

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี**ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558**

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินบริษัทแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและมีข้อสังเกตต่อการเงิน ดังนี้

การเน้นข้อมูลและเหตุการณ์

1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เรื่องการปรับปรุงรายการค่ารักษาสิทธิในการซื้อที่ดินบริษัท ได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงดังกล่าวและนำเสนองบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยสะท้อนรายการปรับปรุงดังกล่าวด้วยเช่นกัน

2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33.2 เกี่ยวกับปัญหาการส่งมอบพื้นที่โครงการพัฒนาที่ดินราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลรัชชภัฏสามจากหน่วยงานราชการให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง บริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการเพื่อขอให้หน่วยงานราชการดังกล่าวส่งมอบพื้นที่และพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาเช่าโดยตลอด และในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2558 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ยื่นฟ้องหน่วยงานราชการดังกล่าวต่อศาลปกครองกลาง ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างกการพิจารณาของศาลปกครอง

ข) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นายจิโรจ ศิริโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5113 บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ได้ตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆตลอดจนการตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แนนเซอร์ พาร์ค จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของบริษัทได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีข้อสังเกตต่อการเงิน ดังนี้

การเน้นข้อมูลและเหตุการณ์

โดยไม่ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29.6 กิจกรรมร่วมค้าได้ปฏิบัติตามข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับหน่วยงานราชการแห่งหนึ่ง มาเป็นลำดับแต่เกิดปัญหาอุปสรรคขึ้นในการก่อสร้างอาคารโรงแรมแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม เนื่องจากทางหน่วยงานราชการดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบพื้นที่โครงการในส่วนนี้ให้กับกิจกรรมร่วมค้าได้ ปัญหาดังกล่าวข้างต้น กิจกรรมร่วมค้าได้ทบทวนข้อสัญญาต่อหน่วยงานราชการดังกล่าวมาเป็นลำดับ นอกจากนี้ได้มีหนังสือเพื่อขอให้หน่วยงานราชการดังกล่าวพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหาร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 โดยขอให้หยุดนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 เป็นต้นไปจนกว่าจะถึงวันที่หน่วยงานราชการดังกล่าวจะได้ส่งมอบพื้นที่ดังกล่าวให้กิจกรรมร่วมค้าทำการก่อสร้างต่อไป

เมื่อวันที่ 4 มกราคม พ.ศ. 2553 บริษัทได้ทำหนังสือขอความเป็นธรรมถึงรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลังอีกทางหนึ่ง และในวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2553 บริษัทได้ทำหนังสือขอความเป็นธรรมฉบับที่ 2 ถึงรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง ซึ่งในเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างการดำเนินการของ กรมธนารักษ์ เพื่อส่งเรื่องให้สำนักงานอัยการสูงสุดหรือคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อทำความเข้าใจในทางกฎหมายและรวบรวมเสนอยังคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไปสำหรับเรื่องปัญหาการโยกย้ายหน่วยงานราชการอีกแห่งหนึ่งออกจากพื้นที่โครงการเป็นปัญหาข้อพิพาทระหว่างหน่วยราชการด้วยกันเองคณะกรรมการประสานงานการลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสามได้มีมติให้กรมธนารักษ์ส่งเรื่องไปยังสำนักงานอัยการสูงสุด เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการชี้ขาดการยุติในการดำเนินคดีแพ่งของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาต่อไป อย่างไรก็ตามได้มีหนังสือบันทึกข้อความกรมธนารักษ์ระบุผลการหารือข้อกฎหมายของที่ปรึกษากรมธนารักษ์ (รองอัยการสูงสุด) แจ้งผลการพิจารณาข้อกฎหมายว่ากิจกรรมร่วมค้ามิใช่เป็นผู้มีสัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายรัฐจะบอกเลิกสัญญาได้เนื่องจากหน่วยงานราชการอีกแห่งหนึ่งยังไม่ย้ายออกและหน่วยงานราชการคู่สัญญายังไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ และดำเนินการปักฝังก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งหากมีการส่งมอบพื้นที่และปักฝังก่อสร้างอาคารเรียบร้อยแล้ว ผู้บริหารยังมีความตั้งใจดำเนินโครงการดังกล่าวต่อไป แต่เนื่องจากได้มีพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.2556 ซึ่งประกาศใช้ และให้ยกเลิกพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.2535 (ฉบับเดิม) จึงต้องรอ คณะกรรมการชุดใหม่เพื่อพิจารณา

ต่อมากิจกรรมร่วมค้าได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์ว่า ปัญหาการโยกย้ายสถานีดับเพลิงบางรักและเจ้าหน้าที่ดับเพลิงบางรักและเจ้าหน้าที่ดับเพลิงสังกัดกรุงเทพมหานคร ออกจากที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงงานร้อยชักสามกรมธนารักษ์ได้ส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาชี้ขาดการยุติในการดำเนินคดีแพ่งของราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สำนักงานอัยการสูงสุด ได้พิจารณาตัดสิน ซึ่งสำนักงานอัยการสูงสุดได้วินิจฉัยชี้ขาดให้กรุงเทพมหานครส่งมอบที่ดินราชพัสดุแปลงที่ตั้งโครงการร้อยชักสามให้แก่กรมธนารักษ์ เพราะการเข้าใช้ประโยชน์ที่ดินพิพาทของกรุงเทพมหานคร ไม่มีมูลกรณีที่จะอ้างสิทธิใดๆตามกฎหมายได้ ซึ่งการวินิจฉัยของสำนักงานอัยการสูงสุด เป็นเครื่องชี้ให้เห็นกิจกรรมร่วมค้าฯ ไม่สามารถเข้าพัฒนาพื้นที่โครงการ อันมิใช่ความผิดของกิจกรรมร่วมค้าฯ และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 บริษัทได้ลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของธุรกิจ โดยผู้บริหารได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรม

ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม วันที่งบการเงินรวมนี้ได้รับการอนุมัติ บริษัทยังอยู่ระหว่างการพิจารณาข้อมูลดังกล่าว ดังนั้นมูลค่าสุทธิรวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาเป็นมูลค่าประมาณการ ณ วันที่ซื้อธุรกิจและอาจมีการปรับปรุงตามข้ออธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10.2

ค) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นายจิโรจ ศิริโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5113 บริษัท กรินทร ออดิท จำกัด ได้ตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ ตลอดจนการตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แน เซอร์ค พาร์ค จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของบริษัทได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีข้อสังเกตต่องบการเงิน ดังนี้

การเน้นข้อมูลและเหตุการณ์

โดยไม่ได้เสนอรายงานอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26.3. ก) กิจการร่วมค้าได้ปฏิบัติตามข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามกับหน่วยงานราชการแห่งหนึ่ง มาเป็นลำดับแต่เกิดปัญหาอุปสรรคขึ้นในการก่อสร้างอาคารโรงแรมแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม เนื่องจากทางหน่วยงานราชการดังกล่าว ไม่สามารถส่งมอบพื้นที่โครงการในส่วนนี้ให้กับกิจการร่วมค้าได้ ปัญหาดังกล่าวข้างต้น กิจการร่วมค้าได้ทำหนังสือแจ้งต่อหน่วยงานราชการดังกล่าวมาเป็นลำดับ นอกจากนี้ได้มีหนังสือเพื่อขอให้หน่วยงานราชการดังกล่าวพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหาร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 โดยขอให้หยุดนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 เป็นต้นไปจนกว่าจะถึงวันที่หน่วยงานราชการดังกล่าวจะได้ ส่งมอบพื้นที่ดังกล่าวให้กิจการร่วมค้าทำการก่อสร้างต่อไป

เมื่อวันที่ 4 มกราคม พ.ศ. 2553 บริษัทได้ทำหนังสือขอความเป็นธรรมถึงรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลังอีกทางหนึ่ง และในวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2553 บริษัทได้ทำหนังสือขอความเป็นธรรมฉบับที่ 2 ถึงรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง ซึ่งในเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างการดำเนินการของกรมธนารักษ์ เพื่อส่งเรื่องให้สำนักงานอัยการสูงสุดหรือคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อทำความเข้าใจในทางกฎหมายและรวบรวมเสนอยังคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไปสำหรับเรื่องปัญหาการโยกย้ายหน่วยงานราชการอีกแห่งหนึ่งออกจากพื้นที่โครงการเป็นปัญหาข้อพิพาทระหว่างหน่วยราชการด้วยกันเอง คณะกรรมการประสานงานการลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสามได้มีมติให้กรมธนารักษ์ส่งเรื่องไปยังสำนักงานอัยการสูงสุด เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการชี้ขาด การยุติในการดำเนินคดีแพ่งของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาต่อไป อย่างไรก็ตามได้มีหนังสือบันทึกข้อความกรมธนารักษ์ระบุผลการหารือข้อกฎหมายของที่ปรึกษากรมธนารักษ์ (รองอัยการสูงสุด) แจ้งผลการพิจารณา ข้อกฎหมายว่ากิจการร่วมค้ามิใช่เป็นผู้มีสัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายรัฐจะบอกเลิกสัญญาได้เนื่องจากหน่วยงานราชการอีกแห่งหนึ่ง ยังไม่ย้ายออก และหน่วยงานราชการคู่สัญญายังไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ และดำเนินการปักฝังก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งหากมีการส่งมอบพื้นที่และปักฝังก่อสร้างอาคารเรียบร้อยแล้ว ผู้บริหารยังมีความตั้งใจดำเนินโครงการดังกล่าวต่อไป

13.1 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 – พ.ศ. 2558

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท แนนเซอร์พัค จำกัด (มหาชน)”)
 งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม
	2558	2557	2557	2558	2557	2557
		(ปรับปรุงใหม่)			(ปรับปรุงใหม่)	
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,082,152,454	999,309,428	1,267,774,480	1,842,476,116	885,071,693	1,232,113,206
เงินลงทุนชั่วคราว	1,834,329,596	3,850,113,560	100,101,401	1,735,901,141	3,850,011,013	100,001,000
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	54,478,805	64,669,325	56,457,413	2,521,964	54,466,397	43,278,698
สินค้าคงเหลือ	13,972,132	10,003,598	3,278,213	-	-	-
โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	2,387,524,871	680,362,565	572,095,782	905,817,879	680,362,565	572,095,782
เงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	275,880,000	1,800,888,500	-	275,880,000	1,800,888,500	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	62,355,790	46,554,014	43,504,283	26,740,704	19,754,830	8,071,913
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,710,693,648	7,451,900,990	2,043,211,572	4,789,337,804	7,290,554,998	1,955,560,599
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	55,065,328	112,541,859	-	408,192	402,000	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	39,689,188	45,523,676	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	50,223,476	50,519,863	-	4,760,147,748	2,714,757,541	2,071,953,903
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	10,146,800,728	680,936,756	805,997,154
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	45,596,345	48,158,473	-	49,999,970	49,999,970	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	217,805	240,295,859	162,904,446	217,805	240,295,859	162,904,446
ที่ดินและโครงการรอพัฒนา	1,299,368,447	951,922,171	719,067,823	689,179,200	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,529,046,318	75,620,786	93,510,464	-	75,620,786	93,510,464
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7,028,414,317	3,433,904,006	2,228,661,712	25,026,477	82,946,921	15,789,961
สิทธิการเช่า	80,644,793	105,666,622	88,972,803	-	20,857,824	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	13,677,183	14,477,161	12,807,708	8,208,295	8,906,530	7,192,984
ค่าความนิยม	1,158,192,399	174,023,950	-	-	-	-
เงินมัดจำ	12,000,000	75,000,000	282,500,000	-	5,000,000	192,500,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12,045,176	12,188,722	9,521,820	4,117,542	5,891,796	3,257,656
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	15,284,491,587	5,334,008,660	3,643,470,452	15,684,105,957	3,885,615,983	3,353,106,568
รวมสินทรัพย์	21,995,185,235	12,785,909,650	5,686,682,024	20,473,443,761	11,176,170,981	5,308,667,167

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค จำกัด (มหาชน)")
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม 2557	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม 2557
	2558	2557		2558	2557	
		(ปรับปรุงใหม่)			(ปรับปรุงใหม่)	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	144,375,826	102,698,319	97,660,478	33,191,592	29,778,605	35,483,372
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	25,000,000	25,000,000	-	-	-
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10,161,782	5,874,015	-	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,358,036	3,752,436	3,882,107	1,734,516	2,389,104	2,389,104
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	34,293,754	45,137,838	-	-	22,506,883
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	28,545,726	108,276,848	24,298,269	10,566,327	102,450,058	24,298,269
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	58,369,154	50,582,058	34,157,541	5,063,007	9,861,614	1,741,277
รวมหนี้สินหมุนเวียน	243,810,524	330,477,430	230,136,233	50,555,442	144,479,381	86,418,905
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,186,909,904	1,199,297,386	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	2,672,542	6,311,367	-	2,005,424	4,394,528
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	870,544,108	925,484,730	-	-	18,479,680
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24,247,164	19,913,284	8,645,061	9,967,616	11,613,976	7,878,292
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	3,887,932	-	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	849,816,744	131,488,731	-	542,079	-	-
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	245,000,000	-	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4,152,567	2,400,000	2,400,000	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,314,014,311	2,226,316,051	942,841,158	10,509,695	13,619,400	30,752,500
รวมหนี้สิน	2,557,824,835	2,556,793,481	1,172,977,391	61,065,137	158,098,781	117,171,405

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (เดิมชื่อ "บริษัท แนนเซอร์พัล จำกัด (มหาชน)") งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)						(หน่วย: บาท)
งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	1 มกราคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	1 มกราคม 2557	
(ปรับปรุงใหม่)			(ปรับปรุงใหม่)			
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 861,413,132,646 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
(31 ธันวาคม 2557:						
541,913,132,646 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
1 มกราคม 2557:						
180,637,710,882						
หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1						
บาท)						
861,413,132,646	541,913,132,646	180,637,710,882	861,413,132,646	541,913,132,646	180,637,710,882	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 561,362,298,976 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
(31 ธันวาคม 2557:						
361,275,421,764 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
1 มกราคม 2557:						
180,637,710,882						
หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1						
บาท)						
561,362,298,976	361,275,421,764	180,637,710,882	561,362,298,976	361,275,421,764	180,637,710,882	
ส่วนต่ำกว่ามูลค่า						
หุ้นสามัญ						
(533,401,378,585)	(342,783,346,373)	(168,467,955,371)	(533,401,378,585)	(342,783,346,373)	(168,467,955,371)	
ขาดทุนสะสม						
(8,526,511,378)	(8,267,653,559)	(7,658,917,473)	(7,550,710,082)	(7,473,633,808)	(6,978,215,795)	
องค์ประกอบอื่น						
ของส่วนของผู้ถือ						
หุ้น						
2,511,080	2,520,678	(43,954)	2,168,315	(369,383)	(43,954)	
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ของบริษัทฯ						
19,436,920,093	10,226,942,510	4,510,794,084	20,412,378,624	11,018,072,200	5,191,495,762	
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มี						
อำนาจควบคุมของบริษัทย่อย						
440,307	2,173,659	2,910,549	-	-	-	
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น						
19,437,360,400	10,229,116,169	4,513,704,633	20,412,378,624	11,018,072,200	5,191,495,762	
รวมหนี้สินและ						
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
21,995,185,235	12,785,909,650	5,686,682,024	20,473,443,761	11,176,170,981	5,308,667,167	

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (เดิมชื่อ “บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค จำกัด (มหาชน)”) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
(หน่วย: บาท)						
การดำเนินงานต่อเนื่อง	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ.2558	พ.ศ.2557	พ.ศ.2556	พ.ศ.2558	พ.ศ.2557	พ.ศ.2556
กำไรขาดทุน:		(ปรับปรุงใหม่)			(ปรับปรุงใหม่)	
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	806,442,925	242,844,200	92,667,628	-	-	-
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	158,708,000	23,055,000	-	158,708,000	23,055,000	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง			94,264,811			94,264,811
รายได้อื่น						
เงินปันผลรับ	33,958,352	11,661	2,207,900	33,958,352	11,661	2,207,900
ดอกเบี้ยรับ	57,981,030	33,026,964	33,467,493	177,592,352	119,547,553	104,478,546
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	151,658,450	23,723,864	-	151,658,450	-	-
อื่นๆ	49,424,039	15,983,225	541,453,356	29,534,042	14,356,559	375,917,468
รวมรายได้	1,258,172,796	338,644,914	764,061,188	551,451,196	156,970,773	576,868,725
ค่าใช้จ่าย					-	
ต้นทุนกิจการโรงแรม	483,261,437	180,263,008	90,125,028	-	-	-
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	86,603,618	16,099,260	-	86,603,618	16,099,260	-
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการให้เช่าแลบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	56,358,481	-	-	56,358,481
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	43,102,498	92,095,994	15,520,568	1,391,761	22,523,017	4,176,219
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	479,665,937	296,577,842	187,533,281	153,577,717	217,618,645	122,147,522
ขาดทุนจากการจำหน่ายและเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	249,191,861	-	-	249,191,861	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	-	-	-	85,474,668	416,066,508	28,271,394
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	62,269,957	279,606,354	-	62,082,457	7,760,000	-
ประมาณการหนี้สิน	-	-	9,511,706	-	-	9,511,706
รวมค่าใช้จ่าย	1,404,095,308	864,642,458	359,049,064	638,322,082	680,067,430	220,465,322
ขาดทุนก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(145,922,512)	(525,997,544)	405,012,124	(86,870,886)	(523,096,657)	356,403,403
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(2,562,129)	(1,841,497)	(27,931,092)	-	-	-
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(148,484,641)	(527,839,041)	377,081,032	(86,870,886)	(523,096,657)	356,403,403
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(124,632,315)	(110,772,757)	(81,423,328)	(242,380)	(12,640,884)	(17,670,143)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(273,116,956)	(638,611,798)	295,657,704	(87,113,266)	(535,737,541)	338,733,260
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(10,275,532)	-	-	-	-	-
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(283,392,488)	(638,611,798)	295,657,704	(87,113,266)	(535,737,541)	338,733,260

การดำเนินงานที่ยกเลิก

กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	6,249,002	30,192,210	-	6,352,187	41,372,916	-
ขาดทุนสำหรับปี	(277,143,486)	(608,419,588)	295,657,704	(80,761,079)	(494,364,625)	338,733,260

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:

รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
ในภายหลัง

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า
การเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

(2,173,061)	2,890,061	-	-	-	-
-------------	-----------	---	---	---	---

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนใน
หลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิจากภาษีเงินได้

2,880,463	(325,429)	(16,720,221)	2,537,698	(325,429)	(16,720,221)
-----------	-----------	--------------	-----------	-----------	--------------

รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
ในภายหลัง

707,402	2,564,632	(16,720,221)	2,537,698	(325,429)	(16,720,221)
---------	-----------	--------------	-----------	-----------	--------------

รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือ
ขาดทุนในภายหลัง

กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก
คณิตศาสตร์ประกันภัย

18,016,839	(1,053,388)	-	3,684,805	(1,053,388)	-
------------	-------------	---	-----------	-------------	---

รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือ
ขาดทุนในภายหลัง

18,016,839	(1,053,388)	-	3,684,805	(1,053,388)	-
------------	-------------	---	-----------	-------------	---

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี

18,724,241	1,511,244	(16,720,221)	6,222,503	(1,378,817)	(16,720,221)
------------	-----------	--------------	-----------	-------------	--------------

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี

(258,419,245)	(606,908,344)	278,937,483	(74,538,576)	(495,743,442)	322,013,039
---------------	---------------	-------------	--------------	---------------	-------------

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (เดิมชื่อ "บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค จำกัด (มหาชน)") งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
(หน่วย: บาท)						
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ.2558	พ.ศ.2557 (ปรับปรุงใหม่)	พ.ศ.2556	พ.ศ.2558	พ.ศ.2557 (ปรับปรุงใหม่)	พ.ศ.2556
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						
ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(283,235,660)	(638,422,205)	295,821,453	(87,113,266)	(535,737,541)	338,733,260
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	6,361,002	30,739,507		6,352,187	41,372,916	-
	(276,874,658)	(607,682,698)	295,821,453	(80,761,079)	(494,364,625)	338,733,260
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย						
ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(156,828)	(189,593)	(163,749)			
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(112,000)	(547,297)				
	(268,828)	(736,890)	(163,749)			
	(277,143,486)	(608,419,588)	295,657,704			
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงาน ต่อเนื่อง	(264,511,419)	(636,910,961)	279,101,232	(80,890,763)	(537,116,358)	322,013,039
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ ยกเลิก	6,361,002	30,739,507		6,352,187	41,372,916	
	(258,150,417)	(606,171,454)	279,101,232	(74,538,576)	(495,743,442)	322,013,039
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงาน ต่อเนื่อง	(156,828)	(189,593)	(163,749)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ ยกเลิก	(112,000)	(547,297)				
	(268,828)	(736,890)	(163,749)			
	(258,419,245)	(606,908,344)	278,937,483			
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.00055)	(0.00288)	0.00213	(0.00016)	(0.00234)	0.00243
กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.00056)	(0.00302)	0.00213	(0.00017)	(0.00254)	0.00243

งบกระแสเงินสด

บริษัท ยู ชีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (เดิมชื่อ "บริษัท แนนเซอร์ล พาร์ค จำกัด (มหาชน)")						
งบกระแสเงินสด						
(หน่วย: บาท)						
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ.2558	พ.ศ.2557	พ.ศ.2556	พ.ศ.2558	พ.ศ.2557	พ.ศ.2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		(ปรับปรุงใหม่)			(ปรับปรุงใหม่)	
ขาดทุนก่อนภาษี	(273,116,956)	(638,611,798)	295,657,704	(87,113,266)	(535,737,541)	338,733,260
บวก กำไรก่อนภาษีจากส่วนการดำเนินงานที่ยกเลิก	6,249,002	30,192,210	-	6,352,187	41,372,916	-
ขาดทุนก่อนภาษี	(266,867,954)	(608,419,588)	295,657,704	(80,761,079)	(494,364,625)	338,733,260
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)						
จากกิจกรรมดำเนินงาน						
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,562,129	1,841,497	27,931,092	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	205,705,214	111,706,218	81,603,431	15,619,456	34,328,763	24,822,948
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	85,474,668	416,066,508	27,931,092
ค่าเผื่อประมาณการหนี้ระยะยาว	4,237,216	-	9,511,706	-	-	9,511,706
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	(14,733,485)	4,462,312	4,309,048	(14,733,485)	4,696,018	8,909,048
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	929,631	(41,305)	459,467	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	11,559,000	3,674,425	1,554,505	2,038,445	2,682,296	1,087,423
ขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สิน	62,269,957	279,606,354	-	62,082,457	7,760,000	340,302
กำไร จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(12,712,126)	-	-	-	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(44,328,940)	-	-	(44,328,940)
กำไร จากการจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	(863,391)	-	-	(1,000,000)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายสินทรัพย์	(151,658,450)	(23,723,864)	-	(151,658,450)	86,137	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	28,425,802	-	-	-	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	7,449,713	-	-	7,449,713	-	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	241,742,148	-	-	241,742,148	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	(5,700,000)	-	-	(5,700,000)	-
กำไรจากการต่อรองราคา	-	-	(164,018,661)	-	-	-
กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้	-	-	(330,255,800)	-	-	(330,255,800)
เงินปันผลรับ	(33,958,352)	(11,661)	(2,207,900)	(33,958,352)	(11,661)	(2,207,900)
ดอกเบี้ยรับ	(57,981,030)	(33,026,964)	(33,386,831)	(177,592,352)	(119,547,553)	(104,478,545)

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	124,632,315	110,772,757	81,317,609	242,380	12,640,884	17,670,143
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และ หนี้สินดำเนินงาน	151,601,728	(158,859,819)	(72,716,961)	(44,054,451)	(141,363,233)	(53,265,263)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	60,851,939	(563,747)	2,979,208	83,347,429	(7,422,105)	(11,723,222)
สินค้าคงเหลือ	3,045,825	(337,040)	(1,140,084)	-	-	-
โครงการรอส่งหาทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	(322,013,779)	(189,223,070)	(572,095,782)	(109,994,278)	(189,223,070)	(572,095,782)
เงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	972,503,493	(1,800,888,500)	-	1,470,391,993	(1,800,888,500)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8,994,847	4,151,688	26,540,111	417,159	(239,726)	(559,228)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,709,106)	28,872,383	(95,814,986)	6,774,254	(7,155,834)	(5,148,519)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(42,497,914)	(35,829,738)	14,734,603	16,935,886	(5,360,510)	12,316,081
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	(79,731,122)	78,687,167	4,937,244	(91,883,731)	78,151,789	4,937,244
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1,751,182)	(8,587,028)	(882,972)	(646,256)	8,120,336	665,240
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(838,789)	-	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(553,960)	-	-	-	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	746,901,980	(2,082,577,704)	(693,459,619)	1,331,288,005	(2,065,380,853)	(624,873,449)
จ่ายดอกเบี้ย	(77,184,729)	(187,808,769)	(64,019,210)	(242,380)	(6,986,407)	(4,575,788)
จ่ายภาษีเงินได้	(39,025,039)	(1,609,579)	(1,028,589)	(7,403,034)	(1,030,980)	(1,017,231)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	630,692,212	(2,271,996,052)	(758,507,418)	1,323,642,591	(2,073,398,240)	(630,466,468)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ยู ชีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (เดิมชื่อ "บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค จำกัด (มหาชน)") งบกระแสเงินสด						
(หน่วย: บาท)						
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ.2558	พ.ศ.2557	พ.ศ.2556	พ.ศ.2558	พ.ศ.2557	พ.ศ.2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรม						
ลงทุน		(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)		
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น)						
ลดลง	1,772,438,410	(3,750,012,159)	(100,101,404)	1,870,335,863	(3,750,010,013)	(100,001,000)
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน (เพิ่มขึ้น)						
ลดลง	62,476,531	(67,018,183)	(891,270)	(6,192)	(402,000)	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น	-	(39,689,188)	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	87,770,526		(1,925,025,707)	(558,160,000)	(636,525,149)
ดอกเบี้ยรับ	40,116,124	33,026,964	30,800,701	40,898,341	16,537,706	29,790,871
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัท						
ย่อย	-	(140,000,000)	(577,536,986)	(85,000,000)	(141,006,110)	(587,499,750)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงิน						
ลงทุนในบริษัทย่อย	48,320,790	-	-	2,506,360	-	89,377
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัท						
รวม	-	(49,999,970)	-	-	(49,999,970)	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะยาว						
อื่น	-	(93,716,842)	(162,739,980)	-	(93,716,842)	(162,739,980)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงิน						
ลงทุนระยะยาวอื่น	237,739,980	59,200,000	-	237,739,980	59,200,000	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดินและโครงการ						
รอพัฒนา	(1,071,914,449)	(232,854,348)	(219,291,919)	(686,670,000)	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์						
เพื่อการลงทุน	(8,925,191)	(3,518,068)	(3,718,558)	(581,625)	(3,518,068)	(3,718,558)
เงินสดรับจากการจำหน่าย						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	119,092,752	-	-	119,092,752	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและ						
อุปกรณ์	(39,860,859)	(39,941,624)	(162,707,170)	(1,695,431)	(881,415)	(3,195,305)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน						
อาคารและอุปกรณ์	3,266,256	79,969,813	-	3,266,256	159,813	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(259,721)	(1,902,628)	(7,642,174)	(222,151)	(1,737,203)	(7,197,625)
เงินสดจ่ายซื้อสิทธิการเช่า	-	(29,065,047)	-	-	(29,065,047)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสิทธิ						
การเช่า	28,165,046	-	-	28,165,046	-	-
เงินปันผลรับ	33,618,352	11,661	2,207,900	33,618,352	11,661	2,207,900
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	(187,500,000)	-	-	(187,500,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงิน						
ลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	302,890,880	-	-	302,890,880

เงินสดรับจากการคืนทุนบริษัท						
รวม	-	-	98,000,000	-	-	98,000,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน						
ลงทุน	-	-	1,000,000	-	-	1,000,000
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	2,500,250	-	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	1,224,274,021	(4,187,739,093)	(984,729,730)	(363,578,156)	(4,552,587,488)	(1,254,398,339)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	45,917,000	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	-	(18,574,094)	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นเพิ่มขึ้น	-	-	25,000,000	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ (ลดลง) เพิ่มขึ้น	-	-	(131,237,771)	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(8,099,715)	(59,390,576)	-	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(4,066,942)	(3,768,496)	(3,308,731)	(2,660,012)	(2,389,104)	(2,141,692)
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(904,837,862)	(65,784,706)	(34,980,890)	-	(40,986,562)	(20,624,312)
เงินสดรับค่าหุ้นเพิ่มทุน	-	6,322,319,881	3,297,664,538	-	6,322,319,881	3,297,664,538
จ่ายชำระประมาณการหนี้สิน	-	-	(302,289,063)	-	-	(302,289,063)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(871,087,519)	6,174,802,009	2,850,848,083	(2,660,012)	6,278,944,215	2,972,609,471
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงิน (ลดลง) เพิ่มขึ้น	(2,173,061)	2,890,061	-	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	981,705,653	(282,043,075)	888,319,016	957,404,423	(347,041,513)	1,087,744,664
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	999,309,428	1,267,774,480	160,163,545	885,071,693	1,232,113,206	144,368,542
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อกิจการ	101,137,373	13,578,023	-	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	2,082,152,454	999,309,428	1,048,482,561	1,842,476,116	885,071,693	1,232,113,206

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (เดิมชื่อ “บริษัท แนนเซอร์ พาร์ค จำกัด (มหาชน)”) <div>งบกระแสเงินสด</div> <div>(หน่วย: บาท)</div>						
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	พ.ศ.2558	พ.ศ.2557 (ปรับปรุง)	พ.ศ.2556	พ.ศ.2558	พ.ศ.2557 (ปรับปรุง)	พ.ศ.2556
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม						
รายการที่ไม่ใช่เงินสด						
หักกลบลูกหนี้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อ						
การลงทุนกับเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	13,522,899	-	-	13,522,899	-	-
หักกลบลูกหนี้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อ						
การลงทุนกับหนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,152,349	-	-	4,152,349	-	-
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัท						
ย่อย	9,468,845,000	-	-	9,468,845,000	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นโครงการ						
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	41,303,902	-	-	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นที่ดินและ						
โครงการรอพัฒนา	6,026,916	-	-	2,509,200	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็น						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,399,486	-	-	-	-	-
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น						
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	620,888,500	-	-	123,000,000	-	-
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา						
พัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,552,464	-	-	1,552,464	-	-
โอนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นที่ดิน อาคารและ						
อุปกรณ์	771,544	-	-	541,286	-	-
โอนที่ดินและโครงการรอพัฒนาเป็นโครงการ						
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	730,495,089	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากการ						
เปลี่ยนอัตราคิดลดและมูลค่าปัจจุบันของ						
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	9,762,784	-	-	-	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นเป็นเงินลงทุนใน						
บริษัทย่อย	0	150,000,000	-	-	150,000,000	-

อัตราส่วนทางการเงิน

		งบการเงินรวม		
		2558	2557	2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)		(ปรับปรุงใหม่)		
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	27.52	22.55	8.56
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	16.28	14.77	5.63
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	2.20	-8.11	-2.01
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	23.07	12.68	6.00
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	15.60	28.38	60
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	N.A.	N.A.	N.A.
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	11.53	3.87	3.38
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	31.22	93.14	106
Cash Cycle	วัน	-15.62	-64.75	-46
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	40.96	26.15	21.64
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	-13.21	-120.02	-86.99
อัตรากำไรอื่น	%	23.29	21.48	75.53
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	N.A.	N.A.	N.A
อัตรากำไรสุทธิ	%	-22.01	-179.45	38.70
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของบริษัท	%	-1.87	-8.25	10.90
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	-1.59	-6.58	8.00
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	-0.88	-16.46	29.83
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.07	0.04	0.21
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.13	0.25	0.26
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	9.68	-11.09	-16.29
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	เท่า	0.65	-13.03	-2.61
อัตราการจ่ายเงินปันผล	เท่า	-	-	-

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

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทที่ผ่านมามีปี 2558 บริษัทมีรายได้จากประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหลายรูปแบบ ประกอบด้วย (1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม โดยรายได้หลักมาจากธุรกิจโรงแรม (2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

14.1.1 ผลการดำเนินงานรวม - งบการเงินรวม

ในปี 2558 รายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม ประกอบด้วย โรงแรมเซ็นทารา คอนเวนชันเซ็นเตอร์ ขอนแก่น โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรมอีสติน แกรนด์สาทร ที่บริษัทเข้าลงทุนในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 และ (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งบริษัทรับรู้รายได้ส่วนหนึ่งมาจากการที่บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้วในโครงการ พาร์ค อธิปไตย บูเลอวาร์ด ในระหว่างปี 2558

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม**ธุรกิจโรงแรม**

รายได้จากการธุรกิจโรงแรมสร้างรายได้ร้อยละ 64.1 ของรายได้ทั้งหมด

ในปีพ.ศ. 2558 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรม จำนวน 806.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 563.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 232.1 จากปีก่อน ส่วนที่เพิ่มขึ้นมาจาก (1) การได้โรงแรมอีสติน แกรนด์สาทร เพิ่มเข้ามาในส่วนของโรงแรม ซึ่งมีจำนวนห้องเพิ่มขึ้นอีก 390 ห้อง หรือคิดเป็นสัดส่วนห้องพักที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 139.8 จากปีก่อน ทำให้มีจำนวนห้องพักรวมเพิ่มขึ้นเป็น 669 ห้อง จาก 279 ห้อง เมื่อเทียบกับปีก่อน และ (2) สถานการณ์ภาพรวมการท่องเที่ยวที่ดีขึ้นของประเทศไทยในปีที่ผ่านมา

จำนวนห้องพักของโรงแรม	ปี 2558	ปี 2557
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา	84	84
โรงแรมเซ็นทารา คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ ขอนแก่น	195	195
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร	390	-
รวมจำนวนห้องพักทั้งหมด	669	279

ตารางเปรียบเทียบ อัตราการเข้าพักเฉลี่ย และรายได้เฉลี่ยต่อห้อง	ปี 2558	ปี 2557
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	77.8 %	70.2 %
อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน	2,860	2,696
อัตราเฉลี่ยของรายได้ห้องพัก	2,326	1,976

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 77.8 สำหรับปีที่ผ่านมา ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 70.2 นอกจากนี้อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวันเพิ่มขึ้นจาก 2,696 บาท เป็น 2,860 บาท ซึ่งเป็นผลมาจากความต้องการห้องพักที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเพิ่มขึ้นถึง 6.1 เปอร์เซ็นต์ เมื่อเทียบกับปีก่อน ทำให้อัตราเฉลี่ยของรายได้ห้องพักสูงขึ้นถึง 2,226 บาท หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 17.6 เทียบกับปีก่อน

ต้นทุนทางตรง และกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

ต้นทุนทางตรงเท่ากับ 483.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 303 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 168.1 จากปีก่อนหน้า ต้นทุนทางตรงที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการรวมโรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร เข้ามารวมในธุรกิจโรงแรม ซึ่งต้นทุนจากการให้บริการของโรงแรมนั้นประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการแขกผู้เข้าพักและพนักงาน

กำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมอยู่ที่ 323.2 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.1 ซึ่งกำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 260.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 416.4 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.8 เมื่อเปรียบเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นปีก่อนหน้า การปรับตัวที่ดีขึ้น เกิดจากการเข้าลงทุนกิจการโรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร ของบริษัท และการควบคุมต้นทุนที่ดีขึ้น

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.6 ของรายได้ทั้งหมด

ในปี พ.ศ. 2558 รายได้ของบริษัทจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมีจำนวน 158.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 135.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 558.4 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งรายได้ที่เกิดขึ้นมาจากการโอนอาคารพาณิชย์ในโครงการ พาร์ค อรัญญ บูลิวาร์ด ที่จังหวัดสระแก้ว

ต้นทุนทางตรง และกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนทางตรงเท่ากับ 86.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 437.9 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ต้นทุนที่เกิดขึ้นมาจากโครงการ พาร์ค อรัญญ บูลิวาร์ด ซึ่งต้นทุนดังกล่าวได้รวมต้นทุนของที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ และก่อสร้าง

กำไรเบื้องต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เท่ากับ 72.1 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 45.4 ของรายได้ที่มาจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย กำไรเบื้องต้นเพิ่มขึ้น 65.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 936.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว และคิดเป็นสัดส่วนอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.2 ของรายได้ที่มาจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2557 การปรับเพิ่มขึ้นเกิดจากต้นทุนของที่ดินและค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคถุกบันทึกเป็นการด้อยค่าแทนที่การบันทึกเป็นต้นทุนทางตรงเนื่องจากฝ่ายบริหารได้พิจารณาการระงับโครงการที่เหลือเพื่อรอคู่สถานการณ์ในพื้นที่

ผลการดำเนินงานรวม**ภาพรวมผลการดำเนินงาน**

ในปี พ.ศ.2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม จำนวน 1,258.2 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 919.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 271.5 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมในปีพ.ศ. 2557 ซึ่งรายได้รวมมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและโรงแรม ที่มีจำนวน 965.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 699.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 263.0 ส่วนที่เหลืออีก 293.0 ล้านบาท มาจากรายได้อื่นๆ ซึ่งเพิ่มขึ้น 220.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 302.8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2557

รายได้อื่นประกอบด้วย (1) เงินปันผลรับจำนวน 34.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.0 ล้านบาท (2) ดอกเบี้ยรับจำนวน 58.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว (3) กำไรจากการขายทรัพย์สิน จำนวน 151.7 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 127.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 539.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว และ (4) รายได้อื่นๆอีกจำนวน 49.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 33.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 209.2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2557 ที่ผ่านมา

การเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นส่วนใหญ่มาจากกำไรการขายสินทรัพย์คือ โครงการ แนนเซอร์วัล พาร์ค อพาร์ทเมนต์ ที่ซอยสุขุมวิท 49 การยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายและใช้สิทธิในการขายคืนที่ดินกับเจ้าของเดิมของโครงการ พาร์ค สุขุมวิท 71/77 หลังจากที่ดินเจ้าของเดิมไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขของข้อตกลงที่ทำไว้ และจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินบนถนนสุรวงศ์ รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินและรายได้อื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการขายสินทรัพย์และบริษัทย่อย

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวมในปีพ.ศ. 2558 จำนวน 1,404.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 539.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.4% เมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายรวมของบริษัท ในปีพ.ศ. 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางตรงของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ค่าใช้จ่ายจากการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการเข้าลงทุนในโรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร นอกจากนี้บริษัทย่อยยังมีการขาดทุนจากการลงทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราวและการด้อยค่าที่เกิดจากการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานเท่ากับ 395.3 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.0 กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 325.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 468.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2557และอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานโดยรวมปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.2 ในปีที่แล้ว ซึ่งการปรับตัวเพิ่มขึ้นเกิดจากการเข้าลงทุนกิจการโรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร ของบริษัท และการควบคุมค่าใช้จ่ายในธุรกิจโรงแรม

รายได้จากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยภาษีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 78.2 ล้านบาท และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.1 ซึ่งรายได้จากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยภาษีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 285.7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่ติดลบ 207.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนติดลบที่ร้อยละ 78.0 ซึ่งแสดงว่าผลประกอบการของบริษัทมีการปรับตัวดีขึ้นอย่างชัดเจน

บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนรวมในปีพ.ศ. 2558 จำนวน 276.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรติดลบที่ร้อยละ 22.0 เมื่อเปรียบเทียบกับผลกำไรขาดทุนในปีพ.ศ. 2557 ที่มีผลขาดทุนประมาณ 607.7 ล้านบาท ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 330.8 ล้านบาท และคิดเป็นสัดส่วนขาดทุนที่ลดลงร้อยละ 179.4 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีแนวโน้มที่ดีอย่างต่อเนื่องเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา

14.1.2 ฐานะการเงิน

ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุง)	31 ธันวาคม 2556
สินทรัพย์รวม	21,995.2	12,785.9	5,686.68
หนี้สินรวม	2,557.8	2,556.8	1,185.8
ส่วนของผู้ถือหุ้น	19,437.4	10,229.1	4,500.9

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 21,995.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,209.3 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2557 ซึ่งทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการเข้าซื้อกิจการ บจ.บีทีเอส แอสเสทส์ และ บจ. ก้ามกุ้ง ที่มีสินทรัพย์เพิ่มเข้ามา ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า มูลค่าของ (1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้นจำนวน 5,453.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7,211.5 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (2) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จากการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม เพิ่มขึ้นจำนวน 3,594.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 104.7 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และ (3) ค่าความนิยม (Goodwill) เพิ่มขึ้นจำนวน 984.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 565.5 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม

บริษัทได้พิจารณาว่ารายการซื้อกิจการของ บจ. บีทีเอส แอสเสทส์ ถือเป็นการรวมธุรกิจ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาประกอบกันขึ้นเป็นธุรกิจ ซึ่งมีค่าความนิยม (Goodwill) ติดมาจำนวน 984.2 ล้านบาท ในขณะที่รายการซื้อกิจการของ บจ. ก้ามกุ้ง ถือเป็นการซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาไม่ใช่หน่วยธุรกิจตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2557)

โครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทประกอบด้วย

1) สินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 6,710.7 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วย (1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมูลค่า 2,082.2 ล้านบาท (2) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 2,387.5 ล้านบาท และ (3) เงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 1,834.3 ล้านบาท

2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 15,284.5 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วย (1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 7,028.4 ล้านบาท (2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 5,529.0 ล้านบาท (3) ที่ดินและโครงการรอพัฒนาจำนวน 1,299.4 ล้านบาท และ (4) ค่าความนิยม (Goodwill) จำนวน 1,158.2 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนทั้งสิ้น 2,557.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งการเพิ่มขึ้นมาจาก (1) หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 718.3 ล้านบาท (2) ประมาณการหนี้สินระยะยาว จำนวน 245.0 ล้านบาท (3) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 41.7 ล้านบาท โดยมรรยาการหักลบกันคือ (1) การจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 870.5 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 34.3 ล้านบาท (2) เงินฝากและเงินรับล่วงหน้าที่ลดลง จำนวน 79.7 ล้านบาท และ (3) การจ่ายเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน 25.0 ล้านบาท

ส่วนหนี้สินประกอบด้วย

- 1) หนี้สินหมุนเวียน จำนวน 243.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วย (1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 144.4 ล้านบาท (2) หนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ 58.4 ล้านบาท และ (3) เงินฝากและเงินรับล่วงหน้า จำนวน 28.5 ล้านบาท
- 2) หนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 2,314.0 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วย (1) หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ – สู่จากส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี 1,186.9 ล้านบาท (2) หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 849.8 ล้านบาท และ (3) ประมาณการหนี้สินระยะยาว จำนวน 245.0 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุนและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 561,362.3 ล้านบาท ซึ่งมีทุนจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้น 200,086.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.4 จากสิ้นปี 2557 การเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการออกหุ้นสามัญเพื่อชำระในการซื้อกิจการของ บจ. บีทีเอส แอสเสทส์ และ บจ. ก้ามกุ้ง

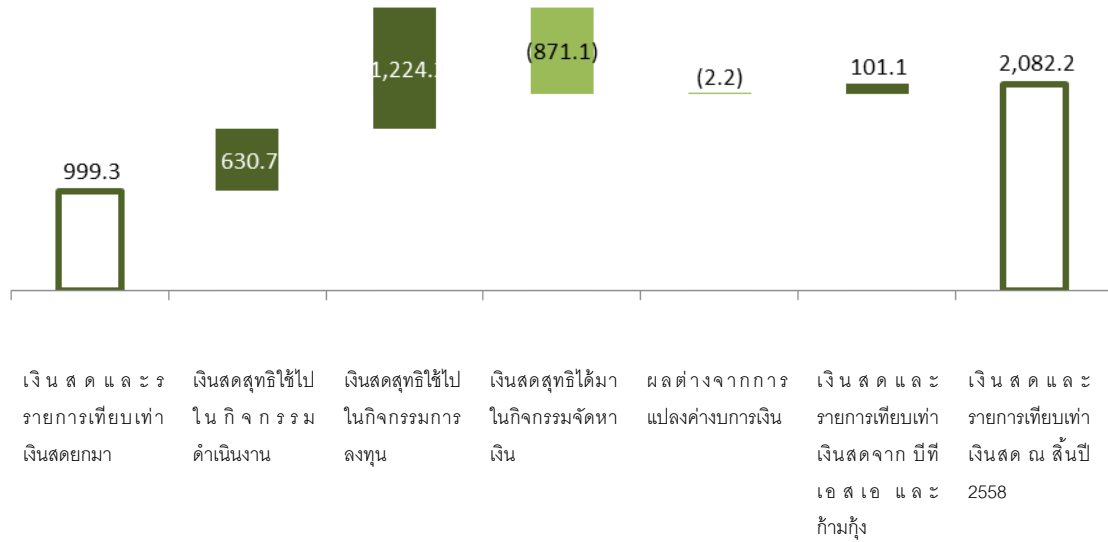
บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 19,437.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 9,208.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 90.0 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นมาจากการออกหุ้นและจดทะเบียนเพิ่มทุนเป็นจำนวน 561,362.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นการชดเชยบางส่วนจาก (1) มูลค่าหุ้น จำนวน 533,401.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 190,618.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.6 และ (2) ยอดขาดทุนสะสมจำนวน 8,526.5 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 258.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 ในปีที่ผ่านมา และ (3) องค์กรประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2.5 ล้านบาท ซึ่งยังคงมีเจตนาและวัตถุประสงค์ไม่เปลี่ยนแปลง

ตามกฎหมาย บริษัทจึงยังไม่สามารถจ่ายเงินปันผลของปีให้แก่ผู้ถือหุ้นได้เนื่องจากบริษัทยังคงมีขาดทุนสะสม

○ สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสดสำหรับปี 2556 – ปี 2558 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2558	2557 (ปรับปรุง)	2556
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	630.7	(2,272.0)	(977.8)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	1,224.3	(4,187.7)	(765.4)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(871.1)	6,174.8	2,850.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	981.7	(282.0)	1,107.6



บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวดที่ยกมาจากสิ้นปี 2557 จำนวน 999.3 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 630.7 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 1,224.3 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 871.1 ล้านบาท มีผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินจำนวน 2.2 ล้านบาท ดังนั้น ในระหว่างปี 2558 ทำให้มีเงินสดสุทธิเป็นจำนวน 981.7 ล้านบาท รวมกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจาก บจ. บีทีเอส แอสเสทส์ และ บจ. ก้ามกุ้งอีกจำนวน 101.1 ล้านบาท จึงทำให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2558 เพิ่มขึ้นประมาณ 2,082.2 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมดำเนินงานในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยนำเงินส่วนใหญ่ไปใช้เพื่อ (1) เพื่อใช้มัดจำเพื่อซื้อที่ดินที่ลดลงเหลือ 972.5 ล้านบาท และ(2) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ลดลงเหลือ 60.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการหักลบ (1) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นจำนวน 322.0 ล้านบาท และ (2) เงินฝากและเงินรับล่วงหน้าที่ลดลง 79.3 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมลงทุนในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยนำเงินสดส่วนใหญ่ไปใช้เพื่อ (1) เงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 1,772.4 ล้านบาท และการขายที่ดิน (2) เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะยาวอื่น ๆ จำนวน 237.8 ล้านบาท และ(3) เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 119.1 ล้านบาท ซึ่งเมื่อหักลบแล้วจะไปเพิ่มในส่วนของเงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดินและโครงการรอการพัฒนาของ 1,071.9 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีการจ่ายเงินกู้ระยะยาว จำนวน 904.8 ล้านบาท การจ่ายเงินชำระหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ จำนวน 8.1 ล้านบาท ซึ่งเมื่อหักลบแล้วจะไปเพิ่มในส่วนเงินกู้ระยะสั้นกับบุคคล จำนวน 45.9 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนเท่ากับ -0.05 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนเงินทุนหมุนเร็ว และอัตราส่วนเงินสด เท่ากับ 27.5 เท่า 16.3 เท่า และ 8.5 เท่า ตามลำดับ ซึ่งบริษัทเชื่อว่ามีความสามารถเพียงพอสำหรับหนี้สินทั้งหมด และยังมีสภาพคล่องเกินพอ นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้ชำระหนี้เงินกู้ระยะยาว จำนวน 904.8 ล้านบาท ในระหว่างปีที่ผ่านมา และทำให้มีความสามารถที่จะมีภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่เหมาะสมในกรณีที่ทำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคตและการเข้าซื้อกิจการ

14.2.1 ข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ปัญหาอุปสรรคในการพัฒนาโครงการโรงแรม อามันรีสอร์ท หรือ อาคารโรงภาษีร้อยชักสาม เนื่องจากทางกรมธนารักษ์ไม่สามารถส่งมอบพื้นที่โครงการในส่วนนี้ให้กับกิจการร่วมค้าได้นั้น

ปัญหาดังกล่าวข้างต้น กิจการร่วมค้าได้ทำหนังสือแจ้งต่อกรมธนารักษ์ มาเป็นลำดับ และได้มีหนังสือเพื่อขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหาร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 โดยขอให้หยุดนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 เป็นต้นไปจนกว่าจะถึงวันที่กรมธนารักษ์จะได้ส่งมอบพื้นที่ดังกล่าวให้กิจการร่วมค้าทำการก่อสร้างต่อไป

ต่อมา เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ.2558 กิจการร่วมค้าได้ยื่นฟ้องกรมธนารักษ์ ผู้ถูกฟ้องที่ 1 และคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสาม ผู้ถูกฟ้องที่ 2 ต่อศาลปกครองกลาง โดยขอให้ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ.2546 โดยให้กำหนดระยะเวลาก่อสร้างโครงการทั้งหมด 36 เดือน และระยะเวลาในการดำเนินโครงการให้บริษัทย่อยใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี หลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ และให้กรมธนารักษ์ใช้อำนาจหน้าที่ตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.2535 ข้อ 34 วรรคหนึ่ง (7) และวรรคสี่ ของกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2545 และมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ.2556 โดยให้กรุงเทพมหานครส่งคืนที่ราชพัสดุและโยกย้ายสถานีดับเพลิงบางรัก และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงออกจากที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสามและปักแนวเขตให้กิจการร่วมค้าดำเนินการก่อสร้างตามโครงการได้ทั้งหมด ทั้งนี้ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด