

ส่วนที่ 3
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบการเงิน

13.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯและงบการเงินรวมของบริษัทฯ

ผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯและงบการเงินรวมของบริษัทฯสามารถสรุปได้ดังนี้

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557	วิสสุตา จริยธนากร	3853	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558	วิสสุตา จริยธนากร	3853	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	วิสสุตา จริยธนากร	3853	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

13.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2557 - 2559)

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.1.3 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

■ งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	520,689.8	7.70	295,818.8	8.84	37,876.5	1.98
เงินลงทุนชั่วคราว-หน่วยลงทุน	100,170.9	1.48	168.6	0.01	287.8	0.02
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11,198.4	0.17	5,945.8	0.18	630.0	0.03
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,517,323.9	66.84	2,442,136.5	72.95	1,672,363.3	87.57
เงินมัดจำค่าที่ดิน	898,268.8	13.29	314,084.8	9.38	52,628.8	2.76
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	158,178.9	2.34	51,266.4	1.53	38,115.8	2.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	62,798.0	0.93	18,603.3	0.56	20,597.0	1.08
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,268,628.7	92.75	3,128,024.3	93.44	1,822,499.2	95.43
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดินรอการพัฒนา	8,066.9	0.12	95,216.0	2.84	9,152.9	0.48
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,748.3	0.09	2,141.0	0.06	2,267.0	0.12
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	359,025.5	5.31	66,632.2	1.99	44,758.7	2.34
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,613.2	0.04	858.6	0.03	503.2	0.03
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	58,893.1	0.87	44,917.9	1.34	30,093.3	1.58
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	55,429.9	0.82	9,704.5	0.29	522.5	0.03
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	489,776.9	7.25	219,470.3	6.56	87,297.6	4.57
รวมสินทรัพย์	6,758,405.6	100.00	3,347,494.6	100.00	1,909,796.8	100.00

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
หนี้สินและผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	198,389.3	2.94	-	-	172,339.1	9.02
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	528,979.0	7.83	254,072.8	7.59	155,991.7	8.17
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	552,996.5	8.18	408,120.4	12.19	514,091.6	26.92
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,869.4	0.03	1,987.9	0.06	1,085.7	0.06
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	767,484.9	11.36	602,966.4	18.01	417,023.5	21.84
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	98,445.9	1.46	42,599.0	1.27	12,450.2	0.65
เจ้าหนี้ค้ำหุ้น	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	39,337.5	0.58	7,147.8	0.21	3,437.8	0.18
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,187,502.5	32.37	1,316,894.4	39.34	1,276,419.6	66.84
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	626,009.5	9.26	277,001.3	8.27	343,134.7	17.97
หุ้นกู้ระยะยาว	1,195,140.5	17.68	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,320.1	0.03	4,189.8	0.13	2,887.7	0.15
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,940.4	0.04	981.5	0.03	648.2	0.03
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,000.0	0.01	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,827,410.5	27.04	282,172.6	8.43	346,670.5	18.15
รวมหนี้สิน	4,014,913.0	59.41	1,599,067.0	47.77	1,623,090.1	84.99
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	552,887.4	8.18	301,575.0	9.01	301,575.0	15.79
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	550,634.5	8.15	300,000.0	8.96	225,000.0	11.78
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,254,097.2	18.56	1,248,411.0	37.29	-	-
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นบริษัทย่อย	(9,769.3)	(0.14)	-	-	-	-
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	4,580.8	0.07	2,263.2	0.07	-	-
สำรองตามกฎหมาย	55,288.7	0.82	26,031.0	0.78	7,351.3	0.38
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	337,803.6	5.00	170,585.2	5.10	53,498.7	2.80
องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น	856.7	0.01	856.7	0.03	856.7	0.04
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,193,492.2	32.46	1,748,147.2	52.22	286,706.7	15.01
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	550,000.4	8.14	280.4	0.01	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,743,492.6	40.59	1,748,427.6	52.23	286,706.7	15.01
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,758,405.6	100.00	3,347,494.6	100.00	1,909,796.8	100.00

■ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
กำไรขาดทุน:						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,153,068.5	98.56	2,010,099.6	97.81	550,195.1	98.35
รายได้อื่น	45,976.3	1.44	44,983.6	2.19	9,245.5	1.65
รวมรายได้	3,199,044.7	100.00	2,055,083.2	100.00	559,440.5	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,724,158.0	53.90	1,148,764.3	55.90	320,186.4	57.23
ค่าใช้จ่ายในการขาย	507,945.1	15.88	293,517.4	14.28	91,883.0	16.42
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	158,471.8	4.95	110,774.9	5.39	56,312.6	10.07
รวมค่าใช้จ่าย	2,390,574.9	74.73	1,553,056.6	75.57	468,382.0	83.72
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ	808,469.8	25.27	502,026.6	24.43	91,058.6	16.28
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้						
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	6,786.8	0.21	17,233.2	0.84	2,389.6	0.43
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	801,683.0	25.06	484,793.4	23.59	88,669.0	15.85
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	162,088.5	5.07	98,313.3	4.78	18,364.9	3.28
กำไรสำหรับปี	639,594.4	19.99	386,480.1	18.81	70,304.1	12.57
กำไรสำหรับปี	637,563.4	19.93	386,322.1	18.80	70,304.1	12.57
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						

■ งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดรวม	31 ธ.ค. 59	31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 57
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน (พันบาท)	(1,659,074.7)	(321,129.3)	(507,885.6)
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน (พันบาท)	(351,524.7)	(141,131.0)	(27,619.0)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (พันบาท)	2,235,470.4	720,202.5	553,535.3
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (พันบาท)	224,871.0	257,942.2	18,030.7
เงินสดต้นงวดยกมา (พันบาท)	295,818.8	37,876.5	19,845.8
เงินสดปลายงวด (พันบาท)	520,689.8	295,818.7	37,876.5

13.1.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.43	2.38	2.87
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.03	0.23	0.29
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	-0.59	-0.25	-0.95
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า*	(เท่า)	370.08	611.36	367.83
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย*	(วัน)	1	1	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.26	0.56	0.50
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,375	645	727
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	2.49	5.60	4.40
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	(วัน)	145	64	82
วงจรเงินสด	(วัน)	1,231	581	646
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	(ร้อยละ)	41.80	42.85	45.32
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(ร้อยละ)	14.87	22.74	24.18
อัตรากำไรอื่น	(ร้อยละ)	1.65	2.19	1.44
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(ร้อยละ)	-620.79	-70.26	-217.59
อัตรากำไรสุทธิ**	(ร้อยละ)	12.57	18.80	19.93
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(ร้อยละ)	23.93	37.97	28.39
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(ร้อยละ)	4.81	14.70	12.62
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(ร้อยละ)	226.20	707.32	310.71
อัตราส่วนหนี้สินของสินทรัพย์	(เท่า)	0.38	0.78	0.63
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	5.66	0.91	1.46
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	3.60	0.40	0.94
อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย	(เท่า)	-9.35	-1.80	-15.73
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	-1.36	-0.23	-0.99
อัตราการจ่ายปันผล	(ร้อยละ)	120.06	64.85	30.19

หมายเหตุ * อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า และระยะเวลาขายสินค้า ไม่ได้สะท้อนภาพการหมุนเวียนยอดขายของบริษัทฯ อย่างแท้จริง เนื่องจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่นำมาคำนวณเป็นลูกหนี้ทั่วไป เช่น ดอกเบี้ยค้างรับจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ซึ่งไม่ได้เป็นลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากการขายของบริษัทฯ แต่อย่างใด

** กำไรสุทธิที่ใช้คำนวณคือ กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ส่วนที่ 3
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบการเงิน

13.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯและงบการเงินรวมของบริษัทฯ

ผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯและงบการเงินรวมของบริษัทฯสามารถสรุปได้ดังนี้

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557	วิสสุตา จริยธนากร	3853	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558	วิสสุตา จริยธนากร	3853	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	วิสสุตา จริยธนากร	3853	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

13.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2557 - 2559)

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.1.3 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

■ งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	520,689.8	7.70	295,818.8	8.84	37,876.5	1.98
เงินลงทุนชั่วคราว-หน่วยลงทุน	100,170.9	1.48	168.6	0.01	287.8	0.02
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11,198.4	0.17	5,945.8	0.18	630.0	0.03
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,517,323.9	66.84	2,442,136.5	72.95	1,672,363.3	87.57
เงินมัดจำค่าที่ดิน	898,268.8	13.29	314,084.8	9.38	52,628.8	2.76
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	158,178.9	2.34	51,266.4	1.53	38,115.8	2.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	62,798.0	0.93	18,603.3	0.56	20,597.0	1.08
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,268,628.7	92.75	3,128,024.3	93.44	1,822,499.2	95.43
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดินรอการพัฒนา	8,066.9	0.12	95,216.0	2.84	9,152.9	0.48
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,748.3	0.09	2,141.0	0.06	2,267.0	0.12
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	359,025.5	5.31	66,632.2	1.99	44,758.7	2.34
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,613.2	0.04	858.6	0.03	503.2	0.03
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	58,893.1	0.87	44,917.9	1.34	30,093.3	1.58
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	55,429.9	0.82	9,704.5	0.29	522.5	0.03
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	489,776.9	7.25	219,470.3	6.56	87,297.6	4.57
รวมสินทรัพย์	6,758,405.6	100.00	3,347,494.6	100.00	1,909,796.8	100.00

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	198,389.3	2.94	-	-	172,339.1	9.02
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	528,979.0	7.83	254,072.8	7.59	155,991.7	8.17
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	552,996.5	8.18	408,120.4	12.19	514,091.6	26.92
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,869.4	0.03	1,987.9	0.06	1,085.7	0.06
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	767,484.9	11.36	602,966.4	18.01	417,023.5	21.84
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	98,445.9	1.46	42,599.0	1.27	12,450.2	0.65
เจ้าหนี้ค้ำหุ้น	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	39,337.5	0.58	7,147.8	0.21	3,437.8	0.18
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,187,502.5	32.37	1,316,894.4	39.34	1,276,419.6	66.84
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	626,009.5	9.26	277,001.3	8.27	343,134.7	17.97
หุ้นกู้ระยะยาว	1,195,140.5	17.68	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,320.1	0.03	4,189.8	0.13	2,887.7	0.15
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,940.4	0.04	981.5	0.03	648.2	0.03
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,000.0	0.01	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,827,410.5	27.04	282,172.6	8.43	346,670.5	18.15
รวมหนี้สิน	4,014,913.0	59.41	1,599,067.0	47.77	1,623,090.1	84.99
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	552,887.4	8.18	301,575.0	9.01	301,575.0	15.79
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	550,634.5	8.15	300,000.0	8.96	225,000.0	11.78
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,254,097.2	18.56	1,248,411.0	37.29	-	-
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นบริษัทย่อย	(9,769.3)	(0.14)	-	-	-	-
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	4,580.8	0.07	2,263.2	0.07	-	-
สำรองตามกฎหมาย	55,288.7	0.82	26,031.0	0.78	7,351.3	0.38
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	337,803.6	5.00	170,585.2	5.10	53,498.7	2.80
องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น	856.7	0.01	856.7	0.03	856.7	0.04
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,193,492.2	32.46	1,748,147.2	52.22	286,706.7	15.01
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	550,000.4	8.14	280.4	0.01	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,743,492.6	40.59	1,748,427.6	52.23	286,706.7	15.01
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,758,405.6	100.00	3,347,494.6	100.00	1,909,796.8	100.00

■ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
กำไรขาดทุน:						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,153,068.5	98.56	2,010,099.6	97.81	550,195.1	98.35
รายได้อื่น	45,976.3	1.44	44,983.6	2.19	9,245.5	1.65
รวมรายได้	3,199,044.7	100.00	2,055,083.2	100.00	559,440.5	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,724,158.0	53.90	1,148,764.3	55.90	320,186.4	57.23
ค่าใช้จ่ายในการขาย	507,945.1	15.88	293,517.4	14.28	91,883.0	16.42
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	158,471.8	4.95	110,774.9	5.39	56,312.6	10.07
รวมค่าใช้จ่าย	2,390,574.9	74.73	1,553,056.6	75.57	468,382.0	83.72
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ	808,469.8	25.27	502,026.6	24.43	91,058.6	16.28
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้						
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	6,786.8	0.21	17,233.2	0.84	2,389.6	0.43
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	801,683.0	25.06	484,793.4	23.59	88,669.0	15.85
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	162,088.5	5.07	98,313.3	4.78	18,364.9	3.28
กำไรสำหรับปี	639,594.4	19.99	386,480.1	18.81	70,304.1	12.57
กำไรสำหรับปี	637,563.4	19.93	386,322.1	18.80	70,304.1	12.57
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						

■ งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดรวม	31 ธ.ค. 59	31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 57
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน (พันบาท)	(1,659,074.7)	(321,129.3)	(507,885.6)
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน (พันบาท)	(351,524.7)	(141,131.0)	(27,619.0)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (พันบาท)	2,235,470.4	720,202.5	553,535.3
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (พันบาท)	224,871.0	257,942.2	18,030.7
เงินสดต้นงวดยกมา (พันบาท)	295,818.8	37,876.5	19,845.8
เงินสดปลายงวด (พันบาท)	520,689.8	295,818.7	37,876.5

13.1.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.43	2.38	2.87
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.03	0.23	0.29
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	-0.59	-0.25	-0.95
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า*	(เท่า)	370.08	611.36	367.83
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย*	(วัน)	1	1	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.26	0.56	0.50
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,375	645	727
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	2.49	5.60	4.40
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	(วัน)	145	64	82
วงจรกิจจร	(วัน)	1,231	581	646
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	(ร้อยละ)	41.80	42.85	45.32
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(ร้อยละ)	14.87	22.74	24.18
อัตรากำไรอื่น	(ร้อยละ)	1.65	2.19	1.44
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(ร้อยละ)	-620.79	-70.26	-217.59
อัตรากำไรสุทธิ**	(ร้อยละ)	12.57	18.80	19.93
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(ร้อยละ)	23.93	37.97	32.35
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(ร้อยละ)	4.81	14.70	12.62
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(ร้อยละ)	226.20	707.32	310.71
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์	(เท่า)	0.38	0.78	0.63
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	5.66	0.91	1.46
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	3.60	0.40	0.94
อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย	(เท่า)	-9.35	-1.80	-15.73
อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ผูกพัน	(เท่า)	-1.36	-0.23	-0.99
อัตราส่วนจ่ายปันผล	(ร้อยละ)	120.06	64.85	30.19

หมายเหตุ * อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า และระยะเวลาขายสินค้า ไม่ได้สะท้อนภาพการหมุนเวียนยอดขายของบริษัทฯ อย่างแท้จริง เนื่องจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่นำมาคำนวณเป็นลูกหนี้ทั่วไป เช่น ดอกเบี้ยค้างรับจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ซึ่งไม่ได้เป็นลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากการขายของบริษัทฯ แต่อย่างใด

** กำไรสุทธิที่ใช้คำนวณคือ กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับปี 2558 และ ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 2,055.1 ล้านบาท และ 3,199.0 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิ 386.3 ล้านบาท และ 637.6 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการเติบโตขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนใหญ่ กล่าวคือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่แล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ โดยมีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการใหม่ que เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการ Tropicana, โครงการ Notting Hill Tiwanon - Khae Rai, โครงการ Pause Sukhumvit115, โครงการ KnightsBridge Sky River Ocean, โครงการ Notting Hill Phaholyothin - Kaset และโครงการ The Cabana ตามลำดับ ดังนั้น จากการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในระดับสูง อัตรากำไรสุทธิอยู่ในเกณฑ์ดี โดยอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 42.85 และร้อยละ 45.3 และอัตรากำไรสุทธิ คิดเป็นร้อยละ 18.80 และร้อยละ 19.93 สำหรับปี 2558 และปี 2559 ตามลำดับ

ณ สิ้น ปี 2558 และปี 2559 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 3,347.5 ล้านบาท และ 6,758.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, เงินมัดจำค่าที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา ทั้งนี้ ณ สิ้น ปี 2558 และปี 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 1,599.1 ล้านบาท และ 4,014.9 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 1,748.4 ล้านบาท และ 2,743.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2558 และปี 2559 คิดเป็น 0.91 เท่า และ 1.46 เท่า ตามลำดับ และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คิดเป็น 0.40 เท่า และ 0.94 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2559 เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการออกหุ้นกู้ระยะยาว ตั๋วแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 30 โครงการ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

14.1.1.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2558 และ 2559

รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2558 และปี 2559 จำนวน 2,010.1 ล้านบาท และ 3,153.1 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 97.81 และ 98.56 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2558	
	พื้นที่	ร้อยละ	พื้นที่	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,153,068.5	100.00	2,010,099.6	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,724,158.0	54.68	1,148,764.3	57.15
กำไรขั้นต้น	1,428,910.4	45.32	861,335.3	42.85

ในปี 2559 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,143.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 บริษัทฯ มีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการ Tropicana, โครงการ Notting Hill Tiwanon - Khae Rai, โครงการ Pause Sukhumvit115, โครงการ KnightsBridge Sky River Ocean, โครงการ Notting Hill Phaholyothin - Kaset และโครงการ The Cabana ตามลำดับ

โดยสามารถแสดงการรับรู้รายได้แต่ละโครงการเทียบกับมูลค่าโครงการได้ดังนี้

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดโอนกรรมสิทธิ์		ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม	
		ณ 31 ธันวาคม 2558	ณ 31 ธันวาคม 2559	ณ 31 ธันวาคม 2559	
		ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	300.0	12.9	4.32	10.0	3.32
โครงการ Nottinghill สุขุมวิท 107	347.2	29.2	8.40	18.2	5.24
โครงการ The Knights สุขุมวิท 107	255.9	38.4	15.02	18.2	7.13
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	820.0	639.8	78.02	56.0	6.83
โครงการ B-Loft115 สุขุมวิท 115	295.0	190.9	64.71	90.9	30.83
โครงการ B.Republic สุขุมวิท 101/1	660.0	440.2	66.70	110.3	16.71
โครงการ Villa lasalle สุขุมวิท 105	730.0	387.9	53.13	319.4	43.75
โครงการ Pause A,B สุขุมวิท 107	380.0	129.4	34.05	164.3	43.24
โครงการ B Loft สุขุมวิท 109	240.0	141.4	58.90	8.7	3.64
โครงการ Tropicanaเอราวัณ	665.0			469.1	70.54
โครงการ Notting Hill ดิวนนท์-แคราย	390.0			170.4	43.70
โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean	1,430.0			894.2	62.53

โครงการ	มูลค่า	ยอดโอนกรรมสิทธิ์		ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม	
	โครงการ (ล้านบาท)	ณ 31 ธันวาคม 2558	ณ 31 ธันวาคม 2559	ณ 31 ธันวาคม 2559	
		ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการ Notting Hill พหล-เกษตร	570.0			269.9	47.35
โครงการ The Cabana สำโรง	1,100.0			277.4	25.22
โครงการ Pause สุขุมวิท 115	540.0			275.9	51.10
รวมทั้งสิ้น		2,010.1		3,153.1	

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ หลักๆ ประกอบด้วยรายได้จากการรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้บริการรับทำความสะอาด และรายได้จากการยกเลิกสัญญาซื้อขาย

รายได้อื่นของบริษัทฯ สำหรับปี 2558 และปี 2559 เท่ากับ 45.0 ล้านบาท และ 46 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.19 และร้อยละ 1.44 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ในปี 2559 รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 1.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.21 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้บริการรับทำความสะอาด ซึ่งสอดคล้องกับโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น และเงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาการจองเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน และค่าก่อสร้างอาคาร โดยระหว่างการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงิน และจะมีการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมาเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อมีการบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ สำหรับปี 2558 และปี 2559 เท่ากับ 1,148.8 ล้านบาท และ 1,724.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.15 และร้อยละ 54.68 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตามลำดับ

ในปี 2559 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,724.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 575.4 ล้านบาท จากปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 6 โครงการ ได้แก่ โครงการ Tropicana, โครงการ Notting Hill Tiwanon - Khae Rai, โครงการ Pause Sukhumvit 115, โครงการ KnightsBridge Sky River Ocean, โครงการ Notting Hill Phaholyothin - Kaset และโครงการ The Cabana ตามลำดับ

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

ในปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,428.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 65.89 เนื่องจากในปีดังกล่าว บริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 6 โครงการ ได้แก่ โครงการ Tropicana, โครงการ Notting Hill Tiwanon - Khae Rai, โครงการ Pause Sukhumvit115, โครงการ KnightsBridge Sky River Ocean, โครงการ Notting Hill Phaholyothin - Kaset และโครงการ The Cabana ตามลำดับโดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 45.32 ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2558 เนื่องจาก บริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนโครงการใหม่ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย เป็นหลัก โดยค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2558 และปี 2559 สรุปได้ดังนี้

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด	202,784.3	39.92	32,934.2	11.22
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน	133,275.5	26.24	78,925.7	26.89
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	92,252.6	18.16	118,902.8	40.51
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินส่วนงานขาย	30,573.1	6.02	21,771.4	7.42
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น *	49,059.6	9.66	40,983.3	13.96
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	507,945.1	100.00	293,517.4	100.00
สัดส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	16.11		14.60	

หมายเหตุ *ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานขาย ค่ารักษาความปลอดภัยสำนักงานขาย ค่าสาธารณูปโภคสำนักงานขาย และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นหลัก

ในปี 2559 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 507.9 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 214.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย สอดคล้องกับยอดฟรีเซลที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2558 จำนวน 9 โครงการ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายได้ในอนาคต รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเตรียมตัวเปิดโครงการใหม่ เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน จากการสรรหาพนักงานเพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นเป็นหลัก

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารเป็นหลักโดยค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2558 และปี 2559 สรุปดังนี้

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร *	103,100.6	65.06	78,534.9	70.90
ค่าธรรมเนียมและบริการอื่นๆ **	10,251.6	6.47	9,325.5	8.42
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินส่วนงานบริหาร	17,025.8	10.74	6,259.2	5.65
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ***	28,093.9	17.73	16,655.3	15.04
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	158,471.8	100.00	110,774.9	100.00
สัดส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5.03		5.51	

หมายเหตุ * เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนและโบนัส เป็นหลัก

** ค่าธรรมเนียมและบริการอื่นๆ หลักประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าจดจำนอง และ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่างๆ

*** ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ประกอบด้วย ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าดูแลระบบ และค่าตรวจสอบบัญชี เป็นหลัก

สำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 47.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ เป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ข้างต้น

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคารและดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับปี 2559 ลดลงจำนวน 10.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 60.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้คงเหลือจากโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2558 มากกว่าในปี 2559

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 63.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 64.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่มียอดขายได้เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 251.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.03 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจาก บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้ในโครงการใหม่จำนวน 6 โครงการตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น จำนวน 567.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.89 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 รวมทั้งรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 1.0 ล้านบาท ขณะที่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

เพิ่มขึ้น 262.1 ล้านบาท รวมทั้งค่าใช้จ่ายทางภาษีเพิ่มขึ้น 63.8 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่กล่าวมานั้นเพิ่มขึ้นในจำนวนที่น้อยกว่ารายได้จึงทำให้กำไรสำหรับงวดมีจำนวนเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558

อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2558 และปี 2559 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 37.97 และร้อยละ 28.39 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นมีอัตราเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

ภาพรวมของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ มีจำนวน 6,758.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 101.89 จากจำนวน 3,347.5 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2558 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เพิ่มขึ้นเป็นหลัก

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย คือ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ ลงทุนเพื่อพัฒนาเป็นโครงการหรือที่ได้มีการพัฒนาเป็นโครงการแล้วพร้อมขาย รายการนี้จึงเปรียบเสมือนรายการสินค้าคงเหลือของกิจการที่ดำเนินธุรกิจผลิตสินค้าหรือซื้อมาขายไป ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประกอบด้วยต้นทุนการดำเนินการ ได้แก่ ค่าที่ดินค่าก่อสร้าง ต้นทุนกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และอื่นๆ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิจำนวน 2,442.1 ล้านบาท และ 4,517.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 72.95 และร้อยละ 66.84 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ 31 ธันวาคม 2559 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 4,517.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 84.97 จากปี 2558 เนื่องจาก บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นจากจำนวน 28 โครงการ ในปี 2558 เป็นจำนวน 34 โครงการ ในปี 2559

เงินมัดจำที่ดิน

ณ 31 ธันวาคม 2559 มีเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 898.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.29 ของสินทรัพย์รวม และเพิ่มขึ้นร้อยละ 186.0 สิ้นปี 2558 โดยมีการวางมัดจำของที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการตามแผนขยายโครงการในอนาคต

เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่าก่อสร้าง

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างของบริษัทฯ ได้แก่ เงินจ่ายล่วงหน้าของงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 51.3 ล้านบาท และ 158.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.53 และร้อยละ 2.34 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ สิ้นปี 2558 และปี 2559 เพิ่มขึ้นร้อยละ 208.54 จากสิ้นปี 2558 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและลดลงเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินล่วงหน้า-ค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และผู้รับเหมา โดยปกติส่วนใหญ่บริษัทฯ จะชำระค่าจ้างล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 5 ของมูลค่าก่อสร้างตามสัญญา

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินมัดจำอื่น เช่น เงินมัดจำการซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งสำหรับโครงการ ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 18.6 ล้านบาท และ 62.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.56 และร้อยละ 0.93 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ สำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีการจ่ายเงินมัดจำเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ติดตั้งเข้าภายในโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้น

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 95.2 ล้านบาท และ 8.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 2.84 และร้อยละ 0.12 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

รายการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระ ผูกพัน
ที่ดินโครงการ B-loft เทพารักษ์ 4 จังหวัด สมุทรปราการ	0-1-99.0	8.1	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวมทั้งสิ้น		8.1		

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ห้องชุดในคอนโดมิเนียม ของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2.1 ล้านบาท และ 5.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.06 และร้อยละ 0.09 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์
	ณ 31 ธันวาคม 2559	ณ 31 ธันวาคม 2558	
	พันบาท	พันบาท	
อาคารชุด Sen of London ห้อง 219 (1899/19)	509.6	541.6	บริษัท พรีเมอ พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อย)
อาคารชุด Sen of London ห้อง 220 (1899/20)	526.1	559.1	บริษัท พรีเมอ พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อย)
อาคารชุด Sen of London ห้อง 221 (1899/21)	507.5	539.3	บริษัท พรีเมอ พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อย)
อาคารชุด Sen of London ห้อง 222 (1899/22)	471.6	501.0	บริษัท พรีเมอ พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อย)
อาคารชุด Knightbridge สุขุมวิท 107 ห้อง 101 (989/1)	3,156.0	-	บริษัท พรีเมอ พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อย)
อาคารชุด Tropicana ห้อง 101 (11/1)	577.5	-	บริษัท พรีเมอ พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อย)
รวมทั้งสิ้น	5,748.3	2,141.0	

ทั้งนี้ สหกรณ์ทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นการโอนมาจากรายการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในอาคารชุดของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 จำนวน 4 ห้อง อาคารชุด Knightbridge สุขุมวิท 107 และอาคารชุด Tropicana เพื่อปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่รายย่อย เช่น ร้านซักรีด ร้านขายของชำ เป็นต้น ทั้งนี้ การที่บริษัทฯ ลงทุนในห้องชุดของโครงการดังกล่าว เพื่อเป็นการให้บริการและอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าผู้ซื้อบ้านภายในโครงการดังกล่าว

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการโรงแรมและ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในนามบริษัท ออริจิ้น วัน จำกัด (บริษัทย่อย), อาคารและสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานขายและสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทฯ มีอาคารและอุปกรณ์สุทธิจำนวน 66.6 ล้านบาท และ 359.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.99 และร้อยละ 5.31 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ สิ้นปี 2559 เพิ่มขึ้นร้อยละ 438.82 จากสิ้นปี 2558 สาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีการลงทุนเพิ่มเติมในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัท มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 44.9 ล้านบาท และ 58.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.34 และร้อยละ 0.87 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2559 เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.11 สาเหตุหลักมาจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งเป็นผลมาจากการเปิดจองโครงการใหม่ๆ ของกลุ่มบริษัท ซึ่งถือเป็นรายได้ทางภาษีและบริษัทได้ชำระภาษีไปแล้ว อย่างไรก็ตาม ในทางบัญชีบริษัท ยังไม่ได้บันทึกรายการดังกล่าวเป็นรายได้ โดยจะบันทึกเป็นรายได้ขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ ดังนั้น จึงถือเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

14.1.1.2 การวิเคราะห์แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 หนี้สินรวมของบริษัท มีจำนวน 4,014.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 151.08 จากจำนวน 1,599.1 ล้านบาท ณ สิ้นปี เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีการออกหุ้นกู้ระยะยาว ตั๋วแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 30 โครงการ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัท ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ตกแต่งอาคาร และด้านการตลาด (งานโฆษณาประชาสัมพันธ์) ซึ่งมีเจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับบริษัทรับเหมาก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเป็นรายการหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัท มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 254.1 ล้านบาท และ 528.9 ล้านบาท ตามลำดับ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2559 เพิ่มขึ้นร้อยละ 108.20 จากสิ้นปี 2558 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของงานก่อสร้างจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มมากขึ้น

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของบริษัท คือ เงินที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจองเงินทำสัญญา และเงินดาวน์ จะถูกบันทึกเป็นเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและจะโอนเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เงินจองเงินทำสัญญา และเงินดาวน์ โดยเฉลี่ยคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ถึง

12 ของมูลค่าการขายห้องชุด ขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละโครงการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 603.0 ล้านบาท และ 767.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ สิ้นปี 2559 เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.28 เนื่องจากการเปิดจองโครงการใหม่เพิ่มอีก 9 โครงการ

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทฯ มีภาษีเงินได้ค้างจ่ายจำนวน 42.6 ล้านบาท และ 98.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยภาษีเงินได้ค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2559 เพิ่มขึ้นร้อยละ 131.10 จากสิ้นปี 2558 ซึ่งสอดคล้องกับผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 685.1 ล้านบาท และ 1,179.0 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2559 เพิ่มขึ้นร้อยละ 72.09 จากสิ้นปี 2558 บริษัทฯ ได้ทยอยจ่ายชำระคืนเงินต้นตามการปลดจำนองของห้องชุดสำหรับโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์แก่ลูกค้าแล้ว โดยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจำนวน 6 โครงการจากปี 2558

หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ

หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อของบริษัทฯ เป็นรายการสัญญาเช่าการเงินของบริษัทฯ กับบริษัทลีสซิ่งในการเช่ายานพาหนะเพื่อใช้ในการดำเนินงาน อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 4-5 ปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อรวมจำนวน 6.2 ล้านบาท และ 4.2 ล้านบาท ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2559 หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อลดลงขึ้นร้อยละ 32.18 จากสิ้นปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยชำระคืนตามสัญญาสัญญาเช่าซื้อ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 1,748.4 ล้านบาท และ 2,743.5 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย กำไรสะสม และเพิ่มทุนจากการจ่ายปันผลระหว่างกาลเป็นหุ้นสามัญ เพิ่มขึ้นเป็นหลัก

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2558 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 321.1 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ไปเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ รวมทั้งการจ่ายมัดเงินมัดจำค่าที่ดินของโครงการใหม่ ๆ

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 351.5 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ใช้ไปเพื่อการลงทุนในสำนักงานขายและห้องตัวอย่าง สำหรับโครงการที่เปิดขายเพิ่มขึ้นจำนวน 9 โครงการ จากปี 2558 ทั้งนี้ยังมีการลงทุนซื้อที่ดินรอการพัฒนาสำหรับพัฒนาโครงการโรงแรมและ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ในนาม บริษัท ออริจิ้น วัน จำกัด (บริษัทย่อย)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,235.5 ล้านบาท โดยมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 1,716.9 ล้านบาท ออกหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 537.8 (หลังหักค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นแล้ว) และมีการออกหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 1,195.1 ล้านบาท (หลังหักค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นแล้ว) ทั้งนี้ในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ มีการชำระคืนหนี้สินระยะสั้นและระยะยาวทั้งสิ้น 1,223.0 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 193.2 ล้านบาท

14.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

1) นโยบายของภาครัฐ

จากนโยบายของภาครัฐที่มุ่งเน้นการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ซึ่งรวมถึงโครงการระบบขนส่งมวลชนทางราง ทั้งรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล บริษัทฯ คาดว่า จะได้รับประโยชน์จากการขยายการลงทุนดังกล่าว เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้เส้นทางขนส่งมวลชนทางราง ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่ใกล้เส้นทางขนส่งมวลชนทางรางเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง อีกทั้ง ในปี 2558 ถึงต้นปี 2559 รัฐบาลได้ประกาศนโยบายเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการปรับลดค่าธรรมเนียมการโอน ค่าจอง และ ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท นำมาหักลดภาษีบุคคลธรรมดาได้ ซึ่งช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้น

2) ความผันผวนทางการเมือง

ความไม่มั่นใจในสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมืองที่มีความยืดเยื้ออาจมีผลทำให้ทำให้กิจกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงเนื่องจากผู้บริโภคอาจมีความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจทำให้ชะลอการตัดสินใจการซื้ออสังหาริมทรัพย์ นอกจากนั้นเนื่องจากโครงการของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ส่วนใหญ่อยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าซึ่งถือเป็นจุดขายที่สำคัญ โดยหากการก่อสร้างรถไฟฟ้าถูกชะลอลงเพราะปัจจัยทางการเมือง ย่อมส่งผลให้ลูกค้าไม่มั่นใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ หรือมีการโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า ไม่ตรงตามประมาณการที่บริษัทฯ คาดไว้ ส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย

อาจเลื่อนการเปิดโครงการและชะลอการลงทุนเพื่อรอดูสถานการณ์ และจะเปิดโครงการหรือกลับมาลงทุนเมื่อมั่นใจว่าสถานการณ์ต่างๆคลี่คลาย

3) **สภาวะเศรษฐกิจ**

ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกซึ่งส่งผลกระทบต่อประเทศไทยและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคอาจจะทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อลดลงหรืออาจตัดสินใจชะลอการซื้อออกไปซึ่งทำให้บริษัทฯ อาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการขายโครงการเป็นระยะเวลานานขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯได้

4) **ความสามารถในการทำกำไร**

แนวโน้มต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้นเช่นค่าที่ดิน ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุก่อสร้าง ซึ่งจะมีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ คาดว่าจะมีความท้าทายมากขึ้นในการบริหารจัดการต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง และการดำเนินกลยุทธ์การตลาดที่จะสามารถคงระดับราคาขายอสังหาริมทรัพย์หรือคงระดับความสามารถในการทำกำไรให้มีประสิทธิภาพเหมือนกันที่ผ่านมาในอดีต

5) **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

เนื่องด้วยการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทฯ ต้องมีการพึ่งพิงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก ท่ามกลางปัจจัยความไม่แน่นอนหลายประการ ภาคราชการเริ่มมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น นอกจากนั้นต้นทุนทางการเงินอาจมีความเสี่ยงที่จะปรับตัวสูงขึ้นได้ ส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในอนาคต