

ส่วนที่ 3 . ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของบริษัทฯ

ปี/งวด	งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี
ปี 2557	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ตรวจสอบโดย นางสาวศิริภรณ์ เชื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844
ปี 2556	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด ตรวจสอบโดย นางสาวศิริภรณ์ เชื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844
ปี 2555	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบบัญชีปี 2555 ว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยและเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบบัญชีปี 2556 ว่า งบการเงิน ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อยและเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบบัญชีปี 2557 ว่า งบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2556 บริษัทฯได้เข้าลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 100 ในหุ้นสามัญของ VSSL ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2541 หุ้นสามัญของ VSSL เคยถูกถือโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้นจึงถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยมีมูลค่าเงินลงทุนจำนวนรวม 496.90 ล้านบาท และมีส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันกับมูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทย่อยจำนวนประมาณ 141.04 ล้านบาท ผลต่างดังกล่าวถือเป็น “ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน” และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากไว้ภายใต้หัวข้อของค้ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม บริษัทฯได้ปรับย้อนหลังงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และวันที่ 1 มกราคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้ขึ้นใหม่ (ปรับปรุงใหม่) โดยถือเสมือนว่า VSSL เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯมาโดยตลอด อย่างไรก็ตาม รายการปรับปรุงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 จึงรวมผลการดำเนินงานของ VSSL ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ตามลำดับ โดยไม่คำนึงถึงวันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน(วันที่มีการซื้อหุ้นของบริษัทย่อย)

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

เนื่องจากในไตรมาสที่ 2 ของปี 2556 บริษัทฯได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ VSSL ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ซึ่งแต่เดิมถูกถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ จึงถือเป็นการควบรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ดังนั้นบริษัทฯจึงได้จัดทำงบการเงินเสมือนว่า VSSL เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯมาโดยตลอด (งบการเงินภายใต้มาตรฐานการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน) ในปี 2556 และปี 2555 เพื่อแสดงเปรียบเทียบ ดังนั้น งบแสดงฐานะการเงินรวม จึงแสดงเป็นงบการเงินภายใต้มาตรฐานการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ตั้งแต่ปี 2554 – 2556 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นงบการเงินภายใต้มาตรฐานการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ตั้งแต่ปี 2555 – 2556 ทั้งนี้ บริษัทฯได้จัดทำงบเสมือน (เสมือนว่า VSSL เป็นบริษัทย่อยมาโดยตลอด) สำหรับงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในปี 2554 เนื่องจาก ในปี 2554 VSSL ยังไม่ได้ดำเนินโครงการ 15 สุภูมิวิธ เรสซิเดนซ์ จึงส่งผลให้ผลการดำเนินงานของ VSSL ไม่มีนัยสำคัญ ตัวอย่างเช่น VSSL ไม่มีรายได้จากการดำเนินงาน มีเพียงรายได้อื่นเท่ากับ 3.67 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานเท่ากับ 22.67 ล้านบาท อีกทั้งยังได้มีการขายสินทรัพย์ที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าวออกไป สำหรับงบกระแสเงินสด เนื่องจากงบกระแสเงินสดในงบการเงินตรวจสอบ มิได้จัดทำภายใต้มาตรฐานการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ผู้บริหารของบริษัทฯจึงได้จัดทำงบกระแสเงินสดภายใต้มาตรฐานดังกล่าวของปี 2555 และปี 2556 ขึ้นมาเอง เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ผลประกอบการ

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2555 ⁽¹⁾		2556 ⁽¹⁾		2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	327.71	24.09%	460.00	48.66%	-	0.00%
รายได้จากการขายอาคารชุด	130.43	9.59%	40.36	4.27%	1,151.35	78.58%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	310.72	22.84%	248.13	26.25%	233.60	15.94%
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	554.89	40.78%	134.33	14.21%	-	0.00%
เงินปันผลรับ	-	0.00%	7.82	0.83%	16.06	1.10%
รายได้อื่น	36.83	2.71%	54.78	5.79%	64.12	4.38%
รวมรายได้	1,360.58	100.00%	945.42	100.00%	1,465.13	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน	164.68	12.10%	244.23	25.83%	-	0.00%
ต้นทุนขายอาคารชุด	77.30	5.68%	32.20	3.41%	878.14	59.94%
ต้นทุนให้เช่าและค่าบริการ	157.99	11.61%	148.91	15.75%	152.14	10.38%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	81.76	6.01%	52.76	5.58%	65.26	4.45%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	136.12	10.00%	158.15	16.73%	252.25	17.22%
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	0.00%	-	0.00%	26.24	1.79%
รวมค่าใช้จ่าย	617.85	45.41%	636.25	67.30%	1,374.03	93.78%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	742.73	54.59%	309.17	32.70%	91.10	6.22%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	85.52	6.29%	113.14	11.97%	305.06	20.82%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	657.21	48.30%	196.03	20.73%	(213.96)	(14.60%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	154.21	11.33%	42.17	4.46%	(56.15)	(3.83%)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	503.00	36.97%	153.86	16.27%	(157.81)	(10.77%)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	511.64	37.60%	151.32	16.01%	(169.15)	(11.55%)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	(10.00)	(0.73%)	(1.77)	(0.19%)	-	0.00%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1.36	0.10%	4.31	0.46%	11.33	0.77%
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.5398		0.1275		(0.1529)	
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด	0.5091		0.1206		(0.1470)	

หมายเหตุ: (1) ในระหว่างไตรมาสที่ 2 ของปี 2556 บริษัทฯได้เข้าลงทุนใน VSSL ซึ่งเคยถูกถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้นจึงถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ผู้บริษัทฯได้ปรับปรุงย้อนหลัง งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ของบริษัทฯและบริษัทย่อยที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้ เพื่อสะท้อนผลของการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2555 ⁽¹⁾		2556 ⁽¹⁾		2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	403.90	6.76%	1,268.66	16.51%	157.88	2.13%
เงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	-	0.00%	-	0.00%	27.37	0.37%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	0.00%	-	0.00%	84.05	1.13%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	19.21	0.32%	20.44	0.27%	30.51	0.41%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	115.49	1.93%	-	0.00%	320.15	4.32%
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	4,120.33	68.93%	4,824.25	62.79%	5,202.86	70.22%
เงินมัดจำจ่าย - ซื้อที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00%	300.00	3.90%	-	0.00%
เงินมัดจำจ่าย - ซื้อที่ดิน	29.71	0.50%	54.64	0.71%	46.50	0.63%
เงินมัดจำจ่ายซื้อหุ้นสามัญในบริษัทย่อย	100.00	1.67%	-	0.00%	-	0.00%
เงินประกันการก่อสร้าง	24.00	0.40%	79.00	1.03%	9.97	0.13%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลรอชดเชย	-	0.00%	-	0.00%	25.45	0.34%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	34.22	0.57%	58.83	0.77%	38.62	0.52%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,846.86	81.09%	6,605.83	85.98%	5,943.37	80.21%
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	26.93	0.45%	13.21	0.17%	64.04	0.86%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	160.50	2.69%	243.00	3.16%	225.00	3.04%
สิทธิการเช่า	502.26	8.40%	440.98	5.74%	401.11	5.41%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	365.01	6.11%	232.19	3.02%	535.95	7.23%
อุปกรณ์	18.83	0.32%	60.70	0.79%	90.68	1.22%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30.85	0.52%	60.63	0.79%	131.52	1.78%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	26.22	0.44%	26.46	0.34%	17.63	0.24%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,130.59	18.91%	1,077.18	14.02%	1,465.93	19.79%
รวมสินทรัพย์	5,977.45	100.00%	7,683.01	100.00%	7,409.30	100.00%
หนี้สิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	504.01	8.43%	2,560.20	33.32%	1,548.00	20.89%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	53.50	0.90%	-	0.00%	-	0.00%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	968.01	16.19%	585.50	7.62%	331.77	4.48%
หุ้นกู้	-	0.00%	1,344.55	17.50%	-	0.00%
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.71	0.06%	3.45	0.04%	6.96	0.09%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,209.92	20.24%	894.22	11.64%	521.04	7.03%
ส่วนของเจ้าหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	44.38	0.74%	47.18	0.61%	-	0.00%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	46.13	0.77%	13.33	0.17%	-	0.00%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	119.24	1.99%	50.35	0.66%	1.58	0.02%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13.68	0.23%	7.50	0.10%	13.11	0.18%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,962.57	49.56%	5,506.28	71.67%	2,422.46	32.69%

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2555 ⁽¹⁾		2556 ⁽¹⁾		2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00%	-	0.00%	1,687.45	22.77%
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.19	0.12%	3.74	0.05%	11.51	0.16%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	525.05	8.78%	155.00	2.02%	739.40	9.98%
เจ้าหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	66.71	1.12%	19.53	0.25%	-	0.00%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	334.67	5.60%	300.04	3.91%	312.72	4.22%
เงินมัดจำการเช่ารับ	60.03	1.00%	53.06	0.69%	48.53	0.65%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3.42	0.06%	3.91	0.05%	2.23	0.03%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5.20	0.09%	8.94	0.12%	11.91	0.16%
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	0.00%	2.37	0.03%	2.37	0.03%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3.00	0.05%	2.03	0.03%	1.69	0.02%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,005.28	16.82%	548.62	7.14%	2,817.81	38.03%
รวมหนี้สิน	3,967.85	66.38%	6,054.90	78.81%	5,240.27	70.73%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	902.88	15.10%	1,264.03	16.45%	1,914.91	25.84%
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	789.53	13.21%	1,083.50	14.10%	1,283.50	17.32%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	147.20	2.46%	147.78	1.92%	955.10	12.89%
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	68.18	1.14%	-	0.00%	-	0.00%
กำไรสะสม - สำรองตามกฎหมาย	32.12	0.54%	50.66	0.66%	50.66	0.68%
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	559.17	9.35%	421.12	5.48%	(40.85)	(0.55%)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	320.34	5.36%	(172.34)	(2.24%)	(188.16)	(2.54%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,916.53	32.06%	1,530.72	19.92%	2,060.25	27.81%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	93.07	1.56%	97.38	1.27%	108.78	1.47%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,009.60	33.62%	1,628.10	21.19%	2,169.03	29.27%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,977.45	100.00%	7,683.00	100.00%	7,409.30	100.00%

หมายเหตุ: (1) ในระหว่างไตรมาสที่ 2 ของปี 2556 บริษัทฯได้เข้าลงทุนใน VSSL ซึ่งเคยถูกถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้นจึงถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ผู้บริษัทฯได้ปรับปรุงย้อนหลังงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ของบริษัทฯและบริษัทย่อยที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้เพื่อสะท้อนผลของการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

งบกระแสเงินสด

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบ		
	2555 ⁽¹⁾	2556 ⁽¹⁾	2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	657.21	196.03	(213.96)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
หนี้สงสัยจะสูญ	0.01	-	1.87
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2.21	3.74	4.94
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	79.89	71.85	77.83
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	-	-	12.46
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	(25.14)
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	18.67
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	-	-	(2.29)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	-	-	(0.08)
กำไรจากการขายสินทรัพย์	0.02	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	-	0.06
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(554.89)	(134.33)	-
เงินปันผลรับ	-	(7.82)	(16.06)
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการซื้อที่ดิน	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(0.63)	(13.49)	(30.97)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	76.76	98.90	305.06
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	260.57	214.89	132.38
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.15	77.67	(9.90)
เงินทดรองจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(83.00)	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(1,526.72)	(531.81)	(277.29)
เงินจ่ายล่วงหน้าซื้อที่ดิน - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	(300.00)	-
เงินจ่ายล่วงหน้าซื้อที่ดิน - บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	(84.13)	(63.67)
เงินประกันค่าก่อสร้าง	-	(75.00)	69.03
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(26.64)	4.76	(7.61)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(22.33)	15.67	(7.20)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	386.90	(398.74)	(234.22)
เงินมัดจำการเช่ารับ	138.27	(6.98)	(4.53)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10.80	(11.81)	5.62
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(6.96)	0.77	(0.34)
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(785.95)	(1,177.70)	(397.73)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	-	-	(2.24)
จ่ายดอกเบี้ย	(84.97)	(250.78)	(320.43)
รับคืนเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	6.11	6.52	7.22
จ่ายภาษีเงินได้	(60.80)	(140.27)	(79.60)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(925.61)	(1,562.23)	(792.78)

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบ		
	2555 ⁽¹⁾	2556 ⁽¹⁾	2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
ซื้อเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	-	-	(1,551.00)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	-	-	1,526.00
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	(684.45)
เงินสดรับจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	604.83
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะค้าประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(11.06)	13.71	(50.83)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	(150.00)	(75.00)	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	115.49	(20.00)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(396.90)	-
เงินสดจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(100.00)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,000.60	268.59	-
เงินปันผลรับ	-	7.82	16.06
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	-	(0.11)	(0.76)
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(0.50)	(1.61)	(341.79)
ซื้ออุปกรณ์	(1.59)	(1.87)	(12.75)
เงินรับจากการขายอุปกรณ์	0.05	0.02	0.71
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.96	13.49	30.82
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	738.46	(56.38)	(483.15)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	452.87	2,056.20	(1,012.20)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น (ลดลง) เพิ่มขึ้น	53.50	(53.50)	
ชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(21.27)	
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	1,342.69	1,693.50
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	-	-	(1,350.00)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(3.43)	(4.41)	(5.05)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	698.15	553.55	211.21
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(706.70)	(1,239.30)	
จ่ายชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(21.77)	(44.38)	(66.71)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	33.57	-	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(41.61)	(61.74)	(18.35)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	-	200.00
เงินสดรับจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	0.59	807.32
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	68.18	-	-
เงินสดรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	32.07	45.24	-
เงินปันผลจ่าย	(7.01)	(90.28)	(292.40)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	557.81	2,483.38	167.32
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น	-	-	(2.18)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	370.66	864.77	(1,110.79)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	33.24	403.89	1,268.66
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	403.90	1,268.66	157.88

หมายเหตุ: (1) ในระหว่างไตรมาสที่ 2 ของปี 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนใน VSSL ซึ่งเคยถูกถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดังนั้นจึงถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ผู้บริหารได้ปรับปรุงย้อนหลังงบกระแสเงินสดขึ้นมาเอง สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และปี 2556 ของบริษัทและบริษัทย่อยที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้ เพื่อสะท้อนผลของการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

13.1 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	2555	2556	2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.64	1.20	2.45
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียน	0.14	0.23	0.12
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	41.43	37.75	54.36
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	8.69	9.54	6.62
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	0.12	0.10	0.21
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	2,979.34	3,785.26	1,751.83
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	0.58	0.55	2.25
ระยะเวลาชำระหนี้	618.80	657.43	160.26
วงจรเงินสด	2,369.23	3,137.37	1,598.20
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น	47.98%	43.17%	25.61%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	19.64%	15.00%	0.79%
อัตรากำไรอื่น	43.49%	20.83%	5.47%
อัตรากำไรสุทธิ	37.60%	16.01%	(11.55%)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	31.68%	8.78%	(9.42%)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	9.82%	2.25%	(2.09%)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	54.06%	28.60%	(17.92%)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.27	0.14	0.19
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.97	3.72	2.42
อัตราการจ่ายเงินปันผล	82.27%	78.93%	0.00%

15. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

15.1 ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย ปัจจุบันผลิตภัณฑ์หรือการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

แบ่งออกเป็น 5 กลุ่มธุรกิจ ประกอบด้วย

- 1) ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม – ดำเนินการโดยบริษัทฯ
- 2) ธุรกิจที่ดินพร้อมโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า – ดำเนินการโดย TISCOM
- 3) ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) – ดำเนินการโดยบริษัทฯ และ VSSL
- 4) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า – ดำเนินการโดย SG
- 5) ธุรกิจรับบริหารทรัพย์สิน – ดำเนินการโดยบริษัทฯ

อนึ่ง ในอดีต ธุรกิจที่ดินพร้อมโรงงานมาตรฐาน /คลังสินค้า ดำเนินการโดยบริษัทฯ และ TISCOM แต่บริษัทฯ ได้มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างการดำเนินธุรกิจให้มีความชัดเจนขึ้นในปี 2556 โดยให้ TISCOM ดำเนินธุรกิจโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้าทั้งหมดของกลุ่มบริษัทฯ

เหตุการณ์สำคัญในปี 2556 ประกอบด้วย

- การเพิ่มและลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
ในวันที่ 18 เมษายน 2556 บริษัทฯ ได้ลดทุนจดทะเบียนจาก 902.880 ล้านบาท เป็น 902.878 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 902.878 ล้านบาท เป็น 1,264.029 ล้านบาท เพื่อรองรับหุ้นปันผล และรองรับการแปรสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W2
- วันที่ 24 มิถุนายน 2556 มติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 ได้อนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินรวมไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท
บริษัทฯ ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2556 วงเงิน 500.00 ล้านบาท โดยเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2556
บริษัทฯ ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2556 วงเงิน 850.00 ล้านบาทโดยเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2556
- วันที่ 1 เมษายน 2556 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ในหุ้นสามัญของ VSSL ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นเจ้าของโครงการคอนโดมิเนียม 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ซึ่งมีมูลค่าเงินลงทุนรวม 496.90 ล้านบาท
- ในไตรมาสที่ 4 ปี 2556 มีการขายสินทรัพย์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ดังนี้
 - TISCOM ได้ขายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน มีมูลค่าเท่ากับ 290.00 ล้านบาท
 - TFD ได้ขายที่ดินและโรงงาน มูลค่าเท่ากับ 460.00 ล้านบาท

เหตุการณ์สำคัญในปี 2557 ประกอบด้วย

- วันที่ 25 มีนาคม 2557 TFD ได้เพิ่มทุนใน TISCOM อีก 300 ล้านบาท

- วันที่ 27 มีนาคม 2557 TFD ได้จ่ายปันผลระหว่างกาลเป็นเงินสดหุ้นละ 0.22 บาท เป็นเงินรวม 238.37 ล้านบาทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม
- วันที่ 22 เมษายน 2557 TISCOM ได้จัดตั้งบริษัทย่อย Barnsley ในประเทศอังกฤษ มีทุนจดทะเบียนเท่ากับ 0.63 ล้านปอนด์ เพื่อลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า มูลค่า 6.30 ล้านปอนด์
- วันที่ 23 พฤษภาคม 2557 บริษัทฯ ได้จ่ายปันผลประจำปีเป็นเงินสดหุ้นละ 0.05 บาทเป็นเงินรวม 54.18 ล้านบาทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม
- วันที่ 10 กรกฎาคม 2557 บริษัทฯ ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2557 วงเงิน 1,693.50 ล้านบาท
- วันที่ 24 กันยายน 2557 บริษัทฯ ลงนามในบันทึกข้อตกลง (MOU) กับบริษัท เอสพีซีจี จำกัด (มหาชน) (SPCG) เพื่อร่วมกันศึกษาและจัดทำแผนธุรกิจ เรื่องการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar PV rooftop) บนอาคารคลังสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรม
- วันที่ 30 กันยายน 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2557 ได้มีมติไม่อนุมัติให้ VSSL ซื้อที่ดิน เนื้อที่รวม 138-3-51 ไร่ จาก บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- วันที่ 12 พฤศจิกายน 2557 มติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2557 ได้อนุมัติแผนในการระดมทุนของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้:
 - (1) อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 120 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่นักลงทุนทั่วไป (Public Offering) ในราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.00 ของราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อนักลงทุนทั่วไป
 - (2) อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 3 (TFD-W3) จำนวนไม่เกิน 318 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3 (กรณีมีเศษให้ปัดทิ้ง) ราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 5.00 บาทต่อหุ้น
 - (3) อนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 200 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนประเภทสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง โดยจะเป็นการเสนอขายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้ ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว จะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.00 ของราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด ในแต่ละคราว
 - (4) อนุมัติการออกหุ้นสามัญและจัดสรรจำนวนไม่เกิน 13 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2” หรือ “TFD –W2”) โดยบริษัทต้องทำการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W2 เมื่อบริษัทได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W3 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม
- เดือน พฤศจิกายน 2557 บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 200 ล้านหุ้น ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 1,283.50 ล้านบาท

- วันที่ 15 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ได้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 3 (TFD-W3) จำนวน 256.56 ล้านหน่วย ในอัตราส่วน 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิมต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ในราคาหน่วยละ 0.00 บาท
- วันที่ 18 ธันวาคม 2557 คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้ VSSL ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ TWIN TOWER มูลค่ารวม 385 ล้านบาท

15.2 ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

15.2.1 รายได้

รายได้รวม

รายได้รวมของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน รายได้จากการขายอาคารชุด รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินปันผลรับ และรายได้อื่น

รายได้รวม	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	327.71	460.00	-
รายได้จากการขายอาคารชุด	130.43	40.36	1,151.35
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	310.72	248.13	233.60
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	554.89	134.33	-
เงินปันผลรับ	-	7.82	16.06
รายได้อื่น	36.83	54.78	64.12
รวม	1,360.58	945.42	1,465.13

รายได้รวมของบริษัทฯ มีมูลค่าเท่ากับ 1,360.58 ล้านบาท 945.42 ล้านบาท และ 1,465.13 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยลดลงร้อยละ 30.51 ในปี 2556 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.97 ในปี 2557 เนื่องจากมีรายได้จากการขายอาคารชุด เพิ่มขึ้น

รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน

รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	327.71	-	-
รายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงาน	-	460.00	-
รวม	327.71	460.00	-

รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน มีมูลค่าเท่ากับ 327.71 ล้านบาท และ 460.00 ล้านบาท ในปี 2555 และ 2556 ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.37 ในปี 2556 ซึ่งมีการขายที่ดินพร้อมโรงงาน ให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ในไตรมาสที่ 4 สำหรับปี 2557 บริษัทฯ ไม่มีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน เนื่องจากที่ดินเปล่า อยู่ระหว่างการอนุมัติให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) และอาคารโรงงานยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง

รายได้จากการขายอาคารชุด

บริษัทมีการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ในเขต ใจกลางเมืองและสถานที่ตากอากาศ เพื่อขายให้แก่บุคคลทั่วไป โดย ปัจจุบัน มีโครงการอาคารชุดทั้งหมด 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และโครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนซ์

รายได้จากการขายอาคารชุด	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
โครงการ 59 เฮริเทจ	130.43	-	-
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์	-	40.36	1,151.35
รวม	130.43	40.36	1,151.35

รายได้จากการขายอาคารชุด มีมูลค่าเท่ากับ 130.43 ล้านบาท 40.36 ล้านบาท และ 1,151.35 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยลดลงร้อยละ 69.06 ในปี 2556 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,752.70 ในปี 2557 ทั้งนี้รายได้ดังกล่าว ลดลงเนื่องจากบริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ 59 เฮริเทจ ให้กับผู้ซื้อทั้งหมดแล้วในปี 2555 ประกอบกับ VSSL เพิ่งก่อสร้างโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ แล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2556 ทำให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ไม่มาก ในขณะที่รายได้ในปี 2557 เพิ่มขึ้น เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์อย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี

สำหรับโครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน บริษัทฯ ได้มีการชลอโครงการ เนื่องจากการฟ้องคดีต่อศาลปกครองกลาง และศาลได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างไว้ก่อน ซึ่งบริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองกลาง ไปยังศาลปกครองสูงสุดเพื่อให้มีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของศาลปกครองกลางแล้ว ทั้งนี้ ณ วันที่ 27 มีนาคม 2557 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งให้ยกเลิกคำสั่งศาลปกครองกลางที่มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างแล้ว สำหรับโครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนซ์ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และโครงการอยู่ระหว่างการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้าง

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นรายได้จากส่วนงานที่ดินและอาคารโรงงานเพื่อให้เช่า ซึ่งเป็นส่วนงานที่ทำการซื้อที่ดินหรือเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารโรงงาน รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูป และส่วนงานอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นส่วนงานที่ทำการเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารสำนักงาน เพื่อให้เช่าพื้นที่สำนักงานและการให้บริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
รายได้ค่าเช่าจากโรงงาน	38.92	9.24	14.90
รายได้ค่าเช่าจากคลังสินค้า	74.03	38.97	29.80
รายได้ค่าเช่าจากอาคารสำนักงาน	197.78	199.93	188.90
รวม	310.72	248.13	233.60

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ มีมูลค่าเท่ากับ 310.72 ล้านบาท 248.13 ล้านบาท และ 233.60 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยลดลงร้อยละ 20.14 ในปี 2556 และลดลงร้อยละ 5.86 ในปี 2557 การลดลงของรายได้ ในปี 2556 เป็นผลมาจากการที่บริษัทฯ และ TISCOM ได้มีการขายสินทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าเพื่อเช่าให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II

กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นกำไรจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ TIF 1	28.97	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ M-II	525.92	134.33	-
รวม	554.89	134.33	-

กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีมูลค่าเท่ากับ 554.89 ล้านบาท และ 134.33 ล้านบาท ในปี 2555 – 2556 ตามลำดับ โดยในปี 2555 บริษัทฯ และ TISCOM ได้ขายโรงงานสำเร็จรูปและสิทธิการเช่าที่ดิน ในนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี และนิคมอุตสาหกรรมอื่น ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TIF 1 และ M-II มูลค่า 1,044 ล้านบาท และสามารถรับรู้กำไรจากการขายในครั้งนี้เป็นจำนวนเงินเท่ากับ 554.89 ล้านบาท และในปี 2556 TISCOM ได้ขายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มูลค่า 290.00 ล้านบาท ซึ่ง TISCOM สามารถรับรู้กำไรจากการขายในครั้งนี้เป็นจำนวนเงินเท่ากับ 134.33 ล้านบาท สำหรับปี 2557 ไม่มีการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแต่อย่างใด

รายได้อื่น

รายได้อื่น เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ เงินปันผลรับ ดอกเบี้ยรับ ค่าจ้างบริหาร และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

รายได้อื่น	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
เงินปันผล	-	7.82	16.06
ค่าจ้างบริหาร	8.58	10.98	10.10
ดอกเบี้ยรับ	0.63	13.49	30.97
อื่นๆ	27.62	30.31	23.05
รวม	36.83	62.60	80.18

รายได้อื่นของบริษัทฯ มีมูลค่าเท่ากับ 36.83 ล้านบาท 62.60 ล้านบาท และ 80.18 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.96 ในปี 2556 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.08 ในปี 2557 ทั้งนี้สาเหตุมาจากเงินปันผลรับจากหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

15.2.2 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน ต้นทุนขายอาคารชุด ต้นทุนให้เช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายรวม	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน	164.68	244.23	-
ต้นทุนขายอาคารชุด	77.30	32.20	878.14
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	157.99	148.91	152.14
ค่าใช้จ่ายในการขาย	81.76	52.76	65.26
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	136.12	158.15	252.25
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	26.24
รวม	617.85	636.25	1,374.03

ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทฯ มีมูลค่าเท่ากับ 617.85 ล้านบาท 636.25 ล้านบาท และ 1,374.03 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.98 ในปี 2556 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 115.96 ในปี 2557

1) ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน

ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	164.68	50.25%	-	n/a	-	n/a
ต้นทุนขายที่ดินพร้อมโรงงาน	-	n/a	244.23	53.09%	-	n/a
รวม	164.68	50.25%	244.23	53.09%	-	n/a

ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน ของบริษัทฯ มีมูลค่ารวมเท่ากับ 164.68 ล้านบาท และ 244.23 ล้านบาท ในปี 2555 – 2556 ตามลำดับ โดยหากพิจารณาต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงานซึ่งคิดเป็นร้อยละของรายได้แต่ละประเภทนั้น จะเห็นว่าต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงานมีค่าเท่ากับร้อยละ 50.25 และร้อยละ 53.09 ในปี 2555 – 2556 ตามลำดับ โดยในปี 2555 จะเป็นต้นทุนจากการขายที่ดินเปล่า และในปี 2556 จะเป็นต้นทุนจากการขายที่ดินพร้อมโรงงานของบริษัทฯ ให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ในไตรมาสที่ 4 สำหรับปี 2557 ไม่มีการขายที่ดินและอาคารโรงงาน จึงไม่มีต้นทุนในส่วนนี้

2) ต้นทุนขายอาคารชุด

ต้นทุนขายอาคารชุด	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
โครงการ 59 เฮอริเทจ	77.30	59.27%	-	n/a	-	n/a
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์	-	n/a	32.20	79.80%	878.14	76.27%
รวม	77.30	59.27%	32.20	79.80%	878.14	76.27%

ต้นทุนขายอาคารชุดของบริษัทฯ มีมูลค่ารวมเท่ากับ 77.30 ล้านบาท 32.20 ล้านบาท และ 878.14 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยรายได้และต้นทุนขายอาคารชุดในปี 2555 เป็นของโครงการ 59 เฮอริเทจ และในปี 2556-2557 เป็นของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ทั้งนี้หากพิจารณาต้นทุนขายอาคารชุดโดยคิดเป็นร้อยละของรายได้ จะเห็นว่า ต้นทุนขายอาคารชุดในปี 2556 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 เนื่องจากต้นทุนของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ สูงกว่าโครงการ 59 เฮอริเทจ ส่วนต้นทุนขายปี 2557 ลดลงจากปี 2556 เนื่องจากราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2557 สูงกว่าปี 2556

3) ต้นทุนให้เช่าและบริการ

ต้นทุนให้เช่าและบริการ	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
ต้นทุนเช่าโรงงาน	12.61	32.40%	8.96	96.99%	11.63	78.06%
ต้นทุนเช่าคลังสินค้า	22.80	30.80%	11.48	29.46%	9.91	33.26%
ต้นทุนเช่าอาคารสำนักงาน	122.58	61.98%	128.47	64.26%	130.60	69.14%
รวม	157.99	50.85%	148.91	60.01%	152.14	65.13%

ต้นทุนให้เช่าและบริการของบริษัท มีมูลค่ารวมเท่ากับ 157.99 ล้านบาท 148.91 ล้านบาท และ 152.14 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยหากพิจารณาต้นทุนให้เช่าและบริการซึ่งคิดเป็นร้อยละของรายได้แต่ละประเภทนั้น จะเห็นว่าต้นทุนเช่าโรงงานและต้นทุนเช่าคลังสินค้า ลดลงในปี 2556 และ 2557 อันเนื่องมาจากการขายทรัพย์สินให้กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ส่วนต้นทุนค่าเช่าอาคารสำนักงานเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากได้มีการปรับปรุงอาคารสำนักงาน

4) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท ประกอบด้วย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย เงินเดือนพนักงานขาย ค่าบริหารงานขาย และค่านายหน้า เป็นต้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน ค่าตอบแทนกรรมการ ค่าพาหนะเดินทาง และค่ารับรอง ค่าเช่าสำนักงาน เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขาย	81.76	6.01%	52.76	5.58%	65.26	4.45%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	136.12	10.00%	158.15	16.73%	252.25	17.22%
รวม	217.88	16.01%	210.91	22.31%	317.51	21.67%

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท มีมูลค่าเท่ากับ 81.76 ล้านบาท 52.76 ล้านบาท และ 65.26 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 6.01 ร้อยละ 5.58 และร้อยละ 4.45 ตามลำดับ จะเห็นว่าค่าใช้จ่ายในการขายปี 2556 ลดลงจากปี 2555 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดลดลงทำให้ค่าใช้จ่ายในการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะลดลงตามไปด้วย อย่างไรก็ตาม แม้ว่าในปี 2557 จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มขึ้นจากปี 2556 แต่ค่าใช้จ่ายในการขายคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมลดลง เนื่องจากรายได้จากการขายอาคารชุดเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูงกว่าค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท มีมูลค่าเท่ากับ 136.12 ล้านบาท 158.15 ล้านบาท และ 252.25 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 10.00 ร้อยละ 16.73 และร้อยละ 17.22 ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2556 เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีค่าที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษากฎหมายสูงขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2557 เพิ่มขึ้นเนื่องจากเงินชดเชยค่าเช่าและบริการจ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ค่าเช่าสำนักงาน ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า และค่าใช้จ่ายนิติบุคคลอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัท ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียม เป็นต้น ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัท มีมูลค่าเท่ากับ 85.52 ล้านบาท 113.14 ล้านบาท และ 305.06 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.29 ในปี 2556 เนื่องจากบริษัท ได้ออกหุ้นกู้มูลค่ารวม 1,350 ล้านบาท และออกตั๋วสัญญาใช้เงินมูลค่ารวม 1,403.70 ล้านบาท ส่วนปี 2557 มีค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 169.63 เนื่องจากบริษัท ได้ออกหุ้นกู้มูลค่ารวม 1,693.50 ล้านบาท นอกจากนี้ยังเพิ่มขึ้นจากการที่ VSSL บันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นค่าใช้จ่าย เนื่องจากอาคารชุดก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงไม่สามารถบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อีกต่อไป

15.2.3 ความสามารถในการทำกำไร

กำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัท เท่ากับร้อยละ 47.98 ร้อยละ 43.17 และร้อยละ 25.61 ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ ในปี 2557 อัตรากำไรขั้นต้นลดลง เนื่องจากไม่มีรายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัท สามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลักได้ ดังตารางต่อไปนี้

อัตรากำไรขั้นต้น	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	49.75%	46.91%	n/a
ขายอาคารชุด	40.73%	20.22%	23.73%
ให้เช่าและบริการ	49.15%	39.99%	34.87%
รวม	47.98%	43.17%	25.61%

จากตารางดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงาน เท่ากับ ร้อยละ 49.75 และร้อยละ 46.91 ในปี 2555 – 2556 ตามลำดับ โดยปี 2555 เป็นการขายที่ดินเปล่าซึ่งมีต้นทุนค่อนข้างต่ำ ส่วนปี 2556 เป็นการขายที่ดินพร้อมโรงงานของกลุ่มบริษัท ให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ในไตรมาสที่ 4 สำหรับปี 2557 ไม่มีการขายที่ดินและอาคารโรงงาน

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายอาคารชุดเท่ากับร้อยละ 40.73 ร้อยละ 20.20 และร้อยละ 23.73 ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยปี 2555 เป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายห้องโครงการ 59 เฮอริเทจ ส่วนปี 2556 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นของการขายโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส มีอัตราต่ำเนื่องจากมี ต้นทุนโครงการสูง

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 49.15 ร้อยละ 39.99 และร้อยละ 34.87 ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยลดลงในปี 2556 เนื่องจากโรงงานส่วนใหญ่ขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปแล้ว

กำไรจากการดำเนินงาน

อัตรากำไรจากการดำเนินงานของบริษัท เท่ากับร้อยละ 19.64 ร้อยละ 15.00 และร้อยละ 0.79 ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ ทั้งนี้การลดลงของอัตรากำไรจากการดำเนินงานในปี 2556 และปี 2557 มีสาเหตุมาจากอัตรากำไรขั้นต้นมีแนวโน้มลดลง ในขณะที่สัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ

อัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 37.60 ร้อยละ 16.01 และร้อยละ -11.55 ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ เนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 31.68 ร้อยละ 8.78 และร้อยละ -9.42 ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ

15.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน โดยสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ มีมูลค่า 5,977.45 ล้านบาท 7,683.01 ล้านบาท และ 7,409.30 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,705.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.53 ในปี 2556 และลดลง 273.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.56 ในปี 2557 ทั้งนี้สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นในปี 2556 เนื่องจากเงินสดที่เพิ่มสูงขึ้นจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี เฟส 2 เพิ่มเติม และเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปี 2557 สินทรัพย์รวมลดลงเนื่องจากบริษัทฯ ได้ใช้เงินสดไปในการดำเนินธุรกิจ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ มีค่าเท่ากับร้อยละ 9.82 ร้อยละ 2.25 และร้อยละ -2.09 ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2556 ลดลง เนื่องจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง ในขณะที่สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากเงินสดที่รับจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงใกล้สิ้นงวด และต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น สำหรับปี 2557 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลงจากผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร มีค่าเท่ากับร้อยละ 54.06 ร้อยละ 28.60 และร้อยละ -17.92 ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวรในปี 2556 ลดลง เนื่องจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง สำหรับปี 2557 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลงจากผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

อัตรากារหมุนของสินทรัพย์มีค่าเท่ากับ 0.27 เท่า 0.14 เท่า และ 0.19 เท่า ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตรากារหมุนของสินทรัพย์ในปี 2556 ลดลง เนื่องจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง ในขณะที่สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งยังไม่สามารถสร้างรายได้ได้ทันที ในงวดบัญชีเดียวกัน สำหรับปี 2557 อัตราการหมุนของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากรายได้จากการขาย อาคารชุดเพิ่มขึ้น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ มีมูลค่าเท่ากับ 19.21 ล้านบาท 20.44 ล้านบาท และ 30.51 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้น 1.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.40 ในปี 2556 และเพิ่มขึ้น 10.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.27 ในปี 2557 ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงรายได้ของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ มีมูลค่าเท่ากับ 4,120.33 ล้านบาท 4,824.25 ล้านบาท และ 5,202.86 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้น 703.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.08 ในปี 2556 และเพิ่มขึ้น 378.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.85 ในปี 2557 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในที่ดินและพัฒนาโครงการ และการลงทุนก่อสร้าง คลังสินค้าและโรงงานของ TISCOM เพิ่มขึ้น

เงินมัดจำจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน

เงินมัดจำจ่ายเพื่อซื้อที่ดินของบริษัทฯ มีมูลค่า 29.71 ล้านบาท 54.64 ล้านบาท และ 46.50 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้น 24.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 83.91 ในปี 2556 และลดลง 8.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.90 ในปี 2557 ทั้งนี้เงินมัดจำจ่ายเพื่อซื้อที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้นในปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการในนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี เฟส 2 ในขณะที่ปี 2557 มีมูลค่าลดลงเนื่องจากบริษัท ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบางส่วนแล้ว

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายของกลุ่มบริษัทฯ มีมูลค่าเท่ากับ 160.50 ล้านบาท 243.00 ล้านบาท และ 225.00 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้น 82.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51.40 ในปี 2556 และลดลง 18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.41 ในปี 2557 ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยในปี 2555 TISCOM ได้ซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II จำนวน 15.00 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.00 บาท ซึ่งคิดเป็นจำนวนเงินรวม 150.00 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทฯ ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II จำนวน 7.50 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.00 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 75.00 ล้านบาท

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าของบริษัทฯ ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน

สิทธิการเช่าของบริษัทฯ มีมูลค่า 502.26 ล้านบาท 440.98 ล้านบาท และ 401.11 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยลดลง 61.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.20 ในปี 2556 และลดลง 39.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.04 ในปี 2557 เนื่องจากการขายสิทธิการเช่าให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ประกอบด้วย อาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า โรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า เป็นหลัก

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ มีมูลค่าเท่ากับ 365.01 ล้านบาท 232.19 ล้านบาท และ 535.95 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยลดลง 132.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.39 ในปี 2556 มีการขายทรัพย์สินให้กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2557 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 303.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 130.82 เนื่องจาก TISCOM ได้มีการลงทุนในคลังสินค้าให้เช่าในประเทศอังกฤษ

การวิเคราะห์คุณภาพของลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าของบริษัทฯ ประกอบด้วยลูกหนี้จากการให้เช่าอาคารสำนักงาน ลูกหนี้จากการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้า และลูกหนี้จากธุรกิจรับบริหารทรัพย์สินเป็นหลัก โดยนโยบายการให้สินเชื่อของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเท่ากับ 30 วัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายละเอียดของลูกหนี้การค้า ในปี 2555 – 2557 ดังต่อไปนี้

อายุหนี้	ลูกหนี้การค้าที่เกี่ยวข้งกัน			ลูกหนี้การค้าที่ไม่เกี่ยวข้งกัน			รวม		
	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	-	2.11	1.93	1.76	2.11	1.93	1.76
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	-	-	-	6.61	9.73	4.17	6.61	9.73	4.17
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	-	-	-	5.29	1.66	1.53	5.29	1.66	1.53
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	-	-	-	2.41	0.06	5.99	2.41	0.06	5.99
ค้างชำนานกว่า 12 เดือน	0.14	0.14	-	5.14	6.39	5.31	5.28	6.53	5.31
รวม	0.14	0.14	-	21.56	19.76	18.76	21.70	19.90	18.76
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	(3.84)	(3.84)	(5.71)	(3.84)	(3.84)	(5.71)
รวมลูกหนี้การค้าสุทธิ	0.14	0.14	-	17.72	15.92	13.05	17.86	16.06	13.05

ในการประมาณค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ จะใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้าง และสภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

15.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

15.4.1 แหล่งที่มาของเงินทุน

แหล่งที่มาของเงินทุน	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
รวมหนี้สิน	3,967.85	6,054.90	5,240.27
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,009.60	1,628.10	2,169.03
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.97	3.72	2.42

หนี้สิน

หนี้สินหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

หนี้สินรวมของบริษัทฯ มีมูลค่า 3,967.85 ล้านบาท 6,054.90 ล้านบาท และ 5,240.27 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้น 2,087.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.60 ในปี 2556 เนื่องจากการออกตั๋วแลกเงินและหุ้นกู้เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด สำหรับปี 2557 หนี้สินรวมลดลง 814.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.45 จากการชำระคืนหุ้นกู้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2557 เป็นตั๋วแลกเงินที่ไม่มีหลักประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ค้ำประกันการออกและเสนอขายตราสารหนี้ระยะสั้นประเภทตั๋วแลกเงินให้แก่บริษัทย่อย โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ MRL – 1 และร้อยละ 4.90 ถึงร้อยละ 5.50

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ เท่ากับ 504.01 ล้านบาท 2,560.20 ล้านบาท และ 1,548.00 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้น 2,056.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 407.97 ในปี 2556 และลดลง 1,012.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.54 ในปี 2557

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าของบริษัทฯ ประกอบด้วยเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง และเจ้าหนี้ค่าที่ดิน ส่วนเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินประกันผลงาน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และอื่นๆ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ เท่ากับ 968.01 ล้านบาท 585.50 ล้านบาท และ 331.77 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยลดลง 382.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.52 ในปี 2556 และลดลง 253.73 ล้านบาท หรือคิดเป็น 43.34 ในปี 2557 เนื่องจากบริษัทได้มีการรับรู้เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นรายได้จากการขายอาคารชุด

หุ้นกู้

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2556 ได้มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,500.00 ล้านบาท โดยมีอายุไม่เกิน 5 ปี ให้แก่นักลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงทั่วไปหรือประชาชนทั่วไป โดยในวันที่ 3 กรกฎาคม 2556 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันชุดที่ 1 จำนวน 500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000.00 บาท มูลค่ารวม 500.00 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 3 กรกฎาคม 2557 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน ในอัตราร้อยละ 5.3 ต่อปี ต่อมาเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2556 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันชุดที่ 2 จำนวน 850,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 850.00 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2557 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปี

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ มีมูลค่าเท่ากับ 1,734.97 ล้านบาท 1,049.22 ล้านบาท และ 1,260.44 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยลดลง 685.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.53 ในปี 2556 และเพิ่มขึ้น 211.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.13 ในปี 2557 ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน

การเงินในปี 2556 ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างเงินทุน โดยนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปจ่ายชำระหนี้กู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อลดต้นทุนทางการเงิน สำหรับปี 2557 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น เนื่องจาก TISCOM กู้ยืมเงินมาเพื่อใช้ก่อสร้างคลังสินค้าในโครงการท่าสะพาน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ มีมูลค่าเท่ากับ 2,009.60 ล้านบาท 1,628.10 ล้านบาท และ 2,169.03 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ โดยลดลง 381.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.98 ในปี 2556 และเพิ่มขึ้น 540.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.22 ในปี 2557 ทั้งนี้ ในปี 2556 ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจากในรอบบัญชีดังกล่าวบริษัทฯ มีการจ่ายปันผลเป็นเงินสดเท่ากับ 90.28 ล้านบาท ประกอบกับบริษัทฯ มีส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันกับมูลค่าสุทธิตามบัญชีของ VSSL จำนวนเท่ากับ 141.04 ล้านบาท ซึ่งผลต่างดังกล่าวถือเป็น รายการส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากไว้ภายใต้หัวข้อองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับปี 2557 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเนื่องจากการออกหุ้นเพิ่มทุนระหว่างงวดเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2557 บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนทั้งสิ้น 200.00 ล้านหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ เท่ากับ 1.97 เท่า 3.72 เท่า และ 2.42 เท่า ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่เพิ่มขึ้น ณ สิ้นปี 2556 มีสาเหตุมาจากการออกตั๋วสัญญาใช้เงินและหุ้นกู้ในระหว่างปี 2556 ทำให้มีหนี้สินรวมเพิ่มสูงขึ้น สำหรับสิ้นปี 2557 อัตราส่วนดังกล่าวลดลง เนื่องจากการออกหุ้นเพิ่มทุนระหว่างงวด เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2557 บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนทั้งสิ้น 200.00 ล้านหุ้น

15.4.2 รายจ่ายลงทุน

รายจ่ายลงทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อย มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการขยายกิจการ ทั้งนี้ โครงการลงทุนที่ผ่านมาและที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมดของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี เฟส 1 และเฟส 2 โครงการ เลค กรีน โครงการ 59 เฮอริเทจ โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส (ผ่านการลงทุนใน VSSL) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนซ์ การลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่า (ผ่านการลงทุนใน SG) การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เป็นต้น ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการในข้างต้น มาจากวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

แผนการลงทุนในปี 2558 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

แผนการลงทุน	วัตถุประสงค์	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)	ปีที่คาดว่าจะ จ่ายเงินลงทุน	แหล่งเงินทุน	ผลกระทบต่อ สภาพคล่อง
นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี	พัฒนาที่ดินเพื่อขาย/ให้เช่า	594.00	2558	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี
มหาตเล็ก เรสซิเดนซ์	อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	257.21	2558	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี
คลังสินค้าท่าสะพาน	คลังสินค้าเพื่อขาย/ให้เช่า	991.41	2558	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี
โรงงานสำเร็จรูปบางเสาธง	โรงงานเพื่อขาย/ให้เช่า	946.61	2558	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี
อาคารชุดพักอาศัย	อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	698.48	2558	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี

15.4.3 ความเพียงพอของสภาพคล่อง

กระแสเงินสด	ปี 2555 ⁽¹⁾	ปี 2556 ⁽¹⁾	ปี 2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(925.61)	(1,562.23)	(792.78)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	738.46	(56.38)	(483.15)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	557.81	2,483.38	167.32
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น	-	-	(2.18)
กระแสเงินสดสุทธิระหว่างงวด	370.66	864.77	(1,110.79)

หมายเหตุ: (1) ผู้บริหารได้ปรับปรุงย้อนหลังงบกระแสเงินสดขึ้นเอง สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และปี 2556 ของบริษัทและบริษัทย่อยที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้ เพื่อสะท้อนผลของการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทฯ มีมูลค่าเท่ากับ -925.61 ล้านบาท -1,562.23 ล้านบาท และ -792.78 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ ทั้งนี้ กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน ในปี 2556 เพิ่มขึ้น 636.62 ล้านบาท จากการจ่ายชำระเจ้าหนี้ การค้าและเจ้าหนี้อื่น สำหรับปี 2557 กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานลดลง 769.45 ล้านบาท เนื่องจากการปรับปรุงรายการเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นซึ่งแสดงอยู่ในกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน และมีเงินรับจากการขายอาคารชุดเพิ่มขึ้น กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทฯ มีมูลค่าเท่ากับ 738.46 ล้านบาท -56.38 ล้านบาท และ -483.15 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ ทั้งนี้ กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนในปี 2555 มีค่าเป็นบวก เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นจำนวน 1,000.60 ล้านบาท ส่วนกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนในปี 2556 มีค่าเป็นลบ เนื่องจากเงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนใน VSSL เป็นหลัก สำหรับปี 2557 กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเพิ่มขึ้นเนื่องจาก TISCOM ลงทุนในบริษัท Bransley และมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินของบริษัทฯ มีมูลค่าเท่ากับ 557.81 ล้านบาท 2,483.38 ล้านบาท และ 167.32 ล้านบาท ในปี 2555 – 2557 ตามลำดับ ทั้งนี้กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2556 เพิ่มขึ้น จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพื่อรองรับการลงทุนในโครงการ นิคมทีเอฟดี เฟส 2 โครงการ เดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน สำหรับปี 2557 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินลดลง เนื่องจากการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ทั้งนี้อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ณ สิ้นปี 2555 - 2557 อยู่ที่ 1.64 เท่า 1.20 เท่า และ 2.45 เท่า ตามลำดับ โดยการลดลงของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2556 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้เพื่อขยายธุรกิจของบริษัทฯ เช่นกัน สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่อง ของปี 2557 เพิ่มขึ้น

จาก ณ สิ้นปี 2556 เนื่องจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จากการจ่ายชำระคืนเงินของบริษัทฯ ในรอบบัญชีดังกล่าวเป็นหลัก

15.4.4 ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ดังตารางต่อไปนี้

ประเภทของวงเงินกู้	วงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ (ล้านบาท)
หุ้นกู้	1,807.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,658.00
รวมทั้งหมด	3,465.00

อย่างไรก็ตามจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่สูงถึง 2.41 เท่า ประกอบกับอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันที่มีค่าติดลบ ส่งผลให้บริษัทฯ มีความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมผ่านการก่อภาระหนี้สินค่อนข้างต่ำ ทั้งนี้บริษัทฯ มีแนวทางในการแก้ปัญหาดังกล่าว จากแผนการเพิ่มทุนในครั้งนี้อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมที่สุดของ โครงการ 15 สุขุมวิท ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2557

14.5 รายละเอียดการรับชำระเงินจากการขายในโครงการอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดของการชำระหนี้ของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ สิ้นปี 2557

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว (1)	เงินที่ครบกำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระ (2) - (3)		คงเหลือจำนวนเงิน ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ* (1) - (2)	
		ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของ เงินที่ครบ กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของ เงินที่ครบ กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่า ที่ขายแล้ว
15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์	1,556.41	1,292.36	83.03%	1,292.36	100.00%	-	0.00%	264.05	16.97%

หมายเหตุ: * จำนวนเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ จะเป็นจำนวนเงินที่ได้รับ ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์

รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ สิ้นปี 2557

โครงการ	เงินค้างชำระสะสม		ค้างชำระ 1 - 3 เดือน		ค้างชำระ 3 - 6 เดือน		ค้างชำระ 6 เดือนขึ้นไป	
	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท
15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์	ไม่มี	-	ไม่มี	-	ไม่มี	-	ไม่มี	-