

### ส่วนที่ 3

#### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 13.1 สรุปข้อมูลทางการเงิน/งบการเงินรวม

##### สำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ฤๅศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ฤๅศาศิริ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

##### เรื่องอื่น

งบการเงินรวมของบริษัท ฤๅศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ฤๅศาศิริ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่แสดงเปรียบเทียบได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีท่านอื่นในสำนักงานเดียวกับข้าพเจ้า ซึ่งแสดงความคิดเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558

##### สำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ฤๅศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ฤๅศาศิริ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### 13.2 งบแสดงฐานะการเงิน

	ปี 2555 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>								
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	45.16	0.96	7.44	0.12	13.86	0.18	14.81	0.13
ลูกหนี้การค้า	4.03	0.09	8.50	0.13	7.66	0.10	10.85	0.09
ลูกหนี้อื่น	14.49	0.31	16.90	0.27	25.33	0.32	77.28	0.67
สินค้าคงเหลือ	3,792.88	80.24	5,117.43	80.96	5,698.70	72.51	8,273.63	71.93
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	150.01	1.91	0	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	230.90	4.88	120.05	1.90	695.34	8.85	398.04	3.46
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>4,087.46</b>	<b>86.47</b>	<b>5,270.32</b>	<b>83.38</b>	<b>6,590.90</b>	<b>83.87</b>	<b>8,774.61</b>	<b>76.29</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>								
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	157.18	3.33	157.63	2.49	-	-	0	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	0	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	1.22	0.03	1.14	0.02	-	-	700.00	6.09
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	457.65	9.68	586.00	9.27	651.28	8.29	727.18	6.32
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	17.70	0.37	291.36	4.61	404.65	5.15	1,209.22	10.51
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5.74	0.12	14.57	0.23	212.10	2.70	91.16	0.79
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>639.49</b>	<b>13.53</b>	<b>1,050.68</b>	<b>16.62</b>	<b>1,268.03</b>	<b>16.13</b>	<b>2,727.66</b>	<b>23.71</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,726.95</b>	<b>100.00</b>	<b>6,321.00</b>	<b>100.00</b>	<b>7,858.93</b>	<b>100.00</b>	<b>11,502.17</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>								
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	175.00	3.70	184.49	2.92	164.31	2.09	106.40	0.93
เจ้าหนี้การค้า	247.09	5.23	321.44	5.09	297.73	3.79	132.79	1.15
เจ้าหนี้อื่น	194.41	4.11	283.62	4.49	345.49	4.40	322.90	2.81

	ปี 2555 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท
เงินกู้ยืมและหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	792.65	16.77	1,153.17	18.24	2,188.62	27.85	694.47	6.04
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	144.31	3.05	136.30	2.16	4.42	0.06	418.10	3.63
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	65.13	1.38	114.67	1.81	256.46	3.26	268.78	2.34
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,618.59</b>	<b>34.24</b>	<b>2,193.69</b>	<b>34.70</b>	<b>3,257.03</b>	<b>41.44</b>	<b>1,943.44</b>	<b>16.90</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>								
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	0.72	0.02	3.31	0.05	1.82	0.02	5.96	0.05
เงินกู้ยืมระยะยาว	778.73	16.47	1,396.35	22.09	111.13	1.41	1,343.13	11.68
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ๆ	0.33	0.01	0.82	0.01	25.63	0.33	650.07	5.65
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>779.78</b>	<b>16.50</b>	<b>1,400.48</b>	<b>22.16</b>	<b>138.58</b>	<b>1.76</b>	<b>1,999.16</b>	<b>17.38</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,398.37</b>	<b>50.74</b>	<b>3,594.18</b>	<b>56.86</b>	<b>3,395.61</b>	<b>43.21</b>	<b>3,942.60</b>	<b>34.28</b>
<b>ส่วนของทุนเรือนหุ้น</b>								
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,273.57	48.10	2,623.57	41.51	4,046.72	51.49	6,946.89	60.40
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-	206.90	2.63	356.90	3.10
กำไรสะสม	54.65	0.01	4.80	0.08	62.22	0.79	113.23	0.98
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	0.37	0.01	0.31	0.00	-	-	-0.1	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.00	0.00	98.15	1.55	147.48	1.88	142.65	1.24
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,328.59	49.26	2,726.83	43.14	4,463.32	56.79	7,559.57	65.72
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,726.95</b>	<b>100.00</b>	<b>6,321.00</b>	<b>100.00</b>	<b>7,858.93</b>	<b>100.00</b>	<b>11,502.17</b>	<b>100.00</b>

### 13.3 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ปี 2555 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>								
รายได้จากการขาย	494.34	97.69	316.30	93.49	1,243.99	98.44	1,125.98	97.72
รายได้จากกรธุรกิจให้เช่าและบริการ	10.29	2.03	22.02	6.51	19.73	1.56	26.28	2.28
รายได้จากกรธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	1.40	0.28	-	-	-	-	-	-
<b>รวมรายได้จากการขายและบริการ</b>	<b>506.03</b>	<b>100.00</b>	<b>338.32</b>	<b>100.00</b>	<b>1,263.72</b>	<b>100.00</b>	<b>1,152.26</b>	<b>100.00</b>
<b>ต้นทุนขายและบริการ</b>								
ต้นทุนขาย	275.45	54.44	186.98	55.27	804.69	63.68	698.94	60.66
ต้นทุนจากกรธุรกิจให้เช่าและบริการ	14.11	2.79	13.21	3.90	13.74	1.09	19.37	1.68
ต้นทุนงานก่อสร้าง	1.40	0.28	-	-	-	-	-	-
<b>รวมต้นทุนจากการขายและบริการ</b>	<b>290.96</b>	<b>57.50</b>	<b>200.19</b>	<b>59.17</b>	<b>818.43</b>	<b>64.76</b>	<b>718.31</b>	<b>62.34</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>215.07</b>	<b>42.50</b>	<b>138.13</b>	<b>40.83</b>	<b>445.29</b>	<b>35.24</b>	<b>433.95</b>	<b>37.66</b>
รายได้อื่น	37.05	7.32	2.83	0.84	7.84	0.62	56.21	4.88
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>252.10</b>	<b>49.82</b>	<b>140.96</b>	<b>41.66</b>	<b>453.13</b>	<b>35.86</b>	<b>490.16</b>	<b>42.54</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	43.99	8.69	36.93	10.92	130.63	10.34	137.24	12.24
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	100.18	19.80	141.55	41.84	144.66	11.45	209.18	18.66
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-	-	-	-	0.32	0.03
ต้นทุนทางการเงิน	7.47	1.48	12.78	3.78	27.09	2.14	56.12	5.01
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>151.64</b>	<b>29.97</b>	<b>191.26</b>	<b>56.53</b>	<b>302.38</b>	<b>23.93</b>	<b>402.86</b>	<b>35.93</b>
ขาดทุน (กำไร) จากส่วนได้เสียเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	0.45	0.13	(7.61)	(0.60)	-	-
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>100.46</b>	<b>19.85</b>	<b>(49.85)</b>	<b>(14.73)</b>	<b>143.14</b>	<b>11.33</b>	<b>87.30</b>	<b>7.58</b>
ภาษีเงินได้	23.89	4.72	1.86	0.55	36.37	2.88	24.17	2.10
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน</b>	<b>76.57</b>	<b>15.13</b>	<b>(51.71)</b>	<b>(15.28)</b>	<b>106.75</b>	<b>8.45</b>	<b>63.13</b>	<b>5.48</b>
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>	<b>0.04</b>		<b>(0.02)</b>		<b>0.0193</b>		<b>0.0101</b>	

### 13.4 งบกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2555 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	76.99	(51.71)	106.75	63.13
<b>รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ(จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
ค่าเสื่อมราคาและรายการตัดบัญชี	13.13	14.03	15.35	18.89
หนี้สงสัยจะสูญ(กลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(0.37)	0.04	0.94	3.33
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	0.23	0.48	0.63	0.77
ขาดทุน(กำไร)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(0.15)	-	-	-
ขาดทุน(กำไร)จากการขายห้องชุดให้เช่า	(32.32)	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(0.20)	(0.06)	(3.15)	(1.61)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาว	-	-	(0.91)	-
เงินปันผลรับ	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	(38.12)
ส่วนแบ่งขาดทุน(กำไร)จากเงินลงทุนในบริษัทรวม	(0.37)	(0.45)	7.62	-
ดอกเบี้ยจ่าย	2.60	12.68	27.10	56.12
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	-	-	0.01	-
ภาษีเงินได้	23.86	2.01	13.09	14.34
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	0.05	(0.15)	23.28	9.82
ลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(0.08)	0.14	(1.82)	(0.34)
ลูกหนี้การค้า-กิจการอื่น ลดลง(เพิ่มขึ้น)	30.94	(4.65)	1.71	(4.30)
ลูกหนี้อื่น ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(2.79)	(2.85)	(8.43)	(53.84)
สินค้าคงเหลือ ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(1,533.37)	(1,283.90)	(581.26)	(1,912.84)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - เงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(215.00)	35.41	(565.00)	(390.49)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่นๆ ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(0.54)	(5.85)	(10.29)	9.50
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันลดลง(เพิ่มขึ้น)	-	-	-	(5.72)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น-ภาษีเงินได้หักภาษี ณ ที่จ่าย ลดลง(เพิ่มขึ้น)	6.71	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น-อื่นๆ ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(1.29)	(3.90)	(187.08)	(51.29)
เจ้าหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น(ลดลง)	132.14	(7.81)	(31.31)	(93.85)
เจ้าหนี้การค้า-กิจการอื่น เพิ่มขึ้น(ลดลง)	94.85	73.89	(57.38)	(71.09)
เจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น(ลดลง)	106.54	88.66	59.50	(36.32)

	ปี 2555 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
หนี้หมุนเวียนอื่น-เงินประกันผลงานก่อสร้าง เพิ่มขึ้น(ลดลง)	24.47	53.11	13.16	(0.01)
หนี้หมุนเวียนอื่น-อื่นๆ เพิ่มขึ้น(ลดลง)	2.99	8.30	117.39	(4.23)
รับดอกเบี้ย	0.20	0.06	3.15	1.61
จ่ายภาษีเงินได้	(20.86)	(17.33)	(12.71)	(24.00)
<b>เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(1,291.68)</b>	<b>(1,089.86)</b>	<b>(1,069.65)</b>	<b>(2,510.54)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
รับดอกเบี้ย	-	-	-	-
รับเงินปันผล	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม ลดลง(เพิ่มขึ้น)	(156.80)	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย ลดลง(เพิ่มขึ้น)	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาว	0.00	(0.07)	1.66	(700.00)
เงินสดรับจากการจำหน่ายห้องชุดให้เช่า	84.23	-	-	188.12
เงินสดจ่ายในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(136.88)	(74.02)	(71.56)
เงินสดจ่ายในการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(4.04)	(223.44)	(52.29)	(617.89)
เงินสดจ่ายในการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน-โปรแกรมคอมพิวเตอร์	-	(1.41)	(0.39)	(2.10)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงงบการเงิน	-	-	-	(0.09)
<b>เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(76.61)</b>	<b>(361.79)</b>	<b>(125.04)</b>	<b>(1,203.52)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น(ลดลง)	175.00	9.49	(20.17)	-
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น(ลดลง)	72.81	(12.57)	(126.46)	(4.37)
เงินกู้ระยะสั้นจากกิจการอื่น เพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-	418.09
จ่ายชำระเจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(3.12)	(2.64)	(2.30)	(0.76)
เงินกู้ยืมระยะยาว เพิ่มขึ้น(ลดลง)	357.91	975.32	(251.50)	(320.06)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	570.01	350.00	1,380.05	3,050.16
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ	-	-	250.00	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	-	-	25.00	-
จ่ายชำระหุ้นกู้แปลงสภาพ	-	-	(25.00)	-
เงินสดรับจากการเรียกชำระค่าหุ้นของบริษัทย่อย	-	100.00	-	0.03
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	-	-	614.14
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(11.93)	(5.67)	(28.50)	(42.22)

	ปี 2555 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,160.67	1,413.93	1,201.12	3,715.01
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(207.61)	(37.72)	6.42	0.95
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	252.76	45.15	7.44	13.86
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	45.15	7.44	13.86	14.81

### 13.5 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย : ล้านบาท

	หน่วย	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.53	2.40	2.02	4.51
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.18	0.07	0.27	0.26
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.01)	(0.01)	0.03	(1.29)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	26.95	54.01	156.38	124.39
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	13.36	6.67	2.30	2.93
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.16	0.08	0.23	0.29
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	2,234.67	4,736.20	1,539.45	1,243.90
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	2.18	0.70	2.64	5.26
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	165.43	511.20	136.17	69.35
Cash Cycle	วัน	2,082.60	4,231.67	1,405.58	1,310.31
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>					
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	42.50	40.83	35.24	37.66
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	13.94	(11.92)	13.45	5.61
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	(29.85)	43.12	63.42	0.59
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	15.22	(15.28)	8.45	5.48
อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	3.84	(2.09)	2.97	4.18

	หน่วย	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	1.96	(0.94)	1.51	0.55
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	18.83	(4.44)	10.50	6.25
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.13	0.06	0.18	0.06
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>					
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น*	เท่า	0.84	1.10	0.59	0.62
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	เท่า	14.45	(2.90)	6.28	2.56
อัตราส่วนความสามารถชำระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	(180.45)	(2.89)	(1.94)	(2.19)

หมายเหตุ: \*อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้คำนวณตามอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) ตามร่างข้อกำหนดสถิติในเอกสารแนบ 6



## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 14.1.1 ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ภาพรวมธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 ยังคงเป็นปีที่มีความแปรผันอย่างต่อเนื่องจากปี 2557 ผู้ประกอบการหลายรายต้องมีการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น ภาวะความผันผวนของเศรษฐกิจโลก เศรษฐกิจจะดับภูมิภาคจนถึงเศรษฐกิจในประเทศ อันส่งผลให้กำลังซื้อหดตัวในตลาดบางกลุ่มและบางทำเลแต่สำหรับบางกลุ่มเช่น กลุ่มคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ย่านศูนย์กลางธุรกิจที่มีราคาต่อหน่วยมากกว่า 20 ล้านบาท ยังคงมีความต้องการที่รองรับอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการหลายรายมีการกระจายความเสี่ยงจากคอนโดระดับราคาล่างถึงปานกลางมาสู่โครงการแนวราบมากขึ้นเนื่องจากโครงการแนวราบสามารถมีกำไรที่เร็วและมั่นคงกว่า อีกทั้งกลุ่มลูกค้ายังเป็นกลุ่มที่ซื้ออยู่จริงมากกว่าลงทุนและเก็งกำไร

แม้ตลาดจะมีแรงหนุนใหม่จากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมลง แต่เนื่องจากตลาดยังมีความเสี่ยงหลายประการ อาทิ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำ ทำให้ผู้บริโภคยังชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ขณะที่กำลังซื้อของผู้บริโภคยังไม่กลับมาฟื้นสู่ระดับศักยภาพ จากภาระรายจ่ายในชีวิตประจำวันที่สูงขึ้น และภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวขึ้นตามกลไกตลาด ขณะที่รายได้ของผู้บริโภคไม่ได้ปรับขึ้นอีกทั้งอัตราการเติบโตของจีดีพีที่ราว 3-4 % ยังไม่เอื้ออำนวยให้ภาคอสังหาฯเติบโตอย่างก้าวกระโดดเหมือนในอดีต ขณะที่ตลาดอสังหาฯในต่างจังหวัดคาดว่าจะชะลอตัว จากจำนวนโครงการที่เร่งเปิดในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทำให้มีจำนวนยูนิต (ซัพพลาย) เหลือสะสมในตลาดค่อนข้างมาก โดยคาดว่าปี 2558 ตลาดต่างจังหวัดจะหดตัวมากถึง 20-30%

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ล้วนส่งผลให้ผู้ประกอบการระมัดระวังเรื่องการขยายโครงการและการลงทุนในปี 2558 จะเห็นว่ามีผู้ประกอบการหลายรายมีการกระจายความเสี่ยงด้านการลงทุน โดยมีการร่วมลงทุนกับบริษัทต่างชาติมากยิ่งขึ้น เช่น ญี่ปุ่น และจีน

#### 14.1.2 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

แนวโน้มภาคอสังหาริมทรัพย์ปี 2559 คาดว่า จะเติบโตประมาณ 5% คิดเป็นมูลค่ารวมทั่วประเทศ 5 แสนล้านบาท เป็นไปตามทิศทางการเติบโตของเศรษฐกิจไทย (จีดีพี) ที่คาดว่าจะขยายตัว 4.5% ขณะที่ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล คาดว่า จะมีขนาดตลาดประมาณ 3.15 แสนล้านบาท ขยายตัว 0-5% เช่นเดียวกับการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ จะใกล้เคียงกับปี 2558 ที่มีมูลค่าประมาณ 3 แสนล้านบาท

จากจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่เพิ่มขึ้น ผสมกับหลากปัจจัยลบ ทั้งจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวเปราะบาง ปัญหานี้ครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อภาคอสังหาฯ ขณะที่ปัจจัยบวก คาดว่าอัตรา

ดอกเบี้ยจะทรงตัว และการขยายการลงทุนของต่างชาติ จากการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (เออีซี) ในวันที่ 1 ม.ค. 2559 คาดว่าจะผลักดันให้เกิดการลงทุนอสังหาฯ ต่อเนื่อง

ปัจจัยบวกที่จะช่วยส่งเสริมการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ เกิดจากเศรษฐกิจที่มีทิศทางดีขึ้น การเมืองสงบ ส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการและผู้บริโภค รวมทั้งการเดินหน้านำลงทุนโครงการรถไฟฟ้า หนุนให้ความต้องการที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งภาวะเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มฟื้นตัว โดยเฉพาะเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกา จะช่วยให้ภาคการส่งออกของไทยกลับมาขยายตัวได้ ทำให้การบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้น ขณะที่อัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยนโยบายยังอยู่ในเกณฑ์ต่ำ รวมทั้งการเปิดเออีซี จะทำให้เกิดโอกาสการค้าและการลงทุนระหว่างภูมิภาค

อย่างไรก็ตาม "ปัจจัยลบ" ที่ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาฯ ได้แก่ กำลังซื้อที่คาดว่าจะจะไม่ทันการขยายตัวของธุรกิจอสังหาฯ จากราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นรวดเร็ว เกินกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค อีกทั้งอัตราการเติบโตของจีดีพีที่ราว 3-4 % ยังไม่เอื้ออำนวยให้ภาคอสังหาฯ เติบโตอย่างก้าวกระโดดเหมือนในอดีต ขณะที่ตลาดอสังหาฯ ในต่างจังหวัดคาดว่าจะชะลอตัว จากจำนวนโครงการที่เร่งเปิดในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทำให้มีจำนวนยูนิตเหลือสะสมในตลาดค่อนข้างมาก โดยคาดว่าปี 2559 ตลาดต่างจังหวัดจะหดตัวมากถึง 20-30%

นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยเสี่ยง ที่อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยและภาคอสังหาฯ ในปี 2559 ได้แก่ เสถียรภาพการเมืองในประเทศ และภาคการท่องเที่ยวที่อ่อนไหวต่อสถานการณ์ทางการเมือง ที่สำคัญแนวโน้มหนี้ภาคครัวเรือนที่สูงขึ้น จะทำให้สภาพคล่องในระบบการเงินตึงตัว ส่งผลให้สถาบันการเงินระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

แนวโน้มใหญ่ของตลาดอสังหาฯ ในปี 2559 คาดว่าจะเป็นตลาดของ "กลุ่มทุนใหญ่" ทั้งรายเดิมที่มีอยู่ในตลาด และ "กลุ่มทุนใหญ่รายใหม่" เพิ่มเข้ามา และยังเป็นปีของโครงการขนาดใหญ่ รวมทั้งยังคงเป็นปีแห่งการ "ซื้อและควรวมกิจการ" ซึ่งเริ่มเห็นภาพชัดเจนมาตั้งแต่ปลายปี 2557

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2559 จะเป็นปีที่มีการแข่งขันกันอย่างหนักจากการที่ผู้ประกอบการขนโครงการใหม่ๆ ลงตลาด ส่วนกำลังซื้อในตลาด เชื่อว่ายังมี เพียงแต่ต้องดูว่าซัพพลายใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดมากน้อยแค่ไหน หากเป็นซัพพลายที่ตอบโจทย์ตลาด การตอบรับจะยังดี แต่ถ้าไม่ใช่ซัพพลายที่ตลาดต้องการ ก็อาจส่งผลให้ยอดขายไม่ดี

#### 14.1.3 ผลที่มีต่อการดำเนินงานตามภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความผันผวนในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และได้ปรับทิศทางการลงทุนโครงการสู่ทำเลที่ตั้งประเภทผลิตภัณฑ์ที่มีความต้องการสูงกว่าและกลุ่มลูกค้าที่ยังคงมีกำลังซื้อที่ไม่ถดถอย บริษัทฯ จึงขยายขอบเขตการดำเนินโครงการใหม่เน้นโครงการที่ยังคงให้ผลตอบแทนค่าเช่าที่น่าสนใจแก่นักลงทุน โดยบริษัทฯ ได้เปิดตัว 2 โครงการใหม่ในต้นปี 2559 คือ โครงการ ฤๅศา ลายา ตั้งอยู่ใกล้หาดลายัน อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต และ

โครงการ อนุศา เขาใหญ่ คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่ภายในโครงการ อนุศา มายโอโซน เขาใหญ่ อำเภอปากช่อง จังหวัด นครราชสีมา

ปัจจุบันรายได้หลักของบริษัทฯ มาจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายโดยรับรู้รายได้ จากโครงการที่พัฒนาเสร็จแล้วสำหรับแนวราบได้แก่ โครงการอนุศา ชิวานี พัทยา โครงการอนุศาศิริ ชิดดีพระราม2 โครงการ อนุศา มายโอโซน เขาใหญ่ โครงการ บ้านกฤษณาพระราม5โครงการบ้าน ณ ราธ สุวินทวงศ์ และสำหรับแนวสูง ได้แก่โครงการอพ เคมม์ โครงการปาร์ค เอ็กโซ เกษตร-นวมินทร์ โครงการ เฟรช คอนโดมิเนียม โครงการอนุศา ศรีราชา คอนโดเทล และ โครงการอนุศา สเตท ทาวเวอร์

**14.1.4 บริษัทฯ ได้กำหนดรูปแบบการบริหารจัดการ เพื่อให้สอดคล้องกับ นโยบายและกลยุทธ์ของ องค์การ รวมถึงเพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานและแนวทางในการตัดสินใจด้านธุรกิจ ขององค์การไว้ ดังนี้**

• **ด้านการตลาด**

- 1) นโยบายในการแบ่งกลุ่มลูกค้าอย่างชัดเจนสำหรับแต่ละโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับตราสินค้า
- 2) นโยบายเพิ่มส่วนแบ่งการตลาดในทุกกลุ่ม โดยได้นำเสนอโครงการในรูปแบบและระดับราคาที่แตกต่างกันเพื่อนำเสนอสินค้าให้กับผู้บริโภคในทุกกลุ่มแยกตามแบรนด์ของโครงการ
- 3) นโยบายในการสร้างแบรนด์ที่น่าเชื่อถือ เพื่อให้เกิดการจดจำในตราสินค้าในระยะยาว
- 4) นโยบายด้านการบริการ โดยเน้นการให้บริการแก่ลูกค้าโดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก รวมถึงการประสานงานภายในหน่วยงานและภายนอกองค์กรด้วยความรวดเร็วเพื่อสร้างความประทับใจและพึงพอใจแก่ลูกค้า อันเป็นการรักษาสถานะลูกค้าเก่าและขยายตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าใหม่

• **ด้านการเงิน**

- 1) นโยบายไม่เข้าลงทุนในที่ดินเปล่า เพื่อให้ไม่ให้เกิดภาวะเงินทุนจม
- 2) นโยบายในการบริหารการเงิน เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่สนับสนุนต่อการดำเนิน ธุรกิจของบริษัทให้ดำเนินไปได้อย่างราบรื่น และมีฐานะการเงินที่มั่นคง
- 3) นโยบายการนำเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาใช้ในระบบบัญชีและการเงินเป็นไปอย่างถูกต้อง สมบูรณ์ และรวดเร็ว เพื่อให้สามารถนำไปใช้ในการตัดสินใจได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 4) นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน เพื่อให้การลงทุนและจัดหาแหล่งเงินทุนต่างๆเป็นไป อย่างเหมาะสม และมีประสิทธิภาพสูงสุด

• **ด้านการบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์**

- 1) นโยบายในการคัดเลือกผู้บริหารและพนักงานที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารและ พนักงานของบริษัทจะมีความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการองค์กรให้บรรลุตามเป้าหมายทางธุรกิจขององค์กรได้
- 2) นโยบายในการมอบหมายงานให้ตรงกับความสามารถของพนักงาน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในด้าน การบริหารทรัพยากรบุคคลของบริษัท

3) นโยบายในการจัดจ้างบริษัทภายนอกเพื่อบริหารงานในส่วนที่บริษัท ไม่มีความชำนาญ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในภาพรวมขององค์กร และยังช่วยลดต้นทุนคงที่ในการว่าจ้างพนักงานประจำรวมถึงการลดต้นทุนด้านการฝึกอบรมได้อีกด้วย

4) นโยบายการพัฒนาความรู้และทักษะของบุคลากรเดิมให้สูงขึ้น โดยการจัดส่งเข้าอบรมอย่างสม่ำเสมอ

รวมถึงปลูกฝังวัฒนธรรม และสร้างทัศนคติที่ดีในการทำงานให้กับพนักงานเพื่อให้ทราบถึงเป้าหมายที่จะทำงานไปสู่เป้าหมายเดียวกัน

5) นโยบายการวางแผนด้านอัตรากำลังคน (Manpower Planning) ให้เหมาะสมกับภารกิจทั้งในเชิงคุณภาพและปริมาณ โดยคำนึงถึงกระบวนการทำงาน การลดงานที่ซ้ำซ้อน และการบริหารต้นทุนด้านบุคลากรอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งพิจารณาจัดทำแนวทางความก้าวหน้าในอาชีพการงาน (Career Path)

6) นโยบายการวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่ง (Succession Planning) เพื่อเตรียมบุคลากรระดับบริหารไว้รองรับการขยายธุรกิจในอนาคต ด้วยตระหนักดีว่าบุคลากรเป็นทรัพยากรที่มีค่ายิ่งในการสร้างความสำเร็จ บริษัทจึงมุ่งเน้นการพัฒนาฝึกอบรมและออกแบบหลักสูตรให้มีความเหมาะสมกับขีดความสามารถเฉพาะบุคคลในเชิงรุกทุกมิติ

7) นโยบายการบริหารผลการปฏิบัติงาน (Performance Management) เพื่อให้บรรลุภารกิจหลักขององค์กร บริษัท ได้ริเริ่มวางแผนการพัฒนาระบบการวัดผลงาน และพิจารณาผลตอบแทนตามผลงานเป็นหลัก ซึ่งรวมทั้งการพัฒนาเครื่องมือที่จะช่วยชี้วัด และประเมินผลโดยเน้นการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย และกำหนดเวลา ซึ่งจะทำให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล

#### • ด้านกระบวนการทำงาน

1) นโยบายลดระยะเวลาในการขายให้ต่ำที่สุด เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการทำไรของแต่ละโครงการสอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัท

2) นโยบายการจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อลดต้นทุนการผลิต

3) นโยบายการจัดบุคลากรให้เหมาะสมกับงาน

4) นโยบายการลดอุบัติเหตุระหว่างการทำงาน

5) นโยบายการจัดเก็บวัสดุก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ

6) นโยบายการลดต้นทุนในการซ่อมแซมงานและเก็บงานหลังก่อสร้างเสร็จแล้ว

7) นโยบายการลดต้นทุนการผลิต และปริมาณของเสียที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง

#### • ข้อจำกัดในการบรรลุเป้าหมาย

1) รูปแบบการบริหารจัดการที่ได้กำหนดจำเป็นต้องใช้เวลาการฝึกและปรับตัวในการทำงานของพนักงาน

2) การติดตามผลงานจำเป็นต้องมีระบบรองรับการเก็บข้อมูลที่ถูกต้องและทันเวลาเพื่อให้การทำงานเป็นไปตามนโยบายอย่างต่อเนื่อง

3) การตรวจสอบภายในจำเป็นต้องเป็นไปอย่างเข้มงวดและต้องใช้ความร่วมมือของทุกฝ่าย

4) ผู้บริหารต้องมีความเข้าใจถึงความสำคัญและพร้อมใช้เวลาและทรัพยากรเพื่อบรรลุเป้าหมาย

บริษัทฯ ได้เร่งดำเนินการตามนโยบายตามที่กำหนดไว้โดยมีตัวอย่างแผนที่ชัดเจนผ่านการอนุมัติจากผู้บริหาร บริษัทสามารถดำเนินการตามนโยบายด้านการตลาดอย่างสม่ำเสมอโดยที่สามารถระบุลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้ชัดเจนมากขึ้นหลังจากพัฒนาระบบ CRM สำหรับจัดเก็บและวิเคราะห์ข้อมูล นอกจากนี้บริษัทยังได้จัดจ้างการทำที่ปรึกษา ด้านแบรนด์ดิ้งเร่งสร้างการรับรู้ของแบรนด์ภูษาศิรี และได้ลงมือจัดการการเงินภายใต้ระบบ ERP ด้านอสังหาริมทรัพย์ผ่านระบบคอมพิวเตอร์ รวมถึงจัดจ้างผู้ตรวจสอบบัญชีและระบบภายในเพิ่มเติมเพื่อรับประกันการบริหารเงินที่ถูกต้องและรวดเร็วบริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงด้านการเงินโดยจัดทำเครื่องมือทางการเงินและติดต่อกับกลุ่มผู้ลงทุนที่สนใจทั้งในและนอกประเทศอย่างสม่ำเสมอเพื่อรองรับเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนด้านการพัฒนาที่ดินและอาคารสำหรับโครงการใหม่ตามแผนการขยายตัวในอนาคตที่วางไว้บริษัทฯ เล็งเห็นว่าการพัฒนาบุคคลกรเป็นการมุ่งมั่นในระยะยาวแต่ได้ดำเนินการพัฒนาบุคคลกรทางอบรมทั้งด้านภาษาจีน การขาย การเปลี่ยนแปลงการสร้างผังองค์กรที่มีเจ้าของโครงการ Project Manager เพื่อการประสานงานและการจัดทำโครงการที่มีแผนแบบการจ่ายค่าตอบแทน (Compensation Package) ซึ่งสะท้อนจากค่าตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน (Key Performance Indicator)

#### 14.1.5 รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภทโครงการของบริษัท

No.	Project	Project Launch	Locate	Units	Project Value	Backlog		Transfer		Available		Sales Progress	Avg. Price / Units
						Units	BHT	Units	BHT	Units	BHT	%	
Horizontal													
1	NUSA CHEVANI @ PATTAYA_P1.1	2556	Pattaya	84	875.64	30	287.54	8.00	85.65	46	502.45	42.62%	10.42
	NUSA CHEVANI @ PATTAYA_P1.2	2556	Pattaya	64	667.16	-	-	-	-	64	667.16	0.00%	10.42
	NUSA CHEVANI @ PATTAYA_P2	2556	Pattaya	382	2,113.59	-	-	-	-	382	2,113.59	0.00%	5.53
2	GREENARY @ RAMA2	2553	Rama 2	82	1,322.93	7	82.64	48	774.98	27	465.30	64.83%	16.13
	LAKE COMO	2558	Rama 2	49	1,564.27	0	-			49	1,564.27	0.00%	31.92
	NUSA CHEVANI @ RAMA2	-	Rama 2	146	1,546.17	0	-			146	1,546.17	0.00%	10.59
	NUSASIRI_HO	2553	Rama 2	25	505.49			10	108.80	15	396.68	21.52%	20.22
3	BANN NA RATHON_TH	2555	Suwinthawong	374	593.88	15	26.18	31	55.47	328	512.23	13.75%	1.59
	BANN NA RATHON_SH	2555	Suwinthawong	249	1,163.10			1	2.10	248	1,161.00	0.18%	4.67
	BANN NA RATHON_HO	2555	Suwinthawong	49	122.58			6	14.05	43	108.53	11.46%	2.50
4	KRISSANA RAMA5	2553	Rama 5	120	948.37	2	12.90	58	399.08	60	536.39	43.44%	7.90
5	NUSA CHEVANI @ KHOAYAI	2556	Khoayai	53	454.52	23	167.31	14	78.62	16	208.59	54.11%	8.58
	MY OZONE @ KHOAYAI_P1	2556	Khoayai	53	1,098.69	11	202.83	5	104.40	37	791.47	27.96%	20.73
	MY OZONE @ KHOAYAI_P2	2556	Khoayai	211	1,599.02					211	1,599.02	0.00%	7.58
Total				1,892	14,575.39	88	779.40	181	1,623.16	1,672	12,172.83	16.48%	158.80
Vertical													
1	PARC EXO	2553	Nawamintra	1,232	2,449.11	269	501.45	279	461.02	684	1,486.64	39.30%	1.99
2	FRESH_P1	2555	Bangpho	372	662.99	258	402.41			114	260.58	60.70%	1.78
	FRESH_P2	2555	Bangpho	555	989.14					555	989.14	0.00%	1.78
3	UP	2553	Ekamai	253	1,419.44	125	587.97			128	831.47	41.42%	5.61
4	NUSASIRI PATTAYA_P2	2558	Pattaya	306	1,571.63					306	1,571.63	0.00%	5.14
	NUSASIRI PATTAYA_P3	2558	Pattaya	306	1,605.75					306	1,605.75	0.00%	5.25
	NUSASIRI PATTAYA_P4	2558	Pattaya	302	1,586.25					302	1,586.25	0.00%	5.25
Total				2,412	5,520.67	652	1,491.83	279	461.02	1,481	3,567.83	27.02%	2.29

• นโยบายการบัญชีที่สำคัญ นโยบายการบัญชีที่สำคัญของกลุ่มบริษัท มีดังนี้

1) การรับรู้รายได้และต้นทุน

1.1) รายได้

รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุด รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน เมื่อผู้ขายได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จถือตามอัตราส่วนที่ประเมินโดยวิศวกรผู้ควบคุมโครงการของบริษัท รายได้ที่รับรู้แล้วยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ” ในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า และหยุดรับรู้รายได้ค่าเช่าที่ค้างชำระเกิน 6 เดือนโดยจะถือเป็นรายได้เมื่อได้รับชำระเงิน

1.2) ต้นทุน

ต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุด

*กรณีซื้อทรัพย์สินมาพัฒนาต่อ*

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน บริษัท ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์ราคาประเมินของที่ดินที่ขาย

ในการคำนวณหาต้นทุนห้องชุดเพื่อขาย บริษัท ได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนที่จ่ายซื้อตามเกณฑ์ราคาประเมินของห้องชุดที่ขาย

*กรณีพัฒนาโครงการเองตั้งแต่เริ่มแรก*

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัท และบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดินและบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย ส่วนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายถ่วงน้ำหนักด้วยราคาขายในแต่ละหน่วย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในส่วนกำไรหรือขาดทุนตามรายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้

ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง

ต้นทุนงานก่อสร้างบันทึกตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จถือตามอัตราส่วนที่ประเมินโดยวิศวกรผู้ควบคุมโครงการของบริษัท โดยจะบันทึกสำรองเผื่อผลขาดทุน สำหรับโครงการก่อสร้างทั้งจำนวนเมื่อทราบแน่ชัดว่าโครงการก่อสร้างนั้นจะประสบผลขาดทุน ผลต่างระหว่างต้นทุนที่บันทึกตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ และต้นทุนงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงบันทึกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนหรือหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดในมือ เช็คในมือ และเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ และกระแสรายวัน

### 3) เงินลงทุนชั่วคราว - หน่วยลงทุน.

หน่วยลงทุน แสดงตามมูลค่ายุติธรรม บริษัทฯบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหลักทรัพย์ เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุน

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

### 4) ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทฯ ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยพิจารณาจากฐานะปัจจุบันของลูกค้าและประมาณขึ้นเป็นจำนวนเท่ากับจำนวนที่คาดว่าจะเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้

### 5) สินค้าคงเหลือ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ห้องชุดเพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

### 6) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย แสดงในราคามูลค่าตามบัญชีหรือมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

### 7) ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนดังกล่าว มีจำนวน 193.92 ล้านบาท และ จำนวน 175.39 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท : จำนวน 187.24 ล้านบาท และ 171.99 ล้านบาท ตามลำดับ)

### 8) เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วม แสดงตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินรวมและแสดงตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

### 9) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ในงบการเงินเฉพาะกิจการ แสดงตามวิธีราคาทุน หักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน(ถ้ามี) บริษัทฯ จะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

#### 10) เงินลงทุนระยะยาว

เงินลงทุนระยะยาวในตราสารทุนในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ จัดเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย แสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยถือราคาเสนอซื้อ ณ วันทำการวันสุดท้ายสำหรับปีของตลาดหลักทรัพย์ฯ ส่วนต่างระหว่างราคาตามบัญชีกับราคายุติธรรม แสดงไว้เป็น “กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย” ในส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 11) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ห้องชุดให้เช่าและส่วนปรับปรุงห้องชุด แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ดังนี้

	ปี
ห้องชุดให้เช่า	40
ส่วนปรับปรุงห้องชุด	5

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างการก่อสร้างเพื่อให้เช่าแสดงในราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

#### 12) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน แสดงมูลค่าตามราคาทุนอุปกรณ์ แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์ คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ดังนี้

	ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	3 - 5
ป้ายโฆษณา	10
ยานพาหนะ	3 - 10

#### 13) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าตัดจำหน่ายสะสมค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลาดังนี้

	ปี
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	5-10
เครื่องหมายการค้า	10



#### 14) สัญญาเช่าทางการเงิน

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยได้บันทึกยานพาหนะตามสัญญาเช่าการเงิน เป็นสินทรัพย์และหนี้สินด้วยจำนวนเท่ากับราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่เช่า ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า หรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ซึ่งใช้ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าสำหรับการคิดลด เพื่อกำหนดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า โดยดอกเบี้ยจ่ายจะถูกบันทึกตามงวดต่างๆ ตลอดอายุสัญญาเช่าตามยอดคงเหลือของเจ้าหนี้ตามสัญญาการเงินในแต่ละงวด

#### 15) ต้นทุนทางการเงินรูดตัดบัญชี

ต้นทุนทางการเงินรูดตัดบัญชี ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการจัดหาเงินกู้ยืมรูดตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รูดตัดบัญชีแสดงหักจากเงินกู้ยืมหรือหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้อง และถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (โดยประมาณ) ตามอายุของเงินกู้ยืมหรือตามอายุของหุ้นกู้

ค่าตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงินรูดตัดบัญชี รวมอยู่ในต้นทุนทางการเงิน ในงบกำไรขาดทุน

#### 16) การด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัท ฯ และบริษัทย่อยจะพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิของสินทรัพย์นั้น ๆ หรือมูลค่าจากการใช้แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า) ต่ำกว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าว โดยที่การสอบทานจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน บริษัท ฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าโดยการลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และบันทึกการปรับลดมูลค่าในงบกำไรขาดทุน หรือปรับลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์ในกรณีที่สินทรัพย์เหล่านั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นมาก่อน บริษัท ฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งได้บันทึกไว้ในปีก่อน ๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่าดังกล่าวจะไม่มีอยู่อีกต่อไป หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลงโดยบันทึกไว้ในบัญชีรายได้อื่น หรือนำไปเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เกิดจากการกลับรายการนี้จะต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาหรือรายการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง)

#### 17) เครื่องมือทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วยเงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุน ลูกหนี้ และเจ้าหนี้การค้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

#### 18) การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการผลกระทบของเหตุการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบ

การเงิน และการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริง จึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้

#### 19) ผลประโยชน์พนักงาน

บริษัท และบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและผลประโยชน์อื่นๆ เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

เงินชดเชยเมื่อออกจากงานของพนักงานตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายของประเทศไทย บันทึกรับเป็นค่าใช้จ่าย ในส่วนของกำไรขาดทุนตลอดอายุการทำงานของพนักงาน ภาระผูกพันของบริษัทเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานหลังจากงานนี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่หน่วยที่ประมาณการไว้ อย่างไรก็ตาม ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานที่เกิดขึ้นจริงนั้นอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณการไว้

บริษัท และบริษัทย่อยรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิดรายการ

#### 20) คดีฟ้องร้อง

บริษัท มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าวในงบการเงิน

#### 21) ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกับการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากรโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์ และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยอิงกับกฎหมายที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

## 22)รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ บันทึกบัญชีเป็นเงินบาท ตามอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันสิ้นปี จะแปลงค่าเป็นเงินบาทตามอัตราแลกเปลี่ยนตัวเฉลี่ยที่ธนาคารพาณิชย์รับซื้อ และขาย ณ วันนั้น ตามลำดับ

กำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าดังกล่าว ได้รวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนแล้ว

## 23)กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดย การหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้ว

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้ว (โดยได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญใหม่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30 ซึ่งได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญโดยถือเสมือนว่า การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของปีแรกที่เสนอรายงาน) กับจำนวนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯอาจต้องออก เพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปี เว้นแต่จะมีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าในปีนั้น จึงให้สมมติว่าการแปลงหุ้นเกิดขึ้น ณ วันที่ออกตราสารที่อาจเปลี่ยนเป็นหุ้นสามัญ

### • ความเห็นของผู้สอบบัญชีที่สำคัญ

สำหรับงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ฤๅศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ฤๅศาศิริ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เรื่องอื่น

งบการเงินรวมของบริษัท ฤๅศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ฤๅศาศิริ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ที่แสดงเปรียบเทียบได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีท่านอื่นในสำนักงานเดียวกับข้าพเจ้า ซึ่งแสดงความคิดเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557

## 14.2 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไรสำหรับงบการเงินรวม ปี 2558 เปรียบเทียบกับปี 2557

### 14.2.1 รายได้

ในปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม จำนวน 1,271.58 ล้านบาทและ 1,208.47 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นการลดลงที่ร้อยละ 4.96เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2558 เป็นหลัก โดยรายได้จากการดำเนินงานของบริษัทฯ

ประกอบด้วย รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุด รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในห้องชุดและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง และรายได้อื่นซึ่งประกอบไปด้วย กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย กำไรจากการขายห้องชุดให้เช่า เงินปันผล ดอกเบี้ยรับ และอื่นๆ

รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุด เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2557 และ 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,244.00ล้านบาท และ 1,125.98ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงอยู่ที่ร้อยละ 9.49 รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในห้องเช่าพื้นที่ในห้องชุดและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับ ในปี 2557 และปี 2558 มีจำนวน 19.74 และ 26.28คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 33.14ในส่วนของรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจาก 7.85 ล้านบาท มาเป็น 56.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 640.02

ในรอบ 6 เดือนแรกของปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเป็นจำนวน 545.86 ล้านบาท แบ่งออกเป็นรายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุด เป็นจำนวน 494.17ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วซึ่งมีจำนวน 674.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงอยู่ที่ร้อยละ 26.69 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงดังกล่าวลดลง รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในห้องชุดและค่าบริการที่เกี่ยวข้องมีจำนวน 11.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วซึ่งมีจำนวน 10.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 13.89 ส่วนรายได้อื่นนั้นมีจำนวน 40.01 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วซึ่งมีจำนวน 1.24 ล้านบาท

รายได้จากการขายโครงการของบริษัทฯ สัดส่วนหลักมาจากโครงการแนวราบ ส่วนโครงการแนวสูงมีโครงการที่รับรู้รายได้ในระหว่างปี 2558 จำนวน 3 โครงการ โครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านเดี่ยว ซึ่งเป็นโครงการระดับพรีเมียมที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคทุกกลุ่มทุกเซกเมนต์ กระจ่ายกันอยู่ในหลากหลายพื้นที่ ภายใต้นโยบายการพัฒนาโครงการ N-JOYSmartLivingซึ่งลูกค้าของโครงการจะได้รับสินค้าที่มีคุณภาพสูง มีรูปแบบที่ทันสมัย ได้รับการดูแลเป็นอย่างดีจากสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในโครงการ

#### 14.2.2 ที่มาของรายได้แต่ละโครงการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

(หน่วย: ล้านบาท)

	ที่ดินเปล่า	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ห้องชุด	อื่น	รวม	สัดส่วน รายได้ %
โครงการพาร์ค เอ็กซ์โซ	-	-	76.60	-	76.60	15.11
โครงการพาร์ค สปอร์ตมอลล์	-	-	-	0.39	0.39	0.08
โครงการอัฟ เอกมัย	-	-	47.49	1.11	48.60	9.58
โครงการ พระราม 2	-	80.30	-	-	80.30	15.84
โครงการ พระราม 5	4.65	6.24	-	-	10.89	2.15
โครงการ ชีวานี พัทยา	-	74.28	-	-	74.28	14.65
โครงการ ณ ราชมรรค์ สุวินทวงศ์	-	4.91	-	-	4.91	0.97
โครงการ BMC	-	-	-	10.22	10.22	2.02
โครงการ มายโอโซน	111.92	88.97	-	-	200.89	39.62
<b>รวม</b>	<b>116.57</b>	<b>254.70</b>	<b>124.09</b>	<b>11.72</b>	<b>507.08</b>	<b>100.00</b>

### 14.2.3 ต้นทุนขาย

ในปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนรวมทั้งสิ้น 818.44 ล้านบาท และ 718.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงอยู่ที่ร้อยละ 15.83 โดยต้นทุนรวมดังกล่าวประกอบไปด้วย ต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุด ต้นทุนก่อสร้าง และต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุดในปี 2557 และปี 2558 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 804.69 ล้านบาท และ 698.94 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการลดลงอยู่ที่ร้อยละ 16.38 ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการในปี 2557 และปี 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 13.75 ล้านบาท และ 19.37 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเล็กน้อยคิดเป็นอัตราส่วนอยู่ที่ร้อยละ 16.66

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนรวมทั้งสิ้น 286.77 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันในปีก่อนที่มีจำนวน 463.39 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราการลดลงอยู่ที่ร้อยละ 38.11 โดยต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และห้องชุดมีจำนวน 279.67 ล้านบาท ลดลงจาก 456.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 38.76 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของการขายบ้านและที่ดิน ส่วนของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการมีจำนวน 7.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 6.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 6.38 เนื่องจากมีการปรับอัตราค่าส่วนกลางเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนขายดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปตามการเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในช่วงเดียวกันเป็นหลัก

### 14.2.4 กำไรขั้นต้น

ในปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 453.14 ล้านบาท และ 490.16 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 8.17 ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นทั้งสิ้นเป็นจำนวน 222.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 259.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงอยู่ที่ร้อยละ 16.35

### 14.2.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบไปด้วย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นหลัก ทั้งนี้ ในปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมทั้งสิ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 275.31 ล้านบาท และ 346.43 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 25.83 โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2557 และ ปี 2558 เป็นจำนวน 130.64 ล้านบาท และ 137.25 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 5.06 ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2557 และ ปี 2558 มีจำนวน 144.67 ล้านบาท และ 209.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 44.59

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารรวมเป็นจำนวน 141.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 129.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 9.85 โดยค่าใช้จ่ายในการขายมีจำนวน 52.21 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 63.09

ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงอยู่ที่ร้อยละ 17.24 และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 89.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 66.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 35.73

#### 14.2.6 กำไรสุทธิ

ในปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิจำนวน 51.71 ล้านบาท มีกำไรสุทธิจำนวน 106.75 ล้านบาท และ 63.13 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ (15.28) ร้อยละ 8.45 และร้อยละ 40.86 ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิเนื่องจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

ในปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 63.13 ล้านบาท ในขณะที่ ในปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 106.75 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 40.86 และ 8.45 ตามลำดับ ทั้งนี้ เนื่องจาก บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินของ บริษัท ฤๅศา มายโอโซน จำกัดและห้องชุด บริษัท ฤๅศา สเตท ทาวเวอร์ จำกัด เพิ่มขึ้นทำให้รับรู้รายได้เพิ่มขึ้น

ในช่วง 6 เดือนแรกปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 77.14 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 11.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.08 เนื่องจาก บริษัทฯและบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท นอริชเบงค์คอก จำกัดโดยมีกำไรทั้งสิ้นจำนวน 34.99 ล้านบาทและนอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงทำให้บันทึกต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดลดลง

### 14.3 ความสามารถในการบริหารสินทรัพย์

#### 14.3.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมจำนวน 11,502.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2557และปี 2556 ที่มีจำนวน 7,858.93 ล้านบาท และ 6,32.01 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งออกเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 8,774.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76.29 ของสินทรัพย์รวม โดยรายการหลักของสินทรัพย์หมุนเวียนประกอบด้วยรายการสินค้าคงเหลือจำนวน 5,698.70 ล้านบาท เงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินและห้องชุดจำนวน 390.49 ล้านบาท และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 14.81 ล้านบาท ส่วนของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนนั้นมีจำนวน 2,727.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.71 ของสินทรัพย์รวม โดยรายการหลักของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสุทธิจำนวน 727.18 ล้านบาท ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิจำนวน 1,209.22 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นที่ส่วนใหญ่เป็นเงินมัดจำซื้อที่ดินอีกจำนวน 60.73 ล้านบาท

#### 14.3.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557และปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 8.50 ล้านบาท 7.66 ล้านบาท และ 10.86 ล้านบาท ตามลำดับ และมีลูกหนี้อื่นเป็นจำนวน 16.90 ล้านบาท 25.33 ล้านบาท

และ 77.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในส่วนของลูกหนี้อื่น ประกอบไปด้วย เงินทดรองจ่าย ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า เงินเบิก  
ล่วงหน้าผู้รับเหมา และรายได้ค้างรับ ทั้งนี้ รายละเอียดของอายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	0.12	0.39	1.61
เกินกำหนดชำระ			
น้อยกว่า 3 เดือน	0.18	1.06	0.61
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	-	0.55	0.55
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	-	-	0.56
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	1.00	1.00	-
<b>รวม</b>	<b>1.30</b>	<b>2.99</b>	<b>3.33</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุลูกหนี้การค้า-กิจการอื่น	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5.50	1.78	6.30
เกินกำหนดชำระ			
น้อยกว่า 3 เดือน	1.30	1.06	0.67
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	0.24	1.63	0.14
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	0.09	0.98	0.34
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	35.97	36.04	38.35
<b>รวม</b>	<b>43.09</b>	<b>41.50</b>	<b>45.80</b>
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(35.89)	(36.83)	(38.28)
<b>ลูกหนี้การค้า-กิจการอื่น-สุทธิ</b>	<b>7.20</b>	<b>4.67</b>	<b>7.53</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

อายุลูกหนี้อื่น	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558
เงินทดรองจ่าย	1.35	4.27	3.80
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	7.91	15.02	40.29
เงินเบิกล่วงหน้าผู้รับเหมา	5.59	2.48	13.66
รายได้ค้างรับ	0.48	0.80	59.36
อื่นๆ	1.56	2.77	21.36
<b>รวม</b>	<b>16.90</b>	<b>25.33</b>	<b>79.17</b>

ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าในกิจการที่เกี่ยวข้องกันส่วนใหญ่เป็นการทำธุรกรรมการค้าระหว่างกัน เช่น รับเหมารสร้างบ้าน การซื้อขายสินค้าและการให้บริการต่างๆซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติ โดยราคาและเงื่อนไขไม่ต่างจากบุคคลทั่วไป สำหรับลูกหนี้บางรายการที่ไม่เคลื่อนไหวเป็นเวลานาน เนื่องจากอยู่ระหว่างการทํางานและมีเงินประกันผลงานอยู่กับบริษัท หรือบริษัทย่อยหากมีปัญหาก็สามารถหักกลบลบหนี้กันได้

บริษัทมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยพิจารณาจากฐานะปัจจุบันของลูกหนี้และประมาณขึ้นเป็นจำนวนเท่ากับจำนวนที่คาดว่าจะเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้

#### 14.3.3 สินค้าคงเหลือสุทธิ

สินค้าคงเหลือของบริษัท และบริษัทย่อยมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นบวกด้วยต้นทุนการกู้ยืม และหักออกด้วยส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายในระหว่างงวดและส่วนที่โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างงวด โดย ณ สิ้นปี 2556 สิ้นปี 2557 และ สิ้นปี 2558 บริษัท และบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเป็นจำนวน 5,117.43 ล้านบาท 5,698.70 ล้านบาท และ 8,273.63 ล้านบาท ตามลำดับ โดย สินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นงานระหว่างก่อสร้างโครงการทั้งโครงการแนบราบและแนวสูง ซึ่งได้ดำเนินการก่อสร้างเกือบแล้วเสร็จบางโครงการยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทำให้บันทึกอยู่ในรูปของสินค้าคงเหลือทั้งนี้ ห้่งชุด ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่ของบริษัท และบริษัทย่อยจำนองไว้กับธนาคารในประเทศหลายแห่งและสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท และบริษัทย่อยมีอัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลืออยู่ที่ 0.08 เท่า 1.05 เท่า และ 1.19 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ค่อนข้างต่ำ เนื่องด้วยสินค้าคงเหลือของบริษัท ส่วนใหญ่ยังอยู่ระหว่างขั้นตอนของการก่อสร้างจึงทำให้อัตราการหมุนเวียนของสินค้ายังไม่อยู่ในเกณฑ์ที่ไม่ดีนัก อย่างไรก็ตาม บริษัท มีนโยบายเร่งการก่อสร้างและพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวให้มีสภาพพร้อมขายโดยเร็วเพื่อให้การหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือของบริษัทดีขึ้น

สำหรับการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิของสินทรัพย์นั้น ๆ หรือมูลค่าจากการใช้แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า) ต่ำกว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าว โดยที่การสอบทานจะพิจารณาสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือพิจารณาจากหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน บริษัท และบริษัทย่อยจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าโดยการลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและบันทึกการปรับลดมูลค่าในงบกำไรขาดทุน หรือปรับลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์ในกรณีที่สินทรัพย์เหล่านั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นมาก่อน บริษัท และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งได้บันทึกไว้ในปีก่อน ๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่าดังกล่าวจะไม่อยู่อีกต่อไป หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลงโดยบันทึกไว้



ในบัญชีรายได้อื่นหรือนำไปเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคาของสินทรัพย์แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เกิดจากการกลับรายการนี้จะต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาหรือรายการจ่ายตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง)

บริษัทฯ มีนโยบายไม่เข้าลงทุนในที่ดินเปล่า เพื่อไม่ให้เกิดต้นทุนจม โดยบริษัทฯ จะดำเนินการเข้าซื้อที่ดินที่มีศักยภาพและดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาโครงการเพื่อจำหน่ายให้กับผู้บริโภคทันที เพื่อเป็นการลดต้นทุนค่าเสียโอกาสและลดต้นทุนในการถือครองได้อีกด้วย

#### 14.3.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และ ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวน 586.00 ล้านบาท 651.28 ล้านบาท และ 727.18 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวข้างต้น จำนองไว้กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อค้ำประกันวงเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - ห้องชุดให้เช่ารวมส่วนปรับปรุงห้องชุด มีมูลค่าประมาณ 407.28 ล้านบาท โดยถือตามราคาขายห้องชุดของโครงการและราคาตามบัญชีของส่วนปรับปรุงห้องชุด

#### 14.3.5 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิมีจำนวนเท่ากับ 291.36 ล้านบาท 404.65 ล้านบาท และ 1,209.22 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์มีสาเหตุมาจากการที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยซื้อสินทรัพย์เข้ามาระหว่างงวด ทั้งนี้ บริษัทฯ ย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนองไว้กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

#### 14.3.6 หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,942.61 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจาก ณ สิ้นปี 2557 และสิ้นปี 2556 ที่มีจำนวน 3,395.62 ล้านบาท และ 3,594.18 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 1,943.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 49.29 ของหนี้สินรวม ซึ่งประกอบไปด้วยหนี้สินหมุนเวียนหลัก ได้แก่ ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 800.87 ล้านบาท เจ้าหนี้อื่นจำนวน 322.90 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าจำนวน 132.79 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวนทั้งสิ้น 1,999.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 50.71 ของหนี้สินรวม โดยหนี้สินไม่หมุนเวียนรายการหลักประกอบไปด้วย เงินกู้ยืม ระยะยาวสุทธิจำนวน 1,963.23 ล้านบาท และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิจำนวน 34.59 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้รับวงเงินสินเชื่อจากธนาคารในประเทศหลายแห่ง จำนวนรวม 2,846.09 ล้านบาทและจำนวน 3,854.40 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ ระหว่าง MLR ถึง MLR บวก 1.00 ต่อปี และค้ำประกันโดยการจำนองที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการส่วนใหญ่ ที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีต่อไปในภายภาคหน้า ห้องชุดของบริษัทฯ และจำนำบัตรเงินฝาก และร่วมค้ำประกันโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2 ท่าน กิจการที่เกี่ยวข้องกันสองแห่ง และทรัพย์สินของกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ประกอบด้วย ห้องชุด 6 ห้องชุด และที่ดินแปลงหนึ่ง และหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 204.84 ล้านหุ้นที่เป็นทรัพย์สินของ

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันท่านหนึ่งนอกจากนี้ภายใต้เงินกู้ยืมจากธนาคารในประเทศแห่งที่สอง และแห่งที่สี่ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการ ซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งจำนวน 159.73 ล้านบาท แบ่งเป็นวงเงินกู้แบบมีระยะเวลาชนิดไม่หมุนเวียนจำนวนเงินไม่เกิน 130 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระค่าซื้อที่ดินโครงการ My Ozone KhaoYai และวงเงินหนี้ซื้อค่าประกันจำนวนไม่เกิน 29.73 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) บวกด้วยอัตราร้อยละ 1.0 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2558 ค่าประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ของบริษัทฯ ในวงเงินจำนอง 300 ล้านบาท และร่วมค่าประกันโดยบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 2 ท่าน ในวงเงินไม่เกิน 150 ล้านบาท และจำนำบัตรเงินฝาก

ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี แสดงด้วยยอดจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องชำระตามสัญญา สำหรับจำนวนที่จะต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามการปลอดจำนองทรัพย์สินเมื่อขายได้จะบันทึกตัดรายการเงินกู้ยืมตามที่เกิดขึ้นจริง

#### 14.3.7 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 7,559.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 และ ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 4,463.31 ล้านบาท และ 2,726.83 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้นเป็นผลมาจากบริษัทฯ มีทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้วเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการเพิ่มทุนในช่วงที่ผ่านมาจากจำนวน 2,623.57 ล้านบาท และ 4,406.72 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2556 และปี 2557 มาเป็น 6,946.88 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2558 อีกทั้ง บริษัทฯ มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 206.90 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 356.89 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ มีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากจำนวน 4.80 ล้านบาท มาเป็น 62.22 ล้านบาท และ 113.23 ล้านบาท

### 14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

#### 14.4.1 กระแสเงินสด

ในปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 14.81 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยมีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 2,574.94 ล้านบาท เงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินลดลง 287.81 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าลดลง 164.95 ล้านบาท อีกทั้ง ในช่วงดังกล่าวบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเป็นจำนวน 1,203.52 ล้านบาท โดยเป็นเงินสดจ่ายในการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 617.89 ล้านบาท เป็นหลัก อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้จำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายออกไปเป็นจำนวน 188.13 ล้านบาท ในส่วนของเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินนั้นมีจำนวนทั้งสิ้น 3,715.02 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นเพิ่มขึ้น 418.10 ล้านบาท และเงินสดรับจากการเพิ่มทุนอีก 3,050.17 ล้านบาท

#### 14.4.2 อัตราส่วนสภาพคล่อง

สำหรับปี 2556 ปี 2557 และปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยมีอัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สิน

หมุนเวียนเท่า 2.40 เท่า 2.02 เท่า และ 4.51 เท่า ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2557 เนื่องจาก ในปี 2558 บริษัทมีเงินสดเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุน และมีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทได้นำเงินสดจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปชำระหนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงินจึงทำให้หนี้สินลดลง และ บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าจากการลดลงจากปี 2557 ค่อนข้างมาก จึงทำให้บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจากปี 2557

#### 14.5 รายจ่ายการลงทุนและแหล่งเงินทุน

ในส่วนโครงสร้างเงินทุนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมในอัตราร้อยละ 34.28 ของสินทรัพย์ หรือคิดเป็นอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.52 เท่า ลดลงจาก 0.76 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 1.32 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เนื่องจากบริษัทมีการชำระหนี้ระยะยาวเพิ่มทุน และมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น สะท้อนให้เห็นถึงความมั่นคงของฐานะการเงินของบริษัทฯ ที่โครงสร้างเงินทุนมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราที่ใกล้เคียงกับส่วนที่มาจากส่วนของหนี้สิน

จากอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเห็นได้ว่า โครงสร้างเงินทุนของบริษัทยังคงอยู่ในระดับที่ดี เนื่องจากเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนและบริหารจัดการภายในองค์กรมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นและการก่อหนี้ขององค์กรยังอยู่ในระดับที่เหมาะสม และอัตราส่วนดังกล่าวยังสามารถเป็นตัวชี้วัดความแข็งแกร่งทางการเงินขององค์กร ซึ่งมีผลต่อความอยู่รอดและการเติบโตขององค์กรในระยะยาว บริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะก่อหนี้เกินความจำเป็นซึ่งจะทำให้เกิดความเสี่ยงทางการเงินขององค์กรและเพื่อป้องกันวิกฤตที่จะเกิดขึ้นกับกลุ่มบริษัท ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะช่วยทำให้กิจการมีผลการดำเนินงานที่ดี อันนำไปสู่การเพิ่มมูลค่าของกิจการและการอยู่รอดได้อย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงได้กำหนดโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ ในอัตราไม่เกิน 2.5 เท่า ซึ่งจะเป็นเครื่องมือทางการเงินของผู้บริหาร เพื่อรองรับผลกระทบจากความผันผวนของเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย

#### 14.6 ความสามารถในการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ มีหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 2558 เป็น 1,127.39 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นหนี้จากการครบกำหนดตามอายุสัญญากู้เงินธนาคาร ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาของโครงการ แต่โครงการของบริษัทบางโครงการได้ล่วงเลยกำหนดออกไปจากสาเหตุหลายประการทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ซึ่งทางเจ้าหนี้ต่างๆ ได้รับทราบเป็นอย่างดีจากเหตุแห่งการล่าช้า โดยบริษัทฯ ได้ขอเจรจาขอขยายเวลาอายุเงินกู้ยืมออกให้สะท้อนกับข้อเท็จจริง อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้มีการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อการออกตราสารหนี้ และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในวงจำกัดตามที่กล่าวข้างต้นเพื่อนำมาสำรองใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเงินลงทุน รวมถึงการชำระหนี้ระยะสั้นของบริษัทในปีต่อไปด้วย

#### 14.7 ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

สำหรับภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

##### 14.7.1 ภาระผูกพันภายใต้สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้าน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระ จำนวน 512.24 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตรา และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา (เฉพาะบริษัทฯ : 463.90 ล้านบาท)

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ	โครงการ	มูลค่าสัญญา	เบิกงวดแล้ว	คงเหลือ
1	พระราม 2 เฟส 1	831,357,307.06	571,244,653.74	19,908,910.24
2	พระราม 2 เฟส 2	416,761,560.47	252,713,854.24	118,138,138.27
3	พระราม 2 เฟส 3	1,179,803.40	960,036.10	-
4	พระราม 5	165,597,992.90	115,772,954.32	-
5	สาทร-วงแหวน	31,311,139.76	23,633,164.71	-
6	สาทร-ปิ่นเกล้า	92,561,633.12	56,675,798.48	-
7	Parc Exo	2,003,415,201.84	1,440,754,156.87	50,839,208.44
8	Up-Ekamai	941,722,642.73	650,460,545.87	33,739,320.86
9	BMC	2,098,226.01	2,098,226.01	-
10	สำนักงานใหญ่	285,551.14	285,551.14	-
11	สุวินทวงศ์	312,456,948.83	78,294,907.10	44,570,120.68
12	เฟรช คอนโดมิเนียม	444,766,121.25	256,035,362.93	77,454,160.97
13	ฤๅศา ชีวา (พทยา)	420,725,298.15	213,056,522.23	65,303,449.21
14	The Hotel D'Acqua Pattaya	29,161,215.00	11,347,775.00	4,280,000.00
15	ศรีราชา คอนโดมิเนียม	33,069,798.51	10,671,622.82	-
16	ฤๅศา ลายา คอนโดมิเนียม	27,891,845.62	18,907,770.21	8,000,850.00
รวมทั้งสิ้น		5,754,362,285.79	3,702,912,901.77	422,234,158.67

##### 14.7.2 ภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเป็นจำนวน 205.85 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 176.11 ล้านบาท)

##### 14.7.3 ภาระผูกพันตามสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินหลายฉบับ ภายใต้สัญญาเหล่านี้ บริษัทฯ ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตรา และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

#### 14.7.4 ภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและอื่นๆ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและอื่นๆ เป็นจำนวนประมาณ 44.46 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ : 20.49 ล้านบาท)

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ	โครงการ	มูลค่าสัญญา	เบิกงวดแล้ว	คงเหลือ
1	Parc Exo	4,237,200.00	3,680,943.42	556,256.58
2	Up-Ekamai	2,638,620.00	1,777,787.31	860,832.69
3	Fresh Condo	2,060,280.00	820,019.97	1,240,260.03
4	ณ ราทร	571,380.00	571,380.00	-
5	ภูษา ชีวา (พทยา)	15,720,455.20	10,708,232.80	5,012,222.40
6	พระราม 2	6,277,235.64	4,174,533.80	2,102,701.84
7	ลายา	399,006.64	362,750.28	36,256.36
8	สำนักงานใหญ่	22,121,534.75	17,505,610.76	4,615,923.99
รวมทั้งสิ้น		54,025,712.23	39,601,258.34	14,424,453.89

#### 14.7.5 ภาระผูกพันภายใต้สัญญาซื้อขายที่ดิน

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2555 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลอื่นท่านหนึ่ง จำนวน 2 โฉนดคงเหลือราคาซื้อขายที่ผู้ซื้อจะต้องชำระให้แก่ผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นเงิน 28,505,370 บาท

เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลอื่นท่านหนึ่ง (ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2556 เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ) จำนวน 78 โฉนดส่วนที่เหลืออีกจำนวนเงิน 17,453,016 บาทจะชำระในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เหลือทั้งหมด

เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดพักอาศัย รวมจำนวน 230 หน่วย (แบบผ่อนชำระ) กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (ผู้จะขาย) ในราคาเหมารวมเป็นเงิน 903.63 ล้านบาทซึ่ง ณ วันที่ทำสัญญา บริษัทย่อยได้วางเงินมัดจำไว้ทั้งสิ้น 90.36 ล้านบาท ส่วนราคาทรัพย์สินที่เหลือจำนวน 813.27 ล้านบาทบริษัทย่อยตกลงผ่อนชำระพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ผู้จะขายภายใน 24 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2558 ดังนี้

- งวดที่ 1 ชำระไม่ต่ำกว่า 100 ล้านบาท (โดยไม่คิดดอกเบี้ย) ภายใน 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2558 พร้อมกับจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจำนวนไม่ต่ำกว่า 10 หน่วย และชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 ตุลาคม 2558

- งวดที่ 2 ชำระไม่ต่ำกว่า 200 ล้านบาท ภายใน 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2558 พร้อมดอกเบี้ยพร้อมกับจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจำนวนไม่ต่ำกว่า 21 ยูนิต และชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 เมษายน 2559

- งวดที่ 3 ชำระไม่ต่ำกว่า 200 ล้านบาท ภายใน 18 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2558 พร้อมดอกเบี้ยพร้อมกับจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจำนวนไม่ต่ำกว่า 35 ยูนิต และชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 ตุลาคม 2559

- งวดที่ 4 ชำระไม่ต่ำกว่า 313.27 ล้านบาท ภายใน 24 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2558 พร้อมดอกเบี้ย พร้อมกับจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจำนวนไม่ต่ำกว่า 74 ยูนิต และชำระให้เสร็จภายในวันที่ 30 เมษายน 2560

ทั้งนี้ บริษัทย่อยได้รับการปลอดดอกเบี้ยจากผู้ขายเป็นระยะเวลา 6 เดือน และตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2558 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระราคาทรัพย์สินส่วนที่เหลือเสร็จสิ้น บริษัทย่อยตกลงชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ต่อปี

#### 14.7.6 ภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น

บริษัทฯ มีภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นให้กับบริษัทย่อย 2 แห่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 280 ล้านบาท

### 14.8 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่จะมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการทำงานในอนาคตของบริษัท อาจมีผลมาจาก การปรับตัวขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง ปัญหาด้านการขาดแคลนแรงงาน รวมถึงการปรับตัวของราคาที่ดินในอนาคต เนื่องจากบริษัท ไม่มีนโยบายในการซื้อ Land Bank มาเก็บไว้เพื่อพัฒนาในอนาคต เพราะจะทำให้บริษัท มีภาระด้านดอกเบี้ยและต้นทุนการถือครองอีกด้วย ปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งคือ นโยบายการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์หากมีมาตรการที่เข้มงวดขึ้นก็จะส่งผลกระทบต่อการทำงานในอนาคตของบริษัทอีกเช่นกัน

ความเสี่ยงจากต้นทุนค่าก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น สำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ต้นทุนหลักในการก่อสร้างโครงการ ได้แก่ ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าที่ดิน และ ค่าแรงงาน เมื่อราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับราคาสูงขึ้น ราคาที่ดินมีการปรับเพิ่มขึ้นมาตลอดจากที่ดินในทำเลศักยภาพถูกนำมาพัฒนาโครงการและเหลือน้อยลงโดยเฉพาะอย่างยิ่งทำเลย่านธุรกิจกลางเมือง ตลอดจนการปรับขึ้นอัตราค่าจ้างขั้นต่ำเป็น 300 บาทที่เริ่มตั้งแต่ปี 2555 และมีผลทั่วประเทศในต้นปี 2556 ปัจจัยดังกล่าวข้างต้นล้วนส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการสูงขึ้นทั้งสิ้น

แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารงานก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพและการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้าง บริษัทฯ มีการซื้อวัสดุก่อสร้างหลักหลายรายการ กับผู้ผลิตรายใหญ่โดยตรงเพื่อให้ได้ราคาที่ต่ำลงสำหรับการซื้อในปริมาณมาก และ มีการทำสัญญาสั่งซื้อวัสดุล่วงหน้า สำหรับวัสดุก่อสร้างที่มีแนวโน้มราคาเพิ่มสูงขึ้นมากหรือขาดสต็อก เช่น เหล็ก บริษัทฯ มีการวางแผนและกำหนดระยะเวลาในการก่อสร้างพร้อมกับตรวจสอบและดูแลการก่อสร้างเพื่อให้เสร็จทันตามแผนที่วางไว้ อีกทั้ง มีการวางแผนการสร้างบ้านพร้อมอยู่โดยแบ่งพื้นที่การก่อสร้างเป็นโซน

และทำสัญญาก่อสร้างกับผู้รับเหมาแต่ละรายในปริมาณงานที่เหมาะสม มีการกำหนดจำนวนสต็อกบ้านสร้างเสร็จพร้อมขายต่อโครงการในจำนวนที่เหมาะสมและไม่มากเกินไป นโยบายการขายบ้านสร้างเสร็จช่วยให้ทราบต้นทุนที่แน่นอนก่อนการเปิดขาย สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมซึ่งเปิดขายก่อนขึ้นงานก่อสร้าง บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประมูลราคาและคัดเลือกผู้รับเหมางานก่อสร้างและงานระบบต่างๆ ทั้งโครงการ จึงทำให้สามารถกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนและได้ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ นอกจากนี้บริษัทฯ มีการศึกษาวิจัยตลาดและความต้องการของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงจากวิกฤติเศรษฐกิจในประเทศ ซึ่งมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อาจต้องเผชิญกับสถานการณ์ลูกค้าชะลอการโอนซื้อบ้าน เพื่อรอดูความชัดเจนของสถานการณ์การเมือง นอกจากนี้ยังมีปัจจัยความเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งจะมีการถ่วงถ่วงลูกค้ามากขึ้นกว่าปกติ

แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง ทำให้สามารถบริหารความเสี่ยงทางการเงินได้ดีกว่าทั้งด้านการบริหารกระแสเงินสด การรับรู้รายได้ รวมถึงการบริหารการก่อสร้าง ผลกระทบอยู่ในราคาระดับกลางขึ้นไปซึ่งผู้ซื้อเป็นกลุ่มผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อและมีความสามารถรับภาระการกู้ยืมได้มากกว่าในกลุ่มราคาระดับล่าง นอกจากนี้ผู้ซื้อส่วนใหญ่ยังเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง (Real Demand) มากกว่าการซื้อเพื่อการเก็งกำไร (Speculator) และที่ผ่านมาพบว่าผู้ซื้อบางส่วนที่ชำระเป็นเงินสด บริษัทฯ มีลูกค้าหลักเป็นคนไทยโดยมีชาวต่างชาติจำนวนไม่มาก บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารเงินอย่างมีวินัย และมีประสิทธิภาพ เงินกู้ยืมเป็นสกุลเงินบาททั้งหมด นอกจากนี้บริษัทฯ ได้พัฒนาปรับปรุงกระบวนการทำงานเพื่อลดระยะเวลาของการขาย การสร้างและการโอนให้สามารถได้รับเงินสดเร็วขึ้นอีกด้วย