

ส่วนที่ 3: ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

(ก) สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี

งบการเงินประจำปี 2557-2558

ตรวจสอบโดย คุณศิริวรรณ สุรเทพินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4604 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด”)

- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2557 แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข โดยให้ความเห็นว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2558 แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข โดยให้ความเห็นว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินประจำปี 2559

ตรวจสอบโดย คุณสาธิตา รัตนานุรักษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4753 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559 แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข โดยให้ความเห็นว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบการเงินรวม(หน่วย: พันบาท)	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2558		31 ธันวาคม 2557	
งบแสดงฐานะการเงิน	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,086,818	2.9	421,010	1.2	462,883	1.3
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	17,400	0.0	15,413	0.0	10,489	0.0
ลูกหนี้อื่น	22,442	0.1	56,999	0.2	85,581	0.2
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	30,742,694	81.3	31,937,632	88.4	31,673,312	89.1
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,249,095	3.3	850,179	2.3	1,503,479	4.2
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	33,118,449	87.6	33,281,233	92.1	33,735,744	94.9
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	2,215	0.0	6,332	0.0	6,332	0.0
เงินลงทุนในการร่วมค้า	3,526,126	9.3	1,693,503	4.7	619,668	1.7
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	25	0.0
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา - สุทธิ	606,842	1.6	596,833	1.6	596,833	1.7
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	167,639	0.5	150,741	0.4	173,339	0.5
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	368,698	1.0	418,341	1.2	431,638	1.2
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,671,520	12.4	2,865,750	7.9	1,827,835	5.1
รวมสินทรัพย์	37,789,969	100.0	36,146,983	100.0	35,563,579	100.0
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,990,835	5.3	797,364	2.2	1,681,335	4.7
เจ้าหนี้การค้า	924,154	2.4	1,071,182	3.0	1,618,793	4.6
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	183,000	0.5	-	-
ส่วนของหนี้กู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,450,000	11.8	3,000,000	8.3	2,750,000	7.7
รายได้รับล่วงหน้า	544,267	1.4	595,058	1.6	1,146,115	3.2
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,811,690	4.8	1,804,172	5.0	1,755,412	4.9
รวมหนี้สินหมุนเวียน	9,720,946	25.7	7,450,776	20.6	8,951,655	25.2
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	150,000	0.4	99,000	0.3	474,000	1.3
หนี้กู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,150,000	21.6	10,600,000	29.3	9,800,000	27.6
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	246,320	0.6	248,572	0.7	419,552	1.2
สำรองผลประโยชน์พนักงาน	98,768	0.3	94,570	0.3	69,908	0.2
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	8,645,088	22.9	11,042,142	30.6	10,763,460	30.3
รวมหนี้สิน	18,366,034	48.6	18,492,918	51.2	19,715,115	55.4
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	3,145,899	8.3	3,145,899	8.7	3,145,899	8.8
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	89,416	0.3	89,416	0.2	89,416	0.3
กำไรสะสม	16,187,997	42.8	14,418,288	39.9	12,612,713	35.5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	19,423,312	51.4	17,653,603	48.8	15,848,028	44.6
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	623	0.0	462	0.0	436	0.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	19,423,935	51.4	17,654,065	48.8	15,848,464	44.6
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	37,789,969	100.0	36,146,983	100.0	35,563,579	100.0

งบรวม (หน่วย : พันบาท)	งบปี 2559		งบปี 2558		งบปี 2557	
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
รายได้จากการขายและบริการ	20,253,145	100.0	22,078,553	100.0	23,149,116	100.0
ต้นทุนขาย และ บริการ	(13,292,400)	(65.6)	(14,545,003)	(65.9)	(15,304,133)	(66.1)
กำไรขั้นต้น	6,960,745	34.4	7,533,550	34.1	7,844,983	33.9
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(4,011,837)	(19.8)	(3,968,989)	(18.0)	(4,140,297)	(17.9)
กำไรจากการดำเนินงาน	2,948,908	14.6	3,564,561	16.1	3,704,686	16.0
ค่าใช้จ่ายอื่น	(3,891)	(0.0)	(41,018)	(0.2)	(111,255)	(0.5)
รายได้อื่นๆ	194,415	0.9	319,445	1.5	57,865	0.2
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	370,836	1.8	(206,996)	(0.9)	(65,633)	(0.3)
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	3,510,268	17.3	3,635,992	16.5	3,585,663	15.5
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน*	(188,870)	(0.9)	(279,638)	(1.3)	(343,649)	(1.5)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(618,772)	(3.1)	(732,949)	(3.3)	(626,548)	(2.7)
กำไรสุทธิสำหรับปี	2,702,626	13.3	2,623,405	11.9	2,615,466	11.3
งบกระแสเงินสด (หน่วย: พันบาท)	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2558		31 ธันวาคม 2557	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(396,906)		(468,099)		955,988	
กระแสเงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(135,962)		966,029		119,105	
กระแสเงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	1,198,676		(539,803)		(1,501,166)	
กระแสเงินสดลดลงสุทธิ	665,808		(41,873)		(426,073)	

* ค่าใช้จ่ายทางการเงิน หมายถึง ค่าธรรมเนียมธนาคารและดอกเบี้ยจ่าย

** % อัตราร้อยละของรายได้จากการขายและบริการที่ไม่รวมรายได้อื่นๆ

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.4	4.5	3.8
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.0	0.1	0.1
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.0)	(0.1)	0.1
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	1,179.8	1,489.9	1,926.7
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	0.3	0.2	0.2
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.4	0.5	0.5
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	848.8	787.2	737.2
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	13.3	10.8	10.5
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	27.0	33.3	34.3
Cash Cycle (วัน)	822.1	754.2	703.0
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	34.4%	34.1%	33.9%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	14.6%	16.1%	16.0%
อัตรากำไรอื่น (%)	2.7%	0.5%	0.0%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	(13.5%)	(13.1%)	25.8%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	13.0%	11.7%	11.3%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	14.6%	15.7%	17.5%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	7.3%	7.3%	7.5%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	1,724.4%	1,649.8%	1,576.8%
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.5	0.6	0.7
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.9	1.0	1.2
อัตราส่วนหนี้สิน ต่อส่วนผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสถิติ(เท่า) ⁽¹⁾	0.9	1.0	1.1
อัตราส่วนหนี้สิน ต่อส่วนผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสถิติใหม่ (เท่า) ⁽²⁾	0.7	0.8	0.9
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) ⁽³⁾	4.0	3.5	7.2
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เท่า) ⁽⁴⁾	(0.1)	(0.2)	0.3
อัตรากำไรจ่ายปันผล (%) ⁽⁵⁾	N/A	36.0%	31.3%

- 1) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดด้วยสถิติและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือของหุ้นกู้ของบริษัทก่อนครั้งที่ 3/2553
- 2) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดด้วยสถิติและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือของหุ้นกู้ของบริษัทตั้งแต่ครั้งที่ 3/2553 เป็นต้นไป
- 3) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คิดจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคลหารด้วยดอกเบี้ยจ่าย (Cash Basis)
- 4) อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน คิดจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหารด้วยภาระผูกพัน อันได้แก่การจ่ายชำระหนี้สิน รายจ่ายการลงทุน ซื้อสินทรัพย์ และเงินปันผลจ่าย
- 5) อัตรากำไรจ่ายปันผล คิดจากเงินปันผลจ่ายจากผลกำไรปีนั้นๆ หารด้วยกำไรสุทธิในปีนั้น

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

รายได้รวมของบริษัทสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ (1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง และ (2) รายได้อื่น โดยสำหรับงวดปี 2557 – 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง คิดเป็นร้อยละ 99.7 ร้อยละ 98.6 และร้อยละ 99.0 ของรายได้รวม

1. ผลการดำเนินงาน

1) รายได้จากการขายและบริการ

	สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด							
	31-ธ.ค.-59		30-ก.ย.-59		30-มิ.ย.-59		31-มี.ค.-59	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	3,062	42.5	3,226	72.6	3,213	72.5	2,891	69.3
รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	4,016	55.8	989	22.2	1,107	25.0	1,149	27.6
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,078	98.3	4,215	94.8	4,320	97.5	4,040	96.9
รายได้ค่าบริการ	125	1.7	233	5.2	111	2.5	131	3.1
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการที่เกี่ยวข้อง	7,203	100	4,448	100.0	4,431	100.0	4,171	100.0

	สำหรับปีสิ้นสุด					
	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	12,392	61.2	12,562	56.9	11,748	50.7
รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	7,261	35.8	9,076	41.1	11,193	48.4
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	19,653	97.0	21,638	98.0	22,941	99.1
รายได้ค่าบริการ	600	3.0	441	2.0	208	0.9
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการที่เกี่ยวข้อง	20,253	100.0	22,079	100.0	23,149	100.0

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการตามงบการเงินรวมเท่ากับ 23,149 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,162 ล้านบาทจากปี 2556 (เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8) โดยเป็นผลจาก (1) การโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวสูงต่อเนื่องจากปี 2556 จำนวนกว่า 7 โครงการ (2) การเริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบที่เปิดในปี 2557 จำนวน 8 โครงการ

สำหรับปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการตามงบการเงินรวมเท่ากับ 22,079 ล้านบาท ลดลง 1,070 ล้านบาทจากปี 2557 (ลดลงร้อยละ 4.6) โดยเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวสูงลดลงจากปี 2557 จำนวน 2,117 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการตามงบการเงินรวมเท่ากับ 20,253 ล้านบาท ลดลง 1,826 ล้านบาทจากปี 2558 (ลดลงร้อยละ 8.3) โดยเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวสูงลดลงจากปี 2558 จำนวน 1,815 ล้านบาท

2) อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นของการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2557 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 33.8 เป็นร้อยละ 33.9 โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง สำหรับปี 2558 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 33.9 เป็นร้อยละ 34.1 โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง สำหรับปี 2559 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 34.1 เป็นร้อยละ 34.4 โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง โดยอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าว ยังคงอยู่ในเกณฑ์อัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทได้วางไว้

3) อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทในช่วงปี 2557 - 2559 ให้อยู่ในที่น่าพอใจ โดยอัตราการเพิ่มขึ้นหรือลดลงเป็นไปในทิศทางเดียวกับการรับรู้รายได้ ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีสาเหตุดังนี้

สำหรับปี 2557 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 10.0 เป็นร้อยละ 11.3 เนื่องจากการดำเนินนโยบายควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้ ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 19.7 เป็นร้อยละ 17.9

สำหรับปี 2558 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 11.3 เป็นร้อยละ 11.7 เนื่องจาก (1) การบริหารต้นทุนของโครงการดีขึ้น (2) รายได้จากการขายเงินลงทุนใน บจก.เอพี (เอกมัย) ให้แก่ กลุ่ม Mitsubishi Estate (3) นโยบายในการควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีประสิทธิภาพมากขึ้น

สำหรับปี 2559 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 11.7 เป็นร้อยละ 13.0 เนื่องจาก (1) การบริหารต้นทุนของโครงการดีขึ้น (2) รายได้จากการขายเงินลงทุนใน บจก.เอพี (รัชโยธิน) , บจก.เอพี เอ็มอี 2 ให้แก่ กลุ่ม Mitsubishi Estate (3) บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อ รายได้จากการ ขายและบริการ	ล้านบาท	ร้อยละต่อ รายได้จากการ ขายและบริการ	ล้านบาท	ร้อยละต่อ รายได้จากการ ขายและบริการ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,014	9.9	2,004	9.1	1,964	8.5
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,998	9.9	1,965	8.9	2,176	9.4
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	4,012	19.8	3,969	18.0	4,140	17.9

	งวด 3 เดือน สิ้นสุด							
	31-ธ.ค.-59		30-ก.ย.-59		30-มิ.ย.-59		31-มี.ค.-59	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	697	9.8	512	11.5	416	9.4	389	9.3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	748	7.5	424	9.5	420	9.5	406	9.8
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,445	17.3	936	21.0	836	18.9	795	19.1

2. ฐานะทางการเงิน

1) สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จาก 35,564 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 เป็น 37,790 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากสินค้าคงเหลือและเงินลงทุนในการร่วมค้าที่เพิ่มสูงมากขึ้น จากการขยายธุรกิจโดยการร่วมทุนกับ Mitsubishi Estate Group เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

● ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ ณ สิ้นปี 2557 - 2559 เท่ากับ 10.5 ล้านบาท 15.4 ล้านบาท และ 17.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งลูกหนี้การค้าตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ระยะเวลาค้างชำระ	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้	14.4	9.8	6.5
เกินกำหนดชำระ			
ไม่เกิน 12 เดือน	1.3	4.7	3.7
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	3.0	2.4	2.5
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(1.3)	(1.5)	(2.2)
ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	17.4	15.4	10.5

ณ สิ้นปี 2557 - 2559 ลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากการบริหารโครงการเพิ่มขึ้น โดยลูกหนี้ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้และลูกหนี้เกินกำหนดชำระแต่ไม่เกิน 12 เดือนปรับตัวเพิ่มขึ้นซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้นิติบุคคลหมู่บ้านและนิติบุคคลอาคารชุดของบริษัท สمارท์ เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน วันที่ 31 ธันวาคม 2559

บริษัท	ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนด ชำระสะสม		เงินที่ชำระสะสม		ยอดค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		(1)	(2)		(3)		(2) - (3)		(1) - (2)	
		ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงิน ที่ถึงกำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงิน ที่ถึงกำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละ ของมูลค่า ที่ขายแล้ว
APT	Aspire รัตนาธิเบศร์	-	-	-	-	-	-	-	-	-
APT	The Centro รัตนาธิเบศร์	22.99	0.04	0.18%	0.04	100.00%	-	-	22.95	99.82%
APT	บ้านกลางเมือง สาทร-ตากสิน 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
APT	The Centro วัชรพล	27.18	0.18	0.64%	0.18	100.00%	-	-	27.01	99.36%
APT	Rhythm สาทร	62.46	1.78	2.85%	1.78	100.00%	-	-	60.68	97.15%
APT	The City ราชพฤกษ์-จรัญฯ 13	34.10	0.33	0.97%	0.33	100.00%	-	-	33.77	99.03%
APT	Life Sukhumvit 48	2,275.50	158.61	6.97%	149.31	94.14%	9.30	5.86%	2,116.89	93.03%
APT	บ้านกลางเมือง กัลปพฤกษ์	11.61	0.08	0.65%	0.08	100.00%	-	-	11.54	99.35%
APT	บ้านกลางเมือง นวมินทร์ 42	21.55	0.08	0.35%	0.08	100.00%	-	-	21.48	99.65%
APT	บ้านกลางเมือง พระราม 9	5.69	0.05	0.88%	0.05	100.00%	-	-	5.64	99.12%
APT	บ้านกลางเมือง เกษตร-นวมินทร์	13.84	0.08	0.58%	0.08	100.00%	-	-	13.76	99.42%
APT	Aspire สาทร-ตากสิน (คอปเปอร์โซน)	58.06	3.99	6.87%	3.85	96.60%	0.14	3.40%	54.07	93.13%
APT	Aspire สาทร-ตากสิน (บรักโซน)	5.06	0.03	0.59%	0.03	100.00%	-	-	5.03	99.41%
APT	Centro รามอินทรา 109	35.58	0.24	0.66%	0.24	100.00%	-	-	35.35	99.34%
APT	บ้านกลางเมือง รัตนาธิเบศร์	4.39	0.02	0.46%	0.02	100.00%	-	-	4.37	99.54%
APT	บ้านกลางเมือง พระราม 2-พุทธบูชา	-	-	-	-	-	-	-	-	-
APT	บ้านกลางเมือง งามวงศ์วาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
APT	Pleno พหลโยธิน - สายไหม	11.46	0.04	0.35%	0.04	100.00%	-	-	11.42	99.65%
APT	SOUL ลาดพร้าว-เสนา	52.00	0.11	0.21%	0.11	100.00%	-	-	51.89	99.79%
APT	The City รามอินทรา	42.79	0.09	0.20%	0.09	100.00%	-	-	42.70	99.80%
APT	Soul รัชดา 68	-	-	-	-	-	-	-	-	-
APT	The Palazzo จัตุรัสนิทวงศ์ – ราชพฤกษ์	26.07	0.20	0.77%	0.20	100.00%	-	-	25.87	99.23%
APT	Mind ดิوانนท์	30.30	0.15	0.50%	0.15	100.00%	-	-	30.15	99.50%
APT	Pleno ดิوانนท์-แจ้งวัฒนะ	3.17	0.01	0.32%	0.01	100.00%	-	-	3.16	99.68%
APT	Rhythm อโศก	708.89	89.32	12.60%	88.30	98.86%	1.02	1.14%	619.57	87.40%
APT	บ้านกลางเมือง สุขุมวิท 77	18.78	0.13	0.67%	0.13	100.00%	-	-	18.66	99.33%
APT	บ้านกลางเมือง THE EDITION พระราม 9-อ่อนนุช	5.44	0.05	0.92%	0.05	100.00%	-	-	5.39	99.08%
APT	บ้านกลางเมือง วิภาวดี	22.07	0.17	0.77%	0.17	100.00%	-	-	21.90	99.23%
APT	บ้านกลางเมือง สุขสวัสดิ์	16.78	0.21	1.27%	0.21	100.00%	-	-	16.57	98.73%
APT	Mind พระราม 2-สาทร	-	-	-	-	-	-	-	-	-
APT	The City สุขุมวิท-บางนา	27.05	0.20	0.74%	0.20	100.00%	-	-	26.85	99.26%

บริษัท	ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระสะสม		ยอดค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		(1)	(2)		(3)		(2) - (3)		(1) - (2)	
		ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว
APT	The City สาทร-ราชพฤกษ์	81.76	1.03	1.26%	0.73	70.87%	0.30	29.13%	80.73	98.74%
APT	The City สุขสวัสดิ์	156.23	1.99	1.27%	1.99	100.00%	-	-	154.24	98.73%
APT	Mind ปิ่นเกล้า-เจริญฯ	14.80	0.07	0.47%	0.07	100.00%	-	-	14.73	99.53%
APT	บ้านกลางเมือง พระราม 2	6.54	0.05	0.76%	0.05	100.00%	-	-	6.49	99.24%
APT	บ้านกลางเมือง พหลโยธิน 50	3.99	0.02	0.38%	0.02	100.00%	-	-	3.98	99.62%
APT	Pleno สุขสวัสดิ์ 66	20.09	0.18	0.90%	0.18	100.00%	-	-	19.91	99.10%
APT	The City นวมินทร์ 53	86.38	1.04	1.20%	1.04	100.00%	-	-	85.35	98.80%
APT	Pleno ราชพฤกษ์-พระราม 5	8.37	0.03	0.36%	0.03	100.00%	-	-	8.34	99.64%
APT	Centro ปิ่นเกล้า - วงแหวน	41.63	0.29	0.70%	0.29	100.00%	-	-	41.34	99.30%
APT	บ้านกลางเมือง สวนหลวง	15.87	0.10	0.63%	0.10	100.00%	-	-	15.77	99.37%
APT	Grande Pleno รัตนาธิเบศร์	20.41	0.07	0.34%	0.07	100.00%	-	-	20.34	99.66%
APT	Pleno สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	11.16	0.08	0.72%	0.08	100.00%	-	-	11.08	99.28%
APT	Grande Pleno สุขสวัสดิ์	27.32	0.15	0.55%	0.15	100.00%	-	-	27.17	99.45%
APT	District เอกมัย-รามอินทรา	16.09	0.30	1.87%	0.30	100.00%	-	-	15.79	98.13%
APT	Centro ศรีนครินทร์-บางนา	30.57	0.30	0.96%	0.11	35.59%	0.19	64.41%	30.28	99.04%
APT	The City พหลโยธิน	54.25	0.08	0.15%	0.08	100.00%	-	-	54.17	99.85%
APT	Grande Pleno ทำนันทน์	17.96	0.06	0.33%	0.06	100.00%	-	-	17.90	99.67%
APT	The City ราชพฤกษ์	21.90	0.07	0.32%	0.07	100.00%	-	-	21.83	99.68%
APT	Centro สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	64.42	0.89	1.38%	0.87	97.75%	0.02	2.25%	63.53	98.62%
APT	Centro Westgate	19.92	0.08	0.40%	0.08	100.00%	-	-	19.84	99.60%
APT	The City ปิ่นเกล้า - สาย 4	37.70	0.72	1.91%	0.72	100.00%	-	-	36.98	98.09%
APT	Centro ราชพฤกษ์	30.46	0.20	0.64%	0.16	79.49%	0.04	20.51%	30.27	99.36%
APT	บ้านกลางเมือง CLASSE เอกมัย-รามอินทรา	54.20	0.70	1.29%	0.70	100.00%	-	-	53.50	98.71%
APT	Centro รังสิต	87.14	0.33	0.38%	0.33	100.00%	-	-	86.81	99.62%
APT	The City รัตนาธิเบศร์ - บางใหญ่	65.55	0.27	0.40%	0.27	100.00%	-	-	65.29	99.60%
APK	Pleno เพชรเกษม 112	20.60	0.03	0.16%	0.03	100.00%	-	-	20.57	99.84%
AP	Pleno ศรีนครินทร์	5.25	0.02	0.38%	0.02	100.00%	-	-	5.23	99.62%
AP	Aspire ลาดพร้าว 113	10.01	0.27	2.73%	0.22	81.67%	0.05	18.33%	9.74	97.27%
AP	Aspire วุฒากาศ	58.16	1.86	3.19%	1.61	86.41%	0.25	13.59%	56.30	96.81%
AP	District ลาดพร้าว 113 (เฟส 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AP	Aspire เจริญ (Tower B)	1,197.11	55.68	4.65%	54.38	97.67%	1.30	2.33%	1,141.43	95.35%
VPD	Aspire รัตนาธิเบศร์ 2	65.15	2.62	4.02%	2.49	95.32%	0.12	4.68%	62.53	95.98%
VPD	The Pleno พระราม 5-ปิ่นเกล้า	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VPD	Aspire งามวงศ์วาน	370.78	17.79	4.80%	17.37	97.64%	0.42	2.36%	352.99	95.20%
VPD	Aspire อุดรธานี	6.85	0.05	0.73%	0.05	100.00%	-	-	6.80	99.27%

บริษัท	ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระสะสม		ยอดค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		(1)	(2)		(3)		(2) - (3)		(1) - (2)	
		ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว
VPD	COO พิษณุโลก	17.52	0.58	3.29%	0.54	94.12%	0.03	5.88%	16.95	96.71%
VPD	บ้านกลางเมือง รัชดา-วงศ์สว่าง	22.57	0.20	0.89%	0.20	100.00%	-	-	22.37	99.11%
VPD	District ลาดพร้าว113 (เฟส2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AP 2012	Vittorio	28.71	5.49	19.14%	5.49	100.00%	-	-	23.21	80.86%
AP 2013	Rhythm สุขุมวิท42	1,485.72	192.71	12.97%	191.82	99.54%	0.89	0.46%	1,293.01	87.03%
TBB	บ้านกลางเมือง พระราม9-อ่อนนุช	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	รวม	7,825.93	542.54	6.93%	528.47	97.41%	14.07	2.59%	7,283.39	93.07%

ตารางรายละเอียดเงินค้ำประกันชำระหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

บริษัท	ชื่อโครงการ	เงินค้ำชำระหนี้		ค้ำชำระ 1 - 3 เดือน (งวดที่ 1 - 3)		ค้ำชำระ 4 - 6 เดือน (งวดที่ 4 - 6)		ค้ำชำระ 6 เดือนขึ้นไป	
		จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท
AP	Aspire ลาดพร้าว 113	1	0.05	1	0.05	-	-	-	-
AP	Aspire วุฒากาศ	4	0.25	4	0.25	1	0.01	-	-
AP	Aspire เจริญ (Tower B)	65	1.30	65	1.12	17	0.17	1	0.01
AP 2013	Rhythm สุขุมวิท42	26	0.89	26	0.87	1	0.02	-	-
APT	Centro ศรีนครินทร์-บางนา	1	0.19	1	0.19	-	-	-	-
APT	The City สาทร-ราชพฤกษ์	1	0.30	1	0.30	-	-	-	-
APT	Life Sukhumvit 48	161	9.30	161	8.51	33	0.79	-	-
APT	Aspire สาทร-ตากสิน (คอปเปอริโชน)	2	0.14	2	0.14	-	-	-	-
APT	Rhythm อโศก	22	1.02	22	0.62	3	0.24	2	0.15
APT	Centro สุขสวัสดิ์ - พระราม 3	1	0.02	1	0.02	-	-	-	-
APT	Centro ราชพฤกษ์	2	0.04	2	0.04	-	-	-	-
VPD	Aspire งามวงศ์วาน	22	0.42	22	0.42	-	-	-	-
VPD	Aspire รัตนวิเศษ 2	4	0.12	4	0.12	1	0.01	-	-
VPD	COO พิษณุโลก	2	0.03	2	0.02	2	0.01	-	-
	รวม	314.00	14.07	314.00	12.65	58.00	1.25	3.00	0.16

* ลูกค้ายบางรายอาจมีสถานะการค้ำชำระมากกว่า 1 สถานะ

APT = บมจ. เอพี (ไทยแลนด์)

AP = บจก. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้

APST = บจก.เอพี (สาทร)

VPD = บจก.เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์

AP(2011) = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2011)

AP(2013) = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2013)

AP(2012) = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2012)

AMSV = บจก.เอพีเอ็มอี (สุขุมวิท)

AMK = บจก.เอพีเอ็มอี (กรุงเทพ)

AMA = บจก.เอพีเอ็มอี (อโศก)

AP(2014) = บจก.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014)

(ตารางข้างต้น เป็นตารางการชำระหนี้ค้ำประกัน โดยบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้า เนื่องจากยังไม่ถึงเกณฑ์รับรู้รายได้และในกรณีที่ลูกค้าค้ำประกันจะบันทึกเป็นลูกหนี้การค้า และจะนำมาปรับปรุงกับเงินรับล่วงหน้าในงบการเงิน)

● ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2557 – 2559 มีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 85.6 ล้านบาท 57.0 ล้านบาท และ 22.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลูกหนี้ดังกล่าวเป็นลูกหนี้ที่เกิดจากการว่าจ้างผู้รับเหมาอื่นเพื่อซ่อมงานโดยเฉพาะ แทนผู้รับเหมาหลักที่รับผิดชอบการก่อสร้างบ้านลูกค้า เพื่ออำนวยความสะดวกและเพื่อความรวดเร็วในการซ่อมแซมบ้านลูกค้า อนึ่ง ความรับผิดชอบใน

ค่าใช้จ่ายต่างๆอันเกิดจากการซ่อมแซมดังกล่าวข้างต้นจะยังเป็นของผู้รับเหมาหลัก ดังนั้น บริษัทจึงบันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นลูกหนี้ผู้รับเหมา โดยอยู่ภายใต้บัญชีลูกหนี้อื่น ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเพิ่มตามจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้นของบริษัท และจะลดลงเมื่อมีการทยอยหักจากการเบิกงวดงานของผู้รับเหมา

● สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือเป็นส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวม โดยสำหรับช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลง แต่ยังคงมีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณระดับ ร้อยละ 80-90 ของสินทรัพย์รวม โดยสำหรับปี 2559 บริษัทมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 30,743 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 81.4 ของสินทรัพย์รวม) ซึ่งสินค้ำคงเหลือดังกล่าวเกิดจากต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ได้แก่ ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง งานสาธารณูปโภคภายในโครงการ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการพัฒนาโครงการ และดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี

สินค้ำคงเหลือ ณ สิ้นปี 2557 – 2559 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลง (ณ สิ้นปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2556 ณ สิ้นปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2557 และ ณ สิ้นปี 2559 ลดลงร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2558) โดยเป็นผลเนื่องจากการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการสำหรับเปิดในปีหรือ 1-2 ปีถัดไป รวมถึงการพัฒนาโครงการสำหรับโครงการแนวราบที่จะเปิดขายใหม่ และการพัฒนาโครงการแนวสูงที่ดำเนินการโอนอยู่หรือกำลังจะเริ่มโอนภายใน 1 ปี

อนึ่ง การพัฒนาโครงการของบริษัท ยังมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินการควบคุมปริมาณสินค้ำคงเหลือ (บ้านสร้างเสร็จ) ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด เช่นเดียวกันกับการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาเพื่อขายจะกระทำด้วยความระมัดระวังโดยพิจารณาสภาพตลาดและกระแสเงินสดเป็นหลัก

● สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นมีการปรับตัวทั้งเพิ่มขึ้นและลดลงตามเหตุการณ์ในแต่ละช่วงเวลา โดยสำหรับเงินมัดจำค่าวัสดุ ก่อสร้างมีการปรับตัวเพิ่ม/ลดลงจากการคาดการณ์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุ และการทยอยการนำเอาวัสดุก่อสร้างที่ได้ลือราคาไว้สำหรับโครงการที่เปิดดำเนินการในปีนั้นๆมาใช้งาน โดยปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องจาก 596 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 510 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2558 และ 380 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 ตามลำดับ เช่นเดียวกันกับเงินมัดจำค่าที่ดินมีการปรับตัวเพิ่ม/ลดจากความต้องการซื้อที่ดินในแต่ละช่วงเวลา โดยมีการปรับตัวลดลงจาก 810 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 เป็น 205 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2558 และปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 745 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559

อนึ่ง เงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้างดังกล่าวเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ในการควบคุมต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งบริษัทจะมีการพิจารณาความเหมาะสมของประเภทวัสดุก่อสร้าง ปริมาณ และระยะเวลาในการลือค เพื่อให้อยู่สอดคล้องกับแผนการใช้งาน และแนวโน้มของราคาตลาดในแต่ละช่วงเวลา

● อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ณ สิ้นปี 2557 – 2559 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ปรับตัวลดลงจาก 173 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 เป็น 151 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2558 และปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 168 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 ตามลำดับ

● สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2557 – 2559 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นประกอบด้วย สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ ค่าความนิยม สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น) จำนวน 432 ล้านบาท 418 ล้านบาท และ 369 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2557 ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจาก (1) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 70.9 ล้านบาท สำหรับปี 2558 ปรับตัวลดลง เนื่องจาก (1) การตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 17.3 ล้านบาท (2) การได้รับคืนเงินภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากกรมสรรพากรจำนวน 14 ล้านบาท และ สำหรับปี 2559 ปรับตัวลดลง เนื่องจาก (1) การปรับตัวลดลงของภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 61 ล้านบาท (2) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 6 ล้านบาท

2) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 18,366 ล้านบาท มีการปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2558 จำนวน 127 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 0.7) สำหรับหนี้สินรวมของบริษัท ณ สิ้นปี 2559 ประกอบด้วยหนี้สินระยะสั้น ร้อยละ 52.9 และหนี้สินระยะยาว ร้อยละ 47.1

● หนี้สินทางการเงิน

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีหนี้สินทางการเงิน จำนวน 14,705 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 74.6 ของหนี้สินรวม) ปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2556 จำนวน 725 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 4.7) โดยเป็นผลจากการปรับตัวของสินค้าน้ำคงเหลือที่ลดลง เนื่องการปรับตัวลดลงของหนี้สินทางการเงินดังกล่าว มาจาก (1) การออกและเสนอขายหุ้นกู้ 3 รุ่น รวม 3,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในช่วงปี 2557 จำนวน 2,750 ล้านบาท ซึ่งการออกหุ้นกู้ดังกล่าวใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนา และใช้หมุนเวียนภายในกิจการ (2) การปรับตัวลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวแลกเงิน และตั๋วสัญญาใช้เงิน) จำนวน 1,018 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีหนี้สินทางการเงิน จำนวน 14,679 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 79.4 ของหนี้สินรวม) ปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2557 จำนวน 26 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 0.2) โดยเป็นผลจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินค้าน้ำคงเหลือ เนื่องการปรับตัวเพิ่มขึ้นของหนี้สินทางการเงินดังกล่าว มาจาก (1) การปรับตัวลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวแลกเงิน และตั๋วสัญญาใช้เงิน) จำนวน 884 ล้านบาท (2) การออกและเสนอขายหุ้นกู้ 3 รุ่น รวม 3,800 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระปี 2558 จำนวน 2,750 ล้านบาท ซึ่งการออกหุ้นกู้ดังกล่าวใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนา และใช้หมุนเวียนภายในกิจการ (3) การปรับตัวลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 192 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีหนี้สินทางการเงิน จำนวน 14,741 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 80.3 ของหนี้สินรวม) ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 62 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4) เนื่องการปรับตัวเพิ่มขึ้นของหนี้สินทางการเงินดังกล่าว มาจาก (1) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวแลกเงิน และตั๋วสัญญาใช้เงิน) จำนวน 1,193 ล้านบาท (2) การออกและเสนอขายหุ้นกู้ 2 รุ่น รวม 2,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระปี 2559 จำนวน 3,000 ล้านบาท ซึ่งการออกหุ้นกู้ดังกล่าวใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนา และใช้หมุนเวียนภายในกิจการ (3) การปรับตัวลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 132 ล้านบาท

● รายได้รับล่วงหน้า

รายได้รับล่วงหน้า เป็นหนี้สินที่เกิดจากการรับเงินจอง สัญญา และเงินดาวน์สำหรับบ้าน/ห้องชุดที่ได้ทำการจองแล้วและอยู่ในระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ โดย ณ สิ้นปี 2557 – 2559 บริษัทมีรายได้รับล่วงหน้าลดลงอย่างต่อเนื่อง โดย ณ สิ้นปี 2557

เท่ากับ 1,146 ล้านบาท ปี 2558 เท่ากับ 595 ล้านบาท และปี 2559 เท่ากับ 544 ล้านบาท เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวสูง และมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนโครงการแนวสูง ในรูปแบบของการร่วมทุนมากขึ้น

จากการปรับลดลงของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น เป็นผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น ปรับตัวลดลงเป็น 1.2 เท่า ณ สิ้นปี 2557 1.0 เท่า ณ สิ้นปี 2558 และ 0.9 เท่า ณ สิ้นปี 2559 ตามลำดับ อนึ่งบริษัทยังคงรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นตามนโยบายที่ปรากฏในข้อกำหนดสิทธิให้อยู่ในระดับไม่เกิน 2:1 ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิการออกหุ้นกู้

3) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 15,848 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 1,841 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1) เนื่องจากผลประกอบการสำหรับปี 2557 จำนวน 2,615 ล้านบาท แม้ว่าจะมีการจ่ายปันผลจากผลประกอบการของปี 2556 จำนวน 715 ล้านบาท และจ่ายปันผลระหว่างกาลจากผลประกอบการปี 2557 จำนวน 343.2 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 17,654 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 1,806 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4) เนื่องจากผลประกอบการสำหรับปี 2558 ที่มีกำไรสุทธิจำนวน 2,623 ล้านบาท แม้ว่าจะมีการจ่ายปันผลจากผลประกอบการของปี 2557 จำนวน 818 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 19,423 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 1,770 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0) เนื่องจากผลประกอบการสำหรับปี 2559 ที่มีกำไรสุทธิจำนวน 2,703 ล้านบาท แม้ว่าจะมีการจ่ายปันผลจากผลประกอบการของปี 2558 จำนวน 943 ล้านบาท

4) สภาพคล่อง

● กระแสเงินสด

กระแสเงินสดในช่วงตั้งแต่ปี 2557 – 2559 ของบริษัท เป็นดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(396.91)	(468.10)	956.0
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(135.96)	966.03	119.10
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	1,198.68	(539.80)	(1,501.12)

สำหรับปี 2557 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึง การควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ส่งผลให้ผลการดำเนินงานปรับตัวเพิ่มขึ้นและบริษัทปิดโครงการได้ 10 โครงการ จึงส่งผลทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวก แม้บริษัทยังคงมีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการรวมถึงการวางแผนจัดจำว่า 12 โครงการ และ มีการเปิดโครงการใหม่ 14 โครงการก็ตาม

สำหรับปี 2558 เนื่องจากบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการกว่า 10 โครงการ อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่ สร้างบ้านตัวอย่าง รวมถึงสร้างบ้านก่อนขายบางส่วน ส่งผลให้สินค้าคงเหลือปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นและการชำระคืนแก่เจ้าหนี้การค้าที่ถึงกำหนด ส่งผลทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ

สำหรับปี 2559 เนื่องจากบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการกว่า 13 โครงการ อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่ สร้างบ้านตัวอย่าง รวมถึงสร้างบ้านก่อนขายบางส่วน ส่งผลให้สินค้าคงเหลือปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นและการชำระคืนแก่เจ้าหนี้การค้าที่ถึงกำหนด ส่งผลทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ

เมื่อพิจารณากระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน สำหรับปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นลบ เนื่องจากมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเหลือเพียงพอที่จะชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว รวมถึงการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นด้วย สำหรับปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นลบ จากการออกหุ้นกู้ จำนวน 3,800 ล้านบาท ขณะที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่กำหนด 2,750 ล้านบาท และมีการกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินงาน จำนวน 900 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินติดลบ และ สำหรับปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวก จากการออกหุ้นกู้ จำนวน 2,000 ล้านบาท มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่กำหนดชำระ 3,000 ล้านบาท มีการกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินงานจำนวน 1,430 ล้านบาท และมีการกู้ยืมระยะยาว

● อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทอยู่ในเกณฑ์ดี สำหรับปี 2557 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 3.4 เท่า ณ สิ้นปี 2556 เป็น 3.8 เท่า ณ สิ้นปี 2557 แม้ว่าจะมีการปรับตัวลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด แต่ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นก็มีการปรับตัวลดลงเช่นกัน จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวขึ้นเล็กน้อย แต่อย่างไรก็ตามอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วกว่าที่เท่ากับ 0.1 เท่า

สำหรับปี 2558 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 3.8 เท่า ณ สิ้นปี 2557 เป็น 4.5 เท่า ณ สิ้นปี 2558 แม้ว่าจะมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงและในส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นมีการปรับตัวลดลงมากเช่นกัน แต่อย่างไรก็ตามอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วกว่าที่เท่ากับ 0.1 เท่า

สำหรับปี 2559 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวลดลงจาก 4.5 เท่า ณ สิ้นปี 2557 เป็น 3.4 เท่า ณ สิ้นปี 2559 แม้ว่าจะมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นและในส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นมากเช่นกัน แต่อย่างไรก็ตามอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วกว่าที่เท่ากับ 0.0 เท่า

5) รายจ่ายลงทุน

สำหรับปี 2557 APT ได้มีการจัดตั้งบริษัทใหม่ 4 แห่ง คือบริษัท เอพี (เอกมัย) จำกัด โดยการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 400 ล้านบาท, บริษัท เอพี (เพชรบุรี) จำกัด โดยการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว จำนวน 10 ล้านบาท, บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ (2014) จำกัด โดยการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 10 ล้านบาท และบริษัท เอพี (รัชโยธิน) จำกัด โดยการถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 10 ล้านบาท อีกทั้งได้มีการซื้อหุ้นเพิ่มทุน ใน บริษัท เอพี เอ็มอี (อโศก) จำกัด เพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม จำนวน 119.9 ล้านบาท บริษัท เอพี เอ็มอี (กรุงเทพ) จำกัด จำนวน 60.1 ล้านบาท บริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด จำนวน 204.5 ล้านบาท และบริษัท เอพี เอ็มอี (สุขุมวิท) จำนวน 15.8 ล้านบาท

สำหรับสิ้นปี 2558 APT ได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่เพิ่ม 4 แห่ง โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 และมีการเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและหุ้นเพิ่มทุน รวมจำนวน 1,591 ล้านบาท และได้รับเงินคืนทุนจากการลงทุนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 298 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยรวม 4 แห่ง โดยการทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัท เอ็มเจอาร์ อินเวสเมนต์ ฟิสิกส์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ในสัดส่วนการร่วมทุน 51:49 ได้รับเงินรวมทั้งสิ้น 797 ล้านบาท โดยรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนรวมจำนวน 172 ล้านบาท ภายหลังการขายเงินลงทุนทำให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนสถานะ

จากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า และในระหว่างปี 2558 ได้มีการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนเดิมเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 1,817 ล้านบาท

สำหรับสิ้นปี 2559 APT ได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่เพิ่ม 4 แห่ง โดยบริษัท ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 และมีการเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและหุ้นเพิ่มทุน รวมจำนวน 492 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัท ได้ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งให้กับบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าของ APT เป็นเงิน 648 ล้านบาท โดยรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในงบการเงินรวมจำนวน 105 ล้านบาท และงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 158 ล้านบาท และในระหว่างปี 2559 ได้มีการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนเดิมเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 1,550 ล้านบาท

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

ภาวะเศรษฐกิจ และแนวโน้มอุตสาหกรรม

ภาพรวมเศรษฐกิจในปี 2560 คาดว่าเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มขยายตัวได้ดีกว่าปีที่ผ่านมาแต่ยังมีทิศทางที่ไม่แน่นอน โดย IMF คาดว่าจะเติบโตได้ 3.4% เทียบกับ 3.1% ในปี 2559 (ที่มา: IMF, World Economic Outlook, ต.ค. 2559) อย่างไรก็ตามก็ยังคงปฏิเสธไม่ได้ว่าความผันผวนยังคงต้องมียุโรป ในปี 2560 จากประเด็นเช่น 1) ความไม่แน่นอนทางการเมืองในยุโรป ที่มากกว่าครึ่งหนึ่งของประเทศทั้งหมดจะมีการเลือกตั้งใหม่ 2) เรื่องนโยบายเศรษฐกิจสหรัฐของทรัมป์ยังเป็นสิ่งที่ต้องติดตาม ว่าจะดำเนินไปอย่างไร อาทิ เรื่องการลดภาษีเงินได้บุคคล การลดความสำคัญของการค้าระหว่างประเทศกับจีนและเม็กซิโก 3) เรื่องความแตกต่างและทิศทางการดำเนินนโยบายของธนาคารกลางของประเทศแกนหลัก อาทิ สหรัฐฯ ซึ่งมีแนวโน้มปรับขึ้นดอกเบี้ยอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยคาดว่าจะปรับขึ้น 1 – 2 ครั้งในปี 2560 สวนทางกับฝั่งยุโรปที่ยังคงนโยบายดอกเบี้ยติดลบ รวมถึงจีนและอินเดียที่ยังคงใช้นโยบายผ่อนคลายทางการเงินผ่านการปรับลดอัตราดอกเบี้ย เพื่อกระตุ้นการลงทุนของภาคเอกชนและการบริโภคของประชาชน ซึ่งความแตกต่างของนโยบายเหล่านี้ย่อมส่งผลถึงการเคลื่อนย้ายเม็ดเงินลงทุนและตลาดการเงินทั่วโลก 4) เรื่องราคาน้ำมัน หลังจากปรับตัวลงไปอยู่ระดับต่ำกว่า 30 ดอลลาร์ต่อบาร์เรล ในช่วงที่ตลาดหุ้นทั่วโลกปรับฐานตอนต้นปี ก่อนที่จะค่อยๆฟื้นตัวหลังเริ่มคลายความกังวลเรื่องอุปสงค์โลกที่ชะลอตัว

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2560 ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าจะเติบโตในระดับที่ใกล้เคียงปีที่แล้วที่ร้อยละ 3.2 ด้วยปัจจัยขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจดังนี้ 1) การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มฟื้นตัวดีกว่าปีที่แล้วตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก 2) การลงทุนและการใช้จ่ายจากภาครัฐ 3) การบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกบริการซึ่งคาดว่าจะขยายตัวได้ต่อเนื่อง

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ แนวโน้มปี 2560 ทั่วประเทศคาดว่าจะเติบโต 5% หรือมูลค่ารวมอยู่ที่ 6.7 แสนล้านบาท จากปี 2559 มูลค่าตลาดรวม 6.5 แสนล้านบาท (<http://www.bangkokbiznews.com/news/detail/734333>) โดยคาดว่าจะเห็นการลงทุนเพิ่มขึ้นจากผู้ประกอบการหลังจากปีที่ผ่านมาเหล่าบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ต่างพากันชะลอการเปิดโครงการใหม่เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวและสภาวะตลาดที่ซบเซาในช่วงหลังของปี ปัจจัยบวกที่จะช่วยส่งเสริมการเติบโตของตลาดอสังหาฯ ในปีนี้คือ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยมีภาครัฐที่มีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนการลงทุนซึ่งจะทำให้มีเงินหมุนเวียนสร้างสภาพคล่องให้ระบบเศรษฐกิจมากขึ้น โดยเฉพาะการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานไม่ว่าจะเป็นระบบรางคู่รถไฟฟ้ามหานคร ซึ่งเหล่านี้จะส่งเสริมให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้นใน 5-10 ปีข้างหน้า

อย่างไรก็ตามทั้งนี้ยังมีปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาฯ อาทิเช่น 1) แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่มีโอกาสปรับขึ้น ซึ่งจะส่งผลต่อภาระดอกเบี้ยจ่ายของผู้บริโภคที่มีหนี้สินเพิ่มขึ้นตาม และลดความต้องการซื้อให้ลดลง 2) ภาวะหนี้ครัวเรือน ที่อยู่ระดับสูงซึ่งมีผลต่อการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน โดยเฉพาะหนี้ครัวเรือนตลาดระดับกลาง-ล่าง

โดยในปีนี้ยังมองว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะเป็นเวทีการแข่งขันของผู้ประกอบการรายใหญ่ด้วยกัน เนื่องจากปัจจุบันธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดอย่างมากต่อการพิจารณาปล่อยสินเชื่อ โดยเฉพาะกับผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็ก ซึ่งความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนถือเป็นปัจจัยสำคัญหนึ่งที่มีผลต่อการเติบโตของธุรกิจ และปีนี้จะเป็ปีแห่งความท้าทายของเหล่าผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จะต้องมีการปรับเปลี่ยนครั้งสำคัญไม่ว่าจะเป็นการปรับเปลี่ยนในภาพรวมองค์กร การบริการ วิธีการทำงาน โดยเฉพาะในเรื่องการนำเทคโนโลยีหรือนวัตกรรมเข้ามาประยุกต์ใช้กับองค์กร รวมถึงการปรับสัดส่วนผลิตภัณฑ์เพื่อสร้างฐานรายได้ใหม่หรือรุกไปในเซ็กเมนต์ใหม่ที่บริษัทยังไม่มี เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพมากที่สุดในการแข่งขัน

14.3 ภาระผูกพันและการค้ำประกัน

ณ สิ้นปี 2559 บริษัท บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า มีภาระผูกพันและการค้ำประกันดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สัญญาซื้อที่ดิน	3,273	2,486
สัญญาเช่าและบริการอาคารสำนักงาน ยานพาหนะ และพื้นที่โฆษณา	194	42

	บริษัทฯ	บริษัทย่อย	กิจการร่วมค้า
ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการ	2,525	2,216	3,480
ภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อธนาคารแก่บริษัทย่อย	4,812	-	-
ภาระจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันให้หน่วยงานราชการ	1,177	38	-