทศประมาณ 318 ล้านบาท

#### ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

บริษัทฯ มีภาษีเงินได้ค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 เป็นจำนวน 363.9 ล้านบาท 527.0 ล้านบาท และ 652.2 ล้านบาทตามลำดับ จะเห็นได้ว่าบริษัทฯ มีภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพิ่มขึ้นทุกปีตามสัดส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ สำหรับปี 2556 บริษัทฯ มีผลประกอบการที่ดีขึ้นมากทำให้มีกำไรก่อนภาษีเงินได้เพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่ารายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (Non- BOI) ส่งผลให้ภาษีเงินได้ค้างจ่ายของปี 2556 เพิ่มสูงขึ้นเป็น 652.2 ล้านบาท ถึงแม้รัฐบาลจะประกาศลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากร้อยละ 23 เป็นร้อยละ 20 สำหรับรอบปีบัญชีปี 2556 และปี 2557 ก็ตาม

#### หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นประกอบด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาค้างจ่าย เงินค่าบำรุงค่าสาธารณูปโภคค้างจ่าย เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายต่าง ๆ เป็นต้น บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 เป็นจำนวน 1,046.1 ล้านบาท 1,522.3 ล้านบาท และ 2,353.8 ล้านบาทตามลำดับ

ปี 2554 หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลงจำนวน 65.5 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของภาระค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาค้างจ่ายจำนวน 94.0 ล้านบาท เงินบำรุงค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นจำนวน 18.0 ล้านบาท และเงินประกันผลงานของผู้รับเหมาเพิ่มขึ้น 46.0 ล้านบาท ตามสัดส่วนของงานก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นเพิ่มขึ้น 38.5 ล้านบาท ในขณะที่โบนัสค้างจ่ายลดลงจำนวน 74.0 ล้านบาท

ปี 2555 หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 476.2 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากผลตอบแทนพนักงานค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 245.0 ล้านบาท ค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาค้างจ่ายจำนวน 134.0 ล้านบาท เงินบำรุงค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นจำนวน 114 ล้านบาท และเงินประกันผลงานของผู้รับเหมาเพิ่มขึ้น 34.0 ล้านบาท ตามสัดส่วนของงานก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นลดลง 50.8 ล้านบาท

ปี 2556 หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 831.0 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาค้างจ่ายจำนวนเพิ่มขึ้นจำนวน 488.0 ล้านบาท ผลตอบแทนพนักงานค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 103.0 ล้านบาท เงินบำรุงค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นจำนวน 83.0 ล้านบาท และเงินประกันผลงานของผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นจำนวน 110.0 ล้านบาทตามสัดส่วนของงานก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 47.0 ล้านบาทเช่นกัน

#### หนี้สินไม่หมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มีหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 11,159.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,002.2 ล้านบาท ซึ่งมีการชำระคืนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันจำนวน 1,500 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,361.6 ล้านบาทอีกทั้งในปี 2554 บริษัทฯ มีการตั้งประมาณการความเสียหายจากคดีความจำนวน 110.4 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของหนี้สินโดยรวมทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 1.2 เป็น 1.5 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.9 เป็น 1.2 แต่อย่างไรก็ตามผู้บริหารได้พิจารณาแล้วว่าอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ในระดับที่เหมาะสมและสามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังอยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมและไม่มีความเสี่ยงในด้านการจ่ายชำระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 8,457.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,701.6 ล้านบาท โดยในปีบริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันจำนวน 5,000 ล้านบาท และมีชำระคืนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันซึ่งถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 1,500 ล้านบาทและชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,211.6 ภาระผูกพัน



ของผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น 18.1 ล้านบาทและมีประมาณการความเสียหายจากคดีความลดลงจำนวน 4.5 ล้านบาท ทั้งนี้การลดลงของหนี้สินโดยรวมทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 1.5 เป็น 1.2 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 1.2 เป็น 0.9 ทั้งนี้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมและไม่มีความเสี่ยงในด้านการจ่ายชำระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 14,264.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5,807 ล้านบาท โดยในปี 2556 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันจำนวน 6,000 ล้านบาท และมีชำระคืนหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันซึ่งถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 4,500 ล้านบาทและชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,229.6 ล้านบาท ภาระผูกพันของผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น 20.9 ล้านบาทและมีประมาณการความเสียหายจากคดีความเพิ่มขึ้นจำนวน 36.7 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของหนี้สินส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 1.2 เป็น 1.3 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยจาก 0.9 เป็น 0.8 อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสม และเป็นไปตามกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมและไม่มีความเสี่ยงในด้านการจ่ายชำระดอกเบี้ย

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 16,996.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,733.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 การเพิ่มขึ้นของส่วนนี้มาจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีกำไรสุทธิ 2,834.8 ล้านบาท และระหว่างปี 2554 มีการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,103.7 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 20,081.8 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 3,085.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.15 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 การเพิ่มขึ้นของส่วนนี้มาจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีกำไรสุทธิ 3,898 ล้านบาท และระหว่างปี 2555 มีการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 883.8 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 24,932.7 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 4,850.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.2 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 การเพิ่มขึ้นของส่วนนี้มาจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีกำไรสุทธิ 5,800.8 ล้านบาท และระหว่างปี 2556 มีการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,110.4 ล้านบาท

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นปี 2554 เท่ากับร้อยละ 17.6 ปี 2555 เท่ากับร้อยละ 21.0 และปี 2556 เท่ากับร้อยละ 25.8 อัตราส่วนดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่าในแต่ละปีบริษัทฯ มีกำไรสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่สูงขึ้นจากผลการดำเนินงานและการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

อัตราการจ่ายเงินปันผลในปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 เท่ากับร้อยละ 31 ร้อยละ 33.8 และร้อยละ 36.5 ตามลำดับ ซึ่งอัตราการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ยังเป็นไปตามนโยบายคือไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 เนื่องจากบริษัทยังมีความต้องการใช้เงินทุนจำนวนมากเพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัทและเพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะเปิดเพิ่มขึ้นทั้งในประเทศและต่างประเทศ

#### งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 602.0 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2553  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 121.7 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2554  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 320.5 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2555

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2554 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 602.0 ล้านบาท โดยในปี 2554 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 4,150.5 ล้านบาท โดยที่บริษัทมีกระแสเงินสดที่ได้จากกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ก่อนหักค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี สรรองต่างๆ ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้เป็นจำนวน 4,639.6 ล้านบาท บริษัทชำระภาษีเงินได้ 968.6 ล้านบาท สุทธิเหลือกระแสเงินสด 3,671.0 ล้านบาท นำไปใช้ในการดำเนินงาน โดยเป็นจ่ายเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินจำนวน 1,176.1 ล้านบาท เปรดิเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 934.8 ล้านบาท และนำไปลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 7,677.6 ล้านบาท ซึ่งเงินส่วนหนึ่งของเงินที่นำไปลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นมาจากเงินที่ได้จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาและเงินจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ บริษัทได้รับเงินเพิ่มจากเงินมัดจำรับของลูกค้า จำนวน 375.9 ล้านบาท และจ่ายเจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 278.6 ล้านบาท

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 1,707.9 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 640.2 ล้านบาท ลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 71.3 ล้านบาท และนำไปลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 1,001.5 ล้านบาท

---

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในส่วนของกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 5,256.4 ล้านบาท ซึ่งแหล่งเงินทุนหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 5,536.6 ล้านบาท และจำนวน 2,487.2 ล้านบาทตามลำดับ ในขณะที่เดียวกันบริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 836.6 ล้านบาท จ่ายค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 864.8 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,103.7 ล้านบาท และรับเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 37.7 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2555 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 121.7 ล้านบาท โดยในปี 2555 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 4,197.3 ล้านบาท โดยที่บริษัทฯ มีกระแสเงินสดที่ได้จากกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ หลังรายการปรับปรุงที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี สำรองและค่าเผื่อทางบัญชี ต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้เป็นจำนวน 5,379.7 ล้านบาท บริษัทฯ ชำระภาษีเงินได้ 987.9 ล้านบาท ดังนั้นสุทธิเหลือกระแสเงินสด 4,391.8 ล้านบาทเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินงาน โดยนำไปลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 678.6 ล้านบาท จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินจำนวน 642.5 ล้านบาท จ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 137.4 ล้านบาท และ 122.6 ล้านบาทตามลำดับ และมีเครดิตจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 515.9 ล้านบาท บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นและหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 25.8 ล้านบาทและ 480.6 ล้านบาทตามลำดับ อีกทั้งยังได้รับเงินเพิ่มจากเงินมัดจำรับของลูกค้าจำนวน 364.5 ล้านบาท

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 231.3 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 168.2 ล้านบาทเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินงาน ได้รับเงินจากการขายอุปกรณ์จำนวน 37.3 ล้านบาท อีกทั้งยังมีเงินรับจากการซื้อขายสุทธิเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 362.2 ล้านบาท

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในส่วนของกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 4,550.3 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2555 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 5,000 ล้านบาท นำมาจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 4,459.3 ล้านบาท ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจที่เป็นการลงทุนระยะยาว 3 – 5 ปี และในระหว่างปีมีการชำระคืนหุ้นกู้เดิมซึ่งถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 1,500 ล้านบาทและจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจำนวน 1,820.5 ล้านบาท อีกทั้งยัง

มีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 942.5 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 883.8 ล้านบาท และรับเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 55.8 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2556 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 320.5 ล้านบาท โดยในปี 2556 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานภายหลังรายการปรับปรุงที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย สรรองและค่าเผื่อทางบัญชี ประมาณการความเสียหายจากคดีความ ต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้เป็นจำนวน 2,238.9 ล้านบาท บริษัทฯ หารภาษีเงินได้ 1,292.1 ล้านบาท คงเหลือกระแสเงินสดภายหลังปรับปรุงรายการที่มีใช้เงินสดเท่ากับ 8,039.7 ล้านบาท โดยนำไปลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,648.7 ล้านบาท จ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 345.1 ล้านบาท และ 81.1 ล้านบาทตามลำดับ และมีเครดิตจากเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 563.3 ล้านบาทและเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 2,729.4 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 799.7 ล้านบาทตามลำดับ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 222.2 ล้านบาท

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 837.4 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 848.8 ล้านบาทเป็นการซื้อที่ดินและเครื่องจักรนำเข้าจากต่างประเทศเพื่อใช้สำหรับโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแห่งใหม่ มีการลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 93.4 ล้านบาทเป็นการลงทุนในด้านของซอฟต์แวร์และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อพัฒนาการทำงานด้านต่างๆ ขององค์กร และในปีนี้มี การซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวน 24.3 ล้านบาท ได้รับเงินจากการขายอุปกรณ์จำนวน 41.2 ล้านบาท อีกทั้งยังมีเงินรับจากการซื้อขายสุทธิเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 51.7 ล้านบาท

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2556 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,380.1 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 6,000.0 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 5,168.8 ล้านบาท โดยเงินที่ได้จากการจัดหาเงินดังกล่าวเพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 4,500.0 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,229.6 ล้านบาท อีกทั้งยังมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 1,089.9 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,110.4 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญจำนวน 141.2 ล้านบาท

## ค่านิยามของอัตราส่วนทางการเงิน

### อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)

อัตราส่วนสภาพคล่อง	= สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน	(เท่า)
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	= (เงินสดและเงินฝากธนาคาร + หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด + ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ) / หนี้สินหมุนเวียน	(เท่า)
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	= กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / หนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย	(เท่า)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	= ขายสุทธิ / (ลูกหนี้การค้าก่อนหนี้สงสัยจะสูญ + ตัวเงินรับการค้า) (เฉลี่ย)	(เท่า)
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	= 360 / อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(วัน)
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	= ต้นทุนขาย / สินค้าคงเหลือ (เฉลี่ย)	(เท่า)
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	= 360 / อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(วัน)
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	= ซื้อหรือต้นทุนขาย / (เจ้าหนี้การค้า + ตัวเงินจ่ายการค้า) (เฉลี่ย)	(เท่า)
ระยะเวลารับชำระหนี้	= 360 / อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(วัน)
Cash cycle	= ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย + ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย - ระยะเวลารับชำระหนี้	(วัน)

### อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)

อัตรากำไรขั้นต้น	= กำไรขั้นต้น / ขายสุทธิ	(ร้อยละ)
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	= กำไรจากการดำเนินงาน / ขายสุทธิ	(ร้อยละ)
อัตรากำไรอื่น	= กำไรที่ไม่ได้จากการดำเนินงาน / รายได้รวม	(ร้อยละ)
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	= กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / กำไรจากการดำเนินงาน	(ร้อยละ)
อัตรากำไรสุทธิ	= กำไรสุทธิ / รายได้รวม	(ร้อยละ)

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น = กำไรสุทธิ / ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉลี่ย) (ร้อยละ)

**อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)**

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (1)\* = กำไรสุทธิ / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย) (ร้อยละ)

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (2) = กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ (EBIT) / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย) (ร้อยละ)

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร = (กำไรสุทธิ + ค่าเสื่อมราคา) / สินทรัพย์ถาวรสุทธิ (เฉลี่ย) (ร้อยละ)

อัตราการหมุนของสินทรัพย์ = รายได้รวม / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย) (เท่า)

**อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)**

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย = กำไรจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี / ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและลงทุน (เท่า)

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน = กำไรจากการดำเนินงาน - สุทธิ / (การจ่ายชำระหนี้สิน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและการลงทุน + รายจ่ายลงทุน+ซื้อสินทรัพย์+เงินปันผลจ่าย) (เท่า)

อัตราการจ่ายเงินปันผล\*\* = เงินปันผล / กำไรสุทธิ (ร้อยละ)

หมายเหตุ: \* อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (1) คัดจากกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

\*\* อัตราการจ่ายเงินปันผลคิดจากกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ