

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ**13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี****ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556**

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นายจิโรจ ศิริโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5113 บริษัท กรินทร ออดิท จำกัด ได้ตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ ตลอดจนการตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของบริษัท ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีข้อสังเกตต่องบการเงิน ดังนี้

การเน้นข้อมูลและเหตุการณ์

โดยไม่ได้เสนอรายงานอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26.3.ก) กิจการร่วมค้าได้ปฏิบัติตามข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสามกับหน่วยงานราชการแห่งหนึ่ง มาเป็นลำดับแต่เกิดปัญหาอุปสรรคขึ้นในการก่อสร้างอาคารโรงแรมแปลงที่ตั้งโรงพยาบาลร้อยชักสาม เนื่องจากทางหน่วยงานราชการดังกล่าว ไม่สามารถส่งมอบพื้นที่โครงการในส่วนนี้ให้กับกิจการร่วมค้าได้ ปัญหาดังกล่าวข้างต้น กิจการร่วมค้าได้ทำหนังสือแจ้งต่อหน่วยงานราชการดังกล่าวว่าเป็นลำดับ นอกจากนี้ได้มีหนังสือเพื่อขอให้หน่วยงานราชการดังกล่าวพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหาร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 โดยขอให้หยุดนับระยะเวลาดังแต่วันที่ 20 พฤศจิกายน 2548 เป็นต้นไปจนกว่าจะถึงวันที่หน่วยงานราชการดังกล่าวจะได้ ส่งมอบพื้นที่ดังกล่าวให้กิจการร่วมค้าทำการก่อสร้างต่อไป เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2553 บริษัทได้ทำหนังสือขอความเป็นธรรมถึงรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลังอีกทางหนึ่ง และในวันที่ 3 พฤษภาคม 2553 บริษัทได้ทำหนังสือขอความเป็นธรรมฉบับที่ 2 ถึงรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง ซึ่งในเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างการดำเนินการของกรมธนารักษ์ เพื่อส่งเรื่องให้สำนักงานอัยการสูงสุดหรือคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อทำความเข้าใจในทางกฎหมายและรวบรวมเสนอยังคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณาต่อไปสำหรับเรื่องปัญหาการโยกย้ายหน่วยงานราชการอีกแห่งหนึ่งออกจากพื้นที่โครงการเป็นปัญหาข้อพิพาทระหว่างหน่วยราชการด้วยกันเอง คณะกรรมการประสานงานการลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงพยาบาลร้อยชักสามได้มีมติให้กรมธนารักษ์ส่งเรื่องไปยังสำนักงานอัยการสูงสุด เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการชี้ขาด การยุติในการดำเนินคดีแพ่งของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาต่อไป อย่างไรก็ตามได้มีหนังสือบันทึกข้อความกรมธนารักษ์ระบุผลการหารือข้อกฎหมายของที่ปรึกษากรมธนารักษ์ (รองอัยการสูงสุด) แจ้งผลการพิจารณาข้อกฎหมายว่ากิจการร่วมค้ามิใช่เป็นผู้ผิดสัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายรัฐจะบอกเลิกสัญญาได้ เนื่องจากหน่วยงานราชการอีกแห่งหนึ่ง ยังไม่ย้ายออก และหน่วยงานราชการคู่สัญญายังไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ และดำเนินการปักฝังก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งหากมีการส่งมอบพื้นที่และปักฝังก่อสร้างอาคารเรียบร้อยแล้ว ผู้บริหารยังมีความตั้งใจดำเนินโครงการดังกล่าวต่อไป

ข) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวกรรณิการ์ วิชาญรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7305 บริษัท กรินทร ออดิท จำกัด ได้ตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุ

เหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ ตลอดจนการตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แนนเชอร์ล พาร์ก จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของบริษัทได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีข้อสังเกตต่องบการเงิน โดยสรุปดังนี้

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยไม่ได้เป็นการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27.2.ก) กิจการร่วมค้าได้ปฏิบัติตามข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับ โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับหน่วยงานราชการแห่งหนึ่งมาเป็นลำดับแต่เกิดปัญหาอุปสรรคขึ้นในการก่อสร้างอาคารโรงแรมแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสามเนื่องจากทางหน่วยงานราชการดังกล่าว ไม่สามารถส่งมอบพื้นที่โครงการในส่วนนี้ให้กับกิจการร่วมค้าได้ ปัญหาดังกล่าวข้างต้น กิจการร่วมค้าได้ทำหนังสือแจ้งต่อหน่วยงานราชการดังกล่าวมาเป็นลำดับ นอกจากนี้ได้มีหนังสือเพื่อขอให้หน่วยงานราชการดังกล่าวพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหาร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 โดยขอให้หยุดนับระยะเวลาดังแต่วันที่ 20 พฤศจิกายน 2548 เป็นต้นไปจนกว่าจะถึงวันที่หน่วยงานราชการดังกล่าวจะได้ส่งมอบพื้นที่ดังกล่าวให้กับกิจการร่วมค้าทำการก่อสร้างต่อไป เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2553 บริษัทได้ทำหนังสือขอความเป็นธรรมถึงรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลังอีกทางหนึ่ง และในวันที่ 3 พฤษภาคม 2553 บริษัทได้ทำหนังสือขอความเป็นธรรมฉบับที่ 2 ถึงรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง ซึ่งในเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างการดำเนินการของกรมธนารักษ์ เพื่อส่งเรื่องให้สำนักงานอัยการสูงสุดหรือคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อทำความเข้าใจในทางกฎหมายและรวบรวมเสนอยังคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป สำหรับเรื่องปัญหาการโยกย้ายหน่วยงานราชการอีกแห่งหนึ่งออกจากพื้นที่โครงการเป็นปัญหาข้อพิพาทระหว่างหน่วยราชการด้วยกันเอง คณะกรรมการประสานงานการลงทุนก่อสร้างและบริหาร โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสามได้มีมติให้กรมธนารักษ์ส่งเรื่องไปยังสำนักงานอัยการสูงสุด เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการชี้ขาดการยุติในการดำเนินคดีแพ่งของส่วนราชการ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาต่อไป อย่างไรก็ตามได้มีหนังสือบันทึกข้อความกรมธนารักษ์ ระบุผลการหารือข้อกฎหมายของที่ปรึกษากรมธนารักษ์ (รองอัยการสูงสุด) แจ้งผลการพิจารณาข้อกฎหมาย ว่ากิจการร่วมค้ามิใช่ผู้ผิดสัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายรัฐจะบอกเลิกสัญญาได้ เนื่องจากหน่วยงานราชการอีกแห่งหนึ่งยังไม่ย้ายออก และหน่วยงานราชการคู่สัญญายังไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ และดำเนินการปักฝังก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งหากมีการส่งมอบพื้นที่และปักฝังก่อสร้างอาคารเรียบร้อยแล้ว ผู้บริหารยังมีความตั้งใจดำเนินโครงการดังกล่าวต่อไป”

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวกรรณิการ์ วิชาญรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7305 บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ได้ตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ ตลอดจนการตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แนนเชอร์ล พาร์ก จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างมีเงื่อนไข (โดยสถานการณ์) และมีข้อสังเกตต่องบการเงิน โดยสรุปดังนี้

“3) เงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียคำนวณโดยอาศัยข้อมูลทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ของบริษัทร่วมแห่งหนึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทร่วมและไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น

ดังกล่าวโดยมียอดเงินลงทุนในบริษัทรวมเป็นจำนวน 359 ล้านบาท และมีส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิสำหรับปีจำนวน 159 ล้านบาท และการถูกจำกัดขอบเขตดังกล่าวเป็นไปโดยสถานการณ์ เนื่องจากบริษัทยังไม่ได้รับงบการเงินฉบับที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

4) เงินลงทุนในบริษัทรวมตามวิธีส่วนได้เสียคำนวณโดยอาศัยข้อมูลทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทและไม่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นดังกล่าวโดยมียอดเงินลงทุนในบริษัทรวมเป็นจำนวน 150 ล้านบาท และมีส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิสำหรับปีจำนวน 33 ล้านบาท และการถูกจำกัดขอบเขตดังกล่าวเป็นไปโดยสถานการณ์ เนื่องจากบริษัทยังไม่ได้รับงบการเงินฉบับที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

5) ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลของรายการปรับปรุงที่อาจจำเป็นต้องการเงินปี 2554 จากการถูกจำกัดขอบเขตในวรรคที่สามและสิ่ง งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท แนนเชอรัล พาร์ก จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

6) โดยไม่ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่องบการเงินเพิ่มเติม ข้าพเจ้าขอให้สังเกตดังต่อไปนี้

6.1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29 บริษัทมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับข้อพิพาททางกฎหมายซึ่งผลของคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล

6.2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32 บริษัทมีขาดทุนสะสมจำนวนมาก และความสามารถของบริษัทในการปฏิบัติตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ (หมายเหตุ 17) ตามปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 หนี้สินหมุนเวียนของบริษัทสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทเป็นจำนวนเงิน 808 ล้านบาท บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้อง (หมายเหตุ 29) และบริษัทมีประมาณการหนี้สินจำนวนมาก (หมายเหตุ 19) ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ชี้ให้เห็นความไม่แน่นอนอย่างมีสาระสำคัญอย่างมากในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทและบริษัทย่อย งบการเงินรวมและงบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะดำเนินงานต่อเนื่อง

6.3) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 28.2.ก) กิจการร่วมค้าได้ปฏิบัติตามข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสามกับหน่วยงานราชการแห่งหนึ่ง มาเป็นลำดับแต่เกิดปัญหาอุปสรรคขึ้นในการก่อสร้างอาคาร โรงแรมแปลงที่ตั้งโรงพยาบาลร้อยชักสาม เนื่องจากทางหน่วยงานราชการดังกล่าว ไม่สามารถส่งมอบพื้นที่โครงการในส่วนนี้ให้กับกิจการร่วมค้าได้ ปัญหาดังกล่าวข้างต้น กิจการร่วมค้าได้ทำหนังสือแจ้งต่อหน่วยงานราชการดังกล่าว มาเป็นลำดับ นอกจากนี้ได้มีหนังสือเพื่อขอให้หน่วยงานราชการดังกล่าวพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหาร นับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 โดยขอให้หยุดนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 20 พฤศจิกายน 2548 เป็นต้นไปจนกว่าจะถึงวันที่หน่วยงานราชการดังกล่าว จะได้ส่งมอบพื้นที่ดังกล่าวให้กิจการร่วมค้าทำการก่อสร้างต่อไป เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2553 บริษัทได้ทำหนังสือขอความเป็นธรรมถึงรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลังอีกทางหนึ่ง และในวันที่ 3 พฤษภาคม 2553 บริษัทได้ทำหนังสือขอความเป็นธรรมฉบับที่ 2 ถึงรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง ซึ่งในเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างการดำเนินการของกรมธนารักษ์ เพื่อส่งเรื่องให้สำนักงานอัยการสูงสุดหรือคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อความเห็นในทางกฎหมายและรวบรวมเสนอยังคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป สำหรับเรื่องปัญหาการโยกย้ายหน่วยงานราชการอีกแห่งหนึ่ง ออกจาก

พื้นที่โครงการเป็นปัญหาข้อพิพาทระหว่างหน่วยราชการด้วยกันเอง คณะกรรมการประสานงานการลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้ง โรงภาษีร้อยชักสามได้มีมติให้กรมธนารักษ์ส่งเรื่องไปยังสำนักงานอัยการสูงสุด เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการชี้ขาดการยุติในการดำเนินคดีแพ่งของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาต่อไป อย่างไรก็ตามได้มีหนังสือบันทึกข้อความกรมธนารักษ์ ระบุผลการหารือข้อกฎหมายของที่ปรึกษากรมธนารักษ์ (รองอัยการสูงสุด) แจ้งผลการพิจารณาข้อกฎหมาย ว่ากิจการร่วมค้ามิใช่เป็นผู้ผิดสัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายรัฐจะบอกเลิกสัญญาได้ เนื่องจากหน่วยงานราชการอีกแห่งหนึ่งยังไม่ย้ายออก และหน่วยงานราชการคู่สัญญายังไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ และดำเนินการปักฝังก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งหากมีการส่งมอบพื้นที่และปักฝังก่อสร้างอาคารเรียบร้อยแล้ว ผู้บริหารยังมีความตั้งใจดำเนินโครงการดังกล่าวต่อไป”

13.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 – 2556

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย						
งบแสดงฐานะการเงิน						
(หน่วย : บาท)						
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,267,774,480	160,163,545	37,847,261	1,232,113,206	144,368,542	9,325,241
เงินลงทุนชั่วคราว	100,101,401	195,358,600	-	100,001,000	195,358,600	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	753,420,65	13,771,354	13,222,391	46,186,077	11,192,218	10,094,704
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	128,000	128,000	128,000	128,000	128,000	219,770
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ย	-	-	55,781,804	2,071,953,903	1,367,927,210	630,004,409
ค้างรับ - สุทธิ	-	-	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	3,278,213	-	-	-	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	572,095,782	-	-	572,095,782	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	62,050,430	9,673,708	24,049,738	42,536,534	3,449,452	9,200,469
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,080,770,371	379,095,207	131,029,194	4,065,014,502	1,722,424,022	658,844,593
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันระยะยาว	45,523,676	44,632,405	50,649,825	-	-	2,033,606
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	-	-	-	805,997,154	3,937,706	36,358,427
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	-	151,263,301	509,043,645	-	151,126,692	704,339,471
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	79,900,748	299,891,882	-	79,900,748	299,891,882
เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ	162,904,446	187,279	123,236	162,904,446	187,279	123,236
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	93,510,464	111,778,520	124,301,493	93,510,464	111,778,520	124,301,493
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	2,228,661,712	118,752,589	109,122,506	15,789,961	14,346,731	4,715,344
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน - สุทธิ	88,972,803	93,136,807	97,312,220	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	12,807,708	-	-	7,192,984	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	973,530,844	722,724,495	746,478,951	158,257,656	218,109,136	616,909,738
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,605,911,653	1,322,376,144	1,936,923,758	1,243,652,665	579,386,812	1,788,673,197
รวมสินทรัพย์	5,686,682,024	1,701,471,351	2,067,952,952	5,308,667,167	2,301,810,834	2,447,517,790

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย						
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)						
(หน่วย : บาท)						
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	110,491,740	56,214,950	90,526,988	48,314,634	23,106,242	25,575,933
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	45,137,838	25,200,000	25,200,000	22,506,883	25,200,000	25,200,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	13,120,979	-	-	29,924,175
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	25,000,000	-	112,473,958	-	-	-
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	-	646,129,353	-	-	646,129,353
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	24,298,269	19,361,025	14,818,592	24,298,269	19,361,025	14,818,592
ประมาณการหนี้สิน	-	623,033,157	724,868,197	-	623,033,157	724,868,197
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ครบกำหนดชำระ 1 ปี	3,882,107	2,119,200	-	2,389,104	2,119,200	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	34,157,541	2,443,668	10,339,200	1,741,277	1,076,037	896,959
รวมหนี้สินหมุนเวียน	242,967,495	728,372,000	1,637,477,267	99,250,167	693,895,661	1,467,413,209
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิ	925,484,730	36,410,874	55,322,539	18,479,680	36,410,874	55,322,539
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	8,645,061	6,790,869	5,810,074	7,878,292	6,790,869	5,810,074
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่เกินกำหนดชำระ 1 ปี	6,311,367	5,726,508	-	4,394,528	5,726,508	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,400,000	2,400,000	58,574,875	-	-	56,174,875
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	942,841,158	51,328,251	119,707,488	30,752,500	48,928,251	117,307,488
รวมหนี้สิน	1,185,808,653	779,700,251	1,757,184,755	130,002,667	742,823,912	1,584,720,697
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 180,637,710,882 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	180,637,710,882			180,637,710,882		
หุ้นสามัญ 120,861,840,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		120,861,840,000			120,861,840,000	
หุ้นสามัญ 60,430,920,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			60,430,920,000			60,430,920,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 180,637,710,882 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	180,637,710,882			180,637,710,882		
หุ้นสามัญ 66,925,140,588 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		66,925,140,588			66,925,140,588	
หุ้นสามัญ 60,430,920,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			60,430,920,000			60,430,920,000
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(168,467,955,371)	(58,053,049,616)	(51,688,713,440)	(168,467,955,371)	(58,053,049,616)	(51,688,713,440)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(43,954)	16,676,267	(87,426,173)	(43,954)	16,676,267	(71,375,142)
ขาดทุนสะสม	(7,671,748,735)	(7,967,570,188)	(8,344,076,470)	(6,991,047,057)	(7,329,780,317)	(7,808,034,325)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	4,497,962,822	921,197,051	310,703,917	5,178,664,500	1,558,986,922	862,797,093
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,910,549	574,049	64,280	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,500,873,371	921,771,100	310,768,197	5,178,664,500	1,558,986,922	862,797,093
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,686,682,024	1,701,471,351	2,067,952,952	5,308,667,167	2,301,810,834	2,447,517,790

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย						
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
(หน่วย : บาท)						
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
รายได้						
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	94,264,811	77,039,098	60,337,470	94,264,811	77,039,098	60,337,470
รายได้จากกิจการ โรงแรม	92,667,628	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	577,128,749	739,486,179	263,114,744	482,603,914	726,223,572	275,985,650
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน			193,123,216			193,123,216
รวมรายได้	764,061,188	816,525,277	516,575,430	576,868,725	803,262,670	529,446,336
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	56,358,481	56,656,098	50,769,409	56,358,481	56,824,2409	50,769,409
ต้นทุนทางตรงของกิจการ โรงแรม	90,125,028	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	15,520,568	6,513,390	3,271,403	4,176,219	6,513,390	3,271,404
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	187,533,281	163,856,044	273,613,263	150,418,916	165,470,706	469,774,619
ประมาณการหนี้สิน	9,511,706	77,023,969	58,292,350	9,511,706	77,023,969	58,292,350
ต้นทุนทางการเงิน	81,423,328	18,260,746	46,223,163	17,670,143	19,176,357	45,613,866
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	27,931,092	117,198,979	192,706,942			
รวมค่าใช้จ่าย	468,403,484	439,509,226	624,876,530	238,135,465	325,008,662	627,721,648
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	295,657,704	377,016,051	(108,301,100)	338,733,260	478,254,008	(98,275,312)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	(69,575)	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	295,657,704	377,016,051	(108,370,675)	338,733,260	478,254,008	(98,275,312)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	(11,468,275)	-	-	-
กำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของหลักทรัพย์ต่อขาย	(16,720,221)	88,051,409	(211,498,521)	(16,720,221)	88,051,409	(211,498,521)
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น-สุทธิจากภาษี	(16,720,221)	88,051,409	(222,966,796)	(16,720,221)	88,051,409	(211,498,521)
กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	278,937,483	465,067,460	(331,337,471)	322,013,039	566,305,417	(309,773,833)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	295,821,453	376,506,282	(108,306,501)	338,733,260	478,254,008	(98,275,312)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(163,749)	509,769	(64,174)	-	-	-
	295,657,704	377,016,051	(108,370,675)	338,733,260	478,254,008	(98,275,312)

	งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	279,101,232	464,557,691	(327,454,361)	322,013,039	566,305,417	(309,773,833)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(163,749)	509,769	(3,883,110)	-	-	-
	<u>278,937,483</u>	<u>465,067,460</u>	<u>(331,337,471)</u>	<u>322,013,039</u>	<u>566,305,417</u>	<u>(309,773,833)</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่						
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี (บาท)	<u>0.0021</u>	<u>0.0059</u>	<u>(0.0018)</u>	<u>0.0024</u>	<u>0.0074</u>	<u>(0.0016)</u>
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	<u>139,202,719,514</u>	<u>64,228,087,229</u>	<u>60,430,920,000</u>	<u>139,202,719,514</u>	<u>64,228,087,229</u>	<u>60,430,920,000</u>

งบกระแสเงินสด

บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย						
งบกระแสเงินสด						
(หน่วย : บาท)						
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	295,657,704	377,016,051	(108,370,675)	338,733,260	478,254,008	(98,275,312)
ปรับกระทบขาดทุนสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน:						
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	81,603,431	27,182,364	25,799,781	24,822,948	23,005,648	21,634,465
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(156,042,842)	-	-	(156,042,842)
(กำไร)ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(44,328,940)	(44,130,360)	(37,080,374)	(44,328,940)	(44,130,360)	(37,080,374)
(กำไร)ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(863,391)	(294,291,803)	-	(1,000,000)	845,288	-
(กำไร)ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(43,992,150)	-	-	(62,082,937)	-
กำไรจากการต่อรองราคา	(164,018,661)	-	-	-	-	-
หนี้สงสัยจะสูญ-เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	-	2,854,540	-
หนี้สงสัยจะสูญ	4,309,048	742,647	2,686,173	8,909,048	4,531,169	84,840,168
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	-	(476,673)	(6,856)	-	9,307	(6,856)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	459,467	-	(26,168,058)	-	8,681,392	(25,566,491)
กำไรจากการปรับ โครงสร้างหนี้	(330,255,800)	(320,971,622)	(208,063,180)	(330,255,800)	(257,981,358)	(208,063,180)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	-	93,424,626	-	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	340,302	5,420,720	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	27,931,092	13,312,779	233,659,546
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนชั่วคราว	-	32,026,000	-	-	32,026,000	-
ประมาณการหนี้สิน	9,511,706	47,023,969	58,292,350	9,511,706	47,023,969	58,292,350
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1,554,505	980,795	60,056,338	1,087,423	980,795	60,056,338
รายได้เงินปันผล	(2,207,900)	(7,384,099)	(3,535,256)	(2,207,900)	(7,384,099)	(3,535,256)
รายได้ดอกเบี้ย	(33,386,831)	(6,212,931)	(2,568,379)	(104,478,545)	(63,305,009)	(35,096,836)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	81,317,609	18,260,746	46,223,163	17,670,143	19,176,357	45,613,866
ส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	27,931,092	117,198,979	192,706,942	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(72,716,961)	(97,028,087)	(62,646,247)	(53,265,263)	201,238,209	(59,570,414)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง:						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,979,208	(519,026)	(287,211)	(11,723,222)	(4,898,480)	(1,325,699)
สินค้าคงเหลือ	(1,140,084)	-	-	-	-	-
โครงการรอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(572,095,782)	-	-	(572,095,782)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	26,540,111	3,572,856	662,431	(559,228)	6,901,720	1,134,855
ซื้อที่ดินรอพัฒนาพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	(219,291,919)	(507,847,672)	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(95,814,986)	2,756,292	(15,345,128)	(5,148,519)	2,688,602	(69,869)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง):						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	14,734,603	(16,147,228)	(15,810,990)	12,316,081	(7,179,054)	(7,977,776)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	4,937,244	4,542,433	135,659	4,937,244	4,542,433	135,659
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(882,972)	412,457	(13,734,342)	665,240	172,042	(264,964)
เงินสดรับ(จ่าย)ในกิจกรรมดำเนินงาน	(912,751,538)	(610,257,975)	(107,025,828)	(624,873,449)	203,465,472	(67,938,208)
จ่ายหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(65,913,030)	-	-	(65,913,030)
จ่ายดอกเบี้ย	(64,019,210)	(31,389,786)	(37,571,144)	(4,575,788)	(32,468,592)	(38,735,149)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(1,028,589)	(1,161,003)	(812,877)	(1,017,231)	(1,150,704)	(791,649)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	(977,799,337)	(642,808,764)	(211,322,879)	(630,466,468)	169,846,176	(173,378,036)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(100,101,404)	-		(100,001,000)		
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันระยะยาว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(891,270)	6,017,420	(2,789,068)	-	2,033,606	(2,014,032)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	-	(636,525,149)	(852,392,250)	(26,378,750)
ซื้อเงินลงทุนระยะยาว	(162,739,980)	-	-	(162,739,980)	-	-
เงินสดจ่ายสุทธิจากการซื้อบริษัทย่อย	(577,536,986)	-		(587,499,750)	-	
เงินปันผลรับ	2,207,900	7,384,099	3,535,256	2,207,900	7,384,099	3,535,256
เงินสดรับดอกเบี้ย	30,800,701	5,149,446	-	29,790,871	11,361,813	1,558,722
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	302,890,880	124,724,260	466,215,835	302,890,880	124,724,260	466,215,835
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนและสิทธิเรียกร้องในบริษัทร่วม	1,000,000	610,000,000	-	1,000,000	610,000,000	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(14,100,000)	-	-	(14,100,000)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนและสิทธิเรียกร้องในบริษัทย่อย	-	160,212,000	-	-	160,212,000	-
เงินสดรับจากการคืนทุนบริษัทร่วม	98,000,000	-		98,000,000		
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนบริษัทย่อย	-	-	-	89,377	-	-
เงินสดรับจากการลดทุนบริษัทย่อย	-	-	-	-	27,000,000	-
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าหุ้น	(187,500,000)	(215,000,000)	-	(187,500,000)	(215,000,000)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน		503,830	33,500	-	17,850	33,500
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,718,558)	(8,939,066)	(10,735,328)	(3,718,558)	(8,939,066)	(10,735,328)
ซื้อที่ดินอาคารและอุปกรณ์	(162,707,170)	(3,524,334)	(541,732)	(3,195,305)	(3,524,334)	(418,682)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(7,642,174)	-		(7,197,625)	-	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,500,250	-		-	-	
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	(765,437,811)	672,427,655	455,718,463	(1,254,398,339)	(151,222,022)	431,796,521
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย เพิ่มขึ้น (ลดลง)	25,000,000		-	-	(16,640,000)	(14,080,284)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(131,237,771)			-	-	
เงินสดรับค่าหุ้นเพิ่มทุน	3,297,664,538	129,884,412	-	3,297,664,538	129,884,412	-
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เพิ่มขึ้น (ลดลง)		-	(398,972,378)	-	40,361,754	(398,972,378)
จ่ายชำระประมาณการหนี้สิน	(302,289,063)	(17,644,263)	(26,000,000)	(302,289,063)	(17,644,263)	(26,000,000)
จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว	(34,980,890)	(18,911,664)	(17,844,585)	(20,624,312)	(18,911,664)	(17,844,585)
จ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(3,308,731)	(631,092)	-	(2,141,692)	(631,092)	-
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน	2,850,848,083	92,697,393	(442,816,963)	2,972,609,471	116,419,147	(456,897,247)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	1,107,610,935	122,316,284	(198,421,379)	1,087,744,664	135,043,301	(198,478,762)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	160,163,545	37,847,261	236,268,640	144,368,542	9,325,241	207,804,003
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	1,267,774,480	160,163,545	37,847,261	1,232,113,206	144,368,542	9,325,241

อัตราส่วนทางการเงิน

		งบการเงินรวม		
		2556	2555	2554
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	8.56	0.52	0.08
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	5.63	0.49	0.02
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	-2.01	-0.54	-0.11
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	6.00	2.73	2.22
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	60	132	162
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	N.A.	N.A.	N.A.
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	3.38	1.18	0.72
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	106	305	502
Cash Cycle	วัน	-46	-173	-340
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	21.64%	26.46%	15.86%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	-86.99%	-194.68%	-443.04%
อัตรากำไรอื่น	%	75.53%	90.57%	141.05%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	N.A.	N.A.	N.A.
อัตรากำไรสุทธิ	%	38.70%	46.17%	-33.50%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของบริษัท	%	10.90%	61.18%	-22.47%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	8.00%	20.00%	-4.27%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	29.83%	193.25%	-29.00%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.21	0.43	0.13
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.26	0.85	5.65
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	-16.29	-21.52	-6.65
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	เท่า	-2.61	-1.18	-7.26
อัตราการจ่ายเงินปันผล	เท่า	-	-	-

14. การวิเคราะห์และการอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis : MD&A)**14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินรวม**

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทที่ผ่านมาในปี 2555 ประกอบด้วยผลการดำเนินงานจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และบริการเพียงด้านเดียว

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจในรอบปี 2556 และเหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการลงทุนในบริษัทย่อย/ร่วม

เมื่อเดือนมีนาคม 2556 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค”) จากผู้ถือหุ้นเดิม คิดเป็นร้อยละ 13.56 ของทุนชำระแล้วของพรอสเพค ซึ่งพรอสเพคประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ตั้งอยู่ที่โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยบริษัทได้บันทึกเงินลงทุนด้วยราคาทุน และไม่มีกำไรรับรู้ผลการดำเนินงาน (equity method) เนื่องจากมิได้เข้าข่ายเป็นบริษัทร่วม

ในเดือนเมษายน 2556 บริษัทลงทุนในธุรกิจโรงแรม โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด (“ขอนแก่นบุรี”) จากผู้ถือหุ้นเดิม โดยขอนแก่นบุรี ประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ โรงแรมเซ็นทาราคอนเวนชัน เซ็นเตอร์ ขอนแก่น ส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทในปี 2556 เริ่มมีรายได้จากการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมมาตั้งแต่เริ่มลงทุน ทั้งนี้ โรงแรมเซ็นทาราคอนเวนชันเซ็นเตอร์ ขอนแก่น ได้เริ่มเปิดดำเนินการอย่างเต็มรูปแบบและเป็นทางการเมื่อต้นเดือนธันวาคม 2556 จึงทำให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมเริ่มสะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงตั้งแต่ปลายปี 2556 เป็นต้นมา

ต่อมาเมื่อเดือนกันยายน 2556 บริษัทได้ขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่ถือในบริษัท พาร์ค คิวซีน จำกัด (“พาร์ค คิวซีน”) คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 38 ของทุนชำระแล้ว ซึ่ง พาร์ค คิวซีน ดำเนินธุรกิจร้านเลอโนท (LENÔTRE) ให้แก่บุคคลภายนอก เนื่องจาก พาร์ค คิวซีน ประสบผลขาดทุน จน พาร์ค คิวซีน มีผลขาดทุนสะสมเกินทุน ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทได้รับรู้ขาดทุนเท่ากับเงินลงทุนทั้งหมด ตามวิธี equity method

นอกจากนี้ เมื่อเดือนสิงหาคม 2556 บริษัทได้เริ่มเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โครงการแรกคือโครงการพาร์ค รมอินทรา ซึ่งเป็นโครงการคอมโดมิเนียมแนวราบ จำนวน 8 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 206 ห้อง ตั้งอยู่ถนนรามอินทรา ซอย 47 กรุงเทพมหานคร โดยมียอดจอง ณ สิ้นปี 2556 ประมาณร้อยละ 90 ของจำนวนห้องทั้งหมด ซึ่งโครงการดังกล่าวจะเริ่มก่อสร้างโครงการในปี 2557 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2558

ดังนั้น ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทในปี 2556 จึงประกอบด้วย ผลการดำเนินงานจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และธุรกิจโรงแรมเท่านั้น โดยที่ผลการดำเนินงานจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จะเกิดในปีที่สามารถรับรู้รายได้ในอนาคต ต่อไป

14.1.1 ผลการดำเนินงานรวม - งบการเงินรวม

ผลการดำเนินงานของบริษัท ช่วงปี 2554-2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ ซึ่งรายได้หลักมาจากโครงการเดอะ แชนเซอร์วิส พาร์ค อพาร์ทเมนต์ ซึ่งเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในขณะที่ ปี 2556 จะประกอบด้วย (1) รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และ (2) ธุรกิจโรงแรม เนื่องจาก ในไตรมาสที่ 2 ปี 2556 บริษัทได้ลงทุนในธุรกิจ โรงแรมเซ็นทาราคอนเวนชันเซ็นเตอร์ ขอนแก่น โดยถือหุ้นร้อยละ 100 ดังนั้นในการอธิบายจะแยกออกเป็น 2 ธุรกิจคือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และบริการ และธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและบริการ**○ รายได้จากการให้บริการ**

ในปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 94.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 คิดเป็นร้อยละ 22.36 โดยมีสาเหตุหลักมาจากอัตราเช่าพักในโครงการเดอะ แชนเซอร์ล พาร์ค อพาร์ทเมนต์ ที่เพิ่มสูงขึ้นจากปีที่ผ่านมา โดยเพิ่มจากอัตราเฉลี่ยร้อยละ 70 ในปี 2555 เป็นอัตราเฉลี่ยร้อยละ 84 ในปี 2556 ซึ่งเป็นผลที่ต่อเนื่องมาจากการใช้ปรับกลยุทธ์ทางการตลาด โดยเน้นลูกค้ากลุ่มบริษัทหรือองค์กรต่างประเทศขนาดใหญ่ สถานทูต ที่มีกำลังซื้อค่อนข้างสูงและทำสัญญาเช่าในระยะยาว โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนในปี 2555 อยู่ที่ประมาณ 101,000 บาท ซึ่งนับว่าสูงกว่าอัตราโดยเฉลี่ยในบริเวณพื้นที่เดียวกัน ในขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือนในปี 2556 ขยับขึ้นเล็กน้อยเป็นประมาณ 103,500 บาท

○ ต้นทุนจากการให้บริการ และกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน

ในปี 2556 บริษัทมีต้นทุนจากการให้บริการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เท่ากับ 56.36 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.53 จากปีก่อน และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.79 ของรายได้ค่าบริการในปี 2556 ซึ่งลดลงจากสัดส่วนร้อยละ 73.54 ของรายได้ค่าบริการในปี 2555 ส่งผลให้กำไรขั้นต้นของธุรกิจนี้เท่ากับ 37.91 ล้านบาทในปี 2556 เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 85.97 จากปีก่อน และอัตราส่วนกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 40.21 ในปี 2556 จากร้อยละ 26.46 ในปี 2555

ทั้งนี้ โครงสร้างของต้นทุนจากการให้บริการโดยส่วนใหญ่เป็นต้นทุนคงที่ ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือนและสวัสดิการต่างๆ ค่าเช่าที่ดิน ค่าบริการต่างๆ ตามสัญญาจ้าง อาทิ ค่าดูแลสวน ค่าทำความสะอาด และค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น และรวมถึงค่าเสื่อมราคาด้วย จึงทำให้ต้นทุนในส่วนนี้แทบจะไม่แตกต่างจากปีก่อน ในขณะที่สัดส่วนต้นทุนจากการให้บริการเทียบกับรายได้ค่าบริการในปี 2556 ปรับลดลงจากปี 2555 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการให้บริการที่เติบโตขึ้นร้อยละ 22.36 จากปี 2555 ตามที่ได้ชี้แจงไว้ข้างต้น จึงส่งต่อเนื้อให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเช่นกัน

ธุรกิจโรงแรม**○ รายได้จากธุรกิจโรงแรม**

รายได้จากธุรกิจโรงแรมในปี 2556 มาจากการที่บริษัทได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท ขอนแก่นบุรี ในไตรมาสที่ 2 ปี 2556 ซึ่งขอนแก่นบุรี ประกอบธุรกิจโรงแรม ภายใต้ชื่อ “โรงแรมเซ็นทาราขอนแก่นเซ็นเตอร์ขอนแก่น” และภายใต้สัญญาจ้างกลุ่มเซ็นทารา ของบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารงาน ซึ่งในช่วงแรกของการลงทุน โรงแรมยังไม่ได้ให้บริการเต็มรูปแบบและอยู่ระหว่างการปรับปรุง ตกแต่งเพิ่มเติม โดยโรงแรมเซ็นทาราขอนแก่นเซ็นเตอร์ ขอนแก่น ได้เริ่มเปิดดำเนินการอย่างเต็มรูปแบบและเป็นทางการเมื่อต้นเดือนธันวาคม 2556 จึงทำให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมเริ่มสะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงตั้งแต่ปลายปี 2556 เป็นต้นมา

ในปี 2556 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรม จำนวน 92.67 ล้านบาท ซึ่งมาจากรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ค่าห้องพัก และอื่นๆ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.17 ร้อยละ 33.89 และร้อยละ 0.94 ของรายได้จากธุรกิจโรงแรม ตามลำดับ โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2556 เท่ากับร้อยละ 50.20

○ ต้นทุนทางตรงของธุรกิจโรงแรม และกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน

ต้นทุนทางตรงของธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายพนักงาน และอื่นๆ โดยส่วนใหญ่เป็นต้นทุนจากค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 47.52 ของต้นทุนทางตรงรวม

ต้นทุนทางตรงของธุรกิจโรงแรมในปี 2556 เท่ากับ 90.13 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.26 ของรายได้ และมีผลกำไรขั้นต้นเท่ากับ 2.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.74 ของรายได้จากธุรกิจโรงแรม เนื่องจากบริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายคงที่ซึ่งได้แก่ ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและพนักงานบริการ ในขณะที่โรงแรมยังไม่ได้เปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบ จึงทำให้ต้นทุนในปีแรกค่อนข้างสูง

ผลการดำเนินงานรวม

○ ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2556 จำนวน 764.06 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 52.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.43 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมของบริษัทในปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 816.53 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมาจากการลดลงของรายได้อื่นของบริษัทในปี 2556 ซึ่งเท่ากับ 577.13 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 162.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.96 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้อื่นๆของบริษัทในปี 2555 ที่มีจำนวน 739.48 ล้านบาท แม้ว่า บริษัทจะมีรายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ก็ตาม

ซึ่งในปี 2555 บริษัทมีกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม (บริษัท เคมปินสยาม จำกัด) จำนวน 294.29 ล้านบาท และกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (Kyoto Resorts Yk) จำนวน 43.99 ล้านบาท สำหรับในปี 2556 ส่วนใหญ่เป็นกำไรจากการต่อรองราคา จากการเข้าลงทุนในบริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด จำนวน 164.02 ล้านบาท

บริษัทมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมในปี 2556 จำนวน 468.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.57 เมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทในปี 2555 ที่มีจำนวน 439.51 ล้านบาท การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเนื่องจาก (1) บริษัทมีต้นทุนทางตรงของกิจการ โรงแรม ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้นจากการเข้าลงทุนในบริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการโรงแรมเซ็นทาราคอนเวนชันเซ็นเตอร์ ขอนแก่น ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2556 (2) บริษัทย่อย คือ บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด มีภาระเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทปี 2556 มีจำนวน 81.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 63.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 345.89 เมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินในปี 2555 ที่มีจำนวน 18.26 ล้านบาท

แต่ทั้งนี้ บริษัทมีรายการค่าใช้จ่ายที่ลดลง ได้แก่ (1) ประมาณการหนี้สินในปี 2556 ลดลงจากการดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และจากการที่บริษัทได้ชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงินครบถ้วน ตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในไตรมาส 1 ของปี 2556 โดยค่าใช้จ่ายในปี 2556 เท่ากับ 9.51 ล้านบาท ลดลง 67.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87.65 เมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินในปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 77.02 ล้านบาท (2) ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ยูโอบี อพาร์ทเมนต์หนึ่ง) ในปี 2556 เท่ากับ 27.93 ล้านบาท ลดลง 89.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 76.17 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 117.20 ล้านบาท

○ รายได้อื่น

ในปี 2556 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 577.13 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 739.48 ล้านบาท โดยที่รายได้อื่นในปี 2556 ส่วนใหญ่มาจาก

(1) กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้จำนวน 330.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.22 ของรายได้อื่น ซึ่งมาจากรายการที่บริษัทได้ชำระหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับ (1.1) เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ธนนคร จำกัด (มหาชน) เมื่อเดือนมีนาคม 2556 จำนวน 37.46 ล้านบาท (1.2) เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์มหานครทรัสต์ จำกัด (มหาชน) เมื่อเดือนมีนาคม 2556 จำนวน 49.36 ล้านบาท และ (1.3) บริษัท ไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ ธนาкарสินเอเชีย จำกัด (มหาชน)) ครบถ้วนเมื่อเดือนมิถุนายน 2556 จำนวน 243.43 ล้านบาท

(2) กำไรจากการต่อรองราคาจากการเข้าลงทุนในบริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด จำนวน 164.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.42 ของรายได้อื่น

ในขณะที่ รายได้อื่นในปี 2555 ส่วนใหญ่มาจากกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และกับบริษัทบริหารทรัพย์สินกรุงเทพพาณิชย์ จำกัด จำนวน 320.97 ล้านบาท และ (2) กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม (บริษัท เคมปินสยาม จำกัด) จำนวน 294.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.30 และร้อยละ 39.80 ล้านบาท ของรายได้อื่น ตามลำดับ

○ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 203.05 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 32.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.18 จากปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 170.37 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรมที่ลงทุนในปี 2556 แต่ยังคงเป็นส่วนเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงาน (จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า และบริการ และจากธุรกิจโรงแรม) ในปี 2556 ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 109.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 142.65 จากปี 2555

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้น 9.01 ล้านบาท มาจากค่าใช้จ่ายในส่วนของธุรกิจโรงแรมที่เพิ่งเกิดขึ้นในปี 2556 จำนวน 11.35 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในส่วนเฉพาะบริษัทลดลง จำนวน 2.34 ล้านบาท ซึ่งมาจากการบริหารค่าใช้จ่ายภายใน สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจำนวน 23.68 ล้านบาท โดยส่วนหนึ่งมาจากธุรกิจโรงแรม

โดยโครงสร้างค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของปี 2556 เป็นค่าใช้จ่ายในการขาย ร้อยละ 7.64 และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ร้อยละ 92.36 ของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ซึ่งโครงสร้างค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยส่วนใหญ่ ประกอบด้วย เงินเดือน ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ค่าสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์ และอื่นๆ เป็นต้น

ในขณะที่โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของปี 2555 เป็นค่าใช้จ่ายในการขาย ร้อยละ 3.82 และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ร้อยละ 96.18 ของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

○ ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2556 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 81.42 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 63.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 345.89 จากปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 18.26 ล้านบาท ซึ่งมาจากภาระเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย คือ บริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม

○ กำไรสุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
กำไรสุทธิ	295.66	377.02	(108.37)
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	295.82	376.51	(108.31)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(0.16)	0.51	(0.06)

ในปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิรวม เท่ากับ 295.66 ล้านบาท (โดยแบ่งเป็น กำไรในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 295.82 ล้านบาทและเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย (รับรู้ขาดทุน) จำนวน (0.16)) ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 81.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.58 ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม (บริษัท เคมปินสยาม จำกัด) ที่เกิดขึ้นในปี 2555 จำนวน 294.29 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการเริ่มดำเนินการธุรกิจโรงแรม จำนวน 63.16 ล้านบาท แม้ว่าในปี 2556 บริษัทจะมีกำไรจากการต่อรองราคาจากการเข้าลงทุนในบริษัท ขอนแก่นบุรี จำกัด จำนวน 164.02 ล้านบาท และประมาณการหนี้สินที่ลดลงจำนวน 67.51 ล้านบาท ก็ตาม

14.1.2 ฐานะการเงิน

ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ณ 30 ธันวาคม 2556	5,686.68	1,185.81	4,500.87
ณ 31 ธันวาคม 2555	1,701.47	779.70	921.77
ณ 31 ธันวาคม 2554	2,067.95	1,757.18	310.77

○ สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 5,686.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 234.22 จากสิ้นปี 2555 ซึ่งทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจาก (1) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จากการเริ่มดำเนินการธุรกิจโรงแรม ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 2,109.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.94 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น (2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 1,107.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.79 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นเงินที่ได้มาจากการเพิ่มทุนในระหว่างปี 2556 และ (3) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 572.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.36 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายโครงการอื่นๆ ของโครงการพาร์ค รามอินทรา (โครงการที่เปิดขายในปี 2556) และโครงการรอฟพัฒนาอีก 3 โครงการ คือ โครงการพาร์ค อรัญ คอนโด โครงการพาร์ค อรัญ บูเลอวาร์ด ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดขายต้นปี 2557 และโครงการที่ยังอยู่ระหว่างการศึกษา

ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัท ณ สิ้นปี 2556 ประกอบด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน และสินทรัพย์หมุนเวียน ร้อยละ 63.41 และร้อยละ 36.59 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

โดยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนส่วนใหญ่ประกอบด้วย (1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ (ซึ่งส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินของธุรกิจโรงแรม) และ (2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายการที่ดินรอฟพัฒนา) คิดเป็นร้อยละ 39.19 และร้อยละ 17.12 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ประกอบด้วย (1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และ (2) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คิดเป็นร้อยละ 22.29 และร้อยละ 10.06 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

○ หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 หนี้สินรวมของบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 1,185.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 52.09 จากสิ้นปี 2555 ซึ่งหนี้สินที่เพิ่มขึ้นโดยส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะยาวในส่วนของธุรกิจโรงแรม ประมาณ 929.64 ล้านบาท และจากเจ้าหนี้การค้า จำนวน 54.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 218.93 และร้อยละ 13.37 ของมูลค่าหนี้สินที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ชำระหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้ที่ได้มีการตั้งประมาณหนี้สินไว้ทั้งหมดแล้วในปี 2556 จึงทำให้ ณ สิ้นปี 2556 ไม่ปรากฏรายการประมาณหนี้สินอีกต่อไป (ประมาณหนี้สิน ณ สิ้นปี 2555 เท่ากับ 623.03 ล้านบาท)

ทั้งนี้ โครงสร้างหนี้สินของบริษัท ณ สิ้นปี 2556 ประกอบด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียน และหนี้สินหมุนเวียน ร้อยละ 79.51 และร้อยละ 20.49 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ

โดยหนี้สินไม่หมุนเวียน เกือบทั้งหมดเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว ในส่วนของธุรกิจโรงแรม คิดเป็นร้อยละ 78.05 ของหนี้สินรวม

ส่วนหนี้สินหมุนเวียนส่วนใหญ่ประกอบด้วย (1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นและ (2) เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีคิดเป็นร้อยละ 9.32 และร้อยละ 3.81 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ

○ โครงสร้างเงินทุนและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 180,637,710,882 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2555 ที่มีทุนจดทะเบียนจำนวน 120,861,840,000 บาท และทุนชำระแล้ว จำนวน 66,925,140,588 บาท เนื่องจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2556 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2556 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 53,500,000,000 หุ้น ให้แก่กลุ่มทุนเฉพาะเจาะจง ในราคาหุ้นละ 0.029 บาท และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2556 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2556 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 60,212,570,294 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น ในอัตราส่วน 2 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มิใช่หุ้นให้ตัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.029 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 4,500.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 388.29 ทำให้บริษัทมีฐานะการเงินแข็งแกร่งขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นมาจากเงินเพิ่มทุน จำนวน 3,297.66 ล้านบาท และกำไรสุทธิในปี 2556 จำนวน 295.82 ล้านบาท โดยที่บริษัทยังคงมีขาดทุนสะสม 6,991.05 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ) จึงยังไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ตามกฎหมาย

○ สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสดสำหรับปี 2554 – ปี 2556 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	(977.80)	(642.81)	(211.32)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	(765.44)	672.43	455.72
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	2,850.85	92.70	(442.82)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1,107.61	122.32	(198.42)

บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวดที่ยกมาจากรายปี 2555 จำนวน 160.16 ล้านบาท โดยบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 977.80 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 765.44 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน 2,850.85 ล้านบาท ดังนั้น ในระหว่างปี 2556 จึงมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น 1,107.61 ล้านบาท ทำให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2556 เท่ากับ 1,267.77 ล้านบาท โดยรายการเงินสดรับที่สำคัญได้แก่ เงินสดเพิ่มขึ้นจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน 3,297.66 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมดำเนินงานในปี 2556 บริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 72.72 ล้านบาท และบริษัทใช้กระแสเงินสดส่วนใหญ่ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 572.09 ล้านบาท และซื้อที่ดินรอพัฒนาพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 219.29 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมลงทุนในปี 2556 บริษัทใช้เงินสดส่วนใหญ่ไปในการจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 162.71 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิจากการซื้อบริษัทย่อย จำนวน 577.54 ล้านบาท ซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น จำนวน 162.74 ล้านบาท เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น จำนวน 187.50 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากการเพิ่มทุนจำนวน 3,297.66 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจำนวน 25.00 ล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดจ่ายได้ใช้ไปในการชำระหนี้ตามสัญญาประกอบสร้างหนี้ จำนวน 302.29 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวให้แก่สถาบันการเงิน ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ รวมจำนวน 169.53 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด

○ อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2556 บริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 8.56 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.52 เท่า ณ สิ้นปี 2555 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ร้อยละ 42.70 ซึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จากจำนวนรวม 160.16 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2555 มาอยู่ที่จำนวน 1,839.87 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2556 ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนปรับลดลงร้อยละ 119.53 จาก ณ สิ้นปี 2555 โดยเป็นการลดลงของประมาณการหนี้สิน เนื่องจากบริษัทได้ชำระหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้สำหรับประมาณการหนี้สินที่ตั้งไว้เรียบร้อยแล้วในปี 2556

○ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 10.90 ลดลงจากร้อยละ 61.18 ณ สิ้นปี 2555 โดยการลดลงของอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เป็นผลมาจากส่วนของกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนในปี 2556 ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 921.77 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2555 เป็น 4,500.87 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2556 ในขณะที่ อัตรากำไรสุทธิ ลดลงจากร้อยละ 46.17 ในปี 2555 มาเป็นร้อยละ 38.70 ในปี 2556

สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้นจาก 0.85 เท่าในปี 2555 มาเป็น 0.26 เท่าในปี 2556

14.2.1 ข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ปัญหาอุปสรรคในการพัฒนาโครงการโรงแรม อามันริสอร์ท หรือ อาคารโรงถ่ายรีรอยชักสาม เนื่องจากทางกรมธนารักษ์ไม่สามารถส่งมอบพื้นที่โครงการในส่วนนี้ให้กับกิจการร่วมค้าได้นั้น

ปัญหาดังกล่าวข้างต้น กิจการร่วมค้าได้ทำหนังสือแจ้งต่อกรมธนารักษ์ มาเป็นลำดับ และได้มีหนังสือเพื่อขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้าง

และบริหาร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 โดยขอให้หยุดนับระยะเวลาดังแต่วันที่ 20 พฤศจิกายน 2548 เป็นต้นไป จนกว่าจะถึงวันที่กรมธนารักษ์จะได้ส่งมอบพื้นที่ดังกล่าวให้กิจการร่วมค้าทำการก่อสร้างต่อไป เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2553 บริษัทได้ทำหนังสือขอความเป็นธรรมถึงรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลังอีกทางหนึ่ง และในวันที่ 3 พฤษภาคม 2553 บริษัทได้ทำหนังสือขอความเป็นธรรมฉบับที่ 2 ถึงรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง ซึ่งเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างการดำเนินการของกรมธนารักษ์เพื่อส่งเรื่องให้สำนักงานอัยการสูงสุดหรือคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อทำความเข้าใจในทางกฎหมายและรวบรวมเสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป สำหรับเรื่องปัญหาการโยกย้ายหน่วยงานดับเพลิงบางรัก สังกัดกรุงเทพมหานคร ออกจากพื้นที่โรงภาษีร้อยชักสามซึ่งเป็นเรื่องระหว่างหน่วยราชการด้วยกันเอง คณะกรรมการประสานงานการลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้ง โรงภาษีร้อยชักสาม จึงได้มีมติให้กรมธนารักษ์ส่งเรื่องข้อพิพาทดังกล่าวไปยังสำนักงานอัยการสูงสุด เพื่อนำเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการชี้ขาดการยุติในการดำเนินคดีแพ่งของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาคัดสินต่อไป อย่างไรก็ตามได้มีหนังสือบันทึกข้อความกรมธนารักษ์ ระบุผลการหารือข้อกฎหมายของที่ปรึกษากรมธนารักษ์ (รองอัยการสูงสุด) แจ้งผลการพิจารณาข้อกฎหมาย ว่ากิจการร่วมค้ามิใช่เป็นผู้ผิดสัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายรัฐจะบอกเลิกสัญญาได้ เนื่องจากหน่วยงานราชการดังกล่าวยังไม่ย้ายออก และกรมธนารักษ์ยังไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ และดำเนินการปักผังก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งหากมีการส่งมอบพื้นที่และปักผังก่อสร้างอาคารเรียบร้อยแล้ว ผู้บริหารยังมีความตั้งใจดำเนินโครงการดังกล่าวต่อไป