

**ส่วนที่ 3**  
**ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**

**13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ**

13.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 UV มีข้อมูลทางการเงินที่สำคัญดังนี้

		2557	2556	2555 ปรับปรุงใหม่
<b>ผลการดำเนินงาน</b>				
รายได้จากการขาย บริการและให้เช่า	ล้านบาท	9,126.87	6,083.45	4,408.09
รายได้รวม	ล้านบาท	9,624.70	6,261.21	5,530.22
ต้นทุนขาย บริการและให้เช่า	ล้านบาท	6,856.78	4,823.70	3,490.35
กำไรขั้นต้น	ล้านบาท	2,270.09	1,259.75	917.74
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	513.10	6.71	401.45
กำไรสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	395.03	175.36	249.40
<b>ฐานะการเงิน</b>				
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	31,037.63	20,860.56	20,159.17
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	ล้านบาท	425.55	497.53	1,101.57
หนี้สินรวม	ล้านบาท	20,663.69	11,553.31	10,160.80
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	ล้านบาท	1,911.93	1,911.93	1,911.93
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	ล้านบาท	7,199.11	6,854.52	7,142.64
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	10,373.94	9,307.25	9,998.37
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น	บาท	1.00	1.00	1.00

13.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 UV อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญดังนี้

อัตราส่วนทางการเงิน		2557	2556	2555
<b>อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.78	1.88	1.44
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.08	0.24	0.42
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.40)	(0.43)	0.05
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	3.80	3.17	4.38
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	3.67	3.96	2.94
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	2.06	3.16	3.00
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	174.61	113.76	119.81
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	94.70	113.66	82.17
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	98.09	90.86	122.32
วงจรเงินสด	วัน	18.18	90.77	84.68
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>				
อัตรากำไรเบื้องต้น (ของรายได้หลัก)	ร้อยละ	24.87	20.71	20.82
อัตรากำไรเบื้องต้น (ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย)	ร้อยละ	26.80	22.21	27.28
อัตรากำไรเบื้องต้น (ของรายได้จากโครงการเพื่อให้เช่า)	ร้อยละ	33.84	27.60	12.69
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	5.33	0.11	7.26
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	5.21	0.07	6.58
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	1.98	0.03	2.97
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	44.44	22.48	44.29
อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.35	0.30	0.33

อัตราส่วนทางการเงิน		2557	2556	2555
<b>อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.99	1.24	1.02
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.47	0.85	0.64
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	เท่า	(8.95)	(4.43)	1.74
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	(0.80)	(0.70)	0.08
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	18.26	626.61	84.96
<b>ข้อมูลต่อหุ้น</b>				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	5.43	4.87	5.23
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.27	0.00	0.21
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.05	0.02	0.18
<b>อัตราเติบโต</b>				
สินทรัพย์รวม	ร้อยละ	48.79	3.48	193.35
หนี้สินรวม	ร้อยละ	78.86	13.70	119.01
ส่วนผู้ถือหุ้นรวม	ร้อยละ	11.46	(6.91)	(347.83)
รายได้จากการขายหรือบริการ	ร้อยละ	50.03	38.01	22.38
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ร้อยละ	77.44	92.99	16.87
กำไรสุทธิ	ร้อยละ	7,698.24	(98.33)	94.78

14 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และฐานะการเงินรวม ณ วันที่เดียวกันมีรายละเอียดดังนี้

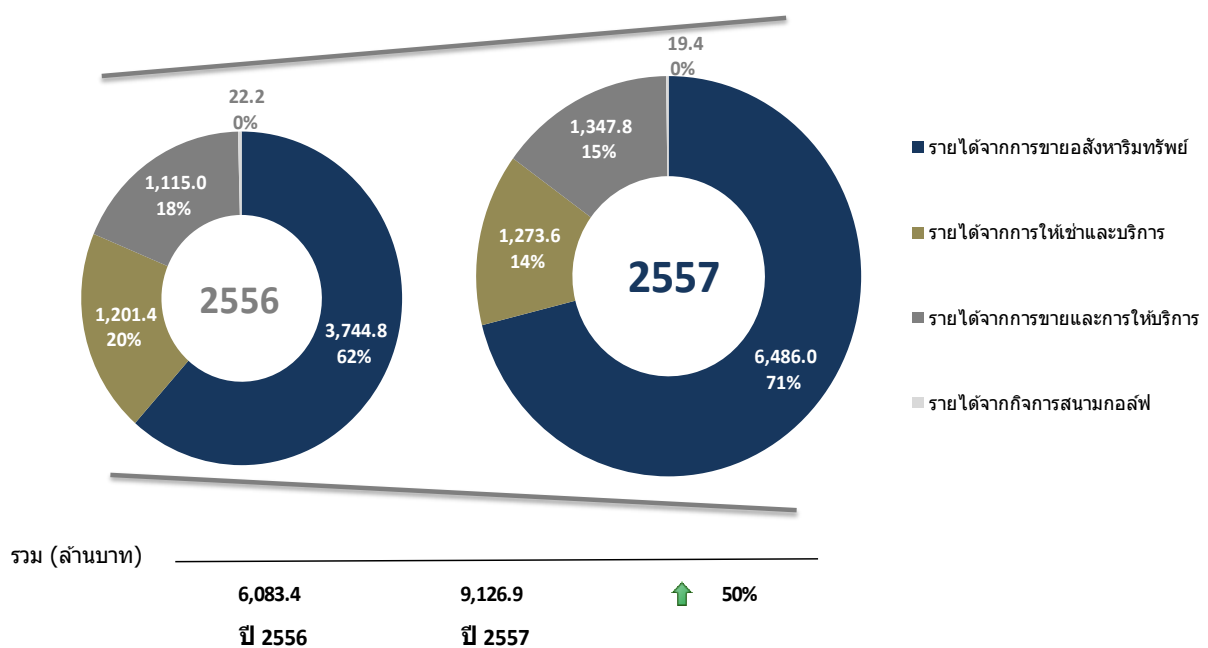
1. งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เปรียบเทียบกับปีก่อน

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2557	ปี 2556	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ
รายได้ขาย บริการและให้เช่า	9,126.9	6,083.4	▲ 3,043.4	50%
ต้นทุนขาย บริการและให้เช่า	6,856.8	4,823.7	▲ 2,033.1	42%
กำไรขั้นต้น	2,270.1	1,259.7	▲ 1,010.3	80%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,871.9	1,054.9	▲ 817.0	77%
กำไรจากการดำเนินงาน	398.2	204.8	▲ 193.4	94%
รายได้อื่น	497.8	177.8	▲ 320.1	180%
ส่วนแบ่งกำไรในตราสารทุน	31.6	33.2	▼ (1.5)	-5%
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,438.2	910.3	▲ 527.9	58%
ค่าเสื่อมราคา	510.6	494.6	▲ 16.0	3%
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	927.6	415.7	▲ 511.9	123%
ต้นทุนทางการเงิน	302.6	354.3	▼ (51.8)	-15%
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	625.1	61.4	▲ 563.7	917%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	112.0	54.7	▲ 57.3	105%
กำไรสำหรับปี	513.1	6.7	▲ 506.4	7544%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	10	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	523.5	6.7	▲ 516.7	7698%
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	395.0	175.4	▲ 219.7	125%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	118.1	(168.6)	▲ 286.7	170%

### 1.1 รายได้จากการขาย บริการและให้เช่า

UV มีรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า สำหรับปี 2557 จำนวน 9,126.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 3,043.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50 จากรูปภาพที่ 1 แสดงสัดส่วนของรายได้จากการขาย บริการ และให้เช่า โดยรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในปี 2557 เท่ากับ 71% ของรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนเท่ากับ 62% ในขณะที่สัดส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าในปี 2557 อยู่ที่ 14% ของรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนเท่ากับ 20% ส่วนรายได้จากรูทกิจกรรมขายและการให้บริการ ในปี 2557 อยู่ที่ 15% ของรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนเท่ากับ 18%



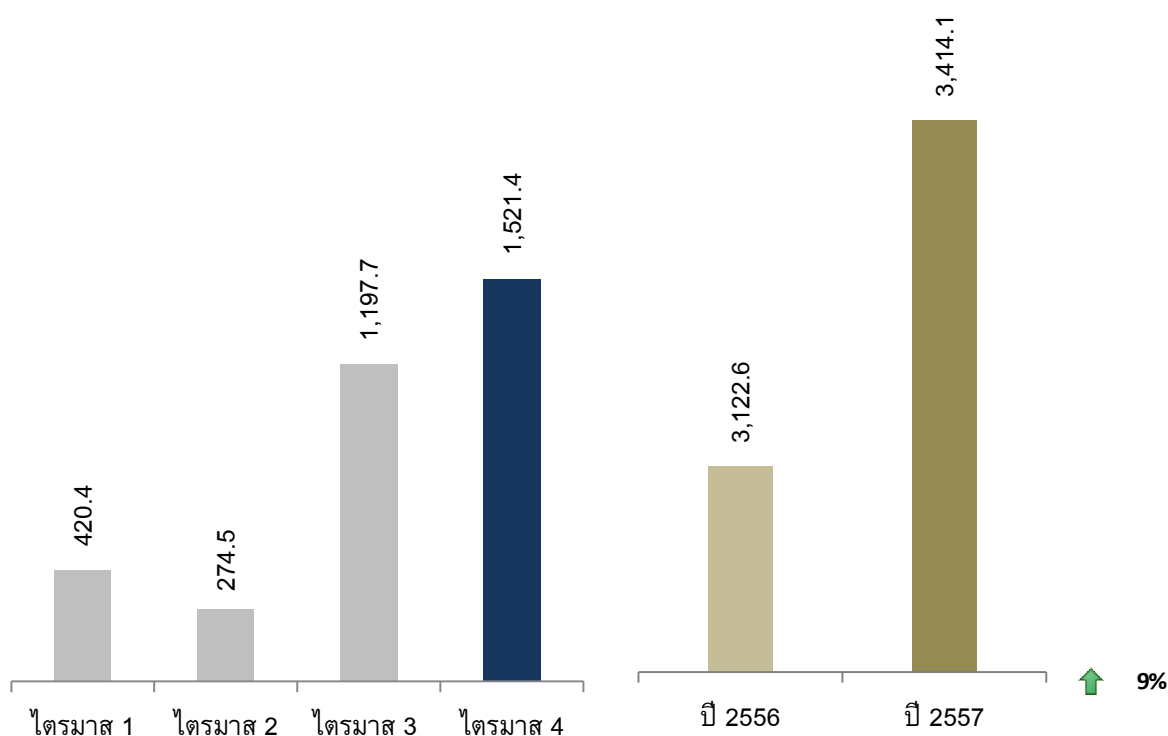
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในปี 2557 UV มีรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เท่ากับ 6,486.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 2,741.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 73 โดยรายได้มาจากโครงการดังต่อไปนี้

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ปี 2557	ปี 2556	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ
โครงการแนวสูง	3,414.1	3,122.6	▲ 291.5	9%
โครงการแนวราบ	3,071.9	622.2	▲ 2,449.7	394%
รวม	6,486.0	3,744.8	▲ 2,741.2	73%

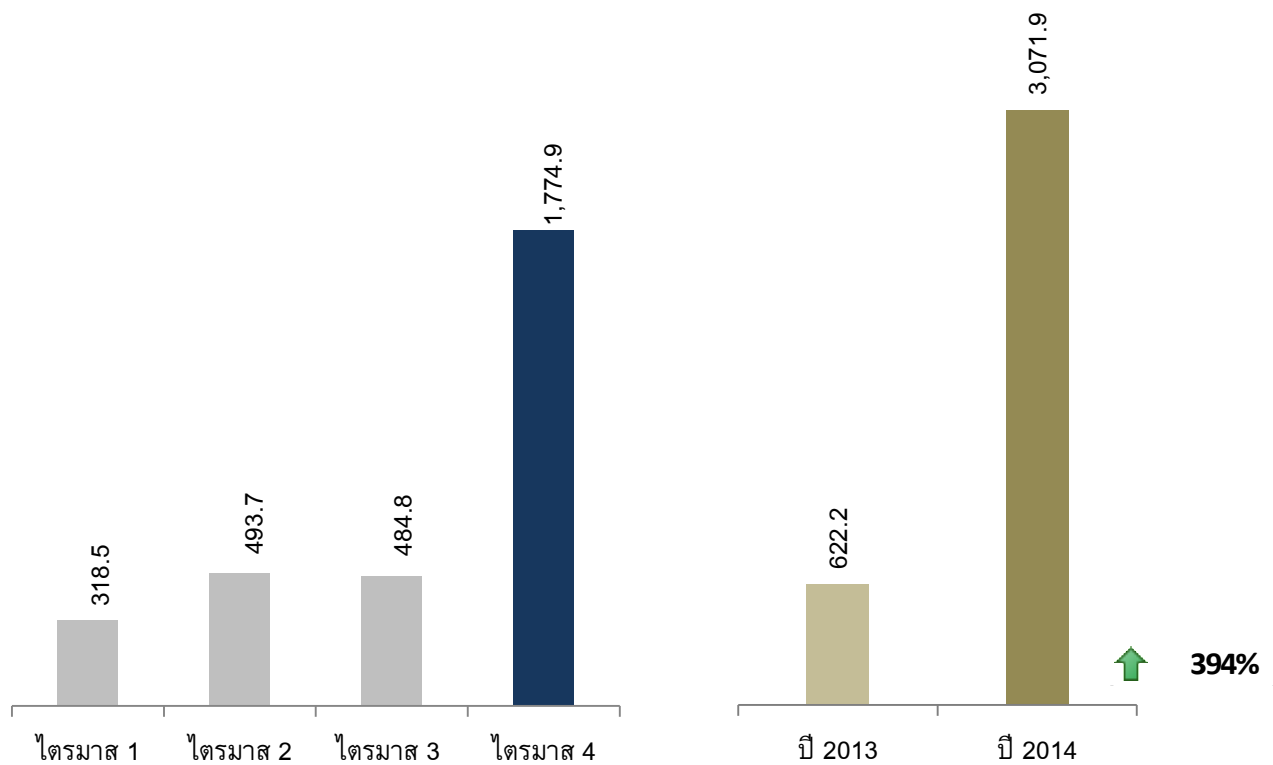
โครงการแนวสูง ภายใต้บริษัทแกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ในปี 2557 UV ตั้งเป้าหมายในการรับรู้รายได้จากโครงการแนวสูง 4,000 ล้านบาท โดยรับรู้รายได้จริงในปี จำนวน 3,416 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85 ของเป้าหมาย และมีการเติบโตของรายได้สูงขึ้นร้อยละ 9 เทียบกับปีก่อน รายได้มาจากโครงการ คอนโดมิเนียมเดิมซึ่งพัฒนาและขายต่อเนื่อง 6 โครงการ จำนวน 2,970.9 ล้านบาท ได้แก่ โครงการ ยูดีไลฟ์ 3 ประชาชื่น-บางซื่อ (UD3PB) โครงการ ยู ดีไลฟ์ เรสซิเดนซ์ พัฒนาการ-ทองหล่อ (UDRPK) โครงการ คอนโด ยู @ หัวหมาก สเตชั่น (CUHM) โครงการคอนโดยู รัชโยธิน (CURT) โครงการคอนโด ยู วิทยา-ลาดพร้าว (CUVL) และโครงการ คอนโด ยู ดีไลฟ์ รัตนาธิเบศร์ (UDRB) และรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 444 ล้านบาท จากโครงการ ยู ดีไลฟ์ พหลโยธิน สเตชั่น (UDPT) คอนโดยู พหลโยธิน สเตชั่น (CUPT)



โครงการแนวราบ ภายใต้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ในปี 2557 UV ตั้งเป้าหมายในการรับรู้รายได้จากโครงการแนวราบ 2,305 ล้านบาท โดยรับรู้รายได้ในปี จำนวน 3,071 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 133% ของเป้าหมาย และมีการเติบโตของรายได้สูงขึ้นร้อยละ 394 เทียบกับปีก่อน จากจำนวนโครงการเดิม 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ โกลเด้นเลเจนด์, โครงการ โกลเด้นเฮอริเทจ, โครงการ โกลเด้นนครา และโครงการ แกรนด์โมนาโค และรับรู้รายได้จากโครงการเปิดใหม่จำนวน 7 โครงการ ได้แก่ โครงการ โกลเด้น วิลเลจ บางนา-กิงแก้ว, โครงการ โกลเด้น อเวนิว แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์, โครงการโกลเด้น ทาวน์ เกษตร-ลาดปลาเค้า, โครงการ โกลเด้น ทาวน์ ปิ่นเกล้า-จรัญสนิทวงศ์, โครงการโกลเด้น เพรสทีจ รัชพล-สุขาภิบาล 5, โครงการโกลเด้น ทาวน์ รัตนาธิเบศร์ สถานีรถไฟฟ้าบางพลู และ โครงการ โกลเด้น ทาวน์ รัชพล-สุขาภิบาล 5



- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

ในปี 2557 UV มีรายได้จากพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าเท่ากับ 1,273.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 72.2 ล้านบาท หรือเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 6 โดยรายได้จากค่าเช่าส่วนใหญ่มาจาก

- อาคารสำนักงานเกรดเอ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ จำนวน 313.2 ล้านบาท สูงขึ้นกว่างวดเดียวกันของปีก่อน 32.7 ล้านบาทหรือร้อยละ 12 บริษัทมีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาเช่าและจ่ายเงินมัดจำแล้ว ร้อยละ 100 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 846 บาทต่อตารางเมตร

- อาคารสำนักงานของกลุ่มบริษัท แผ่นดินทองในปี 2557 จำนวน 960.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 39.5 ล้านบาทหรือร้อยละ 4 เนื่องจาก บริษัทมีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาเช่าและจ่ายเงินมัดจำแล้วเพิ่มสูงขึ้น โดยรายได้อาคารหลักมาจาก อาคารสาทร สแควร์ ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 78% และค่าเช่าเฉลี่ยที่ 707 บาทต่อตารางเมตรในปี 2557

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า	ปี 2557	ปี 2556	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ
อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	313.2	280.5	▲ 32.7	12%
อาคารกลุ่มแผ่นดินทอง	960.5	921.0	▲ 39.5	4%
<b>รวม</b>	<b>1,273.6</b>	<b>1,201.4</b>	<b>▲ 72.2</b>	<b>6%</b>

อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	ปี 2557	ปี 2556	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ
ค่าเช่าเฉลี่ย	846	827	▲ 19	2%
อัตราการใช้พื้นที่	99%	86%	▲ 13%	
อาคารสาทร สแควร์	ปี 2557	ปี 2556	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ
ค่าเช่าเฉลี่ย	707	654	▲ 53	8%
อัตราการใช้พื้นที่	78%	64%	▲ 14%	

- ธุรกิจรายได้จากการขายและการให้บริการ

ในปี 2557 UV มีรายได้จากการขายและการให้บริการ จำนวน 1,347.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 232.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21 เนื่องจากธุรกิจส่งออกสินค้ามีรายได้เพิ่มขึ้นในปี 2557 เป็น 1,243.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 186.2 ล้านบาทหรือร้อยละ 18 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากราคาขายปรับเพิ่มสูงขึ้น สอดคล้องกับการปรับตัวที่สูงขึ้นของราคา LME ในตลาดปี 2557

รายได้จากธุรกิจผลิตสังกะสีออกไซด์	ปี 2557	ปี 2556	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ
ยอดขาย (ตัน)	17,309.2	16,727.0	▲ 582.2	3%
ปริมาณการผลิต (ตัน)	16,695.0	16,541.9	▲ 153.1	1%
รายได้ (ล้านบาท)	1,243.2	1,057.0	▲ 186.2	18%
ราคา LME เฉลี่ย (ดอลลาร์ต่อตัน)	2,194.0	1,906.0	▲ 288.0	15%



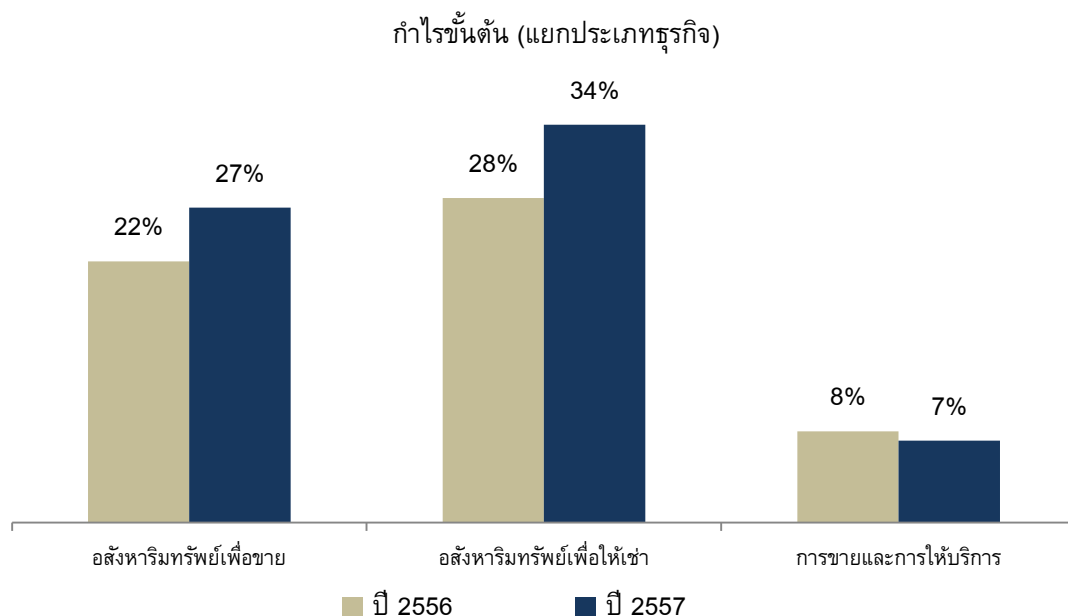
LME เฉลี่ยในปี 2557 อยู่ที่ 2,194 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อตัน ที่เพิ่มขึ้นจากราคาเฉลี่ยของปีก่อน ที่ 1,906 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อตัน

## 1.2 กำไรขั้นต้น

ในปี 2557 UV มีกำไรขั้นต้นจำนวน 2,270.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,010.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 80

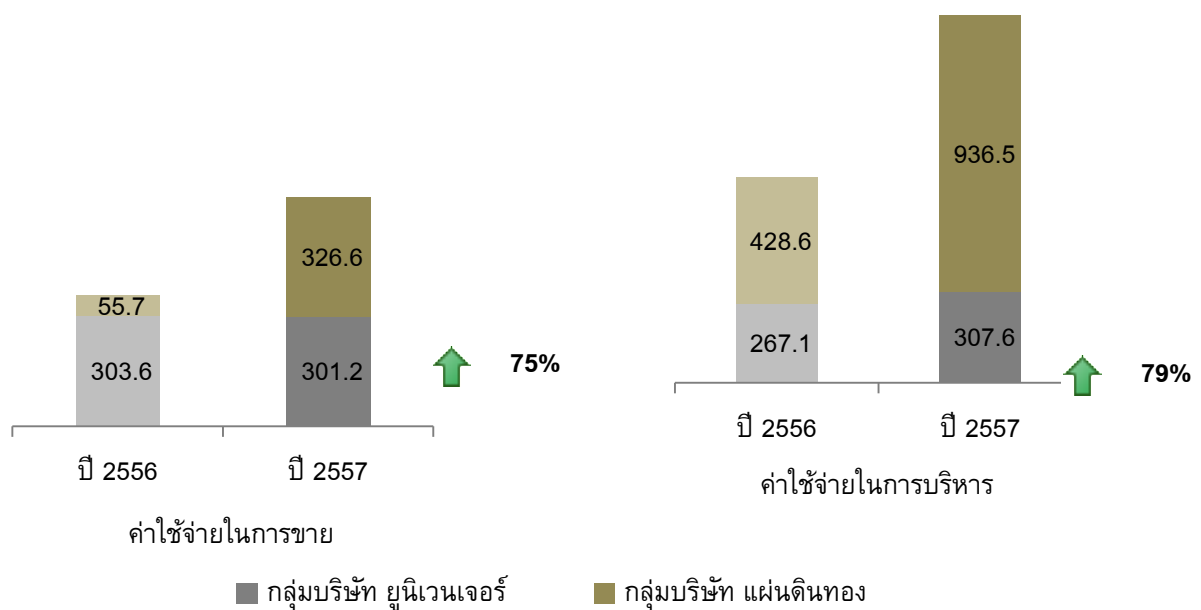
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	ปี 2557	ปี 2556	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,738.4	831.9	▲ 906.5	109%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	431.0	331.6	▲ 99.4	30%
การขายและการให้บริการ	94.0	86.6	▲ 7.4	9%
สนามกอล์ฟ	6.7	9.7	▼ (3.0)	-30.7%
<b>รวม</b>	<b>2,270.1</b>	<b>1,259.7</b>	<b>▲ 1,010.3</b>	<b>80%</b>

ทั้งนี้เมื่อคำนวณเป็นอัตราส่วนกำไรขั้นต้น/รายได้ ในแต่ละประเภทธุรกิจ กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเพื่อให้เช่า ปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ 27% และ 34% ตามลำดับ เปรียบเทียบกับปีก่อนที่ 22% และ 28% ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม กำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายและบริการที่ลดลงเล็กน้อยจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ 8% มาอยู่ที่ 7% ส่งผลให้กำไรขั้นต้น UV เพิ่มขึ้นจาก 21% มาอยู่ที่ 25% ในปี 2557



### 1.3 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2557 UV มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 1,871.9 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายบริหาร 1,244.1 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการขาย 627.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 79 และ 75 ตามลำดับ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายจากการขายส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจาก GOLD ที่เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับการเติบโตของรายได้ของ UV โดยส่วนใหญ่เกิดจากภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าใช้จ่ายทางการตลาด ซึ่งสอดคล้องกับการเปิดขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบที่เพิ่มขึ้นด้วย ในขณะที่ค่าใช้จ่ายจากการบริหารเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จากการเพิ่มบุคลากรเพื่อรองรับการขายตัวจากโครงการที่เปิดเพิ่มขึ้นจากการควบรวมกิจการ บริษัทกรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ("KLAND") รวมทั้งผลขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) ของ GOLD จำนวน 288 ล้านบาท



### 1.4 ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2557 UV มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 302.6 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนที่ 51.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 15 เนื่องจากมีกระแสเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหลัก (Non-Core Assets) ที่ได้ขายไปแล้วรวมทั้งสิ้น 1,131.7 ล้านบาท ทำให้ UV ลดภาระในการกู้ยืมลดลงในระหว่างปี

## 1.5 กำไรขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัท

ในปี 2557 UV มีกำไรขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัท จำนวน 395 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 175.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 125 โดยปัจจัยสำคัญจากผลการดำเนินงานของ GOLD ที่พลิกจากขาดทุนจำนวน 430.4 ล้านบาทในปีก่อน มาเป็นกำไรจำนวน 305.2 ล้านบาท

## 2. งบแสดงฐานะการเงินรวม (แสดงเฉพาะรายการสำคัญ)

หน่วย : ล้านบาท	31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	435.1	537.1	▼ (102.0)	-19%
ลูกหนี้การค้า	341.0	368.0	▼ (27.0)	-7%
สินค้าคงเหลือ	467.3	216.0	▲ 251.3	116%
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	16,203.1	5,400.5	▲ 10,802.6	200%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	62.7	▼ (62.7)	-100%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	699.8	557.5	▲ 142.3	26%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>18,146.3</b>	<b>7,141.7</b>	<b>▲ 11,004.5</b>	<b>154%</b>
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	89.2	91.7	▼ (2.5)	-3%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7,758.5	8,727.4	▼ (968.9)	-11%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	2,349.0	2,257.6	▲ 91.4	4%
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	1,844.8	2,092.1	▼ (247.4)	-12%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	849.9	550.0	▲ 299.9	55%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>12,891.3</b>	<b>13,718.8</b>	<b>▼ (827.5)</b>	<b>-6%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>31,037.6</b>	<b>20,860.6</b>	<b>▲ 10,177.1</b>	<b>49%</b>
<b>หนี้สิน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	5,775.0	2,157.6	▲ 3,617.4	168%
เจ้าหนี้การค้า	896.5	319.8	▲ 576.7	180%
เงินกู้ระยะยาวที่กำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,748.5	585.9	▲ 1,162.6	198%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดภายใน 1 ปี	249.5	-	▲ 249.5	
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	238.8	253.3	▼ (14.5)	-6%
ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่รับรู้ภายใน 1 ปี	52.6	52.6	▼ 0.0	0%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,228.9	425.0	▲ 804.0	189%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>10,189.7</b>	<b>3,794.2</b>	<b>▲ 6,395.6</b>	<b>169%</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7,423.9	4,903.2	▲ 2,520.7	51%
ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,316.3	1,369.2	▼ (52.8)	-4%
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	340.4	318.4	▲ 22.0	7%
หนี้สินที่มีเงินได้รอการตัดบัญชี	408.9	297.2	▲ 111.7	38%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	984.4	871.2	▲ 113.2	13%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>10,473.9</b>	<b>7,759.2</b>	<b>▲ 2,714.8</b>	<b>35%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>20,663.7</b>	<b>11,553.3</b>	<b>▲ 9,110.4</b>	<b>79%</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	7,199.1	6,854.5	▲ 344.6	5%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,174.8	2,452.7	▲ 722.1	29%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>10,373.9</b>	<b>9,307.3</b>	<b>▲ 1,066.7</b>	<b>11%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>31,037.6</b>	<b>20,860.6</b>	<b>▲ 10,177.1</b>	<b>49%</b>

## สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 UV มีสินทรัพย์รวม 31,037.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2556 จำนวน 10,177.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49 โดยส่วนใหญ่มาจากมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาที่เพิ่มสูงขึ้น หลังการควบรวมกิจการของ GOLD และ KLAND

## หนี้สิน

UV มีหนี้สินรวม 20,663.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2556 จำนวน 9,110.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 79 หลังการควบรวมกิจการของ GOLD และ KLAND โดยส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 3,617.4 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 2,520.7 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม UV ยังคงมีสภาพคล่องที่ดีพิจารณาจากอัตราส่วนหมุนเวียน ที่แสดงในตารางสรุปอัตราส่วนการเงินสำคัญ อยู่ที่ 1.78 เท่า ลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ระดับ 1.88 เท่า

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

- ส่วนของผู้ถือหุ้นของ UV มีจำนวนรวม 7,199.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2556 จำนวน 344.6 ล้านบาท โดยมาจากผลกำไรสำหรับปี จำนวน 395.0 ล้านบาท หักด้วยเงินปันผลจ่ายในระหว่างปีจำนวน 95.6 ล้านบาท และส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน 30.4 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ 1.99 เท่า และ อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.47 เท่า
- ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม มีจำนวน 3,174.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2556 จำนวน 2,452.7 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 29 โดยมาจากการจดทะเบียนเพิ่มทุนของ GOLD จำนวน 615.3 ล้านบาท (โดยการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้น จำนวน 370,148,342 หุ้น ซึ่งกลุ่มบริษัท UV ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นจำนวน 165,040,288 หุ้น) และจากผลประกอบการปี 2557 จำนวน 118.1 ล้านบาท

### 3. งบกระแสเงินสดรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่

หน่วย: ล้านบาท	31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน - ก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,301.9	746.1
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,828.2)	(1,660.1)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	62.2	483.7
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,694.0	572.4
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)ระหว่างปี-สุทธิ</b>	<b>(72.0)</b>	<b>(604.0)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี-สุทธิ	497.5	1,101.6
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี-สุทธิ</b>	<b>425.6</b>	<b>497.5</b>

กระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน – ก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน จำนวน 1,301.9 ล้านบาท เป็นกระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งมาจากกำไรสำหรับปี 2557 จำนวน 513.1 ล้านบาท ส่วนปรับปรุงรายการที่ไม่ใช่เงินสดจำนวน 788.8 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 2,828.2 ล้านบาท มาจากกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน – ก่อนการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ปรับปรุงด้วยการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ซึ่งรายการสำคัญมาจากการใช้ไปในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 4,251.4 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นสินทรัพย์ดำเนินงาน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 62.2 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 1,131.8 ล้านบาท หักด้วยเงินสดจ่ายสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ UV จำนวนรวม 991.9 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 2,694.0 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจาก UV ได้กู้เงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 5,197.1 ล้านบาท บวกการสูญเสียส่วนได้เสียในบริษัทย่อย 615.3 ล้านบาท หักเงินสดจ่ายจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน และเงินสดจ่ายเพื่อได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมรวมจำนวน 2,642.3 การจ่ายดอกเบี้ยและเงินปันผล รวม 476.1 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นงวด-สุทธิ จำนวน 425.6 ล้านบาท ลดลงจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด จำนวน 497.5 ล้านบาท

โดยสรุป UV มีฐานะการเงินที่มีเสถียรภาพมากขึ้นและมีผลการดำเนินงานที่ดี โดยปี 2557 UV มีอัตราส่วนในการทำกำไรสุทธิที่ดีกว่าปี 2556 โดยสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า รวมถึง UV มีการบริหารการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ลดค่าใช้จ่ายทางการเงินลง โดยมีความสำเร็จจากการขายสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ออกไป