

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ**13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี****ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559**

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศิริภรณ์ เชื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ชิตี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ชิตี จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินบริษัทแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและมีข้อสังเกตต่องบการเงิน ดังนี้

การเน้นข้อมูลและเหตุการณ์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31.2 ค) เกี่ยวกับปัญหาของการส่งมอบพื้นที่โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสามจากหน่วยงานราชการให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง บริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการเพื่อขอให้หน่วยงานราชการดังกล่าวส่งมอบพื้นที่และพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาเช่าโดยตลอด และในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ยื่นฟ้องหน่วยงานราชการดังกล่าวต่อศาลปกครองกลาง ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองกลาง

ข) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศิริภรณ์ เชื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ชิตี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ชิตี จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินบริษัทแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและมีข้อสังเกตต่องบการเงิน ดังนี้

การเน้นข้อมูลและเหตุการณ์

1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เรื่องการปรับปรุงรายการค่ารักษาสิทธิในการซื้อที่ดินบริษัท ได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงดังกล่าวและนำเสนองบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดง

ฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557 เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยสะท้อนรายการปรับปรุงดังกล่าว ด้วยเช่นกัน

2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33.2 เกี่ยวกับปัญหาการส่งมอบพื้นที่โครงการพัฒนาที่ดินราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสามจากหน่วยงานราชการให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง บริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการเพื่อขอให้หน่วยงานราชการดังกล่าวส่งมอบพื้นที่และพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาเช่าโดยตลอด และในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ยื่นฟ้องหน่วยงานราชการดังกล่าวต่อศาลปกครองกลาง ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครอง

ค) **สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557**

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นายจิโรจ ศิริโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5113 บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ได้ตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ ตลอดจนการตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แนนเชอร์ล พาร์ค จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของบริษัทได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมีข้อสังเกตต่อการเงิน ดังนี้

การเน้นข้อมูลและเหตุการณ์

โดยไม่ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 29.6 กิจการร่วมค้าได้ปฏิบัติตามข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่ดินราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชักสามกับหน่วยงานราชการแห่งหนึ่ง มาเป็นลำดับแต่เกิดปัญหาอุปสรรคขึ้นในการก่อสร้างอาคารโรงแรมแปลงที่ตั้งโรงพยาบาลร้อยชักสาม เนื่องจากทางหน่วยงานราชการดังกล่าวไม่สามารถส่งมอบพื้นที่โครงการในส่วนนี้ให้กับกิจการร่วมค้าได้ ปัญหาดังกล่าวข้างต้น กิจการร่วมค้าได้ทำหนังสือแจ้งต่อหน่วยงานราชการดังกล่าวมาเป็นลำดับ นอกจากนี้ได้มีหนังสือเพื่อขอให้หน่วยงานราชการดังกล่าวพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหาร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 โดยขอให้หยุดนับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 20 พฤศจิกายน 2548 เป็นต้นไปจนกว่าจะถึงวันที่หน่วยงานราชการดังกล่าวจะได้ส่งมอบพื้นที่ดังกล่าวให้กิจการร่วมค้าทำการก่อสร้างต่อไป

เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2553 บริษัทได้ทำหนังสือขอความเป็นธรรมถึงรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลังอีกทางหนึ่ง และในวันที่ 3 พฤษภาคม 2553 บริษัทได้ทำหนังสือขอความเป็นธรรมฉบับที่ 2 ถึงรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง ซึ่งในเรื่องดังกล่าวอยู่ระหว่างการดำเนินการของ กรมธนารักษ์ เพื่อส่งเรื่องให้สำนักงานอัยการสูงสุดหรือคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อทำความเข้าใจในทางกฎหมายและรวบรวมเสนอยังคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณาต่อไปสำหรับเรื่องปัญหาการโยกย้ายหน่วยงานราชการอีกแห่งหนึ่งออกจากพื้นที่โครงการเป็นปัญหาข้อพิพาทระหว่างหน่วยงานราชการด้วยกันเองคณะกรรมการประสานงานการลงทุนก่อสร้างและบริหารโครงการพัฒนาที่ดินราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงพยาบาลร้อยชักสามได้มีมติให้กรมธนารักษ์ส่งเรื่องไปยังสำนักงาน

อัยการสูงสุด เพื่อนำเสนอ ต่อคณะกรรมการชี้ขาดการยุติในการดำเนินคดีแพ่งของส่วนราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาต่อไป อย่างไรก็ตามได้มีหนังสือบันทึกข้อความกรมธนารักษ์ระบุผลการหารือข้อกฎหมายของที่ปรึกษากรมธนารักษ์ (รองอัยการสูงสุด) แจ้งผลการพิจารณาข้อกฎหมายว่ากิจการร่วมค้ามิใช่เป็นผู้ผิดสัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายรัฐจะบอกเลิกสัญญาได้ เนื่องจากหน่วยงานราชการอีกแห่งหนึ่งยังไม่ย้ายออกและหน่วยงานราชการคู่สัญญายังไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ และดำเนินการปักฝังก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งหากมีการส่งมอบพื้นที่และปักฝังก่อสร้างอาคารเรียบร้อยแล้ว ผู้บริหารยังมีความตั้งใจดำเนินโครงการดังกล่าวต่อไป แต่เนื่องจากได้มีพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.2556 ซึ่งประกาศใช้ และให้ยกเลิกพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.2535 (ฉบับเดิม) จึงต้องรอ คณะกรรมการชุดใหม่เพื่อพิจารณา

ต่อมากิจการร่วมค้าได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์ว่า ปัญหาการโยกย้ายสถานีดับเพลิงบางรักและเจ้าหน้าที่ดับเพลิงบางรักและเจ้าหน้าที่ดับเพลิงสังกัดกรุงเทพมหานคร ออกจากที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงงานร้อยชักสามกรมธนารักษ์ได้ส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาชี้ขาดการยุติในการดำเนินคดีแพ่งของราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สำนักงานอัยการสูงสุด ได้พิจารณาตัดสิน ซึ่งสำนักงานอัยการสูงสุดได้วินิจฉัยชี้ขาดให้กรุงเทพมหานคร ส่งมอบที่ดินราชพัสดุแปลงที่ตั้งโครงการร้อยชักสามให้แก่กรมธนารักษ์ เพราะการเข้าใช้ประโยชน์ที่ดินพิพาทของกรุงเทพมหานคร ไม่มีมูลกรณีที่จะอ้างสิทธิใดๆตามกฎหมายได้ ซึ่งการวินิจฉัยของสำนักงานอัยการสูงสุด เป็นเครื่องชี้ให้เห็นกิจการร่วมค้าฯ ไม่สามารถเข้าพัฒนาพื้นที่โครงการ อันมิใช่ความผิดของกิจการร่วมค้าฯ และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 บริษัทได้ลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557บริษัท อยู่ระหว่างการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของธุรกิจ โดยผู้บริหารได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว อย่างไรก็ตาม วันที่งบการเงินรวมนี้ได้รับการอนุมัติ บริษัทยังอยู่ระหว่างการพิจารณาข้อมูลดังกล่าว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาเป็นมูลค่าประมาณการ ณ วันที่ซื้อธุรกิจและอาจมีการปรับปรุงตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10.2

13.2 ตารางสรุปการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557-2559

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2559	2558	2557	2559	2558
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	310,467,372	2,082,152,454	999,309,428	143,589,165	1,842,476,116
เงินลงทุนชั่วคราว	309,813,520	1,834,329,596	3,850,113,560	13,681,182	1,735,901,141
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	152,909,482	54,478,805	64,669,325	1,524,414	2,521,964
สินค้าคงเหลือ	12,949,550	13,972,132	10,003,598	-	-
โครงการ	3,938,109,345	2,387,524,871	680,362,565	921,396,501	905,817,879
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา					
เงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	275,880,000	1,800,888,500	-	275,880,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	60,497,053	62,355,790	46,554,014	17,912,578	26,740,704
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,784,746,322	6,710,693,648	7,451,900,990	1,098,103,840	4,789,337,804
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	55,492,080	55,065,328	112,541,859	327,775	408,192
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	-	39,689,188	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	50,418,853	50,223,476	50,519,863	5,539,071,148	4,760,147,748
แก๊วกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	15,589,985,459	10,146,800,728
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	54,863,360	45,596,345	48,158,473	49,999,970	49,999,970
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	501,936,811	217,805	240,295,859	501,936,811	217,805
ที่ดินและโครงการรอพัฒนา	2,657,829,874	1,299,368,447	951,922,171	936,499,200	689,179,200
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7,216,208,333	5,529,046,318	75,620,786	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6,864,961,046	7,028,414,317	3,433,904,006	20,924,360	25,026,477
สิทธิการเช่า	1,816,501,942	80,644,793	105,666,622	-	-

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14,327,212	13,677,183	14,477,161	8,170,520	8,208,295	8,906,530
ค่าความนิยม	1,158,192,399	1,158,192,399	174,023,950	-	-	-
เงินมัดจำ	-	12,000,000	75,000,000	-	-	5,000,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน อื่น	9,635,503	12,045,176	12,188,722	3,519,615	4,117,542	5,891,796
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	20,400,367,413	15,284,491,587	5,334,008,660	22,650,434,858	15,684,105,957	3,885,615,983
รวมสินทรัพย์	25,185,113,735	21,995,185,235	12,785,909,650	23,748,538,698	20,473,443,761	11,176,170,981

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2559	2558	2557	2559	2558	2557
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	3,537,736,105	-		3,537,736,105	-	
สถาบันการเงินและ						
ดอกเบี้ยค้างจ่าย						
เจ้าหนี้การค้าและ	214,374,142	144,375,826	102,698,319	75,691,857	33,191,592	29,778,605
เจ้าหนี้อื่น						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	-	-	25,000,000	-	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน						
ส่วนของหนี้สินภายใต้	18,928,738	10,161,782	5,874,015	-	-	-
สัญญาปรับโครงสร้าง						
หนี้ที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี						
ส่วนของหนี้สินตาม	225,328	2,358,036	3,752,436	225,328	1,734,516	2,389,104
สัญญาเช่าการเงินที่ถึง						
กำหนดชำระภายใน						
หนึ่งปี						
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะ	-	-	34,293,754	-	-	-
ยาวที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี						
เงินมัดจำและเงินรับ	72,876,914	28,545,726	108,276,848	6,670,253	10,566,327	102,450,058
ล่วงหน้า						
ประมาณการของส่วน	29,868,804	-	-	-	-	-
ได้เสียในมูลค่า						

สินทรัพย์สุทธิของ

บริษัทย่อยที่สูงกว่า

ต้นทุน

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

68,926,140

58,369,154

50,582,058

3,658,986

5,063,007

9,861,614

รวมหนี้สินหมุนเวียน

3,942,936,171

243,810,524

330,477,430

3,623,982,529

50,555,442

144,479,381

หนี้สินไม่หมุนเวียน

หนี้สินภายใต้สัญญา

1,167,981,166

1,186,909,904

1,199,297,386

-

-

-

ปรับโครงสร้างหนี้ -

สุทธิจากส่วนที่ถึง

กำหนดชำระภายใน

หนึ่งปี

หนี้สินตามสัญญาเช่า

-

-

2,672,542

-

-

2,005,424

การเงิน-สุทธิจากส่วน

ที่ถึงกำหนดชำระ

ภายในหนึ่งปี

เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิ

-

-

870,544,108

-

-

-

จากที่ถึงกำหนดชำระ

ภายในหนึ่งปี

สำรองผลประโยชน์

30,947,288

24,247,164

19,913,284

16,555,647

9,967,616

11,613,976

ระยะยาวของพนักงาน

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

4,547,160

3,887,932

-

-

-

-

หนี้สินภาษีเงินได้รอ

851,605,231

849,816,744

131,488,731

-

542,079

-

การตัดบัญชี

ประมาณการหนี้สิน

320,504,960

245,000,000

-

-

-

-

ระยะยาว

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

4,152,567

4,152,567

2,400,000

-

-

-

รวมหนี้สินไม่**หมุนเวียน**

2,379,738,372

2,314,014,311

2,226,316,051

16,555,647

10,509,695

13,619,400

รวมหนี้สิน

6,322,674,543

2,557,824,835

2,556,793,481

3,640,538,176

61,065,137

158,098,781

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2559	2558	2557	2559	2558	2557
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญ						
861,413,132,646 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	861,413,132,646	861,413,132,646	541,913,132,646	861,413,132,646	861,413,132,646	541,913,132,646
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ						
561,362,298,976 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	561,362,298,976	561,362,298,976	361,275,421,764	561,362,298,976	561,362,298,976	361,275,421,764
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น						
สามัญ	(533,401,378,585)	(533,401,378,585)	(342,783,346,373)	(533,401,378,585)	(533,401,378,585)	(342,783,346,373)
ขาดทุนสะสม	(8,841,271,064)	(8,526,511,378)	(8,267,653,559)	(7,763,613,113)	(7,550,710,082)	(7,473,633,808)
องค์ประกอบอื่นของส่วน						
ของผู้ถือหุ้น	(257,593,465)	2,511,080	2,520,678	(89,306,756)	2,168,315	(369,383)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของ	18,862,055,862	19,436,920,093	10,226,942,510	20,108,000,522	20,412,378,624	11,018,072,200
บริษัทฯ						
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่	383,330	440,307	2,173,659	-	-	-
ไม่มีอำนาจควบคุมของ						
บริษัทย่อย						
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	18,862,439,192	19,437,360,400	10,229,116,169	20,108,000,522	20,412,378,624	11,018,072,200
รวมหนี้สินและ						
ส่วนของผู้ถือหุ้น	25,185,113,735	21,995,185,235	12,785,909,650	23,748,538,698	20,473,443,761	11,176,170,981

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2557	2559	2558	2557
การดำเนินงานต่อเนื่อง						
กำไรขาดทุน:						
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	1,027,064,708	806,442,925	242,844,200	-	-	-
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	158,708,000	23,055,000	-	158,708,000	23,055,000
รายได้ค่าเช่า	62,786,068	-	-	-	-	-
รายได้อื่น						
เงินปันผลรับ	22,185,655	33,958,352	11,661	22,185,655	33,958,352	11,661
ดอกเบี้ยรับ	6,304,498	57,981,030	33,026,964	147,263,126	177,592,352	119,547,553
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	447,645	151,658,450	23,723,864	448,470	151,658,450	-
อื่นๆ	46,096,431	49,424,039	15,983,225	24,330,925	29,534,042	14,356,559
รวมรายได้	1,164,885,005	1,258,172,796	338,644,914	194,228,176	551,451,196	156,970,773
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนกิจการโรงแรม	363,441,942	299,837,216	180,263,008	-	-	-
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	-	83,849,701	16,099,260	-	83,849,701	16,099,260
ต้นทุนค่าเช่า	3,068,613	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	113,057,522	85,182,835	92,095,994	-	1,391,761	22,523,017
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	647,721,043	429,758,018	296,577,842	239,049,671	145,905,539	217,618,645
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	207,424,584	194,005,720	-	4,358,670	10,426,095	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายและ	-	249,191,861	-	-	249,191,861	-
เปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว						
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	-	-	-	111,015,269	85,474,668	416,066,508
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	62,269,957	279,606,354	-	62,082,457	7,760,000
รวมค่าใช้จ่าย	1,334,713,704	1,404,095,308	864,642,458	354,423,610	638,322,082	680,067,430
ขาดทุนก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)						
จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม						
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(169,828,699)	(145,922,512)	(525,997,544)	(160,195,434)	(86,870,886)	(523,096,657)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงิน						
ลงทุนในบริษัทร่วม	9,267,015	(2,562,129)	(1,841,497)	-	-	-
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน						
และภาษีเงินได้	(160,561,684)	(148,484,641)	(527,839,041)	(160,195,434)	(86,870,886)	(523,096,657)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(130,635,494)	(124,632,315)	(110,772,757)	(52,707,597)	(242,380)	(12,640,884)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(291,197,178)	(273,116,956)	(638,611,798)	(212,903,031)	(87,113,266)	(535,737,541)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(23,619,485)	(10,275,532)	-	-	-	-
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง						

การดำเนินงานที่ยกเลิก

กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

ขาดทุนสำหรับปี**กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:**

รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของ

กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย – สุทธิจากภาษีเงินได้

รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของ

กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของ

กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

กำไรจากการประมาณการตามหลัก

คณิตศาสตร์ประกันภัย

รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของ

กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี**กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี**

	(314,816,663)	(283,392,488)	(638,611,798)	(212,903,031)	(87,113,266)	(535,737,541)
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	6,249,002	30,192,210	-	6,352,187	41,372,916
ขาดทุนสำหรับปี	(314,816,663)	(277,143,486)	(608,419,588)	(212,903,031)	(80,761,079)	(494,364,625)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของ						
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(168,483,948)	(2,173,061)	2,890,061	-	-	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย – สุทธิจากภาษีเงินได้	(91,620,597)	2,880,463	(325,429)	(91,475,071)	2,537,698	(325,429)
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของ	(260,104,545)	707,402	2,564,632	(91,475,071)	2,537,698	(325,429)
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของ						
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	18,016,839	(1,053,388)	-	3,684,805	(1,053,388)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของ						
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	18,016,839	(1,053,388)	-	3,684,805	(1,053,388)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(260,104,545)	18,724,241	1,511,244	(91,475,071)	6,222,503	(1,378,817)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(574,921,208)	(258,419,245)	(606,908,344)	(304,378,102)	(74,538,576)	(495,743,442)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2557	2559	2558	2557
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						
ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(314,759,686)	(283,235,660)	(638,422,205)	(212,903,031)	(87,113,266)	(535,737,541)
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	6,361,002	30,739,507	-	6,352,187	41,372,916
	(314,759,686)	(276,874,658)	(607,682,698)	(212,903,031)	(80,761,079)	(494,364,625)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						
ของบริษัทย่อย						
ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(56,977)	(156,828)	(189,593)	-	-	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	(112,000)	(547,297)			
	(56,977)	(268,828)	(736,890)			
	(314,816,663)	(277,143,486)	(608,419,588)			
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง						
	(574,864,231)	(264,511,419)	(636,910,961)	(304,378,102)	(80,890,763)	(537,116,358)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ยกเลิก						
	-	6,361,002	30,739,507	-	6,352,187	41,372,916
	(574,864,231)	(258,150,417)	(606,171,454)	(304,378,102)	(74,538,576)	(495,743,442)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง						
	(56,977)	(156,828)	(189,593)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ยกเลิก						
	-	(112,000)	(547,297)			
	(56,977)	(268,828)	(736,890)			
	(574,921,208)	(258,419,245)	(606,908,344)			

กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของ						
บริษัทฯ	(0.000561)	(0.000552)	(0.00288)	(0.000379)	(0.000161)	(0.00234)
กำไรต่อหุ้นจากการดำเนินงานต่อเนื่อง						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของ						
บริษัทฯ	(0.000561)	(0.000565)	(0.00302)	(0.000379)	(0.000174)	(0.00254)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2557	2559	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
ขาดทุนก่อนภาษี	(291,197,178)	(273,116,956)	(638,611,798)	(212,903,031)	(87,113,266)	(535,737,541)
บวก กำไรก่อนภาษีจาก						
ส่วนการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	6,249,002	30,192,210	-	6,352,187	41,372,916
ขาดทุนก่อนภาษี	(291,197,178)	(266,867,954)	(608,419,588)	(212,903,031)	(80,761,079)	(494,364,625)
รายการปรับกระทบยอด						
ขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสด						
รับ (จ่าย)						
จากกิจกรรมดำเนินงาน						
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุน						
จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(9,267,015)	2,562,129	1,841,497	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัด						
จำหน่าย	207,424,584	205,705,214	111,706,218	4,358,670	15,619,456	34,328,763
ขาดทุนจากการด้อยค่า						
ของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	111,015,269	85,474,668	416,066,508
ค่าเผื่อประมาณการหนี้สินระยะยาว						
	14,929,938	4,237,216	-	-	-	-
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)						
	-	(14,733,485)	4,462,312	(518,470)	(14,733,485)	4,696,018
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยน						
ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(213,642)	929,631	(41,305)	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของ						
พนักงาน	6,700,124	11,559,000	3,674,425	2,491,448	2,038,445	2,682,296

ขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่าของ						
ทรัพย์สิน	-	62,269,957	279,606,354	-	62,082,457	7,760,000
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน						
บริษัทย่อย	-	(12,712,126)		-	-	-
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่าย						
สินทรัพย์	(447,644)	(151,658,450)	(23,723,864)	(448,469)	(151,658,450)	86,137
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	3,547,125	28,425,802	-	-	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเงิน						
ลงทุนชั่วคราว	(20,316,331)	7,449,713	-	(17,434,041)	7,449,713	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ						
เปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	-	241,742,148	-	-	241,742,148	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะ						
ยาวอื่น	(5,257,900)	-	(5,700,000)	(5,257,900)	-	(5,700,000)
เงินปันผลรับ	(22,185,655)	(33,958,352)	(11,661)	(22,185,655)	(33,958,352)	(11,661)
ดอกเบี้ยรับ	(6,304,498)	(57,981,030)	(33,026,964)	(147,263,126)	(177,592,352)	(119,547,553)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	128,675,172	124,632,315	110,772,757	50,722,940	242,380	12,640,884
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อน						
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน						
ดำเนินงาน	6,087,080	151,601,728	(158,859,819)	(237,422,365)	(44,054,451)	(141,363,233)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(99,615,326)	60,851,939	(563,747)	(206,773)	83,347,429	(7,422,105)
สินค้าคงเหลือ	1,022,582	3,045,825	(337,040)	-	-	-
โครงการรอส่งหาทรัพย์สิน						
ระหว่างการพัฒนา	(1,274,704,474)	(322,013,779)	(189,223,070)	(15,578,622)	(109,994,278)	(189,223,070)
เงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	972,503,493	(1,800,888,500)	-	1,470,391,993	(1,800,888,500)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,591,715	8,994,847	4,151,688	7,865,593	417,159	(239,726)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,409,673	(2,709,106)	28,872,383	597,927	6,774,254	(7,155,834)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	63,264,541	(42,497,914)	(35,829,738)	42,500,265	16,935,886	(5,360,510)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	44,331,188	(79,731,122)	78,687,167	(3,896,074)	(91,883,731)	78,151,789
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10,556,986	(1,751,182)	(8,587,028)	(1,404,023)	(646,256)	8,120,336
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของ						
พนักงาน	-	(838,789)	-	4,096,583	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(933,040)	(553,960)	-	-	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน)						
กิจกรรมดำเนินงาน	(1,245,989,075)	746,901,980	(2,082,577,704)	(203,447,489)	1,331,288,005	(2,065,380,853)
จ่ายดอกเบี้ย	(127,748,676)	(77,184,729)	(187,808,769)	(50,286,834)	(242,380)	(6,986,407)
จ่ายภาษีเงินได้	(22,402,682)	(39,025,039)	(1,609,579)	(2,149,192)	(7,403,034)	(1,030,980)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	2,954,938	-	-	2,954,938	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป						
ใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,393,185,495)	630,692,212	(2,271,996,052)	(252,928,577)	1,323,642,591	(2,073,398,240)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2557	2559	2558	2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินลงทุนชั่วคราว(เพิ่มขึ้น)ลดลง	922,315,962	1,772,438,410	(3,750,012,159)	1,117,319,463	1,870,335,863	(3,750,010,013)
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน (เพิ่มขึ้น)						
ลดลง	(426,752)	62,476,531	(67,018,183)	80,417	(6,192)	(402,000)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น	-	-	(39,689,188)	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่						
เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	87,770,526	(2,563,221,513)	(1,925,025,707)	(558,160,000)
ดอกเบี้ยรับ	7,293,770	40,116,124	33,026,964	217,264,033	40,898,341	16,537,706
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(3,439,084,979)	-	(140,000,000)	(3,562,299,999)	(85,000,000)	(141,006,110)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	(49,999,970)	-	-	(49,999,970)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	(93,716,842)	-	-	(93,716,842)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน						
ในบริษัทย่อย	-	48,320,790	-	-	2,506,360	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน						
ระยะยาวอื่น	33,856,280	237,739,980	59,200,000	33,856,280	237,739,980	59,200,000
เงินสดจ่ายซื้อที่ดินและโครงการรอ						
พัฒนา	(1,410,463,586)	(1,071,914,449)	(232,854,348)	(247,320,000)	(686,670,000)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินและ						
โครงการรอพัฒนา	64,002,159	-	-	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อ						
การลงทุน	(72,234,356)	(8,925,191)	(3,518,068)	-	(581,625)	(3,518,068)
เงินสดรับจากการจำหน่าย						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	119,092,752	-	-	119,092,752	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและ						
อุปกรณ์	(28,539,543)	(39,860,859)	(39,941,624)	(593,452)	(1,695,431)	(881,415)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน						
อาคารและอุปกรณ์	1,232,912	3,266,256	79,969,813	1,226,488	3,266,256	159,813
เงินสดรับจากการ						
จำหน่ายสิทธิการเช่า	-	28,165,046	-	-	28,165,046	-
เงินสดจ่ายซื้อสิทธิการเช่า	-	-	(29,065,047)	-	-	(29,065,047)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,502,909)	(259,721)	(1,902,628)	(403,345)	(222,151)	(1,737,203)
เงินปันผลรับ	22,185,655	33,618,352	11,661	22,185,654	33,618,352	11,661
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน)						
กิจกรรมลงทุน	(3,902,365,387)	1,224,274,021	(4,187,739,093)	(4,981,905,974)	(363,578,156)	(4,552,587,488)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก

สถาบันการเงิน 3,537,300,000 - - 3,537,300,000 - -

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ลดลง - - (18,574,094) - - -

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่

เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น - 45,917,000 - - - -

เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญา

ปรับโครงสร้างหนี้ (10,161,782) (8,099,715) (59,390,576) - - -

เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญา

เข้าการเงิน (1,975,920) (4,066,942) (3,768,496) (1,352,400) (2,660,012) (2,389,104)

เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว

จากสถาบันการเงิน - (904,837,862) (65,784,706) - - (40,986,562)

เงินสดรับค่าหุ้นเพิ่มทุน

- - 6,322,319,881 - - 6,322,319,881

เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป**ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน 3,525,162,298 (871,087,519) 6,174,802,009 3,535,947,600 (2,660,012) 6,278,944,215**

ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน

ลดลง (1,296,498) (2,173,061) 2,890,061 - - -

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงิน**สดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (1,771,685,082) 981,705,653 (282,043,075) (1,698,886,951) 957,404,423 (347,041,513)**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ต้นปี 2,082,152,454 999,309,428 1,267,774,480 1,842,476,116 885,071,693 1,232,113,206

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ของบริษัทย่อย ณ วันซื้อกิจการ - 101,137,373 13,578,023 - - -

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงิน**สดปลายปี 310,467,372 2,082,152,454 999,309,428 143,589,165 1,842,476,116 885,071,693**

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผย

เพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

โอนเงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงิน

ลงทุนระยะยาวอื่น

หักกลบลูกหนี้จากการขาย

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกับ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

หักกลบลูกหนี้จากการขาย

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกับ

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อซื้อเงิน

ลงทุนในบริษัทย่อย

แปลงสภาพเงินให้กู้ยืมระยะยาว

เป็นหุ้นสามัญ

โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็น

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็น

ที่ดินและโครงการรอพัฒนา

โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

โอนเงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูก

สร้างเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์

ระหว่างการพัฒนา

โอนเงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูก

สร้างเป็นเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่

เกี่ยวข้องกัน

โอนเงินมัดจำจ่ายค่าที่ดินและสิ่ง

ปลูกสร้างเป็นที่ดินรอพัฒนา

โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์

ระหว่างการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคาร

และอุปกรณ์

โอนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นที่ดิน

อาคารและอุปกรณ์

โอนที่ดินและโครงการรอพัฒนา

งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
2559	2558	2557	2559	2558	2557

619,633,526

-

-

619,633,526

-

-

-

13,522,899

-

-

13,522,899

-

-

4,152,349

-

-

4,152,349

-

-

9,468,845,000

-

-

9,468,845,000

-

-

-

-

1,991,900,000

-

-

-

41,303,902

-

-

-

-

-

6,026,916

-

-

2,509,200

-

-

3,399,486

-

-

-

-

275,880,000

620,888,500

-

-

123,000,000

-

-

-

-

275,880,000

-

-

12,000,000

-

-

-

-

-

-

1,552,464

-

-

1,552,464

-

185,228

771,544

-

-

541,286

-

เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง

การพัฒนา	-	730,495,089	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง						
สมมติฐานของ ประมาณการหนี้สิน						
ระยะยาว	61,508,060	9,762,784	-	-	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นเป็นเงิน						
ลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	150,000.00	-	-	150,000.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

อัตราส่วนทางการเงิน

		งบการเงินรวม		
		2559	2558	2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)		(ปรับปรุงใหม่)		
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.21	27.52	22.55
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.17	16.28	14.77
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	-0.67	2.20	-8.11
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	20.63	23.07	12.68
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	17.45	15.60	28.38
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	N.A.	N.A.	N.A.
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.05	7.76	1.70
ระยะเวลารับชำระหนี้	วัน	59.46	46.37	212.08
Cash Cycle	วัน	-42.01	-30.77	-183.70
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIO)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	66.37	60.25	67.57
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	-22.47	-13.21	-120.02
อัตรากำไรอื่น	%	6.44	23.29	21.48
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	N.A.	N.A.	N.A.
อัตรากำไรสุทธิ	%	-27.02	-22.01	-179.45
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของบริษัท	%	-1.64	-1.87	-8.25
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIO)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	-1.33	-1.59	-6.58
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	-0.75	-0.88	-16.46
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.05	0.07	0.04
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.34	0.13	0.25
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	-9.73	9.68	-11.09
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	เท่า	-0.28	0.31	-3.16
อัตราการจ่ายเงินปันผล	เท่า	-	-	-

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

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทที่ผ่านมามีในปี 2559 บริษัทมีรายได้จากประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

14.1.1 ผลการดำเนินงานรวม - งบการเงินรวม

ในปี 2559 รายได้ของบริษัท โดยรวมมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการและโรงแรม ประกอบด้วย โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่นเซ็นเตอร์ โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา โรงแรมอีสติน แกรนด์สาทร และอาคารสำนักงาน 33 Gracechurce ประเทศอังกฤษ ที่บริษัทได้เข้าลงทุนในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ปี 2559

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม**ธุรกิจโรงแรม****รายได้จากการธุรกิจโรงแรมสร้างรายได้ร้อยละ 88.1 ของรายได้ทั้งหมด**

ในปี 2559 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรม จำนวน 1,027.1 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 220.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.4 จากปีก่อน ส่วนที่เพิ่มขึ้นมาจาก บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการบันทึกรายได้ของโรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร เต็ม 12 เดือน เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีการบันทึกรายได้เพียง 8 เดือนหลังจากที่บริษัทได้ซื้อกิจการเข้ามาในช่วงต้นไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 สถานการณ์ภาพรวมการท่องเที่ยวของประเทศไทยในปีที่ผ่านมาถึงแม้ว่าจะมีปัจจัยต่างในส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยว แต่เมื่อสรุปตัวเลขนักท่องเที่ยวในปี 2559 กลับมีจำนวนนักท่องเที่ยวเกินกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้ซึ่งส่งผลดีต่อภาพรวมของธุรกิจโรงแรม ถึงแม้ว่าจะได้รับผลกระทบ มีการยกเลิกงานแต่งงาน การจองห้องพักและงานจัดเลี้ยงของบริษัทในช่วงเวลาไว้ทุกปีที่ผ่านมา

จำนวนห้องพักของโรงแรม	ปี 2559
โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา	84
โรงแรมเซ็นทารา คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์ ขอนแก่น	196
โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร	390
รวมจำนวนห้องพักทั้งหมด	670

ตารางเปรียบเทียบ อัตราการเข้าพักเฉลี่ย และรายได้เฉลี่ยต่อห้อง	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	78.00%	77.8 %	70.2%
อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน	3,035	2,860	2,996
อัตราเฉลี่ยของรายได้ห้องพัก	2,367	2,225	2,130

หมายเหตุ: RevPAR คำนวณจากการคูณอัตราการเข้าพักเฉลี่ยแบบผสมผสานกับ ADR แบบผสมเฉลี่ย

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 78.0 สำหรับในปี 2559 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อยที่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 77.8 นอกจากนี้อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวันเพิ่มขึ้นจาก 2,860 บาท เป็น 3,035 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นถึง 6.1 เปอร์เซ็นต์ เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวทำให้มีความต้องการห้องพักที่เพิ่มขึ้น และส่งผลให้อัตราเฉลี่ยของรายได้ห้องพักสูงขึ้นจาก 2,225 บาท เป็น 2,367 บาทหรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 6.4 เทียบกับปีก่อน

ต้นทุนทางตรง และกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

ต้นทุนทางตรงเท่ากับ 363.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 63.6 ล้าน หรือคิดเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.2 จากปีก่อนหน้า ต้นทุนทางตรงที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการบันทึกค่าใช้จ่ายเต็ม 12 เดือนของโรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร เทียบกับปีก่อนที่มีการบันทึกรายได้เพียง 8 เดือนหลังจากที่บริษัทได้ซื้อกิจการเข้ามาในช่วงต้นไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 ซึ่งต้นทุนจากการให้บริการของโรงแรมนั้นประกอบด้วย ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการแขกผู้เข้าพัก

กำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมอยู่ที่ 663.6 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 64.6 ซึ่งกำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 157 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.0 เมื่อเปรียบเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นปีก่อนหน้า การเพิ่มขึ้นของตัวเลขสอดคล้องกับการบันทึกรายได้รับและบันทึกค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นของกิจการโรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร และการควบคุมต้นทุนที่ดีขึ้น

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

รายได้จากการธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเสริมรายได้ร้อยละ 5.38 ของรายได้ทั้งหมด

ในปี 2559 บริษัทได้เช่าลงทุนในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า โดยมีต้นทุนในการซื้อกิจการ 74.3 ล้านบาท สเตอร์ลิง หรือประมาณ 3,435.6 ล้านบาท (อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยน 1 ปอนด์สเตอร์ลิง เท่ากับ 46.2 บาท) ในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 ดังนั้น บริษัทได้มีการบันทึกรายได้จากค่าเช่าเพียง 1 ไตรมาสสุดท้ายเท่ากับ 62.8 ล้านบาทสำหรับรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าจะมีรายได้ค่าเช่าโดยเฉลี่ยประมาณ 4.0 ล้านบาทต่อปี หรือประมาณ 174.0 ล้านบาท (อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยน 1 ปอนด์สเตอร์ลิง เท่ากับ 43.5 บาท)

ต้นทุนทางตรง และกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้นเท่ากับ 3.0 ล้านบาท ต้นทุนทางตรงมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดิน ค่าประกันภัย และค่าบริหารจัดการกองทุน เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกเรียกเก็บเป็นสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิง ดังนั้นเมื่อแปลงเป็นสกุลเงินบาทอาจมีการปรับขึ้นลงตามอัตราแลกเปลี่ยน ณ ขณะนั้น

กำไรขั้นต้นของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าอยู่ที่ 59.8 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 95.2 การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าจะเป็นแหล่งรายได้ประจำใหม่เพิ่มเติมขึ้นมาในส่วนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม นอกเหนือจากธุรกิจโรงแรมที่มีอยู่

ผลการดำเนินงานรวม**ภาพรวมผลการดำเนินงาน**

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2559 จำนวน 1,164.9 ล้านบาท ซึ่งลดจากปี 2558 จำนวน 93.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.4 ซึ่งรายได้รวมมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม ที่มีจำนวน 1,090.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 284 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.2 ส่วนที่เหลืออีก 74.4 ล้านบาท มาจากรายได้อื่น ซึ่งลดลง 218.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 74.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558

รายได้อื่นประกอบด้วย (1) เงินปันผลรับจำนวน 22.1 ล้านบาท ลดลง 11.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.7 (2) ดอกเบี้ยรับจำนวน 6.3 ล้านบาท ลดลง 51.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 89.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว (3) กำไรจากการขายทรัพย์สิน จำนวน 0.44 ล้านบาท ลดลง 151.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 99.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว และ (4) รายได้อื่นๆ อีกจำนวน 46.1 ล้านบาท ซึ่งลดลง 3.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ที่ผ่านมา

การลดลงของรายได้อื่นส่วนใหญ่มาจากไม่มีการขายสินทรัพย์ของบริษัทเช่นปี 2558 รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยจากสถาบันการเงิน เนื่องจากในปี 2559 บริษัทฯ ได้ใช้เงินสดที่มีอยู่ในการซื้อที่ดินที่ได้มีการวางมัดจำไว้ในปี 2558 ไว้หลายแปลง โดยที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพและบริษัทมีแผนที่จะพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในอนาคต

บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2559 จำนวน 1,334.7 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 69.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.9% โดยมีค่าใช้จ่ายหลักๆ ที่สำคัญประกอบด้วย ต้นทุนทางตรงของธุรกิจโรงแรม 363.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 63.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.2 ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 647.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 218 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.7 สาเหตุหลักๆ มาจาก (1) การบันทึกค่าใช้จ่ายเต็มรอบบัญชีของโรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร ซึ่งเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการรายได้ที่เพิ่มขึ้น (2) ค่าใช้จ่ายส่วนแบ่งการบริหารจัดการที่เพิ่มขึ้นจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา และ (3) ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแบรนด์ผู้บริหารจัดการโรงแรม ออวี่ ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่นเซ็นเตอร์ และ (4) บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในการซื้อกิจการในต่างประเทศ อาทิเช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าดำเนินการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และค่าดำเนินการอื่นๆ ซึ่งไม่ได้เป็นค่าใช้จ่ายของการดำเนินงานตามปกติ

กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานเท่ากับ 723.3 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 66.4 กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 141.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งการปรับตัวเพิ่มขึ้นเกิดจากการควบคุมค่าใช้จ่ายในธุรกิจโรงแรมและมีการเข้าลงทุนในกิจการใหม่ๆ ของบริษัท

รายได้จากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยภาษีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 46.9 ล้านบาท และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.0 ซึ่งรายได้จากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยภาษีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายลดลง 1.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่ 45.5 ล้านบาท สาเหตุมาจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในการซื้อกิจการในต่างประเทศ และค่าดำเนินการอื่นๆ ซึ่งไม่ได้เป็นค่าใช้จ่ายของการดำเนินงานตามปกติ

บริษัทมีผลขาดทุนรวมในปี 2559 จำนวน 314.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรติดลบที่ร้อยละ 27.0 เมื่อเปรียบเทียบกับผลกำไรขาดทุนในปี 2558 ที่มีผลขาดทุนประมาณ 277.1 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 37.7 ล้านบาท และคิดเป็นสัดส่วนขาดทุนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6 อันเนื่องมาจากในปี 2559 มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามปกติ ซึ่งก็คือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในการซื้อกิจการในต่างประเทศ

14.1.2 ฐานะการเงิน

ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุง)
สินทรัพย์รวม	25,185.1	21,995.2	12,785.9
หนี้สินรวม	6,322.6	2,557.8	2,556.8
ส่วนของผู้ถือหุ้น	18,862.4	19,437.4	10,229.1

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 25,185.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,189.9 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นมาจากการเข้าซื้อกิจการอาคารสำนักงานให้เช่า 33 Gracechurch ประเทศอังกฤษ ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า มูลค่าของ (1) สิทธิการเช่า เพิ่มขึ้นจำนวน 1,735.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้นจำนวน 1,687.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (3) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เพิ่มขึ้นจำนวน 1,550.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และ(4) ที่ดิน และโครงการรอการพัฒนา เพิ่มขึ้นจำนวน 1,358.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม เนื่องจากการซื้อเก็บที่ดินที่มีศักยภาพที่ได้มีการวางแผนจัดไว้ในปีที่แล้วและลงทุนในการพัฒนาโครงการบางส่วน

โครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทประกอบด้วย

1) สินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 4,784.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,925.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2559 ซึ่งส่วนที่ลดลงใหญ่ประกอบด้วย (1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 1,771.7 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการนำเงินสดไปชำระในการซื้อที่ดินเพิ่มเติมหลายแปลงเพื่อเตรียมไว้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต และเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการใหม่ (2) เงินลงทุนชั่วคราว 1,524.5 ล้านบาท เนื่องจากการจัดหมวดเงินลงทุนใหม่โดยย้ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ไปไว้ในส่วนของเงินลงทุนระยะยาวอื่นๆ และเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการใหม่

2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 20,400.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,115.9 ล้านบาท ซึ่งส่วนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ประกอบด้วย (1) สิทธิการเช่า เพิ่มขึ้นจำนวน 1,735.9 ล้านบาท (2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้นจำนวน 1,687.2 ล้านบาท (3) ที่ดิน และโครงการรอการพัฒนา เพิ่มขึ้นจำนวน 1,358.5 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 หนี้สินรวมของบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 6,322.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 3,764.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งการเพิ่มขึ้นมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการซื้อกิจการอาคารสำนักงานให้เช่า 33 Gracechurch ที่ประเทศอังกฤษ

โครงสร้างส่วนหนี้สินประกอบด้วย

- 1) หนี้สินหมุนเวียน จำนวน 3,942.9 ล้านบาท ซึ่งจำนวนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ประกอบด้วย (1) รายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและดอกเบี้ยค้างจ่าย ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 3,537.7 ล้านบาท (2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ที่เพิ่มขึ้น 70.0 ล้านบาท (3) เงินฝากและเงินรับล่วงหน้า จำนวน 44.3 ล้านบาท และ (4) ประมาณการของส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุนจำนวน 29.9 ล้านบาท
- 2) หนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 2,379.7 ล้านบาท ซึ่งปรับขึ้นเล็กน้อย ส่วนใหญ่ประกอบด้วย (1) หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี 1,168 ล้านบาท (2) หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 851.6 ล้านบาท และ (3) ประมาณการหนี้สินระยะยาว จำนวน 320.5 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุนและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 561,362.3 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงเท่ากับปี 2558

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 18,862.4 ล้านบาท ซึ่งลดลงเล็กน้อย 574.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงมาจาก ยอดขาดทุนสะสมจำนวน 8,841.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 314.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 ในปีที่ผ่านมา และ องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 257.6 ล้านบาท

ตามกฎหมาย บริษัทจึงยังไม่สามารถจ่ายเงินปันผลของปีให้แก่ผู้ถือหุ้นได้เนื่องจากบริษัทยังคงมีขาดทุนสะสม

สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสดสำหรับปี 2557 – ปี 2559 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2559	2558	2557 (ปรับปรุง)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,393.2)	630.7	(2,272.0)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	(3,902.4)	1,224.3	(4,187.7)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	3,525.2	(871.1)	6,174.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,771.7)	981.7	(282.0)

บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวดที่ยกมาจากรหัสปี 2558 จำนวน 2,082.1 ล้านบาท โดยบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,393.2 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 3,902.4

ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,525.2 ล้านบาท มีผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินจำนวน 1.3 ล้านบาท ดังนั้น ในระหว่างปี 2559 ทำให้มีเงินสดสุทธิลดลงเป็นจำนวน 1,771.7 ล้านบาท จึงทำให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2559 เท่ากับ 310.5 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมลงทุนในปี 2559 บริษัทได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า 33 Gracechurch จำนวน 3,435.6 ล้านบาท โดยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

สำหรับกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2559 บริษัทมีการกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 3,525.1 ล้านบาท เพื่อจ่ายเงินชำระการซื้อกิจการอาคารสำนักงาน Gracechurch จำนวน 3,435.6 ล้านบาท ซึ่งเมื่อหักลบแล้วทำให้มีเงินกู้ยืมจำนวน 89.5 ล้านบาท ใช้เป็นเงินทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนเท่ากับ 0.34 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน และอัตราส่วนเงินสด เท่ากับ 1.21 เท่า 0.17 เท่า และ -0.67 เท่า ตามลำดับ ซึ่งบริษัทยังเชื่อว่ามีความสามารถเพียงพอสำหรับหนี้สินทั้งหมด มีสภาพคล่องเพียงพอและยังมีความสามารถที่จะมีภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่เหมาะสมในกรณีที่เราจำเป็นต้องพัฒนาโครงการและการเข้าซื้อกิจการในอนาคต

14.2 ข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ปัญหาอุปสรรคในการพัฒนาโครงการโรงแรม อามันรีสอร์ท หรือ อาคารโรงภาษีร้อยชักสาม เนื่องจากทางกรมธนารักษ์ไม่สามารถส่งมอบพื้นที่โครงการในส่วนนี้ให้กับกิจการร่วมค้าได้ ซึ่งกิจการร่วมค้าได้ทำหนังสือแจ้งต่อกรมธนารักษ์ มาเป็นลำดับ และได้มีหนังสือเพื่อขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหาร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 โดยขอให้หยุดนับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2548 เป็นต้นไปจนกว่าจะถึงวันที่กรมธนารักษ์ได้ส่งมอบพื้นที่ดังกล่าวให้กิจการร่วมค้าเข้าดำเนินการพัฒนาพื้นที่

กิจการร่วมค้าได้ยื่นฟ้องกรมธนารักษ์ ผู้ถูกฟ้องที่ 1 และคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสาม ผู้ถูกฟ้องที่ 2 ต่อศาลปกครองกลาง เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2558 โดยขอให้ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 26 สิงหาคม 2546 โดยให้กำหนดระยะเวลาก่อสร้างโครงการทั้งหมด 36 เดือน และระยะเวลาในการดำเนินโครงการให้บริษัทย่อยใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นระยะเวลา 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 2556 โดยให้กรุงเทพมหานครส่งคืนที่ราชพัสดุและโยกย้ายสถานีดับเพลิงบางรัก และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงออกจากที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสามและปักแนวเขตให้กิจการร่วมค้าดำเนินการก่อสร้างตามโครงการได้ทั้งหมด ทั้งนี้ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด ทั้งนี้ ปัจจุบันคืออยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครอง