

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของบริษัท ในรอบระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

ปี/งวด	งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี
ปี 2560	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด สอบทานโดย นางสาววฐุ ชัยนการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423
ปี 2559	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ตรวจสอบโดย นางสาววฐุ ชัยนการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423
ปี 2558	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ตรวจสอบโดย นางสาวศิริภรณ์ เชื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบบัญชีปี 2558-2560 ว่า งบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด ของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2558		2559		2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	480.50	56.65%	554.34	56.21%	602.76	59.16%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	295.72	34.87%	322.35	32.68%	312.92	30.71%
เงินปันผลรับ	21.23	2.50%	15.62	1.58%	9.03	0.89%
ดอกเบี้ยรับ	27.28	3.22%	8.84	0.90%	10.96	1.08%
กำไรจากการโอนเปลี่ยนแปลงเงินลงทุน	-	0.00%	15.53	1.57%	-	0.00%
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	0.00%	50.63	5.13%	-	0.00%
รายได้อื่น	23.39	2.76%	18.94	1.92%	83.17	8.16%
รวมรายได้	848.12	100.00%	986.25	100.00%	1,018.84	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอาคารชุด	376.49	44.39%	404.12	40.98%	497.34	48.81%
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	169.15	19.94%	181.14	18.37%	184.58	18.12%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	34.72	4.09%	50.24	5.09%	67.07	6.58%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	223.97	26.41%	233.66	23.69%	232.90	22.86%
ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนแปลงเงินลงทุน	-	0.00%	-	0.00%	9.73	0.96%
ขาดทุนจากวัดมูลค่าและจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	40.46	4.77%	54.27	5.50%	0.29	0.03%
รวมค่าใช้จ่าย	844.79	99.61%	923.43	93.63%	991.91	97.36%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	3.33	0.39%	62.82	6.37%	26.93	2.64%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	0.00%	-	0.00%	45.01	4.42%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3.33	0.39%	62.82	6.37%	(18.08)	(1.77%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	346.07	40.80%	391.68	39.71%	413.88	40.62%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(342.74)	(40.41%)	(328.86)	(33.34%)	(431.96)	(42.40%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(41.85)	(4.93%)	(10.52)	(1.07%)	42.62	4.18%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(300.89)	(35.48%)	(318.34)	(32.28%)	(474.58)	(46.58%)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(304.46)	(35.90%)	(322.89)	(32.74%)	(470.96)	(46.23%)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	3.57	0.42%	4.54	0.46%	(3.62)	(0.36%)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.2372)		(0.2505)		(0.2655)	
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด						

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2558		2559		2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	304.16	3.15%	265.41	2.74%	602.29	5.74%
เงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	28.56	0.30%	13.37	0.14%	-	0.00%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	51.37	0.53%	201.56	2.08%	-	0.00%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	21.62	0.22%	52.42	0.54%	46.52	0.44%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	180.07	1.87%	-	0.00%	264.66	2.52%
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	6,461.08	66.92%	6,619.45	68.38%	6,567.76	62.59%
เงินมัดจำจ่าย - ซื้อที่ดิน	197.07	2.04%	279.36	2.89%	253.99	2.42%
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	0.00%	80.00	0.83%	-	0.00%
เงินจ่ายล่วงหน้า ค่าก่อสร้าง	-	0.00%	59.32	0.61%	21.78	0.21%
เงินประกันการก่อสร้าง	29.30	0.30%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	19.25	0.20%	18.70	0.19%	28.40	0.27%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,292.48	75.53%	7,589.59	78.40%	7,785.40	74.20%
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	83.86	0.87%	80.12	0.83%	207.88	1.98%
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	0.00%	-	0.00%	209.99	2.00%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	208.12	2.16%	-	0.00%	152.81	1.46%
สิทธิการเช่า	364.12	3.77%	324.22	3.35%	282.56	2.69%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,392.71	14.43%	1,342.48	13.87%	1,526.85	14.55%
อุปกรณ์	82.33	0.85%	77.06	0.80%	64.92	0.62%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลรอขอคืน	37.85	0.39%	39.71	0.41%	52.96	0.50%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	179.11	1.86%	210.75	2.18%	191.25	1.82%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14.12	0.15%	16.61	0.17%	17.86	0.17%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,362.22	24.47%	2,090.95	21.60%	2,707.08	25.80%
รวมสินทรัพย์	9,654.70	100.00%	9,680.54	100.00%	10,492.48	100.00%
หนี้สิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,191.50	22.70%	1,977.45	20.43%	1,115.36	10.63%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	256.62	2.66%	287.08	2.97%	266.52	2.54%
เงินมัดจำรับจากการขายโครงการ	-	0.00%	-	0.00%	383.29	3.65%
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,691.07	17.52%	2,242.91	23.17%	2,462.48	23.47%
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5.55	0.06%	5.86	0.06%	3.02	0.03%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	983.92	10.19%	655.99	6.78%	558.86	5.33%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	88.14	0.91%	108.76	1.12%	165.74	1.58%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	6.72	0.07%	13.46	0.14%	13.18	0.13%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13.19	0.14%	8.36	0.09%	15.75	0.15%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,236.71	54.24%	5,299.87	54.75%	4,984.20	47.50%

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2558		2559		2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,392.05	14.42%	842.85	8.71%	1,012.23	9.65%
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.39	0.08%	3.68	0.04%	0.66	0.01%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	893.59	9.26%	1,048.93	10.84%	1,703.08	16.23%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	154.24	1.60%	78.34	0.81%	-	0.00%
เงินมัดจำการเช่ารับ	47.20	0.49%	226.38	2.34%	57.85	0.55%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	17.02	0.18%	15.55	0.16%	14.16	0.13%
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	2.37	0.02%	2.37	0.02%	-	0.00%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.00	0.02%	1.98	0.02%	1.88	0.02%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,515.86	26.06%	2,220.08	22.93%	2,789.86	26.59%
รวมหนี้สิน	7,752.57	80.30%	7,519.95	77.68%	7,774.06	74.09%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,914.91	19.83%	2,096.33	21.66%	3,324.21	31.68%
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	1,283.50	13.29%	1,630.92	16.85%	2,147.03	20.46%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	955.10	9.89%	1,302.52	13.46%	1,818.63	17.33%
กำไรสะสม - สำรองตามกฎหมาย	50.66	0.52%	50.65	0.52%	50.66	0.48%
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(345.31)	(3.58%)	(671.11)	(6.93%)	(1,142.07)	-10.88%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(154.17)	(1.60%)	(269.12)	(2.78%)	(268.94)	-2.56%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,789.78	18.54%	2,043.86	21.11%	2,605.31	24.83%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	112.35	1.16%	116.73	1.21%	113.11	1.08%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,902.13	19.70%	2,160.59	22.32%	2,718.42	25.91%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,654.70	100.00%	9,680.54	100.00%	10,492.48	100.00%

งบกระแสเงินสด

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2558	2559	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(342.75)	(328.87)	(431.96)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
หนี้สงสัยจะสูญ	2.58	(0.01)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5.33	7.98	3.90
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	103.10	112.07	113.52
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	-	-	-
(กำไร) ขาดทุน จากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	(0.23)	54.27	0.29
(กำไร) ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	(15.53)	9.73
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	40.46	(50.63)	-
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	-	0.01
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	(5.13)	(1.11)	(0.02)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	(0.06)	(0.09)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	45.01
ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.06	-	0.03
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
เงินปันผลรับ	(21.23)	(15.62)	(9.03)
ดอกเบี้ยรับ	(27.28)	(8.84)	(10.96)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	346.07	391.68	413.88
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	100.92	145.30	134.40
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4.28	(30.13)	5.31
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(1,153.27)	(231.98)	(35.58)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(197.07)	(250.01)	(10.00)
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสร้าง	-	(30.02)	37.54
เงินประกันค่าก่อสร้าง	(19.33)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3.48)	0.76	(9.70)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.29	(3.25)	(4.42)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(90.81)	29.24	(23.87)
เงินมัดจำการเช่ารับ	(1.33)	179.18	202.27
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.07	(4.82)	5.01
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.31	(0.01)	5.38
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,359.42)	(195.74)	306.34
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	(0.22)	(13.30)	(5.28)
จ่ายดอกเบี้ย	(436.29)	(475.97)	(446.48)
รับคืนเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	7.24	-
จ่ายภาษีเงินได้	(15.99)	(18.68)	(36.88)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,811.92)	(696.45)	(182.30)

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2558	2559	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
ซื้อเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	(945.00)	(641.00)	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	949.00	657.41	13.38
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	(52.59)	(182.58)	-
เงินสดรับจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้า	47.09	249.25	39.59
เงินสดรับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	20.02	-	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(19.81)	0.28	(127.77)
เงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้น	-	-	(255.00)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	140.00	180.00	(255.00)
เงินปันผลรับ	21.23	15.62	9.03
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(4.14)	(1.84)	(0.02)
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(891.51)	(1.11)	-
ซื้ออุปกรณ์	(3.20)	(4.08)	(1.16)
เงินรับจากการขายอุปกรณ์	(0.01)	-	0.08
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	26.88	8.24	1.89
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(712.04)	280.19	(574.98)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	670.00	(222.85)	(856.10)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,386.39	1,700.00	2,639.10
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	-	(1,693.50)	(2,250.00)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	(7.18)	(6.94)	(6.36)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	933.02	472.20	1,179.00
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(309.39)	(545.18)	(623.07)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(20.00)	(14.55)	(21.10)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	694.83	1,032.24
เงินสดรับจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	-	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,652.84	384.01	1,093.71
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น	17.40	(6.47)	0.44
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	146.28	(38.72)	336.87
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	157.88	304.16	265.44
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	304.16	265.44	602.31

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน		2558	2559	2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.39	1.43	1.56
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.08	0.10	0.13
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	29.78	23.68	18.51
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	12.09	15.20	19.45
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.09	0.09	0.10
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	3,901.23	4,078.87	3,529.25
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	1.85	2.15	2.46
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	196.80	169.54	148.16
วงจรเงินสด	(วัน)	3,716.52	3,924.53	3,400.54
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	29.71%	33.24%	25.53%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(8.83%)	(5.33%)	(8.32%)
อัตรากำไรอื่น	(%)	8.48%	11.11%	10.13%
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(35.48%)	(32.28%)	(46.58%)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(15.63%)	(16.61%)	(20.42%)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(3.53%)	(3.29%)	(4.71%)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(13.80%)	(11.51%)	(19.96%)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.10	0.10	0.10
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	4.08	3.48	2.86
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ¹⁾	(เท่า)	0.31	0.45	0.21
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) ²⁾	(เท่า)	(3.12)	(0.42)	0.67
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ³⁾	(เท่า)	3.56	2.91	2.30
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	0.00%	0.00%	0.00%

- หมายเหตุ : ^{1/} อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย จำนวนจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ บวกด้วยค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายหารด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน
- ^{2/} อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) จำนวนตามแบบมาตรฐาน 56-1 โดยคำนวณจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี หารด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและลงทุน
- ^{3/} อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) จำนวนตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิสำหรับหุ้นกู้ของบริษัท ในอัตราไม่เกิน 4.5:1 เท่า ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี จำนวน 5 รุ่น ได้แก่
- “หุ้นกู้ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561”
 - “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561”
 - “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562”
 - “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562”
 - “หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบ่งออกเป็น 6 กลุ่มด้วยกัน ประกอบด้วย

- 1) การพัฒนานิคมอุตสาหกรรม
- 2) การขายและให้เช่าที่ดินพร้อมโรงงานและหรือคลังสินค้า
- 3) การขายอาคารชุดพักอาศัย
- 4) การให้เช่าอาคารสำนักงาน
- 5) การบริหารทรัพย์สิน
- 6) การบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

14.2 ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

14.2.1 รายได้

รายได้รวม

รายได้ของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน รายได้จากการขายอาคารชุด รายได้จากการให้เช่าและบริการโรงงานและคลังสินค้า และรายได้อื่นๆ

หน่วย : ล้านบาท

รายได้รวม	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	-	18.17	103.39
รายได้จากการขายอาคารชุด	480.50	536.17	499.37
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	295.72	322.35	312.92
เงินปันผลรับ	21.23	15.62	9.03
ดอกเบี้ยรับ	27.28	8.84	10.96
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	15.53	-
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	50.63	-
รายได้อื่น	23.39	18.94	83.17
รวม	848.12	986.25	1,018.84

รายได้รวมของบริษัทในระหว่างปี 2558 – 2560 มีมูลค่าเท่ากับ 848.12 ล้านบาท 986.25 ล้านบาท และ 1,018.84 ล้านบาท ตามลำดับในปี 2559 บริษัทมีรายได้รวม 986.25 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.29 เมื่อเทียบกับปี 2558 เนื่องจากมีรายได้จากการขายอาคารชุดเพิ่มขึ้น และกำไรจากการวัดมูลค่าลดลงเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า เพิ่มขึ้น

ในปี 2560 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 1,018.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 32.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.30 เกิดจากบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานเพิ่มขึ้น และรายได้อื่นซึ่งเป็นกำไรจากการโอนทรัพย์สินโครงการ Artisan ให้กับ BGY&TFD

รายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน

หน่วย : ล้านบาท

รายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
รายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน	-	18.17	103.39

ในปี 2558 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน ส่วนปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการ นิคมทีเอฟดี 1 จำนวน 1.98 ไร่ มูลค่าขาย 18.17 ล้านบาท และในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงาน บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงานในโครงการบางเสาะง จำนวน 3 หลัง มูลค่าขายรวม 103.39 ล้านบาท

สำหรับความคืบหน้าในการพัฒนาที่ดินโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 บริษัทได้รับอนุญาตผังจัดสรรที่ดินจาก กนอ. เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินจัดสรรเพื่อขายเรียบร้อยแล้ว ซึ่งคาดว่าจะสามารถขายและเริ่มรับรู้รายได้ในภายในปี 2561

รายได้จากการขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท

รายได้จากการขายอาคารชุด	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์	480.50	536.17	499.37

บริษัทมีการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายทั้งในเขตใจกลางเมืองและสถานที่ตากอากาศในปัจจุบันอยู่ ทั้งหมดจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ 2) โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ 3) โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนซ์ 4) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ 5) โครงการซาทิสาน (รัชดาภิเษก)

ในระหว่างปี 2558 – 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุด 480.50 ล้านบาท 536.17 ล้านบาท และ 499.37 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายได้ทั้งหมดเป็นรายได้จากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์

รายได้จากการขายอาคารชุดในปี 2559 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.59 เนื่องจากมีการมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลจากบริษัทได้มีการจัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น ให้ ค่าคอมมิชชั่นกับลูกค้าเดิมที่แนะนำ ผู้ซื้อรายใหม่ หรือการแถมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าครบชุด เป็นต้น รวมถึงเพิ่มช่องทางการสื่อสารแนะนำโครงการให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น เช่น การออกบูธโครงการตามห้างสรรพสินค้า การลงโฆษณาสื่อสิ่งพิมพ์ เว็บไซต์ Facebook และ Instagram เป็นต้น

นอกจากนี้ เพื่อให้บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดอย่างต่อเนื่อง ต้นปี 2558 บริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ ที่ตั้งอยู่บนถนน ณ ระนอง กรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย โดยเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2559 โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ขายโครงการดังกล่าวทั้งโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จให้แก่ บริษัท บลู โอเชียน เรสซิเดนซ์ จำกัด ในมูลค่าขายรวม 1,620 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการโดยมีความคืบหน้างานก่อสร้างอยู่ที่ร้อยละ 89.13 ซึ่งบริษัทคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณเดือนมีนาคม 2561 สามารถส่งมอบและรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนภายในกลางปี 2561

สำหรับปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดเท่ากับ 499.37 ล้านบาท ลดลง 36.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.86 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่ชะลอตัว

ทั้งนี้ ความคืบหน้าของโครงการอาคารชุดอื่น ได้แก่ โครงการ Artisan ปัจจุบันได้เริ่มปรับปรุงและก่อสร้างโครงการแล้ว ซึ่งคาดว่าจะโครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถรับรู้รายได้จากการขายตั้งแต่ไตรมาส 4 ของปี 2562 เป็นต้นไป สำหรับ

โครงการ มหาเด็ก เรสซิเดนเซส ซึ่งได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และบริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 แต่บริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้รับคำสั่งจากศาลปกครองกลางให้ระงับการใช้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายงาน EIA ของโครงการ โดยบริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด โดยบริษัทได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้พิจารณายกเลิกคำสั่งแล้ว และคาดว่าจะภายในปี 2561 ศาลจะพิจารณายกเลิกคำสั่งดังกล่าว ส่วนโครงการเดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน บริษัทได้ชะลอการก่อสร้างไว้ชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง (ดูรายละเอียดในส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ ข้อ 3. ปัจจัยความเสี่ยง)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นรายได้จากส่วนงานที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าเพื่อให้เช่า ซึ่งบริษัทซื้อที่ดินหรือเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปหรือคลังสินค้า ภายใต้การบริหารจัดการโดย TISCOM และส่วนงานอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นส่วนงานที่ทำการเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารสำนักงาน เพื่อให้บริการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้การบริหารจัดการโดย SG

หน่วย : ล้านบาท

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
รายได้ค่าเช่าจากโรงงาน และคลังสินค้า	116.55	142.35	140.70
รายได้ค่าเช่าจากอาคารสำนักงาน	179.17	180.00	172.22
รวม	295.72	322.35	312.92

ในปี 2558 – 2560 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 295.72 ล้านบาท 322.35 ล้านบาท และ 312.92 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2557 TISCOM ได้จัดตั้งบริษัทย่อย (Barnsley) ในประเทศอังกฤษ เพื่อลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่า ทำให้ TISCOM เริ่มมีรายได้จากค่าเช่าคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ ในขณะที่ปี 2558 TISCOM ได้ขยายการลงทุนคลังสินค้าให้เช่าในประเทศอังกฤษเพิ่มขึ้น โดยในเดือนมกราคม 2558 ได้จัดตั้งบริษัทย่อย (Bognor) ลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้เช่าแห่งที่สอง ทำให้ในปี 2559 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 26.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.00 เนื่องจากในปี 2559 TISCOM มีการปล่อยเช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานในประเทศได้เพิ่มมากขึ้น

สำหรับปี 2560 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 312.92 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 9.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.92 โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าคลังสินค้าในอังกฤษ (ในรูปของเงินบาทอันเป็นผลมาจากการอ่อนค่าของเงินปอนด์) ที่ลดลง ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานในประเทศปรับตัวดีขึ้นตามพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้เพิ่มขึ้น และรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานของ SG ลดลงเนื่องมีผู้เช่าบางรายไม่ต่อสัญญา

รายได้อื่น

รายได้อื่น เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากธุรกิจหลักของบริษัทซึ่งได้แก่ เงินปันผลรับ ดอกเบี้ยรับ ค่าจ้างบริหาร และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

หน่วย : ล้านบาท

รายได้อื่น	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
เงินปันผล	21.22	15.62	9.03
ค่าจ้างบริหาร	13.99	17.03	12.01
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	50.63	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน	-	15.53	-
ดอกเบี้ยรับ	27.28	8.84	10.96
อื่นๆ	9.40	1.91	71.16
รวม	71.89	109.56	103.16

ในระหว่างปี 2558 – 2560 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 71.89 ล้านบาท 109.56 ล้านบาท และ 103.16 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 109.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 37.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.39 เนื่องจากปี 2559 มูลค่าตลาดของหลักทรัพย์เพื่อค้าเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนและกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนเพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าจ้างบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2560 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 103.16 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 6.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.82 สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน และค่าจ้างบริหารกองทุนรวมลดลง ในขณะที่มีรายได้จากส่วนต่างการโอนทรัพย์สินโครงการ Artisan ของบริษัทย่อยไปให้บริษัทร่วมเพื่อดำเนินงาน โครงการ Artisan เพิ่มขึ้น

14.2.2 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน ต้นทุนขายอาคารชุด ต้นทุนให้เช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวม	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน	-	8.36	87.10
ต้นทุนขายอาคารชุด	376.49	395.76	410.24
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	169.16	181.14	184.58
ค่าใช้จ่ายในการขาย	34.72	50.24	67.07
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	223.97	233.66	232.90
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	40.46	54.27	0.29
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	-	9.73
รวม	844.80	923.43	991.91

ในระหว่างปี 2558 – 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 844.80 ล้านบาท 923.43 ล้านบาท และ 991.91 ล้านบาท ตามลำดับ โดยใน 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 923.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 78.63 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.31 สาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายขายของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายอันเป็นผลจากการจัดโปรโมชั่นและกิจกรรมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายอาคารชุด และต้นทุนให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นตามการปล่อยพื้นที่เช่าใหม่ได้มากขึ้น รวมถึงผลขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในกองทุน M-II อีก 54.27 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 991.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 68.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.42 สาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากการขายการขายที่ดินและอาคารโรงงานห้องชุดเพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงานเพิ่มขึ้น

ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนขายที่ดินและอาคาร โรงงาน	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	-	n/a	8.36	46.01%	-	n/a
ต้นทุนขายที่ดินเปล่าพร้อม โรงงาน	-	n/a	-	n/a	87.10	84.24%
	-	n/a	8.36	46.01%	87.10	84.24%

ในปี 2558 - 2560 บริษัทไม่มีการขายที่ดินและโรงงาน จึงไม่มีต้นทุนในส่วนนี้ ในขณะที่ปี 2559 บริษัทได้ขายที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 1 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 1.98 ไร่ มูลค่าขาย 18.17 ล้านบาท และปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงานในโครงการบางเสาธง จำนวน 3 หลัง มูลค่าขายรวม 103.39 ล้านบาท

ต้นทุนขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนขายอาคารชุด	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้	ล้านบาท	ร้อยละของ รายได้
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์	376.49	78.35%	395.76	73.81%	410.24	82.15%
รวม	376.49	78.35%	395.76	73.81%	410.24	82.15%

ในปี 2558 – 2560 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุด เท่ากับ 376.49 ล้านบาท 395.76 ล้านบาท และ 410.24 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเกิดจากการขายห้องชุดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ทั้งหมด โดยโครงการดังกล่าวจะมีอัตราต้นทุนเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 74 - 82 ของรายได้จากการขายอาคารชุด ส่วนสาเหตุที่ต้นทุนในแต่ละปีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้น หรือทำเลที่ตั้งห้องชุดที่ขายในแต่ละปี ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน

ต้นทุนให้เช่าและบริการ

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนให้เช่าและบริการ	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
ต้นทุนเช่าคลังสินค้า	44.25	37.97%	57.71	40.54%	60.83	47.95%
ต้นทุนเช่าอาคารสำนักงาน	124.90	69.71%	123.43	68.58%	123.75	71.86%
รวม	169.15	57.20%	181.14	56.20%	184.58	54.11%

ในปี 2558 – 2560 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการของบริษัทเท่ากับ 169.15 ล้านบาท 181.14 ล้านบาท และ 184.58 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการ เท่ากับ 181.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 11.98 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.08 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น แต่เมื่อพิจารณาจากโครงสร้างต้นทุนจะปรับตัวลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2558 เป็นผลจากต้นทุนเช่าอาคารสำนักงานที่ลดลง

สำหรับปี 2560 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการ เท่ากับ 184.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 3.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.90 เป็นผลมาจากต้นทุนเช่าคลังสินค้าเพิ่มสูงขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ

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

หน่วย : ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขาย	34.72	4.09%	50.24	5.09%	67.07	6.58%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	223.97	26.41%	233.66	23.76%	232.90	22.86%
รวม	258.69	30.50%	283.90	28.79%	299.97	30.42%

ในปี 2558 – 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 34.72 ล้านบาท 50.24 ล้านบาท และ 67.07 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.09 ร้อยละ 5.09 และร้อยละ 6.58 ของรายได้รวม ตามลำดับ สำหรับในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 50.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 15.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 44.70 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาอัตราค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวมปี 2559 ที่เท่ากับร้อยละ 5.09 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่เท่ากับร้อยละ 4.09 เนื่องจาก ในปี 2559 บริษัทมีนโยบายส่งเสริมการขายห้องชุด โดยจัดโปรโมชั่นและกิจกรรมทางการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขาย ทำให้ค่าใช้จ่ายการขายเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 67.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 16.83 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.50 ซึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายในการขายและค่านายหน้าของคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2558-2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 223.97 ล้านบาท 233.66 ล้านบาท และ 232.90 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเมื่อเทียบกับรายได้รวมเป็นคิดร้อยละ 26.41 ร้อยละ 23.76 และ ร้อยละ 22.86 ของรายได้รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 233.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.33 เมื่อเทียบกับปีก่อน จากค่าเช่าสำนักงานที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 232.90 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 0.76 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.33 เนื่องจากค่าเช่าตึกเช่าให้กองทุน M-II ลดลง

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2558 – 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 346.07 ล้านบาท 391.68 ล้านบาท และ 413.88 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 391.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 45.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.18 เนื่องจากบริษัทยังคงมีการออกหุ้นกู้และตัวแลกเงินเพิ่มขึ้น เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

สำหรับปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 413.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 22.20 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.67 เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้และตัวแลกเงินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น

14.2.3 ความสามารถในการทำกำไร

กำไรขั้นต้น

ในปี 2558 – 2560 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 29.70 ร้อยละ 33.24 และร้อยละ 25.53 ตามลำดับ เนื่องจากปี 2558 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน ซึ่งรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมมีอัตรากำไรที่ค่อนข้างสูง ส่งผลกระทบให้ปี 2558 มีอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมลดลง ส่วนปี 2559 มีอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมที่เอพี 1 เพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2560 อัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงเนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นของคลังสินค้าที่ขายจะต่ำกว่าการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม และผลจากการขายอาคารชุดแบบ Big Lot ให้แก่ลูกค้ารายหนึ่งทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจนี้ลดลงไปด้วย ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลักได้ ดังตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้น	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	n/a	53.99%	15.76%
ขายอาคารชุด	21.65%	26.19%	17.85%
ให้เช่าและบริการ	42.80%	43.81%	41.01%
รวม	29.70%	33.24%	25.53%

จากตารางดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงาน ในปี 2558 บริษัทไม่มีการขายที่ดินและอาคารโรงงาน ส่วนปี 2559 บริษัทได้มีการขายที่ดินเปล่า ของนิคมอุตสาหกรรมที่เอพี 1 จำนวน 1 แปลง เนื่องจากลูกค้าเดิมซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อรองรับการขายกำลังการผลิตเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายคลังสินค้าในโครงการบางเสาวรจำนวน 3 หลัง มูลค่าขาย 103.39 ล้านบาท ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นไม่สูงเหมือนรายได้ขายที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรม

ในปี 2558-2560 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายอาคารชุดเท่ากับร้อยละ 21.65 ร้อยละ 26.19 และร้อยละ 17.85 ตามลำดับ โดยธุรกิจอาคารชุดของบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ประมาณ ร้อยละ 18 – 27 ส่วนสาเหตุที่ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นในแต่ละปีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้น หรือทำเลที่ตั้งห้องชุดที่ขายในแต่ละปี ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน แต่ปี 2560 มีกำไรขั้นต้นลดลงเนื่องจากมีการขายห้องชุดแบบเหมารวมจำนวน 25 ห้อง (Big Lot) ให้แก่ลูกค้ารายหนึ่งซึ่งราคาขายต่ำกว่าลูกค้ารายย่อย

ในปี 2558-2560 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 42.80 ร้อยละ 43.81 และร้อยละ 41.01 ตามลำดับ โดยสำหรับปี 2559 กำไรขั้นต้นของบริษัทยังคงปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 43.81 เนื่องจาก คลังสินค้าและโรงงานที่ปล่อยเช่าเพิ่มขึ้นในปี 2559 มีราคาสูงกว่าค่าเช่าโดยเฉลี่ยของปี 2558 สำหรับปี 2560 บริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการลดลง ราคาเช่าคลังสินค้าที่ปล่อยเช่าใหม่มีราคาที่ต่ำกว่าปี 2559 และสาเหตุเกิดจากรายได้ค่าเช่าคลังสินค้าที่อังกฤษที่ปรับลดลงตามอัตราแลกเปลี่ยน

กำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2558-2560 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ -8.83 ร้อยละ -5.33 และร้อยละ -8.32 ตามลำดับ ทั้งนี้ สาเหตุหลักมาจากบริษัทไม่มียอดขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม ประกอบกับบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

กำไรสุทธิ

ในปี 2558-2560 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ -35.48 ร้อยละ -32.28 และร้อยละ -46.58 ตามลำดับ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทที่ลดลง เนื่องจากบริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการขายการลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยทั้งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม คลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และคอนโดมิเนียม ที่บางโครงการอยู่ระหว่างการขออนุญาตหรือยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ทำให้บริษัทยังไม่มีรายได้จากโครงการต่างๆ เช่น โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งเพิ่งได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดินจาก กนอ. เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และคาดว่าจะขายที่ดินและรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังของปี 2561 และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าจะสามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในเดือนมีนาคม 2561 และสามารถรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนได้ภายในกลางปี 2561 ประกอบกับในปี 2560 บริษัทมีรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน BGY&TFD ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าเพื่อพัฒนาโครงการ Artisan เพิ่มขึ้น 45.01 ล้านบาท โดยคาดว่าโครงการ Artisan จะก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ปลายปี 2562 โดยทั้งสามโครงการสามารถดำเนินงานได้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ โดยบริษัทคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทน่าจะปรับตัวดีขึ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2558-2560 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทร้อยละ -15.63 ร้อยละ -16.61 และร้อยละ -20.42 ตามลำดับ เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าที่สูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

14.2.4 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2558-2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 9,654.70 ล้านบาท 9,680.54 ล้านบาท และ 10,492.48 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2558 ไม่มากนักเพียง 25.85 ล้านบาท และปี 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวม

เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 811.93 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น

ในปี 2558-2560 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ -3.53 ร้อยละ -3.29 และร้อยละ -4.71 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่มีแนวโน้มลดลงเป็นผลมาจากผลการดำเนินงานของบริษัทที่ยังคงมีผลขาดทุน อันเป็นผลจากการที่ผ่านมามีบริษัทได้ขยายการลงทุนในทรัพย์สินค่อนข้างมาก ในขณะที่บางโครงการยังอยู่ในขั้นตอนการขออนุญาต โดยเฉพาะโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งเพิ่งได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดินจาก กนอ. เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และคาดว่าจะขายที่ดินและรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังของปี 2561 รวมถึงบางโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เช่น โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิวเรสซิเดนซ์ ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าจะสามารถสร้างเสร็จภายในมีนาคม 2561 และสามารถรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนได้ภายในกลางปี 2561 ประกอบกับในปี 2560 บริษัทมีรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน BGY&TFD ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าเพื่อพัฒนาโครงการ Artisan เพิ่มขึ้น 45.01 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในปี 2558-2560 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 304.16 ล้านบาท 265.41 ล้านบาท และ 602.29 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากปี 2558 จำนวน 38.75 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.74 เนื่องจาก บริษัทนำเงินสดที่ได้รับจากดำเนินงานและการกู้ยืมเงิน และเพิ่มทุนไปจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม トラสารหนี้ระยะสั้นและหุ้นกู้ที่ครบกำหนด และปี 2560 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 336.88 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ในปี 2558-2560 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 21.62 ล้านบาท 52.42 ล้านบาท และ 46.52 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 30.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 142.46 ซึ่งเป็นผลมาจากการลูกหนี้ค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานที่ประเทศอังกฤษ มียอดค้างชำระที่สูงขึ้น สำหรับปี 2560 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลงจากปี 2559 จำนวน 5.90 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.26 ซึ่งเป็นผลมาจากได้เรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานที่ประเทศอังกฤษ ทำให้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559

ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2558-2560 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 6,461.08 ล้านบาท 6,619.45 ล้านบาท และ 6,567.76 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2559 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 158.37 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้เข้าลงทุนและพัฒนาก่อสร้างโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ และก่อสร้างคลังสินค้าและโรงงานของ TISCOM และซื้อที่ดินโครงการของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2560 บริษัทมีต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง 51.69 ล้านบาท เนื่องจากได้โอนต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการคลังสินค้าที่บางเสาธงที่มีผู้เช่าเพิ่มขึ้นไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และลดลงจากการขายคลังสินค้าให้แก่ลูกค้า จำนวน 3 หลัง ในขณะที่นิคมอุตสาหกรรมท่าสะพานได้มีการซื้อที่ดินเปล่าและพัฒนาาระบบสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ในปี 2558 และ 2560 บริษัทมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เท่ากับ 208.12 ล้านบาท และ 152.81 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายที่ปรับลดลงในระหว่างปี 2557-2558 เนื่องจาก การลดลงตามมูลค่าตลาดของเงินลงทุน ประกอบกับในปี 2558 กองทุนที่บริษัทเข้าลงทุนได้มีการลดทุนบางส่วนและจ่ายเงินคืนให้แก่นักลงทุน (ผู้ถือหุ้นรายลงทุน) ในขณะที่

ที่ปี 2559 บริษัทไม่มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากบริษัทได้มีการโอนย้ายเงินทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย ไปเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าในระหว่างปี 2559 ในขณะที่ปี 2560 บริษัทได้มีการย้ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้ากลับมาเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าของบริษัทประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน ในปี 2558-2560 บริษัทมีสิทธิการเช่าเท่ากับ 364.12 ล้านบาท 324.22 ล้านบาท และ 282.56 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสิทธิการเช่าที่ดินที่ลดลงในช่วงที่ผ่านมาเป็นผลมาจากการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างปี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วย อาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า โรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า (ที่ปล่อยให้เช่าแก่ลูกค้าแล้ว) ในปี 2558-2560 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 1,392.71 ล้านบาท 1,342.48 ล้านบาท และ 1,526.85 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2559 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปี 2558 จำนวน 50.23 ล้านบาท ตามการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน และในปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 184.37 ล้านบาท เนื่องจากการปล่อยเช่าโรงงานให้แก่ลูกค้าได้เพิ่มขึ้น 5 หลัง ในโครงการบางเสด็จ

14.3 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

แหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย : ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
รวมหนี้สิน	7,752.57	7,519.95	7,774.06
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,902.13	2,160.60	2,718.42
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	4.08	3.48	2.86

หนี้สิน

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตั๋วแลกเงิน หนี้กู้ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในปี 2558-2560 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 7,752.57 ล้านบาท 7,519.95 ล้านบาท และ 7,774.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า จำนวน 232.62 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น และปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 254.11 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการมีเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เพิ่มขึ้น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ในปี 2558-2560 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 2,191.50 ล้านบาท 1,977.45 ล้านบาท และ 1,115.36 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 214.05 ล้านบาท จากการเพิ่มทุนไปจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น และในปี 2560 ลดลง 862.09 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ใช้เงินที่ได้มาจากการดำเนินงาน และเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าของบริษัท ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง และเจ้าหนี้ค่าที่ดิน ส่วนเจ้าหนี้อื่นของบริษัท ประกอบด้วย เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินประกันผลงาน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และอื่นๆ ในปี 2558-2560 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 256.62 ล้านบาท 287.08 ล้านบาท และ 266.52 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2559 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 30.46 ล้านบาท มาจากเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าอาคารชุดเพิ่มขึ้น ในขณะที่ ปี 2560 จำนวน 20.56 ล้านบาท เนื่องจากมีเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เดอะฮาบอร์ เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ ลดลง

หุ้นกู้

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ถึงกำหนด มูลค่ารวม 3,489.10 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดหุ้นกู้ชุดต่างๆ ที่คงเหลืออยู่ ดังนี้

สัญลักษณ์	ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	จำนวน (ลบ.)	อายุ (ปี)	วันเสนอขาย	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (%)
TFD182A	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561	769	1	23 ก.พ. 60	23 ก.พ. 61	6.00
TFD185A	หุ้นกู้ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561	850	1.83	7 ก.ค. 59	7 พ.ค. 61	6.00
TFD18702A	หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน (TFD18702A)	850	0.74	5 ต.ค. 60	2 ก.ค. 61	6.50
TFD192A	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562	528.5	2	23 ก.พ. 60	23 ก.พ. 62	6.00
TFD197A	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562	491.6	2	21 ก.ค. 60	21 ก.ค. 62	6.50

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในปี 2558-2560 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สรุทจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 893.59 ล้านบาท 1,048.93 ล้านบาท และ 1,703.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 155.35 ล้านบาท เนื่องจากมีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์เพิ่มขึ้น และปี 2560 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 654.15 ล้านบาท เนื่องจากมีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ และโครงการ นิคมอุตสาหกรรม ที่เอฟดี 2 เพิ่มขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2558-2560 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 1,902.13 ล้านบาท 2,160.60 ล้านบาท และ 2,718.42 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในปี 2559 และ 2560 เพิ่มขึ้น 258.47 ล้านบาท และ 557.83 ล้านบาท ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากในปี 2559 บริษัทได้มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้น และในปี 2560 บริษัทได้มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ควบไปสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 ให้แก่ผู้ถือหุ้น ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น ปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้วเท่ากับ 2,147,03 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ในปี 2558-2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 4.08 เท่า 3.48 เท่า และ 2.86 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ลดลงในปี 2559 และ 2560 เนื่องจากในเดือนธันวาคม 2559 บริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท จำนวน 694.83 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนส่วนหนึ่ง บริษัทได้นำไปจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น และในปี 2560 บริษัทได้ออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ทั้งหมด 3 รอบ ได้แก่ 1) เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 จำนวน 250 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท รวมเป็นจำนวน 500 ล้านบาท 2) เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในวันที่ 22 สิงหาคม 2560 จำนวน 50 ล้านบาท และ 3) วันที่ 26 ธันวาคม 2560 บริษัทได้มีการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ครบใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD- W5 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตราส่วน 4.68 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญ จำนวน 482.24 ล้านบาท ทำให้ปี 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 2,718.42 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ลดลงเหลือ 2.86 เท่า

14.4 รายจ่ายลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อย มีวัตถุประสงค์หลักในการใช้รายจ่ายลงทุนเพื่อใช้ในการขยายกิจการ ทั้งนี้ โครงการลงทุนที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 โครงการคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าที่ท่าสะพาน และ บางเสาธง รวมทั้งคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ในประเทศอังกฤษ 2 แห่ง (ผ่านการลงทุนใน Bransley และ Bognor) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส โครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิล เรสซิเดนซ์ (ผ่านการลงทุนใน CROWN) โครงการ เดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนเซส (ผ่านการลงทุนโดยตรงของบริษัท) โครงการสาขาสาน รัชดาภิเษก (ผ่านการลงทุนใน BGY&TFD) การลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่า (ผ่านการลงทุนใน SG) การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เป็นต้น ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการในช่วงต้น ส่วนใหญ่มาจากวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ประกอบกับเงินที่ได้จากการเพิ่มทุน และเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

สำหรับแผนการลงทุนในปี 2561 ของบริษัทและบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

แผนการลงทุน	วัตถุประสงค์	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)	ปีที่คาดว่าจะ จ่ายเงินลงทุน	แหล่งเงินทุน	ผลกระทบต่อ สภาพคล่อง
นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2	พัฒนาที่ดินเพื่อขาย/ให้เช่า	780	2561-2562	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี
โครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ วิลเรสซิเดนเซส	อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	275	2561	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี

14.5 ความเพียงพอของสภาพคล่อง

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,811.92)	(696.47)	(182.30)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(712.04)	280.19	(574.98)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,652.84	384.01	1,093.71
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	17.40	(6.47)	0.44
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิระหว่างงวด	146.28	(38.74)	336.87

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในระหว่างปี 2558-2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน เท่ากับ 1,811.92 ล้านบาท 696.47 ล้านบาท และ 182.30 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน สาเหตุหลักมาจากเงินสดที่ใช้ลงทุนในพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 1,153.27 ล้านบาท เช่น การลงทุนในการพัฒนาโครงการเดอะฮาร์เบอร์ วิล เรสซิเดนซ์ ของ CROWN และการเข้าลงทุนซื้อที่ดินและก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่บางเสาธง และท่าสะพานของ TISCOM เป็นต้น รวมถึงเงินที่ใช้จ่ายชำระดอกเบี้ยในระหว่างปี 2558 อีกจำนวน 436.29 ล้านบาท และการซื้อที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ของบริษัท สำหรับปี 2559 บริษัทได้มีการลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 และใช้ก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่บางเสาธง และโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิล เรสซิเดนซ์เพิ่มขึ้น 231.98 ล้านบาท รวมถึงจ่ายชำระดอกเบี้ยในระหว่างงวด อีกจำนวน 475.97 ล้านบาท สำหรับปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจการดำเนินงาน จำนวน 182.30 ล้านบาท สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการจ่ายชำระดอกเบี้ย จำนวน 446.48 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในระหว่างปี 2558 และ ปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 712.04 ล้านบาท และ 574.98 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน 280.18 ล้านบาท ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2558 มีสาเหตุหลักที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจาก TISCOM ได้ลงทุนซื้อที่ดินและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ แห่งที่สองผ่าน Bognor จำนวน 891.51 ล้านบาท ในขณะที่มีกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจ่ายชำระหนี้คืนจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) จำนวน 140.00 ล้านบาท สำหรับปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจ่ายชำระหนี้คืนจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อีกจำนวน 122.00 ล้านบาท และเงินที่ได้รับจากการขายเงินลงทุนใน M-II จำนวน 249.25 ล้านบาท ส่วนปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 574.98 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากการขายการลงทุนในโครงการ Artisan ผ่านกิจการร่วมค้า BGY&TFD ทำให้บริษัทมีมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นรวมจำนวน 510 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2558-2560 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 2,652.84 ล้านบาท 384.01 ล้านบาท และ 1,093.71 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2558 มีสาเหตุหลักเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อใช้ลงทุนในโครงการที่ประเทศอังกฤษเพิ่มขึ้นสุทธิ 623.63 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการออกตั๋วแลกเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 670.00 ล้านบาท และออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นเพื่อใช้พัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอีก 1,386.39 ล้านบาท สำหรับปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 384.01 ล้านบาท มาจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 694.83 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 2,639.10 ล้านบาท เพื่อไปจ่ายหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 2,250.00 ล้านบาท และจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น และมีการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 623.07 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 รวมกับได้รับเงินจากการเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และผู้ถือหุ้นเดิม 1,032.24 ล้านบาท เพื่อใช้ในการขยายการลงทุนในโครงการ Artisan และสำรองจ่ายชำระคืนหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระในปี 2561

ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ณ สิ้นปี 2558-2560 อยู่ที่ 1.39 เท่า 1.43 เท่า และ 1.56 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง ในปี 2559 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทปรับตัวดีขึ้นจากปี 2558 มาอยู่ที่ 1.43 เท่า มีผลมาจากสินทรัพย์หมุนเวียนในส่วนของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนโดยรวมลดลงจากการนำเงินเพิ่มทุนมาจ่ายชำระตั๋วแลกเงิน สำหรับปี 2560 อัตราส่วนสภาพคล่องยังคงปรับตัวดีขึ้นจากสิ้นปี 2559 มาอยู่ที่ 1.56 เท่า เนื่องจากในปี 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชุดใหม่ และออกเสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 25 ล้านบาท เพื่อนำไปจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น

14.6 ความสามารถในการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (Covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ได้ออกเสนอขายแล้ว ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	อัตราส่วน “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ตามข้อกำหนดสิทธิ
หุ้นกู้ของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2561	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี
หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	ไม่เกิน 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีประจำปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.30 เท่า ซึ่งต่ำกว่าอัตราส่วนตามข้อกำหนดสิทธิดังกล่าวข้างต้น (4.50 เท่า) ค่อนข้างมาก ทั้งนี้เป็นมาจากการนโยบายของบริษัทที่จะลดภาระการกู้ยืมเงินและต้นทุนทางการเงินลง โดยการระดมทุนจากการออกเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมและบุคคลในวงจำกัด เพื่อใช้เป็นเงินทุนในโครงการต่างๆ ตลอดจนใช้จ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ส่งผลให้อัตราส่วนดังกล่าวลดลงอย่างต่อเนื่องจากปี 2559 ที่มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.91 เท่า และสิ้นปี 2558 ที่เท่ากับ 3.56 เท่า เป็นผลมาจากการที่บริษัทได้มีการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมด 3 รอบ ได้แก่ 1) เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 จำนวน 250 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท รวมเป็นจำนวน 500 ล้านบาท 2) เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในวันที่ 22 สิงหาคม 2560 จำนวน 50 ล้านบาท และ 3) วันที่ 26 ธันวาคม 2560 บริษัทได้มีการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ควบไปสำคัญแสดงสิทธิ TFD- W5 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตราส่วน 4.68 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญ จำนวน 482.24 ล้านบาท

ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 2,718.42 ล้านบาท รวมทั้งหนี้สินสุทธิของบริษัทก็ปรับลดลงด้วยเช่นกัน จากสิ้นปี 2559 ที่มีหนี้สินสุทธิเท่ากับ 6,287.79 ล้านบาท ลดลงเหลือ 6,249.72 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560

ดังนั้น ทำให้บริษัทมีความเชื่อมั่นว่าบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ข้างต้นได้อย่างแน่นอน อย่างไรก็ตาม หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นที่กำหนดไว้ที่ 4.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุของหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ 5 รุ่น ได้แก่ “หุ้นกู้ของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561” “หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561” “หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562” “หุ้นกู้มีประกันของบริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562” “หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

บริษัทได้มีมาตรการรองรับเพื่อรักษาสภาพคล่องและอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในระยะเวลาอันใกล้โดย

1) บริษัทคาดว่าจะได้รับเงินจากการขายโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเซส อีกประมาณ 1,364 ล้านบาท ภายในกลางปี 2561 จากการที่บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายทั้งโครงการให้แก่บริษัท บลูโอเชียน เรียลเอสเตท จำกัด เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 ในมูลค่าขายรวม 1,620 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทได้รับชำระเงินมัดจำและเงินงวดจากลูกค้าแล้วรวมทั้งสิ้น 256 ล้านบาท โดยงานก่อสร้างจะแล้วเสร็จภายในเดือนมีนาคม 2561 และคาดว่าจะส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในกลางปี 2561 โดยมีรายละเอียดงวดการรับชำระเงินส่วนที่เหลือ ดังนี้

- จำนวน 697 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2561
- จำนวน 667 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561

2) บริษัทคาดว่าจะมีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ปัจจุบันมีลูกค้าที่มีความสนใจซื้อที่ดินนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทหลายราย โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถขายและรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังของปี 2561

3) วันที่ 26 ธันวาคม 2560 บริษัทได้มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ควบใบสำคัญแสดงสิทธิ TFD-W5 ใหม่ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 241.12 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 482.24 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้ว 2,147.03 ล้านบาท (ข้อมูล ณ วันที่ 5 มกราคม 2561) เพื่อสำรองเงินไว้ใช้จ่ายชำระหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์ 2561

จากปัจจัยต่างๆ ข้างต้น น่าจะเป็นส่วนทำให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้นซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิปรับตัวดีขึ้น และทำให้ปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อบริษัทแต่อย่างใด

14.7 ความสามารถชำระดอกเบี้ย และเงินต้น

บริษัทมีนโยบายจัดการชำระหนี้ดอกเบี้ยและเงินต้นอย่างรัดกุม และแผนการเพิ่มทุนและขยายวงเงินหุ้นกู้เพื่อจ่ายชำระหนี้เพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน และใช้พัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยคงเหลือจำนวน 942.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สถาบันการเงินผู้ให้กู้	บริษัท	โครงการ	ประเภทสินเชื่อ	วงเงินกู้	เบิกเงินกู้แล้ว	วงเงินกู้คงเหลือ
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง	TFD	ท่าสะพาน	เงินกู้ระยะยาว	1,600.00	775.80	824.20
สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง	CROWN	The Harbour	เงินกู้ระยะยาว	510.00	391.70	118.30
รวม				2,110.00	1,167.50	942.50

นอกจากนี้ บริษัทยังคาดว่าจะมีกระแสเงินสดรับจากการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส โครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิวเรสซิเดนซ์ และรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 และแผนการระดมทุนเพื่อรองรับไว้จ่ายชำระหนี้คืน ดังที่ได้กล่าวไว้ในหัวขั้ข้างต้น

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการสภาพคล่องของบริษัทเป็นอย่างมาก เพื่อให้บริษัทสามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยในแต่ละงวดได้ตรงตามงวดการชำระคืนที่ได้กำหนดไว้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีตัวแลกเงินกู้ระยะสั้นคงค้างจำนวนทั้งสิ้น 1,115.50 ล้านบาท โดยบริษัทมีการค้าประกันการออกและเสนอขายตราสารหนี้ประเภทตัวแลกเงินให้แก่บริษัทย่อยจำนวนทั้งหมด 71.50 ล้านบาท ซึ่งรายละเอียดของตัวแลกเงินและตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยบริษัทและบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

ผู้ออกตัว	อายุ	จำนวนตัว (ฉบับ)	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)
TFD	3 เดือน - 9 เดือน	69	1,044.00
TISCOM	6 เดือน - 11 เดือน	1	71.50*

หมายเหตุ: * ค้ำประกันโดยบริษัท