



การศึกษาวิเคราะห์งบการเงินของบริษัทอเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)

ไตรมาสที่ 1 – 3 ประจำปี 2561

Case study in financial analysis of Areeya Property Public Company Limited

โดย

นางสาว จุรีรัตน์ พัดทอง

นางสาว อรียา พันธุ์ขาว

โครงการนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิชาโครงการ หลักสูตรประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง

สาขาวิชาการบัญชี

วิทยาลัยเทคโนโลยีอรรถวิทย์พัฒนการ

ปีการศึกษา 2562

การศึกษาวิเคราะห์ทางการเงินของบริษัทอเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)
ไตรมาสที่ 1 – 3 ประจำปี 2561

Case study in financial analysis of Areeya Property Public Company Limited

โดย

นางสาว จุรีรัตน์ พัดทอง
นางสาว อรียา พันธุ์ขาว

โครงการนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิชาโครงการ หลักสูตรประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง
สาขาวิชาการบัญชี
วิทยาลัยเทคโนโลยีอรรณพวิทยพัฒน์
ปีการศึกษา 2562



ชื่อโครงการภาษาไทย บริษัทอเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)

ชื่อโครงการภาษาอังกฤษ Areeya Property Public Company Limited

โดย

1. นางสาว จุรีรัตน์ พัดทอง รหัสนักศึกษา 28985

2. นางสาว อารียา พันธุ์ขาว รหัสนักศึกษา 36903

คณะกรรมการอนุมัติให้เอกสาร โครงการฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา วิเคราะห์โครงการตามหลักสูตรประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.2) สาขาวิชาการบัญชี วิทยาลัยเทคโนโลยีอรรณพวิทยพัฒน์ (ATC)

.....
(นางประเสริฐศรี สุขรักษ์)

อาจารย์ที่ปรึกษาโครงการ

.....
(นางปณิดา ตุ่มเจริญ)

อาจารย์ผู้รับผิดชอบโครงการ

.....
(นางสาวบุญผ่อง พงศ์พันเทา)

หัวหน้าสาขาวิชาการบัญชี

บทคัดย่อ

หัวข้อโครงการ	การศึกษาวิเคราะห์งบการเงินของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) Case study in financial analysis of Areeya Property Public Company Limited
ผู้จัดทำโครงการ	1. นางสาว จุรีรัตน์ พัดทอง 2. นางสาว อารียา พันธุ์ขาว
อาจารย์ที่ปรึกษา	อาจารย์ประเสริฐศรี สุขรักษ์
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์ปณิตา ตุ่มเจริญ
สาขาวิชา	สาขาวิชาการบัญชี
สถาบัน	วิทยาลัยเทคโนโลยีอรรพวิทยพัฒน์วิชาการ ปีการศึกษา 2562

บทคัดย่อ

การทำโครงการครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ การศึกษาและเรียนรู้วิเคราะห์งบการเงินของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ คือ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) โดยผู้จัดทำสามารถนำความรู้และความเข้าใจทางด้านงบการเงินมาปรับใช้ในการทำโครงการครั้งนี้

เพื่อทราบถึงกระบวนการการจัดการในบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ว่ามีสภาพคล่องทางการเงิน ปัญหาในการจัดการ และวิธีการตัดสินใจในการแก้ปัญหาของบริษัทฯ และนำความรู้ที่ได้ไปเผยแพร่สู่รุ่นหลังพร้อมทั้งนำไปประยุกต์ใช้ในชีวิตประจำวัน

การจัดทำโครงการเล่นนี้ผู้จัดทำหวังเป็นอย่างสูงว่า คู่มือการทำโครงการนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่จัดทำโครงการวิเคราะห์งบการเงินกรณีศึกษาของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เพื่อทราบถึงงบการเงิน การดำเนินงานต่าง ๆ เพื่อสามารถนำความรู้จากเล่มนี้ไปปรับใช้ในชีวิตประจำวัน และในการปฏิบัติงานต่อไป

กิตติกรรมประกาศ

โครงการฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างสูงจากท่านอาจารย์ที่ปรึกษา และท่านคณะกรรมการทุกท่าน ที่คอยให้คำแนะนำ คำปรึกษาที่มีประโยชน์ทั้งยังคอยกระตุ้น และเป็นกำลังใจผลักดันจนโครงการฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ คณะผู้จัดทำขอกราบขอบพระคุณ อาจารย์ทุกท่านเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

กราบขอบพระคุณ ดร.สมศักดิ์ รุ่งเรือง ผู้อำนวยการวิทยาลัยเทคโนโลยีอรรณพวิทย พณิชการ ที่ให้โอกาสในการศึกษา คณาจารย์ทุกท่านที่ได้กรุณาให้ความรู้ และคำแนะนำที่เป็น ประโยชน์ ตลอดจนให้ความห่วงใยแก่คณะผู้จัดทำตลอดระยะเวลาที่ศึกษาอยู่ในวิทยาลัย เทคโนโลยีอรรณพวิทยพณิชการแห่งนี้

สุดท้ายนี้คณะผู้จัดทำขอน้อมรำลึกถึง พระคุณบิดา มารดา ครูอาจารย์ทุกท่านที่ได้กรุณา อบรมสั่งสอน รวมทั้งบุคคลในครอบครัวทุกคน และเพื่อน ๆ ที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จในครั้งนี้

คณะผู้จัดทำ

คำนำ

โครงการนี้เป็นโครงการเกี่ยวกับการวิเคราะห์งบการเงินของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) โดยใช้งบประมาณการประจำปีในไตรมาสที่ 1 , 2 และ 3 ประจำปี พ.ศ.2561 เพื่อทราบถึงจุดเด่น และจุดด้อยของบริษัท รวมถึงการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อเป็นข้อมูลต่อผู้บริโภคนในการตัดสินใจซื้อหรือลงทุนในบริษัทนี้

การจัดทำโครงการการวิเคราะห์งบการเงินของบริษัทอารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) เพื่อผู้ที่สนใจศึกษาสามารถนำไปประยุกต์ หรือปรับใช้ให้ได้มากที่สุด เพื่อให้การศึกษาเกิดความเข้าใจได้ง่ายมากยิ่งขึ้น และได้เข้าใจงบการเงินแต่ละงบว่ามีความสำคัญต่อบริษัท หรือธุรกิจอย่างไรก็ตามผู้ที่ต้องการศึกษาให้ทำการวิเคราะห์ทั้งทางการเงินของบริษัทฯ ว่าสามารถตัดสินใจซื้อหรือลงทุนได้อย่างไร

โครงการเล่มนี้ได้รวมข้อมูล และการวิเคราะห์งบการเงินของบริษัทอารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) โดยงบประมาณประจำปี พ.ศ. 2561 ในไตรมาสที่ 1 , 2 และ 3 ไว้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เพื่อให้ผู้ที่ศึกษาได้ความรู้และเข้าใจในงบการเงินมากยิ่งขึ้น สุดท้ายนี้ผู้จัดทำหวังเป็นอย่างสูงว่าโครงการเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่ออย่างสูงสุดต่อผู้ที่ศึกษา หากความรู้ และหากผิดพลาดประการใด คณะผู้จัดทำขอน้อมรับ เพื่อนำไปปรับปรุงและแก้ไขในโอกาสต่อไป

คณะผู้จัดทำ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	(1)
กิตติกรรมประกาศ	(2)
คำนำ	(3)
สารบัญ	(4)
สารบัญตาราง	(5)
สารบัญภาพ	(6)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของโครงการ	1
1.2 วัตถุประสงค์	2
1.3 ขอบเขตของการดำเนินงาน	2
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำโครงการ	2
1.5 ขั้นตอนการดำเนินโครงการ	3
บทที่ 2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการบัญชี	4
2.1 ความหมายที่เกี่ยวข้องกับการบัญชี	5
2.1.1 ความหมายของการบัญชี	5
2.1.2 ความหมายของงบการเงิน	6-25
2.1.3 ความหมายของการวิเคราะห์งบการเงิน	26-29
2.1.4 ความหมายเกี่ยวกับธุรกิจ	29-30
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์องค์กร	30-38
บทที่ 3 การดำเนินโครงการ	39
3.1 วิเคราะห์โครงสร้างขององค์กร	39-45
3.2 การวิเคราะห์ SWOT	47-47
3.3 วิเคราะห์หลักการบัญชีของธุรกิจ	48-49

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 ผลการดำเนินงาน	50
4.1 งบการเงินบริษัท อรียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	50-125
4.2 การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทน	126-132
4.3 การวิเคราะห์เปรียบเทียบตามแนวนอนหรือแนวโน้ม	133-139
4.4 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน	140-152
4.5 การวิเคราะห์เปรียบเทียบกับบริษัทคู่แข่ง	153-175
บทที่ 5 บทสรุป และข้อเสนอแนะ	176
5.1 สรุปผลการดำเนินงาน	176
5.2 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน	176
5.3 แนวทางแก้ไขปัญหาและอุปสรรค	176
5.4 ประโยชน์ที่ได้รับจากการทำโครงการ	177
5.5 ข้อเสนอแนะ	177
บรรณานุกรม	178
ภาคผนวก ก	179-183
ภาคผนวก ข	184-187
ภาคผนวก ค	188-204
ภาคผนวก ง	205-207
ประวัติคณะผู้จัดทำ	208

สารตาราง

ตารางที่		หน้า
1	โครงสร้างรายได้ของบริษัท	42
2	การวิเคราะห์งบแสดงฐานะการเงินตามแนวดิ่ง	126-128
3	การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนตามแนวดิ่ง	131
4	การวิเคราะห์งบแสดงฐานะการเงินตามแนวนอน	133-135
5	การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนตามแนวนอน	138
6	การเปรียบเทียบงบแสดงฐานะการเงินตามแนวดิ่ง	153-155
7	การเปรียบเทียบงบกำไรขาดทุนตามแนวดิ่ง	160
8	การเปรียบเทียบงบแสดงฐานะการเงินตามแนวนอน	164-166
9	การเปรียบเทียบงบกำไรขาดทุนตามแนวนอน	173

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1	โครงสร้างองค์กร 39
2	ตัวอย่างโครงการบ้านเดี่ยว 43
3	ตัวอย่างโครงการทาวน์เฮาส์ 44
4	ตัวอย่างโครงการคอนโดมิเนียม 45
5	ประมวลภาพ การนำเสนอข้อมูลต่อคณะกรรมการ 189-203
6	ประมวลภาพ การดำเนินงาน 206-207
7	ประวัติผู้จัดทำ 208

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของโครงการ

ในปัจจุบันเป็นยุคของอุตสาหกรรม จึงมีผู้ประกอบการและกิจการเดิมโตมากขึ้นเรื่อย ๆ เพื่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของผู้ประกอบการหรือกิจการ และระบบเศรษฐกิจของชาติให้ดีขึ้น การจัดทำงบการเงินจึงมีความจำเป็นอย่างมากต่อธุรกิจทุกประเภท เพื่อให้ทราบถึงงบประมาณการเงินที่ถูกนำมาใช้ในการลงทุนในแต่ละไตรมาส รวมถึงผลกำไรขาดทุนของกิจการอีกด้วย และเพื่อความถูกต้อง แม่นยำ ความเป็นระเบียบ การป้องกันความผิดพลาดในการดำเนินงานหรือการวางแผนทางการเงินของกิจการ ทั้งนี้จึงต้องมีการจัดทำหรือวิเคราะห์งบการเงินของกิจการ เพื่อก่อให้เกิดประสิทธิภาพ และประโยชน์สูงสุดของกิจการ

ในปัจจุบันมีกิจการหรือธุรกิจเป็นจำนวนมากและมีความหลากหลายประเภท ทางผู้จัดทำจึงเลือก บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) เนื่องจากบริษัทนี้ประกอบธุรกิจประเภทสินทรัพย์ (อสังหาริมทรัพย์) ซึ่งเป็นธุรกิจที่กลุ่มผู้จัดทำให้ความสนใจ จึงได้เลือกธุรกิจประเภทนี้เพื่อมาทำการวิเคราะห์งบการเงินของบริษัท เพื่อให้ทราบถึงกำไรขาดทุนเบื้องต้น และนำมาเป็นตัวอย่างในกรณีศึกษาต่อไป

ในปัจจุบันมีกิจการหรือธุรกิจที่มีความหลากหลาย และในการประกอบธุรกิจเหล่านั้นผู้ประกอบการย่อมมุ่งหวัง และเล็งเห็นผลกำไรมากกว่าการขาดทุนของธุรกิจ ดังนั้นกลุ่มผู้จัดทำจึงได้จัดทำโครงการนี้ เพื่อเป็นการวิเคราะห์งบการเงิน เรื่อง การศึกษาวิเคราะห์งบการเงิน ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการวิเคราะห์โครงการตามหลักสูตรอาชีวศึกษา และเพื่อศึกษาวิเคราะห์งบการเงิน

ซึ่งการจัดทำบัญชีแสดงให้เห็นถึงความรู้ วิธีการ และขั้นตอนการดำเนินงานในการจัดทำธุรกิจว่าจะต้องจัดทำเอกสารเพื่อใช้ในการวิเคราะห์งบการเงิน เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาและการตัดสินใจในการเลือกลงทุนในบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำโครงการ

ในการจัดทำโครงการครั้งนี้ คณะผู้จัดทำได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการจัดทำโครงการไว้ดังต่อไปนี้

- 1.2.1 เพื่อให้นักศึกษาได้ทราบงบการเงินของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)
- 1.2.2 เพื่อให้นักศึกษาได้ศึกษาธุรกิจความเป็นมาของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 1.2.3 เพื่อให้นักศึกษาได้ฝึกวิเคราะห์งบการเงิน บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)
- 1.2.4 เพื่อให้นักศึกษาได้นำความรู้ที่ได้มาประยุกต์ใช้ พร้อมก็นำไปเผยแพร่ผู้ที่กำลังศึกษา การวิเคราะห์งบการเงิน

1.3 ขอบเขตของการดำเนินงาน

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1.3.1 บริษัทที่ศึกษา | บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) |
| 1.3.2 ประเภทธุรกิจ | สินทรัพย์ (อสังหาริมทรัพย์) |
| 1.3.3 ประเภทสินค้าและบริการ | โครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม |
| 1.3.4 งบการเงินที่ใช้ | ปี 2561 ไตรมาสที่ 1-3 |

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำโครงการ

- 5.1 นักศึกษาได้ทราบงบการเงินของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)
- 5.2 นักศึกษาได้ศึกษาธุรกิจ ความเป็นมาของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 5.3 นักศึกษาได้ฝึกวิเคราะห์งบการเงิน บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)
- 5.4 นักศึกษาได้นำความรู้ที่ได้มาประยุกต์ใช้ พร้อมก็นำไปเผยแพร่ผู้ที่กำลังศึกษา การวิเคราะห์งบการเงิน

1.5 ขั้นตอนการดำเนินโครงการ

1.5.1 ขั้นตอนการเตรียมงาน

- 1.5.1.1 ค้นหาบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ที่ต้องการศึกษาทางการเงิน
- 1.5.1.2 นำเสนอโครงการฯ เพื่อขออนุมัติ
- 1.5.1.3 ศึกษาการจัดทำโครงการจากเอกสารคู่มือการจัดทำโครงการ

1.5.2 ขั้นตอนการดำเนินการ

- 1.5.2.1 รวบรวมข้อมูลเพื่อเตรียมจัดทำโครงการ
- 1.5.2.2 ศึกษาข้อมูลทางการเงิน หรือรายได้ประจำปีแต่ละไตรมาสวิเคราะห์
- 1.5.2.3 เปรียบเทียบงบการเงินของบริษัทที่กำลังศึกษากับคู่แข่งว่ามีความแตกต่าง

1.5.3 ขั้นตอนสรุป

- 1.5.3.1 รวบรวมข้อมูลที่ได้และการวิเคราะห์ทั้งหมดยุบรวมสรุปผล
- 1.5.3.2 เตรียมนำเสนอโครงการ การวิเคราะห์งบการเงิน
- 1.5.3.3 จัดทำ Power Point รูปเล่มของ

บทที่ 2

แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการบัญชี

การจัดทำโครงการครั้งนี้เพื่อศึกษาวิเคราะห์งบการเงินของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ ของผู้ประกอบการธุรกิจ ซึ่งได้นำความรู้เกี่ยวกับเนื้อหาวิชา หรือรายวิชาที่ประยุกต์ใช้ในการจัดทำโครงการคือ วิชาโปรแกรมสำเร็จรูป วิชาวิเคราะห์งบการเงิน วิชาวางระบบบัญชี ทั้งนี้คณะผู้จัดทำได้ศึกษาแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการบัญชีไว้ดังต่อไปนี้

2.1 ความหมายที่เกี่ยวข้องกับการบัญชี

2.1.1 ความหมายของการบัญชี

2.1.2 ความหมายของงบการเงิน

2.1.3 ความหมายของการวิเคราะห์งบการเงิน

2.1.4 ความหมายเกี่ยวกับธุรกิจ

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์องค์กร

2.2.1 แนวคิดของ SWOT

2.2.2 แนวคิดของหลัก PDCA

2.3 ทฤษฎีเกี่ยวกับการบัญชี

2.3.1 มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 1

2.3.2 มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 7

2.3.3 มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 12

2.3.4 มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 18

2.3.5 มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 40

2.4 งานโครงการที่เกี่ยวข้อง

2.1 ความหมายที่เกี่ยวกับการบัญชี

2.1.1 ความหมายของการบัญชี

การบัญชี หมายถึง กระบวนการการจัดการในส่วนของบันทึกรายการทางการเงินการค้า ได้แก่ การเขียนบันทึกรายการทางการเงินการค้า การจำแนกประเภทหมวดหมู่ทางการเงินการค้า การสรุปผลของการดำเนินงาน รวมไปถึงการวิเคราะห์และการแปลความหมายข้อมูลของนักบัญชี (จิรพันธ์ สิทธิเชตการ , 2546 : 3)

คำจำกัดความของการบัญชียังมีผู้ให้ความหมายไว้แตกต่างกัน ดังต่อไปนี้

ชาตรี สิทธิเดชและคณะ (2546 : 5) ได้ให้ความหมายของการบัญชีไว้ว่า การจดบันทึกรายการค้าของกิจการ การจำแนกรายการค้าออกเป็นหมวดหมู่ รวมทั้งสรุปผลดำเนินงานและฐานะการเงินของกิจการโดยใช้หน่วยเงินตรา นอกจากนี้ยังมีความหมายรวมถึงการวิเคราะห์และแปลความหมายจากข้อมูลทางการเงินการค้า

ธนชัย ขมจินดา (2532 : 5) กล่าวว่า “ การบัญชี ” เป็นวิชาการเกี่ยวกับการทำข้อมูลซึ่งเป็นที่ต้องการขององค์การในการทำหน้าที่ด้านการปฏิบัติการ และการประเมินผลการปฏิบัติการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

มาลี ไชยกุล (2540 : 2) กล่าวว่า “ การบัญชี เป็นการบันทึกข้อมูลทางการเงิน ซึ่งจัดหมวดหมู่แยกประเภท สามารถนำมาแสดงผล ช่วยในการปฏิบัติงานได้ ”

นาคยา แสงวันลอย (2550 : 1) กล่าวว่า “ การบัญชี ” ศิลปะของการเก็บรวบรวมบันทึก จำแนกข้อมูลในรูปตัวเงิน เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของกิจการและบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง

สวัสดิ์ พุ่มพักดี (2537 : 4) กล่าวว่า “ การบัญชี ” ได้แก่ การจดบันทึกเรื่องราวต่าง ๆ เกี่ยวกับการเงินหรือสิ่งของที่กำหนดมูลค่าเป็นเงินไว้เป็นหลักฐาน โดยจัดแยกไว้เป็นประเภทต่าง ๆ เพื่อให้แสดงผลงานอันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงาน ตลอดจนการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานนั้น ๆ

จากความหมายของการบัญชีที่มิใช่วิชาการให้นิยามไว้แล้วนั้น สามารถนำมาสรุปได้ว่า การบัญชียังหมายถึง วิชาการที่ใช้ศิลปะในการบันทึกรายการค้าของธุรกิจลงในสมุดตามลำดับเหตุการณ์ โดยการวิเคราะห์ จัดประเภท หมวดหมู่ สรุปผลการดำเนินงาน และแสดงฐานะการเงินของกิจการค้าในรอบระยะเวลาหนึ่ง

2.1.2 ความหมายของงบการเงิน

งบการเงิน (Financial statements) หมายถึง รายงานข้อมูลทางการเงินที่ได้จัดทำขึ้นจากข้อมูลทางการเงินที่กิจการได้จัดบันทึกไว้ในรอบระยะเวลาหนึ่ง ณ วันสิ้นงวดบัญชีอาจจะเป็นระยะเวลา 3 เดือน 6 เดือน หรือ 1 ปี ซึ่งสามารถแสดงให้เห็นถึงผลการดำเนินการฐานะการเงินหรือการเปลี่ยนแปลงฐานะการเงินของกิจการในรอบระยะเวลานั้นๆ เพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงฐานะการเงินของกิจการ อันเป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน ทุกประเภทในการนำไปใช้ตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของกิจการ เจ้าหนี้ นักลงทุน ฝ่ายบริหาร บริษัทคู่ค้า ลูกค้าของบริษัท

ส่วนประกอบของงบการเงินที่สมบูรณ์ ประกอบด้วย

2.1.2.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงการฐานะการเงิน (Balance Sheet) หมายถึง งบแสดงฐานะทางการเงินของกิจการที่ทำอยู่ ณ วันใดวันหนึ่งของรอบบัญชี โดยจะแสดงให้เห็นถึงสินทรัพย์ หนี้สิน และ ส่วนของเจ้าของ ว่ามีจำนวนเท่าใด ตามหลักแล้วจะต้องจัดทำบดูลขึ้นอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ซึ่งการจัดทำงบดุลนี้จะทำให้หน่วยงานรัฐสามารถประเมินและจัดเก็บภาษีได้ กิจการบางแห่งอาจจะจัดทำงบดุลเพื่อแสดงฐานะการเงินทุกวันสิ้นเดือนก็ได้ ขึ้นอยู่กับความต้องการใช้รายงานของทางกิจการนั้นๆ

สมการบัญชี คือ สินทรัพย์ = หนี้สิน + ส่วนของเจ้าของ (ทุน)

$$\text{Assets} = \text{Liabilities} + \text{Owners Equity}$$

1. สินทรัพย์

สินทรัพย์ (Assets) หมายถึง ทรัพยากรที่มีอยู่ของกิจการ ซึ่งสินทรัพย์นี้เกิดจากการประกอบกิจการทั้งหมด ที่สามารถจะใช้ประโยชน์ได้ในอนาคต ซึ่งแบ่งสินทรัพย์เหล่านี้ได้คือ

1.1 สินทรัพย์หมุนเวียน (Current Assets) หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคาร หรือสินทรัพย์อื่นๆ ที่สามารถเปลี่ยนแปลงเป็นสดได้ในระยะเวลาหนึ่งปี เช่น ตัวเงินรับ ลูกหนี้การค้า สินค้าคงเหลือ เป็นต้น

1.2 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (Non - Current Assets) หมายถึง สินทรัพย์ที่ไม่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ ภายในหนึ่งปีหรือหนึ่งรอบระยะบัญชี ของกิจการ ซึ่งส่วนใหญ่แล้วจะเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่ามากและมีความถาวร สินทรัพย์ถาวร หรือเป็นสินทรัพย์ที่มีตัวตน ยกตัวอย่างเช่น อาคาร ที่ดิน อุปกรณ์ รถยนต์ เป็นต้น สินทรัพย์ไม่มีตัวตน คือ สินทรัพย์ที่ไม่มีรูปร่าง ไม่สามารถจับต้องได้ทางกายภาพ แต่สามารถตีราคาให้มีมูลค่าเป็นเงินตรา และถือกรรมสิทธิ์ได้ เช่น ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร เครื่องหมายการค้า ค่าความนิยม เป็นต้น

2. หนี้สิน

หนี้สิน (Liability) หมายถึง พันธะผูกพันที่บุคคลภายนอกกับกิจการที่เป็นผลของเหตุการณ์ในอดีตอาจเกิดจากการกู้ยืมทางธุรกิจหรือจากเหตุการณ์อื่นๆที่ต้องชำระคืนด้วยสินทรัพย์ ซึ่งทำให้กิจการสูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์ไปแบ่งได้ 2 ประเภท คือ

2.1 หนี้สินหมุนเวียน (Current Liability) หมายถึง เป็นหนี้สินที่จะต้องชำระภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันนี้ลงจบดุล เช่น เจ้าหนี้การค้า เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากธนาคาร ระยะสั้น ตัวเงินจ่าย เป็นต้น

2.2 หนี้สินไม่หมุนเวียน (Non - Current Liability) หมายถึง หนี้สินที่มีระยะเวลายาวกว่าหรือครบกำหนดเกิน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ลงจบดุล เช่น เงินกู้ระยะยาว หุ้นกู้ พันธบัตรเงินกู้ เป็นต้น

3.) ส่วนของเจ้าของหรือส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของเจ้าของหรือส่วนของผู้ถือหุ้น คือ สิทธิเรียกร้องหรือส่วนที่ได้เสีย ที่เจ้าของมีอยู่เหนือสินทรัพย์สิน หลังจากหักสิทธิเรียกร้องที่เป็นของเจ้าหนี้ออกไปแล้วอาจกล่าวได้คือสินทรัพย์สุทธิ หรือส่วนที่สินทรัพย์มากกว่าหนี้สิน ส่วนของเจ้าของนี้ถ้าธุรกิจเป็นบริษัท มักจำกัดเรียกว่าส่วนของ “ผู้ถือหุ้น” นั่นเอง

3.1 งบดุลแบบบัญชี (Accounting Form) คือ งบดุลแบบบัญชีจะถูกแบ่งออกเป็น 2 ด้าน ทางด้านซ้ายจะแสดงรายการสินทรัพย์ ส่วนทางด้านขวาจะแสดงรายการของหนี้สินและส่วนของผู้เจ้าของ มีขั้นตอนการทำได้ดังนี้

ขั้นที่ 1 เขียนหัวงบแสดงฐานะการเงิน 3 บรรทัด ประกอบด้วย

บรรทัดที่ 1 เขียนชื่อกิจการ (กลางหน้ากระดาษ)

บรรทัดที่ 2 เขียนคำว่างบดุล (กลางหน้ากระดาษ)

บรรทัดที่ 3 เขียนวันเดือนปี ณ วันที่ได้ทำการบันทึก (กลางหน้ากระดาษ)

ขั้นที่ 2 ตีตารางแล้วขีดเส้นแบ่งกันตรงกลางให้มี 2 ฝั่ง

ขั้นที่ 3 ฝั่งซ้ายจะเขียนรายละเอียดของสินทรัพย์ของกิจการที่มีอยู่

ขั้นที่ 4 ฝั่งขวาจะเขียนรายละเอียดของหนี้สินและส่วนของผู้เจ้าของที่มีอยู่

วิธีการจัดทำงบดุล หรืองบแสดงฐานะการเงินแบบบัญชี

ชื่อกิจการ

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

สินทรัพย์			หนี้สินและส่วนของผู้เจ้าของ		
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>			<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>		
เงินสด	xx	-	เจ้าหนี้	xx	-
เงินฝากธนาคาร	xx	-	<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>		
ลูกหนี้	xx	-	เงินกู้	xx	-
วัสดุสำนักงาน	xx	-	<u>ส่วนของผู้เจ้าของ</u>		
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>			ทุน	xx	
อุปกรณ์สำนักงาน	xx	-	<u>บวก</u> กำไรสุทธิ	xx	
เครื่องใช้สำนักงาน	xx	-		xxx	
			<u>หัก</u> ถอนใช้ส่วนตัว	xx	xxx -
	xxx	-		xxx	-

ประโยชน์ของการทำงบการเงิน

1. เป็นหลักฐานในการบันทึกรายการเปิดบัญชี เมื่อเริ่มรอบระยะเวลาบัญชีใหม่
2. เป็นเอกสารรายงานต่อทางราชการ และยังเป็นเอกสารที่ใช้ประกอบการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินได้
3. ทำให้ทราบผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกิจการได้

3.2 งบดุลแบบรายงาน (Report Form) คือ การจัดทำงบดุลแบบรายงาน จะมีรูปแบบรายงานทรัพย์สินอยู่ส่วนบน สำหรับหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นจะอยู่ส่วนล่างของรายงาน ดังนี้

ขั้นที่ 1 เขียนหัวงบแสดงฐานะการเงิน 3 บรรทัด ประกอบด้วย

บรรทัดที่ 1 เขียนชื่อกิจการ (กลางหน้ากระดาษ)

บรรทัดที่ 2 เขียนคำว่างบดุล (กลางหน้ากระดาษ)

บรรทัดที่ 3 เขียนวันเดือนปี ณ วันที่ได้ทำการบันทึก (กลางหน้ากระดาษ)

ชื่อกิจการ

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

สินทรัพย์

สินทรัพย์หมุนเวียน

เงินสด xx

เงินฝากธนาคาร xx

ลูกหนี้ xx

วัสดุสำนักงาน xx

รวมสินทรัพย์หมุนเวียน xxx

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

อุปกรณ์สำนักงาน xx

เครื่องใช้สำนักงาน xx

รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน xxx

รวมสินทรัพย์ xxx

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หนี้สินหมุนเวียน

เจ้าหนี้การค้า xx

หนี้สินไม่หมุนเวียน

เงินกู้ xx

รวมหนี้สิน xxx

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ทุน xx

บวก กำไรสุทธิ (ภาษีขาดทุน ให้นำไปหัก) xx

xxx

หัก ถอนใช้ส่วนตัว xx xxx

รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น xxx

2.1.2.2 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (Profit and Loss Statement หรือ Income Statement) หมายถึง งบที่แสดงผลการดำเนินงานของกิจการในรอบระยะเวลาของบัญชีที่กำหนด แต่จะต้องไม่เกิน 1 ปี เป็นงบการเงินที่สามารถแสดงผลการดำเนินงานของกิจการในระยะเวลาหนึ่ง อาจจะเป็น 3 เดือน หรือ 6 เดือน เพื่อช่วยวัดผลการดำเนินงานของกิจการว่ามีรายได้หรือค่าใช้จ่ายต่างๆของกิจการในรอบระยะเวลานั้นเท่าใด และเมื่อนำรายได้มาหักกับค่าใช้จ่ายแล้ว จะเป็นกำไรสุทธิ (Net Income) และขาดทุนสุทธิ (Net Loss)

ส่วนประกอบของงบกำไรขาดทุน ประกอบด้วย

1. รายได้

รายได้ (Revenue) หมายถึง ผลตอบแทนที่ธุรกิจได้รับจากการขายสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ซึ่งเกิดจากการคำนวณที่แน่นอนของจำนวนเงิน และรวมถึงรายได้จากการลงทุน การแลกเปลี่ยนสินค้าออกเบี่ยงจากการให้กู้ยืม โดยแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่

1.1 รายได้โดยตรงเป็นรายได้สัมพัทธ์โดยตรง หรือเกิดจากการดำเนินงานโดยตรง ไม่ว่าจะเป็นการขายสินค้าหรือบริการต่าง ๆ ของกิจการ

1.2 รายได้อื่น ๆ เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากรายได้โดยตรง เช่น เกิดจากการขายสินทรัพย์

2. ค่าใช้จ่าย (Expenses) หมายถึง ต้นทุนสินค้าหรือบริการ ที่กิจการทำการได้จ่ายเพื่อให้เกิดรายได้ และจะรวมไปถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการดำเนินการ เพื่อนำสินค้ามาขาย

3. กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ) หมายถึง ส่วนที่เกิดจากรายได้ ที่มากกว่าค่าใช้จ่ายในระยรอบของบัญชีนั้น ๆ ถ้าหากค่าใช้จ่ายมากกว่ารายได้ถือว่าขาดทุนสุทธิ

การทำงานกำไรขาดทุน แบ่งออกเป็น 2 แบบ คือ

3.1 แบบรายงาน (Report Form) รายการแบ่งออกเป็น 3 ตอน ตอนที่หนึ่งเป็นส่วนรายได้ ตอนที่สองเป็นส่วนของค่าใช้จ่าย และตอนที่สามคือผลของกำไรสุทธิ หรือกำไรสุทธิ

3.2 แบบบัญชี (Account Form) เป็นแบบที่แสดงรายการแบบตัว T ในภาษาอังกฤษ โดยสามารถแบ่งออกเป็นสองด้าน คือ
ด้านซ้ายมือ (เดบิต) จะบันทึกรายการเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย
ด้านขวามือ (เครดิต) จะบันทึกรายการเกี่ยวกับรายได้

การจัดทำงบกำไรขาดทุนแบบรายงาน

ขั้นที่ 1 เขียนหัวงบกำไรขาดทุน 3 บรรทัด ประกอบด้วย

บรรทัดที่ 1 เขียนชื่อกิจการ (กลางหน้ากระดาษ)

บรรทัดที่ 2 เขียนคำว่างงบกำไรขาดทุน (กลางหน้ากระดาษ)

บรรทัดที่ 3 เขียนระยะเวลาที่จัดทำงบกำไรขาดทุน (กลางหน้ากระดาษ)

ขั้นที่ 2 เขียนคำว่า “รายได้” ทางซ้ายมือ แล้วนำบัญชีรายได้หลักและรายได้อื่น ๆ ของกิจการมาลงรายการ โดยเขียนเยื้องขวามือเล็กน้อย พร้อมเขียนจำนวนเงินทางขวามือ และรวมยอดรายได้ทั้งหมด

ขั้นที่ 3 เขียนคำว่า “ ค่าใช้จ่าย ” ทางซ้ายมือให้ตรงกับรายได้ และนำบัญชีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมดเขียนเยื้องไปทางขวามือเล็กน้อย พร้อมเขียนจำนวนเงินทางขวามือ และรวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ขั้นที่ 4 หาผลต่างระหว่างยอดรวมรายได้ และยอดรวมค่าใช้จ่าย ถ้ายอดรวมรายได้มากกว่าค่าใช้จ่าย ผลต่างคือ กำไรสุทธิ ถ้ายอดค่าใช้จ่ายมากกว่ารายได้ ผลต่างคือ ขาดทุนสุทธิ

วิธีการจัดทำงบกำไรขาดทุน แบบรายงาน

ชื่อกิจการ

งบกำไรขาดทุน

สำหรับระยะเวลา 1 ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายได้

รายได้ค่าบริการ xx

รายได้เบ็ดเตล็ด xx xxx

ค่าใช้จ่าย

ค่าเช่าสำนักงาน xx

ค่าพาหนะ xx

ค่ารับรอง xx

ค่าสาธารณูปโภค xx

เงินเดือน xx xxx

กำไรสุทธิ xxx

การจัดทำงบกำไรขาดทุนแบบบัญชี

ขั้นที่ 1 เขียนหัวงบกำไรขาดทุน 3 บรรทัด ประกอบด้วย

บรรทัดที่ 1 เขียนชื่อกิจการ (กลางหน้ากระดาษ)

บรรทัดที่ 2 เขียนคำว่างงบกำไรขาดทุน (กลางหน้ากระดาษ)

บรรทัดที่ 3 เขียนระยะเวลาที่จัดทำงบกำไรขาดทุน (กลางหน้ากระดาษ)

ขั้นที่ 2 ลงรายการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายทางซ้ายมือ และลงรายการที่เกี่ยวกับรายได้ทางด้านขวามือตามลำดับ

ขั้นที่ 3 รวมยอดรายได้และค่าใช้จ่าย จากนั้นนำมาหักลบกัน หากรายได้มากกว่าค่าใช้จ่าย ให้เขียนผลต่างทางด้านเดบิต ถือว่าเป็นกำไรสุทธิ ถ้าหากค่าใช้จ่ายมากกว่ารายได้ ให้เขียนผลต่างทางด้านเครดิต ถือว่าขาดทุนสุทธิ

วิธีการจัดทำงบกำไรขาดทุน แบบบัญชี

ชื่อกิจการ
งบกำไรขาดทุน
สำหรับระยะเวลา 1 ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ค่าเช่าสำนักงาน	xx	-	รายได้ค่าบริการ	xx	-
ค่าพาหนะ	xx	-	รายได้เบ็ดเตล็ด	xx	-
ค่ารับรอง	xx	-			
ค่าสาธารณูปโภค	xx	-			
เงินเดือน	xx	-			
กำไรสุทธิ (ผลต่าง)	<u>xxx</u>	-			
	<u>xxx</u>	-		<u>xxx</u>	-

กรณีขาดทุนให้ใส่ยอดผลต่างทางด้านเครดิต

2.1.2.3 งบแสดงฐานะของผู้ถือหุ้น

งบแสดงฐานะของผู้ถือหุ้น (Statement of Changes in owner Equity) หมายถึง งบที่แสดงข้อมูลการเปลี่ยนแปลงที่กระทบยอดจากรายการต้นงวดในส่วนของผู้ถือหุ้น กำไรสะสม และส่วนเกินทุน มาเป็นยอดสิ้นงวดบัญชี

บริษัทจำกัดจะต้องจัดทำเนื่องจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 35 และประกาศทะเบียนการค้าได้กำหนดไว้ให้ต้องจัดทำและนำเสนอต่อกระทรวงพาณิชย์พร้อมกับงบอื่นๆ ซึ่งรวมส่วนตามประกาศของกรมทะเบียนการค้า ได้กำหนดให้งบแสดงฐานะของผู้ถือหุ้น อันจะประกอบด้วย ผู้ถือหุ้น ส่วนเกินมูลค่าหุ้น กำไร (ขาดทุน) องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

1. ทุนเรือนหุ้น (Share Capital) ประกอบด้วย

1.1 ทุนจดทะเบียน (Authorized Share Capital) หมายถึง ทุนซึ่งบริษัทที่จดทะเบียนตามกฎหมาย ให้แสดงชนิดของหุ้น จำนวนหุ้นและมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ตามที่ทะเบียนแต่ละชนิด ได้แก่ หุ้นบุริมสิทธิ และหุ้นสามัญ

1.2 ทุนที่ชำระแล้ว (Paid – up Share Capital) หมายถึง จำนวนหุ้นและมูลค่าหุ้นที่ได้ชำระแล้วให้แสดงเป็นหุ้นแต่ละชนิด ได้แก่ หุ้นบุริมสิทธิ และหุ้นสามัญ

2. ส่วนเกินมูลค่าหุ้น (Share Premium Account)

2.1 ส่วนเกินมูลค่าหุ้นบุริมสิทธิ (Share Premium Account – Preferred Shares) หมายถึง เงินหรือมูลค่าของ สิ่งตอบแทน ที่ได้รับจากการขายหุ้นบุริมสิทธิ ส่วนที่สูงกว่ามูลค่าที่ตราไว้ตามที่จดทะเบียนของหุ้นบุริมสิทธิ

2.2 ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ (Share Premium Account – Ordinary Shares) หมายถึง เงินหรือมูลค่าของ สิ่งตอบแทน ที่ได้รับจากการขายหุ้นสามัญ ส่วนที่สูงกว่ามูลค่าที่ตราไว้ตามที่จดทะเบียนของหุ้นสามัญ

2.1.2.4 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (Cash flow Statement) หมายถึง งบทางการเงินที่จะแสดงการเปลี่ยนแปลงเงินสดของกิจการในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ยกตัวอย่างเช่น รอบบัญชี โดยจะแสดงการได้มาและใช้ไปของเงินสดและรายการเทียบเท่ากับเงินสด กิจกรรมหลักๆ ก็คือกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน ซึ่งจะช่วยให้ผู้ใช้สามารถประเมินสภาพคล่องตัวของกิจการ โดยเฉพาะความสามารถในการชำระหนี้ตัวเอง

งบกระแสเงินสด เป็นงบการเงินที่แสดงให้เห็นเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดที่ได้รับเข้ามา และกระแสเงินสดที่ต้องจ่ายออกไป อันสืบเนื่องมาจากกิจกรรมต่างๆ ที่ได้เกิดขึ้นภายในกิจการ ด้วยเหตุนี้ จึงมีการ จำแนกกิจกรรมต่าง ๆ ภายในกิจการออกเป็น 3 ลักษณะ คือ

1. กิจกรรมดำเนินงาน

กิจกรรมดำเนินงาน (Operating Activities) เป็นกิจกรรมหลักของกิจการที่ทำให้เกิดรายได้และค่าใช้จ่าย โดยมักจะเกิดจากการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน ตัวอย่างกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน มีดังนี้ รายการรับเงิน เช่น เงินสดรับจากการขายสินค้า/บริการ เงินสดรับจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้ เงินสดรับจากการได้รับดอกเบี้ยรับจากบัญชีเงินฝากธนาคาร รายการจ่ายเงิน เช่น เงินสดที่ต้องจ่ายเพื่อการซื้อสินค้า เงินสดจ่ายเพื่อการชำระหนี้ให้เจ้าหนี้การค้า เงินสดจ่ายเพื่อค่าใช้จ่ายดำเนินงานต่างๆ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าเช่าเงินเดือน

2. กิจกรรมลงทุน

กิจกรรมลงทุน (Investing Activities) เป็นกิจกรรมที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดที่ได้รับหรือต้องจ่ายไปเกี่ยวกับ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เงินลงทุนอื่นๆ เงินลงทุนระยะสั้น เงินลงทุนระยะยาว นอกจากนี้ยังอาจรวมถึงดอกเบี้ยซึ่งหมายถึงดอกเบี้ยรับ และเงินปันผลที่ได้รับจากการลงทุนในหลักทรัพย์ลงทุนต่างๆ ตัวอย่างกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน มีดังนี้ รายการรับเงิน เช่น เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะยาว หรือสินทรัพย์อื่นๆ ที่อยู่นอกเหนือจากกิจกรรมดำเนินงาน รายการจ่ายเงิน เช่น เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะยาว เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนหรือสินทรัพย์อื่นๆ ที่อยู่นอกเหนือจากกิจกรรมดำเนินงาน

3. กิจกรรมจัดหาเงิน

กิจกรรมจัดหาเงิน (Financing Activities) เป็นกิจกรรมที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดที่ได้รับหรือต้องจ่ายไปในส่วน ที่เกี่ยวกับการกู้ยืม หรือส่วนของเจ้าของ ตัวอย่างกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน มีดังนี้ รายการรับเงิน เช่น เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นทุน หรือหลักทรัพย์หุ้นทุนอื่น เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้ เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน รายการจ่ายเงิน เช่น เงินสดจ่ายเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ระยะยาว เงินสดจ่ายเพื่อเงินปันผล เงินสดจ่ายแก่ผู้เป็นเจ้าของเพื่อการซื้อหรือไถ่ถอนหุ้นทุนของกิจการ

การจัดทำงบกระแสเงินสดสามารถทำได้ 2 วิธีตามลักษณะการวิเคราะห์และการแสดงกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานดังนี้

1. การจัดทำงบกระแสเงินสดโดยแสดงกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นวิธีทางตรง (Direct Method) เป็นวิธีที่แสดงเงินสดรับและเงินสดจ่ายตามลักษณะของ รายการหลักที่สำคัญในการคำนวณกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน เช่น เงินสดรับจาก ลูกค้า เงินสดจ่ายให้แก่เจ้าหนี้การค้า เงินสดรับจากเงินปันผล เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ย เงินสด จ่ายค่าภาษีเงินได้ เป็นต้น

รูปแบบของการจัดทำงบกระแสเงินสดวิธีทางตรง

ชื่อกิจการ

งบกระแสเงินสด

สำหรับระยะเวลา 1 ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน :

เงินสดรับจากการขายสินค้า	xx
เงินสดรับจากรายได้อื่น ๆ	xx
เงินสดจ่ายค่าซื้อสินค้า (xx)	
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ	(xx)
เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ย (xx)	
เงินสดจ่ายค่าภาษีเงินได้	(xx)

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน

xxx

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน :

เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	xx	
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนต่าง ๆ	xx	
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร	(xx)	
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนต่าง ๆ	(xx)	
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการลงทุน		xxx
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงินทุน :		
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	xx	
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	xx	
เงินสดจ่ายปันผล (xx)		
เงินสดจ่ายชำระหนี้ (xx)		
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการจัดหาเงินทุน		xxx
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)		xxx
<u>บวก</u> เงินสดต้นงวด		xxx
เงินสดคงเหลือปลายงวด		xxx

2. การจัดทำงบกระแสเงินสดโดยแสดงกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นวิธีทางอ้อม (Indirect Method) เป็นวิธีที่แสดง เริ่มต้นด้วยกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง ปรับปรุงด้วยผลกระทบของรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินสด เช่น ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย หนี้สงสัยจะสูญ เป็นต้น รวมทั้งผลกำไรหรือขาดทุนอันเนื่องมาจากกระแสเงินสดจากกิจกรรม ลงทุนหรือกิจกรรมจัดหาเงิน เช่น ผลกำไรจากการขายที่ดิน ส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่าหุ้นกู้ที่ตัดจำหน่ายในระหว่างงวด เป็นต้น ตลอดจนปรับปรุงด้วยรายการค้างรับ ค้างจ่าย รับล่วงหน้า และจ่ายล่วงหน้าของเงินสดรับและเงินสดจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานในอดีตหรือในอนาคต เช่น การเปลี่ยนแปลงในลูกหนี้การค้า สินค้าคงเหลือและเจ้าหนี้การค้าที่เกิดจากการดำเนินงานในระหว่างรอบระยะเวลา รายงาน เป็นต้น ทั้งนี้ รูปแบบของการนำเสนองบกระแสเงินสดด้วยวิธีทางอ้อมจะแตกต่างจากการนำเสนองบกระแสเงินสดด้วยวิธีทางตรงเฉพาะกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเท่านั้น ซึ่งในทางปฏิบัติกิจการมักจัดทำงบกระแสเงินสดโดยวิธีทางอ้อมมากกว่าวิธีทางตรง เนื่องจากเป็นวิธีที่จัดทำได้ง่ายและสะดวกรวดเร็วกว่า นอกจากนี้ งบกระแสเงินสดด้วยวิธีทางอ้อมยังช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถทราบถึงสาเหตุของความแตกต่างระหว่างกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้างกับกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน

รูปแบบของการจัดทำงบกระแสเงินสดวิธีทางตรง

ชื่อกิจการ		
งบกระแสเงินสด		
สำหรับระยะเวลา 1 ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน :		xxx
กำไรสุทธิ		
ปรับปรุงด้วยรายการที่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิ :		
สินทรัพย์หมุนเวียนลดลง	xx	
สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น	(xx)	
หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น	xx	
หนี้สินหมุนเวียนลดลง (xx)		
ค่าเสื่อมราคา xx		
รายการตัดจ่าย xx		
กำไรจากการขายสินทรัพย์ระยะยาว	xx	
ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ระยะยาว	(xx)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		xxx
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน :		
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	xx	
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนต่าง ๆ	xx	
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร	(xx)	
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนต่าง ๆ	(xx)	
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการลงทุน		xxx
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงินทุน :		
เงินสดรับจากการออกหุ้น	xx	
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	xx	
เงินสดจ่ายเงินปันผล (xx)		
เงินสดจ่ายชำระหนี้ (xx)		
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการจัดหาเงินทุน		xxx
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)		xxx

บวก เงินสดคั่นงวด	xxx
เงินสดคงเหลือปลายงวด	xxx
การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติม :	
เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ย xxx	
เงินสดจ่ายค่าภาษีเงินได้	xxx

2.1.2.5 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน หมายถึง หลักทรัพย์ที่มีการเปิดเผยรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงินให้เป็นไปตามที่มาตรฐานการบัญชีกำหนดได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับเกณฑ์การนำเสนองบการเงิน สรุปนโยบายการบัญชีที่บริษัทหลักทรัพย์เลือกใช้กับรายการและเหตุการณ์ทางการเงิน บัญชีที่สำคัญ รายละเอียดประกอบรายการสำคัญที่แสดงในงบการเงิน และ ข้อมูลเพิ่มเติมอื่นตามที่มาตรฐานการบัญชี คณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงานกำหนด โดยอย่างน้อยจะต้องมีรายการดังต่อไปนี้ หากบริษัทหลักทรัพย์ไม่มีการทำรายการดังกล่าวหรือ รายการดังกล่าวไม่มีสาระสำคัญ บริษัทหลักทรัพย์อาจไม่แสดงรายการนั้นได้

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 สถานที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ หรือสถานที่หลักในการประกอบธุรกิจและสถานะทางกฎหมายของกิจการ

1.2 คำอธิบายลักษณะการดำเนินงาน และกิจกรรมหลักของบริษัท รวมถึงใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ที่บริษัทมี

1.3 จำนวนพนักงาน ณ วันสิ้นสุดบัญชีหรือ จำนวนพนักงานเฉลี่ย สำหรับงวดการบัญชี

2. เกณฑ์การนำเสนองบการเงิน

2.1 ข้อความที่ระบุว่างบการเงินได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยกฎหมายว่าด้วยการบัญชี หรือมาตรฐานบัญชีอื่น ในกรณีที่ยังไม่มีมาตรฐานการบัญชีตามข้างต้นกำหนดไว้

2.2 ข้อเท็จจริงและเหตุผลประกอบ ในกรณีที่บริษัทหลักทรัพย์เลือกที่จะปฏิบัติตามที่มาตรฐานการบัญชีก่อนวันวันที่ถือปฏิบัติ

2.3 เหตุผลที่แสดงว่า บริษัทหลักทรัพย์ไม่จำเป็นต้องจัดทำงบการเงินรวม เนื่องจากบริษัทหลักทรัพย์มีฐานะเป็นบริษัทย่อย ซึ่งถูกกิจการอื่นควบคุมอยู่ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมด

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

การเปิดเผยในแต่ละหัวข้อ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในมาตรฐานการบัญชี และประกาศที่เกี่ยวข้อง เช่น

3.1 งบการเงินรวม

ให้เปิดเผยเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม เช่น โดยมีการใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับทุกบริษัทที่นำมาจัดทำงบการเงินรวม หากไม่สามารถใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันที่ จะต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงพร้อมทั้งสัดส่วนของรายการที่ใช้นโยบายการบัญชีต่างกัน

3.2 การรับรู้รายได้

ให้เปิดเผยเกณฑ์การรับรู้รายได้ประเภทที่สำคัญเช่นค่าขายหน้า ค่าธรรมเนียมและค่าบริการรายได้ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ค่าไรขาดทุนจากการซื้อขายหลักทรัพย์ ดอกเบี้ย และเงินปันผลจากเงินลงทุน เป็นต้น

3.3 การรวมธุรกิจ

ให้เปิดเผยวิธีการบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจ และการบัญชีสำหรับค่าความนิยม

3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ให้เปิดเผยองค์ประกอบของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและนโยบายที่ใช้พิจารณา ส่วนประกอบของรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

3.5 หลักทรัพย์ซื้อ

โดยมีสัญญาขายคืน หลักทรัพย์ขายโดยมีสัญญาซื้อคืน และการยืมและให้ยืมหลักทรัพย์

3.6 เงินทุนในตราสารหนี้ และตราสารทุน

ให้ทำการเปิดเผยเกณฑ์ที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในตราสารหนี้และตราสารทุน ในแต่ละประเภท เช่น ราคาทุน ราคาทุนตัดจำหน่าย ราคาเสนอซื้อปัจจุบัน หรือราคาจากการวิเคราะห์กระแสการเงินสดคิดลด นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการ คัดต้นทุนของเงินลงทุน การบันทึกบัญชีการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนชั่วคราว และการพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุน เป็นต้น

3.8 ลูกหนี้ธุรกิจหลักทรัพย์และการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ให้เปิดเผยลักษณะของลูกหนี้ธุรกิจหลักทรัพย์ในแต่ละประเภท และเกณฑ์การพิจารณาการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ เกณฑ์การตัดหนี้สูญ

3.9 การปรับโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา

ให้เปิดเผยลักษณะของการปรับโครงสร้างหนี้ นโยบายบัญชีที่ใช้ในการวัดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหนี้ที่ปรับโครงสร้าง และอัตราคิดลดที่ใช้

3.10 ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์

ให้เปิดเผยเกณฑ์การวัดมูลค่าที่ใช้กำหนดราคาตามบัญชีก่อน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ วิธีคิดค่าเสื่อมราคา อายุการใช้งาน หรืออัตราค่าเสื่อมราคา แยกตามประเภทของสินทรัพย์ นโยบายบัญชีสำหรับประมาณรายการบูรณะสถานที่หลังเลิกใช้ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และในกรณีที่ใช้การวัดมูลค่าตามราคาที่ดีใหม่ให้ระบุเกณฑ์ในการตีราคาสินทรัพย์ด้วย เป็นต้น

3.11 สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน

ให้เปิดเผยเกณฑ์การวัดมูลค่าที่ใช้กำหนดราคาตามบัญชีก่อน หักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมของทรัพย์สิน วิธีการตัดจำหน่าย อายุการให้ประโยชน์หรืออัตราการตัดจำหน่าย

3.12 ประมาณการหนี้สิน

ให้เปิดเผยเกณฑ์ในการรับรู้และวัดมูลค่าของประมาณการหนี้สิน

3.13 หุ้นทุนซื้อคืน

ให้เปิดเผยลักษณะของหุ้นทุนในแต่ละประเภท ที่บริษัทหลักทรัพย์หรือบริษัทย่อยซื้อคืนวัตถุประสงค์และเหตุผลของการซื้อหุ้นคืน นโยบายในการบันทึกบัญชี และข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการที่บริษัทหลักทรัพย์หรือบริษัทย่อยซื้อหุ้นทุนของตัวเองกลับมาจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกำหนดเวลาในการจำหน่ายและการตัดหุ้นซื้อคืน (การยกเลิกหุ้นทุนซื้อคืนเพื่อลดทุน)

3.14 การบริหารความเสี่ยงและการป้องกันความเสี่ยง

ให้เปิดเผยวัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงินของบริษัท นโยบายการนำเครื่องมือทางการเงิน เพื่อป้องกันความเสี่ยงมาใช้แต่ละรายการบัญชี ที่บริษัทคาดว่าจะมีความเสี่ยง

3.15 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

ให้เปิดเผยเกณฑ์การรับรู้รายการ ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ การรายงาน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะอัตราแลกเปลี่ยน และการรับรู้ผลต่างจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

3.16 โครงการบำเหน็จ บำนาญและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

ให้เปิดเผยวิธีการจัดการที่ใช้ปฏิบัติสำหรับ โครงการบำเหน็จ บำนาญและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

3.17 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

ให้เปิดเผยเกณฑ์ในการคำนวณกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน และกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นให้ปรับลดลง(ถ้ามี) ในรอบระยะเวลาบัญชีหนึ่ง ๆ

3.18 การเปลี่ยนแปลงทางการบัญชีและการแก้ไขข้อผิดพลาด

ให้เปิดเผยลักษณะของการเปลี่ยนแปลงทางการบัญชี การแก้ไขข้อผิดพลาด เหตุผลและผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงและแก้ไขดังกล่าว

4.รายละเอียดประกอบรายการที่สำคัญ

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ให้เปิดเผย รายละเอียดดังต่อไปนี้

	25....	25....
เงินสด	xxx	xxx
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์	xxx	xxx
ตัวเงินที่มีอายุคงเหลือไม่เกินกว่า 3 เดือน	xxx	xxx
หัก เงินฝากในนานบริษัทเพื่อลูกค้า	(xxx)	(xxx)
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(xxx)	(xxx)

4.2 เงินฝากระยะยาวในสถาบันการเงิน

ให้เปิดเผยรายละเอียด ดังนี้

	25....	25....
เงินฝากประจำที่มีอายุเกินกว่า 3 เดือน	xxx	xxx
ตัวสัญญาใช้เงินที่มีอายุเกินกว่า 3 เดือน	xxx	xxx
เงินฝากที่ติดภาระผูกพัน	xxx	xxx
รวมเงินฝากระยะยาวในสถาบันการเงิน	xxx	xxx

กรณีบัตรเงินฝาก ให้แสดงด้วยราคาที่ตราไว้สุทธิจากการปรับปรุงจำนวนผลต่างรอการตัดบัญชี และแสดงยอดคงเหลือของรายการรอการตัดบัญชีดังกล่าว พร้อมทั้งจำนวนที่ตัดบัญชีระหว่างงวด และในกรณีที่มีเงินฝากในสถาบันการเงิน ที่มีปัญหาเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ให้เปิดเผยถึงจำนวนเงินนั้นด้วย

4.3 เงินลงทุนในตราสารหนี้ และตราสารทุน
ให้เปิดเผยรายละเอียด ดังนี้

(1) ราคาทุนและมูลค่ายุติธรรม

	25....		25....	
	ราคาทุน/ ทุนตัดจำหน่าย	มูลค่า ยุติธรรม	ราคาทุน/ ทุนตัดจำหน่าย	มูลค่า ยุติธรรม
1. เงินลงทุนชั่วคราว				
1.1 หลักทรัพย์เพื่อค้า	xxx	xxx	xxx	xxx
1.2 หลักทรัพย์เพื่อขาย	xxx	xxx	xxx	xxx
1.3 เงินลงทุนทั่วไป	xxx	xxx	xxx	xxx
1.4 ตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดใน 1 ปี	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>
รวม	xxx	xxx	xxx	xxx
บวก (หัก) ค่าเผื่อการปรับมูลค่า	xxx	—	xxx	—
หัก (ค่าเผื่อการด้อยค่า	<u>(xxx)</u>	—	<u>(xxx)</u>	—
รวมเงินลงทุนชั่วคราว	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>
	25....		25....	
	ราคาทุน/ ทุนตัดจำหน่าย	มูลค่า ยุติธรรม	ราคาทุน/ ทุนตัดจำหน่าย	มูลค่า ยุติธรรม
2. เงินลงทุนระยะยาว				
2.1 หลักทรัพย์เพื่อขาย	xxx	xxx	xxx	xxx
2.2 เงินลงทุนทั่วไป	xxx	xxx	xxx	xxx
2.3 ตราสารหนี้ที่จะถึงจนครบกำหนด	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>
รวม	xxx	xxx	xxx	xxx
บวก (หัก) ค่าเผื่อการปรับมูลค่า	xxx	—	xxx	—
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	<u>(xxx)</u>	—	<u>(xxx)</u>	—
รวมเงินลงทุนระยะยาว	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>
รวมเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>

สำหรับเงินลงทุนทั่วไปในกรณีที่ถือหุ้น ในนิติบุคคลใดตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นนั้น ที่จำหน่ายแล้วของนิติบุคคลนั้น ให้เปิดเผยรายชื่อนิติบุคคล ประเภทธุรกิจ จำนวนเงินลงทุน จำนวนเงินที่ยังชำระไม่เต็มมูลค่าและสัดส่วนเงินลงทุนในแต่ละนิติบุคคล

(2) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนที่มีภาระผูกพัน

	25....	25....
1. หลักทรัพย์ขายโดยมีสัญญาซื้อคืน		
- หลักทรัพย์เพื่อค้า	xxx	xxx
- หลักทรัพย์เพื่อขาย	xxx	xxx
.....	xxx	xxx
รวม	xxx	xxx
2. หลักทรัพย์ที่ให้อืม/ที่ไปวางเป็นประกัน		
- หลักทรัพย์เพื่อค้า	xxx	xxx
.....	xxx	xxx
รวม	xxx	xxx
3. หลักทรัพย์ยืมมาและยังไม่ได้ส่งมอบ	xxx	xxx
รวมหลักทรัพย์ที่ติดภาระ	xxx	xxx

(3) เงินลงทุนในตราสารหนี้ตามอายุคงเหลือของสัญญา

ให้เปิดเผยรายละเอียดของข้อมูลงวดปัจจุบันและงวดเปรียบเทียบดังนี้

	ภายใน 1 ปี	2 – 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
ตราสารหนี้เพื่อขาย	xxx	xxx	xxx	xxx
ตราสารหนี้ที่ถือจนครบกำหนด	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>
รวม	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>	<u>xxx</u>

ในกรณีที่บริษัทมีการขายหรือโอนเปลี่ยนประเภทตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดให้เปิดเผยรายละเอียดเพิ่มเติม ดังนี้

- ก) จำนวนต้นทุนตัดจำหน่ายของหลักทรัพย์ที่มีการขายหรือการ โอนเปลี่ยน
- ข) จำนวนรวมของรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้น
- ค) จำนวนรวมของรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น
- ง) เหตุผลที่บริษัทขายหรือโอนเปลี่ยนประเภทตราสารหนี้ดังกล่าว

(4) กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนที่รับรู้ส่วนของผู้อื้อหุ้น

	25....	25...
ยอดยกมาต้นงวด	xxx	xxx
เปลี่ยนแปลงระหว่างงวด		
- จากการตีราคา	xxx	xxx
- จากการขาย / โอนเปลี่ยนประเภท / การตัดจำหน่าย*	xxx	xxx
ยอดคงเหลือปลายงวด	xxx	xxx

การตัดจำหน่าย เป็นการปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นนั้น แต่ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนตราสารหนี้จากหลักทรัพย์เพื่อขายไปเป็นตราสารหนี้ที่จะถึงจนครบกำหนด ซึ่ง ณ วันที่โอนบริษัทต้องโอนตราสารหนี้ดังกล่าวนี้ด้วย มูลค่ายุติธรรม และให้ตัดจำหน่ายบัญชีกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นที่แสดงอยู่ในส่วนของผู้อื้อหุ้น ของตราสารนั้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ ของตราสารหนี้ที่อยู่ในลักษณะเดียวกันกับการตัดส่วนเกินหรือส่วนลดตราสารหนี้

(5) รายการที่มีนัยสำคัญที่รวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน เช่น

- ก) ดอกเบี้ยและเงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน
- ข) จำนวนรวมของสิ่งตอบแทนจากการขายเงินลงทุนแต่ละประเภท
- ค) จำนวนรวมของรายการกำไร และจำนวนรวมของรายการขาดทุนอันที่เกิดจากการ โอนเปลี่ยนประเภทหลักทรัพย์แต่ละประเภท
- ง) จำนวนรวมของรายการกำไร และจำนวนรายการขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนแต่ละประเภท
- จ) จำนวนรวมของรายการกำไร และจำนวนรวมของรายการขาดทุน ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากหลักทรัพย์

(6) เงินลงทุน

ในกรณีที่บริษัทลงทุนในบริษัทที่มีปัญหาเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน เช่น สถาบันการเงินที่ถูกปิดกิจการหรือถูกทางการเข้าควบคุม บริษัทที่มีปัญหาในการชำระหนี้ บริษัทที่มีปัญหาเรื่องการดำรงอยู่ของกิจการ บริษัทจดทะเบียนที่เข้าข่ายถูกเพิกถอนจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น ให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลดังนี้

- ก) ประเภทของเงินลงทุนในบริษัทที่มีปัญหา
- ข) ราคาทุนและมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว
- ค) ค่าเพื่อการปรับมูลค่าหรือค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

2.1.3 ความหมายของการวิเคราะห์งบการเงิน

2.1.3.1 การวิเคราะห์งบการเงิน หมายถึง กระบวนการค้นหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกิจการใดกิจการหนึ่งจากงบการเงินของกิจการนั้น พร้อมทั้งนำข้อเท็จจริงดังกล่าวมาประกอบการตัดสินใจ

การวิเคราะห์งบการเงินมีจุดประสงค์ 2 ประการ ดังนี้

1.1 การหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ

1.2 การนำข้อเท็จจริงที่ได้มาประกอบการตัดสินใจหรือเสนอแนะแนวทางการตัดสินใจ

กลุ่มที่ใช้ประโยชน์จากการวิเคราะห์งบการเงิน

1. เจ้าหนี้

เจ้าหนี้ หมายถึง บุคคลภายนอกที่ให้กิจการกู้เงินมาใช้ในการดำเนินธุรกิจเจ้าหนี้วิเคราะห์งบการเงินของลูกหนี้เพื่อพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ ความสามารถในการหาทำไรและลักษณะการได้มาและการใช้ประโยชน์ของเงินทุน

2. ผู้ลงทุนทั่วไป

ผู้ลงทุนทั่วไป หมายถึง ผู้ที่มีเงินออมและพร้อมที่จะลงทุนในธุรกิจนั้น จะวิเคราะห์ความสามารถในการหาทำไรทั้งปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต อัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของการลงทุน

3. ผู้บริหาร

ผู้บริหาร มีหน้าที่และต้องรับผิดชอบต่อผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกิจการ จึงต้องการวิเคราะห์อย่างละเอียด เพื่อพิจารณาถึงปัญหา และ โอกาสของกิจการสำหรับการกำหนดแผนดำเนินการต่อไป

4. หน่วยงานรัฐบาล

หน่วยงานรัฐบาล วิเคราะห์งบการเงินเพื่อได้ข้อมูลที่จะนำมา ประกอบการพิจารณานโยบายต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการธุรกิจ ผู้บริโภค และประเทศโดยรวม

5. นักวิชาการ

นักวิชาการ วิเคราะห์งบการเงินของกิจการ เพื่อนำมาศึกษาและให้ข้อเสนอแนะตลอดจนจัดทำข้อมูลที่สำคัญ ๆ เพื่อการศึกษาและงานวิจัยซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่วงการการศึกษาและวงการธุรกิจ

การวิเคราะห์งบการเงินมีจุดมุ่งหมาย พอสรุปดังนี้

1. เพื่อเป็นข้อมูลถ่วงดุลเบื้องต้นสำหรับการตัดสินใจ โดยเฉพาะเรื่องการลงทุน

2. เป็นเครื่องมือช่วยพยากรณ์ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานในอนาคต และการเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการผลกระทบต่าง ๆ
3. เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการวินิจฉัยปัญหาในการบริหารงานฐานะการเงิน และปัญหาอื่น ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น
4. เป็นข้อมูลประกอบการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละฝ่าย

2.1.3.2 การวิเคราะห์อัตราร้อยละตามแนวดิ่ง เป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของรายการต่าง ๆ ในงบการเงินเดียวกัน ในรูปร้อยละ

การคำนวณแนวดิ่ง ในงบแสดงฐานะการเงิน กำหนดให้ยอดสินทรัพย์รวม หรือยอดหนี้สินแต่ละส่วนของเจ้าของรวมเป็นร้อยละ 100 และนำยอดรวมแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงินมาคำนวณว่ารายการนั้น ๆ เป็นร้อยละเท่าใดของยอดรวม โดยใช้สูตรดังนี้

$$\% = \frac{\text{ยอดแต่ละรายการในหมวดสินทรัพย์} \times 100}{\text{ยอดสินทรัพย์รวม}}$$

และ

$$\% = \frac{\text{ยอดแต่ละรายการในหมวดหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น} \times 100}{\text{ยอดหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม}}$$

2.1.3.3 การวิเคราะห์เปรียบเทียบตามแนวนอนหรือแนวนอน

การวิเคราะห์เปรียบเทียบตามแนวนอนหรือแนวนอน หมายถึง ความสำคัญระหว่างรายการทางการเงิน แต่ละรายการในเวลาที่ต่างกัน แต่การวิเคราะห์ตามแนวดิ่งจะให้ความสนใจต่อความสัมพันธ์ของรายการทางการเงินต่าง ๆ ต่องบการเงินเดียวกัน โดยจะแสดงถึง ความสัมพันธ์ของรายการต่าง ๆ ในงบการเงินเป็นเปอร์เซ็นต์บนฐานเดียวกัน เช่น ในงบดุลรายการแต่ละรายการในงบดุล จะแสดงเป็นเปอร์เซ็นต์ของสินทรัพย์ รวมขณะที่งบกำไรขาดทุน จะแสดงเป็นเปอร์เซ็นต์ต่อยอดขาย งบการเงินที่จัดทำในรูปของเปอร์เซ็นต์ของตัวเลขฐานนั้น เราจะเรียกว่า งบการเงินฐานร่วม (Common Size Statement)

2.1.3.4 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน หมายถึง ตัวเลขที่วัดฐานะการเงิน และสมรรถภาพในการทำกำไรของธุรกิจ ตลอดจนความสามารถในการบริหารงาน ว่ามีประสิทธิภาพเพียงใด โดยการใช้ตัวเลขต่างจากงบการเงิน การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินเป็นเครื่องมือทางการเงินชนิดแรกๆ ที่แสดงให้เห็นว่า มีอะไรเกิดขึ้นกับธุรกิจ

ประเภทของอัตราส่วนทางการเงิน (Basic of Financial Ratios)

อัตราส่วนที่ใช้ในการวิเคราะห์งบการเงินแบ่งได้ 4 หมวดดังนี้

1. อัตราส่วนความคล่องตัว (Liquidity Ratios) ใช้สำหรับ วัดความสามารถ ในการชำระหนี้ระยะสั้นของบริษัท หรือเมื่อหนี้สินนั้นกำหนดชำระ เช่น

1.1 อัตราส่วนทุนหมุนเวียน

1.2 อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว

2. อัตราส่วนหนี้สิน (Debt or Leverage Ratios) เป็นเครื่องมือที่จะวัดการมีส่วนร่วมในการจัดการการเงิน โดยผู้เป็นเจ้าของกิจการ เปรียบเทียบการจัดการการเงินโดยการกู้ยืมจากภายนอก เช่น

2.1 อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ทั้งสิ้น

2.2 อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย

2.3 อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายประจำ

3. อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงาน (Activity Ratios or Efficiency Ratios) เป็นเครื่องวัดความสามารถในการบริหารเงินลงทุนว่า ธุรกิจได้เงินลงทุนในสินทรัพย์ต่าง ๆ เช่น

3.1 อัตราการหมุนของสินค้าคงคลัง

3.2 ระยะเวลาเก็บเงินถั่วเฉลี่ย

3.2.1 ยอดขายถั่วเฉลี่ยต่อวัน

3.2.2 ระยะเวลาเก็บเงินถั่วเฉลี่ย

3.3 อัตราการหมุนของลูกหนี้

3.3.1 อัตราการหมุนของลูกหนี้

3.3.2 ระยะเวลาในการจ่ายชำระหนี้

3.4 อัตราการหมุนของสินทรัพย์ถาวร

3.5 อัตราการหมุนของสินทรัพย์ทั้งสิ้น

4. อัตราส่วนความสามารถทำกำไร (Profitability Ratios) เป็นเครื่องวัดความสามารถในการบริหารงานของบริษัท ซึ่งจะแสดงในรูปอัตราผลตอบแทนจากการขาย และอัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุน เช่น

4.1 อัตราส่วนกำไรสุทธิของยอดขาย

4.2 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ หรือ อัตราผลตอบแทนต่อค่าสุทธิ

2.1.4 ความหมายเกี่ยวกับธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ หมายถึงทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ เช่นบ้าน ที่ดิน ดิกล สิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินอย่างถาวรอื่นๆที่อยู่ติดกับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับที่ดิน รวมทั้งสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วย จากนิยามดังกล่าว อาจแบ่งอสังหาริมทรัพย์ ออกได้ดังนี้

ที่ดิน หมายถึง พื้นดินทั่วไป รวมทั้งภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย ทรัพย์สินติดกับที่ดิน ได้แก่ ไม้ยืนต้น อาคาร โรงเรือน หรือสิ่งก่อสร้างบนที่ดิน ทรัพย์สินซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ได้แก่ แม่น้ำ ลำคลอง แร่ธาตุ กรวด ทราย ที่อยู่ตามธรรมชาติ หรือซึ่งมนุษย์นำมารวมไว้กับที่ดินจึงกลายเป็นส่วนหนึ่งของพื้นดินตามธรรมชาติ สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีโฉนด สิทธิครอบครองในที่ดินที่ไม่มีโฉนด ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน เป็นต้น

การก่อสร้าง คือ กิจกรรม การกระทำให้เกิด การประกอบ หรือการติดตั้ง ให้เกิดเป็นอาคาร โครงสร้าง ระบบสาธารณูปโภค หรือส่วนประกอบของสิ่งที่ยกมาข้างต้น และมักจะหมายถึงงานทางด้านโยธาเป็นส่วนใหญ่ การก่อสร้างเป็นการปฏิบัติวิชาชีพแขนงหนึ่ง ซึ่งประกอบด้วยงานไม้ งานคอนกรีต งานปูนก่อฉาบ งานเหล็ก ช่างซึ่งปฏิบัติงานในงานแขนงนั้นๆ ก็จะเรียกตามประเภทของงานนั้นๆ เช่น ช่างไม้ ช่างปูน ฯลฯ

การเช่าซื้อ หมายถึง สัญญาเช่าซื้อคือสัญญาที่เจ้าของทรัพย์สิน เอาทรัพย์สินของตนออกให้ผู้อื่นเช่า เพื่อใช้สอยหรือเพื่อให้ได้ประโยชน์และให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือจะให้ทรัพย์สินที่เช่า ตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าเมื่อได้ใช้เงินตนครบตามที่ตกลงไว้โดยการชำระเป็นงวดๆ จนครบตามข้อตกลง

ผู้ให้เช่า หมายถึง ผู้มีหน้าที่มอบสิทธิในการครอบครอง ใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่าตลอดระยะเวลาของการเช่า ผู้ให้เช่าสามารถกำหนดในสัญญาว่า สิทธิการให้เช่านั้นเฉพาะอยู่ที่ผู้ให้เช่าเท่านั้น ทำให้เมื่อผู้ให้เช่าเสียชีวิตระหว่างที่สัญญาเช่ายังไม่หมด จะทำให้สัญญาเช่าระงับลงไม่ตลอดไปสู่ทายาท ในทางกลับกันผู้ให้เช่าสามารถระบุโดยให้สิทธิ

การให้เช่าตกทอดไปสู่ทายาทได้เช่นกัน ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แต่เป็นใครก็ได้ที่ได้รับมอบอำนาจหรือยินยอมจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ให้นำทรัพย์นั้นออกให้เช่า

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์องค์กร

2.2.1 แนวคิดของ SWOT

SWOT คือ หลักการบริหารงานทั้งภาครัฐและภาคธุรกิจเอกชน การประเมินและวิเคราะห์สถานภาพขององค์กรเพื่อกำหนดยุทธศาสตร์การบริหารเป็นสิ่งสำคัญและมีความจำเป็น เพราะนอกจากจะทำให้ผู้บริหารทราบถึงความเปลี่ยนแปลงต่างๆที่เกิดขึ้นแล้ว การวิเคราะห์องค์กรยังเป็นการกำหนดกรอบการทำงานเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ตั้งเป้าหมายไว้โดยใช้ทฤษฎีที่เรียกว่า SWOT มาเป็นเครื่องมือในการประเมินสถานการณ์

S หรือ Strengths หมายถึง ปัจจัยต่างๆภายในองค์กร ที่ทำให้เกิดความเข้มแข็งหรือเป็นจุดแข็งขององค์กรที่จะนำไปสู่การได้เปรียบคู่แข่ง เป็นข้อดีที่เกิดจากสภาพแวดล้อมภายใน เช่น จุดแข็งด้านการเงิน ด้านการผลิต ด้านทรัพยากรบุคคล ด้านคุณภาพของสินค้า นักธุรกิจออนไลน์ต้องใช้ประโยชน์จากจุดแข็งเหล่านี้ในการกำหนดกลยุทธ์การตลาด

W หรือ Weaknesses หมายถึง ปัจจัยต่างๆภายในองค์กรที่ทำให้เกิดความอ่อนแอ หรือเป็นจุดอ่อนนำไปสู่การเสียเปรียบคู่แข่ง เป็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เกิดจากสภาพภายในซึ่งนักธุรกิจออนไลน์จะต้องหาวิธีแก้ไขปัญหานั้นให้ได้

O หรือ Opportunities หมายถึง ปัจจัยต่างๆ ภายนอกองค์กรที่เอื้อประโยชน์ให้ซึ่งเป็นโอกาสที่ช่วยส่งเสริมการดำเนินธุรกิจ เช่น สภาพเศรษฐกิจที่ขยายตัว ข้อแตกต่างระหว่างจุดแข็งกับโอกาสในการทำธุรกิจก็คือ จุดแข็งเป็นปัจจัยที่เกิดจากสภาพแวดล้อมภายในส่วนโอกาสนั้นเป็นผลจากสภาพแวดล้อมภายนอก นักธุรกิจออนไลน์ที่ดีจะต้องแสวงหาโอกาสอยู่เสมอเพื่อใช้ประโยชน์จากโอกาสนั้นในการเพิ่มยอดขาย

T หรือ Threats หมายถึง ปัจจัยต่างๆภายนอกองค์กรที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงาน เป็นข้อจำกัดที่เกิดจากสภาพแวดล้อมภายนอก นักธุรกิจจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์การตลาดให้สอดคล้องและพยายามขจัดปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นให้หมดไป

2.2.1 การวิเคราะห์ PDCA

PDCA คือ วงจรการบริหารงานคุณภาพ ย่อมาจาก 4 คำ ได้แก่

Plan (วางแผน), Do (ปฏิบัติ), Check (ตรวจสอบ) และ Act (การดำเนินการให้เหมาะสม) ซึ่งวงจร PDCA สามารถประยุกต์ใช้ได้กับทุกๆ เรื่อง นับตั้งแต่กิจกรรมส่วนตัว เช่น การปรุงอาหาร การเดินทางไปทำงานในแต่ละวัน การตั้งเป้าหมายชีวิต และการดำเนินงานในระดับบริษัท ซึ่งรายละเอียดในแต่ละขั้นตอนมีดังนี้

1. P = Plan (ขั้นตอนการวางแผน)

ขั้นตอนการวางแผนครอบคลุมถึงการกำหนดกรอบหัวข้อที่ต้องการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง ซึ่งรวมถึงการพัฒนาสิ่งใหม่ ๆ การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติงาน ฯลฯ พร้อมกับพิจารณาว่ามีความจำเป็นต้องใช้ข้อมูลใดบ้างเพื่อการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงนั้น โดยระบุวิธีการเก็บข้อมูล และกำหนดทางเลือกในการปรับปรุงให้ชัดเจน ซึ่งการวางแผนจะช่วยให้กิจการสามารถคาดการณ์สิ่งที่เกิดขึ้นในอนาคต และช่วยลดความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ ทั้งในด้านแรงงาน วัตถุดิบ ชั่วโมงการทำงาน เงิน และเวลา

2. D = Do (ขั้นตอนการปฏิบัติ)

ขั้นตอนการปฏิบัติ คือ การลงมือปรับปรุงเปลี่ยนแปลงตามทางเลือกที่ได้กำหนดไว้ในขั้นตอนการวางแผน ซึ่งในขั้นตอนนี้ต้องมีการตรวจสอบระหว่างการปฏิบัติด้วยว่าได้ดำเนินไปในทิศทางที่ตั้งใจหรือไม่ เพื่อทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้เป็นไปตามแผนการที่ไว้วางไว้

3. C = Check (ขั้นตอนการตรวจสอบ)

ขั้นตอนการตรวจสอบ คือ การประเมินผลที่ได้รับจากการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง เพื่อให้ทราบว่า ในขั้นตอนการปฏิบัติงานสามารถบรรลุเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้หรือไม่ แต่สิ่งสำคัญก็คือ ต้องรู้ว่าจะตรวจสอบอะไรบ้างและบ่อยครั้งแค่ไหน เพื่อให้ข้อมูลที่ได้จากการตรวจสอบเป็นประโยชน์สำหรับขั้นตอนถัดไป

4. A = Action (ขั้นตอนการดำเนินงานให้เหมาะสม)

ขั้นตอนการดำเนินงานให้เหมาะสมจะพิจารณาผลที่ได้จากการตรวจสอบ ซึ่งมีอยู่ 2 กรณี คือ ผลที่เกิดขึ้นเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ หากเป็นกรณีแรก ก็ให้นำแนวทางหรือกระบวนการปฏิบัตินั้นมาจัดทำให้เป็นมาตรฐาน พร้อมทั้งหาวิธีการที่จะปรับปรุงให้ดียิ่งขึ้นไปอีก ซึ่งอาจหมายถึงสามารถบรรลุเป้าหมายได้เร็วกว่าเดิม หรือเสียค่าใช้จ่ายน้อยกว่าเดิม

หรือทำให้คุณภาพดียิ่งขึ้นก็ได้แต่ถ้าหากเป็นกรณีที่สอง คือ ผลที่ได้ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ตามแผนที่วางไว้ ควรนำข้อมูลที่รวบรวมไว้มาวิเคราะห์และพิจารณาว่าควรจะดำเนินการอย่างไร เช่น มองหาทางเลือกใหม่ที่น่าจะเป็นไปได้ ใ้ความพยายามให้มากขึ้นกว่าเดิม ขอความช่วยเหลือจากผู้รู้ หรือเปลี่ยนเป้าหมายใหม่ เป็นต้น

ประโยชน์ของ PDCA

1. การวางแผนงานก่อนการปฏิบัติงาน จะทำให้เกิดความพร้อมเมื่อได้ปฏิบัติงานจริงการวางแผนงานควรวางให้ครบ 4 ขั้นดังนี้

1) ขั้นการศึกษา คือ การวางแผนศึกษาข้อมูล วิธีการ ความต้องการของตลาด ข้อมูลด้านวัตถุดิบ ด้านทรัพยากรที่มีอยู่หรือเงินทุน

2) ขั้นเตรียมงาน คือ การวางแผนการเตรียมงานด้านสถานที่ การออกแบบผลิตภัณฑ์ ความพร้อมของพนักงาน อุปกรณ์ เครื่องจักร วัตถุดิบ

3) ขั้นดำเนินงาน คือ การวางแผนทางการปฏิบัติงานของแต่ละส่วนแต่ละฝ่าย เช่น ฝ่ายผลิต ฝ่ายขาย

4) ขั้นการประเมินผล คือ การวางแผนหรือเตรียมการประเมินผลงานอย่างเป็นระบบ เช่น ประเมินจากยอดขายที่กำหนด ประเมินจากการติชมของลูกค้า เพื่อให้ผลที่ได้จากการประเมินเกิดการเที่ยงตรง

2. การปฏิบัติตามแผนงาน ทำให้ทราบขั้นตอน วิธีการ และสามารถเตรียมงานล่วงหน้าหรือทราบอุปสรรคล่วงหน้าด้วย ดังนั้น การปฏิบัติงานก็จะเกิดความราบรื่น และเรียนร้อย นำไปสู่เป้าหมายที่ได้กำหนดไว้

3. การตรวจสอบ ให้ได้ผลที่เที่ยงตรงเชื่อถือได้ ประกอบด้วย

1. ตรวจสอบจากเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้

2. มีเครื่องมือที่เชื่อถือได้

3. มีเกณฑ์การตรวจสอบที่ชัดเจน

4. มีกำหนดเวลาการตรวจที่แน่นอน

5. บุคลากรที่ทำการตรวจสอบต้องได้รับการยอมรับจากทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เมื่อการตรวจสอบได้รับการยอมรับ การปฏิบัติงานขั้นต่อไปก็ดำเนินงานต่อไปได้

4. การปรับปรุงแก้ไข ข้อบกพร่องที่เกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นขั้นตอนใดก็ตาม เมื่อมีการปรับปรุงแก้ไข คุณภาพก็จะเกิดขึ้น ดังนั้น วงจร PDAC จึงเรียกว่า วงจรบริหารงานคุณภาพ

2.3 ทฤษฎีเกี่ยวกับการบัญชี

2.3.1 มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557) เรื่องการนำเสนองบการเงิน

วัตถุประสงค์ มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดเกณฑ์การนำเสนองบการเงินที่จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป เพื่อให้มั่นใจว่างบการเงินดังกล่าวจะสามารถเปรียบเทียบได้กับงบการเงินในงวดก่อน ๆ ของกิจการ และงบการเงินของกิจการอื่น มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ครอบคลุมถึงข้อกำหนดโดยรวมของการนำเสนองบการเงิน แนวปฏิบัติเกี่ยวกับโครงสร้างและข้อกำหนดขั้นต่ำสำหรับเนื้อหาที่ต้องแสดงในงบการเงิน

งบการเงิน เป็นการนำเสนอฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกิจการอย่างมีแบบแผน โดยมรวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกิจการ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินกลุ่มต่าง ๆ นอกจากนั้น งบการเงินยังแสดงถึงผลการบริหารงานของฝ่ายบริการ ซึ่งได้รับมอบหมายให้ดูแลทรัพยากรของกิจการ เพื่อที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ งบการเงินต้องให้ข้อมูลทุกข้อ ดังต่อไปนี้เกี่ยวกับกิจการ

1. สินทรัพย์
2. หนี้สิน
3. ส่วนของเจ้าของ
4. รายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงผลกำไรและขาดทุน
5. เงินทุนที่ได้รับจากผู้เป็นเจ้าของและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้เป็นเจ้าของในฐานะที่เป็นเจ้าของ
6. กระแสเงินสด

2.3.2 มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง งบกระแสเงินสด

วัตถุประสงค์ ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดของกิจการมีประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงินเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการประเมินความสามารถของกิจการในการก่อให้เกิดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และความต้องการใช้ กระแสเงินสดของกิจการ ในการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงิน จะต้องมีการประเมิน ความสามารถของกิจการ ในการก่อให้เกิดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จังหวะเวลาและความแน่นอนของการก่อให้เกิดเงินสดดังกล่าว วัตถุประสงค์ของมาตรฐานการ

บัญชีฉบับนี้ คือ เพื่อเป็นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในอดีต ของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกิจการ ผ่านทางงบกระแสเงินสดซึ่งจำแนกกระแสเงินสด ในระหว่างรอบระยะเวลาเป็นเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน

งบกระแสเงินสด ต้องแสดงกระแสเงินสดในระหว่างรอบระยะเวลา โดยจำแนกเป็นกระแสเงินสด จัดกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน 11 กิจการต้องนำเสนอกระแสเงินสดของกิจการที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงินในลักษณะที่เหมาะสมกับธุรกิจของกิจการมากที่สุด การจำแนกตามกิจกรรมจะให้ข้อมูลที่ช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถประเมินผลกระทบของกิจการเหล่านั้นที่มีต่อฐานะการเงินของกิจการ และจำนวนเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกิจการได้ ข้อมูลนี้ยังอาจใช้ เพื่อประเมินความสัมพันธ์ระหว่างกิจการเหล่านั้นได้ด้วย

2.3.3 มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ภาษีเงินได้

วัตถุประสงค์

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดวิธีการปฏิบัติทางบัญชีสำหรับภาษีเงินได้ ประเด็นหลักของการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้คืออยู่ที่การรับรู้ผลกระทบทางภาษีทั้งในงวด ปัจจุบันและอนาคตจาก

1. การได้รับประโยชน์ในอนาคตซึ่งมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และการจ่ายชำระใน อนาคตซึ่งมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินของกิจการ
2. รายการและเหตุการณ์อื่นของงวดปัจจุบันที่รับรู้ในงบการเงินของกิจการ

ขอบเขต

1. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ต้องถือปฏิบัติกับวิธีการบัญชีสำหรับภาษีเงินได้
2. ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ ภาษีเงินได้ หมายถึง ภาษีทั้งหลายของกิจการทั้งภายในประเทศ และต่างประเทศที่คำนวณจากกำไรทางภาษีรวมทั้งภาษีซึ่งบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมการงานต้องจ่าย เนื่องจากการจำหน่ายเงินกำไรให้แก่กิจการที่เสนอรายงาน เช่น ภาษีหัก ณ ที่จ่าย
3. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ ไม่ได้กำหนดวิธีการบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล ฐานภาษีฐานภาษีของสินทรัพย์ หมายถึง มูลค่าของสินทรัพย์ที่กฎหมายภาษีอากรยอมให้นำไปหักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีจากมูลค่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่ต้องเสียภาษีเมื่อกิจการได้รับ ประโยชน์

จากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น แต่หากประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่ได้รับไม่ต้อง เสียภาษีเงินได้
ฐานภาษีของสินทรัพย์จะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น

การรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้และสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

1. ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันสำหรับงวดปัจจุบันและงวดที่ผ่านมาที่ยังไม่ได้จ่ายชำระต้องรับรู้
เป็นหนี้สิน แต่หากจำนวนภาษีที่ได้ชำระไปแล้วในงวดปัจจุบันและงวดที่ผ่านมามากกว่า ภาษีที่
ต้องชำระสำหรับงวดนั้นๆ ต้องรับรู้ส่วนเกินนั้นเป็นสินทรัพย์

2. ผลประโยชน์ที่เกิดจากขาดทุนทางภาษี ซึ่งกิจการสามารถนำกลับไปลดภาษีเงินได้ปัจจุบัน
ในงวดก่อนได้ ต้องรับรู้เป็นสินทรัพย์ (กรณีนี้ยังไม่มีในประเทศไทย)

3. เมื่อกิจการนำขาดทุนทางภาษีไปใช้เพื่อลดภาษีเงินได้ปัจจุบันของงวดก่อน กิจการรับรู้
ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ในงวดที่ขาดทุนทางภาษีนั้นเกิดขึ้น เนื่องจากมีความ
เป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากิจการจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ดังกล่าว และผลประโยชน์นั้น
สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ การรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ภาษี
เงินได้รอการตัดบัญชี ผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษี

4 กิจการต้องรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสีย
ภาษีทุกรายการ ยกเว้นกรณีที่หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีนั้นเกิดจาก

4.1 การรับรู้ค่าความนิยมเมื่อเริ่มแรก หรือ

4.2 การรับรู้เมื่อเริ่มแรกซึ่งสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากรายการ

4.2.1 ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และ

4.2.2 ไม่ส่งผลกระทบต่อกำไรทางบัญชีและกำไร (ขาดทุน) ทางภาษี ณ วันที่ เกิดรายการ
นั้น อย่างไรก็ตาม สำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย
สาขาและบริษัทร่วม

2.3.4 มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง รายได้

วัตถุประสงค์

กรอบแนวคิดสำหรับรายงานทางการเงิน (ปรับปรุง 2557) ให้คำนิยามไว้ว่า รายได้ หมายถึง การเพิ่มขึ้นของประโยชน์เศรษฐกิจในรอบระยะเวลาบัญชีในรูปกระแสรับ หรือการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หรือการลดลงของหนี้สิน ซึ่งส่งผลให้ส่วนของเจ้าของเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงทุนที่ได้รับจากผู้มีส่วนร่วมในส่วนของเจ้าของ รายได้ตามคำนิยาม รวมถึง รายได้ซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติ ของกิจการและผลกำไร รายได้มีชื่อเรียกต่าง ๆ กัน เช่น รายได้จากการขาย รายได้จากการให้บริการ รายได้ค่าธรรมเนียม รายได้ดอกเบี้ย รายได้เงินปันผล รายได้ ค่าสิทธิ ฯลฯ มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดวิธีปฏิบัติทางบัญชี สำหรับรายได้ซึ่งเกิดจากการหรือเหตุการณ์บางประเภท

ประเด็นหลักทางการบัญชีสำหรับรายได้ คือ การกำหนดว่าเมื่อใดกิจการต้องรับรู้รายการเป็นรายได้ รายได้ต้องรับรู้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตของรายการจะ เข้าสู่กิจการและกิจการสามารถวัดมูลค่าของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ระบุถึงสถานการณ์ที่เข้าเกณฑ์การรับรู้รายได้ และให้แนวทางในการปฏิบัติสำหรับแต่ละสถานการณ์

รายได้ หมายถึง รวมเฉพาะแต่กระแสรับของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ (ก่อนหักค่าใช้จ่าย) ที่กิจการได้รับหรือพึงรับเพื่อตนเองเท่านั้น ดังนั้นจำนวนเงินที่กิจการเก็บแทนบุคคลที่ 3 เช่น ภาษีขาย ภาษีสินค้าและบริการ และภาษีมูลค่าเพิ่ม จึงไม่ถือเป็นประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่กิจการได้รับ และ ไม่ทำให้ส่วนของเจ้าของเพิ่มขึ้น ดังนั้นจำนวนดังกล่าวจึงไม่รวมเป็นรายได้ ในทำนองเดียวกันกรณีของตัวแทน กระรับของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ (ก่อนหักค่าใช้จ่าย) ได้รวมจำนวนเงินที่ตัวแทนเรียกเก็บแทนตัวกลาง ซึ่งจำนวนดังกล่าวไม่ได้ทำให้ส่วนของเจ้าของของตัวแทนเพิ่มขึ้นแต่อย่างใด ดังนั้นจำนวนที่เรียกเก็บแทนตัวกลางจึงไม่ถือเป็นรายได้ เฉพาะจำนวนเงินค่านายหน้าเท่านั้นที่ถือเป็นรายได้

2.3.3 มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน วัตถุประสงค์

- มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะกำหนดวิธีปฏิบัติทางบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและกำหนดการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง
- มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ให้ถือปฏิบัติกับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ครอบคลุมถึง การวัดมูลค่าของส่วนได้ส่วนเสียของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าการเงินในงบการเงินของผู้เช่า และการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่ครอบคลุมประเด็นต่าง ๆ ที่ระบุในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2557) เรื่องสัญญาเช่า (เมื่อมีการประกาศใช้) ซึ่งรวมถึงรายการทุกรายการดังต่อไปนี้
 1. การจำแนกสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน
 2. การรับรู้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2557) เรื่องรายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้))
 3. การวัดมูลค่าของส่วนได้เสียอสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในงบการเงินของผู้เช่า
 4. การวัดมูลค่าของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าการเงินในงบการเงินของผู้ให้เช่าการบัญชีสำหรับรายการขายและเช่ากลับคืน
 5. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าการเงินและสัญญาเช่าดำเนินงาน
- มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่ถือปฏิบัติกับรายการทุกรายการดังต่อไปนี้
 1. สินทรัพย์ชีวภาพที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางการเกษตร (ดูมาตรฐาน การบัญชี ฉบับที่ 41 เรื่องเกษตรกรรม (การประกาศใช้))
 2. สัมปทานเหมืองแร่ ทรัพยากรแร่ เช่น น้ำมัน ก๊าซธรรมชาติ และ ทรัพยากรธรรมชาติอื่น ที่คล้ายคลึงกันซึ่งไม่สามารถสร้างทดแทนขึ้นได้

2.4 งานโครงการที่เกี่ยวข้อง

สมเดช โรจน์คูลีเสถียร (2549 ข) ได้ให้ความหมายของการบัญชี คือระบบการจำแนกประเภทของข้อมูลจากบัญชี สมุดบัญชี เอกสารแบบพิมพ์ วิธีการดำเนินงาน และรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกิจการ ให้สามารถนำเสนอข้อมูลทางบัญชีให้สำเร็จสมบูรณ์ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องเกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ค่าใช้จ่าย และประเมินผลในการดำเนินงานอย่างถูกต้อง และเป็นระบบแบบแผนที่ดี นอกจากนี้ระบบบัญชียังช่วยให้มีการจัดทำรายการเพื่อเสนอต่อผู้บริหารส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง และบุคคลภายนอกอีกด้วย

สาวิตรี เสถียรเสพย์ (2540) ศึกษาเรื่องการวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของกลุ่มบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยทำการรวบรวมงบการเงินและข้อมูลในด้านการดำเนินงานจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534-2538 เพื่อประกอบการวิเคราะห์ โดยได้แบ่งกลุ่มบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 23 บริษัท ออกเป็น 3 กลุ่ม ตามทุนจดทะเบียน คือบริษัทขนาดใหญ่ เป็นกลุ่มที่มีทุนจดทะเบียนมากกว่า 2,000 ล้านบาท บริษัทขนาดกลาง เป็นกลุ่มที่มีทุนจดทะเบียนระหว่าง 502 – 2,000 ล้านบาท และบริษัทขนาดเล็ก เป็นกลุ่มที่มีทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาทแล้วนำมาคำนวณวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ด้านสภาพคล่อง ด้านสัดส่วนเงินทุน ด้านกิจกรรม และด้านความสามารถทำกำไร

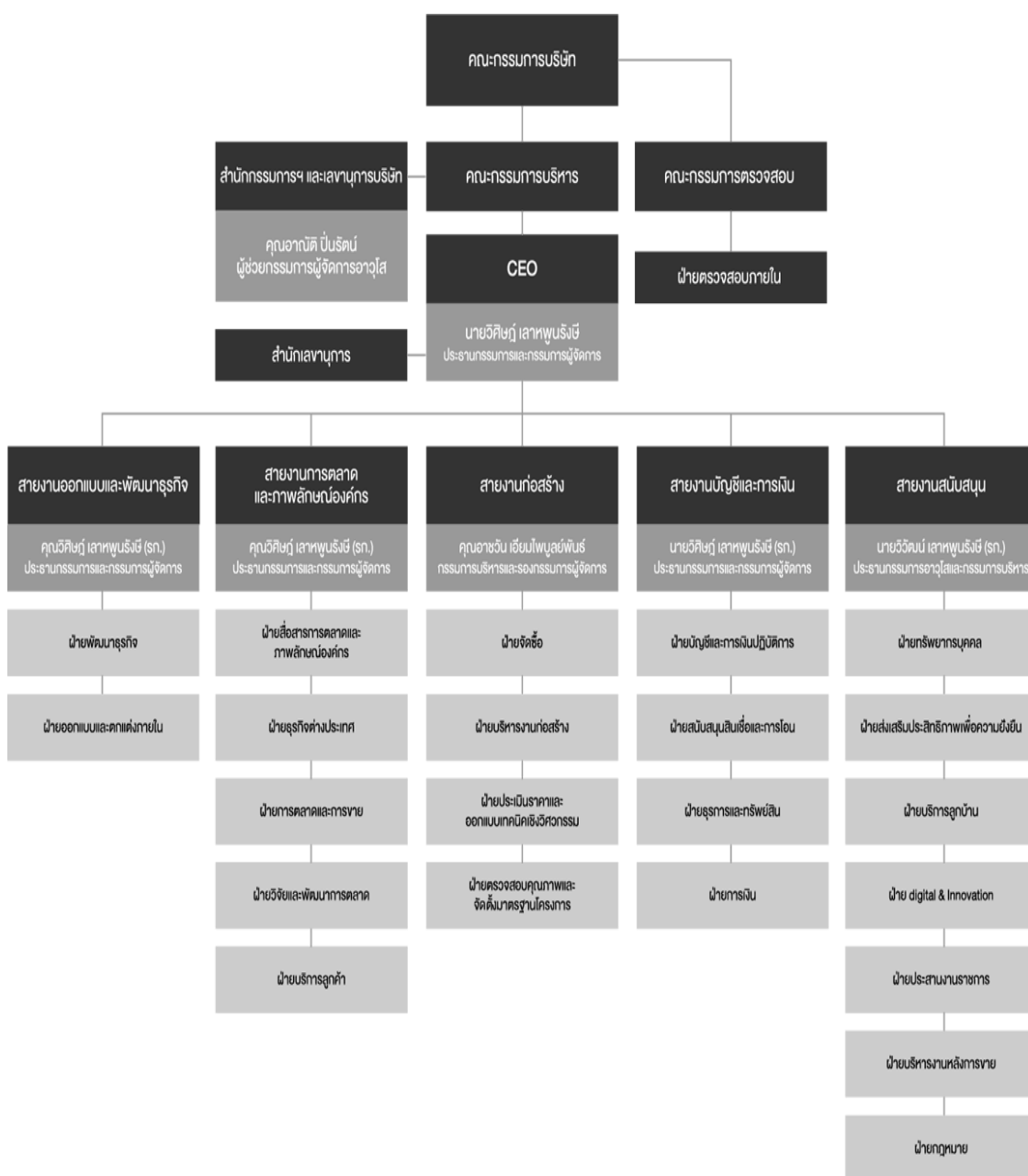
มหาวิทยาลัยราชภัฏกาญจนบุรี ได้พบว่างบแสดงฐานะการเงิน (Statement of financial position) หมายถึง การรายงานทางการเงินที่ทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปเพื่อแสดงให้เห็นฐานะการเงินของกิจการ ณ วันสิ้นงวด องค์ประกอบของงบแสดงฐานะการเงิน จึงเป็นรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการวัดฐานะการเงินของกิจการซึ่งได้แก่ สินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการตามหลักการทางบัญชี

3.1 การวางแผนองค์กร

โครงสร้างขององค์กร



(ภาพที่ 1)

วิสัยทัศน์ และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “อารียา”) ทะเบียนเลขที่ 01075460000431 มีชื่อย่อหลักทรัพย์ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่า “A” โดยเริ่มตั้งขึ้นเมื่อปี 2543 ต่อมาในปี 2546 บริษัทได้แปลงสภาพบริษัทมหาชนและได้นำเข้าหุ้นจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2547 โดยบริษัทประกอบธุรกิจแบ่งเป็น 3 ประเภทคือ โครงการขายที่จัดสรรพร้อมบ้าน ซึ่งบริษัทมีกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ โดยจะขายที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท และรับจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินในโครงการดังกล่าว หรือบางโอกาสขายที่ดินพร้อมบ้าน สร้างเสร็จ โครงการทาวน์เฮาส์ และโครงการคอนโดเนียม ซึ่งโครงการของบริษัทส่วนใหญ่จะเน้นเฉพาะทำเลที่ดินใจกลางเมือง หรือที่มีการคมนาคมสะดวก ไม่ว่าจะเป็นอยู่ใกล้ทางด่วน หรืออยู่ใกล้รถไฟฟ้า โดยในปี 2549 เป็นต้นมา บริษัทได้มีการขยายธุรกิจไปทำสินค้าประเภทคอนโดมิเนียม โดยในปัจจุบัน บริษัทได้ดำเนินการพัฒนาโครงการพักอาศัยครบทุกรูปแบบ เพื่อเป็นการสอดคล้องกับขยายตัวทางธุรกิจของบริษัทและเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของบริษัท และบริษัทยังคงเล็งเห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาโครงการพักอาศัยที่มีความครบวงจร จึงได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการประเภทธุรกิจศูนย์การค้าหรือ คอมมูนิตี้มอลล์ อาคารค้าปลีกค้าส่ง และอาคารพาณิชย์กรรม เพื่อเป็นการสร้างองค์ประกอบการพักอาศัยที่ครบครัน เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการโครงการที่มีความครบวงจร ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินอยู่รวมทั้งสิ้น 29 โครงการ โครงการบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ที่ทำงานมาแล้วระยะหนึ่ง มีตำแหน่งหน้าที่การงานที่ดีหรือเป็นข้าราชการหรือทำงานวิชาชีพอิสระ และต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมือง เป็นโครงการที่มีความทันสมัย มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูง (Young Executives) ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมมีลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ที่เริ่มทำงาน และผู้ที่ทำงานมาแล้วระยะหนึ่ง ต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมือง และเป็นโครงการที่มีความทันสมัย มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูง

กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

บริษัทมุ่งเน้นกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

1. โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ เช่น อยู่กลางใจเมือง การคมนาคมสะดวก มีระบบขนส่งมวลชนสมัยใหม่ เป็นต้น
2. ลูกค้าสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ง่าย มีอุปกรณ์ตกแต่งที่คัดสรรอย่างดีให้พร้อมกัน หรือสามารถเลือกหาเฟอร์นิเจอร์ของตกแต่งที่มีคุณภาพเพิ่มเติมได้
3. แบบบ้าน รายละเอียดของการก่อสร้าง และสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น แบบบ้านที่มีฝ้าเพดานที่สูงโปร่งสบาย มีการเดินสายโทรศัพท์ให้ทุกห้องภายในบ้าน สำหรับคอนโดมิเนียมราคาหลักล้านต้นๆ มีสระว่ายน้ำ พร้อมระเบียงส่วนตัวในห้องที่ลูกค้าสามารถลงว่ายน้ำจากหน้าห้องของตนเอง ผนังห้องนั่งเล่นที่สามารถเปิดเชื่อมกับห้องนอนได้ ทำให้ห้องดูกว้าง เมื่อต้องการความเป็นส่วนตัวก็เพียงเลื่อนผนังกลับ เป็นต้น
4. นำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่เข้ามาใช้ในการก่อสร้างระยะเวลา และลดต้นทุนการก่อสร้างลง
5. ราคาที่สมเหตุสมผลและสามารถแข่งขันได้ ซึ่งบริษัทจะคำนึงถึงต้นทุน และทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญ
6. พัฒนาโครงการพักอาศัยครบทุกรูปแบบเพื่อเป็นการสอดคล้องการขยายตัวทางธุรกิจและเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า
7. พัฒนาโครงการพักอาศัยครบวงจร มีการพัฒนาโครงการประเภทธุรกิจศูนย์การค้าหรือคอมมิวนิตีมอลล์ อาคาร คาเฟ่ค้ำส่งและอาคารพาณิชย์กรรม เพื่อเป็นการสร้างองค์ประกอบการพักอาศัยที่ครบครันเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการโครงการที่มีความครบวงจร
8. โครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ที่ทำงานมาแล้วระยะหนึ่ง มีตำแหน่งหน้าที่การงานที่ดีหรือเป็นเจ้าของกิจการ หรือทำงานวิชาชีพอิสระและต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมือง เป็นโครงการที่มีความทันสมัย มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูง (young executives)
9. โครงการคอนโดมิเนียมมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้ที่เริ่มทำงานและผู้ที่ทำงานมาแล้วระยะหนึ่ง ต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเมืองและเป็นโครงการที่มีความทันสมัย มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูง

โดยผู้บริหารบริษัทเชื่อว่ากลยุทธ์ดังกล่าว จะนำไปให้บริษัทบรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ คือ การเป็นผู้นำบ้านสำหรับคนรุ่นใหม่ ภายในระยะเวลาประมาณ 5 ปี

พันธกิจ

ดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจรเพื่อเป็นผู้นำในการ ทำธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยการมีพันธกิจในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย อย่างสมดุล ต่อทั้งพนักงาน ลูกค้า และต่อสังคม

วิสัยทัศน์

“บ้าน” มิใช่เพียงที่อยู่อาศัย แต่เป็นส่วนที่สำคัญส่วนหนึ่งของชีวิตครอบครัว เป็นที่ที่ลูกหลานจะเติบโต และเป็นที่ที่ความทรงจำทั้งหมดจะถูกประทับไว้ สำหรับผู้ที่มองหารูปแบบการใช้ชีวิตที่ทันสมัย สวยงามใจกลางเมือง อารีย์จะเป็นบ้านในฝันของคุณ

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

สำหรับการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะรับรู้รายได้ในส่วนของการขายที่ดินและบ้าน ซึ่งสร้างเสร็จสมบูรณ์และมีไว้พร้อมขาย บริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อได้รับชำระค่าที่ดินและบ้านครบถ้วนตามสัญญา และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของการรับจ้างปลูกสร้างบ้าน บริษัทจะรับรู้รายได้ตามสัดส่วนของงานที่สำเร็จ ในส่วนของคอนโดมิเนียม บริษัทจะรับรู้รายได้เมื่ออาคารชุดสร้างสำเร็จและห้องชุดได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อและได้รับชำระเงินครบถ้วนตามสัญญา โดยโครงสร้างรายได้หลักของบริษัทมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น คอนโดมิเนียม, ทาวน์เฮาส์ และ โครงการบ้านเดี่ยว ซึ่งโครงสร้างรายได้ของบริษัท ในแต่ละปีมีรายละเอียดดังนี้

	2556 งบการเงินรวม		2555 งบการเงินรวม		2554 งบการเงินรวม	
	ล้าน บาท	ร้อยละ	ล้าน บาท	ร้อยละ	ล้าน บาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายที่ดินและบ้าน	1,753	96.96	1,760	95.91	1,534	95.70
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน และขายวัสดุก่อสร้าง(1)	10	0.55	19	1.04	13	0.81
รายได้อื่น(2)	45	2.49	56	3.05	56	3.49
รวมทั้งสิ้น	1,808	100.00	1,835	100.00	1,603	100.00

หมายเหตุ : (1) รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างเป็นส่วนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวมทั้งสิ้น

(2) รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากการบริหารโครงการ ดอกเบี้ยรับจากธนาคาร

ลักษณะผลิตภัณฑ์และการบริการ

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจโยแบ่งสินค้าออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1. โครงการบ้านเดี่ยว โดยบริษัทจะขายที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทและรับจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินในโครงการดังกล่าว หรือขายที่ดินพร้อมบ้านสร้างเสร็จ

ตัวอย่างโครงการบ้านเดี่ยว



(ภาพที่ 2)

2. โครงการทาวน์เฮาส์ บริษัทได้พัฒนาทาวน์เฮาส์แบ่งออกเป็น 3 รูปแบบ

2.1 แบบ 2 ชั้น เป็นโครงการจัดสรรทาวน์เฮาส์ หน้ากว้าง 5.7 เมตร สูง 2 ชั้น เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มครอบครัวขนาดเล็กและครอบครัวที่เกือบใหม่

2.2 แบบ 3 ชั้น เป็นโครงการจัดสรรทาวน์เฮาส์ หน้ากว้าง 5 เมตร สูง 3 ชั้น เพื่อตอบสนองความต้องการกลุ่มลูกค้าครอบครัวที่มีขนาดเล็กถึงปานกลาง เพื่อเป็นทางเลือกสำหรับผู้บริโภค

2.3 แบบ 4 ชั้น เป็นโครงการจัดสรรทาวน์เฮาส์ หน้ากว้าง 5 เมตร และ 5.5 เมตร สูง 4 ชั้น เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าทาวน์เฮาส์ในเกรดพรีเมียมที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยจำนวนมาก และมีความโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ เพื่อตอบโจทย์ในเรื่องความต้องการแตกต่างของกลุ่มลูกค้าในกลุ่มนี้

ตัวอย่างโครงการทาวน์เฮาส์



(ภาพที่ 3)

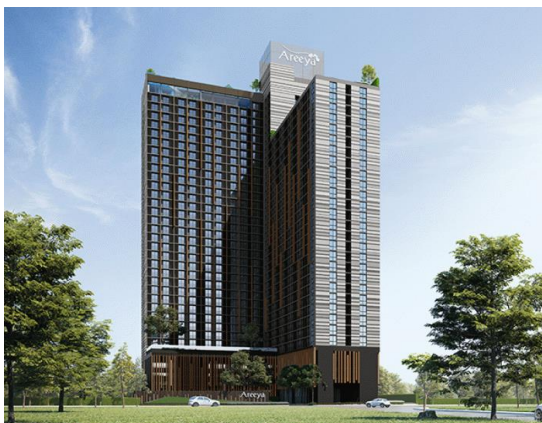
3. โครงการคอนโดมิเนียม โดยจุดเด่นของสินค้าของบริษัท คือ จะตั้งอยู่บนที่ดินใกล้ใจกลางเมือง ใกล้แหล่งคมนาคม และสถานที่อำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างเต็มที่ โดยโครงการคอนโดมิเนียมเน้นพัฒนา เป็น 3 รูปแบบ

3.1 แบบ 8 ชั้น เป็นโครงการคอนโดมิเนียม 7-8 ชั้น พื้นที่แต่ละอาคารไม่เกิน 10,000 ตร.เมตร เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดเล็ก

3.2 แบบเกิน 8 ชั้น แต่ไม่เกิน 30,000 ตร.เมตร ต่ออาคาร เป็นคอนโดมิเนียมขนาดกลางเน้นความเป็นส่วนตัวและสาธารณูปโภคอื่น ๆ ที่เพิ่มขึ้น

3.3 แบบเกิน 8 ชั้น เกิน 30,000 ตร.เมตร ต่ออาคาร เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่เน้นพัฒนาในพื้นที่ CBA เพื่อเน้นการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้ากลุ่มพรีเมียม ประกอบกับจุดขาย Private club เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่ต้องการบริการเกรดพรีเมียม

ตัวอย่างโครงการคอนโดมิเนียม



(ภาพที่ 4)

3.2 วิเคราะห์กระบวนการปฏิบัติงาน

3.2.1 การวิเคราะห์ SWOT บริษัท อรียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

Strengths (จุดเด่น)

1. การออกแบบที่มีความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์
2. โครงการส่วนใหญ่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ เช่น ใจกลางเมือง การเดินทางสะดวก
3. ราคาสมเหตุสมผล สามารถแข่งขันได้

Weaknesses (จุดด้อย)

1. ประสบการณ์การทำงานมีน้อยกว่าคู่แข่ง
2. ความเสี่ยงการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ใจกลางเมือง
3. ความผันผวนของราคาวัสดุ อันก่อให้เกิดต้นทุนที่สูงขึ้น

Opportunities (โอกาส)

1. ปัจจุบันผู้คนให้ความสนใจกับอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก เพราะไม่ใช่แค่การอยู่อาศัย แต่ยังเป็นการลงทุนได้อีกด้วย
2. บริษัท มีแผนเปิดตัว AREEYA Family Application การเข้าถึงบริการด้วยคำสั่งจากปลายนิ้วผ่าน Application เพื่อการใช้ชีวิตที่ง่ายขึ้น
3. โครงการของบริษัท มีราคาก่อนข้างเบาสามารถตอบโจทย์สำหรับวัยทำงาน ระดับกลางจนถึงระดับสูง ได้เป็นอย่างมาก

Threats (อุปสรรค)

1. เศรษฐกิจในปัจจุบันได้ชะลอลง ซึ่งส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์
2. เนื่องจากบริษัทมีประสบการณ์น้อย จึงต้องคิดหาโปรเจกใหม่ ๆ และพัฒนาโครงการ
3. ที่ดินมีอยู่อย่างจำกัด จึงทำให้การจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใจกลางเมือง เป็นไปได้ค่อนข้างยาก เพราะต้องแข่งขันกับคู่แข่ง

3.2.2 การวิเคราะห์ PDCA บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

จากการศึกษาจุดด้อย Weaknesses ของบริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กลุ่มของเราได้เลือกที่จะวิเคราะห์จุดด้อยในความผันผวนของราคาวัสดุ อันก่อให้เกิดต้นทุนที่สูงขึ้น ซึ่งหากมีการควบคุมในเรื่องดังกล่าวอาจส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ลดลง สามารถนำมาวิเคราะห์ PDCA เพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหานี้

การวิเคราะห์ PDCA

P=Plan คือ เศรษฐกิจมีความผันผวนของราคาวัสดุ ในการก่อสร้าง ค่าน้ำมัน การขนส่งที่แพงขึ้นจนทำให้บริษัทไม่สามารถควบคุมได้ จึงวางแผนความเสี่ยงนี้โดยการศึกษาวิเคราะห์ผลที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยกำหนดราคายืนกับผู้ค้าวัสดุรายใหญ่ ทั้งหมดทุกโครงการ

D=DO คือ เมื่อได้เจรจาตกลงราคายืนของวัสดุไว้แล้ว ทำให้สามารถลดความผันผวนของต้นทุนการก่อสร้างได้ระยะหนึ่ง

C=Check คือ เพื่อป้องกันผู้ค้ารายเดิมขึ้นราคาวัสดุก่อสร้าง หรือไม่เป็นไปตามที่ได้ตกลงกันไว้ บริษัทจึงตั้งคณะทำงานติดตามราคาวัสดุก่อสร้างและจัดหาวัสดุทดแทนจากผู้ผลิตรายใหม่ เพื่อให้ทราบราคาวัสดุที่แข่งขันกันในตลาด

A=Act คือ ทำการจัดตั้งทีมวิจัยและพัฒนา เพื่อศึกษาเทคโนโลยี หานวัตกรรมใหม่ ๆ ที่สามารถลดต้นทุนในการก่อสร้าง และทำให้งานก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

สรุปการวิเคราะห์ PDCA จุดประสงค์ก็เพื่อพัฒนาองค์กรหรือบริษัทให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นและเพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นระหว่างการดำเนินงานได้ทันทีและยังเป็นการลดเวลาที่จะเกิดผลเสียได้ดีกับกิจการและทำให้นำมาซึ่งคุณภาพและสินค้าและบริการแก่ลูกค้าให้ดีที่สุด

3.3 วิเคราะห์หลักการบัญชีธุรกิจ

3.3.1 มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557) เรื่องการนำเสนองบการเงิน

วัตถุประสงค์ มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดเกณฑ์การนำเสนองบการเงินที่จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป เพื่อให้มั่นใจว่างบการเงินดังกล่าวจะสามารถเปรียบเทียบได้กับงบการเงินในงวดก่อน ๆ ของกิจการ และงบการเงินของกิจการอื่น มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ครอบคลุมถึงข้อกำหนดโดยรวมของการนำเสนองบการเงิน แนวปฏิบัติเกี่ยวกับโครงสร้างและข้อกำหนดขั้นต่ำสำหรับเนื้อหาที่ต้องแสดงในงบการเงิน

3.3.2 มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง งบกระแสเงินสด

วัตถุประสงค์ ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดของกิจการมีประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงินเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการประเมินความสามารถของกิจการในการก่อให้เกิดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และความต้องการใช้ กระแสเงินสดของกิจการ ในการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงิน จะต้องมีการประเมิน ความสามารถของกิจการ ในการก่อให้เกิดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จังหวะเวลาและความแน่นอนของการก่อให้เกิดเงินสดดังกล่าว

3.3.3 มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดวิธีการปฏิบัติทางบัญชีสำหรับภาษีเงินได้ ประเด็นหลักของการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้อยู่ที่การรับรู้ผลกระทบทางภาษีทั้งในงวดปัจจุบันและอนาคตจาก

1. การได้รับประโยชน์ในอนาคตซึ่งมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และการจ่ายชำระในอนาคตซึ่งมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินของกิจการ
2. รายการและเหตุการณ์อื่นของงวดปัจจุบันที่รับรู้ในงบการเงินของกิจการ

3.3.4 มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง รายได้

กรอบแนวคิดสำหรับรายงานทางการเงิน (ปรับปรุง 2557) ให้คำนิยามไว้ว่า รายได้ หมายถึง การเพิ่มขึ้นของประโยชน์เศรษฐกิจในรอบระยะเวลาบัญชีในรูปกระแสรับ หรือการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หรือการลดลงของหนี้สิน ซึ่งส่งผลให้ส่วนของเจ้าของเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงทุนที่ได้รับจากผู้มีส่วนร่วมในส่วนของเจ้าของ รายได้ตามคำนิยาม รวมถึง รายได้ซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติ ของกิจการและผลกำไร รายได้มีชื่อเรียกต่าง ๆ กัน เช่น รายได้จากการขาย รายได้

จากการให้บริการ รายได้ค่าธรรมเนียม รายได้ดอกเบี้ย รายได้เงินปันผล รายได้ ค่าสิทธิ ฯลฯ
 มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดวิธีปฏิบัติทางบัญชี สำหรับรายได้ซึ่งเกิดจาก
 การหรือเหตุการณ์บางประเภท

3.3.5 มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะกำหนดวิธีปฏิบัติทางบัญชีสำหรับ
 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและกำหนดการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง
- มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ให้ถือปฏิบัติกับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า และการเปิดเผย
 ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ควบคุมถึง การวัดมูลค่าของส่วนได้ส่วนเสียของ
 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าการเงินในงบการเงินของผู้เช่า
 และการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินของผู้ให้เช่า

บทที่ 4

การวิเคราะห์งบการเงิน

4.1 งบการเงินบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

การจัดทำโครงการครั้งนี้เพื่อศึกษาการปฏิบัติงานจริงทางด้านบัญชีของผู้ประกอบการธุรกิจ ประเภทบริการ คณะผู้จัดทำได้ศึกษาในการวิเคราะห์งบการเงินในอัตราส่วนต่างๆ ไว้ดังต่อไปนี้

4.1 งบการเงินของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

4.1.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

4.1.2 งบกำไรขาดทุน

4.2 การวิเคราะห์งบการเงินอัตราร้อยละตามแนวดิ่ง

4.3 การวิเคราะห์งบการเงินอัตราร้อยละตามแนวนอน

4.4 การวิเคราะห์งบการเงินอัตราส่วนทางการเงิน

4.4.1 อัตราส่วนสภาพคล่อง

4.4.2 อัตราส่วนความสามารถในการดำเนินงาน

4.4.3 อัตราส่วนสภาพความเสี่ยงทางการเงิน

4.4.4 อัตราส่วนสมรรถภาพในการหากำไร

4.5 การวิเคราะห์เปรียบเทียบกับคู่แข่ง

การวิเคราะห์งบการเงิน คือ การวิเคราะห์งบการเงินเป็นการนำข้อมูลจากงบการเงินมาเปรียบเทียบหาความสัมพันธ์เพื่อให้ ได้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ในการตัดสินใจทางเศรษฐกิจ วัตถุประสงค์ในการวิเคราะห์งบการเงินขึ้นอยู่กับ ความต้องการข้อมูลของผู้ใช้งบการเงิน เครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์งบการเงินประกอบด้วย การวิเคราะห์อัตราส่วน การวิเคราะห์แบบแนวนอน การวิเคราะห์แบบแนวดิ่ง โดยมีขั้นตอนในการวิเคราะห์งบการเงิน คือ การกำหนดจุดหมาย รวบรวมข้อมูล ปรับสภาพข้อมูล เลือก เครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ และแปลความหมาย การจัดทำงบการเงินเป็นการอาศัยข้อมูลตัวเลขในอดีต เพื่อคาดคะเนอนาคต ตัวเลขบางรายการได้จากการประมาณการ นโยบายทางบัญชีที่แตกต่างกัน อาจทำให้ไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้ หรือ ข้อมูลที่ได้ อาจไม่ได้เป็นข้อมูลจริง

กลุ่มผู้ใช้ประโยชน์จากการวิเคราะห์งบการเงิน

1. เจ้าหนี้ หมายถึง บุคคลภายนอกที่ให้กิจการกู้เงินมาใช้ในการดำเนินธุรกิจและ เจ้าหนี้จะวิเคราะห์งบการเงินของลูกหนี้เพื่อพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ ความสามารถในการหากำไรและลักษณะการได้มาและการใช้ไปของเงินทุน

2. ผู้ลงทุนทั่วไป หมายถึง ผู้ที่มีเงินออมและพร้อมที่จะลงทุนในธุรกิจ จะวิเคราะห์ความสามารถในการหากำไรทั้งปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคตอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงจากการลงทุน

3. ผู้บริหาร มีหน้าที่และต้องรับผิดชอบต่อผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกิจการ จึงต้องการวิเคราะห์อย่างละเอียด เพื่อพิจารณาถึงปัญหา และโอกาสของกิจการสำหรับการกำหนดแผนดำเนินการต่อไป

4. หน่วยงานรัฐบาล วิเคราะห์งบการเงินเพื่อได้ข้อมูลที่จะนำมา ประกอบการพิจารณานโยบายต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ ผู้บริโภค และประเทศโดยรวม

5. นักวิชาการ วิเคราะห์งบการเงินของกิจการ เพื่อนำมาศึกษาและให้ข้อเสนอแนะ ตลอดจนจัดทำข้อมูลที่สำคัญ ๆ เพื่อการศึกษาและงานวิจัยซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่วงการศึกษาและวงการธุรกิจ

ต่อไปจะเป็นการแสดงขั้นตอนในการคำนวณในวิธีต่างๆ และผลคำอธิบายจากการคำนวณดังนี้

บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
วันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่
 อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อเดือนเมษายน 2547

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปี ได้แก่ กลุ่มเลาหุนรังษี (ถือหุ้นร้อยละ 55.03) และกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์
 (ถือหุ้นร้อยละ 10.77)

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31
 ธันวาคม 2561 และ 2560 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 5 และ 12

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ
 บริษัทย่อยที่บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
บริษัทย่อย				
บริษัท อริยา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขาย ด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท วัน อัท จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อริยา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ บริหารนิติบุคคลอาคารชุด	ไทย	99.99	99.99
บริษัท กุลสเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไวลีฟวิง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อริยา สอสพิทอลลิตี้ จำกัด	ร้านอาหาร	ไทย	99.99	99.97

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท

2.3 สินทรัพย์และรายได้ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ ดังนี้

	อัตราร้อยละของยอดสินทรัพย์ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ใน งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		อัตราร้อยละของยอดรายได้ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท อริยา เซอร์วิส จำกัด	0.11	0.09	0.05	0.01
บริษัท วัน อัท จำกัด	3.14	3.34	0.21	0.09
บริษัท อริยา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	9.46	9.90	9.39	9.15
บริษัท กุลสเปซ จำกัด	5.67	1.48	0.30	0.69
บริษัท ไวต์ลิวอิง จำกัด	5.88	5.99	9.43	5.62
บริษัท ซิลด์สเปซ จำกัด	3.73	2.91	1.38	3.59
บริษัท อริยา สอศพิทอลลิตี้ จำกัด	0.16	0.01	(0.05)	-

2.4 ยอดค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการระหว่างกันที่เป็นสาระสำคัญ ยอดเงินลงทุนของ บริษัทและทุนเรือนหุ้นของบริษัทย่อย ณ วันสิ้นปีได้ตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.5 บริษัทจัดทำงานการเงินรวมโดยรวมบริษัทย่อยดังกล่าวทั้งหมดในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ได้นำ (วันที่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย) จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

2.6 นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยในส่วนของการรายการบัญชีที่เหมือนกัน ใช้นโยบายบัญชีเช่นเดียวกันกับบริษัท

2.7 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม หมายถึง ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยที่ไม่ได้เป็นของบริษัท ซึ่งได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากจากส่วนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

3.1 หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนดตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการแสดงรายการได้ทำขึ้นตามแบบกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงินสำหรับบริษัทมหาชนจำกัด ที่กำหนดโดยประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง เกษตรกรรม
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาประกันภัย
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง งบการเงินรวม
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การร่วมการงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การวัดมูลค่าสุทธิธรรม
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล-กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งของที่ให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม

- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 เรื่อง การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้
(ปรับปรุง 2560) มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29
(ปรับปรุง 2560) เรื่องการรายงานทาง
การเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเพื่อ
รุนแรง
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่าง
(ปรับปรุง 2560) กาลและการด้อยค่า
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 เรื่อง ข้อตกลงสัมปทานบริการ
(ปรับปรุง 2560)
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
(ปรับปรุง 2560)
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 14 เรื่อง ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการ
(ปรับปรุง 2560) ผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำ
และปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้
สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19
(ปรับปรุง 2560) เรื่อง ผลประโยชน์
ของพนักงาน
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้าง
(ปรับปรุง 2560) อสังหาริมทรัพย์
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสด
(ปรับปรุง 2560) ให้เจ้าของ
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 18 เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า
(ปรับปรุง 2560)
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 20 เรื่อง ดันทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการ
(ปรับปรุง 2560) ผลิตสำหรับเหมืองผิวดิน
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 21 เรื่อง เงินที่นำส่งรัฐ
(ปรับปรุง 2560)

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทาง
การเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุง
ใหม่ข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญ

3.3 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

<u>รายการ</u>	<u>เกณฑ์การวัดมูลค่า</u>
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4.14

3.4 สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

3.5 การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ วิจารณญาณ การประมาณและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริง อาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 9	การวัดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเกี่ยวกับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ
หมายเหตุข้อ 18	การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ กำไรทางภาษีในอนาคตที่จะนำขาดทุนทางภาษีไปใช้ประโยชน์
หมายเหตุข้อ 23	การวัดมูลค่าภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และ
หมายเหตุข้อ 25	การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าประมาณการหนี้สิน

การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์ทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ได้มาจากราคา) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

- หมายเหตุข้อ 13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ
- หมายเหตุข้อ 40 เครื่องมือทางการเงิน

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกระยะเวลาที่รายงาน

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

4.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมิน โดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

4.3 สินค้าคงเหลือ

วัสดุก่อสร้างวัตถุดิบด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนของสินค้าคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ต้นทุนสินค้าประกอบด้วยราคาทุนที่ซื้อ หรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

4.4 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คือ โครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน

4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์โดยจัดประเภทไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการจัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป

4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืมสำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการอาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากหากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า นั้น ๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญาเพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือขึ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและงานระบบ	10, 15 และ 20 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5 ปี
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	20 ปี
เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	3, 5 และ 10 ปี
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

4.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

การตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและปีเปรียบเทียบแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์

5 และ 10 ปี

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และ มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

4.9 การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิด เงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการจำหน่ายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับ โดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการค้อยค่า

ขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการค้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการค้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการค้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการค้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่ามาก่อน

4.10 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานบนที่ดินเช่าโดยค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่ายตามอายุที่คาดว่าจะให้ประโยชน์ 20 ปี

4.11 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการค้อยค่า

สิทธิการเช่า ประกอบด้วย ค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาว งานระหว่างก่อสร้าง ดอกเบี้ยต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

4.12 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกในราคาทุน

4.13 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

4.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

การคำนวณภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ นั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาต โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการ ในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการ ต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่ จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

4.15 การประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย

บริษัทประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย โดยพิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหลังการขายที่เกิดขึ้นจริงในอดีตและ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับงานซ่อมแซมประเภทต่าง ๆ

4.16 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ที่ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมาณที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว

4.17 รายการทางบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่า ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในปีบัญชีนั้น

4.18 รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่น ๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

การขายสินค้า

รายได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้าฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้นหรือมีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการขายสินค้านั้น ไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือ หรือมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้า

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เมื่อสัญญาเป็นไปตามเกณฑ์สำหรับการขายสินค้า หรือถ้าอำนาจในการควบคุม ความเสี่ยง และผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของงานระหว่างก่อสร้างถูกโอนให้กับผู้ซื้อ ในคราวเดียว เช่น เมื่อก่อสร้างเสร็จ หรือ หลังการส่งมอบ ในกรณีนี้รายได้จะรับรู้เมื่อเป็นไปตามเกณฑ์การขายสินค้าดังกล่าวข้างต้น

การลงทุน

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินปันผล และดอกเบี้ยรับจากการลงทุนและเงินฝากธนาคาร

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

รายได้จากการขายอาหาร

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งรับรู้รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม เมื่อได้ส่งมอบสินค้าแล้ว

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

4.19 ดัชนีทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

4.20 สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่า จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

การจำแนกประเภทสัญญาเช่า

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าข้อตกลงดังกล่าวประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบหรือไม่ โดยพิจารณาจากสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง ถ้าการปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง และข้อตกลงนั้นจะนำไปสู่สิทธิในการใช้สินทรัพย์ ถ้าทำให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลงหรือมีการประเมินข้อตกลงใหม่ กลุ่มบริษัทแยกค่าตอบแทนสำหรับสัญญาเช่า และส่วนที่เป็นองค์ประกอบอื่นโดยใช้มูลค่ายุติธรรมเป็นเกณฑ์ในการแยก หากกลุ่มบริษัทสรุปว่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน แต่ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ ให้รับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในจำนวนที่เท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงนั้น หลังจากนั้นจำนวนหนี้สินจะลดลงตามจำนวนที่จ่ายและต้นทุนทางการเงินตามนัยจากหนี้สินจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

4.21 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนวันแต่รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ ผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติ และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักลบได้ เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภายใต้เงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักลบกับหนี้สินภายใต้เงินได้ของงวดปัจจุบันและภายใต้เงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภายใต้เงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าวสินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

4.22 กำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

4.23 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

5. รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หากบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือ มีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน โดยที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมเดียวกันหรือการมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกัน การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	
	/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท กูลสเปซ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท อารีธา แมนเนจเม้นส์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท วัน อีพ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท วัตต์ฟิว จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท อารีธา เซอร์วิส จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท อารีธา สอส์พิทอลลิสต์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เคลี่ บาย อารีธา จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท เอ แอททิบูต จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท แอทโฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท เดอะ คลเลอรัส จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ดับบลิวโซลาร์ แอนด์ เพาเวอร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ดับบลิวเพาเวอร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท เทวา ละไม จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
กลุ่มเลาหพูนรังษีและกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์	ไทย	กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี	ไทย	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัท / กลุ่มบริษัท
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ราคาตลาด
ดอกเบี้ยรับ	ร้อยละ 5.45 - 6.05 ต่อปี
รายได้ค่าบริการจัดการ / ค่าบริหารจัดการ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	ร้อยละ 5.45 - 6.05 ต่อปี
ค่าเช่าที่ดิน	อัตราที่ตกลงกันตามสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
บริษัทย่อย				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	72,852	76,169
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	72,035	81,021
ค่าบริการจัดการ	-	-	44,320	41,930
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	2,944	4,312
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	3,034	-	3,034
ค่าเช่าที่ดิน	1,100	1,100	1,100	1,100
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	79,536	64,643	40,391	31,253
ผลประโยชน์หลังออกจากการ	1,742	1,320	723	188
รวม	81,278	65,963	41,114	31,441

ตลอดเวลาที่ผ่านมามาตรการของกลุ่มกิจการหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซื้ออสังหาริมทรัพย์จากกลุ่มบริษัท การซื้อเหล่านี้มีระยะเวลาและเงื่อนไขเช่นเดียวกับรายการที่กลุ่มบริษัทมีกับพนักงานหรือลูกค้า

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	590,459	339,604
คอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	224,929	152,077
ต้นทุนการกู้ยืม - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนา)				
บริษัทย่อย	-	-	462	460
เงินมัดจำการเช่า ผู้บริหารสำคัญ	60,000	60,000	60,000	60,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	436,796	422,802
คอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	25,210	19,750
ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ ผู้บริหารสำคัญ	5,093	2,599	5,093	2,599
เงินประกันการก่อสร้าง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	5,012	5,012

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
เงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ซิลส์เพลช จำกัด	-	-	300,543	180,043
บริษัท วัน อัท จำกัด	-	-	193,000	202,500
บริษัท ไวต์ลิวอิง จำกัด	-	-	69,718	112,055
บริษัท อารีธา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	326,222	809,206
บริษัท กุลสเพลช จำกัด	-	-	242,847	-
บริษัท อารีธา สอสหพธอลลิค จำกัด	-	-	16,000	-
รวม	-	-	1,148,330	1,303,804

เงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
เงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดยกมาต้นปี	-	-	1,303,804	1,424,456
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	523,767	247,188
หัก ลดลงระหว่างปี	-	-	(679,241)	(367,840)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	1,148,330	1,303,804

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท อริยา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	-	29,290
บริษัท กุลสเปซ จำกัด	-	-	-	50,988
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	-	-	-	1,960
บริษัท อริยา เซอร์วิส จำกัด	-	-	2,800	-
รวม	-	-	2,800	82,238

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดยกมาต้นปี	-	-	82,238	173,680
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	208,807	94,704
หัก ลดลงระหว่างปี	-	-	(288,245)	(186,146)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	2,800	82,238

	พันบาท					
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท อริยา เซอร์วิส จำกัด	4.75	4.75	-	-	9,700	9,700

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยตกลงที่จะไม่เรียกคืนเงินกู้ยืมภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2561

เนื่องจากข้อจำกัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในระหว่างปี 2546 ถึง 2555 บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 57.4 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 57.4 ล้านบาท) ให้แก่กรรมการท่านหนึ่งและบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยไม่มีผลตอบแทนเพียงเพื่อให้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัทตามสัญญาแต่งตั้งตัวแทนเข้าทำนิติกรรมเพื่อถือที่ดินแทนบริษัท ซึ่งข้อกำหนดตามสัญญาดังกล่าว กรรมการและบริษัทย่อยไม่สามารถดำเนินการใด ๆ บนที่ดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้กรรมการและบริษัทย่อยได้จดทะเบียนจำนองในที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่โครงการของบริษัทแล้วเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา

นอกจากนี้ในปี 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งยังได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการที่ดินจัดสรร ซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 0.4 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 0.4 ล้านบาท) ให้แก่บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง โดยไม่มีผลตอบแทนเพียงเพื่อให้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัทย่อยดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจำนองในที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่โครงการของบริษัทย่อยอีกแห่งดังกล่าวแล้วเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัททำสัญญาเช่าเพื่อเช่าที่ดินจากกรรมการของบริษัทสองท่าน เพื่อนำมาก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 10 ปี ผู้ให้เช่าจะให้บริษัทเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี โดยจะได้ตกลงค่าเช่ากันใหม่ในราคาตลาดหรือราคาที่เหมาะสมต่อไป และหากบริษัทประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี บริษัทต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีภาระผูกพันจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาที่จะต้องจ่ายค่าเช่าดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 6.06 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 7.2 ล้านบาท) บริษัทได้จ่ายเงินประกันการเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันว่าทรัพย์สินที่เช่าจะไม่ถูกบังคับจำนองจากสถาบันการเงินที่ผู้เช่าได้ขอสินเชื่อ เนื่องจากผู้ให้เช่าได้ขอยกทรัพย์สินที่เช่าเข้าจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันปฏิบัติตามสัญญาขอสินเชื่อเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสำนักงานต่อสถาบันการเงิน เงินประกันดังกล่าวจะจ่ายคืนแก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่ากี่คราวก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว บริษัทไม่รื้อถอน บริษัทตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใด ๆ และหากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่าง ๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง บริษัทรับรู้ค่าก่อสร้างดังกล่าวในบัญชีค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

อื่น ๆ

1. บริษัทค้าประกันหนี้สินของบริษัทย่อยที่มีค่อธนาคารในประเทศบางแห่ง และบริษัทย่อยค้าประกันหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีค่อธนาคารในประเทศ
2. บริษัทได้ทำข้อตกลงกับบริษัทย่อยหลายแห่ง เพื่อให้บริการบริหารจัดการ Back office โดยมีกำหนดระยะเวลาและอัตราค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
เงินสดในมือ	1,057	1,814	927	1,814
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	732	1,917	510	1,570
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	67,290	261,106	46,191	186,959
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	392	-	392	-
เช็คระหว่างทาง	16,447	26,880	12,946	24,322
รวม	85,918	291,717	60,966	214,665

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เป็นสกุลเงินบาท

7. เงินลงทุนชั่วคราว

	พันบาท			
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	มูลค่า		มูลค่า	
	ราคาทุน	ยุติธรรม	ราคาทุน	ยุติธรรม
หน่วยลงทุน	80	84	80	83

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนประเภทเงินลงทุนเพื่อค้าและเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุน

เงินลงทุนชั่วคราวทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เป็นสกุลเงินบาท

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
หมายเหตุ		ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
ลูกหนี้การค้า					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	-	-
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ		10,247	11,621	9,471	10,837
รวม		10,247	11,621	9,471	10,837
หัก ค่าเผ่อนี่สงสัยจะสูญ		(5,515)	(5,524)	(5,397)	(5,405)
สุทธิ		4,732	6,097	4,074	5,432
ลูกหนี้อื่น					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	815,388	491,681
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ		58,543	95,116	48,778	84,423
รวม		58,543	95,116	864,166	576,104
หัก ค่าเผ่อนี่สงสัยจะสูญ		(6,860)	(6,949)	(6,078)	(5,968)
สุทธิ		51,683	88,167	858,088	570,136
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ		56,415	94,264	862,162	575,568

ค่าเผ่อนี่สงสัยจะสูญมีรายการเคลื่อนไหวดังนี้

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
		ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
ค่าเผ่อนี่สงสัยจะสูญต้นปี		(12,473)	(10,307)	(11,373)	(9,324)
บวก ค้างเพิ่มระหว่างปี		(347)	(2,310)	(224)	(2,193)
หัก โอนกลับระหว่างปี		445	41	122	41
ตัดหนี้สูญในระหว่างปี		-	103	-	103
ค่าเผ่อนี่สงสัยจะสูญปลายปี		(12,375)	(12,473)	(11,475)	(11,373)

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
ลูกหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
เกินกำหนดชำระ:				
มากกว่า 12 เดือน	-	-	-	-
	-	-	-	-
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	596	466	369	390
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	802	613	664	458
3 - 6 เดือน	643	598	618	557
6 - 12 เดือน	134	196	76	144
มากกว่า 12 เดือน	8,072	9,748	7,744	9,288
	10,247	11,621	9,471	10,837
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(5,515)	(5,524)	(5,397)	(5,405)
ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	4,732	6,097	4,074	5,432
ลูกหนี้อื่น – สุทธิ	51,683	88,167	858,088	570,136
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	56,415	94,264	862,162	575,568
	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด
	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
หนี้สงสัยจะสูญ	347	2,310	224	2,193
หนี้สูญ	407	103	88	103

ลูกหนี้ที่ค้างนานเกิน 12 เดือนมีเงินประกันและเงินมัดจำ บริษัทจึงไม่ได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลา 30 วัน

9. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	30,101,371	28,531,700	23,877,895	22,901,967
ที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย	5,321,916	3,672,053	3,925,407	2,732,974
บ้านตัวอย่าง	110,091	119,591	91,004	101,575
บ้านสำเร็จรูปหรือห้องชุดพร้อมขาย	3,444,692	3,460,418	2,699,268	2,910,841
วัสดุก่อสร้าง	6,541	3,035	3,014	3,023
รวม	38,984,611	35,786,797	30,596,588	28,650,380
หัก ส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขาย	(27,491,043)	(25,055,376)	(22,040,192)	(20,085,043)
	11,493,568	10,731,421	8,556,396	8,565,337
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(1,988)	(14,494)	(1,767)	(7,754)
สุทธิ	11,491,580	10,716,927	8,554,629	8,557,583

ในปี 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการลดลงเป็นจำนวนเงิน 13 ล้านบาท และ 6 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากการขายในระหว่างปี

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง				
ของต้นทุนการพัฒนาในช่วงปี	276,232	248,994	252,152	253,784
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม				
(ร้อยละต่อปี)	1.00 - 6.25	1.00 - 6.90	1.00 - 6.25	1.00 - 6.90
ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง				
การพัฒนาที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและ				
ได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย				
- ต้นทุนขาย	2,487,288	3,307,805	1,994,888	2,732,981
- การปรับมูลค่าเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะ				
ได้รับ	(12,505)	(6,188)	(5,987)	(6,409)
รวม	2,474,783	3,301,617	1,988,901	2,726,572

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทได้จดทะเบียนเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่ออื่นจากสถาบันการเงิน

10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	7,735	18,486	6,968	18,486
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	41,528	4,788	41,528	4,714
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น	108,228	41,990	101,092	35,257
เงินมัดจำ	5,136	6,289	4,123	5,469
เงินทดรองจ่าย	2,210	7,772	1,291	6,512
ภาษีซื้อและอื่น ๆ	20,385	10,880	9,926	4,594
รวม	185,222	90,205	164,928	75,032

11. สินทรัพย์ใช้เป็นหลักประกัน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
เงินฝากธนาคารออมทรัพย์	35,474	13,772	29,297	13,772
เงินฝากธนาคารประเภทประจำ 12 เดือน	159,370	215,257	159,370	215,257
	194,844	229,029	188,667	229,029
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	8,016,857	8,927,377	6,337,603	6,983,583
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	378,750	383,293	378,750	383,293
	8,395,607	9,310,670	6,716,353	7,366,876

เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกเพื่อค้ำประกันกลุ่มบริษัทต่อหน่วยงานราชการ สำหรับการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคภายในโครงการของกลุ่มบริษัทและเป็นหลักประกันหนี้สินที่มีต่อสถาบันการเงิน

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

		พันบาท											
		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)		งบการเงินเฉพาะกิจการ									
				ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การตัดค่า		ราคาทุน - สุทธิ		เงินปันผลรับ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
บริษัทย่อยทางตรง	ประเภทธุรกิจ	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
บริษัท อริยา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขาย	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000	-	-
	ด้านอสังหาริมทรัพย์												
บริษัท วัน อีจ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	99.99	99.99	100,000	100,000	100,000	100,000	-	-	100,000	100,000	-	-
บริษัท อริยา เบนเนกมอนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหาร												
	นิติบุคคลอาคารชุด	99.99	99.99	65,000	65,000	65,000	65,000	-	-	65,000	65,000	-	-
บริษัท กุศลสปซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	60,000	60,000	60,000	60,000	-	-	60,000	60,000	-	-
บริษัท ไวกิ้งวิง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	65,000	65,000	65,000	65,000	-	-	65,000	65,000	-	-
บริษัท จิรส์สปซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท อริยา ดอสมิทอลอจี จำกัด	ร้านอาหาร	99.99	99.97	10,000	1,000	10,000	1,000	-	-	10,000	1,000	-	-
รวม				311,000	302,000	311,000	302,000	-	-	311,000	302,000	-	-

ในระหว่างปี 2561 และ 2560 บริษัทย่อยไม่ได้ประกาศจ่ายปันผล

ในไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัท อริยา โฮสพิทอลลิตี จำกัด ได้เพิ่มทุนบริษัทโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ทำให้ทุนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
ยอดยกมาต้นปี	454,183	494,236	416,583	456,094
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	193	-	193
โอนออกระหว่างปี	(193)	(7,697)	(193)	(7,697)
หัก ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ ปรับมูลค่ายุติธรรม	(2,340)	(32,549)	(4,350)	(32,007)
ยอดคงเหลือปลายปี	451,650	454,183	412,040	416,583

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยศูนย์สรรพสินค้า พื้นที่สำหรับให้เช่าและงานระหว่างก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ได้จัดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนข้างต้นเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

การวัดมูลค่ายุติธรรม :-

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นประจำทุกปี

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 418.36 ล้านบาท และ 378.75 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 420.70 ล้านบาท และ 383.10 ล้านบาท ตามลำดับ ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่น่ามาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดยกมาและยกไปสำหรับมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	420,700	453,249	383,100	415,107
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่รับรู้	(2,340)	(32,549)	(4,350)	(32,007)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	418,360	420,700	378,750	383,100

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทแสดงในตารางดังต่อไปนี้

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดว่าจะเริ่มเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครอง ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งสูงใจในการเช่า เช่น การยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่นๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้งและระยะเวลาการเช่า	• อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (ร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 10) • อัตราการครอบครอง (ร้อยละ 52 ถึงร้อยละ 95) • อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (ร้อยละ 7.97 และร้อยละ 9) • อัตราค่าเช่า อยู่ในช่วงประมาณ 456 - 1,145 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก • อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) • อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง) • อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รวม

ที่ดิน	75,975
อาคารและงานระบบ	46,824
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	2,727
อาคารคลังสินค้าและอาคารชั่วคราว	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	153,411
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	220,191
ยานพาหนะ	109,521
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	568
รวม	637,740

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

อาคารและงานระบบ	(14,451)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(1,410)
อาคารคลังสินค้าและอาคารชั่วคราว	(17,329)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(95,162)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(154,092)
ยานพาหนะ	(81,054)
รวม	(363,498)
สุทธิ	274,242

ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560	งบการเงินรวม (พันบาท)			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561
	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)	
75,975	-	-	93,904	169,879
46,824	-	-	-	46,824
2,727	-	-	-	2,727
28,523	-	-	-	28,523
153,411	8,615	-	8,094	170,120
220,191	1,308	-	11,914	233,413
109,521	14,581	(5,193)	-	118,909
568	21,069	-	(20,508)	1,129
637,740	45,573	(5,193)	93,404	771,524
(14,451)	(3,730)	-	-	(18,181)
(1,410)	(546)	-	-	(1,956)
(17,329)	(1,426)	-	-	(18,755)
(95,162)	(16,375)	-	-	(111,537)
(154,092)	(35,870)	-	-	(189,962)
(81,054)	(13,510)	5,193	-	(89,371)
(363,498)	(71,457)	5,193	-	(429,762)
274,242				341,762

รวม

ที่ดิน	69,895
อาคารและงานระบบ	46,824
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	2,727
อาคารคลังสินค้าและอาคารชั่วคราว	39,118
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	149,469
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	266,310
ยานพาหนะ	116,588
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	42,656
รวม	733,587

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

อาคารและงานระบบ	(10,721)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(865)
อาคารคลังสินค้าและอาคารชั่วคราว	(17,131)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(82,014)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(147,308)
ยานพาหนะ	(75,665)
รวม	(333,704)
สุทธิ	399,883

ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2559	งบการเงินรวม (พันบาท)			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560
	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)	
69,895	-	-	6,080	75,975
46,824	-	-	-	46,824
2,727	-	-	-	2,727
39,118	-	-	(10,595)	28,523
149,469	6,724	(2,782)	-	153,411
266,310	6,901	(58,475)	5,455	220,191
116,588	-	(7,067)	-	109,521
42,656	15,513	-	(57,601)	568
733,587	29,138	(68,324)	(56,661)	637,740
(10,721)	(3,730)	-	-	(14,451)
(865)	(545)	-	-	(1,410)
(17,131)	(1,956)	-	1,758	(17,329)
(82,014)	(15,930)	2,782	-	(95,162)
(147,308)	(63,085)	56,301	-	(154,092)
(75,665)	(12,456)	7,067	-	(81,054)
(333,704)	(97,702)	66,150	1,758	(363,498)
399,883				274,242

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)
รายการทุน				
ที่ดิน	75,975	-	-	93,904
อาคารและงานระบบ	46,824	-	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	2,727	-	-	-
อาคารคดับเพลิงและอาคารชั่วคราว	28,523	-	-	-
เครื่องคกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	143,397	2,656	-	-
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	167,635	856	-	3,439
ยานพาหนะ	87,865	11,028	(1,903)	-
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	501	4,567	-	(3,939)
รวม	553,447	19,107	(1,903)	93,404
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคารและงานระบบ	(14,451)	(3,730)	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(1,410)	(546)	-	-
อาคารคดับเพลิงและอาคารชั่วคราว	(17,329)	(1,426)	-	-
เครื่องคกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(86,524)	(15,194)	-	-
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(112,908)	(31,080)	-	-
ยานพาหนะ	(60,327)	(12,671)	1,903	-
รวม	(292,949)	(64,647)	1,903	-
สุทธิ	260,498			308,362

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2559	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)
รายการทุน				
ที่ดิน	69,895	-	-	6,080
อาคารและงานระบบ	46,824	-	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	2,727	-	-	-
อาคารคดับเพลิงและอาคารชั่วคราว	39,118	-	-	(10,595)
เครื่องคกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	140,495	5,684	(2,782)	-
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	180,962	3,702	(20,990)	3,961
ยานพาหนะ	89,352	-	(1,487)	-
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	42,656	13,952	-	(56,107)
รวม	612,029	23,338	(25,259)	(56,661)
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคารและงานระบบ	(10,721)	(3,730)	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(865)	(545)	-	-
อาคารคดับเพลิงและอาคารชั่วคราว	(17,131)	(1,956)	-	1,758
เครื่องคกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(73,878)	(15,428)	2,782	-
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(86,215)	(46,392)	19,699	-
ยานพาหนะ	(50,014)	(11,800)	1,487	-
รวม	(238,824)	(79,851)	23,968	1,758
สุทธิ	373,205			292,498

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 จำนวนเงิน 164.01 ล้านบาท และ 128.14 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 จำนวนเงิน 119.49 ล้านบาท และ 79.50 ล้านบาท ตามลำดับ)

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าการเงินในการจัดการรถยนต์และอุปกรณ์ โดยสัญญาดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดลงจนถึงปี 2564 ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการในสัญญา

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
บันทึกใน				
โครงการก่อสร้างบริหารทรัพยากรระหว่างการพัฒนา	19,173	43,146	16,254	38,299
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	52,284	54,556	48,393	41,552
รวม	71,457	97,702	64,647	79,851

15. ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

	พันบาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี	
	ณ 31 ธ.ค. 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ 31 ธ.ค. 2561
ราคาทุน – ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	170,914	-	-	170,914
หัก ค่าใช้จ่ายน้อยสะสม	(34,595)	(8,546)	-	(43,141)
สุทธิ	136,319			127,773

	พันบาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี	
	ณ 31 ธ.ค. 2559	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ 31 ธ.ค. 2560
ราคาทุน – ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	170,914	-	-	170,914
หัก ค่าใช้จ่ายน้อยสะสม	(26,049)	(8,546)	-	(34,595)
สุทธิ	144,865			136,319

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8,546	8,546

บริษัท ได้จัดจ้างองอาคารสำนักงานเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

16. สิทธิการเช่า

รายการเปลี่ยนแปลงค่าสิทธิการเช่าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
ยอดยกมาต้นปี	757,344	557,786
บวก เพิ่มขึ้น	145,205	199,558
หัก ลดลง	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	902,549	757,344

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
ค่าสิทธิการเช่า ประกอบด้วย		
ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า	494,900	441,003
งานระหว่างก่อสร้าง	407,649	316,341
	902,549	757,344

สิทธิการเช่าเกิดจากบริษัท ได้ลงนามในสัญญาเช่ากับกิจการอื่นเพื่อพัฒนาและก่อสร้าง โครงการที่พักอาศัย และ โรงแรม

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี
	ณ 31 ธ.ค. 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ 31 ธ.ค. 2561
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	48,052	2,786	-	50,838
หัก คัดจำหน่ายสะสม	(26,978)	(5,185)	-	(32,163)
สุทธิ	21,074			18,675

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี
	ณ 31 ธ.ค. 2559	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ 31 ธ.ค. 2560
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	46,452	2,770	(1,170)	48,052
หัก คัดจำหน่ายสะสม	(21,625)	(5,353)	-	(26,978)
สุทธิ	24,827			21,074

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี
	ณ 31 ธ.ค. 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ 31 ธ.ค. 2561
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	46,492	916	-	47,408
หัก คัดจำหน่ายสะสม	(26,070)	(4,932)	-	(31,002)
สุทธิ	20,422			16,406

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี
	ณ 31 ธ.ค. 2559	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ 31 ธ.ค. 2560
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	45,517	2,145	(1,170)	46,492
หัก คัดจำหน่ายสะสม	(20,742)	(5,328)	-	(26,070)
สุทธิ	24,775			20,422

18. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

18.1 สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	63,315	47,917	18,672	20,849
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(13,421)	(10,672)	(12,581)	(10,072)
สุทธิ	49,894	37,245	6,091	10,777

18.2 รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงจะสูญ	2,495	(20)	-	2,475
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนา	2,899	(2,501)	-	398
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,040	468	-	8,508
สำรองโบนัส	4,334	(4,334)	-	-
ค่าแรงที่ยังไม่รู้เป็นรายได้	1,218	(44)	-	1,174
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	10,109	1,245	-	11,354
ยอดขาดทุนยกไป	17,887	21,002	-	38,889
ประมาณการค่าซ่อมแซม	935	(418)	-	517
รวม	47,917	15,398	-	63,315
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(10,559)	(2,758)	-	(13,317)
อื่น ๆ	(113)	9	-	(104)
รวม	(10,672)	(2,749)	-	(13,421)
สุทธิ	37,245	12,649	-	49,894

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2559	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ธันวาคม 2560
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงสยจะสูญ	4,060	(1,565)	-	2,495
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง				
การพัฒนา	4,136	(1,237)	-	2,899
การปรับมูลค่าสุทธิรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,530	6,510	-	8,040
สำรองโบนัส	3,742	592	-	4,334
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,769	(2,551)	-	1,218
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4,018	419	5,672	10,109
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	2,300	(2,300)	-	-
ยอดขาดทุนยกไป	-	17,887	-	17,887
ประมาณการค่าซ่อมแซม	-	935	-	935
รวม	23,555	18,690	5,672	47,917
หนี้สินถาวรที่ได้รับจากการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(7,802)	(2,757)	-	(10,559)
อื่น ๆ	(54)	(59)	-	(113)
รวม	(7,856)	(2,816)	-	(10,672)
สุทธิ	15,699	15,874	5,672	37,245

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2560	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ธันวาคม 2561
สินทรัพย์ถาวรเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	2,275	20	-	2,295
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง				
การพัฒนา	1,551	(1,198)	-	353
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,768	871	-	9,639
สำรองโบนัส	2,084	(2,084)	-	-
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,218	(44)	-	1,174
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4,216	585	-	4,801
ประมาณการค่าซ่อมแซม	737	(327)	-	410
รวม	20,849	(2,177)	-	18,672
หนี้สินถาวรเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(9,978)	(2,500)	-	(12,478)
อื่น ๆ	(94)	(9)	-	(103)
รวม	(10,072)	(2,509)	-	(12,581)
สุทธิ	10,777	(4,686)	-	6,091

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2559	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ธันวาคม 2560
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมนี้สงสัยจะสูญ	3,863	(1,588)	-	2,275
ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง				
การพัฒนา	2,833	(1,282)	-	1,551
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,368	6,400	-	8,768
สำรองโบนัส	1,652	432	-	2,084
ค่าคงที่ที่ยังไม่รู้เป็นรายได้	3,748	(2,530)	-	1,218
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,341	100	2,775	4,216
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	2,300	(2,300)	-	-
ประมาณการค่าซ่อมแซม	-	737	-	737
รวม	18,105	(31)	2,775	20,849
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(7,479)	(2,499)	-	(9,978)
อื่น ๆ	(15)	(79)	-	(94)
รวม	(7,494)	(2,578)	-	(10,072)
สุทธิ	10,611	(2,609)	2,775	10,777

18.3 สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมที่ยังไม่ได้รับรู้ เกิดจากรายการดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
ยอดขาดทุนยกไป	14,377	15,927	-	-

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นสุดในปี 2562 ถึง 2566 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นสุดตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภายใต้การควบคุมเนื่องจากยังไม่มีความเป็นได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	31,042	28,810	21,363	21,363
เงินประกัน	18,479	26,191	18,015	25,650
อื่นๆ	518	564	514	470
รวม	50,039	55,565	39,892	47,483

20. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

20.1 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		พันบาท			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR, ดอกเบี้ยเงินฝาก	MOR, ดอกเบี้ยเงินฝาก				
	บวกจำนวนคงที่	บวกจำนวนคงที่	39,060	2,130	29,242	2,130
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	MLR ลบจำนวนคงที่	MLR ลบจำนวนคงที่	247,000	275,000	247,000	275,000
ตั๋วแลกเงิน	อัตราผลตอบแทนของ	อัตราผลตอบแทนของ				
	พันธบัตรรัฐบาล บวก	พันธบัตรรัฐบาล บวก				
	ส่วนชดเชยความเสี่ยง	ส่วนชดเชยความเสี่ยง	136,000	72,000	136,000	72,000
มัด ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			(4,904)	(2,113)	(4,904)	(2,113)
ตั๋วแลกเงิน - สุทธิ			131,096	69,887	131,096	69,887
รวม			417,156	347,017	407,338	347,017

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยกรรมการบางท่าน และการจ้างงานที่ดินของโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีกับธนาคารในประเทศ เป็นจำนวนเงิน 40 ล้านบาท และ 30 ล้านบาท ตามลำดับ

20.2 เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
ยอดยกมาต้นปี	111,493	111,493	111,493	111,493
บวก กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	-	-	-	-
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	111,493	111,493	111,493	111,493

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 111.49 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถาม

20.3 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
ส่วนที่หมุนเวียน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,564,231	611,433	1,224,237	501,152
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	878,191	1,031,767	409,602	963,496
รวม	2,442,422	1,643,200	1,633,839	1,464,648

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
ยอดยกมาต้นปี	1,643,200	705,652	1,464,648	640,652
บวก รับเงินกู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	3,040,741	2,723,060	2,112,927	2,426,139
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	(2,241,519)	(1,785,512)	(1,943,736)	(1,602,143)
ยอดคงเหลือปลายปี	2,442,422	1,643,200	1,633,839	1,464,648

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 รายละเอียดสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว แสดงได้ดังนี้

	ล้านบาท		
	ยอดคงเหลือ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
สัญญา	2561	2560	การชำระคืนเงินต้น
บริษัท			
กลุ่มที่ 1	777	954	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564
กลุ่มที่ 2	621	238	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
กลุ่มที่ 3	117	173	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
กลุ่มที่ 4	119	99	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564
บริษัทย่อย			
กลุ่มที่ 1	92	42	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2566
กลุ่มที่ 2	182	137	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
กลุ่มที่ 3	534	-	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบจำนวนคงที่ และสัญญาเงินกู้กำหนดให้มีการชำระคืนเป็นสัดส่วนเมื่อกลุ่มบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2566

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้น กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินเกี่ยวกับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินค้ำประกัน โดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการ อาคารสำนักงาน และบางส่วนค้ำประกัน โดยบริษัทย่อย กรรมการของบริษัทบางท่าน และการจดจำนองที่ดินของกรรมการบริษัทบางท่าน

วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 3,528.80 ล้านบาท และ 2,182.83 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนเงิน 4,094.66 ล้านบาท และจำนวนเงิน 3,131.69 ล้านบาท ตามลำดับ)

20.4 หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทมีหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ดังนี้

หุ้นกู้	จำนวนหุ้นกู้ (พันหน่วย)	วันที่ออก	อายุหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	พันบาท					
						งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ					
						ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี		ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		รวม	
หุ้นกู้						ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ครั้งที่ 2/2558	1,000	22 ตุลาคม 2558	2 ปี 11 เดือน 28 วัน	19 ตุลาคม 2561 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	ปีที่ 1: 5.50 ปีที่ 2 - 3: 5.80	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
ครั้งที่ 1/2559	1,353	1 เมษายน 2559	3 ปี	1 เมษายน 2562	5.45	1,353,200	-	-	1,353,200	1,353,200	1,353,200
ครั้งที่ 2/2559	1,000	5 ตุลาคม 2559	3 ปี 11 เดือน 26 วัน	1 ตุลาคม 2563 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	5.40	-	-	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ครั้งที่ 3/2559	646.8	20 ตุลาคม 2559	2 ปี 9 เดือน	20 กรกฎาคม 2562	5.00	646,800	-	-	646,800	646,800	646,800
ครั้งที่ 1/2560	654.5	31 มกราคม 2560	3 ปี	31 มกราคม 2563	5.25	-	-	654,500	654,500	654,500	654,500
ครั้งที่ 2/2560 *	1,500	5 เมษายน 2560	3 ปี	5 เมษายน 2563 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	5.95	-	-	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
ครั้งที่ 3/2560	842.3	31 ตุลาคม 2560	3 ปี 5 เดือน 30 วัน	31 ตุลาคม 2561 31 ตุลาคม 2562 2 พฤศจิกายน 2563 30 เมษายน 2564	5.95	-	31,215	-	-	-	31,215
ครั้งที่ 1/2561	250	18 ตุลาคม 2561	3 ปี	19 ตุลาคม 2564	5.95	-	-	748,655	748,655	748,655	748,655
ครั้งที่ 2/2561	166.6	22 พฤศจิกายน 2561	3 ปี 3 เดือน	22 กุมภาพันธ์ 2565	6.05	-	-	250,000	-	250,000	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า						2,031,215	1,031,215	4,350,970	5,965,585	6,382,185	6,996,800
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้สุทธิจ่าย						-	-	(14,048)	(20,735)	(14,048)	(20,735)
หุ้นกู้ - สุทธิ						2,031,215	1,031,215	4,336,922	5,944,850	6,368,137	6,976,065

* เป็นหุ้นกู้ชนิดมีประกัน

20.5 หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท					
	งบการเงินรวม					
	2561			2560		
	มูลค่าอนาคต ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย	มูลค่าอนาคต ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย
ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	93,053	(2,772)	90,281	18,779	(1,808)	16,971
ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	24,647	(1,458)	23,189	25,074	(1,441)	23,633
รวม	117,700	(4,230)	113,470	43,853	(3,249)	40,604

	พันบาท					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2561			2560		
	มูลค่าอนาคต ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย	มูลค่าอนาคต ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย
ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	92,197	(2,652)	89,545	17,735	(1,767)	15,968
ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	21,394	(1,178)	20,216	24,801	(1,438)	23,363
รวม	113,591	(3,830)	109,761	42,536	(3,205)	39,331

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าการเงินเพื่อเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ ซึ่งใช้ในการดำเนินงานของกิจการ โดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลา 1 - 5 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เป็นสกุลเงินบาท

21. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	หมายเหตุ	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		2561	2560	2561	2560
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	462,006	442,552
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ		401,156	318,248	328,557	256,216
รวม		401,156	318,248	790,563	698,768

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เป็นสกุลเงินบาท

22. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
ภาษีขายค้างพัก	55,546	47,258	13,968	9,786
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	10,008	8,938	7,571	7,068
เงินรับล่วงหน้า	557	557	557	557
อื่น ๆ	4,937	5,248	4,154	4,141
รวม	71,048	62,001	26,250	21,552

23. ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

23.1 รายการกระทบยอดภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
	2561	2560	2561	2560
งบแสดงฐานะการเงิน				
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์พนักงานสิ้นปี	50,546	20,090	21,081	6,706
ต้นทุนบริการและดอกเบี้ยงวดปัจจุบัน	6,223	2,093	2,921	501
ต้นทุนบริการในอดีต	-	-	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่จ่ายจริง	-	-	-	-
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	-	28,363	-	13,874
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์พนักงานปลายปี	56,769	50,546	24,002	21,081

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นในกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทจัดการ โครงการบำเหน็จบำนาญพนักงานตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

23.2 รายได้และค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
รับรู้ในกำไรขาดทุน				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	993	344	430	126
ค่าใช้จ่ายในการขาย	395	14	228	4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,835	1,735	2,263	371
รวม	6,223	2,093	2,921	501
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	-	28,363	-	13,874
รวม	-	28,363	-	13,874
รวม	6,223	30,456	2,921	14,375

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เกิดขึ้นจาก

	พันบาท	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
การปรับปรุงจากประสบการณ์	18,015	9,979
สมมติฐานประชากร	1,440	1,091
สมมติฐานทางการเงิน	8,908	2,804
รวม	28,363	13,874

23.3 ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถ่วงถ่วงน้ำหนัก) ได้แก่

	ร้อยละต่อปี			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
อัตราคิดลด	2.39 - 3.12	2.39 - 3.12	3.11	3.11
อัตราเงินเฟ้อ	2.75	2.75	2.75	2.75
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	4.00 - 8.00	4.00 - 8.00	8.00	8.00
อัตราค่าหมุนเวียนพนักงาน (จำแนกตามอายุ)	1.91 - 42.98	1.91 - 42.98	5.73 - 34.38	5.73 - 34.38
อัตราภาระ	ตารางภาระ	ตารางภาระ	ตารางภาระ	ตารางภาระ
	ไทยสามัญ	ไทยสามัญ	ไทยสามัญ	ไทยสามัญ
	ปี 2560	ปี 2560	ปี 2560	ปี 2560

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราภาระและอัตราการทุพพลภาพในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปอยู่ ณ ขณะนั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาถ่วงน้ำหนักของการผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 8 - 20 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ : 15 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายในหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวนเงิน 5.20 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ : จำนวน 0.20 ล้านบาท)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(2,289)	2,482	(1,372)	1,490
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1.0)	5,360	(4,653)	3,149	(2,724)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20)	(6,147)	8,099	(4,166)	5,468
	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(2,147)	2,331	(1,270)	1,382
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1.0)	4,562	(3,969)	2,704	(2,344)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20)	(5,187)	6,788	(3,570)	4,661

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังกายได้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่าง ๆ

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้มีมติผ่านร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ซึ่งกฎหมายดังกล่าวอยู่ในระหว่างรอประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยกำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วันสุดท้าย จากปัจจุบันอัตราค่าชดเชยสูงสุดคือ 300 วัน โดยหากกฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้นประมาณ 12.25 ล้านบาท และทำให้กำไรลดลงประมาณ 9.80 ล้านบาท

24. **หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว**

รายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ยอดยกมาต้นปี	66,622	3,511
บวก เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	20,734	63,111
หัก จ่ายชำระในระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	87,356	66,622

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวเป็นหนี้สินเป็นค่าเช่าที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาสำหรับการปลูกสร้างและเช่าที่ดินกับอาคารที่ปลูกสร้างแล้ว ตามวิธีเส้นตรง ตั้งแต่วันที่บริษัทมีสิทธิในการใช้สินทรัพย์จนถึง ณ วันสิ้นปี และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต โดยรับรู้หนี้สินที่เพิ่มขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิการเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 16)

25. **ประมาณการหนี้สินจากคดีความ**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีประมาณการหนี้สินจากคดีความในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ยอดยกมาต้นปี	-	11,500
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี	-	-
หัก โอนกลับระหว่างปี	-	(11,500)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้บันทึกโอนกลับรายการประมาณการหนี้สินจากคดีความเป็นจำนวนเงิน 11.50 ล้านบาท เนื่องจากศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาเป็นที่สิ้นสุดแล้ว โดยบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องชดเชยค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินรวม 7.75 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้บันทึกค่าชดเชยค่าเสียหายจากคดีความดังกล่าวแล้วในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จภายใต้หัวข้อค่าใช้จ่ายบริหาร

26. หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม	ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	68,355	103,723	43,212	74,999
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	21,583	17,918	17,946	16,583
เงินประกันรับ	9,083	8,399	8,266	7,588
รวม	99,021	130,040	69,424	99,170

27. ทุนเรือนหุ้น

	มูลค่าหุ้น ต่อหุ้น (บาท)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		2561		2560	
		จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)	จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หุ้นสามัญ	1	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
ออกหุ้นใหม่	1	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หุ้นสามัญ	1	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หุ้นสามัญ	1	980,000	980,000	980,000	980,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หุ้นสามัญ	1	980,000	980,000	980,000	980,000

28. ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

29. สำรองตามกฎหมาย

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

ตามข้อตกลงแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทย่อยจะต้องจัดสรรเงินจำนวนร้อยละ 5 ของกำไรทุกราวที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผลไว้เป็นสำรองตามกฎหมายจนกว่าสำรองตามกฎหมายนี้มีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายจะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

30. เงินปันผล

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 39 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือน พฤษภาคม 2561

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 49 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2560

31. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าสนนนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านำใหญ่

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

32. รายได้อื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	72,035	81,021
รายได้ค่าเช่าและบริการ	26,690	22,384	23,106	18,875
รายได้ค่าบริการโครงการ	25,552	15,219	920	-
รายได้ค่าปฏิบัติงานล่าช้า	19,636	26,495	19,636	26,495
อื่น ๆ	28,240	18,204	20,308	13,251
รวม	100,118	82,302	136,005	139,642

33. ค่าใช้จ่ายในการขาย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	290,728	339,821	269,862	300,198
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	71,789	73,751	23,467	27,502
อื่น ๆ	204,019	137,312	172,302	118,411
รวม	566,536	550,884	465,631	446,111

34. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	242,935	225,268	124,101	109,647
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	65,430	57,487	61,870	52,793
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	43,045	50,676	36,175	47,672
ค่าบริหารจัดการ	-	-	44,320	41,930
ค่ารักษาความปลอดภัย	18,430	18,412	16,071	17,380
ค่าสาธารณูปโภค	20,218	22,065	17,384	19,224
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	20,145	12,722	14,255	5,509
ค่าซ่อมแซม	9,245	17,013	6,126	12,320
อื่น ๆ	132,548	174,044	98,153	144,157
รวม	551,996	577,687	418,455	450,632

35. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
เงินเดือนและค่าแรง	250,787	226,450	110,978	97,176
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	15,502	13,543	7,451	6,581
อื่น ๆ	49,428	59,370	29,569	33,517
รวม	315,717	299,363	147,998	137,274

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 ถึง อัตราร้อยละ 15 ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึง อัตราร้อยละ 7 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

36. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	66,014	68,455	61,870	55,426
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	290,728	339,821	269,862	300,198
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	315,517	299,363	147,998	137,274

37. ต้นทุนทางการเงิน

	หมายเหตุ	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
		วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
		2561	2560	2561	2560
ดอกเบี้ยจ่าย					
บริษัทย่อย	5	-	-	5,460	7,871
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย		521,492	535,062	488,741	535,831
รวมดอกเบี้ยจ่าย		521,492	535,062	494,201	543,702
ต้นทุนทางการเงินอื่น		4,698	15,742	4,435	15,311
รวม		526,190	550,804	498,636	559,013
หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของ					
สินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข					
- โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	5, 9	(276,232)	(248,994)	(252,152)	(253,784)
- สิทธิการเช่า		(23,059)	(41,954)	(23,059)	(41,954)
รวม		(299,291)	(290,948)	(275,211)	(295,738)
สุทธิ		226,899	259,856	223,425	263,275

38. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

38.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	48,090	60,799	40,857	52,667
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว				
ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	(12,649)	(15,874)	4,686	2,609
รวม	35,441	44,925	45,543	55,276
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	-	5,672	-	2,775

38.2 การกระทบยอดระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	66,227	142,619	193,835	234,536
อัตราภาษีที่ใช้	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	13,245	28,524	38,767	46,907
รายการกระทบยอด				
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก				
ในการคำนวณกำไรทางภาษี				
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณ				
กำไรทางภาษี	13,111	11,166	7,460	10,658
ผลกระทบทางภาษีของรายได้หรือกำไรที่ไม่ต้องนำมา				
คำนวณกำไรทางภาษี				
- รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(44)	(2,042)	(44)	(2,022)
- ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(711)	(872)	(640)	(267)
- ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงิน				
ได้รอการตัดบัญชี	1,831	1,516	-	-
- รายได้สุทธิที่ถูกตัดรายการ	8,009	6,633	-	-
รวมรายการกระทบยอด	22,196	16,401	6,776	8,369
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	35,441	44,925	45,543	55,276

38.3 การกระทบยอดระหว่างอัตราภาษีที่แท้จริงด้วยเฉลี่ยและอัตราภาษีที่ใช้
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2561		2560	
	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	66,227		142,619	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	13,245	20.00	28,524	20.00
รายการกระทบยอด	22,196	33.51	16,401	11.50
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงด้วยเฉลี่ย	35,441	53.51	44,925	31.50

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2561		2560	
	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	193,835		234,536	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	38,767	20.00	46,907	20.00
รายการกระทบยอด	6,776	3.49	8,369	3.57
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงด้วยเฉลี่ย	45,543	23.49	55,276	23.57

39. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 คำนวณจากกำไรสำหรับปี
ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี โดยแสดง
การคำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน) (พันบาท)	30,785	97,693	148,292	179,260
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (พันหุ้น)	980,000	980,000	980,000	980,000
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท/หุ้น)	0.03	0.10	0.15	0.18

40. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของเจ้าของรวม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยดอกเบี้ยเกิดจากเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเป็นการเฉพาะเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเป็นไปตามอัตราตลาด

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้าทุกรายที่ขอวงเงินสินเชื่อในระดับหนึ่ง ๆ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องหรือไม่สามารถหาค่าเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทและบริษัทย่อยจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว				
- หน่วยลงทุน	-	84	-	84
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรม				
- หุ้นกู้	-	6,378,727	-	6,378,727
งบการเงินรวม (พันบาท)				
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว				
- หน่วยลงทุน	-	83	-	83
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรม				
- หุ้นกู้	-	7,020,653	-	7,020,653

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว				
- หน่วยลงทุน	-	84	-	84
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรม				
- หุ้นกู้	-	6,378,727	-	6,378,727
งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว				
- หน่วยลงทุน	-	83	-	83
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่ายุติธรรม				
- หุ้นกู้	-	7,020,653	-	7,020,653

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า
เงินลงทุนชั่วคราว	เทคนิคการเปรียบเทียบราคา มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน
หุ้นกู้	เทคนิคการเปรียบเทียบราคา มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงราคาซื้อขายล่าสุดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association)

ในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

41. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสด เพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	347,017	70,139	-	417,156
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,643,200	799,222	-	2,442,422
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	111,493	-	-	111,493
หุ้นกู้	6,976,065	(616,844)	8,916	6,368,137
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	40,604	(18,595)	91,461	113,470
รวม	9,118,379	233,922	100,377	9,452,678

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสด เพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,545,890	(1,198,873)	-	347,017
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	705,652	937,548	-	1,643,200
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	111,493	-	-	111,493
หุ้นกู้	6,989,496	(21,705)	8,274	6,976,065
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	66,753	(29,662)	3,513	40,604
รวม	9,419,284	(312,692)	11,787	9,118,379

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่เงินสด เพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	347,017	60,320	-	407,337
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	82,238	(79,438)	-	2,800
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,464,648	169,191	-	1,633,839
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,700	-	-	9,700
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	111,493	-	-	111,493
หุ้นกู้	6,976,065	(616,844)	8,916	6,368,137
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	39,331	(17,479)	87,909	109,761
รวม	9,030,492	(484,250)	96,825	8,643,067

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่ เงินสด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	1 มกราคม 2560		เพิ่มขึ้น	31 ธันวาคม 2560
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,536,831	(1,189,814)	-	347,017
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	173,680	(91,442)	-	82,238
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	640,652	823,996	-	1,464,648
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,700	-	-	9,700
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	111,493	-	-	111,493
หุ้นกู้	6,989,496	(21,705)	8,274	6,976,065
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	61,689	(25,871)	3,513	39,331
รวม	9,523,541	(504,836)	11,787	9,030,492

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

42. ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพัน ดังนี้

- 42.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายเงินตามสัญญาเกี่ยวกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 904.35 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 595.73 ล้านบาท)
- 42.2 ในปี 2554 บริษัททำสัญญาร่วมพัฒนาพื้นที่กับสมาคมแห่งหนึ่งโดยมีอายุสัญญาไม่น้อยกว่า 30 ปี โดยบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว
- 42.3 ในเดือนมกราคม 2559 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 228.00 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 114.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 114.00 ล้านบาท)
- 42.4 ในเดือนเมษายน 2560 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 414.89 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 30.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 70.00 ล้านบาท) และมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบางส่วนจำนวน 218.32 ล้านบาท ในเดือนมกราคมและเมษายน 2561
- 42.5 ในเดือนเมษายน 2561 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 122.40 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 53.00 ล้านบาท

- 42.6 ในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 295.11 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 63.90 ล้านบาท
- 42.7 ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 175.82 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 20.00 ล้านบาท
- 42.8 ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้				
ภายในหนึ่งปี	45,083	28,668	42,695	28,668
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	125,927	115,001	123,539	115,001
หลังจากห้าปี	737,198	745,664	737,198	745,664
รวม	908,208	889,333	903,432	889,333

บริษัทมีสัญญาเช่าที่ดิน เช่าพื้นที่ในอาคารและเช่าคอมพิวเตอร์ โดยมีระยะเวลา 2 - 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดในปี 2595

- 42.9 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันโดยธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 1,014.98 ล้านบาท และ 757.76 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนเงิน 724.73 ล้านบาท และ 594.06 ล้านบาท ตามลำดับ)
43. **หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องรวมสี่คดี จากการผิดสัญญา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 75.76 ล้านบาท ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล โดยมีสองคดีที่ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนเงินรวม 15.03 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างอุทธรณ์คำพิพากษา

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัท คาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน

44. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่และมีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่

โดยมีผลบังคับใช้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลง ประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือ จากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตรา แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการ ผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพ เศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง เกษตรกรรม
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1	เรื่อง การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สัญญาประกันภัย
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง งบการเงินรวม
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การร่วมการงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15	เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล-กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งสูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2561) เรื่องการรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองควิวดิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง เงินที่นำส่งรัฐ

โดยมีผลบังคับใช้ถือปฏิบัติกับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิ ในหน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 19	เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความ มาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

45. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 19 มีนาคม 2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินรวมไม่เกิน 5,000 ล้านบาท

46. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

รายการบัญชีบางรายการในงบการเงินปี 2560 ได้มีการจัดประเภทใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสำหรับปีหรือส่วนของผู้ถือหุ้น

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัด ประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	หลังจัด ประเภทใหม่	ก่อนจัด ประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	หลังจัด ประเภทใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน						
โครงการก่อสร้างทรัพย์สินระหว่าง						
พัฒนา	11,474,271	(757,344)	10,716,927	9,314,927	(757,344)	8,557,583
สิทธิการเช่า	136,319	757,344	893,663	136,319	757,344	893,663
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,000,000	31,215	1,031,215	1,000,000	31,215	1,031,215
หุ้นกู้	5,976,065	(31,215)	5,944,850	5,976,065	(31,215)	5,944,850
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	300,849	310,584	611,433	207,932	293,220	501,152
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,342,351	(310,584)	1,031,767	1,256,716	(293,220)	963,496

47. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562

4.1 งบการเงินของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

4.1.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)			
งบแสดงฐานะการเงิน			
สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561			
	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3
	31 มีนาคม 2561	30 มิถุนายน 2561	30 กันยายน 2561
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	211,232	198,331	125,299
เงินลงทุนชั่วคราว	84	84	84
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	96,430	120,044	63,982
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	11,661,961	11,769,129	12,161,757
เงินมัดจำค่าที่ดิน	277,100	332,000	316,462
เงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	146,719	144,481	188,020
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	12,393,526	12,564,069	12,855,604
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5		
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	6	194,387	175,418
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	17	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4	454,183	454,229
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		279,022	275,197
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า		134,212	132,081
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		20,406	20,318
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	7	39,455	43,189
เงินประกันการเช่า	8	60,000	60,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9	49,376	48,035
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,231,041	1,208,467	1,226,925
รวมสินทรัพย์	13,624,567	13,772,536	14,082,529

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

		ไตรมาส1 31 มีนาคม 2561	ไตรมาส2 30 มิถุนายน 2561	ไตรมาส3 30 กันยายน 2561
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	10	434,335	347,017	434,335
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4	310,661	318,248	701,768
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	321,191	300,849	253,143
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11	-	-	44,351
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		111,493	111,493	111,493
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		1,000,000	1,000,000	1,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		16,594	16,971	15,830
เงินประกันการก่อสร้าง		178,411	177,910	146,436
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		335,234	229,563	334,807
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		24,628	13,533	20,354
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		64,387	62,001	22,945
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,796,934	2,577,585	3,085,462
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		1,171,497	1,342,351	935,342
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	9,700
หุ้นกู้	10	5,977,542	5,976,065	5,977,542
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	4	26,545	23,633	26,446
เงินประกันसारานูปโภค	11	1,491	2,485	1,491
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		52,101	50,546	21,811
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว		73,514	66,622	73,514
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ		-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		131,059	130,040	101,529
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	12	7,433,749	7,591,742	7,147,375
รวมหนี้สิน		10,230,683	10,169,327	10,232,837
ทุนเรือนหุ้นทุนจดทะเบียน		1,200,000	1,200,000	1,200,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว		980,000	980,000	980,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		669,210	669,210	669,210
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย		80,874	80,874	80,874
ยังไม่ได้จัดสรร		1,663,800	1,610,388	1,279,730
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		3,393,884	3,340,472	3,009,814
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		13,624,567	13,509,799	13,242,651

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

4.1.2 งบกำไรขาดทุน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
งบกำไรขาดทุน				
สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561				
		ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3
		31 มีนาคม 2561	30 มิถุนายน 2561	30 กันยายน 2561
รายได้	4			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		1,048,019	952,860	1,018,352
ดอกเบี้ยรับ		367	1,081	338
รายได้อื่น		14,147	41,788	23,392
รวมรายได้		1,062,533	995,729	1,042,082
ค่าใช้จ่าย	4			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		639,304	619,325	636,372
ค่าใช้จ่ายในการขาย		122,946	124,240	145,501
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน		40,146	36,400	38,959
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		134,288	133,238	135,913
ต้นทุนทางการเงิน		53,430	58,303	56,529
รวมค่าใช้จ่าย		990,114	971,506	1,013,274
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		72,419	24,223	28,808
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้		19,007	7,763	11,821
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		53,412	16,460	16,987
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		53,412	16,460	16,987

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561				
	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3	
	31 มีนาคม 2561	30 มิถุนายน 2561	30 กันยายน 2561	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	53,412	16,460	16,987	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	
	<u>53,412</u>	<u>16,460</u>	<u>16,987</u>	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	53,412	16,460	16,987	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	
	<u>53,412</u>	<u>16,460</u>	<u>16,987</u>	
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	14	0.05	0.03	0.02

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

4.2 การวิเคราะห์งบการเงินอัตราร้อยละตามแนวดิ่ง

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3	เพิ่ม - ลด (%)		
	31 มีนาคม 2561	30 มิถุนายน 2561	30 กันยายน 2561	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	211,232	198,331	125,299	1.55	1.44	0.89
เงินลงทุนชั่วคราว	84	84	84	0.00	0.00	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	96,430	120,044	63,982	0.71	0.87	0.45
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	11,661,961	11,769,129	12,161,757	85.60	85.45	86.36
เงินมัดจำค่าที่ดิน	277,100	332,000	316,462	2.03	2.41	2.25
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-		
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	146,719	144,481	188,020	1.08	1.05	1.34
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	12,393,526	12,564,069	12,855,604	90.96	91.23	91.29
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	194,387	175,418	201,650	1.43	1.27	1.43
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	454,183	454,229	454,229	3.33	3.30	3.23
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	279,022	275,197	266,995	2.05	2.00	1.90
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	134,212	132,081	129,927	0.99	0.96	0.92
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	20,406	20,318	19,910	0.15	0.15	0.14
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	39,455	43,189	46,477	0.29	0.31	0.33
เงินประกันการเช่า	60,000	60,000	60,000	0.44	0.44	4.89
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	49,376	48,035	47,737	0.36	0.35	0.34
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,231,041	1,208,467	1,226,925	9.04	8.77	8.71
รวมสินทรัพย์	13,624,567	13,772,536	14,082,529	100.00	100.00	100.00

บริษัท อรียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3	เพิ่ม - ลด (%)		
	31 มีนาคม 2561	30 มิถุนายน 2561	30 กันยายน 2561	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	434,335	347,017	434,335	3.19	13.46	14.08
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	310,661	318,248	701,768	2.28	12.35	22.74
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	321,191	300,849	253,143	2.36	11.67	8.20
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	44,351	-	-	4.74
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	111,493	111,493	111,493	0.82	4.33	0.84
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,000,000	1,000,000	1,000,000	35.75	38.80	32.41
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16,594	16,971	15,830	0.12	0.66	0.51
เงินประกันการก่อสร้าง	178,411	177,910	146,436	1.31	6.90	4.75
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	335,234	229,563	334,807	2.46	8.91	10.85
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	24,628	13,533	20,354	0.18	0.53	0.66
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	64,387	62,001	22,945	0.47	2.41	0.74
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,796,934	2,577,585	3,085,462	20.53	19.08	23.30

บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3	เพิ่ม - ลด (%)		
	31 มีนาคม 2561	30 มิถุนายน 2561	30 กันยายน 2561	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,171,497	1,342,351	935,342	8.60	9.94	7.06
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	9,700	-	-	0.07
หุ้นกู้	5,977,542	5,976,065	5,977,542	43.87	44.24	45.14
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	26,545	23,633	26,446	0.19	0.17	0.20
เงินประกันสาธารถูปโภค	1,491	2,485	1,491	0.01	0.02	0.01
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	52,101	50,546	21,811	0.38	0.37	0.16
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว	73,514	66,622	73,514	0.54	0.49	0.56
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	131,059	130,040	101,529	0.96	0.96	0.77
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,433,749	7,591,742	7,147,375	54.56	56.19	53.97
รวมหนี้สิน	10,230,683	10,169,327	10,232,837	75.09	75.27	77.27
ทุนเรือนหุ้นทุนจดทะเบียน	1,200,000	1,200,000	1,200,000	8.81	8.88	9.06
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980,000	980,000	980,000	7.19	7.25	7.40
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	669,210	669,210	669,210	4.91	4.95	5.05
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย	80,874	80,874	80,874	0.59	0.60	0.61
ยังไม่ได้จัดสรร	1,663,800	1,610,388	1,279,730	12.21	11.92	9.66
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,393,884	3,340,472	3,009,814	24.91	24.73	22.73
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	13,624,567	13,509,799	13,242,651	100.00	100.00	100.00

จงอธิบายผลการวิเคราะห์งบแสดงฐานะการเงินตามวิธีแนวดังบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

จากการวิเคราะห์งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวดสามไตรมาสปี 2561 ด้วยวิธีการวิเคราะห์แนวดังซึ่งเป็นการเปรียบเทียบสามไตรมาส ซึ่งไตรมาสที่ 1 ไตรมาสที่ 2 ไตรมาสที่ 3 พบว่า

จากการเปรียบเทียบร้อยละเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.55% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.44% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.89% , เงินลงทุนชั่วคราว ทั้ง 3 ไตรมาสคงที่, ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.71% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.87% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.45% , โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 85.60% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 85.45% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 86.36% , เงินมัดจำค่าที่ดิน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.03% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 2.41% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.25% , สิ้นทรัพย์หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.08% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.05% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.34% , รวมสิ้นทรัพย์หมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 90.96% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 91.23% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 91.29% , เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.43% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.27% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.43% , อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 3.33% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 3.30% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 3.23% , ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.05% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.00% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 1.90% , ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.99% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.96% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.92% , สิ้นทรัพย์ไม่มีตัวตน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.15% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.14% , สิ้นทรัพย์ภายในได้การตัดบัญชี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.29% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.31% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.33% , เงินประกันการเช่า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.44% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 4.89% , สิ้นทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.36% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.35% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.34% , รวมสิ้นทรัพย์ไม่หมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 9.04% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 8.77% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 8.71% , รวมสิ้นทรัพย์ ทั้ง 3 ไตรมาส คงที่

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 3.19% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 13.46% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 14.08% , เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.28% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 12.35% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 22.74% , เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.36% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 11.67% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 8.20% , เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ไตรมาสที่ 1 ไม่มี ไตรมาสที่ 2 ไม่มี ไตรมาสที่ 3 คิดเป็น 4.74% , เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.82% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 4.33% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.84%

จากการวิเคราะห์งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวดสามไตรมาสปี 2561 ด้วยวิธีการวิเคราะห์แนวดิ่งซึ่งเป็นการเปรียบเทียบสามไตรมาส ซึ่งไตรมาสที่ 1 ไตรมาสที่ 2 ไตรมาสที่ 3 พบว่า

จากการเปรียบเทียบร้อยละหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 35.75% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 38.80% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 32.41% ,หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.12% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.66% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.51% , เงินประกันการก่อสร้าง ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.31% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 6.90% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 4.75% , ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.46% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 8.91% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 10.85% , ภาษีเงินได้ค้างจ่าย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.18% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.53% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.66% , หนี้สินหมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.47% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 2.41% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.74% , รวมหนี้สินหมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 20.53% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 19.08% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 23.30% เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 8.60% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 9.94% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 7.06% , เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ไตรมาสที่ 1 ไม่มี ไตรมาสที่ 2 ไม่มี ไตรมาสที่ 3 คิดเป็น 0.07% , หุ้นกู้ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 43.87% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 44.24% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 45.14% , หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.19% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.17% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.20% , เงินประกันสาธารณูปโภค ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.01% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.02% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.01% , ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.38% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.37% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.16% , หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.54% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.49% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.56% , หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.96% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.77% , รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 54.56% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 56.19% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 53.97% , รวมหนี้สิน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 75.09% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 75.27% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 77.27% , ทุนเรือนหุ้นทุนจดทะเบียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 8.81% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 8.88% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 9.06% , ทุนที่ออกและชำระแล้ว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 7.19% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 7.25% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 7.40% , ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 4.91% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 4.95% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 5.05% , จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.59% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.60% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.61% , ยังไม่ได้จัดสรร ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 12.21% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 11.92% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 9.66% , รวมส่วนของผู้อถือหุ้น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 24.91% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 24.73% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 22.73%

บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3	เพิ่ม - ลด (%)		
	31 มีนาคม 2561	30 มิถุนายน 2561	30 กันยายน 2561	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,048,019	952,860	1,018,352	98.63	95.69	97.72
ดอกเบี้ยรับ	367	1,081	338	0.04	0.11	0.03
รายได้อื่น	14,147	41,788	23,392	1.33	4.20	2.25
รวมรายได้	1,062,533	995,729	1,042,082	100.00	100.00	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	639,304	619,325	636,372	60.17	62.20	61.07
ค่าใช้จ่ายในการขาย	122,946	124,240	145,501	11.57	12.48	13.96
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	40,146	36,400	38,959	3.78	3.66	3.74
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	134,288	133,238	135,913	12.64	13.38	13.04
ต้นทุนทางการเงิน	53,430	58,303	56,529	5.03	5.86	5.42
รวมค่าใช้จ่าย	990,114	971,506	1,013,274	93.18	97.57	97.24
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	72,419	24,223	28,808	6.82	2.43	2.76
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	19,007	7,763	11,821	1.79	0.78	1.13
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	53,412	16,460	16,987	5.03	1.65	1.63

จงอธิบายผลการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนตามวิธีแนวตั้งบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

จากการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนเงินของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวดสามไตรมาสปี 2561 ด้วยวิธีการวิเคราะห์แนวดิ่งซึ่งเป็นการเปรียบเทียบสามไตรมาส ซึ่งไตรมาสที่ 1 ไตรมาสที่ 2 ไตรมาสที่ 3 พบว่า

จากการเปรียบเทียบร้อยละกิจการมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 98.64% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 95.69% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 97.72% , ดอกเบี้ยรับ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.04% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.11% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.03% , รายได้อื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.33% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 4.20% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.25% , ค่าใช้จ่าย ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 60.17% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 62.20% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 61.07% ค่าใช้จ่ายในการขาย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 11.57% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 12.48% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 13.96% , ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 3.78% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 3.6% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 2.74% , ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 12.64 ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 13.38% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 13.04% , ต้นทุนทางการเงิน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 5.03% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 5.86% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 5.42% , รวมค่าใช้จ่าย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 93.18% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 97.57 ไตรมาสที่ 3 ลดลง 97.24 , กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 6.86% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.43% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 2.76% , ภาษีเงินได้ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.79% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.78% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.13% , กำไรขาดทุน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 5.03% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.65% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 1.63%

4.3 การวิเคราะห์งบการเงินอัตราร้อยละตามแนวนอน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3	เพิ่ม (ลด)			
	31 มีนาคม 2561	30 มิถุนายน 2561	30 กันยายน 2561	ไตรมาสที่ 2 - 1 (%)		ไตรมาสที่ 3 - 2 (%)	
สินทรัพย์							
สินทรัพย์หมุนเวียน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	211,232	198,331	125,299	-12,901	-6.11	-73,032	-36.82
เงินลงทุนชั่วคราว	84	84	84	0	0.00	0	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	96,430	120,044	63,982	23,614	24.49	-56,062	-46.70
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	11,661,961	11,769,129	12,161,757	107,168	0.92	392,628	3.34
เงินมัดจำที่ดิน	277,100	332,000	316,462	54,900	19.81	-15,538	-4.68
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	146,719	144,481	188,020	-2,238	-1.53	43,539	30.13
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	12,393,526	12,564,069	12,855,604	170,543	1.38	291,535	2.32
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน							
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	194,387	175,418	201,650	-18,969	-9.76	26,232	14.95
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	454,183	454,229	454,229	46	0.01	0	0.00
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	279,022	275,197	266,995	-3,825	-1.37	-8,202	-2.98
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	134,212	132,081	129,927	-2,131	-1.59	-2,154	-1.63
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	20,406	20,318	19,910	-88	-0.43	-408	-2.01
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	39,455	43,189	46,477	3,734	9.46	3,288	7.61
เงินประกันการเช่า	60,000	60,000	60,000	0	0.00	0	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	49,376	48,035	47,737	-1,341	-2.72	-298	-0.62
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,231,041	1,208,467	1,226,925	-22,574	-1.83	18,458	1.53
รวมสินทรัพย์	13,624,567	13,772,536	14,082,529	147,969	1.09	309,993	2.25

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3	เพิ่ม (ลด)			
	31 มีนาคม 2561	30 มิถุนายน 2561	30 กันยายน 2561	ไตรมาสที่ 2 - 1 (%)		ไตรมาสที่ 3- 2 (%)	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น							
หนี้สินหมุนเวียน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	434,335	347,017	434,335	- 87,318	-20.10	87,318	25.16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	310,661	318,248	701,768	7,587	2.44	383,520	120.51
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	321,191	300,849	253,143	-20,342	-6.33	-47,706	-15.86
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	44,351	-	0.00	-44,351	-100.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	111,493	111,493	111,493	-	0.00	-	0.00
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,000,000	1,000,000	1,000,000	-	0.00	-	0.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16,594	16,971	15,830	377	2.27	-1,141	-6.72
เงินประกันการก่อสร้าง	178,411	177,910	146,436	-501	-0.28	-31,474	-17.69
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	335,234	229,563	334,807	-105,671	-31.52	105,244	45.85
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	24,628	13,533	20,354	-11,095	-45.05	6,821	50.40
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	64,387	62,001	22,945	-2,386	-3.71	-39,056	-62.99
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,796,934	2,577,585	3,085,462	-219,349	-7.84	507,877	19.70

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3	เพิ่ม (ลด)			
	31 มีนาคม 2561	30 มิถุนายน 2561	30 กันยายน 2561	ไตรมาสที่ 2 - 1 (%)		ไตรมาสที่ 3 - 2 (%)	
หนี้สินไม่หมุนเวียน							
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,171,497	1,342,351	935,342	170,854	14.58	-407,009	-30.32
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	9,700	-	0.00	9,700	0.00
หุ้นกู้	5,977,542	5,976,065	5,977,542	-1,477	-0.02	1,477	0.02
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	26,545	23,633	26,446	-2,912	-10.97	2,813	11.90
เงินประกันสาธารณูปโภค	1,491	2,485	1,491	994	66.67	-994	-40.00
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	52,101	50,546	21,811	-1,555	-2.98	-28,735	-56.85
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว	73,514	66,622	73,514	-6,892	-9.38	6,892	10.34
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	131,059	130,040	101,529	-1,019	-0.78	-28,511	-21.92
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,433,749	7,591,742	7,147,375	157,993	2.13	-444,367	-5.85
รวมหนี้สิน	10,230,683	10,169,327	10,232,837	-61,356	-0.60	63,510	0.62
ทุนเรือนหุ้นทุนจดทะเบียน	1,200,000	1,200,000	1,200,000	-	0.00	-	0.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980,000	980,000	980,000	-	0.00	-	0.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	669,210	669,210	669,210	-	0.00	-	0.00
กำไรสะสม				-	0.00	-	0.00
จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย	80,874	80,874	80,874	-	0.00	-	0.00
ยังไม่ได้จัดสรร	1,663,800	1,610,388	1,279,730	-53,412	-3.21	-330,658	-20.53
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,393,884	3,340,472	3,009,814	-53,412	-1.57	-330,658	-9.90
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	13,624,567	13,509,799	13,242,651	-114,768	-0.84	-267,148	-1.98

จงอธิบายผลการวิเคราะห์งบแสดงฐานะการเงินตามวิธีแนวนอน บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

จากการวิเคราะห์งบแสดงฐานะการเงินบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 มีนาคม 30 มิถุนายน 30 กันยายน 2561 ไตรมาส 1-3 ด้วยวิธีการวิเคราะห์ตามแนวนอน ซึ่งแสดงเกี่ยวกับจำนวนเงินและร้อยละเปรียบเทียบข้อมูล 3 ไตรมาส พบว่า

จากการเปรียบเทียบร้อยละเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -6.11% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -36.82% , เงินลงทุนชั่วคราว ไตรมาสที่ 2-1 และ ไตรมาสที่ 3-2 คงที่ 0.00% , ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 24.49 ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -46.70 , โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 0.92% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 3.34% , เงินมัดจำที่ดิน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 19.81% ไตรมาสที่ 2-3 ลดลง 3.68% , สิ้นทรัพย์หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -1.53% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 30.13% , รวมสิ้นทรัพย์หมุนเวียน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 1.38% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 2.32% , เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน ไตรมาสที่ 2-1 -9.76% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 14.95% , อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 0.01% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง 0.00% , ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -1.27% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -2.98% , ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น -1.59% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -1.63% , สิ้นทรัพย์ไม่มีตัวตน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -0.43% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -2.01% , สิ้นทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 9.46% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง 7.61% , เงินประกันค่าเช่า ไตรมาสที่ 2-1 และ ไตรมาสที่ 3-2 คงที่ 0.00% , สิ้นทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -1.83% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 1.53% , รวมสิ้นทรัพย์ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 1.09% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 2.25% เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -6.11% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -36.82% , เงินลงทุนชั่วคราว ไตรมาสที่ 2-1 และ ไตรมาสที่ 3-2 คงที่ 0.00% , ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 24.49 ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -46.70 , โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 0.92% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 3.34% , เงินมัดจำที่ดิน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 19.81% ไตรมาสที่ 2-3 ลดลง 3.68% , สิ้นทรัพย์หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -1.53% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 30.13% , รวมสิ้นทรัพย์หมุนเวียน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 1.38% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 2.32% , เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน ไตรมาสที่ 2-1 -9.76% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 14.95% , อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 0.01% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง 0.00% , ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -1.27% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -2.98% , ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น -1.59% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -1.63%

จากการวิเคราะห์งบแสดงฐานะการเงินบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 มีนาคม 30 มิถุนายน 30 กันยายน 2561 ไตรมาส 1-3 ด้วยวิธีการวิเคราะห์ตามแนวนอน ซึ่งแสดงเกี่ยวกับจำนวนเงินและร้อยละเปรียบเทียบข้อมูล 3 ไตรมาส พบว่า

จากการเปรียบเทียบร้อยละสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -0.43% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -2.01% , สินทรัพย์ภายในได้รับตัดบัญชี ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 9.46% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง 7.61% , เงินประกันค่าเช่า ไตรมาสที่ 2-1 และ ไตรมาสที่ 3-2 คงที่ 0.00% , สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -1.83% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 1.53% , รวมสินทรัพย์ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 1.09% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 2.25% เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -6.11% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -36.82% , เงินลงทุนชั่วคราว ไตรมาสที่ 2-1 และ ไตรมาสที่ 3-2 คงที่ 0.00% , ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 24.49 ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -46.70 , โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 0.92% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 3.34% , เงินมัดจำที่ดิน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 19.81% ไตรมาสที่ 2-3 ลดลง 3.68% , สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -1.53% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 30.13% , รวมสินทรัพย์หมุนเวียน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 1.38% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 2.32% , เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน ไตรมาสที่ 2-1 -9.76% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 14.95% , อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 0.01% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง 0.00% , ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -1.27% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -2.98% , ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น -1.59% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -1.63% , สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -0.43% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -2.01% , สินทรัพย์ภายในได้รับตัดบัญชี ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 9.46% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง 7.61% , เงินประกันค่าเช่า ไตรมาสที่ 2-1 และ ไตรมาสที่ 3-2 คงที่ 0.00% , สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -1.83% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 1.53% , รวมสินทรัพย์ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 1.09% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 2.25%

บริษัท อรียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3	เพิ่ม (ลด)			
	31 มีนาคม 2561	30 มิถุนายน 2561	30 กันยายน 2561	ไตรมาสที่ 2 - 1 (%)		ไตรมาสที่ 3- 2 (%)	
รายได้							
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,048,019	952,860	1,018,352	-95,159	-9.08	65,492	6.87
ดอกเบี้ยรับ	367	1,081	338	714	194.55	-743	-68.73
รายได้อื่น	14,147	41,788	23,392	27,641	195.38	-18,396	-44.02
รวมรายได้	1,062,533	995,729	1,042,082	-66,804	-6.29	46,353	4.66
ค่าใช้จ่าย							
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	639,304	619,325	636,372	-19,979	-3.13	17,047	2.75
ค่าใช้จ่ายในการขาย	122,946	124,240	145,501	1,294	1.05	21,261	17.11
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	40,146	36,400	38,959	-3,746	-9.33	2,559	7.03
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	134,288	133,238	135,913	-1,050	-0.78	2,675	2.01
ต้นทุนทางการเงิน	53,430	58,303	56,529	4,873	9.12	-1,774	-3.04
รวมค่าใช้จ่าย	990,114	971,506	1,013,274	-18,608	-1.88	41,768	4.30
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	72,419	24,223	28,808	-48,196	-66.55	4,585	18.93
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	19,007	7,763	11,821	-11,244	-59.16	4,058	52.27
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	53,412	16,460	16,987	-36,952	-69.18	527	3.20

การอธิบายผลการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนตามวิธีแนวนอน บริษัท อรียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

จากการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนบริษัท อรียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 มีนาคม 30 มิถุนายน 30 กันยายน 2561 ไตรมาส 1-3 ด้วยวิธีการวิเคราะห์ตามแนวนอน ซึ่งแสดงเกี่ยวกับจำนวนเงินและร้อยละเปรียบเทียบข้อมูล 3 ไตรมาส พบว่า

จากการเปรียบเทียบร้อยละรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -9.08% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 6.87%, ดอกเบี้ยรับ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 194.55% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -68.73%, รายได้อื่น ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 195.38% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -44.02%, รวมรายได้ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -6.29% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 4.66%, ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -3.13% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 2.75%, ค่าใช้จ่ายในการขาย ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 1.05% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 17.11%, ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -9.33% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 7.03%, ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -0.78% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 2.01%, ต้นทุนทางการเงิน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -1.88% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 4.30%, กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -66.55% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 18.93%, ภาษีเงินได้ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -59.16% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 52.27%, กำไรสำหรับงวด ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -69.18% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 3.20%

4.4 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่อง

1. อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน คืออัตราส่วนระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งบ่งบอกถึงสภาพคล่อง

สูตร	=	$\frac{\text{สินทรัพย์หมุนเวียน}}{\text{หนี้สินหมุนเวียน}}$	= ... เท่า
ไตรมาสที่ 1	=	$\frac{12,393,526}{2,796,934}$	= 4.43 เท่า
ไตรมาสที่ 2	=	$\frac{12,564,069}{4,233,076}$	= 2.96 เท่า
ไตรมาสที่ 3	=	$\frac{12,855,604}{5,660,182}$	= 2.27 เท่า

อธิบายผลการวิเคราะห์

ไตรมาสที่ 1 มีการมีอัตราการหมุนเวียน 4.43 เท่า แสดงว่ากิจการมีสภาพคล่องสูง

ไตรมาสที่ 2 มีการมีอัตราการหมุนเวียน 2.96 เท่า แสดงว่ากิจการมีสภาพคล่องสูง

ไตรมาสที่ 3 มีการมีอัตราการหมุนเวียน 2.27 เท่า แสดงว่ากิจการมีสภาพคล่องสูง

2.อัตราส่วนทุนหมุนเวียน อัตราส่วนนี้เป็นตัวที่วัดสภาพคล่องสูงโดยลบสินค้างเหลือและค่าใช้จ่ายล่วงหน้าออกแล้ว

$$\text{สูตร} = \frac{\text{สินทรัพย์หมุนเวียน} - \text{สินค้างเหลือ} - \text{ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า}}{\text{หนี้สินหมุนเวียน}}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 1} = \frac{12,393,526 - 134,212}{2,796,934} = 4.38 \quad \text{เท่า}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 2} = \frac{12,564,069 - 132,081}{4,233,076} = 2.93 \quad \text{เท่า}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 3} = \frac{12,855,604 - 129,927}{5,660,182} = 2.24 \quad \text{เท่า}$$

อธิบายผลการวิเคราะห์

ไตรมาสที่ 1 กิจการมีอัตราส่วนทุนหมุนเวียน 4.38 เท่า แสดงว่ากิจการมีสภาพคล่องสูง

ไตรมาสที่ 2 กิจการมีอัตราส่วนทุนหมุนเวียน 2.93 เท่า แสดงว่ากิจการมีสภาพคล่องสูง

ไตรมาสที่ 3 กิจการมีอัตราส่วนทุนหมุนเวียน 2.24 เท่า แสดงว่ากิจการมีสภาพคล่องสูง

อัตราส่วนความสามารถในการดำเนินงาน

1. อัตราการหมุนเวียนของลูกหนี้ อัตราส่วนนี้บอกให้ทราบว่ากิจการบริหารลูกหนี้ว่ามีประสิทธิภาพหรือไม่

$$\begin{aligned} \text{สูตร} &= \frac{\text{รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์}}{\text{ลูกหนี้ถัวเฉลี่ย}} = \dots \text{รอบ} \\ \text{ไตรมาสที่ 1} &= \frac{1,048,019}{96,430} = 10.86 \text{ รอบ} \\ \text{ไตรมาสที่ 2} &= \frac{952,860}{120,044} = 7.93 \text{ รอบ} \\ \text{ไตรมาสที่ 3} &= \frac{1,018,352}{63,982} = 15.91 \text{ รอบ} \end{aligned}$$

อธิบายผลการวิเคราะห์

ไตรมาสที่ 1 กิจการมีอัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ 10.86 รอบ

ไตรมาสที่ 2 กิจการมีอัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ 7.93 รอบ

ไตรมาสที่ 3 กิจการมีอัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ 15.91 รอบ

2. อัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ

$$\text{สูตร} = \frac{\text{ต้นทุนขาย}}{\text{ลูกหนี้ถัวเฉลี่ย}} = \dots \text{รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 1} = \frac{639,304}{96,430} = 6.62 \text{ รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 2} = \frac{619,325}{120,044} = 5.15 \text{ รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 3} = \frac{636,372}{63,982} = 9.94 \text{ รอบ}$$

อธิบายผลการวิเคราะห์

ไตรมาสที่ 1 กิจการมีอัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ 6.62 รอบ

ไตรมาสที่ 2 กิจการมีอัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ 5.15 รอบ

ไตรมาสที่ 3 กิจการมีอัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ 9.94 รอบ

3. อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร

$$\text{สูตร} = \frac{\text{รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์}}{\text{สินทรัพย์ถาวรถัวเฉลี่ย}} = \dots \text{รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 1} = \frac{1,048,019}{1,231,041} = 0.85 \text{ รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 2} = \frac{952,860}{1,208,467} = 0.78 \text{ รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 3} = \frac{1,018,352}{1,226,925} = 0.83 \text{ รอบ}$$

อธิบายผลการวิเคราะห์

ไตรมาสที่ 1 กิจการมีอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร 0.85 รอบ

ไตรมาสที่ 2 กิจการมีอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร 0.78 รอบ

ไตรมาสที่ 3 กิจการมีอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร 0.83 รอบ

4. อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม

$$\text{สูตร} = \frac{\text{รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์}}{\text{สินทรัพย์รวมถัวเฉลี่ย}} = \dots \text{ รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 1} = \frac{1,048,019}{13,624,567} = 0.07 \text{ รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 2} = \frac{952,860}{13,772,536} = 0.06 \text{ รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 3} = \frac{1,018,352}{14,082,529} = 0.07 \text{ รอบ}$$

อธิบายผลการวิเคราะห์

ไตรมาสที่ 1 กิจการมีอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม 0.07 รอบ

ไตรมาสที่ 2 กิจการมีอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม 0.06 รอบ

ไตรมาสที่ 3 กิจการมีอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม 0.07 รอบ

5. ระยะเวลาถั่วเฉลี่ยในการเก็บหนี้

$$\text{สูตร} = \frac{\text{จำนวนวันในรอบปีบัญชี}}{\text{อัตราการหมุนเวียนของลูกหนี้}} = \dots \text{วัน / รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 1} = \frac{365}{10.86} = 34 \text{ วัน/รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 2} = \frac{365}{7.93} = 46 \text{ วัน/รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 3} = \frac{365}{15.91} = 23 \text{ วัน/รอบ}$$

อธิบายผลการวิเคราะห์

ไตรมาสที่ 1 กิจการมีระยะเวลาถั่วเฉลี่ยในการเก็บหนี้ 34 วัน/รอบ

ไตรมาสที่ 2 กิจการมีระยะเวลาถั่วเฉลี่ยในการเก็บหนี้ 46 วัน/รอบ

ไตรมาสที่ 3 กิจการมีระยะเวลาถั่วเฉลี่ยในการเก็บหนี้ 23 วัน/รอบ

6. ระยะเวลาถั่วเฉลี่ยในการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

$$\text{สูตร} = \frac{\text{จำนวนวันในรอบปีบัญชี}}{\text{อัตราการหมุนเวียนของสินค้า}} = \dots \text{วัน / รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 1} = \frac{365}{6.62} = 55 \text{ วัน/รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 2} = \frac{365}{5.15} = 71 \text{ วัน/รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 3} = \frac{365}{9.94} = 37 \text{ วัน/รอบ}$$

อธิบายผลการวิเคราะห์

ไตรมาสที่ 1 กิจการมีระยะเวลาถั่วเฉลี่ยในการรายได้ค่ารักษาพยาบาล 55 วัน/รอบ

ไตรมาสที่ 2 กิจการมีระยะเวลาถั่วเฉลี่ยในการรายได้ค่ารักษาพยาบาล 71 วัน/รอบ

ไตรมาสที่ 3 กิจการมีระยะเวลาถั่วเฉลี่ยในการรายได้ค่ารักษาพยาบาล 37 วัน/รอบ

7. อัตราการหมุนเวียนของเจ้าหนี้

$$\text{สูตร} = \frac{\text{ซื้อสุทธิ}}{\text{เจ้าหนี้ถัวเฉลี่ย}} = \dots \text{รอบ}$$

ไม่มีบัญชีซื้อสุทธิ

8. วงจรการดำเนินงาน

$$\text{สูตร} = \text{ระยะเวลาในการรับชำระหนี้} + \text{ระยะเวลาในการขายสินค้า} = \dots \text{วัน}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 1} = 34 + 55 = 89 \text{ วัน/รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 2} = 46 + 71 = 117 \text{ วัน/รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 3} = 23 + 37 = 60 \text{ วัน/รอบ}$$

อธิบายผลการวิเคราะห์

$$\text{ไตรมาสที่ 1} \quad \text{กิจการมีวงจรการดำเนินงาน} \quad 89 \quad \text{วัน/รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 2} \quad \text{กิจการมีวงจรการดำเนินงาน} \quad 117 \quad \text{วัน/รอบ}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 3} \quad \text{กิจการมีวงจรการดำเนินงาน} \quad 60 \quad \text{วัน/รอบ}$$

อัตราส่วนสภาพความเสี่ยงทางการเงิน

1. อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม

$$\text{สูตร} = \frac{\text{หนี้สินรวม}}{\text{สินทรัพย์รวม}} = \dots \text{ เท่า}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 1} = \frac{10,230,683}{13,624,567} = 0.75 \text{ เท่า}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 2} = \frac{10,401,390}{13,772,536} = 0.75 \text{ เท่า}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 3} = \frac{10,694,396}{14,082,529} = 0.75 \text{ เท่า}$$

อธิบายผลการวิเคราะห์

ไตรมาสที่ 1 กิจการมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม 0.75 เท่า มีความเสี่ยงน้อย

ไตรมาสที่ 2 กิจการมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม 0.75 เท่า มีความเสี่ยงน้อย

ไตรมาสที่ 3 กิจการมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม 0.75 เท่า มีความเสี่ยงน้อย

2. อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

$$\text{สูตร} = \frac{\text{หนี้สินรวม}}{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}} = \dots \text{ เท่า}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 1} = \frac{10,230,683}{3,393,884} = 3.01 \text{ เท่า}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 2} = \frac{10,401,390}{3,371,536} = 3.08 \text{ เท่า}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 3} = \frac{10,694,396}{3,388,529} = 3.15 \text{ เท่า}$$

อธิบายผลการวิเคราะห์

ไตรมาสที่ 1 กิจการมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 3.01 เท่ามีความเสี่ยงน้อย

ไตรมาสที่ 2 กิจการมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 3.08 เท่ามีความเสี่ยงน้อย

ไตรมาสที่ 3 กิจการมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 3.15 เท่ามีความเสี่ยงน้อย

อัตราส่วนสมรรถภาพในการหากำไร

1. อัตรากำไรขั้นต้น เป็นอัตราที่วัดความสามารถของฝ่ายบริหารงานในการทำกำไรว่ามีประสิทธิภาพหรือไม่

$$\text{สูตร} = \frac{\text{กำไรสุทธิ} \times 100}{\text{ขายสุทธิ}} = \dots \%$$

$$\text{ไตรมาสที่ 1} = \frac{53,412 \times 100}{12,259,314} = 0.43 \text{ เท่า}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 2} = \frac{16,460 \times 100}{12,431,988} = 0.13 \text{ เท่า}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 3} = \frac{16,987 \times 100}{12,725,677} = 0.13 \text{ เท่า}$$

อธิบายผลการวิเคราะห์

ไตรมาสที่ 1 กิจกรรมมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.43 เท่า

ไตรมาสที่ 2 กิจกรรมมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.13 เท่า

ไตรมาสที่ 3 กิจกรรมมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.13 เท่า

2. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

$$\text{สูตร} = \frac{\text{กำไรสุทธิ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมเฉลี่ย}} = \dots \%$$

$$\text{ไตรมาสที่ 1} = \frac{53,412 \times 100}{13,624,567} = 0.39 \text{ เท่า}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 2} = \frac{16,460 \times 100}{13,772,536} = 0.11 \text{ เท่า}$$

$$\text{ไตรมาสที่ 3} = \frac{16,987 \times 100}{14,082,529} = 0.12 \text{ เท่า}$$

อธิบายผลการวิเคราะห์

ไตรมาสที่ 1 กิจการมีอัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์ 0.39 เท่า

ไตรมาสที่ 2 กิจการมีอัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์ 0.11 เท่า

ไตรมาสที่ 3 กิจการมีอัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์ 0.12 เท่า

4.5 การวิเคราะห์เปรียบเทียบกับคู่แข่ง

การวิเคราะห์งบการเงินอัตราร้อยละตามแนวดิ่ง

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) , บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	เพิ่ม - ลด (%)			เพิ่ม - ลด (%)		
	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1.55	1.44	0.89	3.15	2.49	2.82
เงินลงทุนชั่วคราว	0.00	0.00	0.00	2.33	2.25	2.63
ลูกหนี้การค้า	0.71	0.87	0.45	0.14	0.14	0.15
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	-	-	-	0.09	0.10	0.12
ส่วนของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	0.99	0.77	0.91
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	53.69	57.17	59.62
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	1.40	1.37	1.45
เงินมัดจำที่ดินและซื้อสินทรัพย์	-	-	-	5.60	4.59	2.30
งานระหว่างบริหารโครงการ	-	-	-	-	-	0.81
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	85.60	85.45	86.36	-	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	2.03	2.41	2.25	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.08	1.05	1.34	1.20	1.11	0.35
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	90.96	91.23	91.29	68.61	70.00	71.17
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	6.45	5.68	5.88
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	-	-	0.01	0.01	0.01
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	1.43	1.27	1.43	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	0.74	0.84	0.52
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	0.63	0.62	0.78
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	0.97	0.93	0.87
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3.33	3.30	3.23	0.31	0.38	0.35
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	18.19	17.62	16.32
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.99	0.96	0.92	2.31	2.16	2.11
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี	0.29	0.31	0.33	1.10	1.09	1.16
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0.15	0.15	0.14	0.20	0.21	0.21
เงินประกันการเช่า	0.44	0.44	4.89	0.29	0.27	0.25
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.36	0.35	0.34	0.20	0.20	0.37
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9.04	8.77	8.71	31.39	30.00	28.83
รวมสินทรัพย์	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) , บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน(ต่อ)

สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	เพิ่ม - ลด (%)			เพิ่ม - ลด (%)		
	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3.19	13.46	14.08	5.81	5.62	6.80
ตั๋วแลกเงิน	-	-	-	7.08	6.77	5.36
เจ้าหนี้การค้า	2.28	12.35	22.74	1.61	1.58	1.72
เงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.36	11.67	8.20	4.94	4.65	3.02
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ครอบคลุมชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	4.45	4.26	2.74
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.36	11.67	8.20	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	4.74	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.82	0.83	0.84	-	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	35.75	38.80	32.41	3.56	4.54	3.26
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย	0.18	0.53	0.66	0.39	0.05	0.12
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	-	-	-	0.13	0.12	0.11
ค่าจ้างที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	2.46	8.91	10.85	1.46	2.54	3.90
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.12	0.66	0.51	-	-	-
เงินประกันการก่อสร้าง	1.31	6.90	4.75	0.78	0.70	0.71
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	3.54	3.20	2.58
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	0.40	0.45	0.67
ต้นทุน โครงการค้างจ่าย	-	-	-	0.82	0.77	0.68
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.47	2.41	0.74	0.39	0.39	0.45
รวมหนี้สินหมุนเวียน	20.53	19.08	23.30	35.36	35.63	32.13
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
รายได้สิทธิการเช่ารถดับเพลิง	-	-	-	0.40	0.37	0.34
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	6.64	8.17	8.44
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	0.07	-	-	-
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	-	-	-	1.18	2.63	3.86
หุ้นกู้	43.87	44.24	45.14	17.75	16.97	20.61
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	1.56	1.43	1.56
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	0.38	0.37	0.16	0.17	0.16	0.16
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	-	0.25	0.27	0.26
เงินประกันสาธารณะทั่วโลก	0.01	0.02	0.01	-	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว	0.54	0.49	0.56	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.19	0.17	0.20	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.96	0.96	0.77	0.21	0.19	0.17

บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) , บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน(ต่อ)

สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	เพิ่ม - ลด (%)			เพิ่ม - ลด (%)		
	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	54.56	56.19	53.97	28.15	30.21	35.41
รวมหนี้สิน	75.09	75.27	77.27	63.51	65.84	67.54
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้นทุนจดทะเบียน	8.81	8.88	9.06	22.84	18.41	17.65
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	7.19	7.25	7.40	18.86	18.04	17.30
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	4.91	4.95	5.05	2.72	2.60	2.50
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	-	0.06	0.06	0.06
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย	80,874	80,874	80,874	1.70	1.63	1.56
ยังไม่ได้จัดสรร	1,663,800	1,610,388	1,279,730	13.36	12.04	11.29
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	- 0.23	- 0.22	- 0.26
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	-	-	-	36.48	34.15	32.45
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	-	0.01	0.01	0.01
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	24.91	24.73	22.73	36.49	34.16	32.46
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

จากการวิเคราะห์งบแสดงฐานะการเงินของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ด้วยวิธีวิเคราะห์แนวดิ่งซึ่งเป็นการเปรียบเทียบ 3 ไตรมาส

การอธิบายผลการวิเคราะห์งบแสดงฐานะการเงินตามวิธีแนวดิ่งบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จากการวิเคราะห์งบแสดงฐานะการเงินของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 มีนาคม, 30 มิถุนายน, 30 กันยายนปี 2561 ด้วยการวิเคราะห์แนวดิ่งหรือวิธีร้อยละของยอดรวมซึ่งเป็นการเปรียบเทียบข้อมูล 3 ไตรมาสพบว่า

จากการเปรียบเทียบจากการเปรียบเทียบร้อยละ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 3.15% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.49% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 2.82% , เงินลงทุนชั่วคราว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.33% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.25% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 2.63% , ลูกหนี้การค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.14% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.15% , ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.09% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.10% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.12% , ส่วนของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.99% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.77% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.91% , ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 53.69% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 57.17% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 59.62% , เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.40% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.37% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.45% , เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 5.60% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 4.59% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.30% , งานระหว่างบริหารโครงการ ไตรมาสที่ 1 ไม่มี ไตรมาสที่ 2 ไม่มี ไตรมาสที่ 3 คิดเป็น 0.81% , สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.20% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.11% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.35% , รวมสินทรัพย์หมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 68.61% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 70.00% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 71.17% , เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน-กำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 6.45% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 5.68% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 5.88% , เงินให้กู้ยืมระยะยาว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.01% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 คงที่ , เงินลงทุนในการร่วมค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.74% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.84% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.52% , เงินลงทุนในบริษัทร่วม ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.63% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.62% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.78% , เงินลงทุนระยะยาวอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.97% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.93% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.87% , อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.31% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.38% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.35%

จากการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ไตรมาสที่ 1-3 ด้วยวิธี แนวตั้ง เปรียบเทียบเป็นร้อยละ พบว่า

จากการเปรียบเทียบร้อยละที่ดินรอการพัฒนา ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 18.19% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 17.62% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 16.32% , ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.31% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.16% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.11% , สินทรัพย์ภายใต้การดัดบัญชี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.10% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.09% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.16% , สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.20% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.21% ไตรมาสที่ 3 คงที่ , สิทธิการเช่า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.29% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.27% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.25% , สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.20% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.37% , รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 31.39% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 30.00% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 28.83% , รวมสินทรัพย์ ทั้ง 3 ไตรมาส คงที่ , ตัวแลกเปลี่ยน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 7.08% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 6.77% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 5.36% , เจ้าหนี้การค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.61% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.58% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.72% , ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 4.94% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 4.65% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 3.02% , ตัวเงินจ่ายระยะยาว ค่าที่ดิน-ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 4.45% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 4.26% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.74% , หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน-ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 3.56% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 4.54% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 3.26% , ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.39% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.05% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.12% , ประมาณการหนี้สินระยะสั้น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.13% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.12% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.11% , ค่าจ้างที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.46% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 2.54% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 3.90% , เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 3.54% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 3.20% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.58% , เงินประกันการก่อสร้าง ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.78% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.70% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.71% , ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.40% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.45% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.67% , ต้นทุนโครงการค้างจ่าย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.82% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.77% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.68% , อื่นๆ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.39% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.45% , รวมหนี้สินหมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 35.36% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 35.63% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 32.13% , รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.40% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.37% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.34% , เงินกู้ยืมระยะยาว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 6.64% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 8.17% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 8.44%

จากการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ไตรมาสที่ 1-3 ด้วยวิธี
แนวดิ่ง เปรียบเทียบเป็นร้อยละ พบว่า

จากการเปรียบเทียบร้อยละตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.18% ไตรมาส
ที่ 2 เพิ่มขึ้น 2.63% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 3.86% , หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น
17.75% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 16.97% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 20.61% , สรรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้
เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.56% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.43% ไตรมาสที่ 3
เพิ่มขึ้น 1.56% , สรรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.17% ไตรมาสที่
2 ลดลง 0.16% ไตรมาสที่ 3 คงที่ , ประมาณการหนี้สินระยะยาว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.25% ไตร
มาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.27% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.26% , หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น
0.21% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.19% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.17% , รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน ไตรมาสที่ 1
คิดเป็น 28.15% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 30.21% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 35.41% , รวมหนี้สิน ไตรมาสที่
1 คิดเป็น 63.51% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 65.84% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 67.54% , ทุนเรือนหุ้นทุนจด
ทะเบียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 22.84% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 18.41% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 17.65% , ทุน
ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 18.86% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 18.04% ไตร
มาสที่ 3 ลดลง 17.30% , ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.72% ไตรมาสที่ 2 ลดลง
2.60% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.50% , ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ทั้ง 3 ไตรมาส คงที่ ,
จัดสรรแล้ว-สรรองตามกฎหมาย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.70% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.63% ไตรมาสที่
3 1.56% , ยังไม่ได้จัดสรร ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 13.36% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 12.04% ไตรมาสที่ 3
ลดลง 11.29% , องค์กรประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น -0.23% ไตรมาสที่ 2
ลดลง -0.22% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น -0.26% , ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น
36.48% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 34.15% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 32.45% , ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มี
อำนาจควบคุมของบริษัทย่อย ทั้ง 3 ไตรมาส คงที่ , รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น
36.49% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 34.16% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 32.46%

จากการเปรียบเทียบงบแสดงฐานะทางการเงินแนวดิ่ง ระหว่าง บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ประจำปี 2561 ไตรมาสที่ 1 -3

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) รวมสินทรัพย์หมุนเวียน 37,813,199 บาท คิดเป็นร้อยละ 91.16 รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 3,666,433 บาท คิดเป็นร้อยละ 8.84 รวมหนี้สินหมุนเวียน 8,459,981 บาท คิดเป็นร้อยละ 20.91 รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน 22,172,866 บาท คิดเป็นร้อยละ 54.91 รวมส่วนของผู้ถือหุ้น 9,744,170 บาท คิดเป็นร้อยละ 100

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) รวมสินทรัพย์หมุนเวียน 184,953,725 บาท คิดเป็นร้อยละ 69.96 รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 79,406,649 บาท คิดเป็นร้อยละ 30.04 รวมหนี้สินหมุนเวียน 90,752,439 บาท คิดเป็นร้อยละ 34.33 รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน 82,901,249 บาท คิดเป็นร้อยละ 31.36 รวมส่วนของผู้ถือหุ้น 90,706,686 บาท คิดเป็นร้อยละ 100

สรุปการเปรียบเทียบงบแสดงฐานะทางการเงิน ประจำปี 2561 ไตรมาสที่ 1 - 3 ระหว่าง บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) พบว่า บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) มีฐานะทางการเงินที่ดีกว่า อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	เพิ่ม - ลด (%)			เพิ่ม - ลด (%)		
	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3	ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	98.63	95.69	97.72	76.53	76.38	77.31
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	-	-	-	16.90	18.81	17.26
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	-	-	-	0.00	0.04	0.01
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	-	-	-	0.39	0.38	0.36
รายได้ค่าบริการอื่น	-	-	-	1.53	0.89	1.21
กำไรจากการขายที่ดิน	-	-	-	0.82	0.00	0.49
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	0.00	0.05	0.01
ดอกเบี้ยรับ	0.03	0.11	0.03	1.42	1.71	1.47
เงินปันผลรับ	-	-	-	0.00	0.00	0.00
อื่น ๆ	1.33	4.20	2.25	2.41	1.74	1.88
รวมรายได้	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	60.17	62.20	61.07	53.20	50.34	51.62
ต้นทุนบริการธุรกิจ	-	-	-	14.93	13.77	13.86
ต้นทุนขายวัสดุก่อสร้าง	-	-	-	0.01	0.03	0.05
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	-	-	-	0.34	0.32	0.30
ต้นทุนบริการอื่น	-	-	-	1.50	1.36	1.38
ต้นทุนทางการเงิน	5.03	5.86	5.42	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	5.03	5.86	5.42	11.34	13.68	13.73
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12.64	13.38	13.04	11.39	11.24	10.48
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	3.78	3.66	3.74	-	-	-
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (โอนกลับ)				- 0.02	-	- 0.01
รวมค่าใช้จ่าย	93.18	97.57	97.24	92.69	90.75	91.41
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	-	-	-	7.31	9.25	8.59
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	1.47	2.03	1.17
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	- 0.40	- 0.11	- 0.29
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	6.82	2.43	2.76	8.38	11.18	9.47
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	-	-	-	- 2.14	- 2.73	- 2.34
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	6.82	2.43	2.76	6.23	8.45	7.13
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1.79	0.78	1.13	- 1.48	- 1.54	- 1.50
กำไรสำหรับงวด	5.03	1.65	1.63	4.76	6.91	5.63

จากการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ด้วยวิธีวิเคราะห์แนวดิ่งซึ่งเป็นการเปรียบเทียบ 3 ไตรมาส

การอธิบายผลการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนเงินตามวิธีแนวดิ่งบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จากการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 มีนาคม, 30 มิถุนายน, 30 กันยายนปี 2561 ด้วยการวิเคราะห์แนวดิ่งหรือวิธีร้อยละของยอด รวมทั้งเป็นการเปรียบเทียบข้อมูล 3 ไตรมาสพบว่า

จากการเปรียบเทียบจากการเปรียบเทียบร้อยละ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 3.15% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.49% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 2.82% , เงินลงทุนชั่วคราว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.33% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.25% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 2.63% , ลูกหนี้การค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.14% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.15% , ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.09% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.10% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.12% , ส่วนของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.99% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.77% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.91% , ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 53.69% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 57.17% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 59.62% , เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.40% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.37% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.45% , เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 5.60% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 4.59% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.30% , งานระหว่างบริหารโครงการ ไตรมาสที่ 1 ไม่มี ไตรมาสที่ 2 ไม่มี ไตรมาสที่ 3 คิดเป็น 0.81% , สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.20% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.11% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.35% , รวมสินทรัพย์หมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 68.61% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 70.00% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 71.17% , เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน-กำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 6.45% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 5.68% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 5.88% , เงินให้กู้ยืมระยะยาว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.01% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 คงที่ , เงินลงทุนในการร่วมค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.74% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.84% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.52% , เงินลงทุนในบริษัทร่วม ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.63% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.62% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.78% , เงินลงทุนระยะยาวอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.97% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.93% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.87% , อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.31% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.38% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.35% , ที่ดินรอการพัฒนา ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 18.19% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 17.62% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 16.32%

จากการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ไตรมาสที่ 1-3 ด้วยวิธี
แนวดิ่ง เปรียบเทียบเป็นร้อยละ พบว่า

จากการเปรียบเทียบร้อยละที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.31% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.16% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.11% , สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม
ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.10% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.09% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.16% , สินทรัพย์ไม่มี
ตัวตนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.20% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.21% ไตรมาสที่ 3 คงที่ , สิทธิการเช่า
ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.29% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.27% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.25% , สินทรัพย์ไม่
หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.20% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.37% , รวม
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 31.39% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 30.00% ไตรมาสที่ 3 ลดลง
28.83% , รวมสินทรัพย์ ทั้ง 3 ไตรมาส คงที่ , ตัวแลกเปลี่ยน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 7.08% ไตรมาสที่ 2
ลดลง 6.77% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 5.36% , เจ้าหนี้การค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.61% ไตรมาสที่ 2
ลดลง 1.58% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.72% , ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่ง
ปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 4.94% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 4.65% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 3.02% , ตัวเงินจ่าย
ระยะยาวค่าที่ดิน-ครบกกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 4.45% ไตรมาสที่ 2 ลดลง
4.26% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.74% , หักหนี้สินไม่มีประกัน-ครบกกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาส
ที่ 1 คิดเป็น 3.56% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 4.54% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 3.26% , ภาษีเงินได้นิติบุคคล
ค้างจ่าย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.39% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.05% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.12% ,
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.13% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.12% ไตรมาสที่ 3
ลดลง 0.11% , ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.46% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น
2.54% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 3.90% , เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 3.54% ไตรมาส
ที่ 2 ลดลง 3.20% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.58% , เงินประกันการก่อสร้าง ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.78%
ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.70% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.71% , ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น
0.40% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.45% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.67% , ต้นทุนโครงการค้างจ่าย ไตรมาส
ที่ 1 คิดเป็น 0.82% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.77% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.68% , อื่นๆ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น
0.39% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.45% , รวมหนี้สินหมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น
35.36% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 35.63% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 32.13% , รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี
ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.40% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.37% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.34% , เงินกู้ยืมระยะ
ยาว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 6.64% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 8.17% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 8.44%

จากการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ไตรมาสที่ 1-3 ด้วยวิธี แนวตั้ง เปรียบเทียบเป็นร้อยละ พบว่า

จากการเปรียบเทียบร้อยละ ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.18% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 2.63% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 3.86% , หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 17.75% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 16.97% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 20.61% , สรรองรายการภายใต้ วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.56% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.43% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.56% , สรรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.17% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.16% ไตรมาสที่ 3 คงที่ , ประมาณการหนี้สินระยะยาว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.25% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.27% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.26% , หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.21% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.19% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.17% , รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 28.15% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 30.21% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 35.41% , รวมหนี้สิน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 63.51% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 65.84% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 67.54% , ทุนเรือนหุ้นจดทะเบียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 22.84% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 18.41% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 17.65% , ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 18.86% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 18.04% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 17.30% , ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.72% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.60% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.50% , ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ทั้ง 3 ไตรมาส คงที่ , จัดสรรแล้ว-สรรองตามกฎหมาย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.70% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.63% ไตรมาสที่ 3 1.56% , ยังไม่ได้จัดสรร ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 13.36% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 12.04% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 11.29% , องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น -0.23% ไตรมาสที่ 2 ลดลง -0.22% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น -0.26% , ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 36.48% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 34.15% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 32.45% , ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย ทั้ง 3 ไตรมาส คงที่ , รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 36.49% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 34.16% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 32.46%

สรุปการเปรียบเทียบงบกำไรขาดทุน ประจำปี 2561 ไตรมาสที่ 1 - 3 ระหว่าง บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) พบว่า ระหว่าง บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) มีกำไรสำหรับงวดมากกว่า บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กำไรสำหรับงวด ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น -0.27% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 5.26% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 4.00%

การวิเคราะห์งบการเงินอัตราร้อยละตามแนวนอน

บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

สำหรับ ไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	เพิ่ม (ลด)				เพิ่ม (ลด)			
	ไตรมาสที่ 2 - 1		ไตรมาสที่ 3- 2 (%)		ไตรมาสที่ 2 - 1 (%)		ไตรมาสที่ 3- 2 (%)	
	(%)		(%)		(%)		(%)	
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-12,901	-6.11	-73,032	-36.82	-460,297	-17.31	395,127	17.97
เงินลงทุนชั่วคราว	0	0.00	0	0.00	18,809	0.96	438,866	22.16
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	23,614	24.49	-56,062	-46.70	7,017	5.82	13,275	10.41
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	-	-	-	-	14,051	18.82	17,271	19.47
ส่วนของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-153,000	-18.32	158,000	23.17
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	-	5,124,740	11.32	4,415,295	8.76
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	27,571	2.33	124,781	10.30
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	-	-	-	-683,312	-14.46	-1,927,406	-47.69
เงินมัดจำค่าที่ดิน	54,900	19.81	-15,538	-4.68	-	-	-	-
งานระหว่างบริหารโครงการ	-	-	-	-	0	0.00	747,585	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-2,238	-1.53	43,539	30.13	-39,944	-3.93	-654,693	-67.09
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	170,543	1.38	291,535	2.32	3,855,635	6.67	3,728,101	6.04
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน	-18,969	-9.76	26,232	14.95	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-424,100	-7.81	392,600	7.84
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	575	6.28	-227	-2.33
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	111,999	17.90	-258,339	-35.03
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	19,474	3.69	165,873	30.32
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	0	0.00	-17,041	-2.08
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	46	0.01	0	0.00	67,881	25.80	-4,706	-1.42
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-	197,781	1.29	-528,774	-3.40
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-3,825	-1.37	-8,202	-2.98	-42,438	-2.18	33,758	1.78
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	-2,131	-1.59	-2,154	-1.63	-	-	-	-
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	3,734	9	3,288	7.61	28,333	3.05	108,078	11.27
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	-88.00	-0.43	-408	-2.01	17,206	10.22	3,735	2.01
สิทธิการเช่า	-	-	-	-	-7,173	-2.91	-7,252	-3.03
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-1,341	-2.72	-298	-0.62	7,766	4.64	166,231	94.98
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-22,574	-1.83	18,458	1.53	-22,696	-0.09	53,936	0.20
รวมสินทรัพย์	147,969	1.09	309,993	2.25	3,832,939	4.55	3,782,037	4.29

บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) , บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน(ต่อ)

สำหรับ ไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	เพิ่ม (ลด)				เพิ่ม (ลด)			
	ไตรมาสที่ 2 - 1		ไตรมาสที่ 3- 2		ไตรมาสที่ 2 - 1		ไตรมาสที่ 3- 2	
	(%)		(%)		(%)		(%)	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	-	-	-	-	50,000	1.02	- 6,200,000	- 125.25
ตั๋วแลกเงิน	-	-	-	-	3,237	0.05	- 4,924,703	- 82.52
เจ้าหนี้การค้า	7,587	2.44	383,520	120.51	29,714	2.18	193,916	13.95
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	- 87,318	-20.10	87,318	25.16	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	7,587	2.44	383,520	120.51	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	- 20,342	-6.33	- 47,706	-15.86	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	- 44,351	-100.00	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	377	2.27	- 1,141	-6.72	-	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	65,936	- 1.58	- 1,319,961	- 32.20
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	- 1,235,701	- 32.92
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	999,210	0.00	- 44,351	- 100.00
ภาษีเงิน ได้นิเทศคลังจ่าย	-	-	-	-	281,274	- 85.85	65,768	141.85
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	-	-	-	-	314	- 0.30	- 1,397	- 1.32
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	- 105,671	-31.52	105,244	45.85	1,005,650	81.54	1,345,923	60.11
ภาษีเงิน ได้ค้างจ่าย	- 11,095	-45.05	6,821	50.40				
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	- 2,386	-3.71	- 39,056	-62.99	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	165,249	- 5.53	- 454,091	- 16.09
เงินประกันการก่อสร้าง	- 501	-0.28	- 31,474	-17.69	- 43,714	- 6.61	35,726	5.79
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	-	60,665	18.14	222,778	56.38
ต้นทุนโครงการค้างจ่าย	-	-	-	-	13,661	- 1.97	- 51,617	- 7.61
อื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	70,093	0.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	- 219,349	-7.84	507,877	19.70	1,596,433	5.36	1,869,536	-5.95
หนี้สินไม่หมุนเวียน	- 61,356	- 0.60	63,510	0.62	2,893,630	12.19	5,921,013	22.24
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	170,854	14.58	- 407,009	- 30.32	1,610,692	28.79	555,955	7.72
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	9,700	-	-	-	-	-
รายได้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	10,280	- 3.08	- 10,308	- 3.18
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	-	-	-	-	1,328,560	133.91	1,225,000	52.79
หุ้นกู้	- 1,477	- 0.02	1,477	0.02	- 2,161	- 0.01	3,989,864	26.67
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	- 2,912	- 10.97	2,813	11.90	-	-	-	-
เงินประกันสาธารณูปโภค	994	66.67	- 994	- 40.00	-	-	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	- 1,555	- 2.98	- 28,735	- 56.85	-	-	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว	- 6,892	- 9.38	6,892	10.34	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	-	-	-	54,894	- 4.17	171,131	13.55
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	1,453	1.02	4,268	2.96
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	-	-	-	25,696	11.99	234	0.10
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	-	-	5,436	- 3.11	- 15,131	- 8.93
หนี้สิน ไม่หมุนเวียนอื่น	- 1,019	- 0.78	- 28,511	- 21.92	- 5,436	- 3.11	- 15,131	- 8.93

บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) , บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน(ต่อ)

สำหรับ ไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	เพิ่ม (ลด)				เพิ่ม (ลด)			
	ไตรมาสที่ 2 - 1		ไตรมาสที่ 3- 2		ไตรมาสที่ 2 - 1		ไตรมาสที่ 3- 2	
	(%)		(%)		(%)		(%)	
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	157,993	2.13	- 444,367	- 5.85	2,893,630	12.19	5,921,013	22.24
รวมหนี้สิน	- 61,356	- 0.60	63,510	0.62	4,490,063	8.39	4,051,477	6.98
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้นจดทะเบียน	-	-	-	-	- 3,027,015	- 15.72	-	-
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนทุนจากการขายโดยใช้หุ้นเป็นหลักทรัพย์		-	-	-	1,724	3.24	1,395	2.54
กำไรสะสม	-	-	-	-	-	-	-	-
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	-	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร	- 53,412	- 3.21	- 330,658	- 20.53	- 652,000	- 5.79	- 231,431	- 2.18
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	- 5,355	2.81	- 38,864	19.86
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	-	-	-	-	- 655,631	- 2.13	- 268,900	- 0.89
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	-	-	- 1,493	- 22.37	- 540	- 10.42
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	- 53,412	- 1.57	- 330,658	- 9.90	- 657,124	- 2.14	- 269,440	- 0.89
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	- 114,768	- 0.84	- 267,148	- 1.98	3,832,939	4.55	3,782,037	4.29

จากการวิเคราะห์งบแสดงฐานะการเงินของบริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ด้วยวิธีวิเคราะห์แนวโน้มซึ่งเป็นการเปรียบเทียบ 3 ไตรมาส

การอธิบายผลการวิเคราะห์งบแสดงฐานะการเงินวิธีแนวโน้มบริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จากการวิเคราะห์งบแสดงฐานะการเงินของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 มีนาคม, 30 มิถุนายน, 30 กันยายนปี 2561 ด้วยการวิเคราะห์แนวดิ่งหรือวิธีร้อยละของยอดรวมซึ่งเป็นการเปรียบเทียบข้อมูล 3 ไตรมาสพบว่า

จากการเปรียบเทียบจากการเปรียบเทียบร้อยละ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 3.15% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.49% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 2.82% , เงินลงทุนชั่วคราว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.33% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.25% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 2.63% , ลูกหนี้การค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.14% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.15% , ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.09% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.10% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.12% , ส่วนของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.99% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.77% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.91% , ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 53.69% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 57.17% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 59.62% , เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.40% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.37% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.45% , เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 5.60% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 4.59% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.30% , งานระหว่างบริหารโครงการ ไตรมาสที่ 1 ไม่มี ไตรมาสที่ 2 ไม่มี ไตรมาสที่ 3 คิดเป็น 0.81% , สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.20% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.11% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.35% , รวมสินทรัพย์หมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 68.61% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 70.00% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 71.17% , เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน-กำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 6.45% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 5.68% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 5.88% , เงินให้กู้ยืมระยะยาว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.01% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 คงที่ , เงินลงทุนในการร่วมค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.74% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.84% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.52% , เงินลงทุนในบริษัทร่วม ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.63% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.62% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.78% , เงินลงทุนระยะยาวอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.97% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.93% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.87% , อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.31% ไตรมาสที่

2 เพิ่มขึ้น 0.38% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.35% , ที่ดินรอการพัฒนา ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 18.19% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 17.62% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 16.32%

จากการวิเคราะห์แสดงฐานะการเงินของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ไตรมาสที่ 1-3 ด้วยวิธีแนวนอน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ พบว่า

จากการเปรียบเทียบร้อยละที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.31% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.16% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.11% , สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.10% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.09% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.16% , สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.20% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.21% ไตรมาสที่ 3 คงที่ , สิทธิการเช่า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.29% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.27% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.25% , สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.20% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.37% , รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 31.39% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 30.00% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 28.83% , รวมสินทรัพย์ ทั้ง 3 ไตรมาส คงที่ , ตัวแลกเปลี่ยน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 7.08% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 6.77% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 5.36% , เจ้าหนี้การค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.61% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.58% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.72% , ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 4.94% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 4.65% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 3.02% , ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน-ครบกกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 4.45% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 4.26% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.74% , หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน-ครบกกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 3.56% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 4.54% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 3.26% , ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.39% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.05% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.12% , ประมาณการหนี้สินระยะสั้น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.13% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.12% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.11% , ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.46% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 2.54% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 3.90% , เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 3.54% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 3.20% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.58% , เงินประกันการก่อสร้าง ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.78% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.70% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.71% , ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.40% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.45% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.67% , ต้นทุนโครงการค้างจ่าย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.82% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.77% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.68% , อื่นๆ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.39% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.45% , รวมหนี้สินหมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 35.36% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 35.63% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 32.13% , รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี

ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.40% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.37% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.34% , เงินกู้ยืมระยะยาว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 6.64% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 8.17% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 8.44%

จากการวิเคราะห์แสดงฐานะการเงินของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ไตรมาสที่ 1-3 ด้วยวิธีแนวนอน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ พบว่า

จากการเปรียบเทียบร้อยละ ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.18% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 2.63% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 3.86% , หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 17.75% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 16.97% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 20.61% , สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.56% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.43% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.56% , สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.17% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.16% ไตรมาสที่ 3 คงที่ , ประมาณการหนี้สินระยะยาว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.25% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.27% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.26% , หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.21% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.19% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.17% , รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 28.15% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 30.21% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 35.41% , รวมหนี้สิน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 63.51% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 65.84% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 67.54% , ทุนเรือนหุ้นจดทะเบียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 22.84% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 18.41% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 17.65% , ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 18.86% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 18.04% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 17.30% , ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.72% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.60% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.50% , ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ทั้ง 3 ไตรมาส คงที่ , จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.70% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.63% ไตรมาสที่ 3 1.56% , ยังไม่ได้จัดสรร ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 13.36% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 12.04% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 11.29% , องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น -0.23% ไตรมาสที่ 2 ลดลง -0.22% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น -0.26% , ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 36.48% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 34.15% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 32.45% , ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย ทั้ง 3 ไตรมาส คงที่ , รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 36.49% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 34.16% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 32.46%จากการเปรียบเทียบร้อยละ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 3.15% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.49% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 2.82% , เงินลงทุนชั่วคราว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.33% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.25% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 2.63% , ลูกหนี้การค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.14% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.15% , ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.09% ไตรมาสที่ 2

เพิ่มขึ้น 0.10% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.12% , ส่วนของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.99% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.77% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.91%

จากการวิเคราะห์ทั้งแสดงฐานะการเงินของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ไตรมาสที่ 1-3 ด้วยวิธีแนวนอน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ พบว่า

จากการเปรียบเทียบร้อยละ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 53.69% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 57.17% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 59.62% , เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.40% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.37% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.45% , เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 5.60% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 4.59% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.30% , งานระหว่างบริหารโครงการ ไตรมาสที่ 1 ไม่มี ไตรมาสที่ 2 ไม่มี ไตรมาสที่ 3 คิดเป็น 0.81% , สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.20% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.11% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.35% , รวมสินทรัพย์หมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 68.61% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 70.00% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 71.17% , เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน-กำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 6.45% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 5.68% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 5.88% , เงินให้กู้ยืมระยะยาว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.01% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 คงที่ , เงินลงทุนในการร่วมค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.74% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.84% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.52% , เงินลงทุนในบริษัทร่วม ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.63% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.62% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.78% , เงินลงทุนระยะยาวอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.97% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.93% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.87% , อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.31% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.38% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.35% , ที่ดินรอการพัฒนา ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 18.19% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 17.62% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 16.32% , ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.31% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.16% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.11% , สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมบัญชี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.10% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.09% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.16% , สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.20% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.21% ไตรมาสที่ 3 คงที่ , สิทธิการเช่า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.29% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.27% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.25% , สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.20% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.37% , รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 31.39% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 30.00% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 28.83% , รวมสินทรัพย์ ทั้ง 3 ไตรมาส คงที่ , ตัวแลกเงิน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 7.08% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 6.77% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 5.36% , เจ้าหนี้การค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.61% ไตรมาสที่ 2

ลดลง 1.58% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.72% , ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 4.94% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 4.65% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 3.02%

จากการวิเคราะห์ทั้งแสดงฐานะการเงินของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ไตรมาสที่ 1-3 ด้วยวิธีแนวนอน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ พบว่า

จากการเปรียบเทียบร้อยละ ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน-ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 4.45% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 4.26% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.74% , หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน-ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 3.56% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 4.54% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 3.26% , ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.39% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.05% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.12% , ประมาณการหนี้สินระยะสั้น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.13% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.12% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.11% , ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.46% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 2.54% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 3.90% , เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 3.54% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 3.20% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.58% , เงินประกันการก่อสร้าง ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.78% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.70% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.71% , ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.40% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.45% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.67% , ต้นทุนโครงการค้างจ่าย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.82% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.77% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.68% , อื่นๆ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.39% ไตรมาสที่ 2 คงที่ ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 0.45% , รวมหนี้สินหมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 35.36% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 35.63% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 32.13% , รายได้สิทธิการเช่ารถดับบัญชี ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.40% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.37% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.34% , เงินกู้ยืมระยะยาว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 6.64% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 8.17% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 8.44% , ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.18% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 2.63% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 3.86% , หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 17.75% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 16.97% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 20.61% , สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.56% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.43% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.56% , สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.17% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.16% ไตรมาสที่ 3 คงที่ , ประมาณการหนี้สินระยะยาว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.25% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 0.27% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.26% , หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 0.21% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 0.19% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 0.17% , รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 28.15% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 30.21% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 35.41% , รวมหนี้สิน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 63.51% ไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้น 65.84% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น

67.54% , ทุนเรือนหุ้นจดทะเบียน ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 22.84% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 18.41% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 17.65%

จากการวิเคราะห์ทั้งบแสดงฐานะการเงินของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ไตรมาสที่ 1-3 ด้วยวิธีแนวนอน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ พบว่า

จากการเปรียบเทียบร้อยละ ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 18.86% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 18.04% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 17.30% , ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 2.72% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 2.60% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 2.50% , ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ทั้ง 3 ไตรมาส คงที่ , จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 1.70% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 1.63% ไตรมาสที่ 3 1.56% , ยังไม่ได้จัดสรร ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 13.36% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 12.04% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 11.29% , องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น -0.23% ไตรมาสที่ 2 ลดลง -0.22% ไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น -0.26% , ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 36.48% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 34.15% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 32.45% , ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย ทั้ง 3 ไตรมาส คงที่ , รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ไตรมาสที่ 1 คิดเป็น 36.49% ไตรมาสที่ 2 ลดลง 34.16% ไตรมาสที่ 3 ลดลง 32.46% , รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 12.19% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 22.24% , รวมหนี้สิน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 8.39% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง 6.98% , ทุนเรือนหุ้นจดทะเบียน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -15.72% ไตรมาสที่ 3-2 ไม่มี , ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 3.24% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง 2.54% , กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -5.79% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -2.18% , องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 2.81% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 19.86% , ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัท ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -2.13% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -0.89% , ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -22.37% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -10.42% , รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -2.14% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง -0.89% , รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 4.55% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง 4.29%

สรุปการเปรียบเทียบงบแสดงฐานะทางการเงิน ประจำปี 2561 ระหว่าง บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) พบว่า บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) มีฐานะทางการเงินที่ดีกว่า บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัท อริยา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน

สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	เพิ่ม (ลด)				เพิ่ม (ลด)			
	ไตรมาสที่ 2 - 1 (%)		ไตรมาสที่ 3- 2 (%)		ไตรมาสที่ 2 - 1 (%)		ไตรมาสที่ 3- 2 (%)	
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-95,159	-9.08	65,492	6.87	226,942	5.32	9,452,147	221.58
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	-	-	-	-	158,551	17.78	2,012,236	191.55
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	-	-	-	-	2,005	5,569.44	78	3.82
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	-	-	-	-	699	3.37	42,051	196.17
รายได้ค่าบริการอื่น	-	-	-	-	-31,023	-38.54	165,992	335.54
กำไรจากการขายที่ดิน	-	-	-	-	-43,228	-100.00	86,574	100.00
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	2,604	0.00	0	0.00
ดอกเบี้ยรับ	714	194.55	-743	-68.73	20,695	27.63	165,042	172.65
เงินปันผลรับ	-	-	-	-	66	0.00	0	0.00
อื่น ๆ	27,641	195.38	-18,396	-44.02	-30,012	-23.56	235,351	241.70
รวมรายได้	-66,804	-6.29	46,353	4.66	307,299	5.82	12,159,471	217.72
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-19,979	-3.13	17,047	2.75	4,173	0.15	6,347,486	225.76
ต้นทุนทางการเงิน	4,873	9.12	-1,774	-3.04	-	-	-	-
ต้นทุนบริการธุรกิจ	-	-	-	-	-18,589	-2.36	1,690,032	219.68
ต้นทุนขายวัสดุก่อสร้าง	-	-	-	-	909	137.10	6,735	428.44
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	-	-	-	-	-98	-0.55	36,127	202.76
ต้นทุนบริการอื่น	-	-	-	-	-3,390	-4.27	168,340	221.51
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,294	1.05	21,261	17.11	165,622	27.68	1,673,030	218.96
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-1,050	-0.78	2,675	2.01	26,420	4.39	1,231,966	196.24
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	-3,746	-9.33	2,559	7.03	-	-	-	-
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (โอนกลับ)	-	-	-	-	-1,115	100.00	-1,115	100.00
รวมค่าใช้จ่าย	-18,608	-2	41,768	4	176,162	3.60	11,152,601	220.05
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	-	-	-	-	131,137	34.01	1,006,870	194.85
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	35,885	46.19	94,375	83.10
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-15,187	71.87	-45,053	758.09
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	-48,196	-66.55	4,585	18.93	182,209	41.21	1,056,192	169.16
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	-	-	-	-	-39,515	34.92	-261,882	171.54
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-48,196	-66.55	4,585	18.93	142,694	43.37	794,310	168.39
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-11,244	-59.16	4,058	52.27	-7,832	10.05	-180,663	210.70
กำไรสำหรับงวด	-36,952	-69.18	527	3.20	134,862	53.71	613,647	158.99

จากการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนเงินของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ด้วยวิธีวิเคราะห์แนวนอนซึ่งเป็นการเปรียบเทียบ 3 ไตรมาส

การอธิบายผลการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนวิธีแนวนอนบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จากการวิเคราะห์งบแสดงฐานะการเงินของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 มีนาคม, 30 มิถุนายน, 30 กันยายนปี 2561 ด้วยการวิเคราะห์แนวนอนหรือวิธีร้อยละของยอด รวม ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบข้อมูล 3 ไตรมาสพบว่า

จากการเปรียบเทียบจากการเปรียบเทียบร้อยละ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 5.32% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 221.58% ไตรมาส, รายได้ค่าบริการธุรกิจ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 17.78% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 191.55%, รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 5,569.44% ไตรมาสที่ 3-2 ลดลง 3.82%, รายได้จากโครงการเพื่อเช่า ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 3.37% ไตรมาสที่ 3-2 คงเพิ่มขึ้น 196.17%, รายได้ค่าบริการอื่น ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -38.54% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 335.54%, กำไรจากการขายที่ดิน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -100% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 100%, กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย คงที่, ดอกเบี้ยรับ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 27.63% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 172.65%, เงินปันผลรับ คงที่, รายได้อื่นๆ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -23.56% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 241.70%, ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 0.15% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 217.76%, ต้นทุนบริการธุรกิจ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -2.26% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 219.68%, ต้นทุนขายวัสดุก่อสร้าง ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 137.10% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 428.44%, ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -0.55% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 202.76%, ต้นทุนบริการอื่น ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น -4.27% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 221.51%, ค่าใช้จ่ายในการขาย ไตรมาสที่ 1-2 คิดเป็น 27.68% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 218.96%, ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 4.39% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 196.24%, ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย(โอนกลับ) ไตรมาสที่ 2-1 และ ไตรมาสที่ 3-2 คงที่, รวมค่าใช้จ่าย ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 3.60% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 220.05%, ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ คิดเป็น 34.01 ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 194.85%, ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 46.19% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 83.10%, ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 71.87% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 758.09

จากการวิเคราะห์หั่งบกำไรขาดทุนเงินของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ไตรมาสที่ 1-3 ด้วยวิธีแนวนอน เปรียบเทียบเป็นร้อยละ พบว่า

จากการเปรียบเทียบร้อยละ กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 41.21% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 169.16%, ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 34.92% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 171.54%, กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 43.37% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 168.39%, ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 10.05% ไตรมาสที่ 2-1 เพิ่มขึ้น 210.70%, กำไรสำหรับงวด. ไตรมาสที่ 2-1 คิดเป็น 53.71% ไตรมาสที่ 3-2 เพิ่มขึ้น 158.99%

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีกำไรสำหรับงวด กลุ่มที่ 1 ลดลง -36,952 บาทคิดเป็นร้อยละ -69.18 และกลุ่มที่ 2 เพิ่มขึ้น 527 บาท คิดเป็นร้อยละ 3.20 ส่วนบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) มีกำไรสำหรับงวด กลุ่มที่ 1 เพิ่มขึ้น 134,862 บาท คิดเป็นร้อยละ 53.71 และกลุ่มที่ 2 เพิ่มขึ้น 613,647 บาท คิดเป็นร้อยละ 158.99 บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) มีกำไรสำหรับงวดเพิ่มขึ้น ซึ่งดีกว่าบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปการทำโครงการ

การจัดทำบัญชีโครงการในครั้งนี้ ทางผู้จัดทำได้เลือกบริษัท อารียา พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ไตรมาส 1-3 ประจำปี 2561 เป็นต้นแบบในการศึกษาเรียนรู้ซึ่งเป็นธุรกิจประเภท อสังหาริมทรัพย์ เพื่อศึกษาการจัดทำอัตราส่วนทางการเงิน และวิเคราะห์งบการเงิน การวิเคราะห์ อัตราร้อยละตามแนวดิ่ง การวิเคราะห์เปรียบเทียบตามแนวนอนหรือแนวนอน การวิเคราะห์ อัตราส่วนทางการเงิน แนวทางการแก้ไขปัญหาและการสรุปการดำเนินงานในขั้นตอน ต่าง ๆ จนถึงขั้นตอนสุดท้าย ที่กิจการประสบความสำเร็จ นอกจากนี้การศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆยังทำให้ทราบถึงแนวทางการจัดทำบัญชีและกระบวนการวิเคราะห์และพิสูจน์งบการเงิน การดูแลรักษา ระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพให้ประสบความสำเร็จ และช่วยให้ทราบผลการดำเนินการของ บริษัทฯในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ช่วยให้ทราบในการกำหนดนโยบายในการวางแผนและการตัดสินใจต่าง ๆ การบริหารงานต่าง ๆ ให้บริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

5.2 ปัญหาและอุปสรรคในการทำโครงการ

- 5.2.1 เวลาในการทำโครงการและเวลาในการเรียนวิชาโครงการค่อนข้างน้อย
- 5.2.2 ไม่มีคอมพิวเตอร์ ทำให้ไม่สะดวกในการทำงาน
- 5.2.3 คำนวณตัวเลขผิด ไม่แม่นยำสูตรในการคำนวณ
- 5.2.4 การส่งงานล่าช้า ไม่ตรงตามกำหนด

5.3 แนวทางแก้ไขปัญหาและอุปสรรค

1. พยายามหาเวลาว่างไปศึกษาข้อมูลแล้วปฏิบัติงานไปเรื่อย ๆ เพื่อให้งานเสร็จทันกำหนด
2. นักศึกษาต้องขอยืมญาติเพื่อทำวิชาโครงการ
3. ควรศึกษาความรู้เกี่ยวกับเรื่องของการคำนวณใช้สูตรก่อนที่จะลงมือปฏิบัติ
4. สมาชิกในกลุ่มแบ่งหน้าที่กันทำ และต้องรับผิดชอบในหน้าที่ที่ตนเองได้รับมอบหมาย

5.4 ประโยชน์ที่ได้รับจากการทำโครงการ

- 5.4.1 ทราบถึงการจัดทำงานการเงินของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 5.4.2 สามารถทราบถึงผลการดำเนินงานของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 5.4.3 สามารถวิเคราะห์งานการเงินของบริษัทอย่างถูกต้องและเหมาะสม
- 5.4.4 ทำให้เกิดความสามัคคีกันในกลุ่มคณะเพื่อให้โครงการสำเร็จลุล่วง

5.5 ข้อเสนอแนะ

1. ควรจะให้มีเวลาในการศึกษาทำความเข้าใจ กับการทำโครงการให้มากกว่านี้ ศึกษาข้อมูลและตัดสินใจให้ดีว่าควรเลือกบริษัทประเภทใด
2. ควรมีการเรียนการสอนวิชาโครงการเพิ่มขึ้นมากกว่านี้ เนื่องจากมีคาบเรียนน้อย จึงทำให้เวลาในการจัดทำและพบอาจารย์ประจำวิชาไม่เพียงพอ
3. ข้อมูลที่นำมาใช้ในการจัดทำโครงการจะต้องเป็นข้อมูลที่ยึดหลักความเป็นจริงเป็นข้อมูลที่มิแหล่งที่มา และสามารถหาหลักฐานมาแสดงเพื่อเป็นการพิสูจน์ข้อเท็จจริงได้
4. การจัดทำเอกสารต่าง ๆ จะต้องมีความถูกต้อง เพราะฉะนั้นจะต้องอาศัยความละเอียดรอบคอบและความมีระเบียบในการจัดทำเอกสาร

บรรณานุกรม

กรมสรรพากร สล.0318/30. (2558) . ความหมายของอสังหาริมทรัพย์ . ค้นหาข้อมูล 15 มิถุนายน 2562, จาก <https://www.ban4cash.net/th/articles/17566>

กนกวรรณ ไพบะเทศ (2555) . แนวคิดหลัก PDCA . ค้นหาข้อมูล 19 มิถุนายน 2562, จาก <https://sites.google.com/site/pumpkin2555/khwampdca>

บริษัท อรียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) . (2561) . งบการเงินบริษัท อรียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) . ค้นหา 15 สิงหาคม 2562, จาก <https://market.sec.or.th/public/isc/th/Viewmore/fs-full?searchSymbol=A>

บริษัท แสนศิริ จำกัด (มหาชน) . (2561) . งบการเงินบริษัท แสนศิริ จำกัด (มหาชน) . ค้นหา 20 สิงหาคม 2562, จาก <https://market.sec.or.th/public/isc/th/Viewmore/fs-full?searchSymbol=SIRI>

บริษัท อรียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) . (2561) . หมายเหตุประกอบงบการเงิน . ค้นหา 25 กันยายน 2562, จาก <https://market.sec.or.th/public/isc/th/Viewmore/fs-full?searchSymbol=A>

บริษัท แสนศิริ จำกัด (มหาชน) . (2561) . หมายเหตุประกอบงบการเงิน . ค้นหา 25 กันยายน 2562, จาก <https://market.sec.or.th/public/isc/th/FinancialReport/R561-0000001322>

ภาคผนวก ก

วิทยาลัยเทคโนโลยีอรรณพวิทยพัฒน์

โครงการ Project of Account

ประจำปีการศึกษา 2562

1. ชื่อโครงการ การศึกษาวิเคราะห์งบการเงินของ บริษัทอริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)
ไตรมาสที่ 1 – 3 ประจำปี 2561
- ประเภทธุรกิจ สินทรัพย์ (อสังหาริมทรัพย์)

2. ผู้รับผิดชอบโครงการ

2.1 นางสาว จุรีรัตน์ พัดทอง	ชั้น ปวส. 2/25	เลขที่ 2
2.2 นางสาว อริยา พันธุ์ขาว	ชั้น ปวส. 2/25	เลขที่ 4

3. หลักการและเหตุผล

การบัญชีและการเงินนั้นมีส่วนสำคัญต่อการทำธุรกิจอย่างมากซึ่งจะทำให้เรานั้นสามารถทราบผลประกอบการได้อย่างถูกต้องเพราะข้อมูลที่บันทึกจะสามารถสะท้อนภาพการเปลี่ยนแปลงทางการเงิน และสามารถนำข้อมูลเหล่านั้นมาวิเคราะห์แนวทางในการพัฒนาธุรกิจ เพื่อยืดยอดหรือการขยายกิจการ และส่งผลให้รู้ประสิทธิภาพของบริษัทมีความน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น

บริษัทอริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ประกอบธุรกิจแบ่งเป็น 3 ประเภท โครงการ บ้านเดี่ยว บริษัทจะขายที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทและรับจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดิน ในโครงการต่าง ๆ หรือขายที่ดินพร้อมบ้านสร้างเสร็จ โครงการทาวน์โฮมและโครงการ คอนโดมิเนียม บริษัทฯจึงมุ่งเน้นเพื่อสร้างสรรค์คุณภาพที่ดีในการอยู่อาศัย เพื่อเป็นการสอดคล้อง การขยายตัวทางธุรกิจของบริษัท และเพื่อรองรับความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการ โครงการที่มีความครบวงจร พร้อมทั้งบริษัทฯ มีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จักเป็นอย่างมากในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ทางคณะผู้จัดทำจึงเล็งเห็นความน่าสนใจธุรกิจในรูปแบบนี้ จึงได้ตั้งใจจัดทำโครงการเพื่อเป็น แนวทางการศึกษาต่อไป

4. วัตถุประสงค์

- 4.1 เพื่อให้นักศึกษาได้ทราบงบการเงินของ บริษัทอริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)
- 4.2 เพื่อให้นักศึกษาได้ศึกษาธุรกิจ ความเป็นมาของ บริษัทอริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 4.3 เพื่อให้นักศึกษาได้ฝึกวิเคราะห์งบการเงิน บริษัทอริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)
- 4.4 เพื่อให้นักศึกษาได้นำความรู้ที่ได้มาประยุกต์ใช้ พร้อมกับการนำไปเผยแพร่ผู้ที่กำลังศึกษา การวิเคราะห์งบการเงิน

5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 5.1 นักศึกษาได้ทราบงบการเงินของ บริษัทอริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)
- 5.2 นักศึกษาได้ศึกษาธุรกิจ ความเป็นมาของ บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 5.3 นักศึกษาได้ฝึกวิเคราะห์งบการเงิน บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 5.4 นักศึกษาได้นำความรู้ที่ได้มาประยุกต์ใช้ พร้อมกับการนำไปเผยแพร่ผู้ที่กำลังศึกษา การวิเคราะห์งบการเงิน

6. เป้าหมาย

นักศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง ชั้นปีที่ 2 ห้อง 25 สาขาวิชาการบัญชี
วิทยาลัยเทคโนโลยีอรรถวิทย์พัฒนชกร จำนวน 2 คน

7. ขั้นตอนและระยะเวลาดำเนินการ

7.1 ขั้นตอนการเตรียมงาน

7.1.1 ค้นหาบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ที่ต้องการศึกษางบการเงิน

7.1.2 นำเสนอโครงการฯ เพื่อขออนุมัติ

7.1.3 ศึกษาการจัดทำโครงการจากเอกสารคู่มือการจัดทำโครงการ

7.2 ขั้นตอนการดำเนินการ

7.2.1 รวบรวมข้อมูลเพื่อเตรียมจัดทำโครงการ

7.2.2 ศึกษาข้อมูลงบการเงิน หรือรายได้ประจำปีแต่ละไตรมาสวิเคราะห์

7.2.3 เปรียบเทียบงบการเงินของบริษัทที่กำลังศึกษากับคู่แข่งว่ามีความแตกต่าง

7.3 ขั้นตอนสรุป

7.3.1 รวบรวมข้อมูลที่ได้และการวิเคราะห์ทั้งหมดยกมาสรุปผล

7.3.2 เตรียมนำเสนอโครงการ การวิเคราะห์งบการเงิน

7.3.3 จัดทำ Power Point รูปเล่มของโครงการ พร้อมพรีเซนต์ต่อผู้อนุมัติโครงการ

8. ระยะเวลาในการดำเนินงาน 4 มิถุนายน 2562 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2562

9. สถานที่ดำเนินการ วิทยาลัยเทคโนโลยีอรรถวิทย์พัฒนวิชาการ

10. งบประมาณดำเนินการ

ที่	รายการ	จำนวน	ราคา/ หน่วย	จำนวนเงิน
1	กระดาษ A4	2 รีม	200.00	400.00
2	ค่าน้ำหมึก	1 กล่อง	250.00	250.00
3	ค่าแผ่นซีดี	1 แผ่น	15.00	15.00
4	ค่าเช่ารูปเล่ม	1 เล่ม	300.00	300.00
5	แฟลชไดรฟ์	1 อัน	199.00	199.00
รวม				1,164.00

11. ที่ปรึกษาโครงการ อาจารย์ประเสริฐศรี สุขรักษ์

ลงชื่อ.....ผู้นำเสนอโครงการ
(นางสาวอารีชา พันธุ์ขาว)

ลงชื่อ.....ผู้อนุมัติโครงการ
(นางประเสริฐศรี สุขรักษ์)
อาจารย์ที่ปรึกษาโครงการ

ลงชื่อ.....ผู้อนุมัติโครงการ
(นางปณิดา ตุ่มเจริญ)
อาจารย์ผู้รับผิดชอบโครงการ

ลงชื่อ.....ผู้อนุมัติโครงการ
(นางสาวบุญผ่อง พงศ์พันเทา)
หัวหน้าสาขาวิชาการบัญชี

ภาคผนวก ข

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

		ไตรมาส1 31 มีนาคม 2561	ไตรมาส2 30 มิถุนายน 2561	ไตรมาส3 30 กันยายน 2561
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		211,232	198,331	125,299
เงินลงทุนชั่วคราว		84	84	84
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		96,430	120,044	63,982
โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา		11,661,961	11,769,129	12,161,757
เงินมัดจำค่าที่ดิน		277,100	332,000	316,462
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		146,719	144,481	188,020
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		12,393,526	12,564,069	12,855,604
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
5				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	6	194,387	175,418	201,650
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	17	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4	454,183	454,229	454,229
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		279,022	275,197	266,995
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า		134,212	132,081	129,927
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		20,406	20,318	19,910
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	7	39,455	43,189	46,477
เงินประกันการเช่า	8	60,000	60,000	60,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9	49,376	48,035	47,737
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,231,041	1,208,467	1,226,925
รวมสินทรัพย์		13,624,567	13,772,536	14,082,529

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

		ไตรมาส1 31 มีนาคม 2561	ไตรมาส2 30 มิถุนายน 2561	ไตรมาส3 30 กันยายน 2561
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	10	434,335	347,017	434,335
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4	310,661	318,248	701,768
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	321,191	300,849	253,143
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11	-	-	44,351
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		111,493	111,493	111,493
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		1,000,000	1,000,000	1,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		16,594	16,971	15,830
เงินประกันการก่อสร้าง		178,411	177,910	146,436
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		335,234	229,563	334,807
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		24,628	13,533	20,354
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		64,387	62,001	22,945
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,796,934	2,577,585	3,085,462
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		1,171,497	1,342,351	935,342
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	9,700
หุ้นกู้	10	5,977,542	5,976,065	5,977,542
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	4	26,545	23,633	26,446
เงินประกันสาธารณูปโภค	11	1,491	2,485	1,491
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		52,101	50,546	21,811
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว		73,514	66,622	73,514
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ		-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		131,059	130,040	101,529
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	12	7,433,749	7,591,742	7,147,375
รวมหนี้สิน		10,230,683	10,169,327	10,232,837
ทุนเรือนหุ้นทุนจดทะเบียน		1,200,000	1,200,000	1,200,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว		980,000	980,000	980,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		669,210	669,210	669,210
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย		80,874	80,874	80,874
ยังไม่ได้จัดสรร		1,663,800	1,610,388	1,279,730
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		3,393,884	3,340,472	3,009,814
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		13,624,567	13,509,799	13,242,651

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
งบกำไรขาดทุน				
สำหรับไตรมาสที่ 1 - 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561				
		ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3
		31 มีนาคม 2561	30 มิถุนายน 2561	30 กันยายน 2561
รายได้	4			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		1,048,019	952,860	1,018,352
ดอกเบี้ยรับ		367	1,081	338
รายได้อื่น		14,147	41,788	23,392
รวมรายได้		1,062,533	995,729	1,042,082
ค่าใช้จ่าย	4			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		639,304	619,325	636,372
ค่าใช้จ่ายในการขาย		122,946	124,240	145,501
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน		40,146	36,400	38,959
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		134,288	133,238	135,913
ต้นทุนทางการเงิน		53,430	58,303	56,529
รวมค่าใช้จ่าย		990,114	971,506	1,013,274
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		72,419	24,223	28,808
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้		19,007	7,763	11,821
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		53,412	16,460	16,987
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		53,412	16,460	16,987

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ภาคผนวก ค

กรณีศึกษาวิเคราะห์งบการเงิน
บริษัท อรียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ไตรมาส ที่ 1 – 3 ประจำปี 2561

Areeya



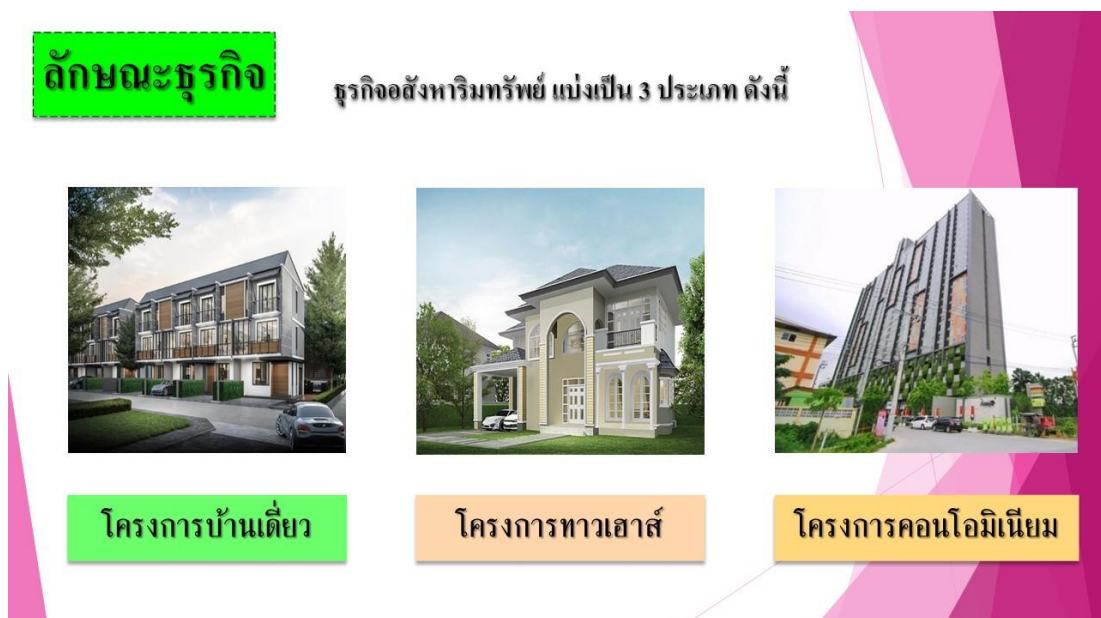
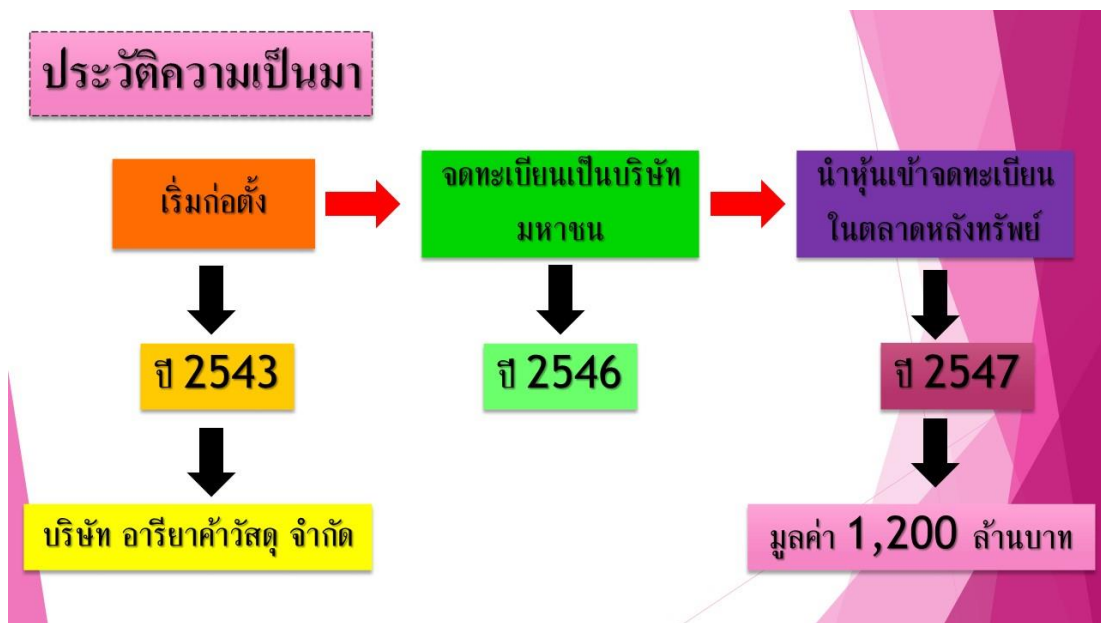
คณะผู้จัดทำ



นางสาว จุรีรัตน์ พัดทอง



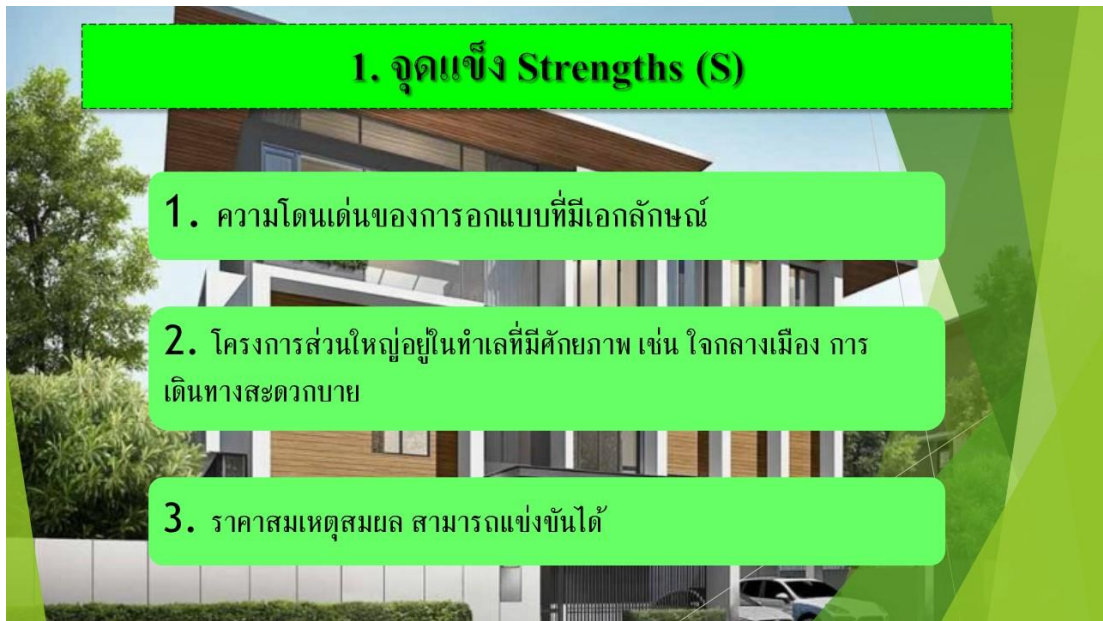
นางสาว อรียา พันธุ์ขาว



วิสัยทัศน์

“บ้าน” มิใช่เพียงที่อยู่อาศัย แต่เป็นส่วนที่สำคัญส่วนหนึ่งของชีวิตครอบครัว เป็นที่ที่ลูกหลานจะเติบโต และเป็นที่ที่ความทรงจำทั้งหมดจะถูกประทับไว้ สำหรับผู้ที่มองหารูปแบบการใช้ชีวิตที่ทันสมัย สวยงามใจกลางเมือง อารียาจะเป็นบ้านในฝันของคุณ





1. จุดแข็ง Strengths (S)

1. ความโดดเด่นของการออกแบบที่มีเอกลักษณ์
2. โครงการส่วนใหญ่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ เช่น ใจกลางเมือง การเดินทางสะดวก
3. ราคาสมเหตุสมผล สามารถแข่งขันได้



2. จุดอ่อน Weaknesses (W)

1. ประสิทธิภาพการทำงานมีน้อยกว่าคู่แข่ง
2. ความเสี่ยงการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ ใจกลางเมือง
3. ความผันผวนของราคารัสดุ อันก่อให้เกิดต้นทุนที่สูงขึ้น

3. โอกาส Opportunities (O)

1. ปัจจุบันผู้คนให้ความสนใจกับอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก เพราะไม่ใช่แค่การอยู่อาศัย แต่ยังเป็นการลงทุนได้อีกด้วย
2. บริษัท มีแผนเปิดตัว AREEYA Family Application การเข้าถึงบริการด้วยคำสั่งจากปลายนิ้ว ผ่าน Application เพื่อการใช้ชีวิตที่ง่ายขึ้น
3. โครงการของบริษัท มีราคาค่อนข้างเบาสามารถตอบโจทย์สำหรับวัยทำงาน ระดับกลาง จนถึงระดับสูง ได้เป็นอย่างมาก

4. อุปสรรค Threats (T)

1. เศรษฐกิจในปัจจุบันได้ชะลอลง ซึ่งส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์
2. เนื่องจากบริษัทมีประสบการณ์น้อย จึงต้องคิดหาโปรเจกใหม่ ๆ และพัฒนาโครงการ
3. ที่ดินมีอยู่อย่างจำกัด จึงทำให้การจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใจกลางเมือง เป็นไปได้ค่อนข้างยาก เพราะต้องแข่งขันกับคู่แข่ง





Do (การปฏิบัติตามแผน)

เมื่อได้เจรจาตกลงราคายื่นของวัสดุไว้แล้ว ทำให้สามารถลดความผันผวนของต้นทุนการก่อสร้างได้ระยะหนึ่ง

Check (การตรวจการปฏิบัติงาน)

เพื่อป้องกันผู้ค้ารายเดิมขึ้นราคาวัสดุก่อสร้าง หรือไม่ เป็นไปตามที่ตกลงกันไว้ บริษัทจึงตั้งคณะทำงานติดตามราคาวัสดุก่อสร้างและจัดหาวัสดุทดแทนจากผู้ผลิตรายใหม่ เพื่อให้ทราบราคาวัสดุที่แข่งขันกันในตลาด



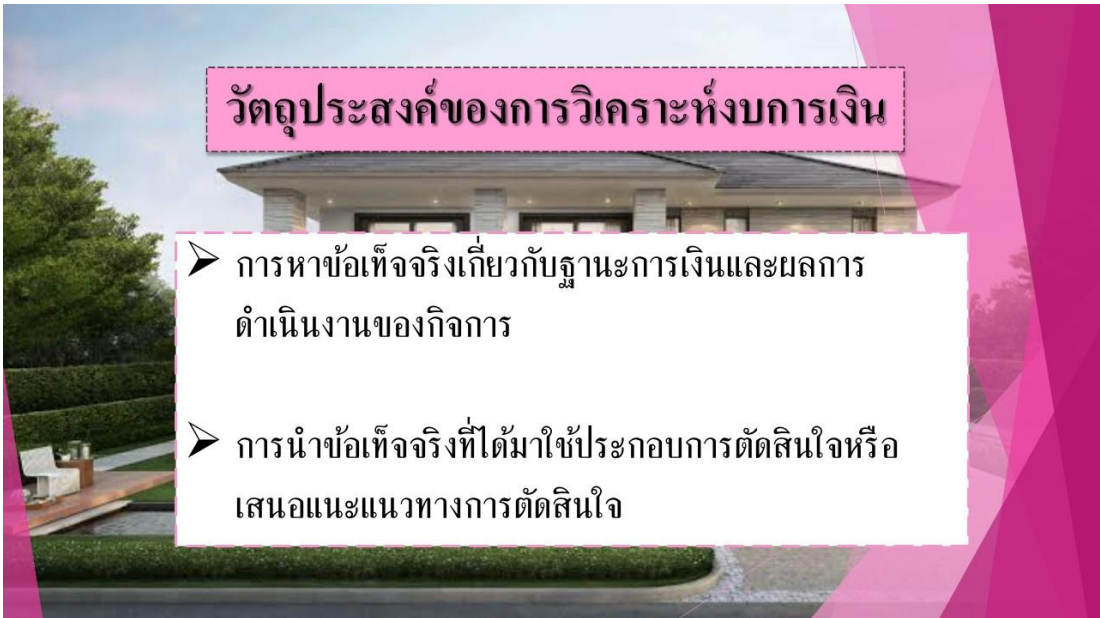
Action (การปรับปรุง ยกระดับคุณภาพให้ดีขึ้น)

ทำการจัดตั้งทีมวิจัยและพัฒนาเพื่อศึกษาเทคโนโลยีนวัตกรรมใหม่ๆ ที่สามารถลดต้นทุนในการก่อสร้าง และทำให้งานก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น



ความหมายของ งบการเงิน

หมายถึง งบที่แสดงฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกิจการ ในระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง ณ วันสิ้นงวดบัญชี อาจจะเป็น ระยะเวลา 3 เดือน 6 เดือน หรือ 1 ปี



วัตถุประสงค์ของการวิเคราะห์งบการเงิน

- การหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ
- การนำข้อเท็จจริงที่ได้มาใช่ประกอบการตัดสินใจหรือเสนอแนะแนวทางการตัดสินใจ

งบการเงินประกอบด้วย

1. งบแสดงฐานะการเงิน

หรือ **งบดุล** เป็นงบการเงินส่วนที่จะแสดงถึง ฐานะทางการเงินของกิจการ โดยจะบอกเกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น

สินทรัพย์

หนี้สิน

(ส่วนของผู้ถือหุ้น)

2.งบกำไรขาดทุน

หรือ งบกำไรขาดทุน เป็นงบการเงินที่แสดงถึงผลการดำเนินงานของกิจการ ว่ามีรายได้และค่าใช้จ่ายเท่าไร ยังสามารถทำกำไรได้หรือไม่

รายได้
(Revenue income)

ค่าใช้จ่าย
(Expense)

3.งบกระแสเงินสด

เป็นงบการเงินส่วนที่จะแสดงถึงการรับมาและจ่ายไปของเงินสด โดย งบกระแสเงินสด จะเกิดขึ้นจาก 3 กิจกรรม คือ กิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน



4. งบแสดงการเปลี่ยนแปลงของเจ้าของ

เป็นงบการเงินส่วนที่จะแสดงถึงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้เจ้าของ
ในรอบบัญชี



5. หมายเหตุประกอบงบ

เป็นส่วนประกอบของ งบการเงิน ที่แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับเกณฑ์ที่ใช้ในการจัดทำ
งบการเงิน นโยบายที่ใช้และข้อมูลอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากที่นำเสนอในงบการเงิน
โดยข้อมูลที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงิน จะช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินเข้าใจ
งบการเงินมากยิ่งขึ้น

เครื่องมือที่ใช้วิเคราะห์งบการเงิน

- 1) การวิเคราะห์ตามแนวดิ่ง
- 2) การวิเคราะห์เปรียบเทียบตามแนวนอน
- 3) การวิเคราะห์โดยใช้อัตราส่วนทางการเงิน

การวิเคราะห์ตามแนวดิ่ง

• เป็นการนำยอดรวมของแต่ละหมวดมาหาผลต่างแล้วนำมาหาอัตราร้อยละของแต่ละปี จึงจะสามารถเปรียบเทียบกันได้

สูตรที่ใช้ในการคำนวณ

$$\% = \frac{\text{ยอดสินทรัพย์สุทธิ}}{\text{ยอดสินทรัพย์รวม}} \times 100$$

$$\% = \frac{\text{ยอดหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น}}{\text{ยอดหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม}} \times 100$$

ยกตัวอย่าง

การเปรียบเทียบการวิเคราะห์ตามแนวดิ่ง

บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	ไตรมาส 1 31 มีนาคม 2561	ไตรมาส 2 30 มิถุนายน 2561	ไตรมาส 3 30 กันยายน 2561	เพิ่ม-ลด		
				ไตรมาส 1 %	ไตรมาส 2 %	ไตรมาส 3 %
กำไรขาดทุน:						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,048,019.00	952,860.00	1,018,325.00	98.63	95.69	97.72
ดอกเบี้ยรับ	367.00	1,081.00	338.00	0.03	0.11	0.03
รายได้อื่น	14,147.00	41,788.00	23,392.00	1.33	4.20	2.24
รวมรายได้	1,062,533.00	995,729.00	1,042,055.00	100.00	100.00	100.00

ยกตัวอย่าง

การเปรียบเทียบการวิเคราะห์ตามแนวดิ่ง(ต่อ)

บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ(ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	เพิ่ม-ลด		
	31 มีนาคม 2561	30 มิถุนายน 2561	30 กันยายน 2561	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3
				%	%	%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	639,304.00	619,325.00	636,372.00	60.17	62.20	61.07
ค่าใช้จ่ายในการขาย	122,946.00	124,240.00	145,501.00	11.57	12.48	13.96
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	40,146.00	36,400.00	38,959.00	3.78	3.66	3.74
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	134,288.00	133,238.00	135,913.00	12.64	13.38	13.04
ต้นทุนทางการเงิน	53,430.00	58,303.00	56,529.00	5.03	5.86	5.42
รวมค่าใช้จ่าย	990,114.00	971,506.00	1,013,274.00	93.18	97.57	97.24

การวิเคราะห์ตามแนวนอน

• ทำให้เห็นแนวโน้มหรือทิศทางของรายการต่าง ๆ ในงบการเงินว่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ลดลง หรือไม่เปลี่ยนแปลง

สูตรการคำนวณ

$$\text{อัตราการเพิ่ม(ลด)} = \frac{\text{ข้อมูลปีทวิเคราะห์} - \text{ข้อมูลปีฐาน}}{\text{ข้อมูลปีฐาน}} \times 100$$

$$\text{อัตราร้อยละของปีฐาน} = \frac{\text{ข้อมูลปีทวิเคราะห์}}{\text{ข้อมูลปีฐาน}} \times 100$$

ยกตัวอย่าง

การเปรียบเทียบการวิเคราะห์ตามแนวนอน

บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	ไตรมาส 1 31 มีนาคม 2561	ไตรมาส 2 30 มิถุนายน 2561	ไตรมาส 3 30 กันยายน 2561	เพิ่ม-ลด			
				ไตรมาส 2-1		ไตรมาส 3-2	
				บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์							
สินทรัพย์หมุนเวียน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	211,232	198,331	125,299	(12,901)	-6.11	(73,032)	-36.82
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	96,430	120,044	63,982	23,614	24.49	(56,062)	-46.70
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	11,661,961	11,769,129	12,161,757	107,168	0.92	392,628	3.34
เงินมัดจำค่าที่ดิน	277,100	332,000	316,462	54,900	19.81	(15,538)	-4.68
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	146,719	144,481	188,020	(2,238)	-1.53	43,539	30.13
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	12,393,442	12,563,985	12,855,520	170,543	1.38	291,535	2.32

เงินทุนหมุนเวียน

หมายถึง เงินทุนที่กิจการต้องใช้หมุนเวียนสำหรับการดำเนินงานก่อนที่กิจการจะได้รับเงินสดจากการขายสินค้าและบริการ หรือการชำระหนี้จากลูกหนี้การค้า เพื่อให้กิจการสามารถขายสินค้าและบริการได้ตามเป้าหมาย

สูตรการคำนวณ

$$\text{เงินทุนหมุนเวียน} = \text{สินทรัพย์หมุนเวียน} - \text{หนี้สินหมุนเวียน}$$

ยกตัวอย่าง

$$\text{ไตรมาสที่ 1 } 9,596,508 = 12,393,442 - 2,796,934$$

$$\text{ไตรมาสที่ 2 } 8,330,909 = 12,563,985 - 4,233,076$$

$$\text{ไตรมาสที่ 3 } 7,195,338 = 12,855,520 - 5,660,182$$

ขอจบการนำเสนอเพียงเท่านี้
ขอบคุณค่ะ



ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายตามงบประมาณที่เสนอ		ค่าใช้จ่ายตามการดำเนินงาน	
รายการ	จำนวนเงิน	รายการ	จำนวนเงิน
กระดาษ A4	400.00	กระดาษ A4	400.00
ค่าน้ำหมึก	250.00	ค่าน้ำหมึก	550.00
ค่าแผ่นซีดี	15.00	ค่าแผ่นซีดี	30.00
ค่าเช่ารูปเล่ม	300.00	ค่าเช่ารูปเล่ม	200.00
แฟลชไดรฟ์	199.00	แฟลชไดรฟ์	299.00
รวม	1,164.00	รวม	1,479.00

สรุป ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจริงมากกว่าค่าใช้จ่ายตามงบประมาณที่นำเสนอ จำนวน 315 บาท

ภาคผนวก ง

ประมวลภาพการดำเนินโครงการ



นักศึกษาแบ่งหน้าที่กันทำงาน

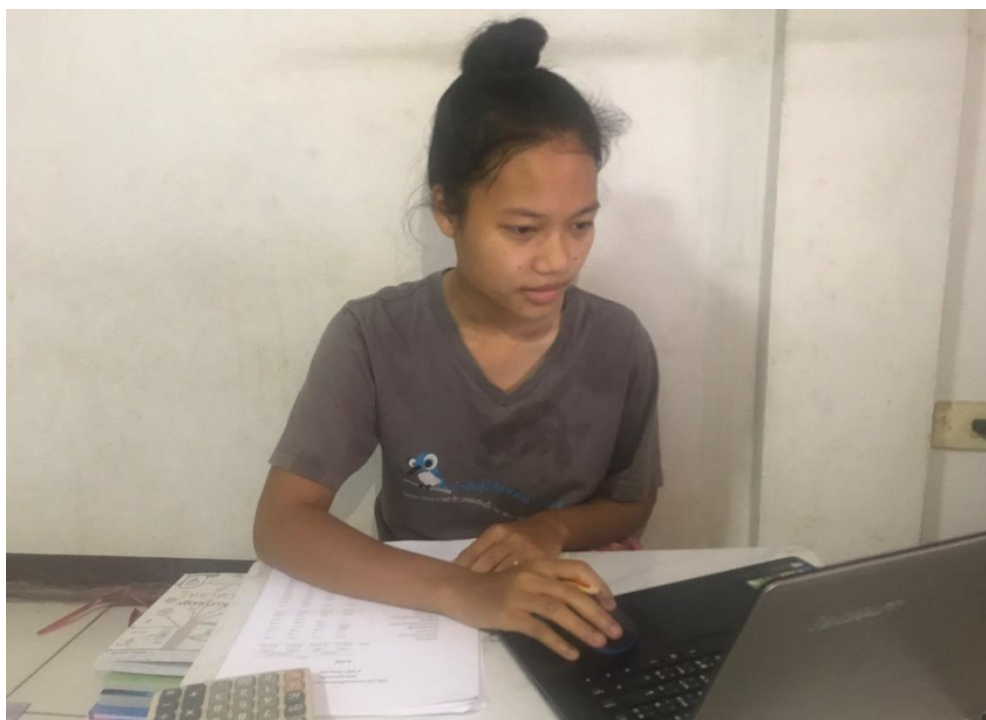


นักศึกษาแบ่งหน้าที่กันทำงาน

ประมวลภาพการดำเนินโครงการ



นักศึกษารวบรวมเนื้อหาส่งงาน



นักศึกษานำเอกสารกลับมาแก้ไขและดำเนินการส่งอาจารย์

ประวัติคณะผู้จัดทำ



ชื่อ – สกุล นางสาว จุรีรัตน์ พัดทอง
 รหัสนักศึกษา 28985
 วัน / เดือน / ปี เกิด 16 พฤศจิกายน 2537
 ประวัติการศึกษา
 ระดับประถมศึกษา โรงเรียนวัดราษฎร์บูรณะ
 ระดับมัธยมศึกษา โรงเรียนบางพลีราษฎร์บำรุง
 ระดับอุดมศึกษา วิทยาลัยเทคโนโลยีอรรถวิทย์พัฒนวิชาการ



ชื่อ – สกุล นางสาว อารีญา พันธุ์ขาว
 รหัสนักศึกษา 36903
 วัน / เดือน / ปี เกิด 9 กันยายน 2541
 ประวัติการศึกษา
 ระดับประถมศึกษา โรงเรียนศรีเอี่ยมอนุสรณ์
 ระดับมัธยมศึกษา โรงเรียนรุ่งเคาะวิทยา
 ระดับอุดมศึกษา วิทยาลัยเทคโนโลยีอรรถวิทย์พัฒนวิชาการ