

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

13.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมา

ผู้สอบบัญชี คือ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ประจำปี 2555, 2556 และ 2557

13.1.1. สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีปี 2555

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.1.2. สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีปี 2556

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยมีวรรคเน้นข้อมูลและเหตุการณ์เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีโดยความสมัครใจสำหรับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติ

13.1.3. สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีปี 2557

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย				
	หน่วย	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	1,654.6	1,741.3	1,636.4
หนี้สินรวม	ล้านบาท	1,506.8	1,524.8	1,251.9
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	147.7	216.6	384.5
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ล้านบาท	219.9	279.4	419.9
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.18	1.27	1.46
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.03	0.03	0.04
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	10.20	7.04	3.26
	หน่วย	2557	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้รวม	ล้านบาท	361.1	148.8	165.8
ค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	381.6	274.6	199.3
ขาดทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	ล้านบาท	(20.5)	(125.9)	(33.5)
ขาดทุน สุทธิสำหรับปี	ล้านบาท	(68.9)	(167.8)	(91.5)
จำนวนหุ้นสามัญจดทะเบียน	ล้านหุ้น	220.0	220.0	220.0
ขาดทุนสุทธิต่อหุ้นสำหรับปี	บาท	(0.31)	(0.76)	(0.42)
ขาดทุนสุทธิต่อหุ้น (ส่วนของบริษัทฯ) สำหรับปี	บาท	(0.26)	(0.64)	(0.31)

	หน่วย	2557	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	22.25	18.89	26.86
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	(19.08)	(112.81)	(55.20)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	(37.83)	(55.83)	(21.28)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	(4.06)	(9.64)	(5.59)
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	เท่า	0.21	0.08	0.08
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนความสามารถจ่ายชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.61	(6.55)	0.12

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

เนื่องจากในปี 2556 เฟสที่ 2 ของโครงการวิลล่า อคาเดย์ ศรีนครินทร์ ได้รับการตอบรับจากผู้ซื้อเป็นจำนวนมาก ประกอบกับการก่อสร้างบ้านที่เสร็จสมบูรณ์และทยอยโอนให้กับผู้ซื้อในปี 2557 จึงทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายบ้านและที่ดินจำนวน 309.3 ล้านบาท ในปี 2557 เพิ่มขึ้นจำนวน 200.6 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 108.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นเท่ากับ 184.54% และทำให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายบ้านและที่ดิน ในปี 2557 จำนวน 53.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 50.7 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 3.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,690.00 ในขณะที่เศรษฐกิจในปี 2557 เริ่มฟื้นตัว จากความมั่นใจที่เพิ่มขึ้นในการใช้จ่ายภาคครัวเรือน และการใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นของภาครัฐ ประกอบกับการท่องเที่ยวที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น จึงทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะขายบ้านและที่ดินของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในปี 2558 โดยบริษัทฯ ได้ขยายการก่อสร้างในเฟสที่ 2 ของโครงการวิลล่า อคาเดย์ ศรีนครินทร์ ส่วนที่เหลือทั้งหมด

14.1 ผลการดำเนินงาน
ก. รายได้

รายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการและขายบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการรวมทั้งสิ้น 36.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.6 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 38.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.16 รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ จะรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ สำหรับปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรวมทั้งสิ้น 309.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 200.6 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 108.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 184.54 การปรับเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นผลมาจากบริษัทฯ ได้โอนบ้านพร้อมที่ดินในเฟสที่ 2 ของโครงการวิลล่า อคาเดย์ ศรีนครินทร์ ขณะที่ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 13.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 24.5 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 11.0 ล้านบาท จากการกู้ยืมเป็นเงินตราต่างประเทศ และ ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 0.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 14.3 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 13.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 104.38

ข. ค่าใช้จ่าย

ในปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่ไม่รวมค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ เป็นจำนวน 381.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 107.0 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 274.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 38.97 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการขาย โดยต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินที่มีจำนวน 255.5 ล้านบาท ในปี 2557 เพิ่มขึ้นจำนวน 149.8 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 105.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 141.72 และค่าใช้จ่ายในการขายที่มีจำนวน 19.7 ล้านบาท ในปี 2557 เพิ่มขึ้นจำนวน 10.1 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 9.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 105.21 เนื่องจากค่าใช้จ่ายและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจากการโอนบ้านพร้อมที่ดินที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 28.2 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 120.9 ล้านบาท เป็น 92.7 ล้านบาท ในปี 2557 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 23.33 โดยสาเหตุหลักเนื่องจากในปี 2556 บริษัทฯ ได้ลดมูลค่าของงานระหว่างการก่อสร้างจำนวน 22.0 ล้านบาท

ค. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2557 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 0.1 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น จำนวน 4.1 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีรายได้จากภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 4.0 ล้านบาท

14.2 ฐานะทางการเงิน

ก. สินทรัพย์

บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมสิ้นสุดปี 2557 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,654.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 86.7 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 1,741.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.98 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียน เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,266.1 ล้านบาท ลดลงจำนวน 121.6 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 1,387.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.76 การลดลงมีสาเหตุหลักจากที่ดินและงานระหว่างการก่อสร้างลดลงจำนวน 103.3 ล้านบาท จากการโอนบ้านและที่ดินในเฟสที่ 2 ของโครงการวิลล่า อคาเดย์ ศรีนครินทร์ บริษัทฯมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 388.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 34.9 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 353.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.87 โดยสาเหตุหลักเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2556 ที่มีจำนวน 310.2 ล้านบาท เป็นจำนวน 333.6 ล้านบาท ในปี 2557 หรือคิดเป็นร้อยละ 7.54 และการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทในรายงานสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจากสินทรัพย์หมุนเวียนในปี 2556 เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในปี 2557

ข. หนี้สิน

บริษัทฯมีหนี้สินรวมสิ้นสุดปี 2557 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,506.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 18.0 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 1,524.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 1.18 เนื่องจากการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จากการชำระเงินค่าก่อสร้างในการพัฒนาเฟสที่ 2 ของโครงการวิลล่า อคาเดย์ ศรีนครินทร์ และทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯลดลงจาก 1.27 เท่าในปี 2556 เป็น 1.18 เท่าในปี 2557

ค. ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นสิ้นสุดปี 2557 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 223.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 56.3 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 280.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 20.11 สาเหตุหลักเนื่องจากบริษัทฯมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในปี 2557 จำนวน 56.4 ล้านบาท

ง. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2557 จำนวน 10.20 เท่า เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2556 ที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 7.04 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้น เนื่องจากการกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สิ้นสุดปี 2557 มีจำนวน 1,023.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 28.5 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 995.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.86 และผลขาดทุนจากการดำเนินงานที่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 68.9 ล้านบาท จากปี 2556 ที่มีจำนวน 216.6 ล้านบาท เป็นจำนวน 147.7 ล้านบาท ในปี 2557 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 31.81