

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ตารางสรุปงบการเงิน

บริษัท โพลาริส แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

สินทรัพย์	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	2558	2557	2556	2558	2557	2556
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	108,826,043.93	709,291,949.72	416,844,413.83	93,860,944.87	684,757,938.03	402,554,594.66
เงินลงทุนชั่วคราว	-	462,500,000.00	-	-	462,500,000.00	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	35,777,676.08	31,355,799.53	26,139,322.31	81,129,672.10	53,878,816.95	54,654,139.37
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	15,711,617.94	5,947,636.10	4,078,500.95	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	382,279,969.76	488,652,376.21	527,084,966.70	204,723,809.04	268,768,665.83	258,422,441.62
เงินมัดจำค่าที่ดิน	350,000,000.00	-	-	350,000,000.00	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	892,595,307.71	1,697,747,761.56	974,147,203.79	729,714,426.01	1,469,905,420.81	715,631,175.65
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อที่ครบ กำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	7,894,822.58	15,448,746.32	15,572,592.50	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	3,302,592,619.38	411,911,221.50	455,783,523.04
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	290,857,346.67	283,273,183.96	279,752,557.63	279,495,656.95	279,494,008.00	279,494,008.00
เงินลงทุนระยะยาว	355,000,000.00	-	-	355,000,000.00	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,997,465,597.23	949,854,572.44	6,534,094.45	943,506,583.00	943,506,583.00	-
สินทรัพย์ให้เช่า	213,830,319.82	241,845,545.34	286,474,832.21	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	33,789,141.79	26,094,472.26	10,259,287.94	1,735,502.61	2,296,673.30	2,593,208.31
ที่ดินรอการพัฒนา	21,453,670.55	41,087,750.00	41,087,750.00	-	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	611,394,637.22	-	-	752,517,637.22	100,063,000.00	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น	-	-	-	-	-	-
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	23,295,965.69	21,791,102.83	2,180,824.08	-	-	898,800.00
สิทธิการเช่าและค่าเช่าที่ดินจ่าย ล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-
ค่าความนิยม	5,183,357.01	103,183,357.01	103,183,357.01	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,578,156.32	1,520,398.47	2,096,991.07	1,574,783.76	1,350,444.55	1,724,626.69
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,870,582.76	1,412,640.91	30,263.75	-	-	-
เงินมัดจำและเงินประกัน	1,565,541.00	2,322,743.20	2,583,968.20	1,379,000.00	888,052.20	1,175,527.20
ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	14,591,599.45	13,133,578.26	9,172,736.95	2,793,313.61	3,080,743.63	2,542,414.38
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,579,770,738.09	1,700,968,091.00	758,929,255.79	5,640,595,096.53	1,742,590,726.18	744,212,107.62
รวมสินทรัพย์	6,472,366,045.80	3,398,715,852.56	1,733,076,459.58	6,370,309,522.54	3,212,496,146.99	1,459,843,283.27

บริษัท โพลาริส แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	2558	2557	2556	2558	2557	2556
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	174,780,708.00	199,780,708.00	45,000,000.00	174,780,708.00	199,780,708.00	45,000,000.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	53,050,600.61	61,355,693.41	48,722,061.59	71,949,989.01	66,768,292.25	58,927,213.65
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	735,080.00	4,143,616.00	9,691,695.00	595,080.00	2,058,618.00	3,750,309.00
หนี้สินระยะยาว - ส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	54,363,670.82	59,540,602.04	166,311,195.42	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นและเงินกู้ยืมบุคคลอื่น	230,400,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	230,400,000.00	-	-
เจ้าหนี้จากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด	6,480,852.16	7,120,777.59	7,227,326.65	6,200,192.16	6,660,581.59	6,935,666.65
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	196,944.76	319,262.33	666,146.23	129,894.61	124,966.83	390,676.18
รวมหนี้สินหมุนเวียน	520,007,856.35	337,260,659.37	282,618,424.89	484,055,863.78	275,393,166.67	115,003,865.48
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	65,675,098.13	90,382,290.52	132,019,420.03	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	3,736,917.77	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	360,000,000.00	-	-	360,000,000.00	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	5,529,720.98	1,905,770.10	3,686,286.45	1,516,006.70	226,078.68	2,389,681.04
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	3,325,783.66	1,516,911.49	67,047.83	-	-	-
เงินประกันความเสียหายและเงินมัดจำค่าเช่า	6,646,542.51	22,098,071.76	22,086,555.87	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6,738,526.64	6,177,423.74	5,508,752.04	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	447,915,671.92	122,080,467.61	167,104,979.99	361,516,006.70	226,078.68	2,389,681.04
รวมหนี้สิน	967,923,528.27	459,341,126.98	449,723,404.88	845,571,870.48	275,619,245.35	117,393,546.52

บริษัท โพลาริส แคปปิตัล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	2558	2557	2556	2558	2557	2556
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)						
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 33,193,553,528 หุ้น มูลค่า						
หุ้นละ 30.00 บาท	995,806,605,840.00			995,806,605,840.00		
หุ้นสามัญ 59,082,301,436 หุ้น มูลค่า						
หุ้นละ 1.00 บาท		59,082,301,436.00			59,082,301,436.00	
หุ้นสามัญ 22,083,603,031 หุ้น มูลค่า						
หุ้นละ 1.00 บาท			22,083,603,031.00			22,083,603,031.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 8,514,951,720 หุ้น มูลค่าหุ้น						
ละ 30.00 บาท	255,448,551,600.00			255,448,551,600.00		
หุ้นสามัญ 52,799,076,390 หุ้น มูลค่า						
หุ้นละ 1.00 บาท		52,799,076,390.00			52,799,076,390.00	
หุ้นสามัญ 12,799,076,400 หุ้น มูลค่า						
หุ้นละ 1.00 บาท			12,799,076,400.00			12,799,076,400.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	143,470,000.00	143,470,000.00	143,470,000.00	143,470,000.00	143,470,000.00	143,470,000.00
ส่วนต่ำมูลค่าหุ้น	(248,867,967,507.82)	(49,036,559,514.36)	(10,652,559,524.00)	(248,867,967,507.82)	(49,036,559,514.36)	(10,652,559,524.00)
กำไร(ขาดทุน)สะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	11,350,000.00	11,350,000.00	11,350,000.00	11,350,000.00	11,350,000.00	11,350,000.00
ยังไม่ได้จัดสรร	(1,140,175,071.72)	(975,056,115.88)	(1,015,077,935.89)	(1,108,166,440.12)	(980,459,974.00)	(958,887,139.25)
ผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้การ						
ควบคุมเดียวกัน	(239,905.61)	(2,904,863.35)	(2,904,863.35)	0.00	0.00	0.00
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(90,545,584.96)	0.00	0.00	(102,500,000.00)	0.00	0.00
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	5,504,443,529.89	2,939,375,896.41	1,283,354,076.76	5,524,737,652.06	2,936,876,901.64	1,342,449,736.75
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1,012.36)	(1,170.83)	(1,022.06)	0.00	0.00	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,504,442,517.53	2,939,374,725.58	1,283,353,054.70	5,524,737,652.06	2,936,876,901.64	1,342,449,736.75
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,472,366,045.80	3,398,715,852.56	1,733,076,459.58	6,370,309,522.54	3,212,496,146.99	1,459,843,283.27

บริษัท โพลาริส แคปปิตัล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	2558	2557	2556	2558	2557	2556
รายได้จากการขาย	133,519,092.39	155,223,017.49	107,264,595.54	51,546,000.00	47,466,102.54	17,954,563.38
รายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	57,091,091.40	80,013,126.74	79,660,096.49	0.00	0.00	0.00
รายได้จากการให้เช่าและบริการห้องชุดพักอาศัย	4,238,615.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมรายได้จากการขาย รายได้ค่าเช่าและบริการ	194,848,799.07	235,236,144.23	186,924,692.03	51,546,000.00	47,466,102.54	17,954,563.38
ต้นทุนขาย	(140,780,369.37)	(127,748,480.37)	(97,147,303.35)	(69,652,393.62)	(35,679,410.74)	(17,100,642.58)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(56,311,438.68)	(62,526,628.32)	(56,410,041.08)	0.00	0.00	0.00
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการห้องชุดพักอาศัย	(5,464,627.36)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมต้นทุนขาย ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	(202,556,435.41)	(190,275,108.69)	(153,557,344.43)	(69,652,393.62)	(35,679,410.74)	(17,100,642.58)
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	(7,707,636.34)	44,961,035.54	33,367,347.60	(18,106,393.62)	11,786,691.80	853,920.80
รายได้อื่น						
รายได้ดอกเบี้ยรับและดอกผลเช่าซื้อ	28,379,261.96	7,416,763.25	6,323,098.44	47,768,988.49	6,346,201.88	6,970,659.97
กำไร(ขาดทุน)จากการขายเงินลงทุน	8,350,100.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)จากการขายทรัพย์สิน	0.00	0.00	200,932.58	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน	1,869,408.30	0.00	0.00	13,823,823.34	0.00	0.00
กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้	0.00	25,533,996.98	0.00	0.00	0.00	0.00
(กำไร)ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลง						
มูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	(5,000,000.00)	62,005,611.00	0.00	(5,000,000.00)	62,005,611.00	0.00
รายได้เงินปันผลรับ	7,000,000.00	0.00	0.00	12,257,599.85	4,731,839.87	0.00
รายได้ค่าปรับจากการผิดสัญญาเช่าดำเนินงาน	8,855,470.44	0.00	4,000,000.00	0.00	0.00	0.00
อื่นๆ	18,996,066.05	7,837,430.16	8,977,102.13	5,623,589.04	1,167,017.73	1,601,613.43
รวมรายได้อื่น	68,450,306.88	102,793,801.39	19,501,133.15	74,474,000.72	74,250,670.48	8,572,273.40
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	60,742,670.54	147,754,836.93	52,868,480.75	56,367,607.10	86,037,362.28	9,426,194.20
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(8,944,925.69)	(10,053,639.87)	(11,896,895.57)	(3,517,580.07)	(3,574,599.78)	(3,422,959.56)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(62,510,896.18)	(68,216,669.17)	(74,873,986.37)	(33,484,667.81)	(34,084,329.35)	(38,756,745.39)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(12,171,999.81)	(12,932,927.97)	0.00	(11,095,431.70)	(12,932,927.97)	0.00
ค่าตอบแทนกรรมการ	(1,558,000.00)	(1,670,800.00)	0.00	(1,558,000.00)	(1,670,800.00)	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00	(110,318,102.12)	(43,872,301.54)	(36,085,496.01)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	(98,000,000.00)	0.00	(67,637,550.00)	0.00	0.00	0.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา	(19,634,079.45)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
หนี้สงสัยจะสูญเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00	0.00	(831,200.00)	(787,216.96)
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	(117,634,079.45)	0.00	(67,637,550.00)	(110,318,102.12)	(44,703,501.54)	(36,872,712.97)
รวมค่าใช้จ่าย	(202,819,901.13)	(92,874,037.01)	(154,408,431.94)	(159,973,781.70)	(96,966,158.64)	(79,052,417.92)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	(142,077,230.59)	54,880,799.92	(101,539,951.19)	(103,606,174.60)	(10,928,796.36)	(69,626,223.72)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	12,840,113.61	8,252,466.20	258,549.63	0.00	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(129,237,116.98)	63,133,266.12	(101,281,401.56)	(103,606,174.60)	(10,928,796.36)	(69,626,223.72)

บริษัท โพลาริส แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	2558	2557	2556	2558	2557	2556
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(129,237,116.98)	63,133,266.12	(101,281,401.56)	(103,606,174.60)	(10,928,796.36)	(69,626,223.72)
ต้นทุนทางการเงิน	(31,083,983.74)	(23,095,906.62)	(22,504,103.71)	(23,596,501.83)	(10,644,038.39)	(5,210,415.01)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(160,321,100.72)	40,037,359.50	(123,785,505.27)	(127,202,676.43)	(21,572,834.75)	(74,836,638.73)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(1,350,930.32)	(67,486.50)	(1,875,814.76)	0.00	0.00	0.00
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(161,672,031.04)	39,969,873.00	N/A	(127,202,676.43)	(21,572,834.75)	N/A
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(1,059,683.79)	52,103.80	N/A	0.00	0.00	N/A
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(162,731,714.83)	40,021,976.80	(125,661,320.03)	(127,202,676.43)	(21,572,834.75)	(74,836,638.73)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น :						
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนใน						
ภายหลัง						
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินลงทุน						
จากสกุลเงินที่ใช้ดำเนินงานเป็นสกุลเงินที่นำเสนอ						
การเงิน	11,954,415.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนใน						
หลักทรัพย์เมื่อขาย	(102,500,000.00)	0.00	0.00	(102,500,000.00)	0.00	0.00
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนใน						
ภายหลัง-สุทธิจากภาษีเงินได้	(90,545,584.96)	0.00	0.00	(102,500,000.00)	0.00	0.00
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนใน						
ภายหลัง						
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกันภัย	(2,387,582.54)	0.00	(990,326.50)	(503,789.69)	0.00	(543,003.25)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนใน						
ภายหลัง-สุทธิจากภาษีเงินได้	(2,387,582.54)	0.00	0.00	(503,789.69)	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(92,933,167.50)	0.00	0.00	(103,003,789.69)	0.00	0.00
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(255,664,882.33)	40,021,976.80	(126,651,646.53)	(230,206,466.12)	(21,572,834.75)	(75,379,641.98)
การแบ่งกำไร(ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(162,731,380.59)	40,021,820.01	(125,660,637.42)	(127,202,676.43)	(21,572,834.75)	(74,836,638.73)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(334.24)	156.79	(682.61)	0.00	0.00	0.00
	(162,731,714.83)	40,021,976.80	(125,661,320.03)	(127,202,676.43)	(21,572,834.75)	(74,836,638.73)
การแบ่งกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(255,664,540.80)	40,021,820.01	(126,650,965.71)	(230,206,466.12)	(21,572,834.75)	(75,379,641.98)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(341.53)	156.79	(680.82)	0.00	0.00	0.00
	(255,664,882.33)	40,021,976.80	(126,651,646.53)	(230,206,466.12)	(21,572,834.75)	(75,379,641.98)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น						
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.0258)	0.0658	(0.0173)	(0.0365)	(0.0355)	(0.0103)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย	6,313,450,192.37	607,923,551.23	7,284,449,072.88	6,313,450,192.37	607,923,551.23	7,284,449,072.88

บริษัท โพลาริส แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	2558	2557	2556	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(161,380,784.51)	40,089,463.30	(123,785,505.27)	(127,202,676.43)	(21,572,834.75)	(74,836,638.73)
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)สุทธิเป็นเงินสด						
รับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน						
ค่าเสื่อมราคา	46,540,270.41	46,659,379.24	43,007,530.18	374,512.91	559,983.09	546,193.05
ค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตัดจ่าย	532,223.04	576,592.60	583,429.02	427,087.49	374,182.14	374,182.14
(กำไร)จากการประนอมหนี้	0.00	0.00	(655,298.32)	0.00	0.00	(655,298.32)
(กำไร)จากการปรับโครงสร้างหนี้	0.00	(25,533,996.98)	0.00	0.00	0.00	0.00
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	740,351.93	82,760.91	0.00	678,886.12	82,749.91	0.00
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สินดำเนินงาน	874.25	(446,610.04)	(200,932.58)	20,656.49	0.00	0.00
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	30,050,743.84	0.00	0.00	30,050,743.84	0.00	0.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	98,000,000.00	0.00	67,637,550.00	0.00	0.00	0.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา	19,634,079.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินปันผลรับ	5,257,599.85	4,731,839.87	0.00	0.00	0.00	0.00
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(12,840,113.61)	(8,252,466.20)	(258,549.63)	0.00	0.00	0.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00	110,318,102.12	43,872,301.54	36,085,496.01
(กำไร)จากการเลิกกิจการในบริษัทย่อย	0.00	(4,380.53)	0.00	0.00	0.00	0.00
(กำไร)ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(8,350,100.13)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	5,000,000.00	(62,005,611.00)	0.00	5,000,000.00	(62,005,611.00)	0.00
(กำไร)ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	0.00	0.00	0.00	(11,954,415.04)	0.00	0.00
หนี้สงสัยจะสูญ	2,432,024.21	0.00	0.00	0.00	831,200.00	787,216.96
รายได้ผลประโยชน์พนักงาน	1,572,790.34	1,718,359.91	1,920,753.15	981,138.33	1,315,971.56	1,448,914.60
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	31,083,983.74	23,095,906.62	22,504,103.71	23,596,501.83	10,644,038.39	5,210,415.01
รายได้อื่น	(17,528,852.16)	(247,100.00)	(2,334,765.19)	(4,652,250.88)	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,876,055.08	0.00	961,731.24	938,013.25	0.00	156,500.00
การเปลี่ยนแปลงในส่วนประกอบของสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง						
เงินลงทุนชั่วคราว	0.00	(200,713,681.00)	0.00	0.00	(200,713,681.00)	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(8,004,853.24)	(5,216,477.22)	(6,992,214.73)	(27,916,936.27)	775,322.42	10,383,763.17
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(2,210,058.10)	(1,745,288.97)	(19,651,093.45)	0.00	0.00	0.00
สินค้าคงเหลือ	35,484,160.20	50,715,446.79	(167,916,285.90)	34,938,383.25	(9,764,194.41)	(200,833,422.33)
เงินมัดจำซื้อที่ดิน	(350,000,000.00)	0.00	0.00	(350,000,000.00)	0.00	0.00
สินทรัพย์ให้เช่าดำเนินงาน	(14,563,208.29)	(11,206,942.12)	(29,766,066.63)	0.00	0.00	0.00
เงินมัดจำและเงินประกัน	745,202.20	261,225.00	(707,540.00)	(490,947.80)	287,475.00	(677,655.00)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนประกอบของหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4,277,416.26	11,126,114.59	(12,644,188.06)	(1,910,846.09)	7,040,632.79	(2,491,709.03)
เงินรับล่วงหน้า	(3,368,536.00)	(5,300,979.00)	6,216,886.00	(1,463,538.00)	(1,691,691.00)	1,629,560.00
เจ้าหนี้จากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด	(619,736.00)	(106,549.06)	(9,127,514.01)	(460,389.43)	(275,085.06)	(8,439,947.19)

บริษัท โพลาริส แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

งบการเงินรวม (บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

	2558	2557	2556	2558	2557	2556
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	(121,567.57)	(346,883.90)	323,152.82	4,927.78	(265,709.35)	235,717.20
เงินประกันความเสียหายและเงินมัดจำค่าเช่า	(15,451,529.25)	11,515.89	8,275,711.25	0.00	0.00	0.00
จ่ายเงินผลประโยชน์พนักงานสำหรับงวด	(336,422.00)	(3,498,876.26)	(1,610,550.00)	(195,000.00)	(3,479,573.92)	(1,500,000.00)
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(310,547,986.06)	(145,557,237.56)	(224,219,656.40)	(318,918,046.53)	(233,984,523.65)	(232,576,712.46)
จ่ายดอกเบี้ย	(20,025,430.81)	(22,092,313.71)	(24,242,929.68)	(12,558,213.93)	(9,526,822.38)	(7,569,043.46)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(3,810,790.44)	(3,960,841.31)	(3,763,023.14)	(624,168.76)	(538,329.25)	(371,923.18)
รับคืนเงินภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00	0.00	2,977,521.73	0.00	0.00	0.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(334,384,207.31)	(171,610,392.58)	(249,248,087.49)	(332,100,429.22)	(244,049,675.28)	(240,517,679.10)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	0.00	(188,327,765.30)	(3,000,999,500.00)	0.00	(583,783,523.04)
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1,648.95)	0.00	(279,494,008.00)	(1,648.95)	0.00	(279,494,008.00)
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(599,038,320.00)	0.00	0.00	(640,098,320.00)	(100,894,200.00)	285,190,330.92
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(943,759.96)	(19,840,407.05)	(273,145.83)	0.00	0.00	(375,385.57)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (เพิ่มขึ้น)ลดลง	(2,985,382,800.00)	(943,506,583.00)	0.00	0.00	(943,506,583.00)	0.00
เงินสดจ่ายสุทธิจากการเลิกกิจการในบริษัทย่อย	0.00	(37,625.03)	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุน	79,460.56	0.00		0.00	0.00	0.00
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	10,841.12	429,906.54	200,934.58	2,168.22	0.00	0.00
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(651,426.70)	0.00		(651,426.70)	0.00	0.00
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์สำนักงาน	(6,129,182.21)	(393,553.60)	(789,679.95)	(515,053.05)	(346,197.99)	(775,236.49)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(3,592,056,836.14)	(963,348,262.14)	(468,683,664.50)	(3,642,263,780.48)	(1,044,746,980.99)	(579,237,822.18)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(25,000,000.00)	(45,000,000.00)	(10,524,500.00)	(25,000,000.00)	(45,000,000.00)	0.00
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น(ลดลง)	360,000,000.00	0.00	0.00	360,000,000.00	0.00	0.00
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	230,400,000.00	0.00	0.00	230,400,000.00	0.00	0.00
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเข้าซื้อ	(57,492,578.88)	(61,257,143.81)	(47,588,252.06)	0.00	0.00	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น(ลดลง)	0.00	(63,135,162.75)	(49,307,472.73)	0.00	0.00	0.00
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้เพิ่มขึ้น(ลดลง)	0.00	(19,201,502.47)	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินรับจากการเพิ่มทุน	2,818,067,716.54	1,615,999,999.64	1,036,516,876.00	2,818,067,216.54	1,615,999,999.64	1,036,516,876.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	3,325,975,137.66	1,427,406,190.61	929,096,651.21	3,383,467,216.54	1,570,999,999.64	1,036,516,876.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(600,465,905.79)	292,447,535.89	211,164,899.22	(590,896,993.16)	282,203,343.37	216,761,374.72
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	709,291,949.72	416,844,413.83	205,679,514.61	684,757,938.03	402,554,594.66	185,793,219.94
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	108,826,043.93	709,291,949.72	416,844,413.83	93,860,944.87	684,757,938.03	402,554,594.66



บริษัท โพลาริส แคปปิตัล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

งบการเงินรวม (บาท)

งบการเงินรวม (บาท)	ส่วนของบริษัทใหญ่											
	ทุนที่ออก และ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ส่วนต่ำ มูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม		ผลต่างจากการรวม กิจการภายใต้การ ควบคุมเดียวกัน	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่	ส่วนที่เป็นของ ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวม
				จัดสรรแล้ว สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร		ผลต่างจาก การแปลงค่า งบการเงิน	ผลกำไร(ขาดทุน) จากการวัดมูลค่า เงินลงทุนเพื่อขาย	รวม องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	2,100,000,000.00	143,470,000.00	(990,000,000.00)	11,350,000.00	(888,426,970.18)	(2,904,863.35)	0.00	0.00	0.00	0.00	(865.13)	373,487,301.34
จัดทะเบียนเพิ่มทุนและเรียกชำระ	10,699,076,400.00	0.00	(9,662,559,524.00)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,036,516,876.00
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	0.00	0.00	0.00	0.00	(126,650,965.71)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(680.82)	(126,651,646.53)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ณ วันซื้อ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	523.89	523.89
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	12,799,076,400.00	143,470,000.00	(10,652,559,524.00)	11,350,000.00	(1,015,077,935.89)	(2,904,863.35)	0.00	0.00	0.00	0.00	(1,022.06)	1,283,353,054.70
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	12,799,076,400.00	143,470,000.00	(10,652,559,524.00)	11,350,000.00	(1,015,077,935.89)	(2,904,863.35)	0.00	0.00	0.00	1,283,354,076.76	(1,022.06)	1,283,353,054.70
จัดทะเบียนเพิ่มทุน	39,999,999,990.00	0.00	(38,383,999,990.36)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,615,999,999.64	0.00	1,615,999,999.64
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลง	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(305.56)	(305.56)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมปี	0.00	0.00	0.00	0.00	40,021,820.01	0.00	0.00	0.00	0.00	40,021,820.01	156.79	40,021,976.80
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	52,799,076,390.00	143,470,000.00	(49,036,559,514.36)	11,350,000.00	(975,056,115.88)	(2,904,863.35)	0.00	0.00	0.00	2,939,375,896.41	(1,170.83)	2,939,374,725.58
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	52,799,076,390.00	143,470,000.00	(49,036,559,514.36)	11,350,000.00	(975,056,115.88)	(2,904,863.35)	0.00	0.00	0.00	2,939,375,896.41	(1,170.83)	2,939,374,725.58
จัดทะเบียนเพิ่มทุน	202,649,475,210.00	0.00	(199,831,407,993.46)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,818,067,216.54	0.00	2,818,067,216.54
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น จากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00	500.00
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมปี												
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	0.00	0.00	0.00	0.00	(162,731,380.59)	0.00	0.00	0.00	0.00	(162,731,380.59)	(334.24)	(162,731,714.83)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	0.00	0.00	0.00	0.00	(2,387,575.25)	0.00	11,954,415.04	(102,500,000.00)	(90,545,584.96)	(92,933,160.21)	(7.29)	(92,933,167.50)
ผลต่างจากการรวมกิจการภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,664,957.74	0.00	0.00	0.00	2,664,957.74	0.00	2,664,957.74
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	255,448,551,600.00	143,470,000.00	(248,867,967,507.82)	11,350,000.00	(1,140,175,071.72)	(239,905.61)	11,954,415.04	(102,500,000.00)	(90,545,584.96)	5,504,443,529.89	(1,012.36)	5,504,442,517.53



บริษัท โพลาริส แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)

	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนด้อยมูลค่าหุ้น	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			รวม
				สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	2,100,000,000.00	143,470,000.00	(990,000,000.00)	11,350,000.00	(883,507,497.27)	0.00	381,312,502.73
จัดทะเบียนเพิ่มทุนและเรียกชำระ	10,699,076,400.00	0.00	(9,662,559,524.00)	0.00	0.00	0.00	1,036,516,876.00
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	0.00	0.00	0.00	0.00	(75,379,641.98)	0.00	(75,379,641.98)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	12,799,076,400.00	143,470,000.00	(10,652,559,524.00)	11,350,000.00	(958,887,139.25)	0.00	1,342,449,736.75
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	12,799,076,400.00	143,470,000.00	(10,652,559,524.00)	11,350,000.00	(958,887,139.25)	0.00	1,342,449,736.75
จัดทะเบียนเพิ่มทุนและเรียกชำระ	39,999,999,990.00	0.00	(38,383,999,990.36)	0.00	0.00	0.00	1,615,999,999.64
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	0.00	0.00	0.00	0.00	(21,572,834.75)	0.00	(21,572,834.75)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	52,799,076,390.00	143,470,000.00	(49,036,559,514.36)	11,350,000.00	(980,459,974.00)	0.00	2,936,876,901.64
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	52,799,076,390.00	143,470,000.00	(49,036,559,514.36)	11,350,000.00	(980,459,974.00)	0.00	2,936,876,901.64
จัดทะเบียนเพิ่มทุนและเรียกชำระ	202,649,475,210.00	0.00	(199,831,407,993.46)	0.00	0.00	0.00	2,818,067,216.54
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี							
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	0.00	0.00	0.00	0.00	(127,202,676.43)	0.00	(127,202,676.43)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	0.00	0.00	0.00	0.00	(503,789.69)	(102,500,000.00)	(103,003,789.69)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	255,448,551,600.00	143,470,000.00	(248,867,967,507.82)	11,350,000.00	(1,108,166,440.12)	(102,500,000.00)	5,524,737,652.06

-หน้าที่ 79-

13.2 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556-2558

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี 2558	ปี 2557	ปี 2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.72	5.03	3.45
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.28	3.57	1.57
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.78)	(0.55)	(0.88)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.39	6.97	6.19
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	83.17	52.38	59.01
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.47	0.37	0.29
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	784.70	974.23	1,252.86
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	3.40	3.07	2.63
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	107.47	118.85	138.85
Cash Cycle	(วัน)	975.33	1,145.47	1,450.71
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	(3.96)	19.11	17.85
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(72.92)	23.33	(54.32)
อัตรากำไรอื่น	(%)	26.00	30.41	9.45
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	235.35	(312.70)	245.47
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(61.80)	11.84	(60.87)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(3.85)	1.90	(9.79)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(3.30)	1.56	(7.25)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(388.06)	476.88	(805.64)
อัตราหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.05	0.13	0.12
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.18	0.16	0.35
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	16.70	7.77	10.40
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	0.09	0.15	0.43
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	-	-	-

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวม

1) สรุปภาพรวมการดำเนินงานและปัจจัยที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญ

พัฒนาการที่สำคัญ

มกราคม 2558	<p>เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2558 มีมติให้จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท แทนเจอริน จำกัด (“แทนเจอริน”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน โดยเป็นรายการขายหุ้นสามัญของบริษัท ท็อปไลฟ์ เวนเจอร์ จำกัด ในส่วนที่แทนเจอรินถือไว้ทั้งสิ้นจำนวน 1,996 หุ้น หรือเท่ากับ 49.90% ให้แก่นายโรจ พัฒน์ทอง ในราคาเฉลี่ยหุ้นละ 50.10 บาท รวมเป็นมูลค่าผลตอบแทนทั้งสิ้น 100,000 บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน)</p>
มีนาคม 2558	<p>เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2558 มีมติดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ให้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท โพลาริส เอนเนอจี้ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจพลังงาน และพลังงานทดแทน บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2558 ซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าไปลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท โพลาริส เอนเนอจี้ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ■ ให้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัท แทนเจอรินพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 3,000,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2558 โดยบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว จำนวน 2,999,999,800 บาท
พฤษภาคม – มิถุนายน 2558	<p>เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2558 ได้อนุมัติการจัดตั้ง Glory ACME Limited (GA) (บริษัทย่อย) ที่หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และ/หรือให้เช่าในประเทศอังกฤษ ทุนจดทะเบียน 100 USD แบ่งเป็นหุ้นจำนวน 100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 USD ในสัดส่วนร้อยละ 100</p> <p>เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2558 ได้อนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Glory ACME Limited (GA) (บริษัทย่อย) จำนวน 51 หุ้น หรือ ร้อยละ 51 ให้แก่ Mr. Jonathan Lam ซึ่งเป็นนักธุรกิจชาวอังกฤษที่มีความเชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษ</p>

การเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2557 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 20,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 30 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด (ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในตลาดหลักทรัพย์ 7-15 วัน ก่อนวันที่เสนอขาย) โดยมีรายละเอียดการเรียกชำระค่าหุ้นในปี 2558 ดังนี้

บุคคลที่ได้รับการจัดสรร	วันที่	จำนวนหุ้น	ราคาเสนอขาย	เงินที่ได้รับ
นางฐิติมา จันต้น	12 - 16 ก.พ. 2558	80,000,000	0.47	37,600,000.00
นายวัฒน์ชานนท์ พลังอิสระ	12 - 16 ก.พ. 2558	80,000,000	0.47	37,600,000.00
นายกรวิช อัสกุล	12 - 16 ก.พ. 2558	100,000,000	0.47	47,000,000.00
นายสว่าง ปังคะบุตร	14 ก.ค. 2558	400,000,000	0.175	70,000,000.00
นางสาวเข็มเพชร บุตรเกษ	14 ก.ค. 2558	425,000,000	0.175	74,375,000.00
รวม		1,085,000,000		266,575,000

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2558 ผศ.ดร.ญาณกร วรากุลรักษ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เห็นควรจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่พนักงานเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ตามที่ได้รับมอบอำนาจจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้แก่นักลงทุนจำนวน 4 ราย รวมจำนวน 4,000,000,000 หุ้น ในราคาเสนอขาย 0.117 บาท มูลค่ารวม 468,000,000 บาท แต่เนื่องจากทางสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งไม่อนุญาตให้บริษัทฯ ขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่พนักงานเฉพาะเจาะจง อีกทั้งตลาดหลักทรัพย์ ได้ขึ้นเครื่องหมาย “H” หลักทรัพย์ POLAR และภายหลังได้ขึ้นเครื่องหมาย “SP” หลักทรัพย์ POLAR ดังนั้นเพื่อให้ไม่ส่งผลกระทบต่อแผนงานที่วางไว้ของบริษัทฯ อีกทั้งยังส่งผลต่อการเจรจาต่างๆ ที่บริษัทฯ กำลังดำเนินอยู่ และเพื่อมิให้เกิดความเสียหายทั้งต่อบริษัทฯ และต่อผู้ลงทุนทุกรายในตลาดหลักทรัพย์ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2558 เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2558 จึงมีมติให้ยกเลิกการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่พนักงานเฉพาะเจาะจง จำนวน 4,000 ล้านหุ้น และจะยังไม่พิจารณาการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เหลือให้แก่พนักงานเฉพาะเจาะจง จนกว่าจะได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.

การใช้เงินเพิ่มทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมียอดเงินเพิ่มทุน ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2557 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2557 คงเหลือจำนวน 646,776,881.06 บาท นอกจากนี้ในปี 2558 บริษัทได้มีการเพิ่มทุนระหว่างปี ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 ดังนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) จำนวน 7,039,876,852 หุ้น โดยเสนอขายในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 4 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.45 บาท คิดเป็นเงินเพิ่มทุน จำนวนรวมทั้งสิ้น 2,551,492,123.20 บาท (สองพันห้าร้อยห้าสิบล้านสี่แสนเก้าหมื่นสองพันหนึ่งร้อยยี่สิบสามบาทยี่สิบสตางค์) และ

2) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะ (Private Placement) จำนวน 20,000,000,000 หุ้น โดยกำหนดราคาเสนอขายจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด และได้มีมติมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทฯ และมีอำนาจในการดำเนินการพิจารณาจัดสรร และเสนอขายเป็นคราวเดียวหรือหลายคราว และมีอำนาจกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นดังกล่าว เพื่อให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์สูงสุด ดังนี้

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2558 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2558 มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่พนักงานเฉพาะเจาะจง (Private Placement) บางส่วนจำนวน 260 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.47 บาท คิดเป็นเงินเพิ่มทุน จำนวนรวมทั้งสิ้น 122,200,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสองล้านสองแสนบาทถ้วน)
- เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2558 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พิจารณาจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่พนักงานเฉพาะเจาะจง (Private Placement) บางส่วนอีกจำนวน 825 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.175 บาท คิดเป็นเงินเพิ่มทุน จำนวนรวมทั้งสิ้น 144,375,000 บาท (หนึ่งร้อยสี่สิบล้านสามแสนเจ็ดหมื่นห้าพันบาทถ้วน)

รวมเป็นเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในปี 2558 จำนวนทั้งสิ้น 2,818,067,123.20 บาท โดยมีรายละเอียดการใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในปี 2558 ดังนี้

ยอดยกมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	646,776,881.06	บาท
เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในปี 2558	2,818,067,123.20	บาท

หัก การใช้เงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

(1) เพื่อการประกอบธุรกิจโครงการอสังหาริมทรัพย์ (ฟังงา)	(2,983,022,800.00)	บาท
(2) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน	(38,956,254.13)	บาท
(3) เพื่อใช้เป็นเงินให้กู้ยืมบริษัทย่อย และบริษัทร่วม		บาท
■ บริษัทย่อย - บจ. ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง : โครงการลิฟวิ่ง นารา รังสิต *1	(28,000,000.00)	บาท
■ บริษัทย่อย - บจ. แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส *2	(3,000,000.00)	บาท
■ บริษัทร่วม - บจ. กลอรี่ แอคเม : The Sherwood *3	(267,489,950.13)	บาท

หัก การใช้เงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(4) เพื่อการประกอบธุรกิจโครงการอสังหาริมทรัพย์ (พหลโยธิน)	(70,000,000.00)	บาท
(5) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานของบริษัท	(64,334,999.73)	บาท
(6) เพื่อใช้เป็นเงินให้กู้ยืมบริษัทย่อย และบริษัทร่วม		บาท
■ บริษัทย่อย - บจ. แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส *4	(6,000,000.00)	บาท
■ บริษัทย่อย - บจ. แทนเจอริน พร็อพเพอร์ตี้ *5	(1,040,000.00)	บาท
■ บริษัทย่อย - บจ. ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง *6	(3,000,000.00)	บาท

คงเหลือเงินเพิ่มทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	0.27	บาท
--	------	-----

- หมายเหตุ * 1) ใช้เป็นค่าก่อสร้าง โครงการลิฟวิ่ง นารารังสิต เฟส 3.2 จำนวน 53 ยูนิต ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่ที่อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนบางส่วน
- 2) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเช่ารถยนต์
 - 3) ใช้เป็นเงินมัดจำเพื่อซื้อโครงการ The Sherwood จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ประเทศอังกฤษ (Crown Estate) ตั้งอยู่บนถนนเซอร์วิวด กรุงลอนดอนประเทศอังกฤษ โครงการนี้ เป็นการเช่าสิทธิในที่ดิน ระยะเวลา 145 ปี เพื่อพัฒนาเป็นโครงการห้องชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) สูง 8 ชั้น จำนวน 48 ยูนิต ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จ ต้นปี 2560
 - 4) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจเช่ารถยนต์
 - 5) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โครงการที่ดิน จังหวัดพังงา
 - 6) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โครงการลิฟวิ่งนารา รังสิต

2) ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างซบเซา สืบเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลง นอกจากนี้ภาคสถาบันการเงินมีความระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อให้กับผู้บริโภค ปัจจัยดังกล่าวทำให้ส่งผลกระทบต่อการขายสินค้าของบริษัท

ภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดียวกันยังคงมีความรุนแรงมากขึ้น กลุ่มรายใหญ่ในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นผู้นำตลาด ซึ่งมีการนำเสนอสินค้าทุกประเภทอย่างหลากหลายรูปแบบ เพื่อสนองกับความต้องการของลูกค้าทุกระดับ และได้สร้างแบรนด์ความน่าเชื่อถือรองรับสินค้าอย่างชัดเจน

จากการแข่งขันอย่างรุนแรงดังกล่าว ทำให้ตลาดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะเป็นของผู้ซื้อที่จะมีโอกาสพิจารณาคัดเลือกบริโภคสินค้าอย่างรอบคอบให้คุ้มค่ากับจำนวนเงินที่จ่ายไป ดังนั้นการสร้างสินค้าที่ดีมีคุณภาพจะต้องเน้นความทันสมัย พื้นที่ใช้สอยที่เพียงพอ การเลือกวัสดุที่ดี ทำเลที่ตั้งสะดวกสบาย กลยุทธ์ด้านราคาที่เหมาะสม และกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทให้ชัดเจน เพื่อจะเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับคู่แข่ง

นอกจากนี้การปรับเพิ่มค่าแรงงาน และการขยับขึ้นราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งมักเปลี่ยนแปลงตามราคาน้ำมันที่มีความผันผวน รวมถึงการก่อสร้างใช้ระยะเวลานาน อาจทำให้กำไรของโครงการลดลงกว่าที่ได้ทำประมาณการไว้ บริษัทจึงจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนแนวทางในการดำเนินงานโดยเฉพาะด้านงานก่อสร้าง ซึ่งบริษัทจะบริหารแผนการก่อสร้างอย่างละเอียดรอบคอบ พร้อมกับปรับวิธีการก่อสร้างที่ทันสมัยเพื่อให้รวดเร็วขึ้น อีกทั้งจะจัดหาซื้อโครงการที่ดำเนินการค้าง หรือเป็นอาคารก่อสร้างเดิมเพื่อมาปรับปรุงพัฒนาแล้วจึงนำออกขาย โดยคาดว่าจะสามารถลดระยะเวลาการก่อสร้างและต้นทุนได้

3) ความเห็นของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี

:

นางวิไลรัตน์ ไรจน์นครินทร์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3104

บริษัท สอบบัญชีดีไอเอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีในงบการเงิน : มีเงื่อนไข

เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 26 บริษัทฯ มีเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจำนวน 140.40 ล้านบาท ตามแผนการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจง (PP) ซึ่งต่อมาบริษัทฯ ได้ยกเลิกการเพิ่มทุนดังกล่าว แต่บริษัทฯ ยังไม่ได้คืนเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นแก่ผู้เพิ่มทุน ข้าพเจ้าได้จัดส่งหนังสือยืนยันยอดหนี้เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นแต่ยังไม่ได้รับการตอบกลับหนังสือยืนยันยอด และข้าพเจ้าไม่สามารถใช้วิธีการตรวจสอบอื่นให้เป็นที่พอใจในเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นดังกล่าวได้ ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวถือเป็นการถูกจำกัดขอบเขตโดยสถานการณ์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 40.1 เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 ศาลล้มละลายกลางได้อ่านคำพิพากษาของศาลฎีกา ฉบับลงวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2558 ซึ่งศาลฎีกาได้มีคำพิพากษากลับคำพิพากษาของศาลล้มละลายกลาง โดยพิพากษาไม่เห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟูกิจการ และให้ยกเลิกคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯ ซึ่งมีผลทำให้สิทธิเรียกร้องของเจ้าหนี้ที่มีต่อบริษัทฯ ในฐานะลูกหนี้กลับไปเป็นเช่นเดิมดังที่เป็นอยู่ก่อนวันที่ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ และบริษัทฯ ได้ประเมินว่า บริษัทฯ อาจมีภาระหนี้สินเพิ่มเติมอีกจำนวนรวมไม่เกิน 216.52 ล้านบาท ทั้งนี้จำนวนดังกล่าวไม่รวมดอกเบี้ยที่อาจมีขึ้นหากมีการฟ้องร้องจากเจ้าหนี้ในอนาคต อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เห็นว่าเนื่องจากระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ศาลล้มละลายกลางได้ให้ความเห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟูกิจการจนถึงวันที่ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษากลับไม่เห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟูกิจการนั้นได้ล่วงเลยมาเป็นเวลานาน การที่บริษัทฯ จะต้องชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้รายหนึ่งรายใดหรือไม่และเพียงใดนั้นขึ้นอยู่กับว่ามีเจ้าหนี้นี้มาแสดงตนและแสดงสิทธิของตนจนบริษัทฯ เชื่อว่าเป็นเจ้าหนี้ตามจำนวนที่กล่าวอ้างแล้วหรือไม่เท่านั้น ซึ่งหากยังมีข้อโต้แย้งไม่เห็นพ้องต้องกันไม่ว่าในประเด็นใด ๆ ก็เป็นกรณีที่จำเป็นต้องนำเรื่องเข้าสู่การพิจารณาเพื่อหาข้อยุติกันในศาลแพ่งต่อไป บริษัทฯ จึงพิจารณาว่ายังมีข้อมูลไม่เพียงพอที่จะประมาณหนี้สินที่ต้องบันทึกเพิ่มเติมได้อย่างเหมาะสม ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวถือเป็นการถูกจำกัดขอบเขตโดยสถานการณ์ ข้าพเจ้าไม่สามารถตรวจสอบเพื่อให้เป็นที่พอใจในยอดหนี้สินที่บริษัทฯ ต้องบันทึกเพิ่มเติม ดังนั้นความเห็นของข้าพเจ้าจึงมีเงื่อนไขในเรื่องดังกล่าว

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ตามที่กล่าวในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท โพลาริส แคปิตัล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท โพลาริส แคปิตัล จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2558 บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี อย่างไรก็ตามนโยบายการบัญชีที่สำคัญสำหรับการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3

5) รายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (non-recurring items)

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 บริษัทฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด จำนวน 400.49 ล้านบาท โดยเปิดบัญชีเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงินในบัญชีซื้อขายเป็นบัญชีเงินสด จำนวน 50 ล้านบาท และบัญชีเครดิตบาลานซ์ จำนวน 350 ล้านบาท บริษัทฯ ใช้วงเงินเครดิตบาลานซ์ จำนวน 199.78 ล้านบาท บันทึกเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ต่อมาในไตรมาสที่ 2/2558 บริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวข้างต้น จากเดิมที่เคยแสดงไว้เป็นเงินลงทุนชั่วคราว-หลักทรัพย์เพื่อค้า ไปเป็น เงินลงทุนระยะยาว-หลักทรัพย์เพื่อขาย ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2558	2557
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด	400,494,389.00	400,494,389.00
บวกกำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	57,005,611.00	62,005,611.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า - มูลค่ายุติธรรม	457,500,000.00	462,500,000.00
หัก จัดประเภทไปเป็นเงินลงทุนระยะยาว-หลักทรัพย์เพื่อขาย	(457,500,000.00)	0.00
คงเหลือ	0.00	462,500,000.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด จำนวน 457.50 ล้านบาท โดยเปิดบัญชีเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงินในบัญชีซื้อขายเป็นบัญชีเครดิตบาลานซ์ จำนวน 201.48 ล้านบาท บริษัทฯ ใช้วงเงินเครดิตบาลานซ์จำนวน 174.78 ล้านบาท บันทึกเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2558	2557
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด	457,500,000.00	0.00
บวกกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(102,500,000.00)	0.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย- มูลค่ายุติธรรม	355,000,000.00	0.00

14.2 ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

ในปี 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีผลประกอบการขาดทุนสุทธิรวม จำนวน 162.73 ล้านบาท ซึ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 202.75 ล้านบาท (ปี 2557 ผลประกอบการกำไรสุทธิ จำนวน 40.02 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 506.61 โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1. รายได้จากการขายและบริการรวมลดลงจำนวน 40.39 ล้านบาท (ปี 2558 จำนวน 194.85 ล้านบาท : ปี 2557 จำนวน 235.24 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 17.17 โดยมีรายได้หลักมาจากโครงการเหล่านี้
 - 1.1 โครงการ Ling Nara Rungsit (บ้านเดี่ยว) ลดลงจำนวน 10.09 ล้านบาท (ปี 2558 จำนวน 42.32 ล้านบาท : ปี 2557 จำนวน 52.41 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 4.29 ของยอดขายรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากยอดขายปี 2557 เป็นการขายสินค้าในเฟสเก่าของโครงการที่ยังคงเหลืออยู่ ส่วนเฟสใหม่อยู่ระหว่างก่อสร้างเพิ่งแล้วเสร็จพร้อมขายตั้งแต่ Q3;
 - 1.2 โครงการ Clover Ladprao 83 (Home Office) ลดลงจำนวน 24.10 ล้านบาท (ปี 2558 จำนวน 8.07 ล้านบาท : ปี 2557 จำนวน 32.17 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 10.24 ของยอดขายรายได้จากการขายและบริการ ซึ่งโครงการนี้มีจำนวน 8 ยูนิต ขายไปในปี 2557 จำนวน 4 ยูนิต และในปี 2558 จำนวน 1 ยูนิต ส่วนที่เหลือ 3 ยูนิตใช้เป็นสำนักงานของบริษัทฯ
 - 1.3 โครงการ Condominium ได้แก่ The Clover Ladprao 83, The Clover Thonglor, และ The Clover Phuket เพิ่มขึ้น จำนวน 6.07 ล้านบาท (ปี 2558 จำนวน 50.04 ล้านบาท : ปี 2557 จำนวน 48.73 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 2.58 ของยอดขายรายได้จากการขายและบริการ ซึ่งโครงการ The Clover Ladprao 83 นั้นเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปลายปี 2557 ส่วนโครงการ The Clover Thonglor โอนปิดโครงการในปี 2557 และสำหรับโครงการ The Clover Phuket โอนขายได้ในปี 2557 แต่ในปี 2558 เนื่องจากคู่แข่งได้เปิดโครงการต่างๆ เป็นจำนวนมากจึงทำให้บริษัทฯชะลอการขายลงโดยทำเป็นห้องพักให้เช่าราย 3 เดือน 6 เดือน และรายปี โดยเริ่มมีรายได้ในปี 2558 จำนวน 4.24 ล้านบาท
 - 1.4 รายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญาเช่าลดลง 22.92 ล้านบาท (ปี 2558 จำนวน 57.09 ล้านบาท : ปี 2557 จำนวน 80.13 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 9.74 ของรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากในปี 2558 บริษัทฯ ประสบปัญหาเรียกเก็บเงินจากลูกค้าไม่ได้ทำให้การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานการบัญชีลดลง
2. รายได้อื่นลดลงจำนวน 34.34 ล้านบาท (ปี 2558 จำนวน 68.45 ล้านบาท : ปี 2557 จำนวน 102.79 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 33.41 ของยอดขายได้อื่นรวม เนื่องมาจากรายการดังนี้
 - 2.1 ในปี 2557 มีกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ จำนวน 25.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.83 ของรายได้อื่น
 - 2.2 ในปี 2557 มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 62.01

ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.32 ของรายได้อื่น ส่วนในปี 2558 มีผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 5 ล้านบาท

3. ต้นทุนขายเพิ่มขึ้น จำนวน 12.28 ล้านบาท (ปี 2558 จำนวน 202.56 ล้านบาท : ปี 2557 จำนวน 190.28 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 6.45 ของต้นทุนขายรวม สาเหตุหลักมาจากการบันทึกผลขาดทุนการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ จำนวน 30.05 ล้านบาท เนื่องมาจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ ณ วันสิ้นงวดตามราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ
4. ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น จำนวน 109.95 ล้านบาท (ปี 2558 จำนวน 202.82 ล้านบาท : ปี 2557 จำนวน 92.87 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 118.39 ของยอดค่าใช้จ่ายรวม เนื่องจากในปี 2558 มีผลขาดทุนอันเนื่องมาจากการตีราคาที่ดินรอการพัฒนาตามราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 19.63 ล้านบาท และขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมของการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 98 ล้านบาท เพราะบริษัทย่อยดังกล่าวได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจมูลค่าของสินทรัพย์สินสุทธิตดลงจึงมีผลทำให้เงินลงทุนที่ลงทุนไปต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นงวด

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)		ปี 2558	ปี 2557	ปี 2556
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	(3.96)	19.11	17.85
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(72.92)	23.33	(54.32)
อัตรากำไรอื่น	(%)	26.00	30.41	9.45
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	235.35	(312.70)	245.47
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(61.80)	11.84	(60.87)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(3.85)	1.90	(9.79)

ในปี 2558 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นติดลบ (3.96%) ลดลงจากปี 2557 และ 2556 ที่ผ่านมา เนื่องจากรายได้จากการขาย รายได้ค่าเช่าและบริการรวม ลดลงจำนวน 40.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.17 รวมทั้งต้นทุนขาย ต้นทุนค่าเช่าและบริการรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 12.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.45 สาเหตุหลักมาจากการบันทึกผลขาดทุนการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ จำนวน 30.05 ล้านบาท เนื่องมาจากการตีราคาสินค้าคงเหลือ ณ วันสิ้นงวดตามราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ

อัตรากำไรจากการดำเนินงานติดลบ (72.92%) ลดลงจากปี 2557 เนื่องจากค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น จำนวน 109.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 118.39 ของยอดค่าใช้จ่ายรวม เนื่องจากในปี 2558 มีผลขาดทุนอันเนื่องมาจากการตีราคาที่ดินรอการพัฒนาตามราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 19.63 ล้านบาท และขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมของการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 98 ล้านบาท เพราะบริษัทย่อยดังกล่าวได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจมูลค่าของสินทรัพย์สินสุทธิตดลงจึงมีผลทำให้เงินลงทุนที่ลงทุนไปต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นงวด

อัตรากำไรอื่น 26.00% ลดลงจากปี 2557 เนื่องจากรายได้อื่นลดลงจำนวน 34.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.41 ของยอดรายได้อื่นรวม อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร 235.35% เนื่องจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ติดลบ รวมทั้งผลการดำเนินงานที่ขาดทุน อัตรากำไรสุทธิติดลบ (61.80%) จากผลการดำเนินงานขาดทุนที่เกิดขึ้น คิดเป็นอัตราขาดทุน (61.80%) ของรายได้รวม และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นติดลบ (3.85%)

14.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ในปี 2558 สถานะทางการเงินของบริษัทฯมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 3,073.65 ล้านบาทหรือ 90% โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 2,565.07 ล้านบาท หรือ 87% ซึ่งมีมูลค่าทางบัญชีต่อหุ้นเพิ่มขึ้น 1061%

Group Consolidated		
Year		
	2015	2014
Assets	6,472.37	3,398.72
Liabilities	967.92	459.34
Equity	5,504.45	2,939.38
Book Value	0.6464	0.0557
D/E	0.18	0.16

1) การบริหารลูกหนี้

ในปี 2558 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวน 35.78 ล้านบาท และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 15.71 ล้านบาท ดังนี้

● ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 35.78 ล้านบาท ประกอบด้วย

- ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับจำนวน 8.51 ล้านบาท ได้แก่ ลูกหนี้การค้า 8.48 ล้านบาท และตัวเงินรับจำนวน 0.03 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้ยังไม่ถึงกำหนดจำนวน 1.97 ล้านบาท และมีการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ 1.50 ล้านบาท
- ลูกหนี้อื่น จำนวน 36 ล้านบาท และมีการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ 5.27 ล้านบาท

โดยมียอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม(บาท)	
	2558	2557
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,233,678.39	4,943,480.38
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	2,850,031.76	3,250,888.71
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	1,008,040.74	7,055,456.95

	งบการเงินรวม(บาท)	
	2558	2557
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	1,644,492.03	4,833,101.19
เกิน 12 เดือน	747,930.00	32,849.00
รวม	8,484,172.92	20,115,776.23

● ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน ประกอบด้วย ส่วนที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 15.71 ล้านบาท และส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี จำนวน 7.89 ล้านบาท

	งบการเงินรวม(บาท)			
	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี		ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี	
	2558	2557	2558	2557
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	17,215,532.36	6,970,436.04	8,509,348.58	16,849,288.02
(หัก) ดอกเบี้ยที่ยังไม่ถึงเป็น				
รายได้-สุทธิ	(377,664.64)	(566,790.06)	(57,839.71)	(298,251.83)
(หัก) ภาษีขายรอเรียกเก็บ	(1,126,249.78)	(456,009.88)	(556,686.29)	(1,102,289.87)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสุทธิ	15,711,617.94	5,947,636.10	7,894,822.58	15,448,746.32

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้าง และสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

การบริหารความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและบริษัทย่อย ฝ่ายบริหารมีการบริหารจัดการธุรกิจอย่างระมัดระวัง โดยใช้นโยบายทางบัญชีในการรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าต่อเมื่อได้รับชำระเต็มจำนวนแล้ว สำหรับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานใช้นโยบายทางบัญชีในการรับรู้รายได้ตามสัญญาและลูกหนี้ที่ค้างชำระนานเกิน 3 เดือน บริษัทฯ จะหยุดรับรู้รายได้ โดยจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เงินสด

2) ส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่น

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่น ตามงบการเงินรวม สำหรับปี 2558 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ดังต่อไปนี้

สินทรัพย์หมุนเวียน

- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 108.83 ล้านบาท ลดลง 600.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 84.66% จากปี 2557 เนื่องจากในปี 2558 บริษัทฯมียอดเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นโดยส่วนใหญ่เป็นเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินจำนวน 350 ล้านบาท

- **สินค้ำคงเหลือ**

สินค้ำคงเหลือจำนวน 382.28 ล้านบาท ลดลง 106.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 21.77% จากปี 2557 โดยสาเหตุหลักมาจาก

- บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ดำเนินการประเมินราคาสินค้ำคงเหลือโดยผู้ประเมินราคาอิสระผลของการประเมินของผู้ประเมินอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยพิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยวิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) เกิดมูลค่าของการตีราคาต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี จำนวน 30.05 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้บันทึกผลขาดทุนจากการลดมูลค่าสินค้ำไว้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแล้วทั้งจำนวน
- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้โอนจัดประเภทสินค้ำคงเหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 65.60 ล้านบาท และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 6.07 ล้านบาท และ จำนวน 17.68 ล้านบาท ตามลำดับ

- **เงินมัดจำค่าที่ดิน**

เงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 350 ล้านบาท เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2558 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน จำนวน 26 ไร่ รวมมูลค่าสัญญา 936.96 ล้านบาท ซึ่งได้วางเงินมัดจำไว้แล้วตามบันทึกวางเงินมัดจำลงวันที่ 2 ตุลาคม 2558 เป็นจำนวนเงิน 350 ล้านบาท และตกลงว่าจะต้องวางเงินมัดจำเพิ่มอีกในวันที่ 5 พฤศจิกายน 2558 และวันที่ 5 มกราคม 2559 เป็นจำนวนเงินรวม 200 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 386.96 ล้านบาท ชำระในวันที่ 5 เมษายน 2559 ซึ่งเป็นวันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่บริษัทฯ ยังไม่สามารถชำระเงินมัดจำได้ตามวันเวลาดังกล่าว บริษัทฯ และผู้จะขายจึงทำบันทึกต่อท้ายหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในการขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์และการชำระเงินทั้งหมด เป็นวันที่ 5 มิถุนายน 2559

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

- **เงินลงทุนในบริษัทร่วม**

เงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 290.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 7.58 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 2.68% โดยมีรายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

บริษัท	ลักษณะ	จัดตั้งขึ้น	ลักษณะ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	ของ	ใน	ความ	ร้อยละ		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
	ธุรกิจ	ประเทศ	สัมพันธ์	2558	2557	2558	2557	2558	2557
บริษัท อควาแอด จำกัด (มหาชน)	ให้เช่าป้ายโฆษณา	ไทย	ถือหุ้นทางตรง	26	26	290,857,346.67	283,273,183.96	279,494,008.00	279,494,008.00
บริษัท กรอส์ แอคเม จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	อังกฤษ	ถือหุ้นทางตรง	49	-	0.00	0.00	1,648.95	0.00
						290,857,346.67	283,273,183.96	279,495,656.95	279,494,008.00

● เงินลงทุนระยะยาว

เงินลงทุนระยะยาวจำนวน 355 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดจำนวน 457.50 ล้านบาท ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2558	2557
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด	457,500,000.00	0.00
บวกกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(102,500,000.00)	0.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย- มูลค่ายุติธรรม	355,000,000.00	0.00

โดยในไตรมาสที่ 2/2558 บริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวข้างต้น จากเดิมที่เคยแสดงไว้เป็นเงินลงทุนชั่วคราว-หลักทรัพย์เพื่อค้าเป็นเงินลงทุนระยะยาว-หลักทรัพย์เพื่อขาย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6.1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด จำนวน 457.50 ล้านบาท โดยเปิดบัญชีเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงินในบัญชีซื้อขายเป็นบัญชีเครดิตบาลานซ์ จำนวน 201.48 ล้านบาท บริษัทฯ ใช้วงเงินเครดิตบาลานซ์จำนวน 174.78 ล้านบาท บันทึกเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24

● อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,997.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 3,047.61 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 320.85% โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้ซื้อที่ดินเปล่าในราคาทุนจำนวน 2,983.02 ล้านบาท และจำนวน 943.36 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ 943.36 ล้านบาท) ตามลำดับ ซึ่งมีราคาตลาดตามผลประเมินของผู้ประเมินอิสระ จำนวน 3,029.50 ล้านบาทและจำนวน 1,007.00 ล้านบาท ตามลำดับ

- **สินทรัพย์ให้เช่า**

สินทรัพย์ให้เช่า จำนวน 213.83 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 28.02 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 11.58% ซึ่งประกอบด้วยรถยนต์และเครื่องจักรที่มีไว้เพื่อให้เช่าภายในสัญญาเช่าซื้อ รายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

- **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 33.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 7.69 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 29.49% เนื่องจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโอนจัดประเภทสินค้าย่อยเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 6.07 ล้านบาท และจำนวน 17.68 ล้านบาท ตามลำดับ

- **ที่ดินรอการพัฒนา**

ที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 21.45 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 19.63 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 47.79% เนื่องจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้บันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินโครงการรอการพัฒนาจากผลการประเมินของผู้ประเมินอิสระที่มีการประเมินใหม่ โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยพิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ ผลของการประเมินที่ราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชี จำนวน 56.74 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้บันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าเพิ่มอีก จำนวน 19.63 ล้านบาท ไว้ในงบการเงินแล้ว

- **เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 611.39 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาส 2/2558 เงินให้กู้ยืมแก่บริษัท กรออี แอคม่า จำกัด เป็นการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม ในการดำเนินกิจการ จำนวน 12.69 ล้านบาท ปอนด์สเตอร์ลิง ค่า валютอัตราแลกเปลี่ยน ณ เวลาที่โอนประมาณ 52 บาทต่อ 1 ปอนด์สเตอร์ลิง (เป็นเงินบาทเท่ากับ 660 ล้านบาท) ต่อมาเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้รับชำระคืนเงินต้น จำนวน 1.17 ล้านบาท ปอนด์สเตอร์ลิง (เป็นเงินบาทเท่ากับ 62.81 ล้านบาท เกิดผลกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 1.85 ล้านบาท) คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยภายในวันที่ 3 มิถุนายน 2560 คำประกันโดยมอบสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- **เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน**

เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน จำนวน 23.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 1.50 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 6.91% เนื่องจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทย่อยสองแห่งมีเงินฝากธนาคาร จำนวน 23.30 ล้านบาท และจำนวน 21.79 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินฝากธนาคารบางส่วน จำนวน 2.52 ล้านบาท และจำนวน 1.91 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินฝากจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางจากลูกค้าของบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าวเมื่อได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านแต่ละโครงการเรียบร้อยแล้วโดยบริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้อื่นในงบการเงิน ส่วนที่เหลือจำนวน

20.78 ล้านบาท และจำนวน 19.88 ล้านบาท ตามลำดับ นำไปเป็นหลักประกันหนังสือค้ำประกันบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและค้ำประกันหนังสือค้ำประกัน

- **ค่าความนิยม**

ค่าความนิยม จำนวน 5.18 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 98 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 94.98% เนื่องจากเมื่อวันที่ 2 มกราคม 2556 บริษัทฯ ได้เข้าไปลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แพลทตินั่ม ออโต้เชอรัวิส จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 และได้นำงบการเงินของบริษัทย่อยเข้ามารวมในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ดังกล่าว ด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในแต่ละรายการส่วนเกินของราคาเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ลงทุนจะแสดงเป็นค่าความนิยมภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวม จำนวน 103.18 ล้านบาท

ปัจจุบันบริษัทย่อยดังกล่าวมีผลประกอบการไม่เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้วางไว้ เนื่องจากผลกระทบจากเศรษฐกิจในปัจจุบันและบริษัทอยู่ระหว่างหาแนวทางธุรกิจใหม่เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน มีผลทำให้เงินลงทุนมีข้อบ่งชี้ในการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าว ดังนั้นฝ่ายบริหารของบริษัทฯ จึงได้ประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิในบริษัทย่อย จึงทำให้เกิดการด้อยค่าของค่าความนิยม จำนวน 98.00 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 14/2558 เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558

- **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 1.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 0.06 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 3.80% โดยส่วนใหญ่เป็นค่าโปรแกรมคอมพิวเตอร์

- **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี**

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 1.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 0.46 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 32.42%

- **เงินมัดจำและเงินประกัน**

เงินมัดจำและเงินประกัน จำนวน 1.57 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 0.76 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 32.60%

- **ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า**

ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า จำนวน 14.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 1.46 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 11.10%

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2556
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(3.30)	1.56	(7.25)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	(388.06)	476.88	(805.64)
อัตรากาไรสุทธิของสินทรัพย์ (เท่า)	0.05	0.13	0.12

ในปี 2558 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ติดลบ (3.30%) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวรติดลบ (388.06%) เปลี่ยนแปลงจากปี 2557 เป็นอย่างมาก โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนจำนวน 162.73 ล้านบาท อัตรากาไรสุทธิของสินทรัพย์เท่ากับ 0.05 เท่า ลดลงจากปี 2557 ซึ่งมีอัตรากาไรสุทธิของสินทรัพย์ 0.13 เท่า เนื่องจากบริษัทมีรายได้ลดลง ประกอบกับมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก

14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ในปี 2558 โครงสร้างเงินทุนของบริษัทได้มาจากเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจำนวน 2,818.07 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 360 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น จำนวน 230.40 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดของแหล่งที่มา และใช้ไปของเงินทุนในปี 2558 ดังนี้

กระแสเงินสด (บาท)	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2556
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(334,384,207.31)	(171,610,392.58)	(249,248,087.49)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(3,592,056,836.14)	(963,348,262.14)	(468,683,664.50)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,325,975,137.66	1,427,406,190.61	929,096,651.21
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(600,465,905.79)	292,447,535.89	211,164,899.22
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	709,291,949.72	416,844,413.83	205,679,514.61
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	108,826,043.93	709,291,949.72	416,844,413.83

- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 334.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 162.77 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 94.85% โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากผลการดำเนินงานขาดทุนในปี 2558 และเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินจำนวน 350 ล้านบาท
- เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 3,592.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 2,628.71 ล้านบาท คิดเป็น 272.87% โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ที่ดินเปล่า) จำนวน 2,985.38 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (บริษัท กรอลี แอคเม จำกัด) จำนวน 599.04 ล้านบาท
- เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,325.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 1,898.57 ล้านบาท คิดเป็น 133.01% โดยส่วนใหญ่มาจากเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจำนวน 2,818.07 ล้านบาท

เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 360 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น จำนวน 230.40 ล้านบาท

2) รายจ่ายลงทุน

ในปี 2558 บริษัทมีรายจ่ายลงทุนจำนวน 3,592.15 ล้านบาท ดังนี้

รายจ่ายลงทุน	2558 (บาท)
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1,648.95)
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(599,038,320.00)
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	(943,759.96)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,985,382,800.00)
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(651,426.70)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์สำนักงาน	(6,129,182.21)
รวม	(3,592,147,138)

3) ความเพียงพอของสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)		ปี 2558	ปี 2557	ปี 2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.72	5.03	3.45
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.28	3.57	1.57
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.78)	(0.55)	(0.88)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.39	6.97	6.19
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	83.17	52.38	59.01
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.47	0.37	0.29
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	784.70	974.23	1,252.86
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	3.40	3.07	2.63
ระยะเวลารับชำระหนี้	(วัน)	107.47	118.85	138.85
Cash Cycle	(วัน)	975.33	1,145.47	1,450.71

อัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.72 เท่า ลดลงจากปีก่อน แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่ประกอบไปด้วย เงินสด ลูกหนี้ และสินค้าคงเหลือมากกว่าหนี้สินระยะสั้น แต่อย่างไรก็ตามบริษัทมีความคล่องตัวในการชำระหนี้ระยะสั้นลดลงจากเมื่อปี 2557 ซึ่งมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 5.03 เท่า

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.28 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสดติดลบ (0.78) เท่า สะท้อนให้เห็นสภาพคล่องที่แท้จริงว่าบริษัทมีสินทรัพย์ที่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสด รวมทั้งกระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินระยะสั้นของบริษัท

อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า 4.39 เท่า โดยมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย 83.17 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถเก็บเงินจากการขายเชื่อได้ช้าลงจากปี 2557

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ 0.47 เท่า โดยมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย 784.70 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทขายสินค้าได้เร็วขึ้น และมีการบริหารสินค้าคงเหลือได้ดีขึ้นกว่าปี 2557

อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ 3.40 เท่า และมีระยะเวลาชำระหนี้ 107.47 วัน แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีการชำระหนี้เร็วขึ้นกว่าปี 2557

วงจรเงินสด (Cash Cycle) จำนวน 975.33 วัน ลดลงจากปี 2557 แสดงให้เห็นว่าบริษัทบริหารจัดการกระบวนการดำเนินงานของบริษัท โดยเริ่มจากการจัดการสินค้าและบริการ-การขายสินค้าและบริการ-การเรียกเก็บเงินจากการขายสินค้าและบริการ ได้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2557

4) ความสามารถในการชำระหนี้

บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมในปี 2558 จำนวน 967.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 508.58 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 110.72% โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 360 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น จำนวน 230.40 ล้านบาท โดยจากการดำเนินงานที่ผ่านมาบริษัทสามารถชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไข และมีความสามารถในการชำระหนี้เพียงพอ

เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจาก Mr. Lin Kwan Jung Alan (บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) จำนวน 360 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยภายในวันที่ 3 มิถุนายน 2560 เจ้าหนี้ดังกล่าวได้ค้ำประกันโดยมอบสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ในบริษัทฯ ทั้งจำนวน ค้ำประกันลูกหนี้เงินให้กู้ยืมบริษัทรวม

เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น

ในปี 2558 บริษัทฯ มีแผนการเพิ่มทุนโดยเฉพาะเจาะจง (PP) ทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าหุ้น แต่ต่อมาบริษัทฯ ได้ยกเลิกแผนการเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้บริษัทฯ ต้องคืนเงินรับค่าหุ้นเพิ่มทุนแก่ผู้เพิ่มทุน จำนวน 140.40 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างเจรจากับผู้จ่ายเงินล่วงหน้าค่าหุ้นดังกล่าวเพื่อแปลงหนี้เป็นเงินกู้ยืม แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ประมาณการดอกเบี้ยสำหรับเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นดังกล่าว ไว้ในอัตราร้อยละ 6 เช่นเดียวกับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น และบันทึกไว้เป็นเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น จำนวน 140.40 ล้านบาท และส่วนที่เหลืออีก 90 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมตามสัญญาใช้เงิน คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี ครอบคลุมเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)		ปี 2558	ปี 2557	ปี 2556
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.18	0.16	0.35
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	16.70	7.77	10.40
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	0.09	0.15	0.43
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	-	-	-

บริษัทและบริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญ คือ จะจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2558 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.18 เท่า เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2557

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 16.70 เท่า เพิ่มขึ้นสูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานมากกว่าดอกเบี้ยจ่ายสูงมาก ดังนั้นบริษัทจึงมีความสามารถในการจ่ายชำระดอกเบี้ยสูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) เท่ากับ 0.09 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานน้อยกว่าภาระผูกพัน เช่น การจ่ายชำระหนี้สิน, รายจ่ายลงทุนซื้อสินทรัพย์รวมทั้งเงินปันผลจ่าย

14.5 ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

บริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36 ของงบการเงินประจำปี 2558 ดังนี้

- 1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระผู้รับเหมาจากการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างแต่ละโครงการจนครบตามสัญญา จำนวน 3.13 ล้านบาท และจำนวน 180.53 ล้านบาท (เฉพาะกิจการจำนวน 1.86 ล้านบาท และจำนวน 147.18 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย ในกรณีที่บริษัทฯ จะซื้อที่ดินดังกล่าว จำนวน 586.96 ล้านบาท และจำนวน 57.33 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 ในปี 2558 บริษัทฯ ได้บันทึกตัดเงินมัดจำค่าที่ดินของปี 2557 ออกจากบัญชีตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 14/2558 เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 เนื่องจากบริษัทฯ ผิดสัญญาจึงไม่สามารถเรียกร้องเงินมัดจำคืนจากคู่สัญญาได้
- 3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าบริการตาม

สัญญาบริการ จำนวน 0.78 ล้านบาท และจำนวน 0.98 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เฉพาะกิจการ จำนวน 0.52 ล้านบาท)

- 4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ดังนี้

	งบการเงินรวม(บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2558	2557	2558	2557
ภายใน 1 ปี	6,192,320.00	3,661,500.00	3,398,320.00	3,259,548.35
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,899,700.00	2,794,400.00	2,899,700.00	5,388,092.00
รวม	9,092,020.00	6,455,500.00	6,298,020.00	8,647,640.35

- 5) ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม (โครงการ)		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นงวด	5	6	2	3
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	(2)	(1)	(1)	(1)
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นงวด	3	5	1	2

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)	
	2558	2557	2558	2557
มูลค่าโครงการที่เปิด	552.26	735.03	95.62	127.33
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญา	337.52	314.69	92.25	81.18
คิดเป็นร้อยละของยอดขาย	61.12	42.81	96.48	67.97

- 6) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในการที่จะต้องจ่ายชำระค่าเฟอร์นิเจอร์ตามสัญญาว่าจ้างทำเฟอร์นิเจอร์จำนวน 0.09 ล้านบาท

- 7) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทย่อยสองแห่งมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเพื่อพัฒนาโครงการ จำนวน 16.51 ล้านบาท

- 8) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ถูกฟ้องร้องในคดีเรียกร้องค่าความเสียหายจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อขายห้องชุด ตั้งแต่ปี 2552 โดยมูลค่าฟ้องร้องจำนวน 5.24 ล้านบาท บริษัทฯ ได้บันทึกไว้ในบัญชีเจ้าหนี้จากการยกเลิกสัญญาจะซื้อขายห้องชุดแล้วจำนวน 3.14 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 2.10 ล้านบาท อยู่ระหว่างสู้คดีในชั้นศาล

- 9) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งได้รับโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว จำนวน 170.13 ล้านบาท บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามโครงการที่

จะเกิดในอนาคตไปจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ในวงเงินจำนอง จำนวน 600 ล้านบาท ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2550 ต่อมาบริษัทย่อยดังกล่าวได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยร่วมในข้อหาฐานความผิดละเมิดและเรียกค่าเสียหายจากการซื้อที่ดินดังกล่าวโดยมีทุนทรัพย์ในการฟ้องตามทุนจำนอง จำนวน 600 ล้านบาท ซึ่งเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2552 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้อง โจทก์ไม่อุทธรณ์ คดีจึงถึงที่สุดตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นแล้วอย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2552 บริษัทถูกฟ้องในคดีอาญาหมายเลขดำที่ 7199/2552 เกี่ยวกับเรื่องที่ดินดังกล่าว โดยได้มีคำขอในส่วนแบ่งให้บริษัทย่อยโอนที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์และศาลได้มีคำสั่งอายัดที่ดินแปลงดังกล่าวไว้ในระหว่างพิจารณาคดี ต่อมาบริษัทย่อยจึงได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลยกเลิกคำสั่งอายัดที่ดินแปลงดังกล่าว เนื่องจากศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งให้โจทก์ตกเป็นบุคคลล้มละลายแล้วก่อนยื่นฟ้อง ดังนั้นคดีดังกล่าวโจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องร้องบังคับในทางแพ่งให้บริษัทย่อยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับโจทก์ได้ ปัจจุบันเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2554 ศาลได้ยกเลิกคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวในที่ดินแล้ว ทำให้บริษัทย่อยสามารถโอน ขาย จำหน่าย หรือทำนิติกรรมใด ๆ ในที่ดินดังกล่าวได้ ซึ่งบริษัทย่อยได้ขายที่ดินดังกล่าวไปแล้วเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2554 และในส่วนของคดีอาญาศาลได้พิพากษาเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 ให้ยกฟ้องโจทก์ ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างศาลอุทธรณ์

- 10) บริษัทเข้าร่วมค้าประกันในฐานะผู้ถือหุ้นร่วมกับผู้ถือหุ้นรายอื่น ในบริษัทร่วม – บริษัท กรอสี แอคเม จำกัด ในการที่บริษัทร่วมต้องปฏิบัติตามสัญญาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่ง ระหว่างบริษัทร่วมกับสำนักงานจัดการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ประเทศอังกฤษ) ในมูลค่าค้าประกัน จำนวน 100 ล้านดอลลาร์เดอลิงค์ หรือประมาณ 5,000 ล้านบาท

14.6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

1) ด้านเศรษฐกิจภายในประเทศ

จากข้อมูลของศูนย์วิจัยกสิกรไทยได้คาดการณ์ว่า ภาวะปัจจัยแวดล้อมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 มีทั้งปัจจัยหนุนและความเสี่ยงควบคู่กันไป โดยในด้านของการซื้อขายที่อยู่อาศัยน่าจะปรับตัวดีขึ้นจากแรงหนุนของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่รัฐบาลได้ออกมาเมื่อเดือนตุลาคม ปี 2558 ที่ผ่านมา ซึ่งมาตรการที่ยังมีผลต่อเนื่องมายังปี 2559 นี้ ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมการซื้อขาย ประกอบด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดทะเบียนการจำนองที่อยู่อาศัยให้เหลือประเภทละร้อยละ 0.01 ซึ่งจะสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2559 และมาตรการทางภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกเพื่อการอยู่อาศัยในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งจะต้องซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยภายในวันที่ 31 ธันวาคม ปี 2559

โดยในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2559 นี้ ซึ่งจะเป็นช่วงก่อนที่มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์จะสิ้นสุดลงนั้น คาดว่าบรรยากาศตลาดอสังหาริมทรัพย์น่าจะทยอยกลับมาดีขึ้นอีกครั้งจากการที่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คงจะเร่งทำการตลาดกระตุ้นการตัดสินใจของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยให้ตัดสินใจเร็วขึ้น อย่างไรก็ดี ในช่วงหลังสิ้นสุดมาตรการ ยังคงต้องติดตามพัฒนาการของเศรษฐกิจในประเทศอันจะ

มีผลต่อกำลังซื้อของประชาชน และการตัดสินใจในการลงทุนโครงการใหม่ของผู้ประกอบการ

สำหรับบรรยากาศการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในปี 2559 นี้ อาจกล่าวได้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยขณะนี้กำลังอยู่ในช่วงของการปรับสมดุล โดยมองว่าการลงทุนในช่วงต้นปียังคงเป็นไปอย่างระมัดระวัง ผู้ประกอบการยังให้น้ำหนักในการทำตลาดระบายที่อยู่อาศัยรอขาย ซึ่งน่าจะเป็นผลดีต่อจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายในตลาด และหากภาวะตลาดกลับมาทยอยดีขึ้น การลงทุนโครงการใหม่ น่าจะทยอยปรับตัวดีขึ้นตามมา

2) นโยบายของรัฐบาล

รัฐบาลมีนโยบายสำคัญในการลงทุนระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ซึ่งรวมถึงระบบขนส่งมวลชนทางราง ทั้งโครงการรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน เพื่อแก้ปัญหาจราจร บริษัทคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการขยายการลงทุนดังกล่าว เนื่องจากแผนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท คือ การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมตามเส้นทางขนส่งมวลชนทางราง ประกอบกับปัญหาการจราจร ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเมืองมากขึ้น เพื่อประหยัดทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

3) ความผันผวนของเศรษฐกิจและวิกฤติทางการเมือง

ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกและวิกฤติทางการเมืองของประเทศไทยส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค อาจจะทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อลดลง หรืออาจตัดสินใจชะลอการซื้อออกไป ซึ่งทำให้บริษัทอาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการขายโครงการเป็นระยะเวลานานขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของบริษัทได้