

### 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 2558	วิสสุตา จริยธนากร	3853	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	วิสสุตา จริยธนากร	3853	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	วิสสุตา จริยธนากร	3853	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

##### 13.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2558 - 2560)

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

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### 13.1.3 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

#### ■ งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 60	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	295,818.8	8.84	520,689.8	7.70	820,323.0	3.58
เงินลงทุนชั่วคราว-หน่วยลงทุน	168.6	0.01	100,170.9	1.48	9,421.5	0.04
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5,945.8	0.18	11,198.4	0.17	293,530.9	1.28
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,442,136.5	72.95	4,517,323.9	66.84	18,209,432.0	79.43
เงินมัดจำค่าที่ดิน	314,084.8	9.38	898,268.8	13.29	708,186.6	3.09
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	51,266.4	1.53	158,178.9	2.34	294,405.5	1.28
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	18,603.3	0.56	62,798.0	0.93	124,548.6	0.54
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>3,128,024.3</b>	<b>93.44</b>	<b>6,268,628.7</b>	<b>92.75</b>	<b>20,459,848.1</b>	<b>89.24</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า	-	-	-	-	927,542.9	4.04
ที่ดินรอการพัฒนา	95,216.0	2.84	8,066.9	0.12	121,055.1	0.53
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,141.0	0.06	5,748.3	0.09	337,095.4	1.47
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	66,632.2	1.99	359,025.5	5.31	439,785.1	1.92
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	858.6	0.03	2,613.2	0.04	244,484.5	1.07
ค่าความนิยม	-	-	-	-	189,910.6	0.83
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	44,917.9	1.34	58,893.1	0.87	174,182.0	0.76
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9,704.5	0.29	55,429.9	0.82	31,455.4	0.14
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>219,470.3</b>	<b>6.56</b>	<b>489,776.9</b>	<b>7.25</b>	<b>2,465,511.0</b>	<b>10.76</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,347,494.6</b>	<b>100.00</b>	<b>6,758,405.6</b>	<b>100.00</b>	<b>22,925,359.1</b>	<b>100.00</b>

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 60	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
ตัวแลกเงิน	-	-	198,389.3	2.94	695,382.5	3.03
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	254,072.8	7.59	528,979.0	7.83	3,543,743.1	15.46
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	408,120.4	12.19	552,996.5	8.18	4,545,689.8	19.83
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,987.9	0.06	1,869.4	0.03	2,126.1	0.01
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	602,966.4	18.01	767,484.9	11.36	2,654,263.4	11.58
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	42,599.0	1.27	98,445.9	1.46	416,789.8	1.82
เจ้าหนี้ค้ำหุ้น	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7,147.8	0.21	39,337.5	0.58	47,922.2	0.20
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,316,894.4</b>	<b>39.34</b>	<b>2,187,502.5</b>	<b>32.37</b>	<b>11,905,916.9</b>	<b>51.93</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	277,001.3	8.27	626,009.5	9.26	2,629,080.0	11.48
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	1,195,140.5	17.68	1,196,850.9	5.22
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,189.8	0.13	2,320.1	0.03	1,452.7	0.01
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	981.5	0.03	2,940.4	0.04	7,927.5	0.03
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-	770,589.9	3.36
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	1,000.0	0.01	1,048.2	0.00
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>282,172.6</b>	<b>8.43</b>	<b>1,827,410.5</b>	<b>27.04</b>	<b>4,606,949.2</b>	<b>20.10</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,599,067.0</b>	<b>47.77</b>	<b>4,014,913.0</b>	<b>59.41</b>	<b>16,512,866.1</b>	<b>72.03</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	301,575.0	9.01	552,887.4	8.18	1,024,677.6	4.47
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	300,000.0	8.96	550,634.5	8.15	813,148.7	3.55
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,248,411.0	37.29	1,254,097.2	18.56	2,233,574.7	9.74
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นบริมสิทธิของบริษัทย่อย	-	-	( 9,769.3 )	(0.14)	( 16,317.7 )	(0.07)
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	-	-	-	-	-
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	2,263.2	0.07	4,580.8	0.07	23,001.7	0.10
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	26,031.0	0.78	55,288.7	0.82	102,467.8	0.45
ยังไม่ได้จัดสรร	170,585.2	5.10	337,803.6	5.00	1,965,768.1	8.57
องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น	856.7	0.03	856.7	0.01	856.7	0.00
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>	<b>1,748,147.2</b>	<b>52.22</b>	<b>2,193,492.2</b>	<b>32.46</b>	<b>5,122,500.0</b>	<b>22.34</b>
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	280.4	0.01	550,000.4	8.14	1,289,993.0	5.63
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,748,427.6</b>	<b>52.23</b>	<b>2,743,492.6</b>	<b>40.59</b>	<b>6,412,493.0</b>	<b>27.97</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,347,494.6</b>	<b>100.00</b>	<b>6,758,405.6</b>	<b>100.00</b>	<b>22,925,359.1</b>	<b>100.00</b>

■ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 60	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
<b>กำไรขาดทุน:</b>						
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,010,099.6	97.81	3,153,068.5	98.56	8,764,850.6	87.76
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	641,057.9	6.42
รายได้อื่น	44,983.6	2.19	45,976.3	1.44	581,812.4	5.82
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,055,083.2</b>	<b>100.00</b>	<b>3,199,044.7</b>	<b>100.00</b>	<b>9,987,720.9</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,148,764.3	55.90	1,724,158.0	53.90	5,662,437.3	56.69
ค่าใช้จ่ายในการขาย	293,517.4	14.28	507,945.1	15.88	1,179,181.5	11.81
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	110,774.9	5.39	158,471.8	4.95	273,299.8	2.74
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,553,056.6</b>	<b>75.57</b>	<b>2,390,574.9</b>	<b>74.73</b>	<b>7,114,918.6</b>	<b>71.24</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>502,026.6</b>	<b>24.43</b>	<b>808,469.8</b>	<b>25.27</b>	<b>2,872,802.3</b>	<b>28.76</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า	-	-	-	-	( 218,465.3 )	( 2.18 )
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	( 17,233.2 )	( 0.84 )	( 6,786.8 )	( 0.21 )	( 50,986.1 )	( 0.51 )
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>484,793.4</b>	<b>23.59</b>	<b>801,683.0</b>	<b>25.06</b>	<b>2,603,350.9</b>	<b>26.07</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	( 98,313.3 )	( 4.78 )	( 162,088.5 )	( 5.07 )	( 582,942.8 )	( 5.84 )
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>386,480.1</b>	<b>18.81</b>	<b>639,594.4</b>	<b>19.99</b>	<b>2,020,408.1</b>	<b>20.23</b>
<b>กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>	<b>386,322.1</b>	<b>18.80</b>	<b>637,563.4</b>	<b>19.93</b>	<b>2,020,882.9</b>	<b>20.23</b>

■ งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดรวม	31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 59	31 ธ.ค. 60
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน ( พันบาท )	( 321,129.3 )	( 1,659,074.7 )	( 77,807.2 )
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน ( พันบาท )	( 141,131.0 )	( 351,524.7 )	( 1,570,549.9 )
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน( พันบาท )	720,202.5	2,235,470.4	1,947,990.3
<b>เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ ( พันบาท )</b>	<b>257,942.2</b>	<b>224,871.0</b>	<b>299,633.2</b>
<b>เงินสดต้นงวดยกมา ( พันบาท )</b>	<b>37,876.5</b>	<b>295,818.8</b>	<b>520,689.8</b>
<b>เงินสดปลายงวด ( พันบาท )</b>	<b>295,818.8</b>	<b>520,689.8</b>	<b>820,323.0</b>

### 13.1.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.38	2.87	1.72
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.23	0.29	0.09
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	-0.25	-0.95	-0.01
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า*	(เท่า)	611.36	367.83	57.53
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย*	(วัน)	1	1	6
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.56	0.50	0.50
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	645	727	722
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	5.60	4.40	2.78
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	(วัน)	64	82	129
วงจรเงินสด	(วัน)	581	646	599
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	(ร้อยละ)	42.85	45.32	35.40
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(ร้อยละ)	22.74	24.18	18.82
อัตรากำไรอื่น	(ร้อยละ)	2.19	1.44	5.83
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(ร้อยละ)	-70.26	-217.59	-4.72
อัตรากำไรสุทธิ**	(ร้อยละ)	18.80	19.93	20.23
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(ร้อยละ)	37.97	32.35	55.25
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(ร้อยละ)	14.70	12.62	13.62
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(ร้อยละ)	707.32	310.71	303.51
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.78	0.63	0.67
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.91	1.46	2.58
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.40	0.94	1.41
อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย	(เท่า)	-1.80	-15.73	1.74
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	-0.23	-0.99	-0.01
อัตราการจ่ายปันผล	(ร้อยละ)	64.85	30.19	6.21

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

\*\* กำไรสุทธิที่ใช้คำนวณคือ กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

\*\*\* อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสถิติสำหรับหุ้นกู้ของบริษัทฯ ในอัตราไม่เกิน 2:1 ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 1 รุ่น ได้แก่ หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันของบริษัทฯ ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.

2562

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับ ปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯมีรายได้รวมจำนวน 3,199.0 ล้านบาท และ 9,987.7 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิ 637.6 ล้านบาท และ 2,020.9 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯมีรายได้รวมเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการเติบโตขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนใหญ่ กล่าวคือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่แล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ โดยมีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการใหม่ที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 10 โครงการ ได้แก่ โครงการ KnightsBridge Sky City Sapanmai, โครงการ Notting Hill The Exclusive Charoenkrung, โครงการ Pause Sukhumvit103, โครงการ KnightsBridge The Ocean Sriracha, โครงการ Kensington Phahol-Kaset, โครงการ Kensington Laemchabung Sriracha1, โครงการ Kensington Laemchabung Sriracha2, โครงการ Pause ID, โครงการ Park 24 เฟส 1 และโครงการ Britania Srinakarin

อีกทั้งในปี 2560 บริษัทฯมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 641.0 ล้านบาท และมีรายได้จากการรับบริหารให้แก่บริษัทร่วมทุนจำนวน 487.0 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการร่วมลงทุนกับบริษัท ในมูระ เรียด เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศญี่ปุ่น ที่มีประวัติความสำเร็จและประสบการณ์ทางธุรกิจมาอย่างยาวนานกว่า 60 ปี ทั้งในเอเชีย และ หลายประเทศทั่วโลก อาทิเช่น ญี่ปุ่น, จีน, ฮองกง, เวียดนาม, สหรัฐอเมริกา, ออสเตรเลีย โดยมีส่วนแบ่งการตลาดในตลาดที่อยู่อาศัยสูงเป็นอันดับ 1 ใน 3 รวมทั้งมีแบรนด์อาคารชุดที่ได้รับความนิยมสูงสุดในประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเข้ามาช่วยเสริมศักยภาพในการแข่งขันให้กับกลุ่มบริษัทฯ ในการขยายการพัฒนาโครงการและเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด

ดังนั้น จากการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กำไรที่ได้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และรายได้จากการรับบริหารโครงการให้แก่บริษัทร่วมทุน รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้บริษัทฯมีอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2559

อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 35.40 โดยมีการรับรู้การจัดสรรต้นทุนจากการปันส่วนราคาซื้อ (Purchase Price Allocation) หลังจากที่ยุติบริษัท ชีอบริษัท พาร์ค ออริจิน จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท พรพาวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด) เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 ซึ่งเป็นการจัดกลุ่มไปไว้ในต้นทุนตามมาตรฐานบัญชี แต่อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรสุทธิยังเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จากร้อยละ 19.93 เป็นร้อยละ 20.23 ในปี 2560

ณ สิ้น ปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 6,758.4 ล้านบาท และ 22,925.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทเข้าซื้อบริษัท พาร์ค ออริจิน จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท พรพาวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด) เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 4,014.9 ล้านบาท และ 16,512.9 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทเข้าซื้อบริษัท พาร์ค ออริจิน จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท พรพาวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด) เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 นอกจากนี้บริษัทและบริษัท

ย่อยมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 35 โครงการ ในขณะที่บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,743.5 ล้านบาท และ 6,412.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 คิดเป็น 1.46 เท่า และ 2.58 เท่า ตามลำดับ และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คิดเป็น 0.94 เท่า และ 1.41 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีตัวแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 35 โครงการ

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

#### 14.1.1.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2559 และ 2560

##### รายได้

##### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2559 และปี 2560 จำนวน 3,153.1 ล้านบาท และ 8,764.9 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 98.56 และ 87.76 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,153.1	98.56	8,764.9	87.76
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	641.0	6.42
รายได้อื่น	46.0	1.44	581.8	5.82
รวมรายได้	3,199.0	100.00	9,987.7	100.00

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,153.1	100.00	8,764.9	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,724.2	54.68	5,662.4	64.60
กำไรขั้นต้น	1,428.9	45.32	3,102.4	35.40

ในปี 2560 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 5,611.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 177.98 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 บริษัทฯ มีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 10 โครงการ ได้แก่ โครงการ KnightsBridge Sky City Sapanmai, โครงการ Notting Hill The Exclusive Charoenkrung, โครงการ

Pause Sukhumvit103, โครงการ KnightsBridge The Ocean Sriracha, โครงการ Kensington Phahol-Kaset, โครงการ Kensington Laemchabung Sriracha1, โครงการ Kensington Laemchabung Sriracha2, โครงการ Pause ID, โครงการ Park 24 เฟส 1 และโครงการ Britania Srinakarin

โดยสามารถแสดงการรับรู้รายได้แต่ละโครงการเทียบกับมูลค่าโครงการได้ดังนี้

โครงการ	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ยอดโอนกรรมสิทธิ์				ยอดโอนกรรมสิทธิ์ สะสม	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	295.4	10.0	3.37	14.7	4.96	294.3	99.62
โครงการ Nottinghill สุขุมวิท 107	347.2	18.2	5.24	0.0	0.00	347.2	100.00
โครงการ The Knights สุขุมวิท 107	255.9	18.2	7.13	0.0	0.00	255.9	100.00
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	820.9	56.0	6.82	2.7	0.33	816.2	99.43
โครงการ Knight Bridge The River	1,475.7	894.2	60.60	288.8	19.57	1,183.1	80.17
โครงการ B-Loft115 สุขุมวิท 115	292.2	91.0	31.13	11.9	4.09	293.8	100.55
โครงการ B.Republic สุขุมวิท 101/1	676.6	110.3	16.30	53.0	7.83	603.5	89.20
โครงการ Villa lasalle สุขุมวิท 105	731.4	319.4	43.67	24.2	3.31	731.5	100.01
โครงการ Pause A,B สุขุมวิท 107	369.9	164.3	44.42	38.6	10.42	332.3	89.82
โครงการ B Loft สุขุมวิท 109	239.2	8.7	3.65	5.6	2.34	237.2	99.17
โครงการ Tropicana	650.0	469.1	72.17	157.5	24.24	626.6	96.40
โครงการ Notting Hill Tiwanon	391.5	170.4	43.53	53.1	13.57	223.6	57.10
โครงการ Notting Hill Kaset	568.3	270.0	47.49	145.5	25.60	415.5	73.09
โครงการ The Cabana	1,064.2	277.4	26.07	405.8	38.13	683.2	64.20
โครงการ Pause 115	552.3	275.9	49.96	189.1	34.24	465.0	84.20
โครงการ Pause 103	433.4			365.5	84.32	365.5	84.32
โครงการ Knight Bridge Sapanmai	1,323.0			1,239.0	93.66	1,239.0	93.66
โครงการ Pause ID	210.0			138.8	66.08	138.8	66.08
โครงการ Kensington Laemchabung Ph1	547.0			464.0	84.83	464.0	84.83
โครงการ KnightsBridge The Ocean	1,718.7			997.4	58.03	997.4	58.03
โครงการ Kensington Laemchabung 2	515.0			311.0	60.39	311.0	60.39
โครงการ Kensington Phahol Kaset	533.9			488.5	91.48	488.5	91.48
โครงการ Notting Hill เจริญกรุง	305.5			218.3	71.44	218.3	71.44



โครงการ	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ยอดโอนกรรมสิทธิ์				ยอดโอนกรรมสิทธิ์ สะสม	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการ Britania Srinakarin	347.3			11.4	3.29	11.4	3.29
โครงการ Park 24 Phase1	4,540.9			3,140.5	69.16	3,140.5	69.16
<b>รวมทั้งสิ้น</b>		<b>3,153.1</b>		<b>8,764.9</b>		<b>14,883.3</b>	

### กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

สำหรับปี 2560 จำนวน 641.0 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการร่วมลงทุนกับบริษัท โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศญี่ปุ่น ที่มีประวัติความสำเร็จและประสบการณ์ทางธุรกิจมาอย่างยาวนานกว่า 60 ปี ทั้งในเอเชีย และ หลายประเทศทั่วโลก อาทิเช่น ญี่ปุ่น, จีน,ฮ่องกง, เวียดนาม, สหรัฐอเมริกา, ออสเตรเลีย โดยมีส่วนแบ่งการตลาดในตลาดที่อยู่อาศัยสูงเป็นอันดับ 1 ใน 3 รวมทั้งมีแบรนด์อาคารชุดที่ได้รับความนิยมสูงสุดในประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเข้ามาช่วยเสริมศักยภาพในการแข่งขันให้กับกลุ่มบริษัทฯ ในการขยายการพัฒนาโครงการและเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด

### รายได้อื่นๆ

รายได้อื่นของบริษัทฯ หลักๆ ประกอบด้วยรายได้จากการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้บริการรับทำความสะอาด และรายได้จากการยกเลิกสัญญาซื้อขาย

รายได้อื่นของบริษัทฯ สำหรับปี 2559 และปี 2560 เท่ากับ 46.0 ล้านบาท และ 581.8 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.44 และร้อยละ 5.82 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ในปี 2560 รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 535.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,164.78 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการบริหารโครงการของกิจการร่วมค้า นอกจากนี้ยังมีรายได้การบริหารนิติบุคคลอาคารชุด รายได้จากการบริการรับทำความสะอาด ซึ่งสอดคล้องกับโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจำนวน 10 โครงการ และเงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาการจองเพิ่มขึ้น

### ค่าใช้จ่าย

#### • ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน และค่าก่อสร้างอาคาร โดยระหว่างการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงิน และจะมีการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมาเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อมีการบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ สำหรับปี 2559 และปี 2560 เท่ากับ 1,724.2 ล้านบาท และ 5,662.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54.68 และร้อยละ 64.60 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตามลำดับ

ในปี 2560 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,662.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,938.2 ล้านบาท จากปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 10 โครงการ ได้แก่ โครงการ KnightsBridge Sky City Sapanmai, โครงการ Notting Hill The Exclusive Charoenkrung, โครงการ Pause Sukhumvit 103, โครงการ KnightsBridge The Ocean Sriracha, โครงการ Kensington Phahol-Kaset, โครงการ Kensington Laemchabung Sriracha1, โครงการ Kensington Laemchabung Sriracha2, โครงการ Pause ID, โครงการ Park 24 เฟส 1 และโครงการ Britania Srinakarin

โดยมีการรับรู้การจัดสรรต้นทุนจากการปันส่วนราคาซื้อ (Purchase Price Allocation) หลังจากที่ดินบริษัทฯ ซื้อบริษัท พาร์ค ออริจิ้น จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด) เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 ซึ่งเป็นการจัดกลุ่มไปไว้ในต้นทุนตามมาตรฐานบัญชี

- **กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น**

ในปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 3,102.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 117.13 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 35.40 โดยมีการรับรู้การจัดสรรต้นทุนจากการปันส่วนราคาซื้อ (Purchase Price Allocation) หลังจากที่ดินบริษัทฯ ซื้อบริษัท พาร์ค ออริจิ้น จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด) เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 ซึ่งเป็นการจัดกลุ่มไปไว้ในต้นทุนตามมาตรฐานบัญชี แต่อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรสุทธิยังเพิ่มขึ้นจากปี 2559

- **ค่าใช้จ่ายในการขาย**

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย เป็นหลัก

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดปี 2559 และ 2560 จำนวน 507.9 ล้านบาท และ 1,179.2 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 671.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 132.15 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย สอดคล้องกับยอดฟรีเซลที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2559 จำนวน 11 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายได้ในอนาคต ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน จากการสรรหาพนักงานเพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นจำนวนหลายโครงการ

- **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารเป็นหลัก

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดปี 2559 และ 2560 จำนวน 158.5 ล้านบาท และ 273.3 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 114.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.46 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ เป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของบริษัท ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ข้างต้น

- **ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า**

สำหรับปี 2560 มีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 218.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลขาดทุนมาจากการร่วมค้าระหว่างบริษัทฯ และกิจการร่วมค้า ในช่วงเริ่มพัฒนาโครงการและจะรับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดในอนาคต

- **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน**

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร, ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อและดอกเบี้ยเงินกู้ยืม สำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 44.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 651.25 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้คงเหลือจากโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2560 มากกว่าในปี 2559

- **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

สำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 420.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 259.64 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่มียอดรายได้เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

- **กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ**

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับปี 2560 จำนวน 2,020.9 ล้านบาท (NP equity holder) เพิ่มขึ้นจำนวน 1,383.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 217.00 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจาก บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้ในโครงการใหม่จำนวน 10 โครงการตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น อัตรากำไรสุทธิยังเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จากร้อยละ 19.93 เป็นร้อยละ 20.23 ในปี 2560

- **อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น**

ในปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 32.35 และร้อยละ 55.25 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นมีอัตราเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น และกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

#### 14.1.1.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

- **ภาพรวมของสินทรัพย์**

ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 6,758.4 ล้านบาท และ 22,925.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 16,167.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 239.21 โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทเข้าซื้อบริษัท พาร์ค ออริจิน จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท พรววด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด) เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เงินลงทุน

ในบริษัทร่วมค้า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เพิ่มขึ้นเป็นหลัก

- **ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย คือ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ ลงทุนเพื่อพัฒนาเป็นโครงการหรือที่ได้มีการพัฒนาเป็นโครงการแล้วพร้อมขาย รายการนี้จึงเปรียบเสมือนรายการสินค้าคงเหลือของกิจการที่ดำเนินธุรกิจผลิตสินค้าหรือซื้อมาขายไป ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประกอบด้วยต้นทุนการดำเนินโครงการ ได้แก่ ค่าที่ดินค่าก่อสร้าง ต้นทุนกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และอื่นๆ

ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิจำนวน 4,517.3 ล้านบาท และ 18,209.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 66.84 และร้อยละ 79.43 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2560 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 18,209.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 303.10 จากปี 2559 เนื่องจากบริษัทเข้าซื้อบริษัท พาร์ค ออร์จิน จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด) เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 และบริษัทฯ มีต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นจากจำนวน 42 โครงการ ในปี 2559 เป็นจำนวน 47 โครงการ ในปี 2560

- **เงินมัดจำที่ดิน**

ณ สิ้นปี 2560 มีเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 708.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.09 ของสินทรัพย์รวม และลดลงร้อยละ 21.16 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2559 โดยมีการวางมัดจำของที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการตามแผนขยายโครงการในอนาคต

- **เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่าก่อสร้าง**

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างของบริษัทฯ ได้แก่ เงินจ่ายล่วงหน้าของงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 158.2 ล้านบาท และ 294.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 2.34 และร้อยละ 1.28 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 86.12 จากสิ้นปี 2559 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและลดลงเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินล่วงหน้า-ค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และผู้รับเหมา โดยปกติส่วนใหญ่บริษัทฯ จะชำระค่าจ้างล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 5 ของมูลค่าก่อสร้างตามสัญญา

- **สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น**

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินมัดจำอื่น เช่น เงินมัดจำการซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งสำหรับโครงการ ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น เป็นหลัก

ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 62.8 ล้านบาท และ 124.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.93 และร้อยละ 0.54 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ สำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นเนื่องจากการจ่ายเงินมัดจำ เพอร์มิเตอร์และอุปกรณ์ติดตั้งเข้าภายในโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้น

- **ที่ดินรอการพัฒนา**

ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 8.1 ล้านบาท และ 121.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.12 และร้อยละ 0.53 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นการโอนมาจากรายการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในอาคารชุดของโครงการ เพื่อปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่รายย่อย เช่น ร้านซักรีด ร้านขายของชำ ร้านอาหาร เป็นต้น ทั้งนี้ การที่บริษัทฯ ลงทุนในห้องชุดของโครงการดังกล่าว เพื่อเป็นการให้บริการและอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าผู้ซื้อบ้านภายในโครงการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ห้องชุดในคอนโดมิเนียม ของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 , โครงการ Knightbridge สุขุมวิท 107, โครงการ Tropicana ,โครงการ Portobello Mall ,โครงการ Park 24 โดย ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 5.7 ล้านบาท และ 337.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.09 และร้อยละ 1.47 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

- **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการโรงแรมและ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในนามบริษัท อริจิ้น วัน จำกัด (บริษัทย่อย), อาคารและสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานขายและสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ เป็นหลัก

ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีอาคารและอุปกรณ์สุทธิจำนวน 359.0 ล้านบาท และ 439.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 5.31 และร้อยละ 1.92 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.49 จากสิ้นปี 2559 สาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีการลงทุนเพิ่มเติมในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อพัฒนาโครงการโรงแรมและ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพิ่มขึ้น

- **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเกิดจากการการปันส่วนราคาซื้อ (Purchase Price Allocation) หลังจากที่บริษัทฯ ซื้อบริษัท พาร์ค อริจิ้น จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท พรวิทย์ เรสซิเดนซ์ จำกัด) เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 โดยประเมินมูลค่าจากตราสินค้าที่ได้มาจากการซื้อกิจการ คือ ตราสินค้า “พาร์ค” ซึ่งเป็นตราสินค้าสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมระดับบน โดยบริษัทย่อยมีแผนพัฒนาโครงการ ณ วันที่ได้มา จำนวน 5 โครงการ

- **ค่าความนิยม**

ค่าความนิยมเกิดจากการซื้อบริษัท พาร์ค ออริจิน จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท พรพาวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด) เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 (“วันที่ซื้อกิจการ”) โดยเป็นผลต่างระหว่างผลรวมของสิ่งตอบแทนที่จ่ายไป ณ วันที่ซื้อกิจการและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้รับมา ถูกรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าความนิยมในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ สิ้นปี 2560 จำนวน 189.9 ล้านบาท

- **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้

ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 58.9 ล้านบาท และ 174.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.87 และร้อยละ 0.76 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 195.76 สาเหตุหลักมาจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งถือเป็นรายได้ทางภาษีและบริษัทฯ ได้ชำระภาษีไปแล้ว อย่างไรก็ตาม ในทางบัญชีบริษัทฯ ยังไม่ได้บันทึกการดังกล่าวเป็นรายได้ โดยจะบันทึกเป็นรายได้ขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ภายหลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จ ดังนั้น จึงถือเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

#### 14.1.1.3 การวิเคราะห์แหล่งที่มาของเงินทุน

##### หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 4,014.9 ล้านบาท และ 16,512.9 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 311.29 หนี้สินส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทเข้าซื้อบริษัท พาร์ค ออริจิน จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท พรพาวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด) เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 35 โครงการ

- **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ตกแต่งอาคาร และด้านการตลาด (งานโฆษณาประชาสัมพันธ์) ซึ่งมีเจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับบริษัทรับเหมา ก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเป็นรายการหลัก

ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 529.0 ล้านบาท และ 3,543.7 ล้านบาท ตามลำดับ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 569.89 จากสิ้นปี 2559 มีสาเหตุหลักมาจาก บริษัท เข้าซื้อบริษัท พาร์ค ออริจิ้น จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท พรพาวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด) เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 และการเพิ่มขึ้นของงานก่อสร้างจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มมากขึ้น

- **เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า**

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของบริษัทฯ คือ เงินที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจองเงินทำสัญญา และเงินดาวน์ จะถูกบันทึกเป็นเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและจะโอนเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เงินจองเงินทำสัญญา และเงินดาวน์ โดยเฉลี่ยคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ถึง 12 ของมูลค่าการขายห้องชุด ขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละโครงการ

ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 767.5 ล้านบาท และ 2,654.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 245.84 เนื่องจากการเปิดจองโครงการใหม่เพิ่มอีก 7 โครงการ

- **ภาษีเงินได้ค้างจ่าย**

ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีภาษีเงินได้ค้างจ่ายจำนวน 98.4 ล้านบาท และ 416.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยภาษีเงินได้ค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 323.37 จากสิ้นปี 2559 ซึ่งสอดคล้องกับผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ

- **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 1,179.0 ล้านบาท และ 7,174.8 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 508.54 จากสิ้นปี 2559 สาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ เข้าซื้อบริษัท พาร์ค ออริจิ้น จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท พรพาวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด) เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทยอยจ่ายชำระคืนเงินต้นตามการปลดจำนองของห้องชุดสำหรับโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์แก่ลูกค้าแล้ว โดยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจำนวน 10 โครงการจากปี 2559

- **หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ**

หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อของบริษัทฯ เป็นรายการสัญญาเช่าการเงินของบริษัทฯ กับบริษัทลีสซิ่งในการเช่ายานพาหนะเพื่อใช้ในการดำเนินงาน อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 4-5 ปี

ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อรวมจำนวน 4.2 ล้านบาท และ 3.6 ล้านบาท ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2560 หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อลดลงขึ้นร้อยละ 14.58 จากสิ้นปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยชำระเงินคืนตามสัญญาเช่าซื้อ

- ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2559 และปี 2560 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 2,743.5 ล้านบาท และ 6,412.5 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 133.73 ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นเพิ่มทุน

#### 14.1.1.4 การวิเคราะห์สภาพคล่อง

##### งบกระแสเงินสด

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 77.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ไปเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ รวมทั้งการจ่ายมัดเงินมัดจำค่าที่ดินของโครงการใหม่ ๆ

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,570.5 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ใช้ไปเพื่อการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมค้า สำนักงานขายและห้องตัวอย่าง

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,948.0 ล้านบาท โดยมีเงินสดรับจากการเพิ่มทุน ตัวแลกเงิน และเงินสดรับจากการออกหุ้นบุริมสิทธิ์ของบริษัทย่อย

### 14.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

#### 1) นโยบายของภาครัฐ

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

#### 2) ความผันผวนทางการเมือง

ความไม่มั่นใจในสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมืองที่มีความยืดเยื้ออาจมีผลทำให้ทำให้กิจกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงเนื่องจากผู้บริโภคอาจมีความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจทำให้ชะลอการตัดสินใจการซื้อ



อสังหาริมทรัพย์ นอกจากนั้นเนื่องจากโครงการของบริษัท ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ส่วนใหญ่อยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าซึ่งถือเป็นจุดขายที่สำคัญ โดยหากการก่อสร้างรถไฟฟ้าถูกชะลอลงเพราะปัจจัยทางการเมือง ย่อมส่งผลให้ลูกค้าไม่มั่นใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ หรือมีการโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า ไม่ตรงตามประมาณการที่บริษัทฯ คาดไว้ ส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อย อาจเลื่อนการเปิดโครงการและชะลอการลงทุนเพื่อรอคู่สถานการณ์ และจะเปิดโครงการหรือกลับมาลงทุนเมื่อมั่นใจว่าสถานการณ์ต่างๆคลี่คลาย

### 3) สภาพเศรษฐกิจ

ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกซึ่งส่งผลกระทบต่อประเทศไทยและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคอาจจะทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อลดลงหรืออาจตัดสินใจชะลอการซื้อออกไปซึ่งทำให้บริษัทฯ อาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการขายโครงการเป็นระยะเวลานานขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯได้

### 4) ความสามารถในการทำกำไร

แนวโน้มต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้นเช่นค่าที่ดิน ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุก่อสร้าง ซึ่งจะมีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ คาดว่าจะมีความท้าทายมากขึ้นในการบริหารจัดการต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง และการดำเนินกลยุทธ์การตลาดที่จะสามารถคงระดับราคาขายอสังหาริมทรัพย์หรือคงระดับความสามารถในการทำกำไรให้มีประสิทธิภาพเหมือนกันที่ผ่านมาในอดีต

### 5) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เนื่องด้วยการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทฯ ต้องมีการพึ่งพิงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก ท่ามกลางปัจจัยความไม่แน่นอนหลายประการ ภาคนาครเริ่มมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น นอกจากนั้นต้นทุนทางการเงินอาจมีความเสี่ยงที่จะปรับตัวสูงขึ้นได้ ส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อย ชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในอนาคต