



### ส่วนที่ 3 ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลการเงินที่สำคัญ

การวิเคราะห์ และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ  
ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน

#### ข้อมูลการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม	2560	2559	2558
<b>ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)</b>			
รายได้รวม (Total revenues)	4,521.87	3,327.09	3,207.38
รายได้จากการขาย (Revenues from sales of real estate)	4,257.24	3,049.17	3,131.13
กำไรขั้นต้น (Gross profit)	1,080.91	955.21	1,418.23
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (Net profit)	(22.68)	125.01	702.50
<b>สถานะทางการเงิน (ล้านบาท)</b>			
สินทรัพย์รวม (Total assets)	11,695.48	12,484.43	8,905.65
หนี้สินรวม (Total liabilities)	6,574.14	7,295.42	3,800.33
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' equity)	5,121.34	5,189.01	5,105.32
<b>สภาพคล่อง</b>			
อัตราเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.62	1.62	2.49
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	% (0.19)	1.00	7.89
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	% (0.44)	2.41	13.76
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating profit margin)	% 6.72	10.86	29.95
อัตรากำไรขั้นต้น (Gross profit margin)	% 25.39	31.33	45.29
อัตรากำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (Basic EPS) - Weighted Average	(บาท) (0.01)	0.03	0.17
มูลค่าตามราคาบัญชีต่อหุ้น (Book value per share)	(บาท) 1.22	1.24	1.22
<b>ความสามารถในการชำระหนี้</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ (Debt/Asset ratio)	(เท่า) 0.56	0.58	0.43
อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น (D/E ratio)*	(เท่า) 1.28	1.41	0.74

หมายเหตุ : \*คิดจากจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ย

### ภาพรวมของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบ (Commercial Low Rise) เพื่อการจำหน่ายรูปแบบโครงการที่พัฒนา ได้แก่ อาคารพาณิชย์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม อีกทั้ง อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อการให้เช่าพื้นที่ทั้งในระยะสั้นระยะยาว อันได้แก่ ศูนย์การค้าชุมชน และตลาดคนเดิน เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ จำนวน 14 ท่าละ 25 โครงการ ได้แก่

- 1) โครงการสาเพ็ง 2
- 2) โครงการทิวลิป สแควร์
- 3) โครงการไมอามี บางปู
- 4) โครงการเจ คอนโด สาทร-กัลปพฤกษ์
- 5) โครงการเจ.เอส.พี. ซิตี้ สุขุมวิท - แพรกษา
- 6) โครงการเจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต - คลอง 1
- 7) โครงการเจ.เอส.พี. ซิตี้ บางปะกง-บ้านโพธิ์
- 8) โครงการเจ คอนโด พระราม 2
- 9) โครงการเจ ซิตี้ ติวานนท์ - บางกะดี
- 10) โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ วงแหวน-บางใหญ่
- 11) โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ ศรีราชา-อัสสัมชัญ
- 12) โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง
- 13) โครงการ เจ แกรนด์ สาทร - กัลปพฤกษ์
- 14) โครงการ เจ ซิตี้ วงแหวน-บางใหญ่

### ภาพรวมของผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

รายการ	สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560		สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559	
	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละ
1.รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,257	94	3,049	92
2.รายได้จากการให้เช่าและบริการ	111	3	42	1
3.รายได้อื่น	154	3	236	7
<b>รวม</b>	<b>4,522</b>	<b>100</b>	<b>3,327</b>	<b>100</b>

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับ ปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 4,257 ล้านบาท และ 3,049 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94 และ ร้อยละ 92 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในปี 2560 และ 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เพื่อการจำหน่าย จำนวน 4,257 ล้านบาท และ 3,049 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2560 แหล่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มาจาก อาคารพาณิชย์ ได้แก่ เจบิช แพรกษา, เจบิช รังสิต, เจบิช บางปะกง และ เจอเวนวิ บางบัวทอง คอนโดมิเนียม ได้แก่ ทิวลิป และ ไมอามีบางปู ทาวน์เฮาส์ ได้แก่ เจ ทาวน์ - เจ ซิตี้ แพรกษา, เจทาวน์ - เจ ซิตี้ รังสิต, เจทาวน์ บางปะกง, เจ ซิตี้ บางบัวทอง และ เจ แกรนด์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) และบ้านแฝด ได้แก่ เจ วิลล่า แพรกษา, เจ วิลล่า บางปะกง และ เจ วิลล่า รังสิต สำหรับปี 2559 แหล่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มาจากคอนโดมิเนียมในโครงการไมอามี และทิวลิป สแควร์ ทาวน์เฮาส์ ในโครงการ JSP City สุขุมวิท-แพรกษา, รังสิต-คลอง 1 และบางปะกง-บ้านโพธิ์

ในปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,257 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2559 ร้อยละ 40 ตามประเภทของสินค้าหลักที่ขายที่แตกต่างจากปี 2559

### **รายได้จากการให้เช่าและบริการ**

รายได้จากการให้เช่าและบริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี 2560 และ 2559 เท่ากับ 111 ล้านบาท และ 42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 69 ล้านบาท จากการขยายตัวของศูนย์การค้าชุมชนในโครงการไมอามี บางปู, สำเพ็ง 2, ทิวลิปสแควร์, แพรกษา และ รังสิต เป็นต้น

### **รายได้อื่น**

ในปี 2560 และ 2559 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 154 ล้านบาท และ 236 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 3 และ ร้อยละ 7 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้อื่นเพิ่มจากการขายที่ดินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 73 ล้านบาท ลดลง จากปี 2559 เป็นจำนวน 79 ล้านบาท และในปี 2559 มีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 2 แห่ง ในสัดส่วน ร้อยละ 45 จึงเกิดกำไรจากการขายเงินลงทุนในปี 2559 จำนวน 43 ล้านบาท

### **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น**

ในปี 2560 และ 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับ 3,176 ล้านบาท และ 2,094 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 75 และ ร้อยละ 69 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

ในปี 2560 อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมที่มีเนื้อที่ขนาดย่อมในปริมาณเพิ่มมากขึ้น ซึ่งทั้งสองประเภทสินค้านี้มีต้นทุนต่อยูนิตที่สูงกว่าอาคารพาณิชย์

### **ต้นทุนการให้เช่าและบริการ และกำไรขั้นต้น**

ในปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนการให้เช่า และบริการรวมเท่ากับ 122 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 110 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ เนื่องจากการเริ่มเปิดดำเนินการในส่วนของการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแห่งใหม่เพิ่มเติมในปี 2560 รวมถึง การจัดกิจกรรมเพื่อโปรโมทและเชิญชวนลูกค้ามาใช้บริการในช่วงเทศกาลต่างๆ อีกทั้งมีการเพิ่มเติมสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้ามาใช้บริการในพื้นที่ ส่งผลให้ต้นทุนการให้บริการมีสัดส่วนสูง ประกอบกับการทำธุรกิจพื้นที่เช่าในช่วงต้นจะต้องทำการโปรโมทเพื่อดึงดูดผู้เข้ามาเช่าพื้นที่ เพื่อให้ตลาดเกิดความคุ้นเคย และจะส่งผลกระทบยาวทำให้บริษัทฯ สามารถเก็บค่าเช่าจากการให้บริการเพิ่มสูงขึ้นในปีถัดไป

### **ค่าใช้จ่ายในการขาย**

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายทางการขาย และการตลาด ค่านายหน้า ค่าส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าโฆษณา เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2560 และ 2559 มีจำนวน 472 ล้านบาท และ 309 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 10 และ ร้อยละ 9 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายรวมเท่ากับ 471 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ ร้อยละ 52 ซึ่งเป็นผลมาจากจำนวนยูนิตของอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายได้เติบโตขึ้นกว่า 200% ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น

### **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมปี 2560 และ 2559 มีจำนวน 383 ล้านบาท และ 335 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 8 และร้อยละ 10 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมเท่ากับ 383 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 14 เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการขยายฐานทีมบริหารเพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต และมีการทำการตลาดสำหรับโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2560 และยังไม่ได้เริ่มรับรู้รายได้ในปี 2560

### **ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 65 ล้านบาท จากอาคารจอดรถและตลาดสำเพ็ง 2

### **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน**

ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วย ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ ทั้งนี้ ในปี 2560 และ 2559 ค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เท่ากับ 204 ล้านบาท และ 125 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นอัตราส่วนต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 5 และร้อยละ 4 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อขยายโครงการใหม่ๆ รองรับการขายตัวอย่างต่อเนื่อง

### **กำไรสุทธิ และกำไรต่อหุ้น**

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มียอดขาดทุนสุทธิ จำนวน 23 ล้านบาท ซึ่งมีผลมาจากบริษัทฯ ยังต้องรับรู้รายได้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของพื้นที่เช่า และผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นช่วงแรกของการประกอบการซึ่งยังไม่ถึงเกณฑ์ที่จะรับรู้รายได้ สำหรับปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ 125 ล้านบาท ตามลำดับ

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดขาดทุนต่อหุ้น เท่ากับ 0.01 บาทและ ปี 2559 มีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 0.03 บาท ตามลำดับ

### **การวิเคราะห์ฐานะการเงิน**

#### **สินทรัพย์รวม**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 11,695 ล้านบาท และ 12,484 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายการหลักของสินทรัพย์หมุนเวียนได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผันแปรไปตามจำนวนโครงการที่เปิดขายและอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ตลอดจนกระแสเงินสดที่กิจการต้องสำรองไว้สำหรับการพัฒนาโครงการ การดำเนินงาน สำหรับรายการหลักของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ได้แก่ อสังหาเพื่อการลงทุน ที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งกลุ่มบริษัทลงทุนเพื่อรองรับการเปิดโครงการใหม่ๆ ในอนาคตอันใกล้

ในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น กลุ่มบริษัทมีการจัดหาแหล่งเงินทุนทั้งจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การออกหุ้นกู้และกู้เงินระยะสั้นจากแหล่งทุนต่างๆ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.28 เท่า 1.41 เท่า ตามงบการเงินรวม ณ สิ้นปี 2560 และ 2559 ตามลำดับ

สำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีจำนวนทั้งสิ้น 3,566 ล้านบาท และ 3,158 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ ร้อยละ 30 และร้อยละ 25 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินรอการพัฒนา และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

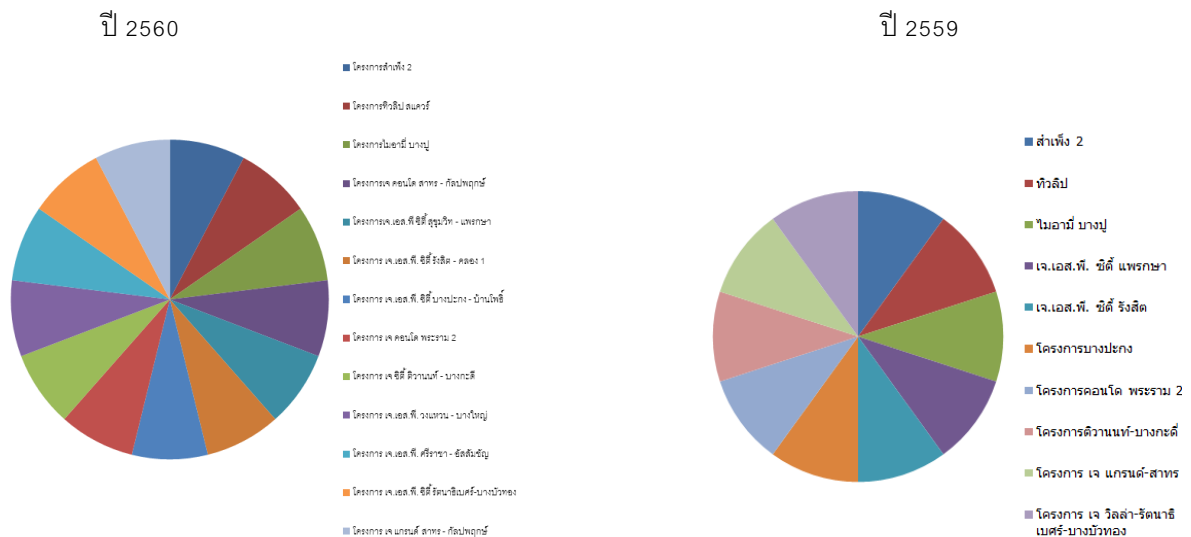
### **ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์**

ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 7,856 ล้านบาท และ 8,801 ล้านบาท ตามลำดับ

(หน่วย : ล้านบาท)  
งบการเงินรวม

	2560	2559
ที่ดิน	3,356	4,027
งานระหว่างก่อสร้าง	3,642	3,654
ต้นทุนดอกเบี้ย	299	255
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	559	865
<b>รวม</b>	<b>7,856</b>	<b>8,801</b>

กลุ่มบริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังต่อไปนี้ (เปรียบเทียบปี 2560 และ 2559)



จากการขยายตัวของโครงการใหม่ ๆ เพื่อตอบสนองและรองรับกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ส่งผลให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 ลดลงจากปี 2559 เท่ากับ 945 ล้านบาท

#### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบไปด้วยที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าและให้บริการ ในโครงการสาเหิง 2, โครงการทิวลิป สแควร์, โครงการไมอามีบางปู, โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้- แฟรงก์ และโครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต-คลอง 1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีมูลค่า 1,232 ล้านบาท และ 1,390 ล้านบาท ตามลำดับ

#### ที่ดินรอการพัฒนา

ในปี 2560 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาคงเหลือ 1,323 ล้านบาท เพื่อรองรับโครงการในอนาคตอันใกล้  
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องและดอกเบี้ยค้างรับ

ในปี 2560 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทรวมค่า (ซึ่งเดิมเป็นบริษัทย่อย) จำนวน 803 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทรวมค่า

### หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 6,574 ล้านบาท และ 7,295 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 56 และร้อยละ 58 ตามลำดับ ในปี 2560 กลุ่มบริษัทเริ่มมีหนี้สินลดลง จากการส่งมอบบ้านแนวราบได้อย่างรวดเร็ว ทำให้สามารถคืนเงินกู้ยืมจากแหล่งต่าง ๆ ได้เร็วขึ้น

หนี้สินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนโดยส่วนใหญ่ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและอื่นๆ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 49 ของหนี้สินรวมของกลุ่มบริษัท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 24 ของหนี้สินรวมของกลุ่มบริษัท และเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23 ของหนี้สินรวมของกลุ่มบริษัท

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,121 ล้านบาท และ 5,189 ล้านบาท

### กระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560	2559
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	157	(3,300)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	256	275
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(591)	3,311
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(178)	286

ในปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 157 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีความเติบโตค่อนข้างมากจากยอดขายคอนโดมิเนียม และทาวน์เฮ้าส์ จึงมีกระแสเงินสดใช้ไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2559 กว่า 3,456 ล้านบาท เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัทสามารถส่งมอบสินค้าให้ลูกค้าภายหลังการจองได้เร็วขึ้น จากขั้นตอนการก่อสร้างที่ใช้เวลาน้อยลง และมีประสิทธิภาพมากขึ้น

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนลดลง 19 ล้านบาทในปี 2560 จากเงินสดรับจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปี 2559 จำนวน 141 ล้านบาท ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลงจากปี 2559 รวมมูลค่า 103 ล้านบาท การลงทุนในบริษัทรวมเพิ่มขึ้น 65 ล้านบาท

ในปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการส่งมอบบ้านให้ลูกค้าได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพมากขึ้นจึงสามารถจ่ายคืนเงินกู้ในปี 2560 ได้ดีกว่าปี 2559

### เหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงาน

#### ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันจากรายจ่ายฝ่ายทุนสำหรับสัญญาก่อสร้างโครงการเท่ากับ 849 ล้านบาท และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เท่ากับ 125 ล้านบาท

#### **ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริหารพื้นที่เช่า**

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันจากการเช่าทำสัญญาจ้างบริหารพื้นที่เช่า อายุสัญญา มีระยะเวลา 3 ปี ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญา ดังนี้

- ภายในระยะเวลา 1 ปี เท่ากับ 7 ล้านบาท
- มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี เท่ากับ 7 ล้านบาท

#### **ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน**

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันจากการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งและสัญญาเช่ายานพาหนะ อายุสัญญา มีระยะเวลา 3-5 ปี ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน ดังนี้

- ภายในระยะเวลา 1 ปี เท่ากับ 14 ล้านบาท
- มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี เท่ากับ 15 ล้านบาท

#### **ภาระค้ำประกัน**

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันการจัดทำและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ออกโดยสถาบันการเงินในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อย มูลค่า 419 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ

#### **คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี**

ปี 2560 มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ได้มีการมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี และกำหนดคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับปี 2560 จำนวน 2.39 ล้านบาท และรับทราบการแต่งตั้งบริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี และกำหนดคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อย สำหรับปี 2560 จำนวน 2.38 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี และกำหนดคำตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2559 จำนวน 2.16 ล้านบาท และรับทราบการแต่งตั้งบริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี และกำหนดคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อย สำหรับปี 2559 จำนวน 2.31 ล้านบาท