

## ส่วนที่ 3

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1 รายงานการสอบบัญชี

นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

#### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## แนวทางการตรวจสอบในภาพรวม



### ความมีสาระสำคัญ

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวม เท่ากับ 40 ล้านบาท ซึ่งเป็นร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการ

### ขอบเขตการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบงบการเงินของกลุ่มกิจการโดยมุ่งเน้นตรวจสอบกิจการที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 95 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการ และเป็นร้อยละ 82 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มกิจการ

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องเหล่านี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

- การทดสอบการค้ำค่าของค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน-เครื่องหมายการค้า
- การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- การรวมธุรกิจ

## ความมีสาระสำคัญ

ขอบเขตของการตรวจสอบของข้าพเจ้ากำหนดตามความมีสาระสำคัญ ข้าพเจ้ากำหนดแผนการตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล ว่างบการเงินรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงจะถูกพิจารณาว่ามีสาระสำคัญถ้าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงรายการใดรายการหนึ่งหรือทุกรายการโดยรวมจะสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวม

ข้าพเจ้าได้พิจารณาความมีสาระสำคัญตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพ โดยกำหนดความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวมเป็นจำนวนเงินตามเกณฑ์ ดังที่อธิบายไว้ในตาราง ข้าพเจ้าใช้ความมีสาระสำคัญและพิจารณาปัจจัยเชิงคุณภาพในการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบ รวมถึงลักษณะ ช่วงเวลา และขอบเขตของวิธีการตรวจสอบ และเพื่อประเมินผลกระทบของการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง ทั้งในแง่ของแต่ละรายการและผลรวมของทุกรายการต่องบการเงินโดยรวม

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับ 40 ล้านบาท  
งบการเงินรวม

วิธีการกำหนดความมีสาระสำคัญ ร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้

เหตุผลในการใช้ข้อมูลอ้างอิงในการ  
กำหนดความมีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเลือกใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการกำหนดความมี  
สาระสำคัญ เนื่องจากการประเมินผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการกำหนด  
จากกำไรก่อนภาษีเงินได้ โดยปกติข้อมูลอ้างอิง ร้อยละ 5 นี้เป็นที่ยอมรับ  
โดยทั่วไปซึ่งใช้ในการปฏิบัติงานตรวจสอบและไม่มีรายการที่ผิดปกติที่สำคัญ  
ที่ต้องปรับปรุงข้อมูลอ้างอิงนี้

ข้าพเจ้าได้ตกลงกับคณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าจะรายงานการแสดงผลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงที่พบระหว่าง  
การตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งมีจำนวนเงินที่มากกว่า 2 ล้านบาท

#### วิธีการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบกลุ่มกิจการ

ข้าพเจ้ากำหนดขอบเขตการตรวจสอบเพื่อปฏิบัติงานอย่างเพียงพอ เพื่อให้ข้าพเจ้าแสดงความเห็นต่อการเงินรวม  
ของกลุ่มกิจการ โดยข้าพเจ้าพิจารณาถึงโครงสร้างของกลุ่มกิจการ กระบวนการและการควบคุมทางด้านบัญชี และอุตสาหกรรม  
ของกลุ่มกิจการที่ดำเนินการอยู่

#### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการ  
ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการ  
ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดง  
ความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p><b>การทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมและ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-เครื่องหมายการค้า</b></p> <p>อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เรื่อง ประมาณ การบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 เรื่อง ค่าความนิยม และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 เรื่อง สินทรัพย์ ไม่มีตัวตน</p>	<p>ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมในการระบุหน่วยสินทรัพย์ ที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการ</p> <p>ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการทดสอบการด้อยค่าสำหรับหน่วย สินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่รวมค่าความนิยม และ เครื่องหมายการค้า และได้ทำการทดสอบประมาณการนั้น</p>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 กลุ่มกิจการบันเทิงค่าความนิยมจำนวน 1,131 ล้านบาทซึ่งเกิดจากการซื้อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจการให้บริการด้านโรงแรมในประเทศไทย และเครื่องหมายการค้าจำนวน 344 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการซื้อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ผู้บริหารได้ระบุหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการโดยรวม ค่าความนิยมและเครื่องหมายการค้า และทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยเปรียบเทียบราคาตามบัญชีกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งพิจารณาจากมูลค่าจากการใช้หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนการขายแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ซึ่งผู้บริหารพิจารณาแล้วพบว่าไม่มีความจำเป็นที่จะต้องตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากมูลค่าของรายการค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนนั้นเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ อีกทั้งการทดสอบการด้อยค่าเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการกำหนดข้อสมมติฐานต่างๆ เพื่อคำนวณมูลค่าจากการใช้ ทั้งนี้ผู้บริหารได้ทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม และเครื่องหมายการค้าทุกปี ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การทดสอบการด้อยค่า</p>	<p>ข้าพเจ้าได้ประเมินขั้นตอนการทดสอบการด้อยค่า ทดสอบข้อมูลและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมและเครื่องหมายการค้า โดยเฉพาะสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการเติบโต และอัตราคิดลด การทดสอบของข้าพเจ้ารวมถึงการเปรียบเทียบข้อมูลและข้อสมมติฐานที่สำคัญกับข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะที่เหมาะสมและแผนธุรกิจที่ได้รับการอนุมัติแล้ว</p> <p>ข้าพเจ้าได้ประเมินความสมเหตุสมผลของแผนธุรกิจและประมาณการกระแสเงินสดโดยการเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในทดสอบการด้อยค่า เพื่อพิจารณาถึงผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงในสมมติฐานเหล่านั้นที่ใช้สำหรับการประเมินการด้อยค่า</p> <p>จากผลการทดสอบข้างต้น การประเมินของผู้บริหารมีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่</p>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p><b>การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</b></p> <p>อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 กลุ่มกิจการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 9,679 ล้านบาท และจำนวน 85.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยใช้มูลค่ายุติธรรมและรับรู้กำไรที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2.97 ล้านบาท และขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมจำนวน 12.3 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปี ตามลำดับ</p> <p>กลุ่มกิจการได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอาคารให้เช่าโดยใช้การประเมินตามวิธีรายได้ (Income approach) ซึ่งดำเนินการโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งผู้บริหารได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมินแล้ว</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวมีสาระสำคัญอย่างมาก และวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจและขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและความเชื่อถือได้ของข้อมูลและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม</p>	<p>ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าและตรวจความเหมาะสมของวิธีประเมินมูลค่าและแหล่งที่มาของข้อมูล</p> <p>ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของอาคารที่ใช้วิธีรายได้ ซึ่งคำนวณจากมูลค่าทางเศรษฐกิจที่กิจการคาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์นั้น และคิดลดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราการคิดลดที่เหมาะสม ข้าพเจ้าได้เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงและแผนธุรกิจที่ได้รับการอนุมัติแล้ว และเปรียบเทียบอัตราการคิดลดกับอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมของกลุ่มกิจการ</p> <p>ข้าพเจ้าได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมิน และได้อ่านเงื่อนไขตามจดหมายตอบรับงานกับกลุ่มกิจการ เพื่อพิจารณาเรื่องที่อาจจะมีผลกระทบต่อความเที่ยงธรรมในการตัดสินใจหรือการจำกัดขอบเขตในการทำงานของผู้ประเมินราคา</p> <p>จากผลการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีความสมเหตุสมผล</p>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p><b>การรวมธุรกิจ</b></p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33 เรื่องการรวมธุรกิจ ในระหว่างปีบริษัทได้ซื้อกลุ่มกิจการไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 56 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งบริษัทได้จ่ายชำระโดยการโอนหุ้นสามัญของบริษัทเนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน และที่ดินของบริษัทจำนวน 2 แปลง ผู้บริหารของกลุ่มกิจการประเมินว่าการจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจตามค่านิยมที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (TFRS 3) เรื่องการรวมธุรกิจ</p> <p>ผู้บริหารประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากการซื้อธุรกิจดังกล่าวเป็นจำนวน 187 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 305 ล้านบาท และทำให้เกิดค่าความนิยมจำนวน 189 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาและสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ผู้บริหารได้ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา ผู้ประเมินอิสระได้ใช้วิธีมูลค่าตลาดและวิธีวิเคราะห์จากต้นทุนในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับการรวมธุรกิจ เนื่องจากเป็นเรื่องที่มีการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในวิธีการวัดมูลค่า รวมถึงข้อมูลและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณนั้นมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของค่าความนิยม ข้อสมมติฐานที่สำคัญ เช่น ผลการดำเนินงานในอนาคต และอัตราคิดลด</p>	<p>ข้าพเจ้าได้พิจารณาการประเมินรายการซื้อธุรกิจที่จัดทำโดยผู้บริหารตามที่ได้ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33 ว่ารายการดังกล่าวนั้นถือเป็นการรวมธุรกิจและมีการบันทึกอย่างเหมาะสมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3</p> <p>ข้าพเจ้าได้อ่านสัญญาซื้อขายกลุ่มกิจการไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย รวมถึงรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติให้บริษัทซื้อธุรกิจ</p> <p>ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา และภาระหนี้สิน ณ วันซื้อธุรกิจโดยการสอบถามเชิงทดสอบต่อผู้บริหารถึงความเหมาะสมของวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมและเปรียบเทียบมูลค่าตลาดของผู้ประเมินกับราคาเสนอขาย</p> <p>ข้าพเจ้าได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมิน และได้อ่านเงื่อนไขตามจดหมายตอบรับงานกับกลุ่มกิจการ เพื่อพิจารณาเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเที่ยงธรรมในการตัดสินใจหรือการจำกัดขอบเขตในการทำงานของผู้ประเมินราคา</p> <p>ข้าพเจ้าทดสอบการคำนวณค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อธุรกิจดังกล่าวซึ่งเป็นผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้สุทธิและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา</p> <p>จากผลการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณาเกี่ยวกับเกณฑ์การบันทึกบัญชีการรวมธุรกิจเหมาะสมและสอดคล้องกับสิ่งที่ข้าพเจ้าได้คาดหมายไว้</p>

## ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

## ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการ รวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้ออกแบบไว้ ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มึนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

## 13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

### งบแสดงฐานะการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6,761	16.53	983	3.21	509	2.01
เงินลงทุนระยะสั้น	1,636	4.00	1,178	3.85	390	1.54
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	312	0.76	486	1.59	338	1.33
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	262	0.64	35	0.11	33	0.13
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.00	0	0.00	0	0.00
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	8,992	21.98	10,132	33.12	7,660	30.27
สินค้าคงเหลือ	670	1.64	753	2.46	675	2.67
เงินมัดจำค่าก่อสร้าง	566	1.38	126	0.41	0	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	564	1.38	340	1.11	189	0.75
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>19,762</b>	<b>48.30</b>	<b>14,032</b>	<b>45.87</b>	<b>9,794</b>	<b>38.70</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	392	0.96	15	0.05	14	0.06
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	0	0.00	0	0.00	0	0.00
เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ	311	0.76	75	0.25	0	0.00
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,671	4.09	1,703	5.57	2,140	8.46
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	92	0.22	92	0.30	0	0.00
ที่ดินรอการพัฒนา	2,412	5.89	413	1.35	45	0.18
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9,679	23.66	8,692	28.41	8,375	33.09
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	3,854	9.42	3,520	11.51	3,507	13.86
ค่าความนิยม	1,131	2.76	942	3.08	942	3.72
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	482	1.18	458	1.50	439	1.73
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	121	0.30	50	0.16	37	0.15
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,005	2.46	600	1.96	14	0.06
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>21,149</b>	<b>51.70</b>	<b>16,560</b>	<b>54.13</b>	<b>15,513</b>	<b>61.30</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>40,910</b>	<b>100.00</b>	<b>30,592</b>	<b>100.00</b>	<b>25,308</b>	<b>100.00</b>

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
สถาบันการเงิน	715	1.75	1,895	6.19	6,241	24.66
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4,262	10.42	1,112	3.64	526	2.08
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	0.02	4	0.01	1	0.00
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี สุทธิ	814	1.99	600	1.96	579	2.29
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	0	0.00	525	1.72	530	2.09
หุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	595	1.45	104	0.34	0	0.00
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	59	0.15	58	0.19	1	0.00
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	221	0.54	105	0.34	72	0.28
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	75	0.18	62	0.20	103	0.41
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>6,748</b>	<b>16.50</b>	<b>4,464</b>	<b>14.59</b>	<b>8,053</b>	<b>31.82</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาว สุทธิ	8,285	20.25	7,697	25.16	4,097	16.19
หุ้นกู้ สุทธิ	5,658	13.83	594	1.94	0	0.00
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	139	0.34	0	0.00	0	0.00
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	403	0.99	215	0.70	228	0.90
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	47	0.12	51	0.17	39	0.16
รายได้รับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	395	0.97	1,445	4.72	835	3.30
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	139	0.34	629	2.06	126	0.50
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>15,067</b>	<b>36.83</b>	<b>10,632</b>	<b>34.75</b>	<b>5,325</b>	<b>21.04</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>21,815</b>	<b>53.32</b>	<b>15,096</b>	<b>49.35</b>	<b>13,377</b>	<b>52.86</b>

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>ส่วนของเจ้าของ</b>						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญจำนวน 10,228,502,526 หุ้น						
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท						
(พ.ศ. 2559 หุ้นสามัญจำนวน						
8,973,005,905 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้						
หุ้นละ 1 บาท)	10,229	25.00	8,973	29.33	7,348	29.04
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญจำนวน 6,853,719,295 หุ้น						
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 1 บาท						
(พ.ศ. 2559 หุ้นสามัญจำนวน						
6,453,719,295 หุ้น มูลค่าที่ได้รับชำระแล้ว						
หุ้นละ 1 บาท)	6,854	16.75	6,454	21.10	5,715	22.58
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	7,117	17.40	5,892	19.26	2,939	11.61
ส่วนเกินมูลค่าจากการซื้อธุรกิจ	443	1.08	551	1.80	551	2.18
ส่วนลดมูลค่าการเปลี่ยนแปลง						
สัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย	(136)	(0.33)	(21)	(0.07)	(21)	(0.08)
ส่วนลดมูลค่าจากการรวมกิจการภายใต้						
การควบคุมเดียวกัน	0	0.00	0	0.00	0	0.00
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	112	0.27	5	0.02	0	0.00
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
- สรรองตามกฎหมาย	10	0.02	10	0.03	10	0.04
ยังไม่ได้จัดสรร	2,379	5.82	1,786	5.84	1,615	6.38
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	(419)	(1.02)	(432)	(1.41)	(45)	(0.18)
<b>รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่</b>	<b>16,360</b>	<b>39.99</b>	<b>14,244</b>	<b>46.56</b>	<b>10,764</b>	<b>42.53</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,736	6.69	1,252	4.09	1,166	4.61
<b>รวมส่วนของเจ้าของ</b>	<b>19,096</b>	<b>46.68</b>	<b>15,496</b>	<b>50.65</b>	<b>11,930</b>	<b>47.14</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ</b>	<b>40,910</b>	<b>100.00</b>	<b>30,592</b>	<b>100.00</b>	<b>25,308</b>	<b>100.00</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด	1,934	33.01	1,259	38.93	1,015	47.22
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	2,222	37.93	1,974	61.07	1,134	52.78
รายได้จากการขายสินค้า	1,703	29.06	0	0.00	0	0.00
ต้นทุนจากการขายบ้านและอาคารชุด	(1,301)	(22.21)	(865)	(26.77)	(759)	(35.30)
ต้นทุนจากการให้เช่าและให้บริการ	(1,268)	(21.64)	(1,056)	(32.67)	(648)	(30.13)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(855)	(14.60)	0	0.00	0	0.00
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>2,434</b>	<b>41.55</b>	<b>1,311</b>	<b>40.56</b>	<b>743</b>	<b>34.57</b>
รายได้อื่น	327	5.58	424	13.13	167	7.76
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	3	0.05	(88)	(2.72)	(29)	(1.34)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(540)	(9.21)	(445)	(13.77)	(260)	(12.11)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,029)	(17.56)	(673)	(20.80)	(634)	(29.52)
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)	(369)	(6.30)	(311)	(9.61)	(203)	(9.44)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	33	0.57	0	0.00	(41)	(1.92)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>859</b>	<b>14.66</b>	<b>219</b>	<b>6.78</b>	<b>(258)</b>	<b>(12.00)</b>
ภาษีเงินได้	(228)	(3.89)	(54)	(1.67)	10	0.46
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี</b>	<b>631</b>	<b>10.77</b>	<b>165</b>	<b>5.11</b>	<b>(248)</b>	<b>(11.54)</b>
<b>รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปยัง</b>						
<b>กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>						
- การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนเพื่อขาย	(4)	(0.08)	2	0.05	2	0.11
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าข้อมูลทางการเงิน	(2)	(0.04)	(389)	(12.03)	(47)	(2.20)
- ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของการร่วมค้า	19	0.32	0	0.00	0	0.00
- ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะจัดประเภท						
รายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	1	0.02	(0)	(0.01)	(0)	(0.02)
<b>รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปยัง</b>						
<b>กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษี</b>	<b>13</b>	<b>0.22</b>	<b>(388)</b>	<b>(11.99)</b>	<b>(45)</b>	<b>(2.12)</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ต่อ)  
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปยัง</b>						
<b>กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>						
- กำไรจากการประมาณการตามคณิตศาสตร์ประกันภัย	27	0.47	0	0.00	0	0.00
- การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันประโยชน์หลังออกจางาน	0	0.00	0	0.00	5	0.24
- ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่จัดประเภท						
รายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(5)	(0.09)	0	0.00	(1)	(0.05)
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปยัง						
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษี	22	0.38	0	0.00	4	0.19
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี</b>	35	0.60	(388)	(11.99)	(41)	(1.92)
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>666</b>	<b>11.37</b>	<b>(222)</b>	<b>(6.88)</b>	<b>(289)</b>	<b>(13.46)</b>
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	572	9.76	170	5.27	(261)	(12.14)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	59	1.01	(5)	(0.16)	13	0.60
	631	10.77	165	5.11	(248)	(11.54)
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	607	10.36	(217)	(6.72)	(303)	(14.09)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	59	1.01	(5)	(0.16)	14	0.63
	666	11.37	(222)	(6.88)	(289)	(13.46)
<b>กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น</b>						
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.086		0.028		(0.050)	

งบกระแสเงินสดรวม

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปีก่อนภาษีเงินได้	859	219	(258)
<b>รายการปรับปรุงกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	257	197	148
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	52	3	0
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(7)	10	1
กำไรจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น	(24)	(7)	(4)
กำไรจากการซื้อธุรกิจ	0	0	(71)
กำไรจากการแลกเปลี่ยนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0	0	0
การปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3)	88	29
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	15	12	19
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(11)	(1)	(10)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการกู้ยืม	(148)	(74)	(20)
กำไรจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	0	0	0
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(33)	0	0
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	107	5	0
ตัดจำหน่ายหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	(14)	0	0
เงินปันผลรับ	0	0	0
ดอกเบี้ยรับ	(153)	(148)	(35)
ต้นทุนทางการเงิน	369	311	203
<b>กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน</b>	<b>1,241</b>	<b>615</b>	<b>43</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน</b>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	202	(42)	(21)
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(171)	(8)	(0)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(1,758)	(2,319)	(440)
สินค้าคงเหลือ	808	(78)	(639)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(713)	(495)	(17)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(390)	(321)	(22)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3,023	88	(78)
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	3	1
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	117	33	5
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9	(41)	1
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(1,534)	1,113	808
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1)	0	(2)
จ่ายดอกเบี้ย	(271)	(316)	(208)
จ่ายภาษีเงินได้	(98)	(76)	(67)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>466</b>	<b>(1,845)</b>	<b>(636)</b>

งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)  
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0	0
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0	0
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30	78	0
เงินสดลดลงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	(29)	0	0
เงินสดรับจากการรวมธุรกิจ	36	0	0
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	(23)	(2,166)
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ของเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	(377)	(0)	45
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	9	55
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0	0	0
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	0	87	21
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(32)	(28)	(61)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	0	0	(4,414)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,772)	(560)	(155)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(866)	(64)	(614)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(239)	(210)	(421)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0	0	(3)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะสั้น	(6,236)	(2,410)	(3,589)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น	5,797	1,631	3,338
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(108)	(75)	(41)
เงินสดรับจากเงินปันผลรับ	0	0	0
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี้ย	88	140	2
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(3,696)</b>	<b>(1,426)</b>	<b>(8,002)</b>

งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)  
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสด(จ่าย)รับสุทธิของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	566	(4,355)	2,667
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0	0
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0	(109)
เงินสดจ่ายสุทธิจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(532)	0	154
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,854	4,959	13,660
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,059)	(1,235)	(10,761)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ของบริษัทย่อย	596	700	0
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ของบริษัทย่อย	(700)	0	0
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท	6,064	0	0
เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(131)	0	0
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นของสัญญาเช่าการเงิน	(1)	(3)	0
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย	992	0	306
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(266)	(0)	0
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท	1,625	3,692	2,449
จ่ายเงินปันผลโดยบริษัทย่อย	0	0	(50)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>9,007</b>	<b>3,757</b>	<b>8,316</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>5,777</b>	<b>486</b>	<b>(322)</b>
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและ			
รายการเทียบเท่าเงินสด	0	5	(21)
เงินสดเพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	0	0	69
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	983	491	766
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>6,761</b>	<b>983</b>	<b>491</b>

งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)  
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<b>รายการที่มีใช้เงินสด</b>			
รายการที่มีใช้เงินสดที่มีสาระสำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
ประกอบด้วย			
- ที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากการรับโอนจากต้นทุนการพัฒนา			
โครงการอสังหาริมทรัพย์	1,132	0	0
- เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากการแลกเปลี่ยนกับต้นทุน			
การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	0	0	0
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากการโอนเงินลงทุน			
ในบริษัทย่อย	0	0	0
- เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลอื่นเพิ่มขึ้น	0	92	0
- ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น			
จากการโอนมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0	152	0
- ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น			
จากการโอนมาจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	0	0	0
- เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน			
จากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	75	0	0
- ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการเปลี่ยน			
ประเภทเงินลงทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า	1,771	0	0
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากการเปลี่ยนประเภท			
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า	1,750	0	0
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจากการรับโอนจาก			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	92	0	0
- สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจากการรับโอนอสังหาริมทรัพย์			
เพื่อการลงทุน	696	0	0
- การเพิ่มเงินลงทุนโดยการออกหุ้นเพิ่ม	0	0	1,492
- การตีราคาที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่ม	0	0	19

### 13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงบการเงินรวม  
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

		ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.93	3.14	1.22
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	1.29	0.59	0.15
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.08	(0.29)	(0.11)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	20.57	9.45	12.35
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	17.50	38.11	29.16
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ <sup>1</sup>	เท่า	3.03	1.21	2.14
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย <sup>1</sup>	วัน	118.79	297.00	168.01
อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	1.27	2.35	3.70
ระยะเวลารับชำระหนี้	วัน	282.50	153.38	97.30
วงจรเงินสด	วัน	(146.21)	181.73	99.87
<b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	41.55	40.56	34.57
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	20.35	19.11	0.71
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	39.09	(298.63)	(4192.24)
อัตรากำไรสุทธิ	%	10.14	4.51	(10.90)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	3.65	1.20	(2.60)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	1.77	0.59	(1.36)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	13.80	6.01	(2.06)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.17	0.13	0.12
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.14	0.97	1.12
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	เท่า	3.08	(4.60)	(1.74)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.09	(0.28)	(0.04)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	0.00	0.00	0.00

<sup>1</sup> คำนวณจากยอดขายสุทธิและสินทรัพย์เพื่อการขายเท่านั้น ไม่รวมอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์เพื่อการลงทุน

## 14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “สิงห์ เอสเตท”) เป็นผู้ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเดิมคือ บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“RASA”) ได้รวมธุรกิจกับกลุ่มบริษัทที่ดำเนินธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด (“บุญรอดฯ”) และโรงแรม สันติบุรี บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา ทั้งนี้ การรวมธุรกิจดังกล่าวแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2557 และได้เปลี่ยนชื่อ RASA อย่างเป็นทางการเป็น บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และได้เปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็น “S”

ภายหลังการรวมธุรกิจ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจ โครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจ รวมถึงเป้าหมายทางการเงินใหม่ ส่งผลให้ธุรกิจภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ ในปัจจุบันสามารถแบ่งธุรกิจออกได้เป็น 4 กลุ่ม ตามแหล่งที่มาของรายได้ คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย (บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และคอนโดมิเนียม) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (อาทิ อาคารสำนักงานให้เช่า และศูนย์การค้า เป็นต้น) ธุรกิจโรงแรม (กิจการโรงแรมและให้บริการบริหารโรงแรม) และธุรกิจสนับสนุนอื่น อาทิ การให้บริการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม ธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น

สำหรับผลประกอบการรวมประจำปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 572 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 236% จากปีที่ผ่านมา และรายได้รวมเติบโตขึ้น 81% จากปีก่อน เป็นผลหลักจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาทางการเงินกับบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด (“บุญรอดฯ”) สำหรับการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานบางส่วนในโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ระยะเวลาการเช่ารวมประมาณ 50 ปี บุญรอดฯ ในฐานะผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้าทั้งจำนวน (upfront payment) และบริษัทฯ ได้รับรู้ค่าเช่ารับล่วงหน้าดังกล่าวเป็นรายได้เมื่อเดือนธันวาคม 2560 เมื่อส่งมอบพื้นที่ นอกจากนี้ ผลประกอบการที่ดีขึ้นในปีที่ผ่านมายังเป็นผลจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นเป็นลำดับของธุรกิจพัฒนาที่พักอาศัยภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) (“NVD”) <sup>1</sup>

### 14.2 พัฒนาการที่สำคัญในปี 2560

ภายใต้แผนธุรกิจระยะ 5 ปี (ปี 2558 – 2562) การเข้าซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพภายใต้แนวคิด “Best in Class” เป็นกลยุทธ์สำคัญในการสร้างการเติบโต ควบคู่ไปกับการลงทุนหรือร่วมลงทุน หรือการเข้าซื้อกิจการ (M&A) หรือสินทรัพย์ที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง บริษัทฯ ได้ลงทุนและขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องด้วยความระมัดระวัง ซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าทำรายการที่สำคัญในปี 2560 ดังนี้

#### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

- บริษัทฯ ได้เข้าถือหุ้นใน NVD (เดิมคือ บริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หรือ “DAII”) ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ซึ่งประกอบด้วยการเข้าทำรายการดังนี้

---

<sup>1</sup> บริษัทย่อยซึ่งบริษัทเข้าถือหุ้นในสัดส่วน 52% ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

- การเข้าถือหุ้นในสัดส่วน 56% ใน DAI โดยการใช้หุ้นสามัญเพิ่มทุนของ DAI และการโอนหุ้นสามัญของเนอวานาในสัดส่วน 51% ที่บริษัทฯ ถืออยู่ และที่ดินจำนวน 2 แปลง (ย่านรัตนานิเบร์และย่านบางรักใหญ่) ให้แก่ DAI เพื่อแลกกับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ DAI และ
  - การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ DAI เพิ่มเติมโดยการเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด (Tender Offer)
- ภายหลังจากการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นแล้วเสร็จ DAI ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก DAI เป็น NVD

- โครงการ “ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์” (The ESSE at Singha Complex) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรี ตั้งอยู่มุมถนนอโศกมนตรีและถนนเพชรบุรี เปิดตัวอย่างเป็นทางการในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2560 โครงการดังกล่าวมียอดขาย (Sales) ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับ 91% และมีกำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2562
- ในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2560 บริษัทฯ (ดำเนินการผ่านบริษัทย่อย) เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัท HKL (Thai Developments) Limited บริษัทย่อยในกลุ่ม Hongkong Land Holdings Limited ซึ่งเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับโลก ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 : 49 เพื่อพัฒนาโครงการ “ดิ เอส สุขุมวิท 36” (The ESSE Sukhumvit 36) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรีที่ตั้งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 36 ติดสถานีรถไฟฟ้า ทองหล่อ
- โครงการ “ดิ เอส สุขุมวิท 36” (The ESSE Sukhumvit 36) เปิดตัวอย่างเป็นทางการในเดือนพฤศจิกายน ปี 2560 โครงการดังกล่าวมียอดขาย (Sales) ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับ 46% และมีกำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2563

#### ธุรกิจโรงแรม

- โรงแรมพีพี โฮสแลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท (“โรงแรมพีพี วิลเลจ”) เปิดดำเนินการอย่างเต็มรูปแบบเต็มปีเป็นครั้งแรกในปีที่ผ่านมา ภายหลังจากดำเนินโครงการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน (value enhancement project) ต่างๆ แล้วเสร็จ ประกอบด้วย การเปิดห้องพักเพิ่ม (รูปแบบวิลล่า) จำนวน 45 หลัง การเพิ่มสระว่ายน้ำอีก 1 สระ และการปรับปรุงและยกระดับสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่มีอยู่เดิม
- โรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา (“โรงแรมสันติบุรี”) ปิดพื้นที่บางส่วนตั้งแต่กลางปี 2560 เพื่อก่อสร้างห้องพักเพิ่ม (รูปแบบ pool villa) จำนวน 19 หลัง คาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ในเดือนพฤษภาคมปี 2561

#### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

- บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาพื้นที่บริเวณรอบข้างโครงการอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส (“ชั้นทาวเวอร์ส”) ประกอบด้วย ก) การพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกและร้านค้าแบบ 2 ชั้น บนที่ดินสิทธิการเช่าระยะยาว ซึ่งได้เริ่มดำเนินการภายใต้ชื่อ “ซัน พลาซ่า (Sun Plaza)” เมื่อเดือนมิถุนายน ปี 2560 และ ข) การพัฒนาอาคารจอดรถให้เช่าจำนวน 2 อาคาร บนที่ดินสิทธิการเช่าระยะยาว โดยอาคารแรกเปิดให้บริการในเดือนมกราคม ปี 2561 อาคารที่ 2 คาดว่าจะแล้วเสร็จและสามารถเปิดให้บริการได้ในเดือนสิงหาคม ปี 2561

โครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (Mixed-use development) แห่งแรกของบริษัทฯ ได้เปิดการขาย (เปิดให้เช่าพื้นที่) อย่างเป็นทางการเมื่อกลางปี 2560 โดยมียอดขายของพื้นที่สำนักงานและค้าปลีก ณ สิ้นปี 2560 อยู่ที่ 25% และ 61% ตามลำดับ การก่อสร้างมีความคืบหน้างานเป็นไปตามแผนงาน และคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ได้ในเดือนสิงหาคม ปี 2561

## การเพิ่มทุน

- ในเดือนกรกฎาคม ปี 2560 บริษัทฯ ได้ระดมทุนโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 ซึ่งประกอบด้วยการเข้าทำรายการดังนี้
  - การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (“Private Placement”) จำนวน 400 ล้านหุ้น รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 1,664 ล้านบาท และ
  - การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ (สกุลเงินเหรียญสหรัฐ อัตราดอกเบี้ย 2.0% ต่อปี และจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์) มูลค่ารวม 180 ล้านเหรียญสหรัฐ ให้แก่นักลงทุนสถาบันต่างประเทศ

## 14.3 สรุปผลการดำเนินงานรวม

รายได้รวมแบ่งตามประเภทธุรกิจ

	ปี 2560	ปี 2559	เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	5,858	3,233	2,625	81%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย	2,388	1,563	825	53%
โรงแรม	1,074	968	106	11%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	2,114	578	1,536	266%
วัสดุก่อสร้าง	173	0	173	--
ธุรกิจอื่น	109	125	(15)	(12%)
กำไรขั้นต้น	2,434	1,311	1,123	86%

## รายได้รวม

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวม 5,858 ล้านบาท โดยธุรกิจพัฒนาที่พักอาศัยและธุรกิจโรงแรมยังคงเป็นกลุ่มธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้แก่บริษัทฯ โดยมีสัดส่วนรายได้คิดเป็น 41% และ 36% ของรายได้รวมดังกล่าว และเมื่อเทียบกับปีก่อน บริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโต 81% เป็นผลหลักจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาทางการเงินกับบุญรอดฯ” สำหรับการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานบางส่วนในโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ระยะเวลาการเช่ารวมประมาณ 50 ปี ซึ่งบุญรอดฯ ได้ชำระค่าเช่าพื้นที่ดังกล่าวล่วงหน้า (upfront payment) เป็นจำนวนเงินรวม 1,925 ล้านบาท โดยเมื่อเดือนธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้ส่งมอบพื้นที่ตามสัญญาเช่าให้แก่บุญรอดฯ และรับรู้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้จากการโอนพื้นที่ดังกล่าวเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,530 ล้านบาท สำหรับส่วนคงเหลือ 395 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้รับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินนั้น จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า 50 ปี

## ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ในระหว่างที่โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ ได้แก่ ดี เอส อโคก (ยอดขาย 76% กำหนดแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม ปี 2561) ดี เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ (ยอดขาย 91% กำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2562) และดี เอส สุขุมวิท 36

(ยอดขาย 46% กำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2563) ยังอยู่ระหว่างก่อสร้าง รายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ ในธุรกิจนี้จึงมาจากรายได้จากการขายบ้านและรับสร้างบ้านของ NVD

กลยุทธ์ของบริษัทฯ ในการขยายธุรกิจพัฒนาที่พักอาศัยไปสู่ธุรกิจบ้านจัดสรร/บ้านพร้อมที่ดินได้ถูกนำมาดำเนินการอย่างเป็นรูปธรรมในเดือนเมษายน 2558 โดยการเข้าลงทุนในเนอวานา บริษัทประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรขนาดกลาง ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงศักยภาพในการเติบโตในระยะยาว ตลอดเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ และเนอวานาได้ร่วมกันพัฒนา ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงในหลายๆ ด้านเพื่อก้าวข้ามความท้าทายต่างๆ และได้พิสูจน์ศักยภาพของตัวเองโดยในเดือนมกราคม 2560 ได้เข้าจดทะเบียนทางอ้อมในตลาดหลักทรัพย์ mai ภายใต้ชื่อ NVD และเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้แก่บริษัทฯ ในปัจจุบัน

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยเท่ากับ 2,388 ล้านบาท เติบโตขึ้น 53% จากปีก่อน สะท้อนให้เห็นถึงผลสำเร็จจากการปรับกลยุทธ์ทางการตลาดและการเปิดตัวสินค้าใหม่ภายใต้แบรนด์ 'DEFINE'

#### ผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

	ปี 2560	ปี 2559
<u>โรงแรมสันติบุรี</u>		
จำนวนห้องพัก	77	77
อัตราการเข้าพัก	71%	71%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (% เทียบกับปีก่อน)	(3%)	45%
<u>โรงแรมพีพี วิลเลจ<sup>1</sup></u>		
จำนวนห้องพัก	201	201
อัตราการเข้าพัก	85%	84%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (% เทียบกับปีก่อน)	5%	18%
<u>กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร<sup>2</sup></u>		
จำนวนห้องพัก	3,112	3,112
อัตราการเข้าพัก	72%	70%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (% เทียบกับปีก่อน)	5%	5%

<sup>1</sup> ไม่รวมห้องพักที่ปิดปรับปรุงระหว่างเดือนเมษายน - พฤศจิกายน ปี 2559

<sup>2</sup> ผ่านบริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วน 50% โดยเข้าลงทุนกิจการจำนวน 26 แห่ง (2,883 ห้อง) ในเดือนตุลาคม 2558 และอีก 3 แห่ง (229 ห้อง) ในเดือนกันยายน 2559

#### ธุรกิจโรงแรม

ผลประกอบการธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ มาจากโรงแรมสันติบุรี และโรงแรมพีพี วิลเลจ (บริษัทฯ ถือหุ้น 100% ทั้ง 2 แห่ง) สำหรับผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมจำนวน 29 แห่งในสหราชอาณาจักร (บริษัทฯ ถือหุ้น 50%) บริษัทฯ จะรับรู้โดยวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) โดยจะรายงานแยกไว้ในรายการส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 11% จากปีที่ผ่านมา ตลอดปี 2559 โรงแรมพีพี วิลเลจ มีการปิดพื้นที่และห้องพักบางส่วนเพื่อทำการปรับปรุงและอัปเกรด และได้เปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบในช่วงปลายปี 2559 แม้ว่าจะมีการขยายห้องพักเพิ่มจำนวน 45 หลัง โรงแรมพีพี วิลเลจ ยังสามารถบริหารจัดการและเพิ่มอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) และรายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (Revenue per Available Room หรือ RevPar) ของโรงแรมได้ ซึ่งเป็นสาเหตุหลักที่ส่งผลให้รายได้รวมจากธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ปรับตัวสูงขึ้น

สำหรับธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 29 แห่งของบริษัทฯ แม้ว่าจะมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง และเป็นไปตามที่ตั้งเป้าหมายไว้ แต่เนื่องด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในการซื้อกิจการ (ค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เกิดขึ้นประจำ (one-time expenses)) ซึ่งเป็นจำนวนเงินค่อนข้างสูง ส่งผลให้บริษัทร่วมทุนมีผลขาดทุนสะสมสูงกว่าส่วนได้เสียของบริษัทฯ ในบริษัทร่วมทุน ดังนั้น ตั้งแต่เข้าลงทุนจนถึงไตรมาสที่ 3 ปี 2560 บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักร จนกว่าบริษัทร่วมทุนมีกำไรสะสม (ดูรายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ข้อ 12) ปี 2560 เป็นปีแรกที่บริษัทฯ รับรู้กำไรจากธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักร โดยบันทึกแยกไว้ในงบการเงินรวมซึ่งแสดงรายการส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวนเงิน 33 ล้านบาท

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าของบริษัทฯ มาจากโครงการ 2 แห่งที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ ได้แก่ โครงการ “เดอะ โลท์เฮาส์” ซึ่งเป็นพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็ก (พื้นที่ให้เช่า 3,000 ตารางเมตร) และโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าขนาดใหญ่ “ชั้นทาวเวอร์ส” และโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ อสังหาริมทรัพย์ประเภทมิกซ์ยูส (อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก) ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการได้ในเดือนสิงหาคม ปี 2561

### ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

	ปี 2560	ปี 2559
<b>ชั้นทาวเวอร์ส<sup>1</sup></b>		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)		
- พื้นที่สำนักงาน	59,010	58,819
- พื้นที่ค้าปลีก	2,373	2,562
อัตราการปล่อยเช่า		
- พื้นที่สำนักงาน	96%	93%
- พื้นที่ค้าปลีก	96%	87%

รายได้รวมของธุรกิจนี้ในปี 2560 ที่เพิ่มขึ้น 266% จากปีก่อน เป็นผลหลักจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว (50 ปี) ของโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ จำนวนเงิน 1,530 ล้านบาท สำหรับเนื้อที่ประมาณ 20% ของพื้นที่ขายซึ่งผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้าทั้งจำนวน รายได้ดังกล่าวถือเป็นรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (one-time income) โดยค่าเช่ารับล่วงหน้าดังกล่าวได้ถูกรับรู้เป็นรายได้ภายหลังจากบริษัทฯ ได้ส่งมอบพื้นที่ให้แก่ผู้เช่าหลัก นอกจากรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็น

<sup>1</sup> บริษัทฯ รับโอนกิจการทั้งหมดเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2558

ประจำดังกล่าว ผลประกอบการที่ดีขึ้นของธุรกิจในปี 2560 เป็นผลจากผลการดำเนินงานที่ปรับตัวที่ดีอย่างต่อเนื่องของชั้น ทาวเวอร์ส ถึงกระนั้น ภายหลังการเข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงและพัฒนาเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม ให้กับโครงการนี้อย่างต่อเนื่อง อาทิ การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง การเพิ่มร้านค้าผู้เช่าในพื้นที่ค้าปลีก การพัฒนาพื้นที่ค้าปลีก “ชั้น พลาซ่า” ซึ่งเป็นอาคาร 2 ชั้น ปรับอากาศ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าอาคารสำนักงานในละแวกใกล้เคียงและ สร้างรายได้เพิ่มให้แก่บริษัทฯ การพัฒนาอย่างต่อเนื่องนอกจากจะเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้แก่สินทรัพย์นี้แล้ว ยัง ส่งผลดีต่ออัตราการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและอัตราค่าเช่าให้ปรับขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง

### ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง

ผลประกอบการของธุรกิจวัสดุก่อสร้างของบริษัทฯ มาจากผลการดำเนินงานของธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อาทิ รั้วสำเร็จรูป ผลิตภัณฑ์อลูมิเนียม เป็นต้น ซึ่งอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ NVD โดยผลการดำเนินงานของธุรกิจนี้ถูกรวมเข้ามาและเป็นส่วนหนึ่งของผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 เป็นต้นไป โดยในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจนี้เท่ากับ 173 ล้านบาท

### ธุรกิจอื่น

ผลประกอบการในส่วนนี้มาจากการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจอื่นของบริษัทฯ อาทิ การให้บริการบริหารโรงแรม/ อสังหาริมทรัพย์ และการบริหารโครงการ เป็นต้น

ในปี 2560 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้สัญญาให้บริการบริหารโครงการจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการพัฒนา Tourist Facilities ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ (เริ่มให้บริการในไตรมาสที่ 3 ปี 2559) และ โครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36 (เริ่มให้บริการในไตรมาสที่ 3 ปี 2560) โดยในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากส่วนงานนี้จำนวน 109 ล้านบาท ลดลง 12% เนื่องจาก บริษัทฯ มีรายได้จากค่าตอบแทนการส่งมอบงานในงวดแรก (front-end load service fee) จากการบริหารโครงการพัฒนา Tourist Facilities ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เป็นจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งรับรู้ในเดือนกันยายนปี 2559

### กำไรขั้นต้น

ในปี 2560 กำไรขั้นต้นเท่ากับ 2,434 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86% จากปีก่อน อันเป็นผลจากการส่งมอบพื้นที่อาคารสำนักงานในโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ให้แก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงิน ดังที่กล่าวข้างต้น ผลจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง (Organic growth) ของธุรกิจโรงแรม

### รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ และรายการที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน อาทิ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ค่าตัดจำหน่ายหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน และรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ เป็นต้น

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 330 ล้านบาท ประกอบด้วยดอกเบี้ยรับ 153 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ยรับจำนวน 116 ล้านบาท จากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร) และรายได้ที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน (non-operating income) เป็นจำนวนเงินรวม 79 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน รายได้อื่นในปีนี้ลดลง 22% เนื่องจากรายได้อื่นของปี 2559 รวมกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งถือเป็นรายได้ที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน จำนวนเงินรวม 162 ล้านบาท

## ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (“SG&A”) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในสำนักงานสนับสนุน (Back office) ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและส่งเสริมภาพลักษณ์องค์กร ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในการประกอบกิจการโรงแรม และค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน อาทิ ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อกิจการและการรวมธุรกิจ ค่าตัดจำหน่าย/การด้อยค่าสินทรัพย์ (write-off/impairment) และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน เป็นต้น

ในรอบปี 2560 ซึ่งบริษัทฯ มี SG&A สูงขึ้น 30% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลัก ดังนี้

- ก) SG&A ของ NVD ที่ถูกรวมเข้ามาในผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ ภายหลังการรวมธุรกิจเมื่อเดือนมกราคม 2560
- ข) ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการและพนักงานครั้งที่ 1 (“ESOP-Warrant-1”) และครั้งที่ 2 (“ESOP-Warrant-2”)

## ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 369 ล้านบาท ที่สูงขึ้น 19% จากปี 2559 จากต้นทุนทางการเงินของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่กลุ่มทุนสถาบันต่างประเทศเมื่อเดือนกรกฎาคมปี 2560 มูลค่ารวม 180 ล้านบาท หนี้รัฐ อัตราดอกเบี้ย (coupon) ร้อยละ 2.0 ต่อปี

## กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 572 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 236% จากปีก่อน โดยเป็นผลจากการส่งมอบพื้นที่อาคารสำนักงานในโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ให้แก่บุญรอดฯ ตามสัญญาเช่าทางการเงิน และผลจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง (Organic growth) ของธุรกิจโรงแรม ดังที่กล่าวข้างต้น

### 14.4 ความสามารถในการทำกำไร

	ปี 2560	ปี 2559
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	41.55	40.56
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	20.35	19.11
อัตรากำไรสุทธิ (%)	10.14	4.51

ในปี 2560 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ 41.6% และ 20.4% ดีขึ้นเล็กน้อยจากปี 2559 อันเป็นผลจากการส่งมอบพื้นที่อาคารสำนักงานในโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ให้แก่บุญรอดฯ ตามสัญญาเช่าทางการเงิน และผลจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง (Organic growth) ของธุรกิจโรงแรม ดังที่กล่าวข้างต้น ในขณะที่อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นมากจากปีก่อน ซึ่งเป็นผลหลักจากการส่งมอบพื้นที่อาคารสำนักงานในโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ให้แก่บุญรอดฯ

## 14.5 ภาพรวมฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 40,910 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,318 ล้านบาท หรือ 34% จาก ณ สิ้นปี 2559 โดยมีสาเหตุหลัก ดังนี้

- ก) การระดมทุนผ่านการเพิ่มทุนด้วยวิธี Private Placement และการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพสกุลเงินเหรียญสหรัฐ ส่งผลให้เงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น
- ข) การจำหน่ายหุ้นในสัดส่วน 49% ในโครงการ ดี เอส ซูซุมิ 36 ให้แก่บริษัท HKL (Thai Developments) Limited ภายใต้สัญญาร่วมทุน (51:49) ธุรกรรมดังกล่าวส่งผลต่อการเปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีสำหรับโครงการนี้ จากเดิมซึ่งบันทึกบัญชีแบบงบการเงินรวม (Consolidation) เป็นวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง และเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า(สุทธิ) เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ สินทรัพย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ สรุปได้ดังนี้

**เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด:** ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 6,761 ล้านบาท คิดเป็น 17% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 5,777 ล้านบาท จากปี 2559 จากเงินสดรับจากการระดมทุนเมื่อเดือนกรกฎาคม 2560 โดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 400 ล้านหุ้น และการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ มูลค่ารวม 180 ล้านเหรียญสหรัฐ ให้แก่นักลงทุนสถาบัน

**ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์:** ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 8,992 ล้านบาท คิดเป็น 22% ของสินทรัพย์รวม ลดลง 1,140 ล้านบาท จากปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักจากการจำหน่ายหุ้นในสัดส่วน 49% ในโครงการ ดี เอส ซูซุมิ 36 ให้แก่บริษัท HKL (Thai Developments) Limited ภายใต้สัญญาร่วมทุน (51:49) ส่งผลต่อการเปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีสำหรับโครงการนี้ จากเดิมซึ่งบันทึกบัญชีแบบงบการเงินรวม (Consolidation) เป็นวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง และเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า(สุทธิ) เพิ่มขึ้น

**ที่ดินรอการพัฒนา:** ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา 2,412 ล้านบาท คิดเป็น 6% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 1,998 ล้านบาท จากปี 2559 เป็นผลจากธุรกรรมการลงทุนใน DAII โดยการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ DAII และการโอนหุ้นสามัญของเนอวานาในสัดส่วน 51% ที่บริษัทฯ ถืออยู่ และที่ดินจำนวน 2 แปลง (ย่านรัตนนิเบศร์และย่านบางรักใหญ่) ให้แก่ DAII เพื่อแลกกับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ DAII ส่งผลต่อการโอนย้ายประเภทการบันทึกบัญชีสำหรับที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว จากเดิมในปี 2559 บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็น ที่ดินรอการพัฒนา ในปี 2560

**อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน:** ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 9,679 ล้านบาท คิดเป็น 24% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 987 ล้านบาท จากปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักจากความคืบหน้าของงานระหว่างก่อสร้างโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์

**ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์:** ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) เท่ากับ 3,854 ล้านบาท คิดเป็น 9% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 334 ล้านบาท จากปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักความคืบหน้าของงานระหว่างก่อสร้างสำหรับการขยายวิลล่าที่โรงแรมสันติบุรี

ค่าความนิยม: ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีค่าความนิยมเท่ากับ 1,131 ล้านบาท คิดเป็น 3% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 189 ล้านบาท จากปี 2559 จากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยจากธุรกรรมการเข้าลงทุนใน DAII โดยค่าความนิยมเกิดจากส่วนต่างที่มากกว่าของมูลค่าที่ตกลงซื้อขายกันจริงกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่บริษัทฯ ได้รับตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งเมื่อเดือนมกราคม ปี 2560 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในสัดส่วน 56% ของ DAII ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกสิ้นงวดบัญชีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ และหากผู้บริหารพิจารณาและพบว่าไม่มีข้อบ่งชี้ใดๆ ว่าค่านิยมดังกล่าวเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ จะต้องรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าความนิยมเป็นรายจ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ

## หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ หนี้สินรวมเท่ากับ 21,815 ล้านบาท คิดเป็น 53% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 6,719 ล้านบาท หรือ 45% จาก ณ สิ้นปี 2559 ซึ่งเป็นผลรวมจากรายการสำคัญทางธุรกิจ ดังนี้

- ก) หุ้นกู้และหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ
- ข) เจ้าหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำและเงินคาวนของโครงการ ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ และโครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36
- ค) รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องลดลง จากการส่งมอบพื้นที่อาคารสำนักงานในโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ให้แก่บุญรอดฯ ตามสัญญาเช่าทางการเงิน

ทั้งนี้ หนี้สินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ สรุปได้ดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน: ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเท่ากับ 715 ล้านบาท คิดเป็น 2% ของสินทรัพย์รวม ลดลง 1,180 ล้านบาท จากปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักจากการชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (Bridging Loans) ด้วยเงินที่ได้รับจากการระดมทุนโดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและหุ้นกู้แปลงสภาพ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น: ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 4,262 ล้านบาท คิดเป็น 10% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 3,150 ล้านบาท จากปี 2559 จากเจ้าหนี้ค่าที่ดินบริเวณกรุงเทพมหานครภายหลังการรับโอนที่ดินบางส่วนเพื่อเตรียมการพัฒนาโครงการ และเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยและโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการและมูลค่าโครงการที่เพิ่มขึ้น

เงินกู้ยืมระยะยาว: ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 8,285 ล้านบาท คิดเป็น 20% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 588 ล้านบาท จากปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักจากการแปลงสภาพ (Refinance) เงินกู้ยืมระยะสั้นด้วยเงินกู้ยืมระยะยาว

หุ้นกู้: ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีหุ้นกู้เท่ากับ 5,658 ล้านบาท คิดเป็น 14% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 5,064 ล้านบาท จากปี 2559 จากการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพมูลค่ารวม 180 ล้านเหรียญสหรัฐเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจ

รายได้รับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน: ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 395 ล้านบาท คิดเป็น 1% ของสินทรัพย์รวม ลดลง 1,050 ล้านบาท จากปี 2559 รายการดังกล่าวนี้เป็นค่าเช่ารับล่วงหน้าจากบุญรอดฯ สำหรับการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ระยะเวลาเช่ารวม 50 ปี ซึ่งในเดือน ธันวาคม ปี 2560 บริษัทฯ ได้ส่งมอบพื้นที่อาคารสำนักงานให้แก่บุญรอดฯ ตามสัญญาเช่าทางการเงิน ส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้รายได้รับล่วงหน้าดังกล่าวบางส่วนเป็นรายได้ในปี 2560

## ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 19,096 ล้านบาท คิดเป็น 47% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 7,126 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2559 เป็นผลจากการเพิ่มทุนในเดือนกรกฎาคม ปี 2560 และกำไรสุทธิในปี 2560

### 14.6 โครงสร้างเงินลงทุนและกระแสเงินสดของบริษัทฯ

ภายใต้แผนธุรกิจซึ่งให้ความสำคัญกับการขยายธุรกิจผ่านการเข้าซื้อกิจการ แหล่งเงินทุนหลักในระยะแรกของบริษัทฯ จึงประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อประเภทหมุนเวียนไม่มีหลักประกัน (Bridging Loans) เพื่อการเบิกใช้ในการซื้อที่ดินและ/หรือการซื้อกิจการ ซึ่งภาระหนี้ในวงเงินดังกล่าวจะถูกแปลงสภาพ (Refinance) หรือชำระคืนด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวภายหลังการซื้อกิจการแล้วเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 16,067 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ได้กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.40 เท่า ลดลงจาก 0.60 เท่า ณ สิ้นปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯ ยังสำรองเงินทุนที่ได้รับจากการเพิ่มทุนและการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพในรูปของเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อรองรับการลงทุนในระยะเวลาอันใกล้

อย่างไรก็ดี ในปี 2560 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 466 ล้านบาท จากกำไรสุทธิในปี 2560 และการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยและโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์

ในส่วนของกระแสเงินสดจากการลงทุน บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนมูลค่า 3,696 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ และการลงทุนในโครงการเพิ่มมูลค่าให้กับทรัพย์สิน (Value enhancement project) ของชั้นทาวเวอร์ส และโรงแรมสันติบุรี

สำหรับกระแสเงินสดจากกิจกรรมหาเงิน บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 9,007 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินสดรับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ดังที่ได้กล่าวในข้างต้น

### 14.7 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดแต่ยังมิได้รับรู้ในงบการเงิน ประกอบด้วย ก) ภาระผูกพันที่เป็นรายจ่ายฝ่ายทุน จำนวน 1,197 ล้านบาท และ ข) ภาระผูกพันที่เป็นรายจ่ายตามสัญญาในการพัฒนาโครงการจำนวน 4,544 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยค่าจ้างระหว่างก่อสร้างและค่าที่ปรึกษางานก่อสร้างเป็นหลัก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ จำนวน 272 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกันจากธนาคารเพื่อค้ำประกันการดำเนินงานตามปกติธุรกิจ จำนวน 249 ล้านบาท ซึ่งภาระผูกพันที่กล่าวมาทั้งหมดนี้ถือเป็นภาระผูกพันที่เป็นปกติธุรกิจ อีกทั้งบริษัทฯ มียอดคงเหลือของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าจำนวน 10.8 ล้านเหรียญสหรัฐ ที่อัตราแลกเปลี่ยน 33.1950 บาท ต่อ 1 เหรียญสหรัฐ (วันครบกำหนดสัญญาระหว่างวันที่ 18 มกราคม 2561 – 18 กรกฎาคม 2563) โดยจะรับรู้ผลกระทบของสัญญาดังกล่าวเมื่อถึงกำหนดชำระ

#### 14.8 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคต

เหตุการณ์ภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2559

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผล จำนวน 0.06 บาทต่อหุ้น และเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 276,119,995 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรมและรีสอร์ท จำนวน 6 แห่ง ในประเทศไทย สาธารณรัฐฟีจี สาธารณรัฐมอริเชียส และสาธารณรัฐมัลดีฟส์ มูลค่ารวม ไม่เกิน 250 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ผ่านการเข้าซื้อเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทเป้าหมายของกลุ่มผู้ขาย โดยบริษัทฯ ได้เข้าลงนาม ในสัญญาซื้อขายเงินลงทุนเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 โดยการซื้อขายเงินลงทุนจะเกิดขึ้นเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายเงินลงทุนได้สำเร็จลงอย่างครบถ้วนสมบูรณ์ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจชำระหนี้เงินกู้ยืมบางส่วนจาก สถาบันการเงินของกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทที่จะเข้าลงทุนอันเป็นผลจากการที่กลุ่มผู้ขายโอนเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมายให้แก่ผู้บริษัท โดยการชำระหนี้เงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 100 ล้านดอลลาร์สหรัฐ รวมเป็นมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 350 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะเข้าซื้อเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมายแล้วเสร็จ ภายในเดือนมิถุนายน 2561 ในการนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้ S Hotels and Resorts (SC) Co. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ ที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 วางเงินมัดจำ (Deposit) จำนวน 25 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ให้แก่กลุ่มผู้ขาย โดยที่ S Hotels and Resorts (SC) Co. Ltd. จะได้รับเงินมัดจำดังกล่าวคืนเต็มจำนวนหากมีการซื้อขายเงินลงทุนสำเร็จครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาซื้อขายเงินลงทุน

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 S Hotels and Resorts (SC) Co., Ltd. บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ได้เข้าลงทุนในโครงการพัฒนา Tourist Facilities บน Emboodhoo Lagoon ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ด้วยวิธีการแบ่ง ทรัพย์สินการเข้าซึ่งครอบคลุมการลงทุนและพัฒนารีสอร์ทจำนวน 3 แห่ง และกิจการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและสันทนาการในโครงการเดียวกัน ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2560

## 14.9 ข้อมูลที่เปิดเผยสำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว (ล้านบาท) (1)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระสะสม (2) – (3)		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1) – (2)	
		ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึง กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึง กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ ขายแล้ว
โครงการดิ เอส แอท สุขุมวิท 36	2,649.50	113.94	4.30	104.56	91.77	9.38	8.23	2,535.56	95.70
โครงการดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์	3,961.56	559.87	14.13	545.01	97.35	14.86	2.65	3,401.69	85.87
โครงการดิ เอส อโศก	3,717.87	695.65	18.71	668.88	96.15	26.77	3.85	3,022.22	81.29
เนอวานา ปียอนด์ ไลท์ พระราม 9	504.40	504.40	100.00	504.40	100.00	-	-	-	-
เนอวานา ไอคอน พระราม 9	712.30	712.30	100.00	712.30	100.00	-	-	-	-
เนอวานา ปียอนด์ พระราม 9	985.60	985.60	100.00	984.40	99.90	1.20	0.10	-	-
เนอวานา ปียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1	1,072.00	1,072.00	100.00	1,071.00	99.90	1.00	0.10	-	-
เนอวานา ปียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2	547.80	547.80	100.00	526.90	96.20	20.80	3.80	-	-
เนอวานา ปียอนด์ แอท บีช พัทยา	16.90	16.90	100.00	16.90	100.00	-	-	-	-
เนอวานา ปียอนด์ สวนหลวง	603.90	603.90	100.00	570.30	94.40	33.70	5.60	-	-
เนอวานา ไอคอน วงแหวน พระราม 9	488.60	488.60	100.00	488.60	100.00	-	-	-	-
เนอวานา อินโทร วงแหวน เกษตร-นวมินทร์	302.30	302.30	100.00	302.30	100.00	-	-	-	-
เดอะ ทารา รามอินทรา	165.40	165.40	100.00	165.40	100.00	-	-	-	-
เนอวานา คัพเวอร์ อ่อนนุช	544.10	544.10	100.00	544.10	100.00	-	-	-	-
เนอวานา คลัสเตอร์ ราษฎร์พัฒนา	43.70	43.70	100.00	43.70	100.00	-	-	-	-
เนอวานา แอทเวิร์ค เกษตรนวมินทร์	697.30	697.30	100.00	695.60	99.80	1.70	0.20	-	-
เนอวานา ปียอนด์ พระราม 2	239.50	239.50	100.00	238.40	99.50	1.10	0.50	-	-
เนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9	425.50	425.50	100.00	425.20	99.90	0.30	0.10	-	-
เนอวานา แอทเวิร์ค รามอินทรา	350.30	350.30	100.00	350.30	100.00	-	-	-	-
เนอวานา แอทเวิร์ค ลาดพร้าว เกษตรนวมินทร์	158.20	158.20	100.00	132.80	83.90	25.40	16.10	-	-
เนอวานา ไอคอน ปิ่นเกล้า	4.60	4.60	100.00	4.30	93.40	0.30	6.60	-	-
บันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>18,191.33</b>	<b>9,231.86</b>	<b>50.75%</b>	<b>9,095.35</b>	<b>98.52%</b>	<b>136.51</b>	<b>1.47%</b>	<b>8,959.47</b>	<b>49.25</b>

รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ชื่อโครงการ	เงินที่ค้างชำระสะสม		ค้างชำระ 1 - 3 เดือน		ค้างชำระ 3 - 6 เดือน		ค้างชำระ 6 เดือนขึ้นไป	
	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท
โครงการดิ เอส แอท สุขุมวิท 36	13	9.38	13	9.38	-	-	-	-
โครงการดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์	91	14.86	56	3.50	27	10.21	8	1.15
โครงการดิ เอส อโศก	176	26.77	124	16.08	21	3.51	31	7.18
เนอวานา ปียอนด์ ไลท์ พระราม 9	-	-	-	-	-	-	-	-
เนอวานา ไอคอน พระราม 9	-	-	-	-	-	-	-	-
เนอวานา ปียอนด์ พระราม 9	2	1,171,904	-	-	-	-	2	1,171,904
เนอวานา ปียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1	11	999,431	8	455,392	-	-	3	544,039
เนอวานา ปียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2	13	20,833,036	8	19,276,565	4	1,556,431	1	40
เนอวานา ปียอนด์ แอท บีท ฟัทยา	-	-	-	-	-	-	-	-
เนอวานา ปียอนด์ สวนหลวง	15	33,657,507	11	24,775,670	1	5,450,000	3	3,431,837
เนอวานา ไอคอน วงแหวน พระราม 9	-	-	-	-	-	-	-	-
เนอวานา อินโทร วงแหวน เกษตร-นวมินทร์	-	-	-	-	-	-	-	-
เดอะ ทารา รามอินทรา	1	15,000	-	-	1	15,000	-	-
เนอวานา คัพเวอร์ อ่อนนุช	2	34,000	1	18,000	-	-	1	16,000
เนอวานา คลัสเตอร์ ราษฎร์พัฒนา	-	-	-	-	-	-	-	-
เนอวานา แอทเวิร์ค เกษตรนวมินทร์	1	1,682,920	-	-	-	-	1	1,682,920
เนอวานา ปียอนด์ พระราม 2	3	1,078,124	2	152,224	-	-	1	925,900
เนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9	6	262,435	3	237,582	3	24,853	-	-
เนอวานา แอทเวิร์ค รามอินทรา	-	-	-	-	-	-	-	-
เนอวานา แอทเวิร์ค ลาดพร้าว เกษตรนวมินทร์	2	25,407,680	-	-	1	(12,320)	1	25,420,000
เนอวานา ไอคอน ปิ่นเกล้า	2	300,150	1	829,150	-	-	1	(529,000)
บันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	3	22,747	3	22,747	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>314</b>	<b>85,464,985.01</b>	<b>230</b>	<b>45,767,358.96</b>	<b>58</b>	<b>7,033,977.72</b>	<b>53</b>	<b>32,663,648.33</b>