

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของบริษัท ในรอบระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

ปี/งวด	งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี
ปี 2559	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ตรวจสอบโดย นางสาววฐุ ขยันการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423
ปี 2558	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ตรวจสอบโดย นางสาวศิริภรณ์ เชื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844
ปี 2557	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ตรวจสอบโดย นางสาวศิริภรณ์ เชื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบบัญชีปี 2557–2559 ว่า งบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## 13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

### งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2557		2558		2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขาย	1,151.35	78.58%	480.50	56.65%	554.34	56.21%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	233.60	15.94%	295.72	34.87%	322.35	32.68%
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.00%	-	0.00%		0.00%
เงินปันผลรับ	16.06	1.10%	21.23	2.50%	15.62	1.58%
ดอกเบี้ยรับ	30.97	2.11%	27.28	3.22%	8.84	0.90%
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุน		0.00%		0.00%	15.53	1.57%
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า		0.00%		0.00%	50.63	5.13%
รายได้อื่น	33.15	2.26%	23.39	2.76%	18.94	1.92%
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,465.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>848.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>986.25</b>	<b>100.00%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอาคารชุด	878.14	59.94%	376.49	44.39%	404.12	40.98%
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	152.14	10.38%	169.15	19.94%	181.14	18.37%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	65.26	4.45%	34.72	4.09%	53.55	5.43%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	233.58	15.94%	223.97	26.41%	230.35	23.36%
ขาดทุนจากวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	18.67	1.27%	40.46	4.77%	54.27	5.50%
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	26.24	1.79%		0.00%	-	0.00%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,374.03</b>	<b>93.78%</b>	<b>844.79</b>	<b>99.61%</b>	<b>923.43</b>	<b>93.63%</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>91.10</b>	<b>6.22%</b>	<b>3.33</b>	<b>0.39%</b>	<b>62.82</b>	<b>6.37%</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	305.06	20.82%	346.07	40.80%	391.68	39.71%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>(213.96)</b>	<b>(14.60%)</b>	<b>(342.74)</b>	<b>(40.41%)</b>	<b>(328.86)</b>	<b>(33.34%)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(56.15)	(3.83%)	(41.86)	(4.94%)	(10.52)	(1.07%)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด</b>	<b>(157.81)</b>	<b>(10.77%)</b>	<b>(300.88)</b>	<b>(35.48%)</b>	<b>(318.34)</b>	<b>(32.28%)</b>
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(157.81)	(10.77%)	(300.89)	(35.48%)	(318.34)	(32.28%)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	(169.14)	(11.54%)	(304.46)	(35.90%)	(322.89)	(32.74%)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯย่อย	11.33	0.77%	3.57	0.42%	4.54	0.46%
<b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>						
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.1529)		(0.2372)		(0.2505)	
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด	(0.1470)					



## งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2557		2558		2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	157.88	2.14%	304.16	3.15%	265.41	3.50%
เงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	27.37	0.37%	28.56	0.30%	13.37	0.18%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	84.05	1.14%	51.37	0.53%	201.56	2.66%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	30.51	0.41%	21.62	0.22%	52.42	0.69%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและคอกเบย์ค้างรับ- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	320.15	4.34%	180.07	1.87%	-	0.00%
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	5,202.86	70.47%	6,461.08	66.92%	6,619.45	87.22%
เงินมัดจำจ่าย - ซื้อที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
เงินมัดจำจ่าย - ซื้อที่ดิน	46.50	0.63%	197.07	2.04%	279.36	3.68%
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	0.00%	-	0.00%	80.00	1.05%
เงินจ่ายล่วงหน้า ค่าก่อสร้าง	-	0.00%	-	0.00%	59.32	0.78%
เงินประกันการก่อสร้าง	9.97	0.14%	29.30	0.30%	-	0.00%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15.29	0.21%	19.25	0.20%	18.70	0.25%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>5,894.59</b>	<b>79.84%</b>	<b>7,292.48</b>	<b>75.53%</b>	<b>7,589.59</b>	<b>100.00%</b>
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	64.04	0.87%	83.86	0.87%	80.12	1.06%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	225.00	3.05%	208.12	2.16%	-	0.00%
สิทธิการเช่า	401.11	5.43%	364.12	3.77%	324.23	4.27%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	535.95	7.26%	1,392.71	14.43%	1,342.48	17.69%
อุปกรณ์	90.68	1.23%	82.33	0.85%	77.06	1.02%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลรอขอคืน	25.45	0.34%	37.85	0.39%	39.71	0.52%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	131.52	1.78%	179.11	1.86%	210.75	2.78%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14.50	0.20%	14.12	0.15%	16.61	0.22%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,488.25</b>	<b>20.16%</b>	<b>2,362.22</b>	<b>24.47%</b>	<b>2,090.96</b>	<b>27.55%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>7,382.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,654.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,680.55</b>	<b>127.55%</b>
<b>หนี้สิน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,532.09	20.75%	2,191.50	22.70%	1,977.45	20.43%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	331.77	4.49%	256.62	2.66%	287.08	2.97%
ส่วนของหุ้นผู้ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00%	1,691.07	17.52%	2,242.91	23.17%
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6.96	0.09%	5.55	0.06%	5.86	0.06%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	516.56	7.00%	983.92	10.19%	655.99	6.78%
ส่วนของเจ้าหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00%	88.14	0.91%	108.76	1.12%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1.58	0.02%	6.72	0.07%	13.46	0.14%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13.11	0.18%	13.19	0.14%	8.36	0.09%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>2,402.07</b>	<b>32.54%</b>	<b>5,236.71</b>	<b>54.24%</b>	<b>5,299.87</b>	<b>54.75%</b>

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2557		2558		2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,687.45	22.86%	1,392.05	14.42%	842.85	8.71%
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11.51	0.16%	7.39	0.08%	3.68	0.04%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	733.33	9.93%	893.59	9.26%	1,048.93	10.84%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	312.72	4.24%	154.24	1.60%	78.34	0.81%
เงินมัดจำการเช่ารับ	48.53	0.66%	47.20	0.49%	226.38	2.34%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2.23	0.03%	-	0.00%	-	0.00%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	11.91	0.16%	17.02	0.18%	15.55	0.16%
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	2.37	0.03%	2.37	0.02%	2.37	0.02%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.69	0.02%	2.00	0.02%	1.98	0.02%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,811.74	38.08%	2,515.86	26.06%	2,220.08	22.93%
รวมหนี้สิน	5,213.81	70.62%	7,752.57	80.30%	7,519.95	77.68%
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	1,914.91	25.94%	1,914.91	19.83%	2,096.33	21.66%
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	1,283.50	17.38%	1,283.50	13.29%	1,630.92	16.85%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	955.10	12.94%	955.10	9.89%	1,302.52	13.46%
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
กำไรสะสม - สำรองตามกฎหมาย	50.66	0.69%	50.66	0.52%	50.66	0.52%
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	(40.85)	(0.55%)	(345.31)	(3.58%)	(671.11)	(6.93%)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(188.16)	(2.55%)	(154.17)	(1.60%)	(269.12)	(2.78%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,060.25	27.91%	1,789.78	18.54%	2,043.87	21.11%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	108.78	1.47%	112.35	1.16%	116.73	1.21%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,169.03	29.38%	1,902.13	19.70%	2,160.60	22.32%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,382.84	100.00%	9,654.70	100.00%	9,680.55	100.00%

## งบกระแสเงินสด

งบแสดงฐานะการเงิน		งบการเงินตรวจสอบ		
		2557	2558	2559
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี		(213.96)	(342.75)	(328.87)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
หนี้สงสัยจะสูญ		1.87	2.58	(0.01)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		4.94	5.33	7.98
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		77.83	103.10	112.07
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์		12.46	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า		(25.14)	(0.23)	54.27
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า		18.67	40.46	(50.63)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้		(2.29)	(5.13)	(1.11)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้		(0.08)	(0.06)	(0.09)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน		-	-	(15.53)
ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์		0.06	0.06	-
เงินปันผลรับ		(16.06)	(21.23)	(15.62)
ดอกเบี้ยรับ		(30.97)	(27.28)	(8.84)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		305.06	346.07	391.68
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		132.38	100.92	145.30
<b>สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)</b>				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(9.90)	4.28	(30.13)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		(277.29)	(1,153.27)	(231.98)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน - บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		(63.67)	(197.07)	(250.01)
เงินประกันค่าก่อสร้าง		69.03	(19.33)	(30.02)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		6.98	(3.48)	0.75
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(7.20)	0.29	(3.26)
<b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		(234.22)	(90.81)	29.24
เงินมัดจำการเช่ารับ		(4.53)	(1.33)	179.18
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		5.62	0.07	(4.82)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		(0.34)	0.31	(0.01)
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(383.14)	(1,359.42)	(195.76)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน		(2.24)	(0.22)	(13.30)
จ่ายดอกเบี้ย		(313.06)	(436.29)	(475.97)
รับคืนเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย		7.22	-	7.24
จ่ายภาษีเงินได้		(79.60)	(15.99)	(18.68)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(770.82)	(1,811.92)	(696.47)

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบ		
	2557	2558	2559
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
ซื้อเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	(1,551.00)	(945.00)	(641.00)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	1,526.00	949.00	657.41
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	(684.45)	(52.59)	(182.58)
เงินสดรับจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้า	604.83	47.09	249.25
เงินสดรับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	20.02	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(50.83)	(19.81)	0.28
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(20.00)	140.00	180.00
เงินปันผลรับ	16.06	21.23	15.62
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(0.76)	(4.15)	(1.84)
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(341.79)	(891.51)	(1.11)
ซื้ออุปกรณ์	(12.75)	(3.20)	(4.08)
เงินรับจากการขายอุปกรณ์	0.71	-	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	30.82	26.88	8.24
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(483.15)	(712.04)	280.19
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,026.79)	670.00	(222.85)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,686.13	1,386.39	1,700.00
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(1,350.00)	-	(1,693.50)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(5.05)	(7.18)	(6.94)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	211.21	933.02	472.20
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(309.39)	(545.18)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(66.71)	-	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(18.35)	(20.00)	(14.55)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	200.00	-	694.83
เงินสดรับจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	807.32	-	-
เงินปันผลจ่าย	(292.40)	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	145.36	2,652.84	384.01
<b>ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น</b>	(2.18)	17.40	(6.47)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(1,110.79)	146.28	(38.74)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	1,268.66	157.88	304.16
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	157.88	304.16	265.42

### 13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน		2557	2558	2559
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.45	1.39	1.43
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.12	0.08	0.10
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	54.36	29.78	23.68
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	6.62	12.09	15.20
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.21	0.09	0.09
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,714.29	3,901.23	4,078.87
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	2.25	1.85	2.15
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	160.00	194.59	169.54
วงจรเงินสด	(วัน)	1,560.91	3,718.73	3,924.53
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	( % )	25.61%	29.71%	33.24%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	( % )	0.79%	(8.83%)	(5.33%)
อัตรากำไรอื่น	( % )	5.47%	8.48%	11.11%
อัตรากำไรสุทธิ	( % )	(10.77%)	(35.48%)	(32.28%)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	( % )	(8.79%)	(15.63%)	(16.61%)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	( % )	(2.09%)	(3.53%)	(3.29%)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	( % )	(9.08%)	(13.80%)	(11.51%)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.19	0.10	0.10
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.40	4.08	3.48
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย		(1.21)	(3.12)	(0.42)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	( % )	0.00%	0.00%	0.00%

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่หลากหลาย ปัจจุบันผลิตภัณฑ์หรือการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย แบ่งออกเป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ประกอบด้วย

- 1) ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม
- 2) ธุรกิจที่ดินพร้อมโรงงานมาตรฐาน/คลังสินค้า
- 3) ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)
- 4) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า
- 5) ธุรกิจรับบริหารทรัพย์สิน
- 6) บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

### 14.2 ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

#### 14.2.1 รายได้

##### รายได้รวม

รายได้รวมของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน รายได้จากการขายอาคารชุด รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินปันผลรับ และรายได้อื่น

หน่วย : ล้านบาท

รายได้รวม	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	-	-	18.17
รายได้จากการขายอาคารชุด	1,151.35	480.50	536.17
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	233.60	295.72	322.35
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
เงินปันผลรับ	16.06	21.22	15.62
ดอกเบียร์รับ	30.97	27.28	8.84
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	-	-	50.63
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	-	15.53
รายได้อื่น	33.15	23.39	18.94
<b>รวม</b>	<b>1,465.13</b>	<b>848.12</b>	<b>986.25</b>

รายได้รวมของบริษัทในระหว่างปี 2557 – 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 1,465.13 ล้านบาท 848.12 ล้านบาท และ 986.25 ล้านบาท

ในปี 2558 บริษัทมีรายได้รวม 848.12 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงร้อยละ 42.11 เมื่อเทียบกับปี 2557 เนื่องจากมีรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการดังกล่าวลดลงตามภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง

สำหรับในปี 2559 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 986.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 138.13 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.29 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากบริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น และมีรายได้จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่าเพิ่มขึ้น



### รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน

หน่วย : ล้านบาท

รายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงาน	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
รายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงาน	-	-	18.17
รวม	-	-	18.17

ในปี 2557- 2558 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน เนื่องจาก ที่ดินเปล่าของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 อยู่ระหว่างการขออนุมัติต่อหน่วยงานราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เมื่อเดือนธันวาคม 2558 พื้นที่ดังกล่าวได้รับอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 บริษัทและ กนอ. ได้ร่วมลงนามสัญญาร่วมดำเนินงานและอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว สำหรับพื้นที่พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ในเฟสที่ 1 มีจำนวน 841 ไร่ ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างเร่งดำเนินการพัฒนาที่ดิน ปรับสภาพภูมิทัศน์ จัดทำและออกแบบระบบสาธารณูปโภคต่างๆ พร้อมทั้งจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้ผ่านการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนครั้งที่ 1-2 ไปแล้วเมื่อวันที่ 10-11 พฤศจิกายน 2559 และวันที่ 24-26 มกราคม 2560 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2560 บริษัทได้นำส่งรายงานและสรุปข้อมูลผลการสำรวจรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักแผนและนโยบายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อได้รับอนุมัติ EIA ก็จะสามารถเสนอต่อการนิคมอุตสาหกรรม เพื่อขออนุมัติการจัดทำผังจัดสรรที่ดินและออกโฉนดเพื่อขายต่อไป ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงานนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 จำนวน 1.98 ไร่ มูลค่าขาย 18.17 ล้านบาท โดยปัจจุบันนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 เหลือที่ดินพร้อมขาย 2.76 ไร่ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2560 TISCOM ได้ลงนามในสัญญาขายที่ดินพร้อมโรงงาน 1 หลัง ในโครงการบางเสาธง มูลค่าขายรวม 48 ล้านบาท และคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 นี้ และสามารถเริ่มขายและรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังของปี 2560

### รายได้จากการขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท

รายได้จากการขายอาคารชุด	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์	1,151.35	480.50	536.17
รวม	1,151.35	480.50	536.17

บริษัทมีการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ในเขตใจกลางเมืองและสถานที่ตากอากาศ เพื่อขายให้แก่บุคคลทั่วไป โดยปัจจุบัน มีโครงการอาคารชุดทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนซ์

ในระหว่างปี 2557 – 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุด 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ เท่ากับ 1,151.35 ล้านบาท 480.50 ล้านบาท และ 536.17 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้จากการขายอาคารชุดในปี 2558 ปรับตัวลดลงร้อยละ 58.27 เนื่องจากมีการมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ลดลง สาเหตุหลักมาจากผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว

สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดเท่ากับ 536.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.59 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีนโยบายขายห้องชุดที่เหลือทั้งหมดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ให้หมดโดยเร็วที่สุด โดยการจัดโปรโมชั่น เพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น ให้ค่าคอมมิชชั่นกับลูกค้าเดิมที่แนะนำ ผู้ซื้อรายใหม่ หรือ การแถมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าครบชุด เป็นต้น และเพิ่มช่องทางการสื่อสารแนะนำโครงการให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น เช่น การออกบูธโครงการตามห้างสรรพสินค้า การลงโฆษณาสิ่งพิมพ์ เว็บไซต์ Facebook และ Instagram เป็นต้น

นอกจากนี้ เพื่อให้บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี 2558 บริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ที่ตั้งอยู่บนถนน ณ ระนอง กรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย ต่อมาเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ขายโครงการดังกล่าวทั้งโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จให้แก่ บริษัท บลู โอเชียน เรียวเอสเตท จำกัด ในมูลค่าขายรวม 1,620 ล้านบาท ซึ่งบริษัทคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปลายปี 2560 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการมีความคืบหน้างานก่อสร้างอยู่ที่ร้อยละ 17.34 และสามารถรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนได้ภายในกลางปี 2561

สำหรับความคืบหน้าของโครงการอาคารชุดอื่น ได้แก่ โครงการ มหาตเล็ก เรสซิเดนเซส ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และบริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้รับคำสั่งจากศาลปกครองกลางให้ระงับการใช้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้เป็นการชั่วคราว โดยบริษัทได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้พิจารณายกเลิกคำสั่งแล้ว และคาดว่าจะภายในปี 2560 ศาลจะพิจารณายกเลิกคำสั่งดังกล่าว ส่วนโครงการเดอะ โคลเนี่ยล เขาเต่า หัวหิน บริษัทได้ชะลอการก่อสร้างไว้ชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง (ดูรายละเอียดในส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ ข้อ 3. ปัจจัยความเสี่ยง)

#### รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นรายได้จากส่วนงานที่ดินและอาคารโรงงานเพื่อให้เช่า ซึ่งบริษัท ซื้อที่ดินหรือเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารโรงงาน รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูป และส่วนงานอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นส่วนงานที่ทำการเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อนำมาพัฒนาและก่อสร้างอาคารสำนักงาน เพื่อให้เช่าพื้นที่สำนักงานและการให้บริการ

หน่วย : ล้านบาท

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
รายได้ค่าเช่าจากโรงงาน	14.90	15.57	22.09
รายได้ค่าเช่าจากคลังสินค้า	29.80	100.98	120.26
รายได้ค่าเช่าจากอาคารสำนักงาน	188.90	179.17	179.99
<b>รวม</b>	<b>233.60</b>	<b>295.72</b>	<b>322.34</b>

ในปี 2557 – 2559 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 233.60 ล้านบาท 295.72 ล้านบาท และ 322.34 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2557 TISCOM ได้จัดตั้งบริษัทย่อย (Barnsley) ในประเทศอังกฤษ เพื่อลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า ทำให้ TISCOM เริ่มมีรายได้จากค่าเช่าคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ ในขณะที่ปี 2558 TISCOM ได้ขยายการลงทุนคลังสินค้าให้เช่าในประเทศอังกฤษเพิ่มขึ้น โดยในเดือนมกราคม 2558 ได้จัดตั้งบริษัทย่อย (Bognor) ลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่าเป็นแห่งที่สอง ทำให้ในปี 2558 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 26.59

สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 322.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.00 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในระหว่างงวดปี 2559 TISCOM มีการปล่อยเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่งสร้างแล้วเสร็จเมื่อต้นปี 2559 ได้เพิ่มมากขึ้น

#### รายได้อื่น

รายได้อื่น เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากธุรกิจหลักของบริษัทซึ่งได้แก่ เงินปันผลรับ ดอกเบี้ยรับ ค่าจ้างบริหาร และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

หน่วย : ล้านบาท

รายได้อื่น	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
เงินปันผล	16.06	21.22	15.62
ค่าจ้างบริหาร	10.10	13.99	17.03
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	50.63
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน	-	-	15.53
ดอกเบี้ยรับ	30.97	27.28	8.84
อื่นๆ	23.05	9.40	1.91
<b>รวม</b>	<b>80.18</b>	<b>71.89</b>	<b>109.56</b>

ในระหว่างปี 2557 – 2559 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 80.18 ล้านบาท 71.89 ล้านบาท และ 109.56 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2558 บริษัทมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เนื่องจากได้รับเงินปันผลเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ M-II และค่าจ้างบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าที่ปล่อยพื้นที่เช่าได้มากขึ้น

สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 109.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.40 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากปี 2559 มูลค่าตลาดของหลักทรัพย์เพื่อค้าที่เพิ่มขึ้น และค่าจ้างบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

#### 14.2.2 ค่าใช้จ่าย

##### ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน ต้นทุนขายอาคารชุด ต้นทุนให้เช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวม	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน	-	-	8.36
ต้นทุนขายอาคารชุด	878.14	376.49	395.76
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	152.14	169.16	181.14
ค่าใช้จ่ายในการขาย	65.26	34.72	53.55
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	252.25	264.43	230.35
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	54.27
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	26.24	-	-
<b>รวม</b>	<b>1,374.03</b>	<b>844.80</b>	<b>923.43</b>

ในระหว่างปี 2557 – 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 1,374.03 ล้านบาท 844.80 ล้านบาท และ 923.43 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมลดลงจากปี 2557 จำนวน 529.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.52

สาเหตุหลักมาจากยอดขายโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ที่ลดลง ส่งผลให้ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการขายรวมปรับลดลง

สำหรับปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 923.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 78.63 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.31 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายขายของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายอันเป็นผลจากการจัดโปรโมชั่นและกิจกรรมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายอาคารชุด และต้นทุนให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นตามการปล่อยพื้นที่เช่าใหม่ได้มากขึ้น รวมถึงผลขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในกองทุน M-II อีก 54.27 ล้านบาท

#### ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	-	n/a	-	n/a	8.36	46.01%
ต้นทุนขายที่ดินพร้อมโรงงาน	-	n/a	-	n/a	-	n/a
รวม	-	n/a	-	n/a	8.36	46.01%

ในปี 2557-2558 บริษัทไม่มีการขายที่ดินและอาคารโรงงาน จึงไม่มีต้นทุนในส่วนนี้ ในขณะที่ปี 2559 บริษัท ได้ขายที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 1 จำนวน 1 แปลง

#### ต้นทุนขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนขายอาคารชุด	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส	878.14	76.27%	376.49	78.35%	395.76	73.81%
รวม	878.14	76.27%	376.49	78.98%	395.76	74.07%

ในปี 2557 - 2559 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุด เท่ากับ 878.14 ล้านบาท 376.49 ล้านบาท และ 395.76 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเกิดจากการขายห้องชุดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ทั้งหมด โดยโครงการดังกล่าวจะมีอัตราต้นทุนเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 74 - 79 ของรายได้จากการขายอาคารชุด ส่วนสาเหตุที่ทำให้ต้นทุนในแต่ละปีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้น หรือทำเลที่ตั้งห้องชุดที่ขายในแต่ละปี ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน

#### ต้นทุนให้เช่าและบริการ

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนให้เช่าและบริการ	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
ต้นทุนเช่าโรงงาน	11.63	74.70%	12.39	79.58%	23.66	107.11%
ต้นทุนเช่าคลังสินค้า	9.91	9.81%	31.86	31.55%	34.05	28.31%
ต้นทุนเช่าอาคารสำนักงาน	130.60	72.89%	124.90	69.71%	123.43	68.58%
รวม	152.14	65.13%	169.15	57.20%	181.14	56.20%

ในปี 2557 – 2559 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการของบริษัทเท่ากับ 152.14 ล้านบาท 169.15 ล้านบาท และ 181.14 ล้านบาท ตามลำดับ จะเห็นว่าต้นทุนให้เช่าและบริการ ในปี 2558 สูงกว่าปี 2557 เป็นผลจากต้นทุนค่าเช่าโรงงาน และคลังสินค้าที่ปรับขึ้นตามรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณาจากโครงสร้างต้นทุน จะเห็นว่าอัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ในปี 2557 อยู่ที่ร้อยละ 65.13 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นผลมาจากต้นทุนค่าเช่าโรงงาน และคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากรายได้จากคลังสินค้าในประเทศอังกฤษจะมีต้นทุนสูงกว่าคลังสินค้าในประเทศไทย รวมถึงผลจากต้นทุนค่าอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2558 อัตราต้นทุนปรับลดลงเป็นร้อยละ 57.20 ของรายได้ เนื่องจาก รายได้คลังสินค้าที่ประเทศอังกฤษแห่งใหม่ที่ลงทุนซื้อเข้ามาในปี 2558 มีอัตราค่าโรงแขึ้นต้นที่ดีกว่าโครงการแรกที่ลงทุนในปี 2557

สำหรับปี 2559 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการ เท่ากับ 181.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.99 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.09 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาจากโครงสร้างต้นทุนจะเปลี่ยนแปลงไม่มากนักเมื่อเทียบกับปี 2558

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทประกอบด้วย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย เงินเดือนพนักงานขาย ค่าบริหารงานขาย และค่านายหน้า เป็นต้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน ค่าตอบแทนกรรมการ ค่าพาหนะเดินทาง และค่ารับรอง ค่าเช่าสำนักงาน เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
ค่าใช้จ่ายในการขาย	65.26	4.45%	34.72	4.09%	53.55	5.43%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	233.58	15.94%	223.97	26.41%	230.35	23.36%
<b>รวม</b>	<b>298.84</b>	<b>20.40%</b>	<b>258.69</b>	<b>30.50%</b>	<b>283.90</b>	<b>28.79%</b>

ในปี 2557 – 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 65.26 ล้านบาท 34.72 ล้านบาทและ 53.55 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 4.45 ร้อยละ 4.09 และร้อยละ 5.43 ตามลำดับ ในปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายลดลงจากปี 2557 ตามยอดรายได้ที่ลดลง

สำหรับปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 53.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.83 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.23 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวมปี 2559 จะมีอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่เท่ากับร้อยละ 4.09 เป็นร้อยละ 5.43 ของยอดขาย เนื่องจาก ในปี 2559 บริษัทมีนโยบายเร่งขายห้องชุดเพื่อปิดโครงการ โดยจัดโปรโมชั่นและกิจกรรมทางการตลาด เพื่อกระตุ้นยอดขาย ทำให้ค่าใช้จ่ายการขายเพิ่มขึ้น

ในปี 2557-2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 233.58 ล้านบาท 223.97 ล้านบาท และ 230.35 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 15.94 ร้อยละ 26.41 และร้อยละ 23.36 ตามลำดับ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2558 ลดลงจากปี 2557 จำนวน 9.61 ล้านบาท สาเหตุหลักมาบริษัทสามารถปล่อยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ได้เพิ่มมากขึ้น ทำให้บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายเงินเช่าและค่าบริการให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II ลดน้อยลง

สำหรับปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 230.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.85 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นเงินเดือนผู้บริหารและพนักงานประจำปี

#### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2557 – 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 305.06 ล้านบาท 346.07 ล้านบาท และ 391.68 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 13.44 เนื่องจากบริษัทได้ออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพิ่มขึ้นอีก 1,400.00 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 627.62 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 391.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 45.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.18 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทยังคงมีออกหุ้นกู้และตั๋วแลกเงิน เพิ่มขึ้นเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

### 14.2.3 ความสามารถในการทำกำไร

#### กำไรขั้นต้น

ในปี 2557 – 2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 25.61 ร้อยละ 29.70 และร้อยละ 33.24 ตามลำดับ เนื่องจากปี 2557-2558 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน ซึ่งรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานมีอัตรากำไรที่ค่อนข้างสูง ส่งผลกระทบให้ปี 2557 และ 2558 มีอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมลดลง ส่วนปี 2559 มีอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลักได้ ดังตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้น	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	n/a	n/a	53.99%
ขายอาคารชุด	23.73%	21.65%	26.19%
ให้เช่าและบริการ	34.87%	42.80%	43.81%
<b>รวม</b>	<b>25.61%</b>	<b>29.70%</b>	<b>33.24%</b>

จากตารางดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงาน ในปี 2557-2558 บริษัทไม่มีการขายที่ดินและอาคารโรงงาน เนื่องจาก ที่ดินเปล่าของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ยังอยู่ระหว่างการขออนุมัติการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักแผนและนโยบายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งบริษัทได้จัดประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชนครั้งที่ 1 – 2 เมื่อวันที่ 10-11 พฤศจิกายน 2559 และวันที่ 24-26 มกราคม 2560 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2560 บริษัทได้นำส่งรายงานและสรุปข้อมูลผลการสำรวจรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักแผนและนโยบายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อได้รับการอนุมัติ EIA ก็จะทำเสนอต่อการนิคมอุตสาหกรรมเพื่อขออนุมัติการจัดทำผังจัดสรรที่ดินและออกโฉนดเพื่อขายต่อไปซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จใน ไตรมาสที่ 2 ปี 2560 และสามารถเริ่มขายและรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังของปี 2560

ส่วนปี 2559 บริษัทได้มีการขายที่ดินเปล่า ของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 จำนวน 1 แปลง เนื่องจากลูกค้าเดิมซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อรองรับการขยายกำลังการผลิตเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2560 บริษัทได้ลงนามสัญญาจะซื้อจะขายขายที่ดินพร้อมโรงงาน 1 หลัง ในโครงการบางเสาธง มูลค่าขาย 48.00 ล้านบาท และจะโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 นี้

ในปี 2557-2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายอาคารชุดเท่ากับร้อยละ 23.73 ร้อยละ 21.65 และร้อยละ 26.19 ตามลำดับ โดยธุรกิจอาคารชุดของบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ประมาณร้อยละ 21 – 27 ส่วนสาเหตุที่ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นในแต่ละปีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้น หรือทำเลที่ตั้งห้องชุดที่ขายในแต่ละปี ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน

ในปี 2557-2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 34.87 ร้อยละ 42.80 และร้อยละ 43.81 ตามลำดับ โดยในปี 2558 อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เนื่องจากมีรายได้คลังสินค้าแห่งที่สองในประเทศอังกฤษที่ลงทุนในปี 2558 มีอัตรากำไรที่สูงกว่าคลังสินค้าแห่งแรก สำหรับปี 2559 กำไรขั้นต้นของบริษัทยังคงปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 43.81 เนื่องจาก คลังสินค้าและโรงงานที่ปล่อยเช่าเพิ่มขึ้นในปี 2559 มีราคาสูงกว่าค่าเช่าโดยเฉลี่ยสูงของปี 2558

#### กำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2557-2559 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ 0.79 ร้อยละ -8.83 และร้อยละ -5.33 ตามลำดับ ทั้งนี้ สาเหตุหลักมาจากบริษัทไม่มียอดขายที่ดินและอาคารโรงงาน ประกอบกับบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น

#### กำไรสุทธิ

ในปี 2557-2559 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ -10.77 ร้อยละ -35.48 และร้อยละ -32.28 ตามลำดับ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทที่ลดลง เนื่องจากบริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยทั้งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม คลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และคอนโดมิเนียม ที่บางโครงการอยู่ระหว่างการขออนุญาต หรือยังก่อสร้างไม่เสร็จ ทำให้บริษัทยังไม่มีรายได้จากโครงการต่างๆ เช่น โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งอยู่ระหว่างการยื่นขออนุมัติรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ (EIA) โดยบริษัทคาดว่าจะได้รับใบอนุญาต EIA และสามารถขายโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 และรับรู้รายได้ในไตรมาส 3 ของปี 2560 และโครงการเดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนเชียล ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าจะสามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในปี 2560 และสามารถรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนได้ภายในกลางปี 2561 โดยทั้งสองโครงการสามารถดำเนินงานได้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ บริษัทคาดว่าจะผลการดำเนินงานของบริษัทน่าจะปรับตัวดีขึ้น

#### อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2557-2559 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทร้อยละ -8.79 ร้อยละ -14.26 และร้อยละ -14.36 ตามลำดับ เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานเพิ่มมากขึ้น

### **14.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน**

#### สินทรัพย์

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2557-2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 7,382.84 ล้านบาท 9,654.70 ล้านบาท และ 9,680.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2558 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เท่ากับ 2,271.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.77 เป็นผลมาจากบริษัทจัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเพื่อนำมาขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ เพิ่มมากขึ้น ทั้งในส่วน of ต้นทุนพัฒนา



โครงการอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 1,258.22 ล้านบาท และ 856.76 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2558 ไม่มากนักเพียง 25.85 ล้านบาท

ในปี 2557-2559 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ -2.09 ร้อยละ -3.53 และร้อยละ -2.42 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่มีแนวโน้มลดลงเป็นผลมาจากผลการดำเนินงานของบริษัทที่ยังคงมีผลขาดทุน อันเป็นผลจากการที่ผ่านมามีบริษัทได้ขยายการลงทุนในทรัพย์สินค่อนข้างมาก ในขณะที่บางโครงการยังอยู่ในขั้นตอนการขออนุญาต โดยเฉพาะโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับอนุญาตและสามารถขายและรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2560 รวมถึงบางโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เช่น โครงการ เดอะฮาบอร์ วิวเรสซิเดนซ์ ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าจะสามารถสร้างเสร็จภายในปี 2560 และสามารถรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนได้ภายในกลางปี 2561

#### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในปี 2557-2559 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 157.88 ล้านบาท 304.16 ล้านบาท และ 265.42 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2558 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 146.28 ล้านบาท หรือร้อยละ 92.65 เนื่องจาก บริษัทได้จัดหาเงินจากการกู้ยืมเงินมาเพื่อสำรองไว้ใช้ในการดำเนินงานและการลงทุน และ ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากสิ้นปี 2558 จำนวน 38.74 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทนำเงินสดที่ได้รับจากดำเนินงานและการกู้ยืมเงิน และเพิ่มทุนไปจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และตราสารหนี้ระยะสั้นที่ครบกำหนด

#### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ในปี 2557-2559 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 30.51 ล้านบาท 21.62 ล้านบาท และ 52.42 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2558 บริษัทมีลูกหนี้การค้าลดลงจากปี 2557 เท่ากับ 8.89 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.14 และในปี 2559 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 30.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 142.46 ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

#### ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2557-2559 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 5,202.86 ล้านบาท 6,461.08 ล้านบาท และ 6,619.45 ล้านบาท ในปี 2558 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นอีก 1,258.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.18 มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เพิ่มขึ้น และ CROWN ได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ และการลงทุนจากการลงทุนในที่ดินและพัฒนาโครงการก่อสร้างคลังสินค้าและโรงงานของ TISCOM ที่เพิ่มมากขึ้น สำหรับปี 2559 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 158.37 ล้านบาท เนื่องจากได้มีการลงทุนพัฒนาก่อสร้างโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ และก่อสร้างคลังสินค้าและโรงงานของ TISCOM และซื้อที่ดินโครงการของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เพิ่มขึ้น

#### เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ในปี 2557-2558 บริษัทมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เท่ากับ 225.00 ล้านบาท และ 208.12 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายที่ปรับลดลงในระหว่างปี 2557-2558 เนื่องจาก การลดลงตามมูลค่าตลาดของเงิน



ลงทุน ประกอบกับในปี 2558 กองทุนที่บริษัทเข้าลงทุนได้มีการลดทุนบางส่วนและขายคืนเงินทุนให้แก่บริษัท (ผู้ถือหุ้นราย  
ลงทุน) ในขณะที่ปี 2559 บริษัทไม่มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากบริษัทได้มีการโอนย้ายเงินทุนในหลักทรัพย์เพื่อ  
ขาย ไปเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า

#### สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าของบริษัทประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน ในปี 2557-2559 บริษัทมีสิทธิ  
การเช่าเท่ากับ 401.11 ล้านบาท 364.12 ล้านบาท และ 324.23 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสิทธิการเช่าที่ดินที่ลดลงในช่วงที่  
ผ่านมา เป็นผลมาจากการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างปี

#### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วย อาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า โรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า  
เป็นหลัก ในปี 2557-2559 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 535.95 ล้านบาท 1,392.71 ล้านบาท และ  
1,342.48 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2558 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 856.76 ล้านบาท เนื่องจาก  
TISCOM ได้ลงทุนในคลังสินค้าให้เช่าในประเทศอังกฤษแห่งที่สองผ่าน Bognor (บริษัทย่อย) และ ในปี 2559 บริษัทมี  
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากสิ้นปี 2558 จำนวน 50.24 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการปรับผลขาดทุนจากอัตรา  
แลกเปลี่ยนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในการต่างประเทศ

#### การวิเคราะห์คุณภาพของลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าของบริษัทประกอบด้วยลูกหนี้จากการให้เช่าอาคารสำนักงาน ลูกหนี้จากการให้เช่าโรงงานและ  
คลังสินค้า และลูกหนี้จากธุรกิจรับบริหารทรัพย์สินเป็นหลัก โดยนโยบายการให้สินเชื่อของบริษัทและบริษัทย่อยจะเท่ากับ 30  
วัน ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทจะใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่  
คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้าง และสถานะเศรษฐกิจ  
ที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น โดยในปี 2558 มียอดค้างชำระลูกหนี้การค้าค้างชำระเกิน 12 เดือนเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2557 ที่  
เท่ากับ 5.31 ล้านบาท เป็น 9.27 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าที่ค้างค่าเช่าสำนักงานเกินกว่ากำหนดของอาคารเอส  
จี แลนด์ โดยบริษัทได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญดังกล่าวแล้ว สำหรับปี 2559 บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงลูกหนี้การค้าที่ค้าง  
ชำระเกินกว่ากำหนดจากสิ้นปี 2558 อย่างมีนัยสำคัญ

### 14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

#### 14.4.1 แหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย : ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
รวมหนี้สิน	5,213.81	7,752.57	7,519.95
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,169.03	1,902.13	2,160.60
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	2.40	4.08	3.48

#### หนี้สิน

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน กู้ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน  
การเงิน ในปี 2557-2559 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 5,213.81 ล้านบาท 7,752.57 ล้านบาท และ 7,519.95 ล้านบาท  
ตามลำดับ โดยในปี 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเท่ากับ 2,538.76 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทมีการออก

ตัวแลกเงิน และหุ้นกู้เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินงานของบริษัท และใช้ซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า จำนวน 232.62 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น และกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น

#### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ในปี 2557-2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 1,532.09 ล้านบาท 2,191.50 ล้านบาท และ 1,977.45 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2558 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 659.41 ล้านบาท เนื่องจาก การออกตัวแลกเงินเพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและจ่ายชำระหนี้ตัวแลกเงินที่ครบกำหนดและดอกเบี้ยจ่าย ในขณะที่ปี 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 214.05 ล้านบาท เป็นผลมาจากบริษัทได้ออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมเพื่อนำเงินมาชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

#### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าของบริษัทประกอบด้วยเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง และเจ้าหนี้ค่าที่ดิน ส่วนเจ้าหนี้อื่นของบริษัทประกอบด้วย เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินประกันผลงาน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และอื่นๆ ในปี 2557-2559 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 331.77 ล้านบาท 256.62 ล้านบาท และ 287.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2558 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทลดลงจากปี 2557 จำนวน 75.15 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ที่ลดลงตามปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดให้แก่ลูกค้าในช่วงปีที่ผ่านมา ในขณะที่ปี 2559 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 30.46 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากมีเจ้าหนี้จากการก่อสร้างของโครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซสและเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ Green Park 2 และ 3 ที่เพิ่มขึ้น

#### หุ้นกู้

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ถึงกำหนด มูลค่ารวม 3,100.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดหุ้นกู้ชุดต่างๆ ที่คงเหลืออยู่ ดังนี้

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันชุดที่ 4 จำนวน 1,200,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 1,200.00 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2558 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันชุดที่ 5 จำนวน 200,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 200.00 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 10 เมษายน 2560 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี

เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2559 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2559 จำนวน 2 ชุด ดังนี้

หุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวน 850,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 850.00 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 7 ตุลาคม 2560 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 5.85 ต่อปี

หุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวน 850,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 850.00 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 7 พฤษภาคม 2561 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2560 จำนวน 2 ชุด ดังนี้

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและและมีประกัน หุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวน 769,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 769.00 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี และ

หุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวน 528,500 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 528.50 ล้านบาท โดยมีกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2562 และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี

โดยบริษัทได้นำเงินจากการขายหุ้นกู้ชุดที่ 1 และ 2 ปี 2560 ไปจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558 จำนวน 1,200.00 ล้านบาท

#### เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในปี 2557-2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเท่ากับ 733.33 ล้านบาท 893.59 ล้านบาท และ 1,048.93 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2558 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 160.26 ล้านบาท เป็นผลมาจาก TISCOM ได้กู้ยืมเงินมาเพื่อใช้ในการลงทุนคลังสินค้าในประเทศอังกฤษแห่งที่สองผ่าน Bognor (บริษัทย่อย) ในขณะที่ปี 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 155.35 ล้านบาท เนื่องจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส เพิ่มขึ้น

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2557-2559 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,169.03 ล้านบาท 1,902.13 ล้านบาท และ 2,160.60 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2558 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 266.90 ล้านบาท เนื่องจากผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในปี 2558 ในขณะที่ปี 2559 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 258.47 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทได้มีการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น

#### อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ในปี 2557-2559 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.40 เท่า 4.08 เท่า และ 3.48 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่เพิ่มขึ้นในปี 2558 มีสาเหตุหลักมาจากการออกตั๋วแลกเงินและหุ้นกู้เพื่อใช้ในการดำเนินงานและขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัทเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ปี 2559 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลง เนื่องจากในเดือนธันวาคม 2559 บริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท จำนวน 694.83 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น และส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทปรับลดลง นอกจากนี้ เงินที่ได้รับการเพิ่มทุนส่วนหนึ่ง บริษัทได้นำไปจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น ดังนั้น ภายหลังจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะมีผลทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงได้เป็นอย่างมาก

#### **14.4.2 รายจ่ายลงทุน**

บริษัทและบริษัทย่อย มีวัตถุประสงค์หลักในการใช้รายจ่ายลงทุนเพื่อใช้ในการขยายกิจการ ทั้งนี้ โครงการลงทุนที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 โครงการคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า คลังสินค้าท่าสะพาน และ บางเสาธง รวมทั้งคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ในประเทศอังกฤษ 2 แห่ง (ผ่านการลงทุนใน Bransley และ Bognor) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส โครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ (ผ่านการลงทุนใน CROWN) โครงการ เดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเชส การลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่า (ผ่านการลงทุนใน SG) การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เป็นต้น ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการในช่วงต้น ส่วนใหญ่มาจากวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ประกอบกับเงินที่ได้จากการเพิ่มทุน และเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

สำหรับแผนการลงทุนในปี 2560 ของบริษัทและบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

แผนการลงทุน	วัตถุประสงค์	มูลค่าการลงทุน (ล้านบาท)	ปีคาดว่าจะ จะจ่ายเงินลงทุน	แหล่งเงินทุน	ผลกระทบต่อ สภาพคล่อง
นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2	พัฒนาที่ดินเพื่อขาย/ให้เช่า	2,890	2560-2562	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี
โครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ วิลเลจซีเดนเซส	อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	661	2560	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี

#### 14.4.3 ความเพียงพอของสภาพคล่อง

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(770.82)	(1,811.92)	(696.47)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(483.15)	(712.04)	280.19
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	145.36	2,652.84	384.01
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น	(2.18)	17.40	(6.47)
<b>กระแสเงินสดสุทธิระหว่างงวด</b>	<b>(1,110.79)</b>	<b>146.28</b>	<b>(38.74)</b>

##### กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในระหว่างปี 2557-2559 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน เท่ากับ -770.82 ล้านบาท -1,811.92 ล้านบาท และ -696.47 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2557 มีสาเหตุหลักมาจากเงินสดที่ใช้ลงทุนในพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 277.29 ล้านบาท และเงินที่ใช้จ่ายชำระดอกเบี้ยจำนวน 313.06 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2558 มีสาเหตุหลักมาจากเงินสดที่ใช้ลงทุนในพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 1,153.27 ล้านบาท เช่น การลงทุนในพัฒนาโครงการฮาร์เบอร์ วิลเลจซีเดนเซส ของ CROWN และการเข้าซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่บางเสาธง และท่าสะพานของ TISCOM เป็นต้น รวมถึงเงินที่ใช้จ่ายชำระดอกเบี้ยในระหว่างปี 2558 อีกจำนวน 436.29 ล้านบาท และการซื้อที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ของบริษัท สำหรับปี 2559 บริษัทได้มีการลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 และใช้ก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่บางเสาธง และโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิลเลจซีเดนเซสเพิ่มขึ้น 231.98 ล้านบาท รวมถึงเงินที่ใช้จ่ายชำระดอกเบี้ยในระหว่างงวด อีกจำนวน 475.97 ล้านบาท

##### กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในระหว่างปี 2557-2558 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ -483.15 ล้านบาท และ -712.04 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน 280.18 ล้านบาท ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2557 มีสาเหตุหลักมาจาก TISCOM ได้ลงทุนซื้อที่ดินและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษแห่งแรกผ่าน Bransley จำนวน 341.79 ล้านบาท และใช้ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่าเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด 79.62 ล้านบาท สำหรับในปี 2558 มีสาเหตุหลักที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจาก TISCOM ได้ลงทุนซื้อที่ดินและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษแห่งที่สองผ่าน Bognor จำนวน 891.51 ล้านบาท ในขณะที่มีกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจ่ายชำระหนี้คืนจากบริษัท เจซี เค วิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) จำนวน 140.00 ล้านบาท สำหรับปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจ่ายชำระหนี้คืนจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อีกจำนวน 122.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2559 บริษัทได้รับชำระหนี้คืนจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ครบถ้วนแล้ว) และเงินที่ได้รับจากการขายเงินลงทุนใน M-II จำนวน 249.25 ล้านบาท

#### กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2557-2559 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 145.36 ล้านบาท 2,652.84 ล้านบาท และ 384.01 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2557 มีสาเหตุหลักมาจากการออกหุ้นกู้จำนวน 1,686.13 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจงจำนวน 1,007.32 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 211.21 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1,026.79 ล้านบาท และมีการชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 1,350 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2558 มีสาเหตุหลักเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อใช้ลงทุนในโครงการที่ประเทศอังกฤษเพิ่มขึ้นสุทธิ 623.63 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการออกตั๋วแลกเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 670.00 ล้านบาท และออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นเพื่อใช้พัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอีก 1,386.39 ล้านบาท สำหรับปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 384.01 ล้านบาท มาจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 694.83 ล้านบาท

ทั้งนี้อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ณ สิ้นปี 2557-2559 อยู่ที่ 2.45 เท่า 1.39 เท่า และ 1.43 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง ในปี 2558 ปรับลดลงจากปี 2557 มาอยู่ที่ 1.39 เท่า มีสาเหตุหลักหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นมากในระหว่างปี 2558 จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2559 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทปรับตัวดีขึ้น มีผลมาจากสินทรัพย์หมุนเวียนในส่วนของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนโดยรวมลดลงจากการนำเงินเพิ่มทุนมาจ่ายชำระตั๋วแลกเงิน

#### 14.4.4 ความสามารถในการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (Covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ได้ออกเสนอขายแล้ว ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	อัตราส่วน “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตามข้อกำหนดสิทธิ
หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 (บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ชุดแล้วเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560)	ไม่เกิน 4.0 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560	ไม่เกิน 4.0 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี

หุ้นกู้	อัตราส่วน “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตามข้อกำหนดสถิติ
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2561 *	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2562 *	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี

หมายเหตุ : \* เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ออกเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่แบบมีหลักประกัน จำนวน 1,297.50 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 769.00 ล้านบาท ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 และ 528.50 ล้านบาท ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2562 เพื่อนำมาจ่ายชำระหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558 ที่ครบกำหนดชำระคืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมสุทธิเท่ากับ 7,519.95 ล้านบาท และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,160.58 ล้านบาท และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.91 เท่า ซึ่งต่ำกว่าอัตราส่วนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสถิติของหุ้นกุดังกล่าวข้างต้น เนื่องจาก เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 บริษัทได้รับเงินจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (Right Offering) เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 694.83 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังนำเงินที่ได้รับการเพิ่มทุนจำนวน 300 ล้านบาท ไปจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทยังมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานและมีภาระต้นทุนทางการเงินที่สูงจากการออกตั๋วแลกเงิน และหุ้นกู้เพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้บริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ (รายละเอียดตามตารางข้างต้น **อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสถิติและอาจทำให้นักลงทุนทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน**

ซึ่งบริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้ดำเนินการให้สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่ไม่เกินจากข้อกำหนดสถิติที่ได้กำหนดไว้

**นอกจากนี้ บริษัทได้มีมาตรการรองรับเพื่อรักษาสภาพคล่องและอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในระยะเวลาอันใกล้โดย**

1) เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2559 บริษัทได้ออกและเสนอขายการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (TFD - W4) จำนวนไม่เกิน 427.83 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 3 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD - W4 ราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 3.50 บาทต่อหุ้น อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 2 ปี (31 มีนาคม 2560 – 31 มีนาคม 2562) ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิในช่วง 2 ปีนี้รวมประมาณ 1,500 ล้านบาท

2) บริษัทมีแผนที่จะขายห้องชุดที่เหลือทั้งหมดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์โดยเร็วที่สุด เพื่อนำเงินไปชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน และจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ โดยบริษัทวางแผนการจัดโปรโมชั่น เพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น ให้ค่าคอมมิชชั่นกับลูกค้าเดิมที่แนะนำผู้ซื้อรายใหม่ หรือการแถมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าครบชุด เป็นต้น นอกจากนี้ยังเพิ่มช่องทางการสื่อสารแนะนำโครงการให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น เช่น การออกบูธโครงการตามห้างสรรพสินค้า การลงโฆษณาสื่อสิ่งพิมพ์ และผ่านเว็บไซต์ Facebook และ Instagram เป็นต้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีห้องชุดรอขายจำนวน 104 หน่วย โดยคิดเป็นมูลค่าคงเหลือประมาณ 1,429 ล้านบาท และมีห้องชุดที่ขายแล้วรอโอนจำนวน 11 หน่วย คิดเป็นมูลค่าประมาณ



70 ล้านบาท โดยคาดว่าจะโอนให้แล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ของปี 2560 สำหรับห้องชุดส่วนที่เหลือที่รอขายอยู่จำนวน 104 หน่วย บริษัทจะเร่งขายให้แล้วเสร็จภายในปี 2561

3) บริษัทคาดว่าจะได้รับเงินจากการขายโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเซส อีกประมาณ 1,456 ล้านบาท ภายในกลางปี 2561 จากการที่บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายทั้งโครงการให้แก่บริษัท บลูโอเชียน เรียวเอสเตท จำกัด เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 ในมูลค่าขายรวม 1,620 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้รับชำระเงินมัดจำและเงินงวดจากลูกค้าแล้วรวมทั้งสิ้น 164 ล้านบาท โดยงานก่อสร้างจะแล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2560 และคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในกลางปี 2561 โดยมีรายละเอียดงวดการรับชำระเงินส่วนที่เหลือ ดังนี้

- จำนวน 82 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560
- จำนวน 697 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2561
- จำนวน 677 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561

4) บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ได้ในปี 2560 จำนวน 300 ไร่ มูลค่าประมาณ 2,850 ล้านบาท บริษัทจะเริ่มทำการตลาดหลังจากได้รับอนุญาต EIA ทั้งนี้ ปัจจุบันมีลูกค้าที่มีความสนใจซื้อที่ดินนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท และได้แสดงความจำนงค์หรือติดต่อมายังบริษัทหลายราย แต่ยังไม่ได้มีการจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินใดๆ เนื่องจากบริษัทยังไม่ได้รับอนุญาต EIA โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถเริ่มขายและทยอยรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังของปี 2560

5) บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายโรงงานและคลังสินค้า (Green Park I – III) ในปี 2560 ประมาณ 400 ล้านบาท เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2560 TISCOM ได้ลงนามสัญญาซื้อขายโรงงานสำเร็จรูปที่ Green Park 3 ให้แก่ลูกค้าอีกจำนวน 1 หลัง พื้นที่ขาย 1,620 ตารางเมตร มูลค่าขายประมาณ 48 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์

6) เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2560 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เพื่อขออนุมัติแผนในการระดมทุนโดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 1,265.46 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) รองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W4 และแผนการขยายวงเงินหุ้นกู้จาก 5,000 ล้านบาท เป็น 8,500 ล้านบาท เพื่อสำรองเงินไว้ใช้จ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น เป็นเงินทุนหมุนเวียน และพัฒนาโครงการในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงเพื่อปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้มีความเหมาะสม

จากปัจจัยต่างๆ ข้างต้น น่าจะเป็นส่วนทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้นซึ่งจะส่งผลให้อัตรารวณหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิปรับตัวขึ้น และทำให้ปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อบริษัทแต่อย่างใด

#### 14.4.6 ความสามารถชำระดอกเบี้ย และเงินต้น

บริษัทได้ทำการคำนวณและเปิดเผยอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 2 แบบ ดังนี้

1. คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ บวกค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายหารด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน โดยอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.16, 0.01 และ 0.30 เท่า สำหรับปี 2559 ปี 2558 และปี 2557 ตามลำดับโดยอัตราส่วนสำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น

2. คำนวณตามคู่มือการจัดทำแบบ 56-1 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี หารด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและลงทุน อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ -0.42, -3.12 และ -1.23 เท่า สำหรับงวดปี 2559 ปี 2558 และปี 2557 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสำหรับปี 2559 ดีดลบลดลงจากปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นและมีการชำระดอกเบี้ยจากการดำเนินงานลดลง

บริษัทมีนโยบายจัดการชำระหนี้ดอกเบี้ยและเงินต้นอย่างรัดกุม โดยบริษัทได้เจรจาขอขยายวงเงินสินเชื่อที่สถาบันการเงินออกให้กับบริษัท ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของสถาบันการเงิน และแผนการเพิ่มทุนและขยายวงเงินกู้เพื่อจ่ายชำระหนี้ เพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน และใช้พัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการคงเหลือจำนวน 1,890.95 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สถาบันการเงินผู้ให้กู้	บริษัท	โครงการ	ประเภทสินเชื่อ	วงเงินกู้	เบิกเงินกู้แล้ว	วงเงินกู้คงเหลือ
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง	TFD	ท่าสะพาน	เงินกู้ระยะยาว	1,796.00	1,222.95	573.05
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง *	TFD	หัวหิน	เงินกู้ระยะยาว	990.00	150.00	840.00
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง **	TISCOM	บางเสาธง	เงินกู้ระยะยาว	420.00	218.60	201.40
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง	CROWN	The Harbour	เงินกู้ระยะยาว	510.00	233.50	276.50
รวม				3,716.00	1,825.05	1,890.95

หมายเหตุ : \* ณ วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้ชำระหนี้และยกเลิกวงเงินกู้โครงการหัวหินกับสถาบันการเงิน ไม่มีภาระหนี้ดังกล่าว

\*\* เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้รับเงินกู้เพิ่มจากสถาบันการเงินอีกจำนวน 175.00 ล้านบาท ทำให้มีวงเงินกู้คงเหลือสำหรับโครงการบางเสาธง 26.40 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทยังคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับจากการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (TFD - W4) การรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส รายรับจากเงินมัดจำโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิวเรสซิเดนเซส รายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 รายได้จากการขายโรงงานและคลังสินค้า (Green Park I – III) ดังที่ได้กล่าวไว้ในความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทข้างต้น รวมทั้งบริษัทคาดว่าจะได้รับเงินจากการขยายวงเงินสินเชื่อที่สถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 400 ล้านบาท ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของสถาบันการเงิน และแผนการระดมทุนและขยายวงเงินกู้ที่อยู่นำเสนอเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี บริษัทได้เฝ้าระวังและดูแลสภาพคล่องของบริษัทอย่างใกล้ชิดเพื่อให้การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในแต่ละงวดตรงตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ โดย ณ วันที่ 7 มีนาคม 2560 บริษัทมียอดตั๋วแลกเงินที่มีกำหนดชำระในเดือนมีนาคม 2560 (ข้อมูล ณ วันที่ 7 มีนาคม 2560) จำนวน 190 ล้านบาท รวมถึงในเดือนเมษายน 2560 บริษัทมียอดตั๋วแลกเงินและหุ้นกู้คงค้างที่มีกำหนดชำระจำนวน 537 ล้านบาท และ 200 ล้านบาทตามลำดับ โดยบริษัทมีแผนการชำระเงินคืนสำหรับตั๋วแลกเงินที่จะครบกำหนดอายุ ดังต่อไปนี้

- รายละเอียดตั๋วแลกเงินที่จะครบกำหนดชำระเดือนมีนาคม 2560

วันที่ครบกำหนด	มูลค่า (ล้านบาท)	หมายเหตุ
13 มี.ค. 2560	30	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 3 ฉบับ
15 มี.ค. 2560	10	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
22 มี.ค. 2560	70	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 7 ฉบับ
27 มี.ค. 2560	50	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 2 ฉบับ ตั๋วมูลค่า 30 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
30 มี.ค. 2560	30	ตั๋วมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 3 ฉบับ



วันที่ตัวครบกำหนด	มูลค่า (ล้านบาท)	หมายเหตุ
รวม	190	

- รายละเอียดตัวแลกเงินที่จะครบกำหนดชำระเดือนเมษายน 2560

วันที่ตัวครบกำหนด	มูลค่า (ล้านบาท)	หมายเหตุ
3 เม.ย. 2560	10	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
5 เม.ย. 2560	70	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 3 ฉบับ ตัวมูลค่า 20 ล้านบาท จำนวน 2 ฉบับ
10 เม.ย. 2560	145	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 10 ฉบับ ตัวมูลค่า 20 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ ตัวมูลค่า 25 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
11 เม.ย. 2560	10	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
17 เม.ย. 2560	122	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 9 ฉบับ ตัวมูลค่า 32 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
21 เม.ย. 2560	30	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 3 ฉบับ
26 เม.ย. 2560	90	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 7 ฉบับ ตัวมูลค่า 20 ล้านบาท จำนวน 1 ฉบับ
27 เม.ย. 2560	60	ตัวมูลค่า 10 ล้านบาท จำนวน 2 ฉบับ ตัวมูลค่า 20 ล้านบาท จำนวน 2 ฉบับ
รวม	537	

- รายละเอียดหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระเดือนเมษายน 2560

วันที่ 10 เมษายน 2560 จำนวน 200 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทมีแผนจะต่ออายุตัวแลกเงิน ในเดือนมีนาคม และเมษายน 2560 เพื่อใช้ชำระหนี้ตัวแลกเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ โดยหากผู้ลงทุนไม่ต่ออายุตัวแลกเงิน หรือไม่สามารรถออกตัวแลกเงินใหม่ได้ บริษัทยังคงมีแหล่งเงินทุนจากวงเงินสำรองที่สถาบันการเงินออกให้กับบริษัทซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาขออนุมัติขยายวงเงินสินเชื่อประมาณ 400 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระคืนหนี้ นอกจากนี้ บริษัทจะรับรู้รายได้จากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ซึ่งมีลูกค้าทำสัญญาเรียบร้อยแล้วรวมโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 180 ล้านบาท โดยคาดว่าจะสามารถเร่งโอนให้แล้วเสร็จในเดือนมีนาคม - เมษายน 2560 และในเดือนมีนาคม 2560 บริษัทจะได้รับเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุดโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ จำนวน 82 ล้านบาท ส่วนตัวแลกเงินส่วนที่เหลืออีกจำนวน 900 ล้านบาท บริษัทมีแผนจะออกหุ้นกู้ชุดใหม่ และแผนการเพิ่มทุนเพื่อไปชำระตัวแลกเงินจำนวนดังกล่าว

หากบริษัทไม่สามารถดำเนินการต่ออายุตัวแลกเงิน และไม่สามารถออกตัวแลกเงินใหม่ได้ตามแผนดังกล่าวข้างต้น รวมถึงแหล่งเงินทุนที่บริษัทได้เตรียมสำรองไว้เพื่อจะนำมาชำระคืนตัวแลกเงินไม่ทันรอบการชำระคืนตัวแลกเงินดังกล่าว บริษัทมีแผนที่จะเข้าไปเจรจากับผู้ค้าตราสารหนี้เพื่อหาแนวทางในการชำระคืนตัวแลกเงินต่อไป นอกจากนี้ บริษัทมีแผนสำรองที่จะใช้ช่องทางในการระดมทุนเพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัดและ/หรือผู้ถือหุ้นเดิม รวมถึงแผนขยายวงเงินหุ้นกู้ (หนี้สินระยะกลาง) เพื่อจัดหาเงินมาจ่ายชำระตัวแลกเงิน (หนี้สินระยะสั้น) ดังกล่าว ซึ่งจะช่วยให้สภาพคล่อง และปรับ

โครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้มีความเหมาะสม รวมทั้งลดความเสี่ยงด้านความสามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นได้ อย่างไรก็ดี ตามข้อกำหนดสถิติ ข้อ 11. เรื่อง กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ถือเป็นการผิดนัดตามข้อกำหนดสถิติ (ค) ได้กำหนดไว้ว่า “ผู้ออกหุ้นกู้ผิดนัดชำระหนี้ซึ่งเป็นมูลหนี้ตามสัญญาเงินกู้ ตราสารหนี้หรือซึ่งเป็นมูลหนี้เกิดจากการดำเนินการทางการเงินอื่นใด (เพื่อป้องกันข้อสงสัย ไม่ให้รวมถึงธุรกรรมอนุพันธ์ใดๆ ไม่ว่าจะเกี่ยวข้องกับมูลหนี้ทางการเงินหรือไม่ก็ตาม) เป็นจำนวนเงินรวมกันเกินกว่า 400.00 ล้านบาท หรือเงินสกุลอื่นที่มีจำนวนเทียบเท่า จากการที่ (1) ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระหนี้ดังกล่าวภายในกำหนดชำระหนี้เดิมหรือภายในระยะเวลาที่เจ้าหนี้ขยายให้ หรือ (2) หนี้ดังกล่าวถูกเจ้าหนี้เรียกให้ชำระคืนก่อนกำหนดตามสถิติของเจ้าหนี้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เว้นแต่ (1) เป็นการผิดนัดชำระหนี้ในเจ้าหนี้การค้าและการผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าวยังไม่มีข้อยุติ หรือ (2) เป็นการผิดนัดในมูลหนี้ใดๆ ที่ไม่กระทบต่อการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสถิตินี้” ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจทำให้เกิดผลผิดนัดตามข้อกำหนดสถิติของหุ้นกู้ และทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดถึงกำหนดชำระโดยพลัน

- เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2560 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เพื่อขออนุมัติแผนในการระดมทุนและขยายวงเงินหุ้นกู้เพื่อสำรองเงินไว้ใช้จ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น เป็นเงินทุนหมุนเวียน และพัฒนาโครงการในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงเพื่อปรับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทให้มีความเหมาะสม โดยสามารถสรุปรายละเอียดที่สำคัญ ได้ดังนี้

- (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 1,265.46 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยมีรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และเพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W4
- (2) ขยายวงเงินหุ้นกู้จาก 5,000 ล้านบาท เป็น 8,500 ล้านบาท