

## 15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 15.1 งบการเงิน

#### 15.1.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	เลขทะเบียน	วันที่รายงาน	สำหรับปีสิ้นสุด
นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก	4795	17 ก.พ. 2557	31 ธ.ค. 2556
นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก	4795	17 ก.พ. 2558	31 ธ.ค. 2557
นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก	4795	19 ก.พ. 2559	31 ธ.ค. 2558

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นสังกัด บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

จากรายงานผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ (บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด) ซึ่งได้ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 มีความเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

#### 15.1.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทฯ

งบการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วย

งบการเงินปี 2556	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 - วันที่ 31 ธันวาคม 2556 (งบการเงินรวม)
งบการเงินปี 2557	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 - วันที่ 31 ธันวาคม 2557 (งบการเงินรวม)
งบการเงินปี 2558	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 - วันที่ 31 ธันวาคม 2558 (งบการเงินรวม)

## งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่					
	31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2558	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,036.2	1.8	463.9	0.8	1,335.0	2.0
เงินลงทุนชั่วคราว	779.0	1.4	447.5	0.7	325.9	0.5
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	48,686.6	86.6	53,826.8	88.2	57,590.2	88.2
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	562.1	1.0	293.0	0.5	623.4	1.0
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	866.5	1.5	706.6	1.2	405.9	0.6
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	360.7	0.6	212.1	0.3	228.2	0.3
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>52,291.1</b>	<b>93.1</b>	<b>55,949.9</b>	<b>91.7</b>	<b>60,508.6</b>	<b>92.6</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินลงทุนในการร่วมการค้า	0.0	0.0	101.5	0.2	107.5	0.2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	610.6	1.1	439.1	0.7	232.2	0.4
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,702.3	4.8	3,890.1	6.4	3,871.9	5.9
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	252.5	0.4	271.4	0.4	313.5	0.5
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	200.1	0.4	202.3	0.3	98.4	0.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	137.7	0.2	174.3	0.3	176.8	0.3
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>3,903.2</b>	<b>6.9</b>	<b>5,078.7</b>	<b>8.3</b>	<b>4800.3</b>	<b>7.4</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>56,194.3</b>	<b>100.0</b>	<b>61,028.6</b>	<b>100.0</b>	<b>65,308.9</b>	<b>100.0</b>

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่					
	31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2558	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	6,697.6	11.9	2,047.6	3.4	0.0	0.0
เจ้าหนี้การค้า- บริษัทอื่น	2,090.3	3.7	2,129.2	3.5	1,575.9	2.4
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	3,197.5	5.7	2,094.3	3.4	4,292.5	6.6
เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	250.0	0.4	247.0	0.4	0.0	0.0
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.0	0.0	3,000.0	4.9	6,000.0	9.2
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.2	0.0	4.4	0.0	0.7	0.0
เงินมัดจำจากลูกค้า	1,749.3	3.1	1,439.8	2.4	974.9	1.5
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	652.2	1.2	820.0	1.3	688.7	1.0
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,352.8	4.2	2,193.5	3.6	2,676.3	4.1
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>16,996.9</b>	<b>30.2</b>	<b>13,975.8</b>	<b>22.9</b>	<b>16,209.0</b>	<b>24.8</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	0.0	0.0	0.0	0.0	490.0	0.8
หุ้นกู้ระยะยาว	14,000.0	24.9	17,000.0	27.9	14,000.0	21.4
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	7.6	0.0	1.8	0.0	0.3	0.0
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	114.7	0.2	203.9	0.3	247.4	0.4
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	142.5	0.3	139.9	0.2	144.2	0.2
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>14,264.8</b>	<b>25.4</b>	<b>17,345.6</b>	<b>28.4</b>	<b>14,881.9</b>	<b>22.8</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>31,261.7</b>	<b>55.6</b>	<b>31,321.4</b>	<b>51.3</b>	<b>31,090.9</b>	<b>47.6</b>

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่					
	31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2558	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,265.8		2,270.3		2,285.3	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,222.8	4.0	2,226.7	3.7	2,231.1	3.4
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,594.3	2.8	1,672.4	2.7	1,778.0	2.7
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	18.4	0.0	17.7	0.0	45.3	0.1
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	226.6	0.4	227.0	0.4	228.5	0.4
ยังไม่ได้จัดสรร	20,938.6	37.3	25,646.5	42.0	29,979.4	45.9
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(69.8)	(0.1)	(84.2)	(0.1)	(35.3)	(0.1)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท</b>	<b>24,930.9</b>	<b>44.4</b>	<b>29,706.1</b>	<b>48.7</b>	<b>34,227.0</b>	<b>52.4</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.7	0.0	1.1	0.0	(9.0)	0.0
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>24,932.6</b>	<b>44.4</b>	<b>29,707.2</b>	<b>48.7</b>	<b>34,218.0</b>	<b>52.4</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>56,194.3</b>	<b>100.0</b>	<b>61,028.6</b>	<b>100.0</b>	<b>65,308.9</b>	<b>100.0</b>

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2558	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	38,847.7	99.5	42,781.0	99.4	51,239.8	99.6
รายได้อื่น	193.4	0.5	245.9	0.6	198.1	0.4
<b>รวมรายได้</b>	<b>39,041.1</b>	<b>100.0</b>	<b>43,026.9</b>	<b>100.0</b>	<b>51,437.9</b>	<b>100.0</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์*	25,349.9	65.3	27,094.6	63.3	33,984.3	66.3
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,046.0	7.8	3,363.6	7.8	3,766.7	7.3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,030.7	7.8	3,717.6	8.6	3,894.0	7.6
ต้นทุนทางการเงิน	415.1	1.1	375.8	0.9	327.7	0.6
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>31,841.7</b>	<b>81.6</b>	<b>34,551.6</b>	<b>80.3</b>	<b>41,972.7</b>	<b>81.6</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน ในการร่วมค้า	0.0	0.0	(6.8)	(0.0)	3.1	0.0
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>7,199.4</b>	<b>18.4</b>	<b>8,468.5</b>	<b>19.7</b>	<b>9,468.3</b>	<b>18.4</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1,398.6)	(3.6)	(1,814.7)	(4.2)	(1,798.0)	(3.5)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>5,800.8</b>	<b>14.9</b>	<b>6,653.8</b>	<b>15.5</b>	<b>7,670.3</b>	<b>14.9</b>

หมายเหตุ: \* อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2558	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ เข้าไปในกำไรหรือขาดทุน กำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตาม คณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการ ผลประโยชน์พนักงาน	0.0	-	(55.9)	-	0.0	-
	0.0	-	(55.9)	-	0.0	-
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้า ไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า หน่วยงานต่างประเทศ	4.8	-	(14.3)	-	49.1	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของ เงินลงทุนเพื่อขาย	(0.3)	-	(0.1)	-	(0.2)	-
	-		(14.4)		48.9	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจาก ภาษี	4.5	-	(70.3)	-	48.9	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	5,805.3	-	6,583.5	-	7,719.2	-

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธันวาคม 2558	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	5,801.8		6,654.5		7,680.4	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1.0)		(0.7)		(10.1)	
กำไรสำหรับปี	5,800.8		6,653.8		7,670.3	
กำไรต่อหุ้น กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	2.61		2.99		3.44	
กำไรต่อหุ้นปรับลด	2.61		2.99		3.44	

## งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่		
	2556	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2558
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไรสำหรับปี	5,800.8	6,653.8	7,670.3
รายการปรับปรุง			
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์			
ระหว่างการพัฒนา (กลับรายการ)	(34.9)	55.7	(38.7)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (กลับรายการ)	45.0	41.7	(12.9)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน (กลับรายการ)	(12.2)	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าจากสินทรัพย์	-	76.8	(0.5)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	374.0	348.2	425.9
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์	(7.7)	(4.2)	(4.1)
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	8.6	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(92.0)	5.9
ขาดทุนจากการบริจาคมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	140.1
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	5.7	(18.0)	66.8
ผลประโยชน์พนักงาน	20.9	19.4	43.5
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	12.3	11.8	61.4
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ (กลับรายการ)	36.6	(2.7)	4.3
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(14.5)	(5.0)	(2.4)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	6.8	(3.1)
ต้นทุนทางการเงิน	415.1	375.9	327.8
ภาษีเงินได้	1,398.6	1,814.7	1,798.0
<b>รวม</b>	<b>8,039.7</b>	<b>9,291.5</b>	<b>10,482.3</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>			
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	(10,648.7)	(4,490.9)	(2,976.0)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	254.7	269.3	(330.1)
จ่ายเงินล่วงหน้าค่าสินค้า	(345.1)	159.9	300.6
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(81.1)	45.0	(16.1)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(22.7)	(36.6)	(2.5)
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	563.3	39.1	(553.2)
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	2,729.4	(1,103.2)	2,688.1
เงินมัดจำจากลูกค้า	(219.2)	(309.4)	(464.9)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่		
	2556	2557	2558
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	799.7	(209.2)	524.4
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	1,069.9	3,655.6	9,652.6
จ่ายภาษีเงินได้	(1,292.1)	(1,628.9)	(1,837.1)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(222.2)</b>	<b>2,026.7</b>	<b>7,815.5</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(24.3)	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	236.9	35.5
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(848.8)	(1,515.9)	(427.7)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	41.2	40.4	8.4
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(93.4)	(60.5)	(81.5)
ซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(25,784.3)	(13,588.6)	(7,135.9)
ขายเงินลงทุนชั่วคราว	25,869.7	13,925.0	7,259.7
เงินลงทุนในบริษัทย่อยลดลง	2.5	-	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(837.4)</b>	<b>(962.7)</b>	<b>(341.5)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(1,089.9)	(1,104.7)	(1,038.5)
จ่ายเงินปันผล	(1,110.4)	(1,890.2)	(3,346.0)
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	5,168.8	(4,649.9)	(2,047.6)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	141.2	69.3	76.2
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,087.0	1,050.0
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(3,229.6)	(1,090.0)	(1,297.0)
เงินสดรับจากการหุ้นกู้ระยะยาว	6,000.0	6,000.0	3,000.0
ชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(4,500.0)	-	(3,000.0)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>1,380.1</b>	<b>(1,578.5)</b>	<b>(6,602.9)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>320.5</b>	<b>(514.5)</b>	<b>871.0</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	715.7	978.4	463.9
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>1,036.2</b>	<b>463.9</b>	<b>1,335.0</b>



**รายการที่มีใช้เงินสด:**

เจ้าหน้าที่ค่าอุปกรณ์ที่ยังมิได้ชำระเงิน	(16.7)	32.4	(41.3)
รับโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา, สุทธิ	503.6	42.8	(38.3)

**อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

ประจำปี		2556	2557	2558
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.08	4.01	3.73
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.02)	0.13	0.54
อัตราส่วนการหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.59	0.59	0.61
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	645	623	598
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	34.75	36.70	33.68
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	18.53	19.80	18.48
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	14.86	15.50	14.91
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	25.77	24.40	24.03
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	11.60	15.10	15.50
อัตราการใช้หนี้สินของสินทรัพย์	เท่า	0.78	0.73	0.81
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.25	1.05	0.91
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.84	0.75	0.58
อัตราการจ่ายเงินปันผล*	ร้อยละ	32.6	33.5	50.8

หมายเหตุ : เงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2556 ได้รับอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 0.85 บาทต่อหุ้น จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2557

เงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2557 ได้รับอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตรา 1.00 บาทต่อหุ้น จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2558

เงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบให้เสนอจ่ายเงินปันผลในที่ประชุมผู้ถือหุ้นในอัตรา 1.75 บาทต่อหุ้น เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2558 มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้ว 0.50 บาทต่อหุ้น คงเหลือเงินปันผลจ่ายอีก 1.25 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ในวันที่ 28 เมษายน 2559

## คำนิยามของอัตราส่วนทางการเงิน

### อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)

อัตราส่วนสภาพคล่อง	= สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน	(เท่า)
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	= กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / หนี้สินหมุนเวียน (เฉลี่ย)	(เท่า)
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	= ต้นทุนขาย / สินค้าคงเหลือ (เฉลี่ย)	(เท่า)
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	= 365 / อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(วัน)

### อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)

อัตรากำไรขั้นต้น	= กำไรขั้นต้น / รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	(ร้อยละ)
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	= กำไรจากการดำเนินงาน / รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	(ร้อยละ)
อัตรากำไรสุทธิ	= กำไรสุทธิ / รายได้รวม	(ร้อยละ)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	= กำไรสุทธิ / ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉลี่ย)	(ร้อยละ)

### อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	= กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (EBIT) / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)	(ร้อยละ)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	= รายได้รวม / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)	(เท่า)

### อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	= หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	= หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	= เงินปันผลต่อหุ้น (Dividend per share) / กำไรต่อหุ้น (EPS)	(ร้อยละ)

## 16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการและผลการดำเนินงาน

ในการอ่านคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน นักลงทุนควรศึกษาข้อมูลทางการเงินและงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบแล้ว รวมทั้งหมายเหตุประกอบงบการเงิน และข้อมูลที่นำเสนอไว้ในเอกสารฉบับนี้ประกอบ โดยบริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ข้อมูลทางการเงินที่แสดงไว้ในตารางภายใต้หัวข้อนี้เป็นข้อมูลภายใต้งบการเงินรวมประจำปี การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน และมูลค่าต่างๆ รวมทั้งข้อมูลโดยเฉลี่ยในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งเป็นการคำนวณจากงบการเงินรายปี

### 16.1 ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนประเภทบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุด และเป็นผู้นำตลาดบ้านทาวน์เฮ้าส์สำหรับผู้ที่มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง และในปี 2555 เป็นต้นมาบริษัทฯ เริ่มเน้นการลงทุนโครงการอาคารชุด ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย ใกล้แห่งชุมชนและใกล้เส้นทางคมนาคมที่สะดวกขึ้นเพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อีกทั้งบริษัทฯ ยังเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่รายที่มีการบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง ทำให้สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ประกอบกับการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการก่อสร้าง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถใช้กลยุทธ์ทางด้านราคาในการกำหนดราคาขายที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ สร้างด้วยต้นทุนที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่น เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยในรูปแบบ ขนาด และทำเลที่ใกล้เคียงกัน ด้วยกลยุทธ์ทางด้านราคาขายและการพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคอยู่เสมอ ทำให้บริษัทฯ ยังสามารถครองใจผู้บริโภคตลอดมา ส่งผลให้บริษัทฯ มียอดขายซื้อใหม่และมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

หน่วย : ล้านบาท

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2556	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ	2557	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ	2558	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ
ยอดขายซื้อใหม่สุทธิ	41,282.1	40.4	39,089.9	(5.3)	42,385.6	8.4
รายได้รวม	39,041.1	43.8	43,027.0	10.2	51,437.9	19.5
กำไรสุทธิสำหรับปี	5,800.8	48.8	6,653.8	14.7	7,670.3	15.3
กำไรสุทธิ - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	5,801.8	48.8	6,654.5	14.7	7,680.4	15.4

ในปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทฯ มีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมร้อยละ 43.8 ร้อยละ 10.2 และร้อยละ 19.5 ตามลำดับ โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลักคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.5 ร้อยละ 99.4 และร้อยละ 99.6 ของรายได้รวมในปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 ตามลำดับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เป็นผลจากการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนา รูปแบบผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายเพื่อตอบสนอง ความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น ประกอบกับการปรับปรุงกระบวนการต่างๆ ให้ทันสมัยและรวดเร็วทำให้ บริษัทฯ สามารถโอนบ้านให้กับลูกค้าได้เร็วขึ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2558 เท่ากับ 7,670 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.9 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 1,016 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.3 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะรายได้จากอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น และความสามารถในการควบคุมและบริหาร ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ถึงแม้จะมีอัตราต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นก็ตาม กำไรสุทธิแบ่งเป็น กำไรส่วนของบริษัทใหญ่เท่ากับ 7,680 ล้านบาท และส่วนขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 10 ล้านบาท

#### รายได้รวมของบริษัทฯ

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทผลิตภัณฑ์	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2556		2557		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ทาวน์เฮ้าส์ (ไทย)	20,669	52.9	22,791	53.0	23,023	44.8
บ้านเดี่ยว (ไทย)	9,195	23.6	9,776	22.7	10,135	19.7
อาคารชุด (ไทย)	8,450	21.6	9,694	22.5	17,236	33.5
ต่างประเทศ	497	1.3	441	1.0	278	0.5
<b>รวม</b>	<b>38,811</b>	<b>99.4</b>	<b>42,702</b>	<b>99.2</b>	<b>50,672</b>	<b>98.5</b>
อื่นๆ *	37	0.1	79	0.2	568	1.1
<b>รายได้อสังหาริมทรัพย์</b>	<b>38,848</b>	<b>99.5</b>	<b>42,781</b>	<b>99.4</b>	<b>51,240</b>	<b>99.6</b>
รายได้อื่น	193	0.5	246	0.6	198	0.4
<b>รายได้รวมทั้งหมด</b>	<b>39,041</b>	<b>100.0</b>	<b>43,027</b>	<b>100.0</b>	<b>51,438</b>	<b>100.0</b>

หมายเหตุ: \* อื่นๆ ประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินเปล่าและรายได้จากค่าก่อสร้าง

สำหรับปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้รวม 39,041 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11,900 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.8 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของปีก่อน มาจากปัจจัยหลักคือการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 11,824 ล้านบาท

สำหรับปี 2556 รายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์เท่ากับ 20,669 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 5,761 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.6 รายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 9,195 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 420 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 ซึ่งเป็นผลจากการขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ และสามารถลดระยะเวลาในการก่อสร้างบ้าน และเร่งการส่งมอบบ้านให้ลูกค้า ทำให้รายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวมีรายได้เพิ่มมากขึ้นจากปีที่ผ่านมา สำหรับอาคารชุดมีรายได้เท่ากับ 8,450 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,613 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 197.8 เนื่องจากมีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จในปี 2556 จำนวน 6 โครงการ และรับรู้รายได้คิดเป็นมูลค่า 7,633 ล้านบาท จึงทำให้มีรายได้เพิ่มมากขึ้นมากเมื่อเทียบกับปี 2555

สำหรับการลงทุนในต่างประเทศของบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ในปี 2556 รวมทั้งสิ้น 497 ล้านบาท จากโครงการ CORAL VILL ประเทศมัลดีฟส์ และโครงการ SILVANA BANGALORE ประเทศอินเดีย

สำหรับปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้รวม 43,027 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,986 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของปีก่อน มาจากปัจจัยหลักคือการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3,933 ล้านบาท

สำหรับปี 2557 รายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์เท่ากับ 22,791 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 2,122 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 รายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 9,776 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 581 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 สำหรับอาคารชุดมีรายได้เท่ากับ 9,694 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,244 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.7 ซึ่งเป็นผลจากการขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ และสามารถลดระยะเวลาในการก่อสร้างบ้าน และเร่งการส่งมอบบ้านให้ลูกค้า ทำให้รายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวมีรายได้เพิ่มมากขึ้นจากปีที่ผ่านมา ในขณะที่เดียวกันมีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จและรับรู้รายได้ในรอบปีนี้เพิ่มขึ้นจึงทำให้มีรายได้จากส่วนอาคารชุดเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน

สำหรับปี 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายได้สังหาฯ เท่ากับ 51,240 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากบ้านทาวน์เฮ้าส์เท่ากับ 23,023 ล้านบาท ซึ่งยังเป็นกลุ่มผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทฯและบริษัทย่อย ลำดับถัดมาเป็นรายได้จากอาคารชุดเท่ากับ 17,236 ล้านบาท ซึ่งปีนี้มี การเติบโตอย่างมาก เพิ่มขึ้น 7,542 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 77.8 เนื่องจากในปีนี้มีอาคารชุดหลายโครงการที่สร้างเสร็จและสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้จึงส่งผลให้รายได้จากกลุ่มอาคารชุดเพิ่มขึ้นมาก สำหรับรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 10,135 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 359 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7

## ค่าใช้จ่าย

### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2556 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 25,349.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 17,890.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.2 ของรายได้

จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อัตราต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2556 ลดลงจากปี 2555 เนื่องจากบริษัท สามารถควบคุม และบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างต่างๆ ของโครงการได้มีประสิทธิภาพ

ปี 2557 บริษัท และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 27,094.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 25,349.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อัตราต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2557 ลดลงจากปี 2556 เนื่องจากบริษัท และบริษัทย่อย สามารถควบคุม และบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างต่างๆ ของโครงการได้มีประสิทธิภาพ

สำหรับปี 2558 บริษัท และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 33,984 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปีก่อนเท่ากับ 27,095 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อัตราต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2558 เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ปัจจัยหลักเนื่องจากในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมาต้นทุนค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้นมากทำให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงรักษาคุณภาพผลิตภัณฑ์ให้ได้มาตรฐานอยู่เสมอ

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 6,076.7 ล้านบาทซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 2,152.0 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 1,056.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.5 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของพนักงานจำนวน 593.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.5 การเพิ่มขึ้นของค่าที่ปรึกษาจำนวน 45.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.5 และมีประมาณการความเสียหายจากคดีความเพิ่มขึ้นจำนวน 36.7 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 7,091.0 ล้านบาทซึ่งเพิ่มขึ้นจากของปีก่อนเท่ากับ 1,014.3 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 16.7 มีสาเหตุมาจาก

- ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 3,363.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 317.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 จากปีก่อน เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เท่ากับ 123.1 ล้านบาท และค่าใช้จ่าย

ในการส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น 47.3 ล้านบาท ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 147.2 ล้านบาท

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2557 เท่ากับ 3,727.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 696.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 จากปีก่อน เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของพนักงานจำนวน 348.0 ล้านบาท ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์เท่ากับ 172.0 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ เพิ่มขึ้นเท่ากับ 176.7 ล้านบาท

ในปี 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 7,661 ล้านบาทซึ่งเพิ่มขึ้นจากของปีก่อนเท่ากับ 580 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 8.2 โดยมีสาเหตุมาจาก

- ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2558 เท่ากับ 3,767 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 403 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 จากปีก่อน เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เท่ากับ 35 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น 118 ล้านบาท ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ เพิ่มขึ้น 250 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2558 เท่ากับ 3,894 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 177 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 จากปีก่อน เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของพนักงานเพิ่มขึ้นเท่ากับ 188 ล้านบาท ค่าที่ปรึกษาเพิ่มขึ้นเท่ากับ 67 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ลดลงเท่ากับ 78 ล้านบาท

## ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 415.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 110.4 ล้านบาทจากปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 36.2 เป็นผลจากการที่บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก เพื่อใช้ในการขยายตัวของธุรกิจ

สำหรับปี 2557 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 375.9 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.8 ของรายได้รวม ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงินลดลงจากปีก่อน 39.2 ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 9.4

สำหรับปี 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 328 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.6 ของรายได้รวม ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงินลดลงจากปีก่อน 48 ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 12.8

## ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

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

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2557 เท่ากับ 1,811.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 4.2 ของรายได้รวม ซึ่งสูงกว่าปีก่อนจำนวน 413.1 ล้านบาท เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของบริษัทฯและบริษัทย่อย

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2557 อยู่ที่ร้อยละ 21.4 ของกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ในขณะที่อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ 19.4 ของกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2558 เท่ากับ 1,798 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.5 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงกว่าปีก่อนจำนวน 16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.9 เนื่องจากบริษัทได้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. 148/2557 เรื่องการคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้ใช้เกณฑ์รับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ทำให้ทางบัญชีและทางภาษีเป็นไปตามเกณฑ์เดียวกัน

## กำไรสุทธิ

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

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2557 เท่ากับ 6,653.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 15.5 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 853.0 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.7 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และความสามารถในการควบคุมและบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่มีประสิทธิภาพ แบ่งเป็นกำไรส่วนของบริษัทใหญ่เท่ากับ 6,654.5 ล้านบาท และส่วนขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 0.7 ล้านบาท

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2558 เท่ากับ 7,670 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.9 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 1,016 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.3 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะรายได้จากอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น และความสามารถในการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ถึงแม้จะมีอัตราต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นก็ตาม กำไรสุทธิแบ่งเป็นกำไรส่วนของบริษัทใหญ่เท่ากับ 7,680 ล้านบาท และส่วนขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 10 ล้านบาท



## 16.1.2 สถานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 56,194.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12,369.3 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.2 จากสิ้นปี 2555 โดยมีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น 191.4 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินลดลง 242.4 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้นสูงถึง 10,869.0 ล้านบาท เนื่องจากในปีนี้มีบริษัทมีการเปิดโครงการใหม่และอยู่ระหว่างการก่อสร้างทำให้มีโครงการระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น 12,226 ล้านบาท มีที่ดินรอการพัฒนาลดลง 3,333 ล้านบาทโดยถูกโอนไปเป็นมูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนาในปีเพิ่มขึ้น ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น 1,514 ล้านบาท ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 482.5 ล้านบาท เนื่องจากในปีนี้มีบริษัท มีการขยายโรงงานแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแห่งใหม่จึงมีการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อสร้างโรงงานจำนวน 502 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 61,028.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,838.5 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 จากสิ้นปี 2556 โดยมีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวลดลง 846 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินลดลง 269.1 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้นสูงถึง 5,140.2 ล้านบาท เนื่องจากในปีนี้มีบริษัทมีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 62 โครงการ ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างทำให้มีโครงการระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น 3,441.4 ล้านบาท มีที่ดินรอการพัฒนาลดลง 1,247.8 ล้านบาทโดยถูกโอนไปเป็นมูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนาในปีเพิ่มขึ้น ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น 2,926.5 ล้านบาท ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 1,188.3 ล้านบาท จากการขยายโรงงานแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแห่งใหม่ (PCF6, PCF7) ทำให้ในระหว่างปีมีสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและเครื่องจักรระหว่างติดตั้งเพิ่มขึ้นจำนวน 1,401.0 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 65,308.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,280.3 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 จากสิ้นปี 2557 โดยมีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น 749.5 ล้านบาท เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 330.4 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้นสูงถึง 3,763.3 ล้านบาท ซึ่งมีทั้งโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขายทำให้ปี 2558 มีที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น 3,498.1 ล้านบาท และยังมีที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 5,229.1 ล้านบาทเพื่อรองรับโครงการที่เปิดใหม่ โดยในปีนี้จะมีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 60 - 65 โครงการ ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง 18.1 ล้านบาท เนื่องจากโรงงานแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแห่งใหม่ (PCF6, PCF7) ได้ก่อสร้างเสร็จและเริ่มดำเนินการผลิตแล้ว สำหรับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลดลงจำนวน 103.9 ล้านบาทเนื่องจากปี 2558 บริษัทได้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.148/2557 เรื่องการคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้ใช้เกณฑ์รับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ทำให้ทางบัญชีและทางภาษีเป็นไปตามเกณฑ์เดียวกันจึงส่งผลให้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลดลง

### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,757.4 ล้านบาท 911.4 ล้านบาทและ 1,660.9 ล้านบาทตามลำดับ โดยรายการเงินสดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด ส่วนใหญ่เป็นรายการเงินรับหรือเช็คเงินสดจากการขายในช่วงใกล้วันสิ้นงวด ที่บริษัทฯ ต้องรอเรียกเก็บเงินตามระบบธนาคาร ซึ่งมีโอกาสเพิ่มลดได้ตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี

### โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

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 เนื่องจากมีโครงการใหม่และอยู่ระหว่างการพัฒนาขึ้น ซึ่งมีจำนวนโครงการใหม่เพิ่มขึ้นสุทธิ 30-50 โครงการ ในปี 2556 โครงการเหล่านี้บางส่วนได้เริ่มทยอยโอนให้กับลูกค้าบ้างแล้ว โดยเฉพาะโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว และบางส่วนอยู่ระหว่างการพัฒนาตามยอดจองซื้อใหม่ที่เกิดขึ้น จึงทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่อยู่ในส่วนของโครงการระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากปี 2555 แต่บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาลดลง 3,333 ล้านบาท จากการโอนไปเป็นมูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนาในปีเพิ่มขึ้น ที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น 1,514 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามหากพิจารณาอัตราส่วนสภาพคล่องโดยภาพรวมของบริษัทฯ จะเห็นว่าปี 2556 สามารถบริหารจัดการสินทรัพย์ได้ดีขึ้น ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ยที่ลดลงจาก 744 วัน เป็น 645 วัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 53,826.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,140.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 จากปี 2556 เป็นการเพิ่มขึ้นจากโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 3,441.4 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการใหม่และอยู่ระหว่างการพัฒนาขึ้น ซึ่งเปิดโครงการใหม่ 62 โครงการ ในปี 2557 โครงการเหล่านี้บางส่วนได้เริ่มทยอยโอนให้กับลูกค้าบ้างแล้ว โดยเฉพาะโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว และบางส่วนอยู่ระหว่างการพัฒนาตามยอดจองซื้อใหม่ สำหรับที่ดินรอการพัฒนาลดลง 1,247.8 ล้านบาทจากการโอนไปเป็นมูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนาในปีเพิ่มขึ้น โดยส่วนของที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น 2,926.5 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา เพื่อรองรับการขายตัวของธุรกิจจึงทำให้ในปี 2557 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 15.08 ปรับลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 15.23 ในปี 2556

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 57,590.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,763.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 จากปี 2557 ซึ่งมีทั้งโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขายทำให้ปี 2558 มีที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายเพิ่มขึ้น 3,498.1 ล้านบาท และยังมีที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 5,229.1 ล้านบาทเพื่อรองรับโครงการที่เปิดใหม่ โดยในปีนี้จะมีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 60-65 โครงการ มูลค่าโครงการ 50-54 พันล้านบาท

### เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน

บริษัทฯ มีเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 เป็นจำนวน 562.1 ล้านบาท 293.0 ล้านบาท และ 623.4 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งยอดเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นยอดคงค้างสิ้นงวด ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของยอดคงค้างดังกล่าวเป็นไปตามจังหวะเวลา โอกาส และลักษณะของธุรกรรมการซื้อขายที่ดินของบริษัทฯ สำหรับปี 2558 มีเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน ณ สิ้นปี เพิ่มขึ้น 330.4 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีนโยบายให้ฝ่ายจัดการเร่งดำเนินการซื้อที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้ได้เร็วขึ้นเพื่อให้สามารถเปิดโครงการได้เร็วขึ้นเช่นกัน

### เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า

บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 เป็นจำนวน 866.5 ล้านบาท 706.6 ล้านบาท และ 405.9 ล้านบาทตามลำดับ ประกอบด้วย เงินจ่ายล่วงหน้าสัญญาก่อสร้างและตกแต่ง ค่าวัสดุอุปกรณ์เพื่อการก่อสร้างและเหล็ก ซึ่งบริษัทฯ มีการทำสัญญาล่วงหน้าเพื่อป้องกันราคาเหล็กที่เพิ่มสูงขึ้น และชำระเงินค่าวัสดุดังกล่าวด้วยตั๋วสัญญาใช้เงินซึ่งมีอายุไถ่ถอนในแต่ละช่วงเวลาที่แตกต่างกัน

### สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 334.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 54.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.5 จากปี 2555

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 212.1 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 122.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.5 จากปี 2556

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 228.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น จำนวน 16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 จากปี 2557

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นสุทธิ 1,188.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.0 จากปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีการขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นและการใช้เทคโนโลยีแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปยังคงเป็นแนวทางหลักในการก่อสร้างให้ทันความต้องการของลูกค้า ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีการขยายโรงงานแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแห่งใหม่ (PCF6, PCF7) ทำให้ในระหว่างปีมีสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและเครื่องจักรระหว่างติดตั้งเพิ่มขึ้นจำนวน 1,401 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 18.1 ล้านบาทจากปี 2557 เนื่องจากใช้ในการดำเนินงานและไม่มีการลงทุนในเครื่องจักรใหม่ ในระหว่างปี 2558

#### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 200.1 ล้านบาท และ 202.3 ล้านบาทและ 98.4 ล้านบาทตามลำดับ เป็นการบันทึกสินทรัพย์ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินกับผลแตกต่างทางภาษีสำหรับปี 2558 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลดลง 103.9 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.148/2557 เรื่องการคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้ใช้เกณฑ์รับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ทำให้ทางบัญชีและทางภาษีเป็นไปตามเกณฑ์เดียวกัน

#### สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเป็นจำนวน 137.7 ล้านบาท และ 174.3 ล้านบาทและ 176.8 ล้านบาทตามลำดับ ส่วนใหญ่คือ เงินมัดจำต่างๆ ของบริษัทฯ

#### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 31,257.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2555 จำนวน 7,518.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,435.8 ล้านบาทโดยในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 6,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่ถึงกำหนดไถ่ถอนจำนวน 4,500 ล้านบาท และเพื่อจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้การออกหุ้นกู้ยังคงเป็นแนวทางที่ช่วยลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และรองรับการขยายของธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 31,321.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 63.8 ล้านบาท หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจำนวน 1,347.1 ล้านบาทโดยในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 6,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ทำให้ในสิ้นปี 2557 มีเงินกู้

มีระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 4,649.9 ล้านบาท อีกทั้งการออกหุ้นกู้ยังคงเป็นแนวทางที่ช่วยลดต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และรองรับการขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 31,090.9 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2557 จำนวน 230.5 ล้านบาท โดยในปี 2558 มีเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 2,688.1 ล้านบาทแบ่งเป็นเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 2,198.2 ล้านบาทและเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่เกินหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 489.9 ล้านบาท และในระหว่างปีมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารทั้งหมด สำหรับหุ้นกู้คงเหลือเท่ากับ 20,000 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นระยะสั้นที่จะถึงกำหนดชำระจำนวน 6,000 บาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 14,000 บาท ในขณะเดียวกัน เจ้าหนี้การค้าและเงินมัดจำจากลูกค้าลดลงจำนวน 553.2 และ 464.9 ล้านบาทตามลำดับ

#### เจ้าหนี้การค้า

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

สำหรับปี 2557 มียอดเจ้าหนี้คงค้างจำนวน 2,129.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เพียงเล็กน้อย จำนวน 38.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8

สำหรับปี 2558 มียอดเจ้าหนี้คงค้างจำนวน 1,575.9 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 553.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26

#### เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน

บริษัทฯ มีเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 เป็นจำนวน 3,197.5 ล้านบาท 2,094.3 ล้านบาท และ 4,782.4 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งในปี 2558 มีเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 2,688.1 ล้านบาท แบ่งเป็นเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 2,198.2 ล้านบาทและเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินที่เกินหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 489.9 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อทำโครงการและรองรับการเติบโตของธุรกิจ ทั้งนี้ยอดคงค้างดังกล่าวเป็นไปตามจังหวะเวลา โอกาสปริมาณ และลักษณะของธุรกรรมการซื้อขายที่ดินของบริษัทฯ ในช่วงใกล้สิ้นงวดบัญชี ซึ่งจะปรากฏเป็นยอดคงค้างดังกล่าวสำหรับตัวสัญญาใช้เงินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ



### เงินมัดจำจากลูกค้า

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

ในปี 2557 เงินมัดจำรับจากลูกค้าคงค้างจำนวน 1,439.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 309.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.7 จากปี 2556 ส่วนหนึ่งจากการที่บริษัทขายบ้านพร้อมโอนกรรมสิทธิ์มากขึ้นทำให้ระยะเวลาและจำนวนเงินผ่อนชำระลดลง โดยในปี 2557 มียอดจองซื้อหรือส่งมอบค้างในระบบ (Backlog) จำนวน 34,224 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดประมาณ 27,999 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 3,392 ล้านบาท บ้านเดี่ยวประมาณ 2,725 ล้านบาท และในต่างประเทศประมาณ 108 ล้านบาท

ในปี 2558 เงินมัดจำรับจากลูกค้าคงค้างจำนวน 974.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 464.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32.3 จากปี 2557 ส่วนหนึ่งจากการที่บริษัทขายบ้านพร้อมโอนกรรมสิทธิ์มากขึ้นทำให้ระยะเวลาและจำนวนเงินผ่อนชำระลดลง โดยในปี 2558 มียอดจองซื้อหรือส่งมอบค้างในระบบ (Backlog) จำนวน 22,862 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดประมาณ 16,637 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 3,392 ล้านบาท บ้านเดี่ยวประมาณ 2,725 ล้านบาท และในต่างประเทศประมาณ 108 ล้านบาท

### ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

บริษัทฯ มีภาษีเงินได้ค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 เป็นจำนวน 649.5 ล้านบาทและ 820.0 ล้านบาท และ 688.7 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งจะสอดคล้องกับรายได้สุทธิที่เพิ่มขึ้นทุกปี ยกเว้นในปี 2558 ลดลง 131.3 ล้านบาท มีสาเหตุมาจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการรับรู้รายได้ทางภาษีเป็นเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

### หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นประกอบด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาค้างจ่าย เงินค่าบำรุงค่าสาธารณูปโภคค้างจ่าย เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายต่างๆ เป็นต้น บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี ปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 เป็นจำนวน 2,353.8 ล้านบาท 2,193.5 ล้านบาท และ 2,676.3 ล้านบาทตามลำดับ

ปี 2556 หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 831.0 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาค้างจ่ายจำนวนเพิ่มขึ้นจำนวน 488.0 ล้านบาท ผลตอบแทนพนักงานค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 103.0 ล้านบาท เงินบำรุงค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นจำนวน 83.0 ล้านบาท และเงินประกันผลงานของผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นจำนวน

110.0 ล้านบาทตามสัดส่วนของงานก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 47.0 ล้านบาทเช่นกัน

ปี 2557 หนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 2,193.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 157.9 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ค้ำจ่ายลดลงจำนวน 505.2 ล้านบาท ผลตอบแทนพนักงาน ค้ำจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 80.1 ล้านบาท เงินบำรุงค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นจำนวน 48.1 ล้านบาท และเงินประกันผลงานของผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นจำนวน 100.8 ล้านบาทตามสัดส่วนของงานก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 118.3 ล้านบาท

ปี 2558 หนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 2,676.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 482.8 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ค้ำจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 94.8 ล้านบาท ผลตอบแทนพนักงาน ค้ำจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 86.7 ล้านบาท เงินบำรุงค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นจำนวน 73.9 ล้านบาท และเงินประกันผลงานของผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นจำนวน 136.2 ล้านบาทตามสัดส่วนของงานก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 91.2 ล้านบาท

#### หนี้สินไม่หมุนเวียน

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 1.18 เป็น 1.25 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยจาก 0.87 เป็น 0.84 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสม และเป็นไปตามกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมและไม่มีความเสี่ยงในการจ่ายชำระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 17,345.6 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 3,080.8 ล้านบาท โดยในปี 2557 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันจำนวน 6,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นบางส่วน และเพื่อรองรับการขยายโครงการใหม่ ในปี 2557 มีภาระผูกพันของผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น 89.2 ล้านบาท แต่การเพิ่มขึ้นของหนี้สินดังกล่าวไม่ส่งผลต่ออัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการที่ดีทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นด้วย ดังนั้นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจึงลดลงจาก 1.25 เป็น 1.05 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 0.84 เป็น 0.75 สะท้อนให้เห็นว่าบริษัทฯ มีฐานะทางการเงินที่มั่นคง และยังคงดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสมเป็นไปตามกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมและไม่มีความเสี่ยงในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 14,881.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,463.7 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากภายในปี 2558 บริษัทฯ มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งหมด และภายในปีมีการออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันจำนวน 3,000 ล้านบาทและถึงกำหนดชำระคืนระหว่างปี 3,000 ล้านบาท หนี้สินภาระผูกพันของผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น 43.5 ล้านบาท การลดลงของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ทำให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจึงลดลงจาก 1.05 เป็น 0.91 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 0.75 เป็น 0.58 สะท้อนให้เห็นว่าบริษัทฯ มีฐานะทางการเงินที่มั่นคงสามารถจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้นได้ทั้งหมด และยังคงวางไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสมเป็นไปตามกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมและไม่มีความเสี่ยงในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 24,932.6 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 4,850.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.2 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 การเพิ่มขึ้นของส่วนนี้มาจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีกำไรสุทธิ 5,800.8 ล้านบาท แบ่งเป็นกำไรของบริษัทใหญ่เท่ากับ 5,801.8 และส่วนขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 1 ล้านบาท และระหว่างปี 2556 มีการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,110.4 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 29,707.1 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 4,774.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.1 จากปีก่อน การเพิ่มขึ้นของส่วนนี้มาจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีกำไรสุทธิ 6,653.8 ล้านบาท แบ่งเป็นกำไรส่วนของบริษัทใหญ่เท่ากับ 6,654.5 ล้านบาท และส่วนขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 0.7 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 มีการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,890.2 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 34,218.0 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 4,510.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.2 จากปีก่อน การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นมากจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยปี 2558 มีกำไรสุทธิ 7,670.3 ล้านบาท แบ่งเป็นกำไรส่วนของบริษัทใหญ่เท่ากับ 7,680.3 ล้านบาท และส่วนขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 10.0 ล้านบาท และในระหว่างปี 2558 มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,115 ล้านบาท จะเห็นว่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นทุกปีและสามารถจ่ายเงินปันผลคืนให้ผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นทุกปีเช่นกัน แสดงให้เห็นถึงเสถียรภาพทางการเงินที่แข็งแกร่งของบริษัท

อัตราการจ่ายเงินปันผลใน ปี 2556 ปี 2557 เท่ากับร้อยละ 32.6 ร้อยละ 33.5 ตามลำดับ โดยปี 2556 จ่ายเงินปันผล 0.85 บาทต่อหุ้น ในปี 2557 จ่ายเงินปันผล 1.00 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายปันผลเดิมคือ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิ



เนื่องจาก ปัจจุบันบริษัทฯ มีการเติบโตทางธุรกิจ และมีสถานะทางการเงินที่มีความมั่นคงมากขึ้น ประกอบกับ บริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัทฯ หลายบริษัทก็มีการกำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราที่สูงกว่า นโยบายการจ่ายเงินปันผลเดิมที่บริษัทฯ กำหนดไว้ เพื่อให้เป็นประโยชน์กับผู้ถือหุ้น และนักลงทุนทั่วไป เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2559 มีมติเห็นชอบเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยเริ่มตั้งแต่ผลประกอบการปี 2558 เป็นต้นไป โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 จากกำไรสุทธิของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ (จากงบการเงินรวม) ภายหลังจาก การหักทุนสำรองต่างๆ ทั้งหมดแล้ว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบให้เสนอจ่ายเงินปันผลในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในอัตรา 1.75 บาทต่อหุ้นจากผลการดำเนินงานของปี 2558 โดยเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2558 มีการจ่ายเงินปันผลระหว่าง กาลไปแล้ว 0.50 บาทต่อหุ้น คงเหลือเงินปันผลจ่ายอีก 1.25 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการณ์จากการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี 2559 ในวันที่ 28 เมษายน 2559 เพื่อสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องและนำผลกำไรที่ได้จากการดำเนินงานส่วนที่เหลือไปใช้ในการขยายการลงทุนเพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

#### งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 320.5 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2555  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 514.5 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2556  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 871.0 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2557

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2556 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 320.5 ล้านบาท โดย ในปี 2556 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานภายหลังรายการปรับปรุงที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย สรรองและค่าเผื่อทางบัญชี ประมาณการความเสียหายจากคดีความ ต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้เป็นจำนวน 2,238.9 ล้านบาท บริษัทฯ หาระภาษีเงินได้ 1,292.1 ล้านบาท คงเหลือกระแสเงินสดภายหลัง ปรับปรุงรายการที่มีใช้เงินสดเท่ากับ 8,039.7 ล้านบาท โดยนำไปลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,648.7 ล้านบาท จ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 345.1 ล้านบาท และ 81.1 ล้านบาทตามลำดับ และมี เครดิตจากเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 563.3 ล้านบาทและเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 2,729.4 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียน อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 799.7 ล้านบาทตามลำดับ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 222.2 ล้านบาท

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 837.4 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 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 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 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

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2557 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 514.5 ล้านบาท โดยในปี 2557 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานภายหลังรายการปรับปรุงที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย สรรองและค่าเผื่อทางบัญชี กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์ ประมาณการความเสียหายจากคดีความ คงเหลือกระแสเงินสดภายหลังปรับปรุงรายการที่มีใช้เงินสดเท่ากับ 9,291.5 ล้านบาท โดยนำไปลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,490.9 ล้านบาท จ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าเพิ่มขึ้น 159.9 ล้านบาท จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 269.3 ล้านบาท จ่ายเจ้าหน้าที่ที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 1,103.2 ล้านบาท เงินมัดจำจากลูกค้าลดลงจำนวน 309.5 ล้านบาท สินทรัพย์และหนี้สินอื่นลดลงจำนวน 161.6 ล้านบาทตามลำดับ และบริษัทฯ มีการจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 1,628.9 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 2,026.7 ล้านบาท

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 962.7 ล้านบาท โดยมีการลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,516.0 ล้านบาทเป็นการเพิ่มขึ้นจากการขยายโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแห่งใหม่ PCF6, PCF7

และการนำเข้าและติดตั้งเครื่องจักรในโรงงาน อีกทั้งมีการลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 60.5 ล้านบาทเป็นการลงทุนในด้านของซอฟต์แวร์และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อพัฒนากระบวนการทำงานด้านต่างๆ ขององค์กรเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ ในปี 2557 บริษัทฯ มีเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 237.0 ล้านบาท เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์จำนวน 40.4 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากการซื้อขายเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 336.4 ล้านบาท

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2557 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,578.5 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 6,000.0 ล้านบาท เพื่อจ่ายชำระหนี้กู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งต้นทุนทางการเงินที่สูงกว่า ทำให้เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 4,649.9 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท ตามลำดับ อีกทั้งยังมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 1,104.8 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,890.2 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2558 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 871.0 ล้านบาท โดยในปี 2558 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานภายหลังรายการปรับปรุงที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย สรรองและค่าเผื่อทางบัญชี กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์ ประมาณการความเสียหายจากคดีความ คงเหลือกระแสเงินสดภายหลังปรับปรุงรายการที่มีใช้เงินสดเท่ากับ 10,482.2 ล้านบาท โดยนำไปลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2558 จำนวน 2,976.0 ล้านบาท เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าเพิ่มขึ้น 300.6 ล้านบาท และเจ้าหนี้ค่าที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 2,688.1 ล้านบาท เงินมัดจำจากลูกค้าลดลงจำนวน 464.9 ล้านบาท สินทรัพย์และหนี้สินอื่นลดลงจำนวน 377.4 ล้านบาทตามลำดับ และบริษัทฯ มีการจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 1,837.1 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 7,815.4 ล้านบาท

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 341.5 ล้านบาท โดยมีการลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 427.7 ล้านบาทเป็นส่วนใหญ่ของติดตั้งเครื่องจักรในโรงงาน PCF 6 และ PCF 7 โดยในปี 2558 มีการลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้นจำนวน 81.5 ล้านบาทเป็นการลงทุนในด้านของซอฟต์แวร์และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อพัฒนากระบวนการทำงานด้านต่างๆ ขององค์กรเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ ในระหว่างปีมีเงินสดรับจากการซื้อขายเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 123.8 ล้านบาท



---

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2558 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 6,602.9 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2558 บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 3,000.0 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ถึงกำหนดชำระจำนวน 3,000.0 ล้านบาท และบริษัทฯ ยังจ่ายชำระหนี้กู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ 2,294.6 ล้านบาท อีกทั้งยังมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 1,038.6 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 3,346.0 ล้านบาท