

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

(ก) สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี

ในปี 2557 ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยมีข้อสังเกต ดังนี้

- 1) คดีความระหว่างบริษัทย่อยกับเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย
- 2) การหามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ของบริษัทย่อย ซึ่งแล้วเสร็จในปัจจุบัน

(ข) ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน 3 ปีที่ผ่านมา

■ งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	2555 ^{1/} (ปรับปรุงใหม่)	2556 ^{2/} (ปรับปรุงใหม่)	2557
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	115.74	246.94	285.01
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	117.11	190.78	109.06
ลูกหนี้กรมสรรพากร	58.60	63.16	39.87
สินค้าคงเหลือ	7.65	14.25	6.81
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,864.06	3,019.49	1,342.78
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	29.55	46.12	22.98
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	214.61	126.14	52.61
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	173.30	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,407.32	3,880.18	1,859.12
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	436.90	432.83	49.85
เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น	160.30	299.46	199.46
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	449.35	385.78	316.14
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,697.80	3,439.55	3,662.14
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	19.36	30.00	31.68
เงินค้ำประกันความเสียหาย	68.00	53.00	46.00
สิทธิการเช่า	346.48	664.36	529.04
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	102.40	156.73	27.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13.04	10.31	8.55
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,293.63	5,472.02	4,869.86
รวมสินทรัพย์	8,700.95	9,352.20	6,728.98
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	200.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	568.67	544.03	251.13
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	500.00	500.00	500.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน- ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,865.29	167.00	84.40
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	24.26
เงินมัดจำรับ	786.58	1,284.26	184.70

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท	2555 ^{1/} (ปรับปรุงใหม่)	2556 ^{2/} (ปรับปรุงใหม่)	2557
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	141.12	195.23	130.61
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,861.66	2,690.52	1,375.10
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	861.09	2,806.98	993.26
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า	82.58	75.18	63.28
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	36.77	46.27	53.61
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	184.31	175.15	136.65
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	8.34	8.71	11.21
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,173.09	3,112.29	1,258.01
รวมหนี้สิน	5,034.75	5,802.81	2,633.11
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	3,353.70	3,353.70	3,353.70
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,816.46	2,816.46	3,193.18
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(692.75)	(692.75)	(881.11)
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	5.93	5.93	5.93
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)	(417.01)	(462.30)	(236.64)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	-	-	(8.46)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,712.63	1,667.34	2,072.90
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,953.57	1,882.06	2,022.97
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,666.20	3,549.40	4,095.87
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,700.95	9,352.21	6,728.98

■ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย: ล้านบาท	2555 ^{1/} (ปรับปรุงใหม่)	2556 ^{2/} (ปรับปรุงใหม่)	2557
รายได้			
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	908.89	996.30	824.07
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	29.31	209.52	4,045.45
รายได้ค่าเช่าและบริการ	233.37	245.42	273.24
ส่วนเกินของส่วนได้เสียในมูลค่าธุรกรรมสุทธิของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน ดอกเบี้ยรับ	-	147.92	-
	6.86	3.38	2.02
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	39.43	-	20.71
รายได้อื่น	-	82.42	47.34
รวมรายได้	1,217.86	1,684.96	5,212.83
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	325.21	366.68	337.58
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	35.91	188.06	2,714.72
ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ	88.93	88.96	95.42
ค่าใช้จ่ายในการขาย	224.43	155.27	334.61
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	552.24	666.24	537.79
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	291.01	280.01	306.90
รวมค่าใช้จ่าย	1,517.73	1,745.22	4,327.02

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท	2555 ^{1/} (ปรับปรุงใหม่)	2556 ^{2/} (ปรับปรุงใหม่)	2557
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	(299.87)	(60.26)	885.81
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(183.10)	(133.12)	(161.09)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(482.97)	(193.38)	724.72
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	38.40	76.57	(178.08)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(444.57)	(116.81)	546.64
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(444.57)	(116.81)	546.64
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(187.66)	(45.29)	225.66
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(256.91)	(71.52)	320.98
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน:			
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (บาท/หุ้น)	(0.067)	(0.016)	0.073

หมายเหตุ: 1/ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จหลังปรับปรุงใหม่ ซึ่งแสดงในงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

2/ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จหลังปรับปรุงใหม่ ซึ่งแสดงในงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

(ค) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556 (ปรับปรุงใหม่)	2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.62	1.44	1.35
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	61.59	55.64	38.79
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(36.50)	(6.93)	10.49
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	(11.98)	(3.24)	14.30
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA) (ร้อยละ)	(5.22)	(1.29)	6.80
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) (เท่า)	1.37	1.63	0.64

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

(ก) สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท ไทยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2557 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 5,212.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,527.87 ล้านบาท หรือร้อยละ 209.37 เทียบกับปี 2556 โดยรายได้รวมประกอบด้วย รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม 824.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.81 ของรายได้รวม รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,045.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77.61 ของรายได้รวม รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 273.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.24 กำไรจากการขายเงินลงทุน 20.72 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ 49.36 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.34 ของรายได้รวม ดังรายละเอียดดังนี้

1. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2557 มีจำนวน 824.07 ล้านบาท ลดลง 172.23 ล้านบาทหรือร้อยละ 17.29 เมื่อเทียบกับปี 2556 อันเป็นผลเนื่องจากอัตราการเข้าพักในธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงจากเหตุการณ์ไม่สงบทางการเมืองภายในประเทศและการประกาศกฎอัยการศึกในเดือนพฤษภาคม 2557 ซึ่งมีผลทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยลดลง

2. รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรับรู้รายได้ทั้งจำนวนตามเกณฑ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อแล้วของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2557 นี้ มีการรับรู้รายได้ จำนวน 4,045.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,835.93 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,830.81 เมื่อเทียบกับปี 2556 เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท คอนโดมิเนียม ซึ่งจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องไปในปีหน้า

3. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2557 นี้ มีการรับรู้รายได้ จำนวน 273.24 ล้านบาท และเพิ่มขึ้น 27.82 ล้านบาทหรือร้อยละ 11.34 เมื่อเทียบกับปี 2556 เนื่องจากปริมาณการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น และผลจากการปรับเพิ่มราคาพื้นที่ต่อตารางเมตรให้เหมาะสมกับความต้องการในปัจจุบัน

4. ในเดือนมิถุนายน 2556 บริษัทย่อยได้เข้าซื้อบริษัท โอเวนเดล จำกัด ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมของรายการดังกล่าวได้เสร็จสิ้นในไตรมาส 2 ของปี 2557 และมีส่วนเกินของส่วนได้เสียในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน เป็นจำนวน 147.92 ล้านบาท จึงปรับย้อนหลังโดยเสมือนเกิดขึ้นในวันที่ซื้อ โดยรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2556 และปี 2557 บริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนของบริษัท ยักษ์ จำกัด ตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 20.72 ล้านบาท

5. รายได้อื่นๆของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับปี 2557 ลดลง 15.73 ล้านบาทหรือร้อยละ 85.36 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 เนื่องมาจากในปี 2556 บริษัทย่อยมีกำไรจากการขายทรัพย์สิน จำนวน 47.0 ล้านบาท และในปี 2557 มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 20.72 ล้านบาท ในขณะที่ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงเล็กน้อย

สำหรับปี 2557 งบการเงินรวมมีกำไรสุทธิ 546.64 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 663.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 569.97 จากขาดทุนสุทธิ 116.81 ล้านบาท ในปี 2556 ปัจจัยหลักคือรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ส่วนงบการเงินเฉพาะกิจการนั้น แสดงผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 5.37 ล้านบาท ซึ่งลดลง 12.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 69.54 จากกำไรสุทธิ 17.64 ล้านบาทในปี 2556

(ข) ฐานะการเงิน**1. สินทรัพย์**

สินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2557 มีจำนวน 6,728.98 ล้านบาท ลดลง 2,623.22 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.05 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม จำนวน 9,352.20 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2556 โดยส่วนใหญ่เป็นการลดลงในสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 2,021.05 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลงจำนวน 602.16 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดสินทรัพย์ต่างๆ ดังนี้

- การลดลงในสินทรัพย์หมุนเวียน จำนวน 2,021.05 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการลดลงในสินทรัพย์ประเภท ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,676.71 ล้านบาท
- การลดลงในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 602.16 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการลดลงในสินทรัพย์ประเภทเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันมีข้อจำกัดในการเบิกใช้ 382.99 ล้านบาท ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลดลง 135.32 ล้านบาท
- สภาพคล่องและกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีจำนวน 285.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.07 ล้านบาท เป็นเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน 1,878.18 ล้านบาท เป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 172.04 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินสดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 7.97 ล้านบาท

2. หนี้สินรวม

ณ สิ้นปี 2557 หนี้สินรวมของบริษัทฯ มีจำนวน 2,633.11 ล้านบาท ลดลง 3,169.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54.62 จากจำนวน 5,802.81 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2556 ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นในหนี้สินหมุนเวียนประเภทดังต่อไปนี้

- การลดลงในหนี้สินเงินมัดจำรับ จำนวน 1,099.55 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ที่ลดลงเป็นเงินดาวน์และเงินมัดจำค่าเช่าจากรับจากผู้จองซื้อห้องชุดในโครงการไฮด์ สุขุมวิท ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์แล้ว
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 1,896.33 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 200 ล้านบาท

3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 2,072.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 405.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.32 จาก 1,667.34 ล้านบาท ของ ณ สิ้นปี 2556