

### 13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

		2556	2555	2554
		(ปรับปรุงใหม่)		
ผลการดำเนินงาน				
รายได้จากการขาย บริการและให้เช่า	ล้านบาท	6,083.45	4,408.08	3,602.05
รายได้รวม	ล้านบาท	6,261.21	5,530.22	3,623.33
ต้นทุนขาย บริการและให้เช่า	ล้านบาท	4,823.70	3,490.34	2,802.08
กำไรขั้นต้น	ล้านบาท	1,259.75	917.74	799.97
กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาทางการเงิน	ล้านบาท	-	168.96	-
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	6.71	401.45	206.10
กำไรสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	175.36	249.40	63.09
ฐานะการเงิน				
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	20,860.56	20,159.17	6,871.98
หนี้สินรวม	ล้านบาท	11,553.31	11,291.42	4,639.33
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	ล้านบาท	1,911.93	1,911.93	764.77
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	ล้านบาท	6,854.52	7,043.27	1,812.05
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	9,307.25	9,961.43	2,232.65
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	ล้านบาท	497.53	1,101.57	237.71
ข้อมูลต่อหุ้น				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.092	0.312	0.082
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.050	0.022	0.060
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	4.87	5.21	2.92
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น	บาท	1.00	1.00	1.00
อัตราส่วนทางการเงิน				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	20.71	20.82	22.21
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	เท่า	0.31	0.41	0.61
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	%	0.03	2.97	3.48
อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นรวม	%	0.07	6.58	9.56
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัท	%	2.52	5.63	3.48
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.24	1.13	2.08
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	37.20	31.62	14.22
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	54.71	68.12	57.35
ระยะเวลาย่อยชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	24.25	32.75	57.81
อัตรากาเรดิโต				
สินทรัพย์รวม	%	3.48	193.35	38.39
หนี้สินรวม	%	2.32	143.38	60.85

#### 14. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

##### 14.1 ผลการดำเนินงาน – ของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หน่วย: ล้านบาท

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2556	ปี 2555	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
รายได้ขาย บริการและให้เช่า	6,083.4	4,408.1	1,675.3	38.0
ต้นทุนขาย บริการและให้เช่า	4,823.7	3,490.3	1,333.4	38.2
กำไรขั้นต้น	1,259.7	917.8	341.9	37.3
กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน	-	169.0	(169.0)	(100.0)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,021.8	544.7	477.1	87.6
กำไรจากการดำเนินงาน	237.9	542.1	(304.2)	(56.1)
รายได้อื่น	177.8	110.0	67.8	61.6
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	415.7	652.1	(236.4)	(36.3)
ต้นทุนทางการเงิน	354.3	141.2	213.1	150.9
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	54.7	109.5	(54.8)	(50.0)
กำไรสำหรับปี	6.7	401.4	(394.7)	(98.3)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	6.7	401.4	(394.7)	(98.3)
การแบ่งปันกำไร				
ผู้ถือหุ้นของบริษัท	175.3	249.4	(74.1)	(29.7)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(168.6)	152.0	(320.6)	(210.9)

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มีรายได้สำหรับปี จำนวน 6,083.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,675.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 38 โดยสัดส่วนของรายได้มาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 62% จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าประเภทอาคารสำนักงาน 20 % และจากธุรกิจผลิตสังกะสีอัลลอยด์ 17%

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,564.1 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจาก

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย – รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในปี 2556 เท่ากับ 3,744.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 603.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19 ทั้งนี้บริษัทมีการรับรู้รายได้จากทั้งหมด 8 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวสูง 4 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 83 ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโครงการแนวราบ 4 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 17 ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าประเภทอาคารสำนักงาน

บริษัทมีรายได้จากให้เช่าอาคารสำนักงาน ในปี 2556 เท่ากับ 1,201.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 961.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 400 โดยมาจากอาคารสำนักงานเกรดเอ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ จำนวน 253.9 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาเช่าและจ่ายเงินมัดจำแล้ว ร้อยละ 99 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด นอกจากนี้ บริษัทยังมีการรับรู้รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานของ กลุ่มบริษัท แผ่นดินทองในปี 2556 จำนวน 947.6 ล้านบาท

### ธุรกิจผลิตสังกะสีอัลลอยด์

บริษัทมีรายได้จากธุรกิจสังกะสีอัลลอยด์ จำนวน 1,056.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 9.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 จากปริมาณการขายที่เพิ่มขึ้น 1,200 ตัน โดยมีราคาขายเฉลี่ยปี 2556 ประมาณ 1,906 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อตัน

## กำไรขั้นต้น

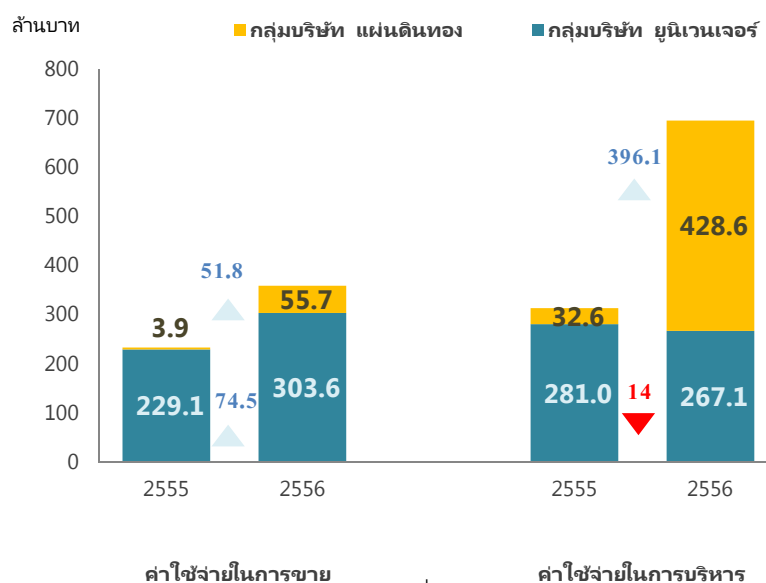
กำไรขั้นต้นจำนวน 1,259.7 ล้านบาท คิดเป็น 21% ของรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า ซึ่งอัตราส่วนกำไรขั้นต้นนี้ไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน โดยกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายอยู่ที่ 831.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 22 และจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าประเภทอาคารสำนักงาน 331.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 28 และจากธุรกิจผลิตสังกะสีอัดรีด 64.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 6

## กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงิน

ในปี 2556 บริษัทไม่มีการรับรู้กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มเติม เนื่องจากเป็นรายการที่รับรู้เพียงครั้งเดียว ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง สัญญาเช่า หลังจากที่ยุนิเวนเจอร์ ได้ส่งมอบพื้นที่ให้เช่าส่วนของโรงแรมให้กับบริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ แอนด์รีสอร์ท จำกัด (ผู้เช่า) และได้รับรู้รายได้จากการให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 1,012.1 ล้านบาท พร้อมต้นทุนจำนวน 843.1 ล้านบาท ณ วันที่ส่งมอบพื้นที่ มีผลทำให้เกิดกำไรจากรายการดังกล่าวจำนวน 169.0 ล้านบาท ในปี 2555

## ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 1,021.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 477.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 87.6 โดยรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นมีรายละเอียดดังนี้



- ค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นในปี 2556 จำนวน 126.3 ล้านบาท มาจากส่วนของกลุ่มบริษัทแผ่นดินทองที่เพิ่มขึ้น 51.8 ล้านบาท จากการรวมกิจการ และค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์ที่เพิ่มขึ้น 74.5 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของยอดขาย
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในปี 2556 จำนวน 382.1 ล้านบาท มาจากส่วนของกลุ่มบริษัทแผ่นดินทองที่เพิ่มขึ้น 396.1 ล้านบาท จากการรวมกิจการ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์ ลดลง 14 ล้านบาท เทียบกับปีก่อน

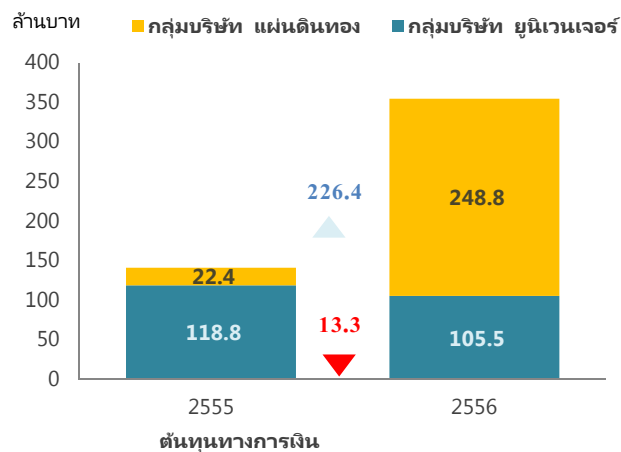
ทั้งนี้บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรในบริษัทรวมในปี 2556 จำนวน 33.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 31.2 ล้านบาท

### รายได้อื่น

รายได้อื่น จำนวน 177.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 67.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.6 โดยส่วนหนึ่งมีผลมาจากกำไรจากการขายที่ดิน 112.8 ล้านบาท

### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 354.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 213.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 150.9 ซึ่งสูงขึ้นมาจากกลุ่มบริษัทแผ่นดินทองที่มีต้นทุนการเงินสูงขึ้น 226.4 ล้านบาท จากการรวมกิจการ ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์ลดลง 13.3 ล้านบาท



## ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 54.7 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 54.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 50 สอดคล้องกับรายได้ก่อนภาษีที่ลดลง

## กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ จำนวน 6.7 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 394.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 98.3 เนื่องจากบริษัทไม่มีการรับรู้กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงินในปี 2556 ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น จากการรวมกิจการกับกลุ่มบริษัทแผ่นดินทอง

## กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท

กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 175.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 74.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 30 โดยส่วนใหญ่มาจากผลการรับรู้กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 169.0 ล้านบาท ในปี 2555 กำไรจากการดำเนินงานปกติในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 94.9 ล้านบาท เป็นผลมาจากผลกำไรของบริษัทย่อยที่ดีขึ้น ประกอบกับการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท	2556	2555	เปลี่ยนแปลง	%
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท จากการดำเนินงานปกติ	175.3	80.4	94.9	118%
กำไรจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-	169.0	(169.0)	(100%)
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	175.3	249.4	74.1	(30%)

#### 14.2 งบแสดงฐานะการเงินรวม (แสดงเฉพาะรายการสำคัญ)

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>				
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	5,400.5	3,198.5	2,202.0	68.8
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>7,141.7</b>	<b>5,606.0</b>	<b>1,535.7</b>	<b>27.4</b>
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	91.7	89.9	1.8	2.0
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,727.4	9,681.7	(954.3)	(9.9)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	2,257.6	2,201.5	56.1	2.5
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	2,092.1	2,119.3	(27.2)	(1.3)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>20,860.6</b>	<b>20,159.2</b>	<b>701.4</b>	<b>3.5</b>
<b>หนี้สิน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,157.6	295.8	1,861.8	629.4
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	253.3	386.1	(132.8)	(34.4)
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่กำหนดชำระภายใน 1 ปี	585.9	2,333.3	(1,747.4)	(74.9)
ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่กำหนดรับรู้ภายใน 1 ปี	52.6	52.6	-	-
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>3,794.2</b>	<b>3,897.8</b>	<b>(103.6)</b>	<b>(2.7)</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,903.2	3,454.7	1,448.5	41.9
ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,369.2	1,421.6	(52.4)	(3.7)
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	318.4	273.7	44.7	16.3
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	297.2	314.8	(17.6)	(5.6)
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>7,759.1</b>	<b>6,263.0</b>	<b>1,496.1</b>	<b>23.9</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>11,553.3</b>	<b>10,160.8</b>	<b>1,392.5</b>	<b>13.7</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	6,854.5	7,142.6	(288.1)	(4.0)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,452.7	2,855.7	(403.0)	(14.1)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>9,307.3</b>	<b>9,998.4</b>	<b>(691.1)</b>	<b>(6.9)</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>20,860.6</b>	<b>20,159.2</b>	<b>701.4</b>	<b>3.8</b>

## สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 สินทรัพย์มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 20,860.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2555 จำนวน 701.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 เนื่องจาก

- สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,535.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.4 โดยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากปีก่อน จำนวน 604.1 ล้านบาท แต่โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2,202.0 ล้านบาท รวมทั้งบริษัทได้มีการจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 64.5 ล้านบาท
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 954.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.9 สาเหตุหลักเกิดจากการขายที่ดินของกลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์มูลค่า 587.2 ล้านบาท และการลดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 216.5 ล้านบาทของกลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 56.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.5 โดยมีผลมาจากการซื้อ อาคาร เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน เพิ่มขึ้น จำนวน 139.6 ล้านบาท ในขณะที่ค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น จำนวน 83.5 ล้านบาท
- ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า ลดลงจากปีก่อน จำนวน 27.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.3 โดยมีผลมาจากการตัดค่าเสื่อมราคาสำหรับปี จำนวน 81.2 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าในระหว่างปีเพิ่มขึ้นจำนวน 54.0 ล้านบาท

## หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 หนี้สินรวมมีจำนวน 11,553.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2555 จำนวน 1,392.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.7 แม้ระดับหนี้สินจะปรับระดับสูงขึ้น แต่อัตรานี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นยังอยู่ในระดับที่เหมาะสมคือไม่เกิน 1.5 เท่า โดยอยู่ที่ระดับ 1.24 เท่า เทียบกับระดับ 1.02 เท่าในปีก่อน รายละเอียดสำคัญในการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินปี 2556 มีดังต่อไปนี้

- การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,861.8 ล้านบาท แต่บริษัทมีสถานะสภาพคล่องที่ดีขึ้นพิจารณาจากอัตราส่วนทุนหมุนเวียนที่ระดับ 1.9 เท่า สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน ที่ระดับ 1.4 เท่า



- การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 298.9 ล้านบาท เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี
- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง จำนวน 132.8 ล้านบาท เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในช่วงสิ้นปี
- ค่าเช่ารับล่วงหน้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลง 52.4 ล้านบาท เนื่องจากการตัดจำหน่ายเป็นรายได้ในระหว่างปี
- ประมาณการหนี้สินระยะยาว เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2555 จำนวน 44.7 ล้านบาท เกิดจากประมาณการหนี้สินระยะยาว ที่เพิ่มขึ้นของ กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง
- หนี้สินภาระภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลดลงจากสิ้นปี 2555 จำนวน 17.6 ล้านบาท

#### ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีจำนวนรวม 6,854.5 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2555 จำนวน 288.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4 โดยมีผลจากผลประกอบการสำหรับปีในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทที่เพิ่มขึ้น จำนวน 175.3 ล้านบาท และการลดลงของส่วนได้เสียในบริษัทย่อย - สุทธิ จำนวน 421.4 ล้านบาท รวมทั้งการจ่ายเงินปันผลจำนวน 42.1 ล้านบาท ในระหว่างปี

#### ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลง 403.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.1 จากสิ้นปี 2555 เกิดจากผลขาดทุนการสำหรับปีในส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม จำนวน 168.6 ล้านบาท รวมกับ การลดลงของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการที่บริษัทฯ ซื้อหุ้นธุรกิจ กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง ในระหว่างปีเพิ่มเติม จำนวน 234.4 ล้านบาท

#### 14.3 สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสดรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีกระแสเงินสดลดลงจำนวน 604.1 ล้านบาท โดย บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิต้นปีที่ยกมาจากสิ้นปี 2555 จำนวน 1,101.6 ล้านบาท เป็นผลให้เงินสดสุทธิสิ้นปีเท่ากับ 497.5 ล้านบาท ทั้งนี้ รายละเอียดกระแสเงินสดแต่ละกิจกรรม มีดังนี้

	ล้านบาท
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน - ก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	746.1
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,660.6)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	483.7
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	572.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงระหว่างปี-สุทธิ	(604.1)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี-สุทธิ	1,101.6
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี-สุทธิ	497.5

กระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน – ก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน จำนวน 746.1 ล้านบาท เป็นกระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 อย่างแท้จริง ซึ่งมาจากกำไรสำหรับปี และปรับปรุงรายการที่ไม่ใช่เงินสดจากค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,660.6 ล้านบาท มาจากกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน - ก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ปรับปรุงด้วยการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ซึ่งรายการสำคัญมาจากการใช้ไปในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 2,171.5 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นสินทรัพย์ดำเนินงาน และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์หมุนเวียน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 483.7 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการรวมธุรกิจ จำนวน 700 ล้านบาท ในขณะที่ บริษัทจ่ายซื้อ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ของบริษัทฯ จำนวนรวม 185.8 ล้านบาท และ จ่ายค่าสิทธิการเช่าสำหรับปี จำนวน 54.0 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 572.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจาก การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,564.0 ล้านบาท ในขณะที่ บริษัทมีการจ่ายเงินเพื่อได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม และ จ่ายซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นในบริษัทย่อย จำนวนรวม 654.2 ล้านบาท รวมกับ ดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 330.3 ล้านบาท

โดยสรุปบริษัทฯ มีฐานะการเงินที่แข็งแกร่งทั้งในส่วนสภาพคล่อง อัตราหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น