

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

(ก) สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี

ในปี 2558 ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยมีข้อสังเกต ดังนี้

1) คดีความระหว่างบริษัทย่อยกับเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย

(ข) ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน 3 ปีที่ผ่านมา

■ งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	2558	2557	2556
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	509.73	285.01	246.94
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	82.53	109.06	190.78
ลูกหนี้กรมสรรพากร	32.80	39.87	63.16
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย			
- ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	7.51	6.81	14.25
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,355.48	1,342.78	3,019.49
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	8.11	22.98	46.12
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	136.55	52.61	126.14
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	173.30
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,133	1,859.12	3,880.18
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	15.94	49.85	432.83
เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น	50.00	199.46	299.46
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	244.40	316.14	385.78
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,471.52	3,662.14	3,439.55
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	27.19	31.68	30.00
สิทธิการเช่า	474.36	529.04	664.36
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20.32	27.00	156.73
เงินค้ำประกันความเสียหาย	34.00	46.00	53.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	71.24	8.55	10.31
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,408.97	4,869.86	5,472.02
รวมสินทรัพย์	6,541.68	6,728.98	9,352.20

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	200.00	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	282.47	251.12	544.03
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	1,148.99	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	500.00	500.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ			
ภายในหนึ่งปี	30.88	84.40	167.00
ภายในหนึ่งปี	6.37	24.26	-
เงินมัดจำรับ	391.10	184.70	1,284.26
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	80.48	130.61	195.23
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,940.29	1,375.10	2,690.52
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สรุติจากส่วนที่			
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	897.77	993.25	2,806.98
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า	52.50	63.28	75.18
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	57.72	53.61	46.27
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	61.26	136.66	175.15
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	8.11	11.21	8.71
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,077.36	1,258.01	3,112.29
รวมหนี้สิน	3,017.65	2,633.11	5,802.81
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 3,353,702,060 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	3,353.70	3,353.70	3,353.70
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว			
หุ้นสามัญ 3,193,185,471 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	3,193.19	3,193.18	2,816.46
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(881.11)	(881.11)	(692.75)
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	5.93	5.93	5.93
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)	(565.38)	(236.65)	(462.30)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น			
ในบริษัทย่อย	(8.46)	(8.46)	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,744.17	2,072.89	1,667.33
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,779.86	2,022.98	1,882.06
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,524.03	4,095.87	3,549.39
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,541.68	6,728.98	9,352.20

▪ **งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**

หน่วย: ล้านบาท	2558	2557	2556
รายได้			
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,052.31	824.07	996.30
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	286.51	4,045.45	209.52
รายได้ค่าเช่าและบริการ	288.25	273.24	245.42
ส่วนเกินของส่วนได้เสียในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน	-	-	147.92
รายได้อื่น			
ดอกเบี้ยรับ	2.23	2.02	3.38
เงินปันผลรับ	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	20.72	-
โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	1.05	-
อื่น ๆ	51.62	46.30	82.42
รวมรายได้	1,680.92	5,212.83	1,684.96
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	390.12	337.58	366.68
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	143.60	2,714.72	188.06
ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ	127.87	95.42	88.96
ค่าใช้จ่ายในการขาย	186.32	334.61	155.27
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	521.90	537.79	666.24
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	335.43	306.90	280.01
ค่าใช้จ่ายอื่น			
หนี้สงสัยจะสูญ	28.30	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	20.10	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	23.98	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินมัดจำ	149.46	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	302.46	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	2,229.54	4,327.02	1,745.22
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(548.62)	885.81	(60.26)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(66.61)	(161.09)	(133.12)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(615.23)	724.72	(193.38)
ภาษีเงินได้	52.28	(178.08)	76.57
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(562.95)	546.64	(116.81)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลขาดทุนจากการประมาณการ			
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	0.02	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	0.02	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(562.93)	546.64	(116.81)

การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(329.03)	225.66	(45.29)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(233.92)	320.98	(71.52)
	(562.95)	546.64	(116.81)
	0.00	-	(0.00)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(328.73)	225.66	(45.29)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(234.03)	320.98	(71.52)
	(562.76)	546.64	(116.81)
	0	-	
กำไรต่อหุ้น			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.103)	0.073	(0.016)

(ค) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท	2558	2557	2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.10	1.35	1.44
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	59.34	38.79	55.64
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(33.49)	10.49	(6.93)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	(14.78)	14.30	(3.29)
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA) (ร้อยละ)	(8.48)	6.80	(1.26)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) (เท่า)	0.86	0.64	1.63

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)**(ก) สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา**

บริษัท ไทยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2558 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 1,680.91 ล้านบาท ลดลง 3,531.92 ล้านบาท หรือร้อยละ 67.75 เทียบกับปี 2557 โดยรายได้รวมประกอบด้วย รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม 1,052.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62.60 ของรายได้รวม รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 286.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.04 ของรายได้รวม รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 288.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.15 และรายได้อื่นๆ 53.84 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.21 ของรายได้รวม ดังรายละเอียดดังนี้

1. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2558 มีจำนวน 1,052.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 228.24 ล้านบาทหรือร้อยละ 27.70 เมื่อเทียบกับปี 2557 โดยอัตราการเข้าพักและอัตราราคาเฉลี่ยสูงขึ้นกว่าปีก่อน
2. รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรับรู้รายได้ทั้งจำนวนตามเกณฑ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อแล้วของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2558 นี้ มีการรับรู้รายได้ จำนวน 286.51 ล้านบาท ลดลง 3,758.94 ล้านบาท หรือร้อยละ 92.92 เมื่อเทียบกับปี 2557 เนื่องจากห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท คอนโดมิเนียม เกินกว่าร้อยละ 90 ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์ไปในปี 2557
3. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2558 นี้ มีการรับรู้รายได้ จำนวน 288.25 ล้านบาท และเพิ่มขึ้น 15.01 ล้านบาทหรือร้อยละ 5.49 เมื่อเทียบกับปี 2557 เนื่องจากปริมาณ การเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น และผลจากการปรับเพิ่มราคาพื้นที่ต่อตารางเมตรให้เหมาะสมกับความต้องการในปัจจุบัน
4. รายได้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับปี 2558 ลดลง 16.23 ล้านบาทหรือร้อยละ 23.16 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากในปี 2557 มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ย่อย 20.72 ล้านบาท ในขณะที่ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ ของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเล็กน้อย

สำหรับปี 2558 งบการเงินรวมมีผลขาดทุนจำนวน 562.95 ล้านบาท ซึ่งลดลง 1,109.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 202.98 จากกำไรสุทธิ 546.64 ล้านบาท ในปี 2557 ปัจจัยหลักคือรายได้ที่ลดลงจากการขายอสังหาริมทรัพย์

(ข) ฐานะการเงิน

1. สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวน 6,541.68 ล้านบาท ลดลง 187.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.78 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม จำนวน 6,728.98 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 273.58 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลงจำนวน 460.89 ล้านบาท

สภาพคล่องและกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีจำนวน 509.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 224.73 ล้านบาท เป็นเงินสดสุทธิรับจากการดำเนินงาน 341.15 ล้านบาท เป็นเงินสดสุทธิ ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 262.20 ล้านบาท ส่วนใหญ่ใช้ในการซื้อ อาคาร และอุปกรณ์ และเงินสดรับในกิจกรรมจัดหาเงิน 145.78 ล้านบาท

2. หนี้สินรวม

ณ สิ้นปี 2558 หนี้สินรวมของบริษัทฯ มีจำนวน 3,017.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 384.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.60 จากจำนวน 2,633.11 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557

3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 3,524 .03 เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัท จำนวน 1,744.17 ล้านบาท ลดลง 328.73 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.86 จาก 2,072.89 ล้านบาท ของ ณ สิ้นปี 2557