

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จากงบการเงินรวมปี 2556 - 2558 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
งบแสดงฐานะการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7.04	55.85	51.26
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกันและกิจการอื่น	86.70	171.27	31.38
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น - กิจการที่เกี่ยวข้องกันและกิจการอื่น	-	-	12.51
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,548.18	1,257.07	1,734.46
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	0.06
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	40.00	0.07	0.06
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	79.25	39.01	35.59
สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชี	60.62	55.32	39.83
ภาษีเงินได้นิติบุคคลถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	8.32	16.73
เงินมัดจำ	-	-	45.69
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.89	0.58	2.60
รวมสินทรัพย์	1,823.68	1,587.49	1,970.17
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	323.10	247.09	283.47
รายได้รับล่วงหน้า	-	-	22.43
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	618.85	648.34	408.46
เงินมัดจำค่าหุ้นเพิ่มทุน	-	44.23	-
ประมาณการค่าปรับส่งมอบสินค้าล่าช้า	20.11	47.65	35.23
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	336.71	290.53	331.43
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	8.00	23.64	30.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	7.11	4.84	3.10
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	371.47	146.90	431.87
หนี้สินอื่น	11.21	16.22	26.04
รวมหนี้สิน	1,696.56	1,469.44	1,572.04
ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว	2,143.59	2,143.59	2,500.30
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(871.37)	(871.37)	(1,012.60)
ขาดทุนสะสม	(1,145.11)	(1,154.17)	(1,089.56)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	0.00	(0.00)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	127.11	118.05	398.14

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รายได้จากการขาย	-	827.80	772.15
รายได้จากการให้บริการ	-	-	6.74
รายได้อื่น	6.18	38.16	6.80
รวมรายได้	6.18	865.96	785.69
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	713.81	523.34
ต้นทุนการให้บริการ	-	-	5.61
ค่าใช้จ่ายในการขาย	35.33	25.43	68.76
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	37.51	75.86	61.11
ต้นทุนทางการเงิน	37.69	54.44	44.08
รวมค่าใช้จ่าย	110.53	869.54	702.90
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(104.35)	(3.58)	82.79
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(0.76)	(5.33)	(17.17)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(105.11)	(8.91)	65.62
งบกระแสเงินสด			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(331.51)	301.44	(466.74)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการลงทุน	(40.49)	0.52	(12.93)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	366.19	(253.15)	475.08
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(5.81)	48.81	(4.59)

ผลการดำเนินงานของบริษัท ในงวดปีบัญชี 2558

รายการ	งบการเงินรวมปี 2558
รายได้จากการขาย	772.15
รายได้จากการให้บริการ	6.74
รายได้อื่น	6.80
รวมรายได้	785.69
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	523.34
ต้นทุนการให้บริการ	5.61
ค่าใช้จ่ายในการขาย	68.76
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	61.11
ต้นทุนทางการเงิน	44.08
รวมค่าใช้จ่าย	702.90
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	82.79
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	17.17
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	65.62

14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

สถิติข้อมูลทางการเงินในรอบ 3 ปีบัญชีล่าสุด และการวิเคราะห์

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.25	1.10	1.58
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.01	0.04	0.04
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	-0.29	0.23	-0.37
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	n/a	n/a	n/a
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	n/a	n/a	n/a
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	-	0.51	0.35
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	n/a	707.40	1,028.92
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	-	5.89	7.16
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	n/a	61.15	50.29
วงจรเงินสด(วัน)	n/a	646.24	978.63
อัตรากำไรขั้นต้น	n/a	13.77%	32.09%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	n/a	1.53%	15.42%
อัตรากำไรอื่น	100.00%	4.41%	0.87%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	n/a	2,372.46%	-388.73%
อัตรากำไรสุทธิ	-1,699.74%	-1.03%	8.35%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	-52.10%	-7.27%	25.43%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	-6.53%	-0.52%	3.69%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	-119.13%	-4.16%	183.97%
อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์(เท่า)	0.00	0.51	0.44
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(เท่า)	13.35	12.45	3.95
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	5.69	3.95	2.00
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	-7.58	8.54	-14.30
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	3.31	-0.96	1.01
อัตราการจ่ายเงินปันผล(ร้อยละ)	-	-	-

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่องปี 2558 เท่ากับ 1.58 เท่า ปรับตัวดีขึ้นจาก 1.10 เท่าของปี 2557 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนมีมากกว่าของหนี้สินหมุนเวียน อันเป็นผลจากส่วนของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการก่อสร้างส่วน Residence แล้วเสร็จ มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าทำให้ส่วนของเงินรับล่วงหน้า (หนี้สินหมุนเวียน) ลดลง เพราะบันทึกเป็นต้นทุนขายไป

ปี 2558 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 32.09; อัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับร้อยละ 15.42 สูงกว่าปี 2557 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 13.77 และอัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับร้อยละ 1.53 เนื่องจากปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโรงแรมเพียงอย่างเดียว ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าโครงการแนวสูงและแนวราบของบริษัทฯ ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยร้อยละ 30 -50 (โดยยูนิตที่ขายที่หลังจะมีอัตราส่วนกำไรสูงกว่าเนื่องจากมีการปรับราคาขึ้น)

ปี 2558 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 25.43

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปี 2556 – 2558 เท่ากับ 13.35, 12.45 และ 3.95 เท่าตามลำดับ ปี 2558 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากในช่วงปี 2558 บริษัทฯ มีการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วรวมเป็นจำนวน 356.70 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 2,500.30 ล้านบาท และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 280.08 ล้านบาท

ทั้งนี้เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2559 มีการชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนที่เสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด 9 รายครบทั้งจำนวนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยเป็นการชำระส่วนที่เหลืออีกเป็นจำนวนเงิน 221,157,179.36 บาท โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเท่ากับ 2,857,000,000 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,857,000,000 หุ้นในมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาทกับกระทรวงพาณิชย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 619.30 ล้านบาท (ยังไม่ได้รวมกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นในระยะเวลาดังกล่าว) หากนำส่วนของผู้ถือหุ้น 619.30 ล้านบาท เทียบกับหนี้สิน ณ 31 ธันวาคม 2558 จะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเป็น 2.54 เท่า

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) ณ สิ้นปี 2558 เท่ากับ 796.40 ล้านบาทเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นหลังการเพิ่มทุน ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2559 (619.3 ล้านบาท) จะทำให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt/Equity) จะเท่ากับ 1.29 เท่า

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินตามงบการเงินรวมปี 2556 – 2558

(1) การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เช่น อาคารชุดที่พักอาศัย บ้านพักตากอากาศ และโรงแรม เป็นต้น รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อบริษัทฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ซึ่งในที่นี้คือ จะรับรู้เป็นรายได้ทั้งหมดเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ และรับชำระเงินตามสัญญาครบถ้วนแล้ว

ปี 2556 บริษัทฯ ไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากแต่ละโครงการของบริษัทฯ ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ จึงยังไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ได้จึงมีแต่รายได้ดอกเบี้ยที่มิได้เป็นรายได้หลักของบริษัทฯ ได้แก่ ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการยกเลิกสัญญา รายได้จากการลดหนี้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ เป็นต้น

ตามมาตรฐานการบัญชี รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดในอาคารชุดพักอาศัย จะสามารถรับรู้เป็นรายได้ก็ต่อเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว แต่ในทางปฏิบัติโดยทั่วไปของธุรกิจนี้ บริษัทฯ จะได้รับชำระเงินบางส่วนจากลูกค้าก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งได้แก่ เงินค่าจองซื้อ (ได้รับชำระ ณ วันทำสัญญาจองซื้อ), เงินค่าทำสัญญา (ได้รับชำระ ณ วันทำสัญญาจะซื้อจะขาย) และเงินค่ามัดจำชำระเงินค่างวดตามกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งรวมเรียกเป็นเงินรับล่วงหน้า โดยทางบริษัทฯ เมื่อได้รับชำระแล้วจะยังบันทึกรับรู้เป็นรายได้ของบริษัทฯ ไม่ได้ ต้องตั้งเป็นหนี้สินหมุนเวียนรายการ “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ไว้ก่อน เพื่อรอให้เมื่อได้รับชำระครบทั้งจำนวนตามสัญญาจะซื้อจะขายและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว จึงจะนำเอาเงินรับล่วงหน้าทั้งจำนวนไปบันทึกรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ดังนั้น ในการดูแลประกอบการของบริษัทฯ จะต้องดูที่รายการ “เงินรับล่วงหน้า” ในส่วนของหนี้สินประกอบการวิเคราะห์และพิจารณาด้วย

ปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 865.96 ล้านบาท เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับ 827.80 ล้านบาท และรายได้อื่น 38.16 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการยกเลิกสัญญา จำนวน 36.19 ล้านบาท

ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 785.69 ล้านบาท เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับ 772.15 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการ 6.74 ล้านบาท และรายได้อื่น 6.80 ล้านบาท

ส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ จะสามารถรับรู้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้วเนื่องจากในปี 2556 บริษัทฯ ไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับ 713.81 ล้านบาท และ 523.34 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายเท่ากับร้อยละ 86.23 และ 67.78 ตามลำดับ สัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2558 สะท้อนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงการ Mövenpick Residences และ Pool Villa ส่วนในปี 2557 ต้นทุนขายเป็นต้นทุนการขายโรงแรมทั้งโรงแรมให้กับกลุ่มพรีประภา

ปี 2556 – 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 35.33, 25.43 และ 68.76 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2556-2557 ค่าใช้จ่ายในการขายส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด โฆษณาโครงการ Mövenpick พัทยา แต่สำหรับปี 2558 จะมีส่วนของค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าดำเนินการ และการทำนิติกรรมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าเพิ่มขึ้นอีก โดยค่าใช้จ่ายในการขายของปี 2558 คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายเท่ากับร้อยละ 8.91 ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ได้แก่ เงินเดือน สวัสดิการ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่าสำนักงาน เป็นต้น ซึ่งเท่ากับ 37.51, 75.86 และ 61.11 ล้านบาท สำหรับปี 2556 – 2558 ตามลำดับ

ภาพรวมกำไรสุทธิของบริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2558 เท่ากับ 65.62 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 8.35

(2) การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2556 – 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,823.68, 1,587.49 และ 1,970.17 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสินทรัพย์หลัก คือ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการก่อสร้าง (ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมสินเชื่อ) ซึ่งจะโอนเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ณ สิ้นปี 2556 -2558ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,548.18, 1,257.07 และ 1,734.46 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 84.89, 79.19, และ 88.04ตามลำดับ ในปี 2557 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงมาก เนื่องมาจากมีการขายส่วนของโรงแรม (โครงการ Mövenpick White Sand Beach Pattaya) ทำให้ต้นทุนโครงการส่วนดังกล่าวถูกตัดออกไปเป็นต้นทุนขาย ต่อมาในปี 2558 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เนื่องจากการซื้อที่ดินจำนวน 75 ไร่ที่ภูเก็ต (โครงการ The Grand Bay Sheraton Phuketและที่ดินบริเวณใกล้เคียงเพื่อรอการพัฒนาเป็นโครงการต่อไป), การก่อสร้างส่วน Mövenpick Residencesและ Pool Villas ซึ่งแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ของปี 2558

หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2556 – 2558เท่ากับ 1,696.56, 1,469.44 และ 1,572.04ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสัดส่วนของเงินรับล่วงหน้ามากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมของปี 2556 – 2558 เท่ากับร้อยละ 36.48, 44.12 และ 25.98 ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย 3 ปีย้อนหลังเท่ากับร้อยละ 35.50ของหนี้สินรวม เงินรับล่วงหน้าประกอบด้วยค่างวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาจะซื้อจะขาย, ค่างวดรับล่วงหน้าที่ได้รับชำระจากลูกค้าเกินกว่าที่ครบกำหนดชำระตามสัญญาจะซื้อจะขาย และค่าจองที่ได้รับเพื่อการจองซื้อก่อนทำสัญญาจะซื้อจะขาย เงินรับล่วงหน้าดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีเงินรับล่วงหน้าเท่ากับ 408.46 ล้านบาท สัดส่วนเงินรับล่วงหน้ามีอัตราสูงเมื่อเทียบกับราคาขาย เนื่องจากบริษัทฯ มีนโยบายการขายที่ระมัดระวัง โดยขายสินค้าให้กับลูกค้าที่ต้องการซื้อและมีศักยภาพซื้อจริง โดยให้ลูกค้าวางเงินดาวน์สูงถึงร้อยละ 30 - 50 ของมูลค่าซื้อขาย ส่งผลให้ปีที่ผ่านมามีลูกค้าที่ค้างดาวน์ บริษัทฯ คาดว่าเงินรับล่วงหน้าจะอยู่ในสัดส่วนสูงในอนาคตเนื่องจากบริษัทฯ จะคงนโยบายให้ลูกค้าวางเงินดาวน์ในสัดส่วนสูงในโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ต่อไป เงินรับล่วงหน้ายังเป็นแหล่งเงินทุนที่ไม่มีดอกเบี้ย ทำให้บริษัทฯ ได้ประโยชน์จากการประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยอีกประการหนึ่ง

สัดส่วนหนี้สินลำดับรองลงมาคือ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ รวมถึงเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดย ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเท่ากับ 431.87ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 27.47 ของหนี้สินรวม การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวจะมาจากรายได้จากการขายที่มีโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว และเป็นภาระหนี้ที่มีการเป็นไปตามเงื่อนไขการชำระคืนและอยู่ในสถานะปกติ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2556 - 2558 เท่ากับ 127.11, 118.05 และ 398.14 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทฯ มีส่วนขาดทุนสะสม ณ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 1,089.56ล้านบาท ปี 2558 ส่วนของผู้ถือหุ้นปรับเปลี่ยนขึ้นจากปี 2557 จำนวน 280.08 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดโดยกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในปี 2558 จำนวน 221.16ล้านบาท ประกอบกับปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิอีกจำนวน 65.62 ล้านบาท

ทั้งนี้เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2559 มีการชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนที่เสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด 9 รายครบทั้งจำนวนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยเป็นการชำระส่วนที่เหลืออีกเป็นจำนวนเงิน 221,157,179.36 บาท โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเท่ากับ 2,857,000,000 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,857,000,000 หุ้นในมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาทกับกระทรวงพาณิชย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 619.30 ล้านบาท (ยังไม่ได้รวมกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นในระบะเวลาดังกล่าว)

(3) การวิเคราะห์สภาพคล่องจากงบกระแสเงินสด

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน

ปี 2558 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 466.74 ล้านบาท สาเหตุหลักเป็นผลจากการชำระค่าที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับโครงการ The Grand Bay64 ไร่ และที่ดินรอการพัฒนาในบริเวณเดียวกันอีก 3 แปลง 11 ไร่ รวมเป็นเงินประมาณ 645 ล้านบาท เพื่อพัฒนาเป็นโครงการต่อเนื่องของบริษัทฯ (หากไม่รวมรายการซื้อที่ดิน 75 ไร่ จะมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 178.26 ล้านบาท) ในขณะเดียวกันในช่วงครึ่งหลังของปีก็มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้าจำนวนมาก ทำให้ส่วนของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงเพื่อไปรับรู้เป็นรายได้จากการขายเท่ากับ 239.88 ล้านบาท ทั้งนี้ หากดูในส่วนของกระแสเงินสดจากกำไรจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2558 จะเท่ากับ 649.50 ล้านบาท

สำหรับปี 2557 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานเท่ากับ 301.44 ล้านบาท เนื่องจากในปีดังกล่าวมีการขายส่วนโรงแรมของโครงการ MÖvenpick White Sand Beach Pattaya ทำให้มีการตัดส่วนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อบันทึกเป็นต้นทุนในการรับรู้รายได้จากการขายจำนวน 713.81 ล้านบาท ในขณะเดียวกันมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากโครงการ MÖvenpick Residences และ Pool Villa เพิ่มขึ้นด้วย ทำให้ปี 2557 มีการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 387.70 ล้านบาท ส่วนปี 2556 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 331.51 ล้านบาท เนื่องจากยังเป็นช่วงที่ดำเนินการก่อสร้างโครงการที่พักอาศัยจึงมีส่วนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน

ปี 2558 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 12.93 ล้านบาท ส่วนหลักๆ เป็นการให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น จำนวน 12.52 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯ ให้กิจการที่ดำเนินการก่อสร้างโครงการยิมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการดังกล่าวในงานก่อสร้างโครงการห้องชุดของบริษัทฯ โดยคิดดอกเบี้ยที่อัตรา MLR ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ซึ่งเมื่อมีการส่งมอบงานเรียบร้อยแล้ว กิจการดังกล่าวจะชำระคืนโดยหักกลบกับค่างานที่บริษัทฯ จะต้องจ่าย

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2558 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากการจัดหาเงินจำนวน 475.08 ล้านบาท เป็นจำนวนสุทธิจากเงินสดรับจากการเพิ่มทุน 169.83 ล้านบาท (เป็นส่วนหนึ่งของเงินเพิ่มทุนที่ชำระในปี 2558 ซึ่งบริษัทฯ รับเงินมัดจำค่าหุ้นเพิ่มทุนในปลายปี 2557 แล้วบางส่วน, เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 707.62 ล้านบาท และเงินชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว 417.93 ล้านบาท และอื่น ๆ