

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

13.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมา

ผู้สอบบัญชี คือ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ประจำปี 2556, 2557 และ 2558

13.1.1. สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีปี 2556

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

13.1.2. สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีปี 2557

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

13.1.3. สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีปี 2558

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



13.2 ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย				
	หน่วย	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2556 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	1,722.9	1,654.6	1,741.3
หนี้สินรวม	ล้านบาท	1,662.5	1,506.8	1,524.8
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	60.4	147.7	216.6
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ล้านบาท	154.4	219.9	279.4
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.09	1.18	1.27
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.03	0.03	0.03
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	27.54	10.20	7.04
	หน่วย	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2556 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้รวม	ล้านบาท	321.1	361.1	148.8
ค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	359.5	380.7	274.6
ขาดทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	ล้านบาท	(38.4)	(19.6)	(125.9)
ขาดทุน สุทธิสำหรับปี	ล้านบาท	(87.2)	(68.0)	(167.8)
จำนวนหุ้นสามัญจดทะเบียน	ล้านหุ้น	220.0	220.0	220.0
ขาดทุนสุทธิต่อหุ้นสำหรับปี	บาท	(0.40)	(0.31)	(0.76)
ขาดทุนสุทธิต่อหุ้น (ส่วนของบริษัทฯ) สำหรับปี	บาท	(0.31)	(0.25)	(0.64)

	หน่วย	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2556 (ปรับปรุงใหม่)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	25.18	22.25	18.89
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	(27.16)	(18.83)	(112.81)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	(83.81)	(37.33)	(55.83)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	(5.16)	(4.00)	(9.64)
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	เท่า	0.18	0.20	0.08
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนความสามารถจ่ายชำระดอกเบี้ย	เท่า	(0.07)	0.83	(6.55)

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในปี 2558 เคปเปล ไทย มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 19.2 ล้านบาท จากปี 2557 โดยสาเหตุหลักของผลขาดทุนที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงในกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 22.8 ล้านบาท โดยในปี 2558 บริษัทมียอดขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เป็นเงินตราต่างประเทศจำนวน 9.3 ล้านบาท ในขณะที่ในปี 2557 บริษัทมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 13.5 ล้านบาท เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากความผันผวน อีกทั้งการเติบโตที่ลดลงของตลาดเกิดใหม่ เศรษฐกิจของประเทศไทยจึงชะลอตัวลงเช่นกัน ส่งผลให้บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและบ้านในปี 2558 ลดลงไป 41.2 ล้านบาท โดยในปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านและที่ดิน 268.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 ที่มีรายได้ 309.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 13.30

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2558 เป็นร้อยละ 19.28 เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ที่เป็นร้อยละ 17.38 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 และบริษัทยังมีรายได้เพิ่มจากการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน โดยในปี 2558 มีรายได้ 39.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.3 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีรายได้ 36.9 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าพื้นที่ในปี 2558 เป็นร้อยละ 65.58 เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ที่เป็นร้อยละ 63.24 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.34

บริษัทยังคงขายบ้านและที่ดินของโครงการ วิลล่า อะคาเดมี ศรีนครินทร์ ในเฟสที่ 2 ได้อย่างต่อเนื่อง

14.1 ผลการดำเนินงาน
ก. รายได้

รายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการและขายบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งในปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการรวมทั้งสิ้น 39.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.3 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีรายได้ 36.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 6.20

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทสำหรับปี 2558 มีรายได้จากการขายรวมทั้งสิ้น 268.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 ที่มีรายได้ 309.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 13.30 และ ในปี 2558 บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 12.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 11.4 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 0.6 ล้านบาท นอกจากนี้ ในปี 2558 บริษัทมีรายได้อื่นอีก 1.6 ล้านบาท จากการจำหน่ายเศษเหล็กของอาคารที่รื้อถอนในจังหวัดตาก

ข. ค่าใช้จ่าย

ในปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่ไม่รวมค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ 359.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 21.2 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีค่าใช้จ่าย 380.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.56 เนื่องจากการลดลงของต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 39.1 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีจำนวน 255.5 ล้านบาท เหลือ 216.4 ล้านบาทในปี 2558 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 15.30

นอกเหนือจากนั้น ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2558 มีจำนวน 18.2 ล้านบาท ซึ่งลดลง 1.5 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีจำนวน 19.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.61 เนื่องจากค่าใช้จ่ายและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจากการโอนบ้านพร้อมที่ดินที่ลดลง และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่มีจำนวน 46.8 ล้านบาท ในปี 2558 ลดลงจากปี 2557 ที่มีจำนวน 48.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 3.17 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 10.2 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีจำนวน 91.8 ล้านบาท เป็น 102.0 ล้านบาท ในปี 2558 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 11.10 โดยสาเหตุหลักมาจากในปี 2558 บริษัทได้ตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าของงานระหว่างการก่อสร้างไว้จำนวน 6.1 ล้านบาท และบริษัทก็ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนในปี 2558 จำนวน 9.3 ล้านบาท เนื่องจากการแข็งค่าเงินดอลลาร์สิงคโปร์ ในขณะที่ปี 2557 บริษัทมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 13.5 ล้านบาท จากการกู้ยืมเป็นเงินตราต่างประเทศ

ค ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอดัดบัญชีจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2.0 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 1.9 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอดัดบัญชีจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 0.1 ล้านบาท

14.2 ฐานะทางการเงิน

ก สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวมสิ้นสุดปี 2558 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,722.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 68.3 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีจำนวน 1,654.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.13 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียน เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,317.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 51.1 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีจำนวน 1,266.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.03 การเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักจากมูลค่าที่ดินและงานระหว่างการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจำนวน 50.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.09 จากการก่อสร้างบ้านในเฟสที่ 2 ของโครงการ วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 405.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.3 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีจำนวน 388.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.45 เนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 12.7 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีจำนวน 333.6 ล้านบาท เป็นจำนวน 346.3 ล้านบาท ในปี 2558 หรือคิดเป็นร้อยละ 3.80

ข หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวมสิ้นสุดปี 2558 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,662.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 155.7 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีจำนวน 1,506.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 10.33 เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารเพิ่มขึ้นเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ เฟส 2 จากปี 2557 ที่มีจำนวน 1,023.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 102.1 ล้านบาท ในปี 2558 ที่มีจำนวน 1,126.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 9.97 และทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 10.20 เท่า ในปี 2557 เป็น 27.54 เท่า ในปี 2558

ค ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นสิ้นสุดปี 2558 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 60.4 ล้านบาท ลดลง 87.3 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีจำนวน 147.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 59.11 และบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะของบริษัท ในปี 2558 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 156.3 ล้านบาท ลดลง 67.4 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีจำนวน 223.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 30.13 โดยสาเหตุหลักของการลดลงเนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในปี 2558

ง อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2558 จำนวน 27.54 เท่า เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2557 ที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 10.20 เท่า ซึ่งการเพิ่มขึ้นนี้เนื่องจากการกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารสิ้นสุดปี 2558 มีจำนวน 1,126.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 102.1 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีจำนวน 1,023.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 9.97 และผลขาดทุนจากการดำเนินงานที่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 87.3 ล้านบาท จากปี 2557 ที่มีจำนวน 147.7 ล้านบาท เป็นจำนวน 60.4 ล้านบาท ในปี 2558 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 59.12