

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

13.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมา

ผู้สอบบัญชี คือ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ประจำปี 2554, 2555 และ 2556

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีปี 2554

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ กิจการของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยมีวรรคเน้นข้อมูลและเหตุการณ์เกี่ยวกับการที่บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ยังออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีเพื่อจัดทำและนำเสนองบการเงินนี้

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีปี 2555

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะ กิจการของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีปี 2556

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ กิจการของบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยมีวรรคเน้นข้อมูลและเหตุการณ์เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีโดยความสมัครใจสำหรับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เนื่องจากการนำมาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติ

13.2 ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

		31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2555	31 ธันวาคม 2554 (รายงานเดิม)
	หน่วย				
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	1,741.3	1,636.4	1,619.9	1,335.1
หนี้สินรวม	ล้านบาท	1,524.8	1,251.9	1,143.9	1,090.5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	216.6	384.5	476.0	244.6
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ล้านบาท	279.4	419.9	488.2	256.9
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.27	1.46	1.37	1.38
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.03	0.04	0.02	0.03
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	7.04	3.26	2.40	4.46

(ต่อ)

	หน่วย	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2554 (รายงานเดิม)
รายได้รวม	ล้านบาท	148.8	165.8	153.9
ค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	274.6	199.3	233.5
กำไร / (ขาดทุน) ก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	ล้านบาท	(125.9)	(33.5)	(79.6)
กำไร / (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	ล้านบาท	(167.8)	(91.5)	(133.1)
จำนวนหุ้นสามัญจดทะเบียน	ล้านหุ้น	220.0	220.0	220.0
กำไร / (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้นสำหรับปี	บาท	(0.76)	(0.42)	(0.61)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
(Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	18.89	26.86	21.91
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	(112.81)	(55.20)	(86.49)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	(55.83)	(21.28)	(42.76)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
(Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	(9.64)	(5.59)	(9.97)
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	เท่า	0.08	0.08	0.11
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
(Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(6.55)	0.12	1.07

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในปี 2556 บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีโดยความสมัครใจสำหรับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ จากวิธีราคาทุนเป็นราคามูลค่ายุติธรรม บริษัทฯ ได้จัดบางประเภทของสินทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และ ที่ดินและงานระหว่างการก่อสร้าง การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ ได้ปรับปรุงการแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ใหม่ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2555 และเพื่อให้สามารถแสดงรายการเปรียบเทียบกัน บริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 ไว้ด้วย ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ที่เคยแสดงไว้ในปี 2554 รวมจำนวนทั้งสิ้น 1,335.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 284.8 ล้านบาท มาเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,619.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 21.33 และมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิจำนวน 256.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 231.3 ล้านบาท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 488.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 90.04

เนื่องจากในปี 2556 บริษัทฯ ได้เปิดให้ผู้สนใจได้เข้าจองและทำสัญญาในเฟสที่ 2 ของโครงการ วิลล่า อะคาเดมิ ศรีนครินทร์ แต่เนื่องจากบ้านของบริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถโอนบ้านให้กับผู้ซื้อและทยอยรับรู้รายได้ในปี 2557

ผลการดำเนินงาน

● รายได้

รายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการและขายบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการรวมทั้งสิ้น 38.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.2 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 40.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.41 รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ จะรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ สำหรับปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรวมทั้งสิ้น 108.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 13.7 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 95.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 14.42 การปรับเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นผลมาจากบริษัทฯ ได้โอนหน่วยคงเหลือของบ้านพร้อมที่ดินในเฟสที่ 1 และเนื่องจากในปี 2556 บริษัทฯ ได้ขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทฯ ในเฟสที่ 2 ซึ่งยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะเริ่มโอนบ้านพร้อมที่ดินและรับรู้รายได้ในปี 2557

- **ค่าใช้จ่าย**

ในปี 2556 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายที่ไม่รวมค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ เป็นจำนวน 274.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 75.3 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 199.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 37.78 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 22.7 ล้านบาท จากจำนวนหน่วยขายที่เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 35.8 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯได้ลดมูลค่าของต้นทุนงานในอดีตที่ต้องซ่อมแซมบ้านจำนวน 22.0 ล้านบาท ขณะที่ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้นจำนวน 4.5 ล้านบาท จากการกู้ยืมเป็นเงินตราต่างประเทศ และ มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจำนวน 13.7 ล้านบาท

- **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

ในปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ ซึ่งทำให้บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2556 เปลี่ยนแปลงลดลง จำนวน 11.1 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 7.1 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

- **สินทรัพย์**

บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมสิ้นสุดปี 2556 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,741.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 104.9 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 1,636.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรา ร้อยละ 6.41 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียน เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,387.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 165.0 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 1,222.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 13.49 การเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักจากที่ดินและงานระหว่างการก่อสร้างเพิ่มขึ้นจำนวน 137.3 ล้านบาท จาก การพัฒนาเฟสที่ 2 ของโครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ บริษัทฯมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 353.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 60.1 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 413.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.52 เนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง

- **หนี้สิน**

บริษัทฯมีหนี้สินรวมสิ้นสุดปี 2556 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,524.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 272.9 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 1,251.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 21.80 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาเฟสที่ 2 ของโครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ และทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯลดลงจาก 1.46 เท่าในปี 2555 เป็น 1.27 เท่าในปี 2556

● **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ทำให้บริษัทฯ ได้ปรับปรุงส่วนของผู้ถือหุ้นจากรายงานเดิมของบริษัทฯ ในปี 2554 มาเป็นจำนวน 476.0 ล้านบาท สิ้นสุดปี 2556 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 216.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 167.9 ล้านบาท จากปี 2555 ที่มีจำนวน 384.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 43.67 สาเหตุหลักเนื่องจากขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 13.7 ล้านบาทและบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในปี 2556 จำนวน 167.8 ล้านบาท

● **อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น**

เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ทำให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจากรายงานเดิมของบริษัทฯ ในปี 2554 ที่มีจำนวน 4.46 เท่า เปลี่ยนไปเป็นจำนวน 2.40 เท่า จากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2556 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 7.04 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้น จากปี 2555 ซึ่งมีจำนวน 3.26 เท่า เนื่องจากการลดลงของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและผลขาดทุนจากการดำเนินงาน