

ส่วนที่ 3  
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 UV มีข้อมูลทางการเงินที่สำคัญดังนี้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ		2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2556
<b>ผลการดำเนินงาน</b>				
รายได้จากการขาย บริการและให้เช่า	ล้านบาท	13,268.42	9,132.86	6,083.45
รายได้รวม	ล้านบาท	13,430.12	9,634.38	6,261.21
ต้นทุนขาย บริการและให้เช่า	ล้านบาท	9,421.52	6,790.41	4,823.70
กำไรขั้นต้น	ล้านบาท	3,846.90	2,342.44	1,259.75
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	912.61	565.67	6.71
กำไรสุทธิส่วนของบริษัท	ล้านบาท	630.94	428.74	175.36
<b>ฐานะการเงิน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	ล้านบาท	322.04	388.04	497.53
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	32,222.67	31,056.06	20,860.56
หนี้สินรวม	ล้านบาท	21,089.63	20,655.56	11,553.31
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	ล้านบาท	1,911.93	1,911.93	1,911.93
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	ล้านบาท	7,688.92	7,199.50	6,854.52
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	11,133.04	10,400.50	9,307.25
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น	บาท	1.00	1.00	1.00

13.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 UV อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญดังนี้

อัตราส่วนทางการเงิน		2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2556
<b>อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.40	1.48	1.88
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.05	0.06	0.24
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	40.31	25.76	17.28
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.56	0.61	1.06
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	5.81	8.19	14.84
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	61.99	43.93	24.25
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	8.93	13.97	20.83
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	644.85	595.04	340.25
วงจรเงินสด	วัน	591.80	565.08	336.83
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>				
อัตรากำไรเบื้องต้น (ของรายได้หลัก)	ร้อยละ	28.99	25.65	20.71
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	11.49	10.21	6.64
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย)	ร้อยละ	15.03	14.72	14.54
อัตรากำไรสุทธิ (ส่วนของบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	6.80	5.87	0.11
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	8.48	5.74	0.07
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	2.88	2.18	0.03
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	57.41	43.41	22.48
อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.43	0.35	0.30

อัตราส่วนทางการเงิน		2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2556
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	2.00	1.99	1.24
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.50	1.51	0.85
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	เท่า	3.79	3.31	1.17
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.20	0.26	0.17
*อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	60.05	58.26	54.51

















\*คำนวณจากกำไรสุทธิหลังจากจัดสรรสำรองต่างๆแล้ว

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และฐานะการเงินรวม ณ วันที่เดียวกันมีรายละเอียดดังนี้

## 1. งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

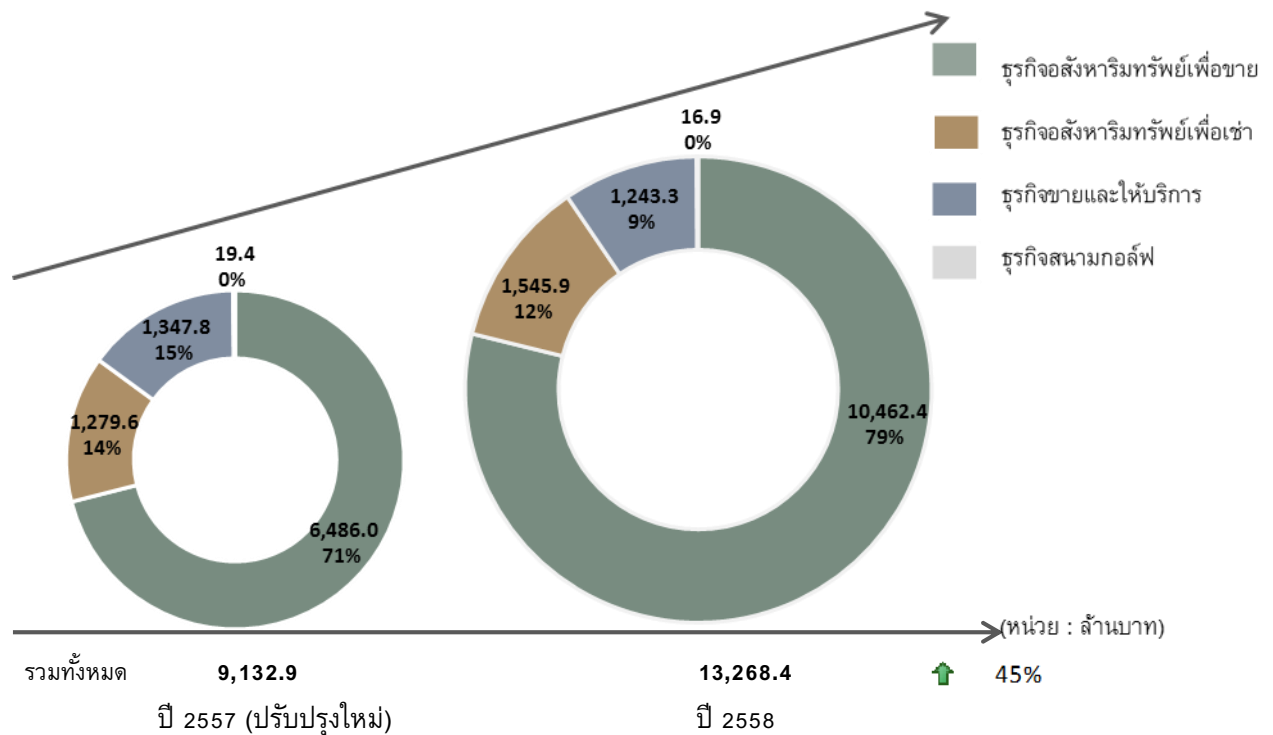
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 เปรียบเทียบกับปีก่อน

	ปี 2558	สัดส่วนต่อรายได้	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)	สัดส่วนต่อ รายได้	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ
รายได้ขาย บริการและให้เช่า	13,268.4	100%	9,132.9	100%	 4,135.6	45
ต้นทุนขาย บริการและให้เช่า	9,421.5	71%	6,790.4	74%	 2,631.1	39
กำไรขั้นต้น	3,846.9	29%	2,342.4	26%	 1,504.5	64
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2,488.6	19%	1,881.9	20%	 606.8	32
กำไรจากการดำเนินงาน	1,358.3	10%	460.6	5%	 897.7	195
รายได้อื่น	161.7		501.5		 (339.8)	(68)
ส่วนแบ่งกำไรในตราสารทุน-เงินลงทุนบริษัทร่วม	23.3		21.9		 1.4	6
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและ ค่าตัดจำหน่าย	2,019.0	15%	1,417.8	15%	 601.2	42
ค่าเสื่อมราคา	475.8	4%	433.8	5%	 42.0	10
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	1,543.3	11%	984.0	10%	 559.2	57
ต้นทุนทางการเงิน	407.3	3%	296.9	3%	 110.4	37
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	1,135.9	8%	687.1	7%	 448.8	65
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(223.3)	2%	(121.4)	1%	 101.9	84
กำไรสำหรับปี	912.6	7%	565.7	6%	 346.9	61
การแบ่งปันกำไร						
ผู้ถือหุ้นของบริษัท	630.9	5%	428.7	4%	 202.2	47
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	281.7	2%	136.9	1%	 144.7	106

ตารางที่ 1 : งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

## 1.1 รายได้จากการขาย บริการและให้เช่า

บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า (“รายได้หลัก”) สำหรับปี 2558 จำนวน 13,268.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,135.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 45 เทียบกับปีก่อน จากรูปที่ 1 แสดงสัดส่วนของรายได้จากการขาย บริการ และให้เช่า โดยรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในปี 2558 เท่ากับ 79% ของรายได้หลัก เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ที่มีสัดส่วนเท่ากับ 71% ในขณะที่สัดส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าลดลงจากปีก่อนที่ 14% มาอยู่ที่ 12% ของรายได้หลัก และธุรกิจรายได้จากการขายและการให้บริการปรับลดลงจากปีก่อนที่ 15% มาอยู่ที่ 9% ของรายได้หลัก



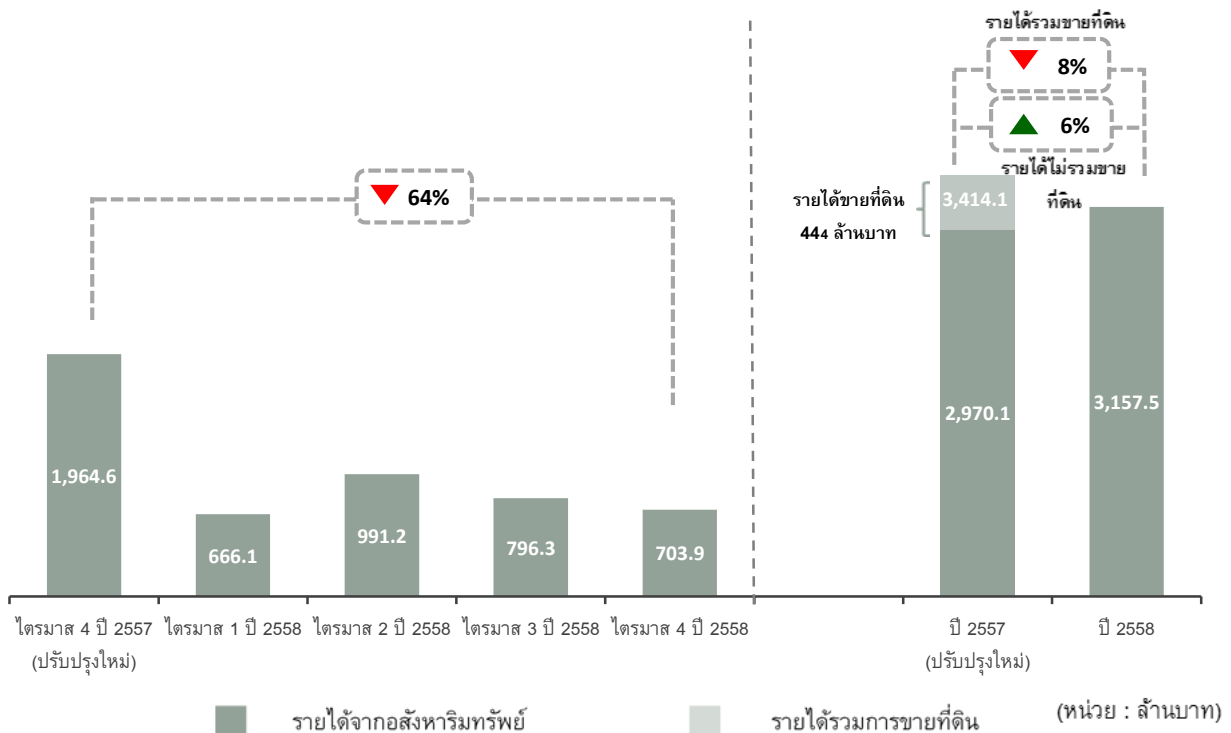
รูปที่ 1 : กราฟแสดงสัดส่วนรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า

- รายได้จากธุรกิจจำหน่ายสินค้าเกษตร

ภาพรวมตลาดสินค้าเกษตรปี 2558 คาดว่าจะเติบโตจากปีที่แล้วประมาณ 3-5 % โดยได้รับแรงหนุนจากมาตรการภาครัฐในการกระตุ้นตลาดสินค้าเกษตร ด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และมาตรการผ่อนปรนเงื่อนไขการขอสินเชื่อบ้าน แต่ในขณะเดียวกันต้องเผชิญปัญหาภาวะซบเซาทางเศรษฐกิจ ปัญหานี้คร่าชีวิต ดังนั้นในปี 2558 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ จำนวนยูนิต โครงการใหม่ลดลงกว่า 10% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยสินค้าที่มียอดขายที่ดีสวนทางภาวะเศรษฐกิจได้แก่คอนโดไฮเอนด์และ ทาวน์เฮาส์พรีเมียมแนวที่ดินขยายส่วนต่อรถไฟฟ้า

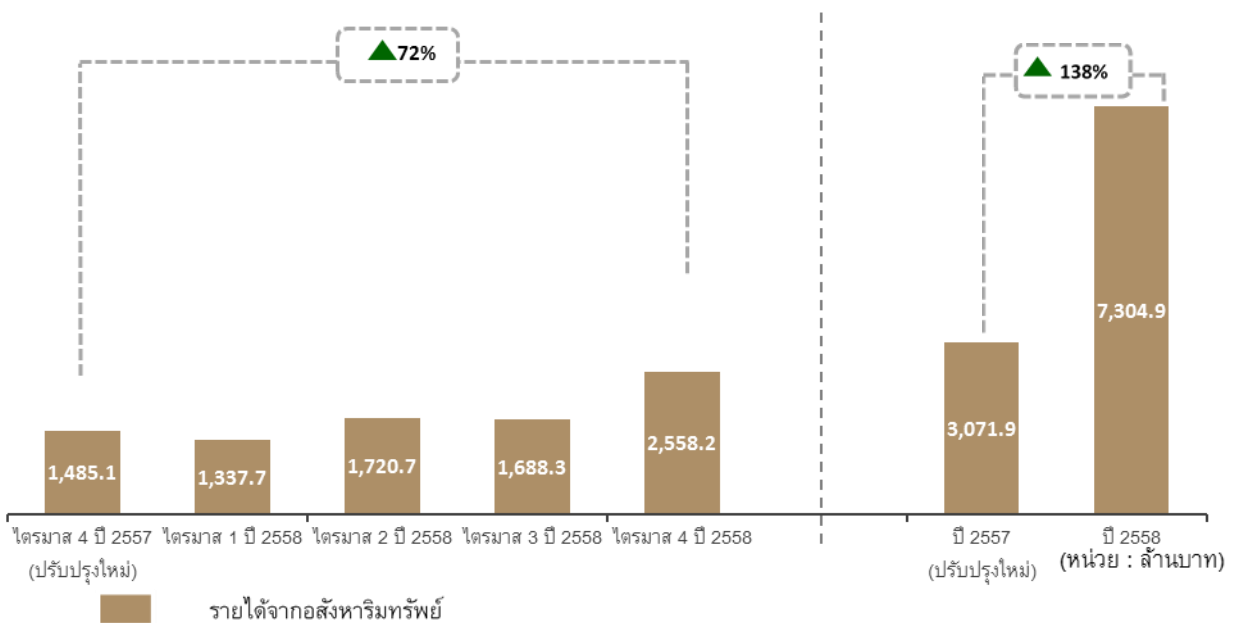
สำหรับปี 2558 บริษัท มีรายได้จากธุรกิจจำหน่ายสินค้าเกษตรจากโครงการสูงและโครงการแนวราบ เท่ากับ 10,462.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,976.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 61 เทียบกับปีก่อน ซึ่งประกอบด้วย

- จากรูปที่ 2 โครงการแนวสูง จำนวน 1,418 ยูนิต จากทั้งหมด 6 โครงการ มูลค่ารวม 3,157.5 ล้านบาท ลดลง 256.6 ล้านบาทหรือร้อยละ 8 เทียบกับปีก่อน อย่างไรก็ตามพิจารณารายได้จากการดำเนินงานปกติ โดยไม่รวมรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 444 ล้านบาทในปี 2557 แล้ว บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 187.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 6



รูปที่ 2 : กราฟแสดงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวสูง รายไตรมาสและราย

- จากรูปที่ 3 โครงการแนวราบ จำนวน 1,611 ยูนิต มูลค่ารวม 7,304.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,233.0 ล้านบาทหรือร้อยละ 138 เทียบกับปีก่อนดังภาพด้านล่างนี้ โดยเป็นการรับรู้รายได้จากทั้งหมด 25 โครงการ ซึ่งมาจาก โครงการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) จำนวน 19 โครงการและโครงการของบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“KLAND”) จำนวน 6 โครงการ



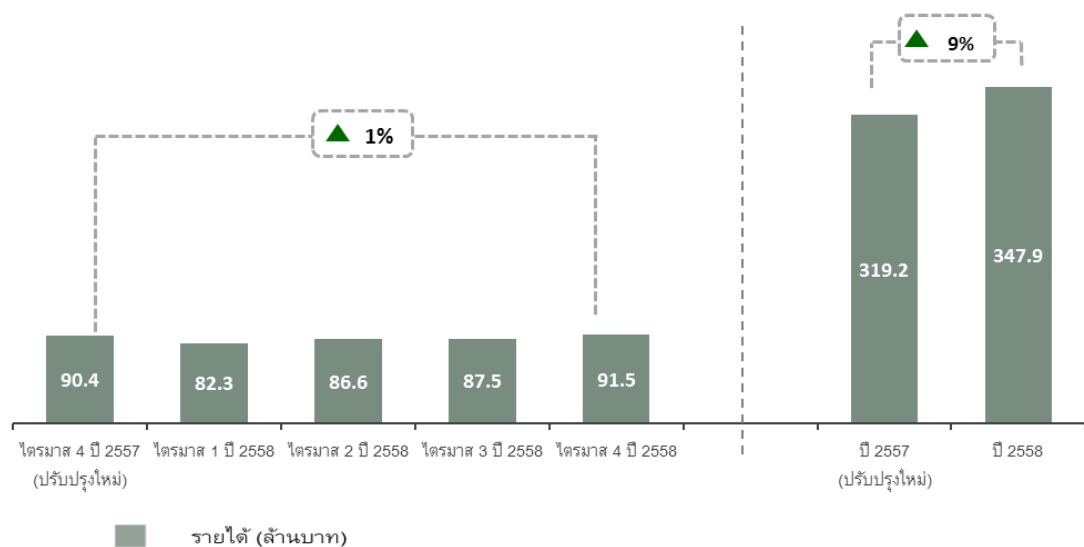
รูปที่ 3 : กราฟแสดงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบ รายไตรมาสและรายปี

- รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

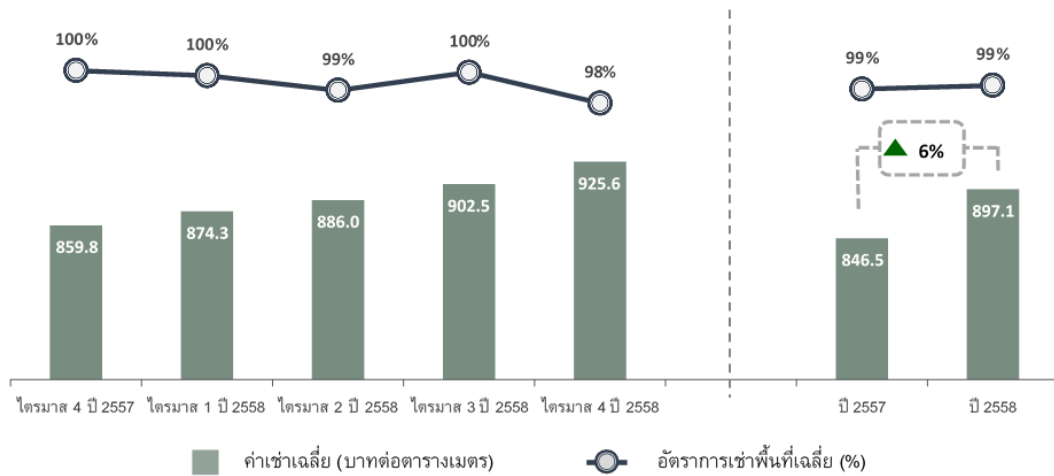
สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าในปี 2558 พื้นที่อาคารสำนักงานใหม่มีเพิ่มขึ้นเพียง 2.1% ต่อปี เนื่องจากข้อจำกัดด้านพื้นที่ในย่านซีบีดีที่ไม่สามารถสร้างอาคารสำนักงานใหม่ นอกจากนี้การเตรียมการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในสิ้นปี 2558 เป็นอีกปัจจัยในการกระตุ้นความต้องการพื้นที่สำนักงานให้มากขึ้น ส่งผลให้อัตราการเช่าในพื้นที่สำคัญของกรุงเทพมหานครสูงกว่า 90% โดยเฉพาะอาคารเกรด A ที่อยู่ไม่ไกลจากระบบขนส่งมวลชนทางรางจะมีอัตราการเช่าสูงที่สุด นอกจากความต้องการพื้นที่เช่าสำนักงานเกรดเอที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่องแล้ว ความต้องการพื้นที่เช่าสำนักงานเกรดบีบวกได้เพิ่มสูงขึ้นเช่นกันจากปรากฏการณ์ยอดเช่าพื้นที่ล่วงหน้า (Pre-lease) ของอาคาร FYI Center ภายใต้การดำเนินงานของ GOLD ที่มียอดเช่าพื้นที่ล่วงหน้าสูงกว่า 50% ก่อนการก่อสร้างเสร็จถึง 6 เดือน

จากรูปที่ 1 ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า เท่ากับ 1,545.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 266.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 21 เทียบกับปีก่อน โดยรายได้จากค่าเช่าส่วนใหญ่มาจาก

- จากรูปที่ 4 อาคารสำนักงานเกรดเอ และเซอวิวิส อพาร์ทเมนต์ ของกลุ่ม UV จำนวน 347.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.8 ล้านบาทหรือร้อยละ 9 เทียบกับปีก่อน โดยรายได้ค่าเช่าหลักมาจากอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ที่มีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาและจ่ายเงินมัดจำแล้ว ร้อยละ 99 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และค่าเช่าเฉลี่ยที่ 897 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เทียบกับค่าเช่าเฉลี่ยปีก่อน ตามรูปที่ 5

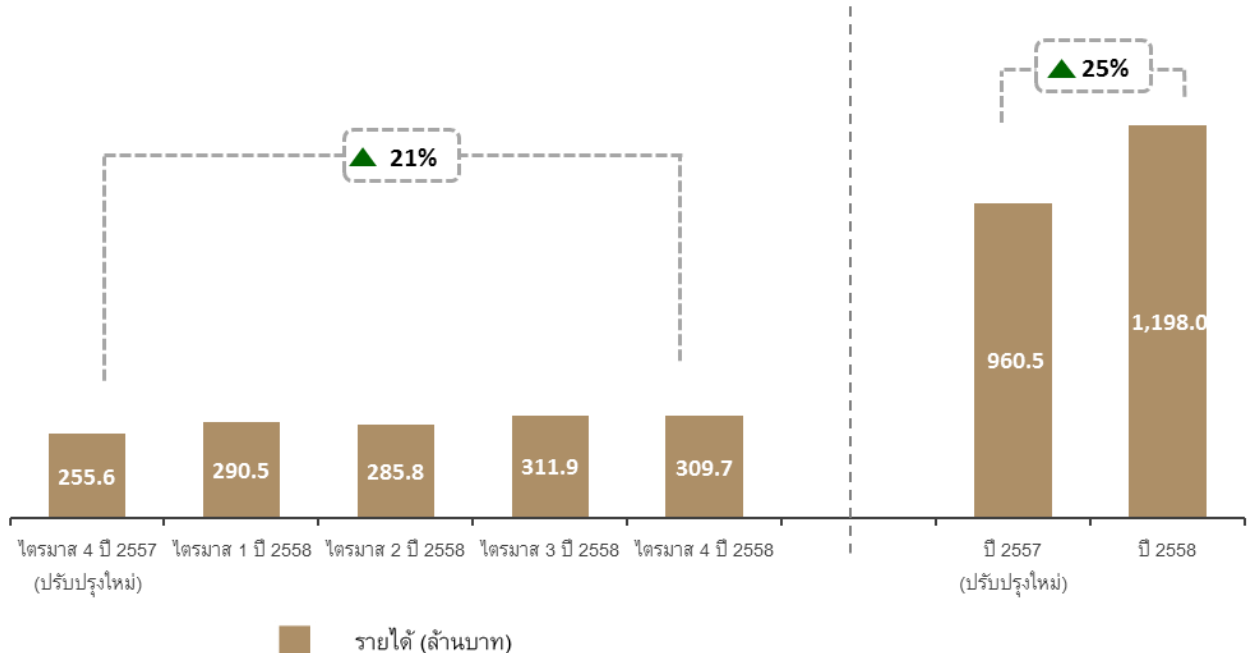


รูปที่ 4 : กราฟแสดงรายได้จากอาคารสำนักงานเกรดเอและเซอวิวิสอพาร์ทเมนต์ของกลุ่ม UV รายไตรมาสและรายปี



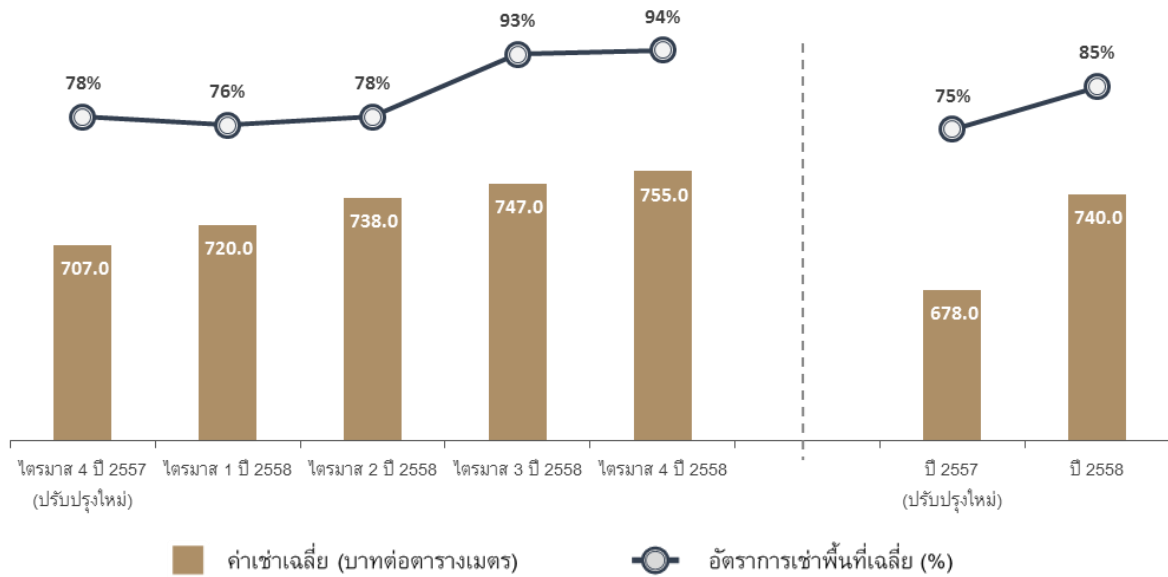
รูปที่ 5 : กราฟแสดงค่าเช่าและอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ รายไตรมาสและรายปี

จากรูปที่ 6 อาคารสำนักงานโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ของ กลุ่ม GOLD จำนวน 1,197.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 231.5 ล้านบาทหรือร้อยละ 19 เทียบกับปีก่อน โดยรายได้หลักมาจากอาคารสาธรรสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ซึ่งมีผู้เช่าที่เซ็นสัญญาเช่าและจ่ายเงินมัดจำแล้ว ร้อยละ 85 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และค่าเช่าเฉลี่ยที่ 740 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เทียบกับค่าเช่าเฉลี่ยปีก่อนตามรูปที่ 7 สำหรับอาคารใหม่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างคืออาคาร FYI Center มียอดเช่าพื้นที่ล่วงหน้า (Pre-lease) มากกว่า 50%



รูปที่ 6 : กราฟแสดงรายได้จากอาคารสำนักงานโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ของกลุ่ม GOLD รายไตรมาสและรายปี

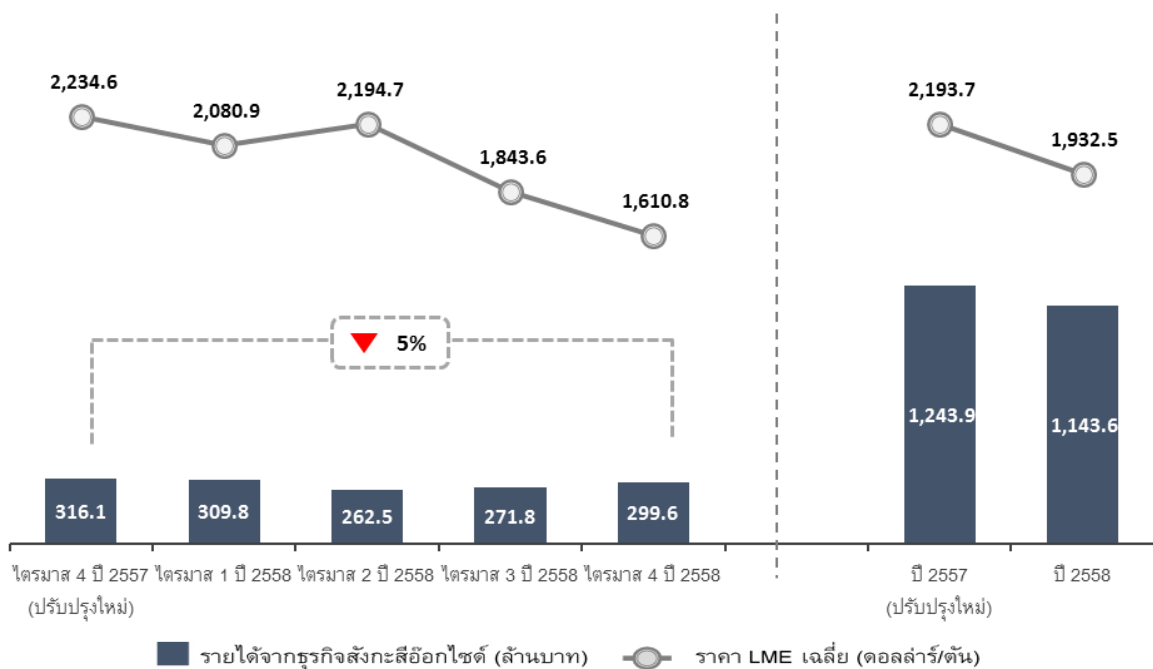




รูปที่ 7 : กราฟแสดงค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารสารสแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ รายไตรมาสและรายปี

• รายได้จากธุรกิจขายและให้บริการ

จากรูปที่ 1 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและการให้บริการในปี 2558 จำนวน 1,243.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 104.5 ล้านบาทหรือร้อยละ 8 เทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักจากธุรกิจสังกะสีออกไซด์มีรายได้ลดลง 100.3 ล้านบาทหรือร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากปริมาณการขายสังกะสีออกไซด์ที่ลดลงร้อยละ 10 และราคา LME เฉลี่ยที่ลดลงมาอยู่ที่ 1,932 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อตัน เทียบกับปีก่อนที่ 2,194 เหรียญดอลลาร์สหรัฐต่อตัน ตามรูปที่ 8 ด้านล่างนี้



รูปที่ 8 : กราฟแสดงรายได้จากธุรกิจสังกะสีออกไซด์ รายไตรมาสและรายปี

## 1.2 ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า

จากตารางที่ 1 บริษัทมีต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่าปี 2558 จำนวน 9,421.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,631.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 39 เทียบกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่าปี 2558 คิดเป็นสัดส่วน 71% ของรายได้หลัก ลดลงจากปีก่อนที่มีสัดส่วน 74% ของรายได้หลัก ส่งผลให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2558 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ร้อยละ 26 มาอยู่ที่ร้อยละ 29 ทั้งนี้ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า สามารถแยกวิเคราะห์ตามประเภทธุรกิจ ได้ดังนี้

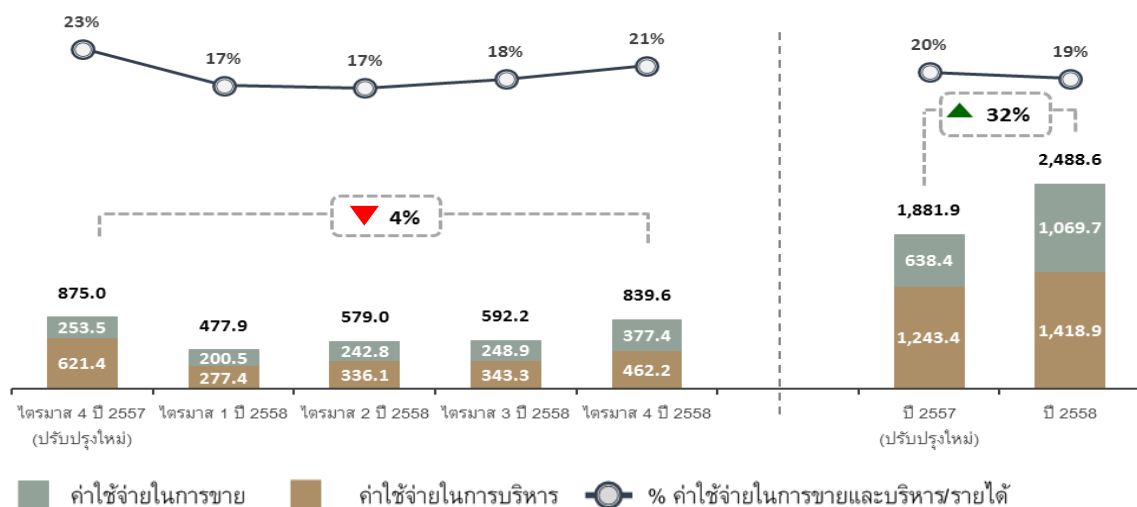
- ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากร้อยละ 72 ในปีก่อนมาอยู่ที่ร้อยละ 70 ในปี 2558
- ต้นทุนการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าลดลงจาก 66 ในปีก่อนมาอยู่ที่ร้อยละ 57 ในปี 2558
- ต้นทุนการธุรกิจขายและให้บริการเพิ่มขึ้นจาก 93 ในปีก่อนมาอยู่ที่ร้อยละ 96 ในปี 2558

## 1.3 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

จากตารางที่ 1 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2558 จำนวน 2,488.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 606.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 32 ทั้งนี้สัดส่วนของค่าใช้จ่ายขายและบริหารต่อรายได้ลดลงจากปีก่อนที่ร้อยละ 20 มาอยู่ที่ร้อยละ 19 ตามรูปที่ 9 ด้านล่าง โดยรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2558 รวม 1,069.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 431.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 68 จากปีก่อน ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมในการโอนบ้านและที่ดิน และค่ากิจกรรมทางการตลาดเปิดขายโครงการใหม่ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งนี้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้ในปี 2558 อยู่ที่ร้อยละ 8 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 7

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2558 รวม 1,418.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 175.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 14 จากปีก่อน โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน เพื่อบริการการเจริญเติบโตของบริษัท อย่างไรก็ตาม สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้ในปี 2558 อยู่ที่ร้อยละ 11 ลดลงจากปีก่อนที่ร้อยละ 13



รูปที่ 9 : กราฟแสดงสัดส่วนของค่าใช้จ่ายขายและบริหาร รายไตรมาสและรายปี

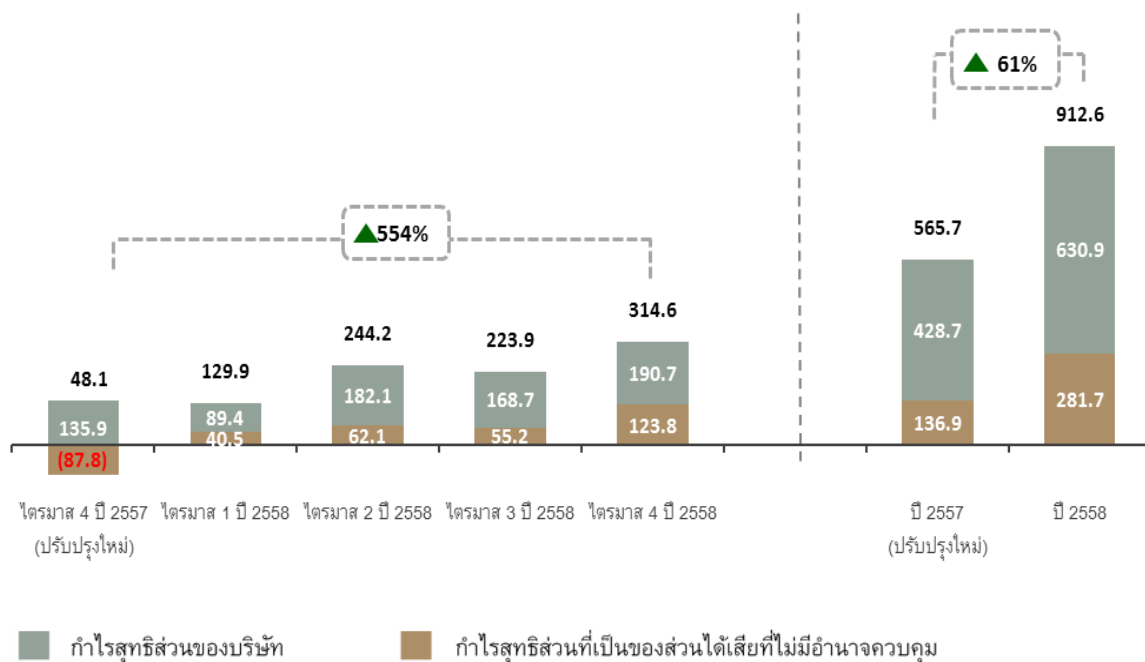
#### 1.4 ต้นทุนทางการเงิน

จากตารางที่ 1 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในปี 2558 จำนวน 407.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 110.4 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 37 เทียบกับปีก่อน อย่างไรก็ตามสัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้ อยู่ที่ร้อยละ 3 ไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

#### 1.5 กำไรขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัท

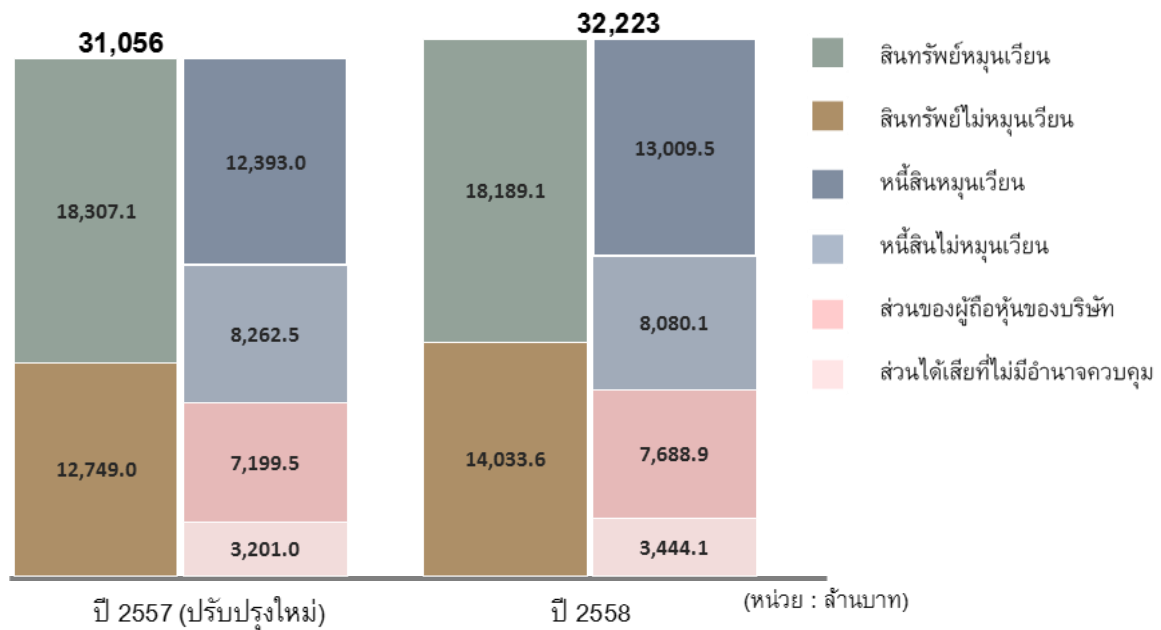
จากรูปที่ 10 บริษัทฯ มีผลกำไรสำหรับปี 2558 จำนวน 912.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 346.9 ล้านบาทหรือร้อยละ 61 โดยเป็นกำไรขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัทฯ 630.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 202.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 47 จากปีก่อน ตามตารางที่ 1

ทั้งนี้ผลกำไรสำหรับปี 2558 เป็นกำไรที่มาผลการดำเนินงานปกติของบริษัท เปรียบเทียบกับผลกำไรของปี 2557 ที่มีผลมาจากรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ได้แก่ กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 410.5 ล้านบาท (อ้างอิงตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6(ข)) และกำไรจากการที่บริษัทได้มาซึ่งอำนาจการควบคุม KLAND ตั้งแต่วันที่ 21 สิงหาคม 2557 จำนวน 53.4 ล้านบาท (อ้างอิงตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5(ก))



รูปที่ 10 : กราฟแสดงสัดส่วนกำไรสุทธิส่วนของบริษัทและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม รายไตรมาสและรายปี

## 2. งบแสดงฐานะการเงินรวม



รูปที่ 11 : กราฟแสดงงบแสดงฐานะการเงินรวม

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท มีสินทรัพย์รวม 32,222.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,166.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากปี 2557 โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,411.3 ล้านบาท หลังการเข้าพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานในโครงการเอฟวายไอเซ็นเตอร์ ของ GOLD ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2558 ลูกหนี้การค้าบริษัทอยู่ที่ 317.3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 1 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

### หนี้สินและสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีหนี้สินรวม 21,089.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 434.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 เทียบกับปี ก่อน โดยส่วนใหญ่เพิ่มมาจากเจ้าหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นของ GOLD สอดคล้องกับมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ ในปี 2558 บริษัทมีสภาพคล่องที่ดีขึ้นพิจารณาจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทในปี 2558 ที่เป็นบวกจำนวน 3,121.3 ล้านบาท เทียบกับ (2,787.3) ล้านบาท ในปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ามากขึ้น บริษัทได้บริหารกระแสเงินสดที่ได้รับจากกิจกรรมดำเนินงาน โดยการใช้เงินในกิจกรรมการลงทุน 1,897.0 ล้านบาทและคืนเงินกู้ยืมในกิจกรรมจัดหาเงิน 1,290.3 ล้านบาท ทั้งนี้อัตราส่วนสภาพคล่องปี 2558 และปี 2557 อยู่ที่ 1.40 เท่า และ 1.48 เท่า ตามลำดับ ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ปี 2558 อยู่ที่ 1.89 เท่าลดลงจาก 1.99 เท่าในปี 2557