

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555	นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด)	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มี เงื่อนไขว่างงบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและ กระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3930 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด)	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มี เงื่อนไขว่างงบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและ กระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตต่องบการเงินในปี 2555 ที่แสดงเป็น ข้อมูลเปรียบเทียบ เรื่องที่บริษัทได้ปรับย้อนหลังงบการเงินเพื่อ สะท้อนรายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เกี่ยวกับภาษีเงินได้
งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3930 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด)	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มี เงื่อนไขว่างงบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและ กระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558	นายฤชดา เลิศวนา ผู้สอบบัญชีเลขที่ 4958 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด)	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท และบริษัทย่อย และงบ การเงินเฉพาะบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2555-2558 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตราฐานการบัญชีฉบับใหม่ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีเพื่อการจัดทำและนำเสนองบการเงิน ซึ่งสรุปสาระสำคัญการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีได้ดังนี้

ปี 2555

-ไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี-

ปี 2556

กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินกับฐานภาษี และรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปีปัจจุบันและปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่าบริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาโดยตลอด

ปี 2557

กำหนดให้กิจการต้องรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในขณะที่มาตรฐานฉบับเดิมอนุญาตให้กิจการเลือกรับรู้รายการดังกล่าวทันทีในกำไรขาดทุน หรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนก็ได้ ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยทยอยรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยในกำไรหรือขาดทุน ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยประเมินว่าเมื่อนำมาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้มาใช้ในปี 2558 และเปลี่ยนมารับรู้รายการกำไรขาดทุนดังกล่าวทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะทำให้บริษัทและบริษัทย่อยต้องบันทึกหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 38.73 ล้านบาท และทำให้กำไรสะสมกumulลดลงเป็นจำนวน 38.73 ล้านบาท

ปี 2558

กำหนดให้กิจการต้องรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในขณะที่มาตรฐานฉบับเดิมอนุญาตให้กิจการเลือกรับรู้รายการดังกล่าวทันทีในกำไรขาดทุน หรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนก็ได้ บริษัทและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงการรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยในปีปัจจุบัน จากการทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนไปเป็นรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและได้ทำการปรับปรุงรายการของปีปัจจุบันและปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่นำมาแสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่าบริษัทและบริษัทย่อยใช้นโยบายบัญชีนี้มาตั้งแต่แรก ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงิน		งบการเงิน	
	รวม		เฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	1 มกราคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม
	2557	2557	2557	2557
งบแสดงฐานะการเงิน				
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น	48.4	17.6	45.1	15.1
สินทรัพย์ถาวรได้รื้อตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	9.7	3.5	9.0	3.0
กำไรสะสมยังไม่จัดสรรลดลง	38.7	14.1	36.1	12.1

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557	
	งบการเงินเฉพาะ	
	งบการเงินรวม	กิจการ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
ผลขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์เพิ่มขึ้น	25.1	24.5

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อส่วนของกำไรขาดทุน

13.3 สัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อย

บริษัทมีการจัดทำงบการเงินรวมตามสัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อย ดังรายละเอียดต่อไปนี้

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัญชาติ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		
			ณ วันที่ 31 ธ.ค.2556	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2557	ณ วันที่ 31 ธ.ค 2558
บจ. เอสเตท เพอร์เฟคท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ 1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด (บริษัทย่อย)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-	65.00
บจ. เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-	89.67
บมจ. วีริเทล	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์	ไทย	93.31	93.31	94.98
บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิง มอลล์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์	ไทย	93.31	93.31	93.31
บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มารียา สตาร์ฟ)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ	ธุรกิจก่อสร้าง	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. เพอร์เฟค พร็อพเพอ	ผลิตและประกอบติดตั้ง โครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป อาคาร	ไทย	51.00	51.00	51.00
บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ	บริหารสโมสร	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย)	ธุรกิจอพาร์ทเมนต์	ไทย	100.00	100.00	100.00
Property Perfect International	ลงทุนในโครงการต่างประเทศ	สิงคโปร์	100.00	100.00	100.00
Kiroro Resort Holdings (เดิมชื่อ Share Group)	ธุรกิจโรงแรม	ญี่ปุ่น	69.01	95.61	95.61
Kabushiki Kaisha Kiroro Associates	บริหารจัดการโรงแรม	ญี่ปุ่น	69.01	95.61	95.61
Kabushiki Kaisha Kiroro Hotels	บริหารจัดการโรงแรม	ญี่ปุ่น			96.61
บจ. แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์	ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคาร สำนักงาน	ไทย	-	-	100.00
บจ. เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง	ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน	ไทย	-	-	100.00
บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้	ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่า สถานประกอบการศูนย์การค้า และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-	40.62%

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวม งวดบัญชีปี 2556 ถึงปี 2558

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31-ธ.ค.-56 (ปรับปรุงใหม่)		ณ วันที่ 31-ธ.ค.-57 (ปรับปรุงใหม่)		ณ วันที่ 31-ธ.ค.-58	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,235.22	4.0	2,490.53	7.9	3,040.54	7.0
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	199.08	0.6	191.43	0.6	257.81	0.6
ลูกหนี้กรมสรรพากร	-	-	-	-	62.00	0.1
ลูกหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน – ค่าที่ดิน	200.66	0.7	955.74	3.0	-	-
สินค้ายคงเหลือ	34.32	0.1	35.08	0.1	42.03	0.1
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	16,926.78	55.2	17,524.61	55.8	21,659.51	50.1
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14.47	0.0	14.4	0.1	11.86	0.0
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	302.89	1.0	336.54	1.1	367.00	0.9
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	93.67	0.3	102.65	0.3	130.30	0.3
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	19,007.10	62.0	21,650.98	68.9	25,571.05	59.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	311.25	1.0	288.25	0.9	85.04	0.2
เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น	-	-	-	-	50.00	0.1
เงินประกันตามสัญญา	100	0.3	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	582.72	1.9	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า	-	-	-	-	128.18	0.3
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	110.92	0.4	106.5	0.3	101.12	0.2
ที่ดินรอการพัฒนา	6,062.24	19.8	4,453.05	14.2	5,895.88	13.6
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	660.13	2.2	444.64	1.4	677.99	1.6
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	967.14	3.2	1,540.39	4.9	2,286.87	5.3
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,048.49	3.4	963.2	3.1	5,436.05	12.6
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	7.04	0.0	56.22	0.1
สิทธิการเช่า	1,289.40	4.2	1,313.11	4.2	2,150.61	5.0
เงินประกันความเสียหาย	-	-	-	-	34.00	0.1
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	332.13	1.1	400.92	1.3	406.11	0.9
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	196.57	0.6	238.08	0.8	397.90	0.9
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	11,661.00	38.0	9,755.18	31.1	17,705.97	40.9
รวมสินทรัพย์	30,668.10	100.0	31,406.16	100.0	43,277.02	100.0

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31-ธ.ค.-56 (ปรับปรุงใหม่)		ณ วันที่ 31-ธ.ค.-57 (ปรับปรุงใหม่)		ณ วันที่ 31-ธ.ค.-58	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	512.49	1.7	724.40	2.3	372.02	0.8
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,664.60	8.7	2,289.35	7.3	2,972.06	6.9
เจ้าหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน-ค่าสิทธิการเช่าที่กำหนด						
ชำระภายในหนึ่งปี	265.37	0.9	10.00	0.0	10.00	0.0
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	-	-	636.24	2.0	2,456.40	5.7
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,299.23	14.0	8,978.72	28.6	4,600.00	10.6
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	747.17	2.4	747.14	2.4	597.48	1.4
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	340.96	1.1	217.01	0.7	699.21	1.6
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	11.82	0.0	55.10	0.2	8.76	0.0
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	18.46	0.1	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	152.46	0.5	283.25	0.9	248.90	0.6
รวมหนี้สินหมุนเวียน	9,012.55	29.4	13,941.21	44.4	11,964.83	27.6
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า - สุทธิจากส่วนที่						
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20.00	0.1	10.00	0.0	-	-
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,948.85	22.7	4,600.00	14.6	10,970.00	25.3
เงินกู้ยืม - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,864.71	19.1	3,546.47	11.3	5,709.50	13.2
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	93.68	0.3	169.86	0.5	240.54	0.6
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	23.71	0.1	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	108.82	0.4	450.90	1.1
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า	-	-	39.72	0.1	93.74	0.2
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	58.23	0.2	18.48	0.1	184.01	0.4
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	13,009.17	42.4	8,493.35	27.0	17,648.69	40.8
รวมหนี้สิน	22,021.72	71.8	22,434.57	71.4	29,613.52	68.4

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31-ธ.ค.-56 (ปรับปรุงใหม่)		ณ วันที่ 31-ธ.ค.-57 (ปรับปรุงใหม่)		ณ วันที่ 31-ธ.ค.-58	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	5,782.93	18.9	5,782.95	18.4	7,667.82	17.7
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	-73.52	-0.2	-73.52	-0.2	-73.52	-0.2
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	241.60	0.8	260.60	0.8	274.60	0.7
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	2,721.75	8.9	3,062.81	9.8	3,155.25	7.3
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-43.66	-0.1	-119.18	-0.4	-73.30	-0.2
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	8,629.10	28.1	8,913.66	28.4	10,950.85	25.3
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	17.29	0.1	57.94	0.2	2,712.65	6.3
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	8,646.39	28.2	8,971.60	28.6	13,663.50	31.6
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	30,668.10	100.0	31,406.16	100.0	43,277.02	100.0

หมายเหตุ

ในระหว่างปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญจึงได้ปรับปรุงงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่แสดงเปรียบเทียบให้สะท้อนรายการปรับปรุงดังกล่าว

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-56 (ปรับปรุง)		31-ธ.ค.-57 (ปรับปรุง)		31-ธ.ค.-58	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	6,836.47	60.9	6,275.56	49.1	6,624.37	51.3
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	2,626.44	23.4	3,667.12	28.7	3,159.60	24.5
รายได้จากการขายที่ดิน	529.50	4.7	1,628.71	12.7	501.42	3.9
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,018.43	9.1	844.71	6.6	1,523.62	11.8
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	28.45	-	224.70	1.7
รายได้อื่น						
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-	529.95	4.1
ดอกเบี้ยรับ	19.16	0.2	26.74	0.2	82.99	0.6
เงินปันผลรับ	-	-	6.60	-	7.63	0.1
รายได้จากการรับเงินจอง	7.06	0.1	-	0.1	-	-
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	77.30	0.6	-	-
อื่น ๆ	191.70	1.7	230.16	2.0	251.01	1.9
รวมรายได้	11,228.77	100.0	12,785.35	100.0	12,905.29	100.0
ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	4,557.15	40.6	4,085.59	32.0	4,409.30	34.2
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,915.27	17.1	2,659.90	20.8	2,361.81	18.3
ต้นทุนการขายที่ดิน	256.57	2.3	1,088.28	8.5	334.65	2.6
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	636.21	5.7	650.59	5.1	1,067.85	8.3
ต้นทุนการใช้เช่าและบริการ	-	-	45.64	-	204.75	1.6
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,183.59	10.5	1,216.59	9.5	1,302.19	10.1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,875.63	16.7	1,830.43	14.5	2,308.00	17.9
ขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่า/ รายได้ขั้นต่ำ	45.31	0.4	-	-	-	-
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	13.49	0.1	-	-	-	-
รวมต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย	10,483.22	93.4	11,577.02	90.6	11,988.55	92.9
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม						
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	745.56	6.6	1,208.33	9.4	916.74	7.1
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	59.79	0.5	59.98	0.5	-1.82	0.0
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	805.34	7.2	1,268.31	9.9	914.93	7.1
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	-706.36	-6.3	-611.25	-4.8	-635.28	-4.9
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	98.98	0.9	657.05	5.1	279.65	2.2
ภาษีเงินได้	-57.56	-0.5	-254.32	-2.0	-12.64	-0.1
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	41.42	0.4	402.73	3.1	267.01	2.1

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-56 (ปรับปรุงใหม่)		31-ธ.ค.-57 (ปรับปรุงใหม่)		31-ธ.ค.-58	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	6,836.47	60.9	6,275.56	49.1	6,624.37	51.3
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	2,626.44	23.4	3,667.12	28.7	3,159.60	24.5
รายได้จากการขายที่ดิน	529.50	4.7	1,628.71	12.7	501.42	3.9
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,018.43	9.1	844.71	6.6	1,523.62	11.8
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	28.45	0.2	224.70	1.8
รายได้อื่น						
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-	529.95	4.1
ดอกเบี้ยรับ	19.16	0.2	26.74	0.2	82.99	0.6
เงินปันผลรับ	-	-	6.60	0.1	7.63	0.1
รายได้จากการรับเงินจอง	7.06	0.1	-	-	-	-
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	77.30	0.6	-	-
อื่น ๆ	191.70	1.7	230.16	1.8	251.01	1.9
รวมรายได้	11,228.77	100.0	12,785.35	100.0	12,905.29	100.0
ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	4,557.15	40.6	4,085.59	32.0	4,409.30	34.2
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,915.27	17.1	2,659.90	20.8	2,361.81	18.3
ต้นทุนการขายที่ดิน	256.57	2.3	1,088.28	8.5	334.65	2.6
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	636.21	5.7	650.59	5.1	1,067.85	8.2
ต้นทุนการใช้เช่าและบริการ	-	-	45.64	0.4	204.75	1.6
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,183.59	10.5	1,216.59	9.5	1,302.19	10.1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,875.63	16.7	1,830.43	14.3	2,308.00	17.9
ขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่า/ รายได้ขั้นต่ำ	45.31	0.4	-	-	-	-
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	13.49	0.1	-	-	-	-
รวมต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย	10,483.22	93.4	11,577.02	90.6	11,988.55	92.9
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม						
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	745.56	6.6	1,208.33	9.4	916.74	7.1
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	59.79	0.5	59.98	0.5	-1.81	0.0
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	805.34	7.2	1,268.31	9.9	914.93	7.1
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	-706.36	-6.3	-611.26	-4.8	-635.28	-4.9
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	98.98	0.9	657.05	5.1	279.65	2.2
ภาษีเงินได้	-57.56	-0.5	-254.32	-1.9	-12.64	-0.1
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	41.42	0.4	402.73	3.2	267.01	2.1

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2556 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2558
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:			
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุน ในภายหลัง			
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	5.59	(34.88)	51.06
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เพื่อขาย – สุทธิจากภาษีเงินได้	(0.27)	(3.46)	(0.93)
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุน ในภายหลัง – สุทธิจากภาษีเงินได้	5.32	(38.34)	50.13
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุน ในภายหลัง			
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย – สุทธิจากภาษีเงินได้	-	(25.11)	0.18
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	5.32	(63.45)	50.31
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	46.74	339.28	317.32
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	82.93	399.27	360.74
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ บริษัทย่อย	(41.51)	3.46	(93.73)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	41.42	402.73	267.01
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	81.15	337.51	409.91
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ บริษัทย่อย	(34.41)	1.76	(92.59)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	46.74	339.27	317.32
กำไรต่อหุ้น			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (บาท)	0.01449	0.06904	0.06199
กำไรต่อหุ้นปรับลด			
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (บาท)	0.01427	0.06858	0.06185

หมายเหตุ

ในระหว่างปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งได้ปรับปรุงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่แสดงเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงดังกล่าว

งบกระแสเงินสด

งบการเงินรวม หน่วย: ล้านบาท	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2556 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	98.98	657.05	279.65
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(59.79)	(59.98)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	1.82
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	151.31	146.22	434.85
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	-	1.95	8.58
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่าย	51.90	45.29	54.63
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	47.22	30.64	29.14
ตัดจำหน่ายภาษี ณ ที่จ่ายและลูกหนี้กรมสรรพากร	-	-	4.90
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	79.60	39.15	-
รายได้รับล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าตึกบัญชี	(4.20)	(4.19)	(15.20)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนชั่วคราวในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	(0.10)	0.07
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(77.30)	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน (โอนกลับ)	0.11	-	2.55
รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (โอนกลับ)	18.14	(24.22)	11.94
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา	-	(21.55)	(5.09)
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	36.04
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1.14)	1.49	22.27
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	-	(529.96)
เงินปันผลรับ	(0.84)	(6.60)	(7.63)
สำรองเผื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่า (โอนกลับ)	45.31	24.03	(4.14)
สำรองรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	-	1.0
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	30.73	31.62	24.75
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	(10.72)	(26.85)	(5.92)
ดอกเบี้ยรับ	(19.16)	(26.73)	(82.99)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	637.60	545.97	606.19
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,065.04	1,275.89	867.45
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(39.75)	55.20	18.59
ลูกหนี้สัญญาใช้เงินและค่าที่ดิน	(185.19)	(755.08)	1,015.00
ลูกหนี้กรมสรรพากร	-	-	(23.387)
สินค้าคงเหลือ	(2.73)	(0.76)	(0.21)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(1,541.14)	764.75	(1,267.96)
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	(243.82)	(33.58)	44.86
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(18.02)	(54.17)	(34.73)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.31	0.15	(21.98)

งบการเงินรวม หน่วย: ล้านบาท	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2556 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2558
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,070.22	(354.55)	(101.35)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	35.84	(123.95)	263.21
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(27.30)	63.44	(195.45)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(5.21)	(20.74)	148.03
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	120.25	816.60	712.07
จ่ายดอกเบี้ย	(1,021.88)	(1,150.14)	(1,169.54)
จ่ายภาษีเงินได้	(173.19)	(161.69)	(191.84)
ดอกเบี้ยรับ	15.76	15.81	23.73
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	26.91	54.28	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,032.15)	(425.14)	(625.58)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	(244.86)	23.00	239.34
เงินปันผลรับ	0.84	6.60	7.63
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	720.00	-
เงินสดรับ (จ่าย) สุทธิจากการขาย (ซื้อ) เงินลงทุนในบริษัทย่อย	(349.73)	-	(1,369.71)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(130.00)
เงินลงทุนระยะยาวอื่นเพิ่มขึ้น	(100.52)	-	(16.93)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	44.80	-	18.60
ที่ดินรอการพัฒนา	(161.58)	1035.36	(1,365.35)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	-	(407.26)	(184.84)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น	(299.26)	(134.69)	(441.81)
สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(339.27)	(6.19)	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	(131.03)	(122.36)	(652.28)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น	-	(2.02)	(28.12)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2.01	2.66	10.81
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,578.58)	1,115.10	(3,912.66)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นการสถาบันการเงิน	1,447.46	2,634.22	778.89
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(1,484.03)	(2,422.31)	(1,331.27)
จ่ายคืนเจ้าหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน-ค่าสิทธิการเช่า	(10.00)	(265.37)	(10.00)
เงินสดรับจากเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	-	1,166.24	4,806.59
จ่ายคืนเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	-	(530.00)	(3,240.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	5,939.99	2,258.35	4,719.73
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(4,485.14)	(4,576.61)	(3,781.93)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	7,000.00	8,518.50	10,962.15
จ่ายคืนหุ้นกู้	(5,500.00)	(6,218.50)	(9,000.00)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(500.00)
เงินสดรับจากหุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	-	1,806.50
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในการออกหุ้นสามัญของบริษัทย่อย	14.65	-	58.17
เงินสดรับจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	141.88	0.02	78.38

งบการเงินรวม หน่วย: ล้านบาท	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2556 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2558
เงินปันผลจ่าย	(187.52)	-	(252.88)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,877.29	564.54	5,094.33
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	8.40	0.82	(6.08)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	274.96	1,255.31	550.01
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	960.26	1,235.22	2,490.53
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	1,235.22	2,490.53	3,040.54

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม		2555	2556	2557	2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.99	2.11	1.55	2.14
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.16	0.19	0.21	0.28
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.05	(0.13)	(0.04)	0.05
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	114.31	79.92	95.02	65.00
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	3.15	4.50	3.79	5.54
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ^{1/}	(เท่า)	0.44	0.49	0.49	0.43
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	813.90	741.64	732.38	843.49
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	4.74	3.52	3.40	3.29
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	75.98	102.34	105.93	109.56
Cash cycle	(วัน)	741.07	643.80	630.23	739.46
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)					
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	36.00	33.11	31.67	30.38
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	7.03	4.79	6.75	0.38
อัตรากำไรอื่น	(%)	1.90	1.94	2.89	6.75
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	59.98	(195.62)	(50.94)	1,385.17
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	2.19	0.37	3.15	2.07
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	2.48	0.48	4.56	2.36
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	0.85	0.15	1.30	2.86
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	38.63	15.66	52.50	66.34
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.39	0.40	0.41	1.38
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)					
อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.03	2.55	2.47	2.17
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/}	(เท่า)	1.67	1.95	1.83	1.58
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	1.58	0.05	0.85	0.48
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ^{3/}	(เท่า)	0.12	0.12	0.16	0.04
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	(เท่า)	0.03	(0.09)	(0.04)	(0.03)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	91.83	0.00	63.25	86.14

หมายเหตุ

1/ สินค้าคงเหลือที่ใช้ในการคำนวณ คือ สินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

2/ คำนวณตามหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในข้อกำหนดสิทธิ

3/ คำนวณจากกำไรสุทธิ บวกกับดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย แล้วหารด้วยการจ่ายชำระหนี้สินและดอกเบี้ยจ่าย

14. คำวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

14.1 ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

รายได้และธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลัก ดังต่อไปนี้

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหลักที่ทำรายได้ให้กลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยสามารถแบ่งตามลักษณะโครงการออกเป็น 3 ประเภทย่อย ดังนี้

- ☐ **บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (โครงการแนวราบ):** กลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านและทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ โครงการฟอร์เฟค มาสเตอร์พีช โครงการฟอร์เฟค เพลส โครงการฟอร์เฟค พาร์ค โครงการโมดิ วิลล่า โครงการเดอะ เมโทร โครงการโมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) และโครงการเดอะวิลล่า
- ☐ **อาคารชุด (โครงการแนวสูง):** กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทั้งประเภทโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) โดยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน และสามารถสัญจรไปมาได้สะดวก โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาอาคารชุดภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิเช่น โครงการเดอะ สกาย โครงการเมโทร สกาย โครงการเมโทร ริเวอร์ฟรอนท์ โครงการเดอะ เลค โครงการเมโทร พาร์ค โครงการไอคอนโด โครงการเบลล่า คอสตา และโครงการยูนิลอฟท์
- ☐ **ที่ดินรอการพัฒนา:** กลุ่มบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนาโครงการและไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อการเก็งกำไรทั้งในระยะสั้นและระยะยาว อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจพิจารณาขายที่ดินรอการพัฒนาที่ไม่มีศักยภาพที่จะนำมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือที่ดินบริเวณรอบข้างโครงการปัจจุบันแต่มีทำเลที่ตั้งที่ไม่ตรงกับทิศทางหรือแผนการพัฒนาโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัทเนื่องจากอุปสรรคที่ดินอาจจะไม่เหมาะสมหรือไม่มีความคุ้มค่าในเชิงพาณิชย์ให้แก่บุคคลภายนอกที่สนใจ

(2) ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

ในไตรมาส 4 ปี 2555 กลุ่มบริษัทมีการเข้าลงทุนในโครงการสกีรีสอร์ทคิโรโร ซึ่งตั้งอยู่ที่หมู่บ้านอะไคงาวา บนเกาะฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น จุดเด่นของโครงการคิโรโรคือการเป็นสกีรีสอร์ทที่มีคุณภาพของหิมะที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศญี่ปุ่น ตัวโครงการตั้งอยู่ท่ามกลางภูมิประเทศที่สวยงามเหมาะสำหรับการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติในทุกฤดูกาล รวมทั้งหมู่บ้านอะไคงาวาซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการได้รับการจัดอันดับเป็นหมู่บ้านที่มีความสวยงามเป็นลำดับ 2 ของญี่ปุ่น

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 บริษัทได้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยมีระยะเวลาเสนอซื้อตั้งแต่วันที่ 28 เมษายน 2558 ถึงวันที่ 5 มิถุนายน 2558 โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเสนอซื้อ บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญเป็นจำนวนรวม 2,863,274,022 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.57 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.67 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) รวมมูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้น

1,632.1 ล้านบาท โดยบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม และอาคารสำนักงานให้เช่า รวมถึงมีโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขายจำนวน 2 โครงการ

(3) ธุรกิจค้าปลีก

ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์หลายโครงการ

14.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

14.2.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดโครงการใหม่เพื่อรองรับการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยในปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้ทั้งสิ้น 9,269.72 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,817.99 ล้านบาท เนื่องจากการเริ่มพื้นตัวของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยนับตั้งแต่ไตรมาส 2 ของปี 2555 เป็นต้นมาประกอบกับบริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการบ้านแนวราบโครงการใหม่ อาทิ เช่น โครงการ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รามคำแหง/ รังสิต โครงการโมดิ วิลล่า ลาดกระบัง และปิ่นเกล้า-วงแหวน เป็นต้น รวมทั้งสามารถรับรู้รายได้สำหรับทั้งปีจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ เมโทรสกาย รัชดา รวมทั้งมีรายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 147.86 ล้านบาทเพิ่มเข้ามา นอกจากนี้บริษัทรับรู้รายได้จากการประกอบกิจการสกีรีสอร์ทโคริโระ ซึ่งบริษัทเข้าลงทุนช่วงไตรมาส 4 จำนวน 275.66 ล้านบาท และมีรายได้อื่น ๆ จำนวน 176.07 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,629.01 ล้านบาทและต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 191.35 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 36.16 และร้อยละ 30.58 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมกันเท่ากับ 2,539.51 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางการเงิน 527.32 ล้านบาท ทำให้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 202.72 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.19 ของรายได้รวม

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้ทั้งสิ้น 11,228.77 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรเติบโตจากปี 2555 ร้อยละ 21.13 โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,992.42 ล้านบาท แม้ว่าในระหว่างปีบริษัทและบริษัทย่อยจะมีการพัฒนาส่วนต่อขยายและเปิดโครงการแนวราบใหม่หลายโครงการ แต่บริษัทและบริษัทย่อยสามารถรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 6,836.47 ล้านบาท ลดลง 653.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.72 จากปี 2555 แม้ว่ารายได้ 9 เดือนแรกของปีนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 72.01 ล้านบาท ทั้งนี้เนื่องจากปัญหาการชุมนุมทางการเมืองซึ่งส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 4 ชะลอตัวลง ทำให้บริษัทต้องชะลอการสร้างและส่งมอบบ้านตามอุปสงค์ที่ลดลงจนส่งผลให้รายได้ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2556 ลดลงเป็นจำนวน 725.03 ล้านบาทเมื่อเทียบไตรมาสเดียวกันของปี 2555 อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี 2556 โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทย่อยมีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ทำให้สามารถรับรู้รายได้จากโครงการไอคอนโดเพิ่มอีก 4 โครงการ ส่งผลให้สามารถรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมรวมทั้งปีจำนวนทั้งสิ้น 6 โครงการและมีรายได้จากการขายโครงการ ยูนิลอฟท์ ศาลายา ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์เข้ามาเพิ่มเติม ทำให้รายได้จากโครงการแนวสูงเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 1,445.80 ล้านบาท และมีรายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นจำนวน 381.64 ล้านบาทมาชดเชย ทำให้รายได้จากการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์โดยรวมเพิ่มสูงขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 1,174.42 ล้านบาท และสัดส่วนรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 23.39 ของรายได้รวม ในขณะที่รายได้จากโครงการแนวราบลดลงเหลือร้อยละ 60.88 และสัดส่วนรายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 4.72 ในปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,018.43 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 217.92 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6,728.99 ล้านบาทและต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 636.21 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 32.66 และร้อยละ 37.53 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2556 เท่ากับ 1,875.63 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินเดือนและผลประโยชน์ของพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการเตรียมบุคลากรเพื่อรองรับโครงการที่จะขยายตัวในอนาคตและค่าใช้จ่ายการบริหารกิจการโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นที่เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการขาย 1,183.59 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 706.36 ล้านบาท ทำให้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 41.42 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 0.37

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 12,785.35 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 11,571.39 ล้านบาท แม้ว่าในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 ตลาดที่อยู่อาศัยจะได้รับผลกระทบเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง บริษัทและบริษัทย่อยยังสามารถรับรู้รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2556 โดยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 560.91 ล้านบาท แต่บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมและรายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 1,040.68 ล้านบาท และ 1,099.20 ล้านบาท มาชดเชยจึงทำให้รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2556 เท่ากับ 1,578.97 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 844.71 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 369.25 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,833.77 ล้านบาทและต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 650.59 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 32.30 และร้อยละ 22.98 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมเท่ากับ 3,069.22 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายทางการเงิน 611.25 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 402.26 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.15

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 12,905.29 ล้านบาทโดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,285.39 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,523.62 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 224.70 ล้านบาท กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม 529.96 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 341.62 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,105.76 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,067.85 ล้านบาทและต้นทุนการให้เช่าและบริการ 204.75 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 30.91 ร้อยละ 29.91 และร้อยละ 8.88 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 267.01 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.07

การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ระหว่างไตรมาส 4 ปี 2556 บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ได้ขายทรัพย์สินในโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม มูลค่ารวม 514.00 ล้านบาทให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ โดยบจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายหรือสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกลับคืนในอนาคต บริษัทจึงรับรู้รายได้และต้นทุนจากการขายทรัพย์สินโครงการยูนิลอฟท์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้และต้นทุนจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานกับกองทุนเป็นระยะเวลา 3 ปี ในอัตราค่าเช่าคงที่ปีละ 43.50 ล้านบาท และให้สิทธิแก่กองทุนในการขยายระยะเวลาการเช่าได้อีก 1 ปี บริษัทจึงได้บันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าเป็นจำนวน 45.31 ล้านบาท สำหรับงบการเงินปี 2556 และได้บันทึกปรับปรุงประมาณการหนี้สินเพิ่มเติมสำหรับงบการเงินปี 2557 อีกจำนวน 24.03 ล้านบาท

รายได้

ระหว่างปี 2556 ถึง 2558 รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และรายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนา อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยเริ่มมีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นผลจากการลงทุนในโครงการสก็ร์ตอร์คิโรโรไนโตรมาส 4 ปี 2555 และในเดือนมิถุนายนของปี 2558 จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า และกำลังก่อสร้างอีก 1 แห่งคือ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังมีรายได้อื่นๆ อาทิเช่น ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการรับเงินจอง กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ รายได้ค่าบริการสาธารณะหลังโอนรายได้เบ็ดเตล็ด รายได้ค่าสาธารณูปโภค และอื่น ๆ

	งบการเงินรวม					
	2556		2557		2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	6,836.47	60.88	6,275.56	49.08	6,624.37	51.33
รายได้จากการขายอาคารชุด	2,626.44	23.39	3,667.12	28.68	3,159.60	24.48
รายได้จากการขายที่ดิน	529.50	4.72	1,628.71	12.74	501.42	3.88
รายได้จากการประกอบโรงแรม	1,018.43	9.07	844.71	6.61	1,523.62	11.81
รายได้ค่าเช่าและบริการ			28.45	0.22	224.70	1.74
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-	529.96	4.11
รายได้อื่น	217.92	1.94	340.80	2.67	341.62	2.65
รายได้รวม	11,228.77	100.00	12,785.35	100.00	12,905.29	100.00

* รายได้อื่น ๆ อาทิเช่น ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการรับเงินจอง รายได้ค่าบริการสาธารณะ รายได้เบ็ดเตล็ด รายได้ค่าสาธารณูปโภค กำไรจากการขายเงินลงทุน และอื่น ๆ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแล้ว

☐ รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ปี 2556 แม้ว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะมีการพัฒนาส่วนต่อขยายและเปิดโครงการใหม่หลายโครงการ อาทิ เช่น โครงการเพอร์เฟค เฟลส ราชพฤกษ์/ แจ้งวัฒนะ โครงการ เดอะ เมทโทร รามคำแหง-วงแหวน/ พัฒนาการ-ศรีนครินทร์ เป็นต้น แต่บริษัทและบริษัทย่อยสามารถรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินได้เพียง 6,836.47 ล้านบาท ลดลง 653.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.72 จากปี 2555 ทั้งที่รายได้ 9 เดือนแรกของปีนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 72.01 ล้านบาท แต่จากปัญหาการชุมนุมทางการเมืองซึ่งส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 4 ชะลอตัวลง ทำให้บริษัทต้องชะลอการก่อสร้างและส่งมอบบ้านตามอุปสงค์ที่ลดลงจนส่งผลให้รายได้ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2556 ลดลงเป็นจำนวน 725.03 ล้านบาทเมื่อเทียบไตรมาสเดียวกันของปี 2555

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 6,275.56 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 49.08 ของรายได้ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองที่ส่งผลต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2556 จนถึงไตรมาส 2 ปี 2557 และการมุ่งเน้นตลาดคอนโดมิเนียมจึงทำให้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินสำหรับปี 2557 ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 560.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.20

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 6,624.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.33 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 348.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.56

☐ รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 2,626.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,445.80 ล้านบาท จากปี 2555 คิดเป็นร้อยละ 122.46 โดยบริษัทมีการรับรู้รายได้เพิ่มจากโครงการไอคอนโด 4 โครงการ และรายได้จากการขายโครงการ ยูนิลอฟท์ ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ จำนวน 514.00 ล้านบาท ทำให้ในปี 2556 มีโครงการคอนโดมิเนียมที่รับรู้รายได้รวม 6 โครงการ และโครงการยูนิลอฟท์ 1 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่มีการรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพียง 2 โครงการ

สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3,667.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 1,040.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.62 เนื่องมาจากการรับรู้รายได้เพิ่มจากโครงการไอคอนโดจาก 4 โครงการในปี 2556 เป็น 7 โครงการในปี 2557 ทำให้ปี 2557 มีโครงการคอนโดมิเนียมที่รับรู้รายได้รวมทั้งสิ้น 9 โครงการ ในขณะที่ปี 2556 มีเพียง 7 โครงการ

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3,159.60 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 24.48 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2557 จำนวน 507.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.84 เนื่องมาจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ และความกังวลในเรื่องของภาระหนี้ภาคครัวเรือน

□ รายได้จากการขายที่ดิน

ในปี 2556 รายได้จากการขายที่ดินมีจำนวน 529.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 381.64 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2555 ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 258.10 และปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 1,628.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 1,099.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 207.59 โดยบริษัทได้มีการขายที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิท 103 ให้แก่บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งเพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการศูนย์การค้าปลีก

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 501.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.88 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2557 จำนวน 1,127.29 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2557 บริษัทได้มีการขายที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิท 103 มีมูลค่า 1,700 ล้านบาทให้แก่บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งเพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการศูนย์การค้าปลีก

รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 4 ของปี 2555 บริษัทย่อยของบริษัทได้เข้าลงทุนในบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศญี่ปุ่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น บริษัทจึงได้รวมงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตั้งแต่วันที่ลงทุน (5 ตุลาคม 2555) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 เข้าในงบการเงินรวมของบริษัท

ในปี 2555 บริษัทบันทึกรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2555 จำนวน 275.66 ล้านบาท และ 1,018.43 ล้านบาทในปี 2556 (เต็มปี) และปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 844.71 ล้านบาทลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 173.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.06 เนื่องจากบริษัทย่อยได้มีการปิดบางส่วนของอาคารที่พักอาศัยเพื่อปรับปรุงซ่อมแซมในระหว่างเดือนพฤษภาคม จนถึงเดือนธันวาคม 2557 ซึ่งเป็นช่วง Low Season

ในรอบปี 2558 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 919.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 74.54 ล้านบาท จากปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 8.82 และในเดือนมิถุนายน ของปี 2558 จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรม เดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า บริษัทและบริษัทย่อยจึงรับรู้รายได้กิจการโรงแรมจากรายการดังกล่าวจำนวน 604.36 ล้านบาท ทำให้ในรอบปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 1,523.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 678.91 ล้านบาท

รายได้ค่าเช่าและบริการ

ในเดือนมิถุนายน ของปี 2558 จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จากอาคารสำนักงาน แปซิฟิค 1 และ 2 โดยในปี 2558 บริษัทรับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 162.01 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจำนวน 62.69 ล้านบาท เป็นรายได้ค่าเช่า จากโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา และโครงการเมโทร เวสต์ ทาวน์

ต้นทุน ค่าใช้จ่าย และกำไร**ต้นทุนการขาย (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)**

ในการคำนวณหาต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเป็นต้นทุนหลักของบริษัท และบริษัทย่อยนั้นสามารถทำได้โดยการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่แท้จริงประกอบด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายแล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อรับรู้รายได้จากการขายแล้ว

ระหว่างปี 2556 ถึง 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งสิ้นเท่ากับ 6,728.99 ล้านบาท 7,833.77 ล้านบาท และ 7,105.75 ล้านบาท ตามลำดับ

	งบการเงินรวม					
	2556		2557		2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	4,557.15	67.72	4,085.59	52.15	4,409.30	62.05
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุด	1,915.27	28.46	2,659.90	33.95	2,361.81	33.24
ต้นทุนการขายที่ดิน	256.57	3.81	1,088.28	13.89	334.64	4.71
รวม	6,728.99	100.00	7,833.77	100.00	7,105.75	100.00

☐ **ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน**

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจะแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยต้นทุนการพัฒนาประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม ฯลฯ

ในปี 2556 ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินเท่ากับ 4,557.15 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 190.93 ล้านบาทซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน โดยสัดส่วนต้นทุนขายเทียบกับรายได้จากการขายเท่ากับร้อยละ 66.66 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2555

สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,085.59 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 471.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.35 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงดังกล่าว โดยสัดส่วนต้นทุนขายเทียบกับรายได้จากการขายเท่ากับร้อยละ 65.10 ลดลงเล็กน้อยจากปี 2556

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,409.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 323.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.92 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าว

□ ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในปี 2556 บริษัทมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเท่ากับ 1,915.27 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 1,137.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 146.17 โดยต้นทุนการขายอาคารชุดในปี 2556 คิดเป็นร้อยละ 28.46 ของต้นทุนขายทั้งหมด อัตราต้นทุนขายเปรียบเทียบกับรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมในปี 2556 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 72.92 เนื่องจากโครงการไอคอนโดที่เริ่มรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 2 มีต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นเนื่องจากค่าวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นกว่าโครงการเมโทร พาร์ค สาทร์ และโครงการเมโทร สกาย รัชดาที่พัฒนาแล้วเสร็จในช่วงปี 2554 – 2555

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 2,659.90 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 744.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.88 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงดังกล่าว โดยอัตราต้นทุนขายเปรียบเทียบกับรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมของปี 2557 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 72.53 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาปัจจัยการผลิตต่าง ๆ อาทิเช่น ราคที่ดิน ค่าจ้างแรงงาน ราคาสินค้าก่อสร้าง ฯลฯ

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 2,361.81 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 298.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.21 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงดังกล่าว

□ ต้นทุนการขายที่ดิน

ในปี 2556 บริษัทมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 256.57 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 153.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 149.29 อย่างไรก็ตาม สัดส่วนต้นทุนการขายที่ดินเปรียบเทียบกับรายได้จากการขายที่ดินในปี 2556 ลดลงเหลือร้อยละ 48.45

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 1,088.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 831.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 324.17 เนื่องจากในระหว่างเดือนสิงหาคม 2557 บริษัทได้มีการขายที่ดินบริเวณ ถนนสุขุมวิท 103 ให้แก่บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งเพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการศูนย์การค้าปลีก

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 334.64 ล้านบาทลดลง 753.64 ล้านบาท จากปีก่อน เนื่องจากในรอบปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินลดลง

กำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
กำไรขั้นต้น(ล้านบาท)	2,279.32	2,189.97	2,215.07
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	33.34	34.90	33.44

ในปี 2556 มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงเป็นร้อยละ 33.34 จากปี 2555 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 36.60 จากการที่โครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงมีการที่รับรู้รายได้ลดลงเนื่องจากใกล้ปิดโครงการ อีกทั้งบ้านในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ที่บริษัทได้ซื้อคืนมา มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าโครงการบ้านและทาวน์เฮาส์ที่บริษัทและบริษัทย่อยพัฒนาใหม่จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของที่อยู่อาศัยโดยรวมลดลง และปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายบ้านพร้อมที่ดินร้อยละ 34.90 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากอัตรากำไรขั้นต้นของงวดเดียวกันสำหรับปี 2556 อย่างไรก็ตาม แนวโน้มต้นทุนการดำเนินการธุรกิจที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นมา ยังคงเป็นปัจจัยที่ท้าทายสำหรับบริษัทและบริษัทย่อยที่จะต้องดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อให้สามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นไว้ให้ได้ในระยะยาว โดยปัจจัยที่มีผลต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่สำคัญ ได้แก่ ราคาที่ดิน ค่าจ้างแรงงาน ราคาวัสดุก่อสร้าง และแนวโน้มราคาพลังงานที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายบ้านพร้อมที่ดินร้อยละ 33.44 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 34.90 ในปี 2557

อาคารชุด	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	711.17	1,007.22	797.79
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	27.08	27.47	25.25
จำนวนโครงการที่มีการรับรู้รายได้	7 โครงการ	9 โครงการ	11 โครงการ

ในปี 2556 อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ลดลงจากร้อยละ 34.10 ในปี 2555 เป็นร้อยละ 27.08 เป็นผลจากการที่โครงการใหม่ที่ได้รับรู้รายได้ในช่วงปลายไตรมาส 2 มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าโครงการเดิมที่รับรู้รายได้ในปี 2555 เนื่องจากต้นทุนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เช่น ค่าวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการใหม่โดยรวมปรับตัวลดลง

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 27.47 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2556 อย่างไรก็ตาม ภาวะการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ต่างเร่งเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงจังหวัดที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวสูงยังมีปัจจัยสนับสนุนการเติบโตและต้นทุนการพัฒนาโครงการที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ยังคงเป็นปัจจัยที่ท้าทายความสามารถของบริษัทและบริษัทย่อยที่จะดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาดสำหรับโครงการแนวสูง รวมถึงการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาปรับใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและช่วยลดต้นทุนการก่อสร้างซึ่งจะช่วยให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในระยะยาวได้

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 25.25 ลดลงจากร้อยละ 27.47 ในปี 2557

ที่ดินรอการพัฒนา	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	272.94	540.43	166.77
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	51.55	33.18	33.26

อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2556 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเป็นร้อยละ 51.55 และสำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินเท่ากับร้อยละ 33.18

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 33.26

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายรวม 1,183.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.76 จากปี 2555 อย่างไรก็ตาม ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาดในปี 2556 ลดลง 6.03 ล้านบาท ขณะที่ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนเพิ่มขึ้นจำนวน 50.28 ล้านบาท สอดคล้องกับการที่รายได้จากการโอนเพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 63.23 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2556 คิดเป็นร้อยละ 10.75 ของรายได้ทั้งหมดจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากธุรกิจโรงแรม

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,216.59 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการขายของปี 2556 เท่ากับ 32.99 ล้านบาท ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนที่เพิ่มขึ้นตามยอดโอนกรรมสิทธิ์โดยเพิ่มขึ้น 76.12 ล้านบาทจากปี 2556 ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาดลดลง 32.25 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจโรงแรมลดลง 15.41 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ทั้งหมด(ไม่รวมรายได้อื่น) ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 9.78 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2556 คิดเป็นร้อยละ 10.75

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,302.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.82 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 85.60 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2557 โดยส่วนหนึ่งมาจากค่าโฆษณาที่เพิ่มขึ้น 42.77 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนที่ลดลงตามยอดโอนกรรมสิทธิ์โดยลดลง 95.60 ล้านบาทจากปี 2557 และเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่บริษัทได้ซื้อกิจการมาเมื่อเดือนมิถุนายน 2558 จำนวน 130.05 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียม ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,875.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 457.15 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินเดือนและผลประโยชน์ของพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการเตรียมบุคลากรเพื่อรองรับโครงการที่จะขยายตัวในอนาคตทำให้มีค่าใช้จ่ายเงินเดือนและผลประโยชน์ของพนักงานในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 77.79 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เพิ่มขึ้นตามการขยายงานของบริษัทและบริษัทย่อย ตลอดจนค่าใช้จ่ายการบริหารกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 262.40 ล้านบาท

ทำให้ภาพรวมของบริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารคิดเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจาก 2555 โดยคิดเป็นร้อยละ 17.03 ของรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรม

สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,852.64 ล้านบาทลดลงจากค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2556 เท่ากับ 22.99 ล้านบาท และเมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ค่าใช้จ่ายในการบริหารของปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 14.92 โดยมีสัดส่วนลดลงจากปี 2556 โดยค่าใช้จ่ายการบริหารของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 50.68 ล้านบาทจาก 1,475.53 ล้านบาทสำหรับปี 2556 เป็น 1,526.21 ล้านบาทในปี 2557 อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการบริหารของธุรกิจโรงแรมของปี 2557 ลดลง 73.66 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการปิดบางส่วนของโรงแรมเพื่อปรับปรุงซ่อมแซมในระหว่างเดือนพฤษภาคม จนถึงเดือนธันวาคม 2557

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,308.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.55 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 477.56 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2557 โดยส่วนหนึ่งมาจากการที่บริษัทมีการพัฒนาโครงการมากขึ้นทำให้มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 61.28 ล้านบาท ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 55.23 ล้านบาทนอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่บริษัทได้ซื้อกิจการมาเมื่อเดือนมิถุนายน 2558 จำนวน 312.84 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายอื่น

☐ ขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ และ ขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่า

เมื่อปี 2551 บริษัทได้ขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 64 หลัง มูลค่ารวม 510.00 ล้านบาท ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ตามที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว บริษัทตกลงรับประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุน (รายได้จากการเช่าและค่าบริการก่อนหักค่าใช้จ่าย) เป็นจำนวนเงิน 55.00 ล้านบาทต่อปี เป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2555 โดยในปี 2555 บริษัทบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำจำนวน 32.76 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ และการรับประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนนี้ (รายได้จากการเช่าและค่าบริการก่อนหักค่าใช้จ่าย)

เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2556 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ได้ขายห้องพักให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ยูนิคอฟท์ โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 514.00 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนในกองทุนดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 100.50 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 19.52 และได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานกับกองทุนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี ในอัตราค่าเช่าคงที่ปีละ 43.50 ล้านบาท และให้สิทธิแก่กองทุนในการขยายระยะเวลาการเช่าได้อีก 1 ปี โดยมีค่าเช่าและเงื่อนไขเช่นเดียวกันกับการเช่าในระยะเวลา 3 ปีแรก ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายและสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกลับคืนในอนาคต ดังนั้น รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจึงถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2556 อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารได้ประเมินเนื้อหาของสัญญาเช่าดำเนินงานข้างต้นเป็นการรับประกันรายได้ค่าเช่าให้กับกองทุนตลอดอายุรวม 4 ปี ซึ่งถือเป็นสัญญาที่สร้างภาระให้กับบริษัทในอนาคต ดังนั้น ฝ่ายบริหารจึงได้ประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของค่าใช้จ่ายในการรับประกันค่าเช่าตามมูลค่าปัจจุบันของผลแตกต่างของประมาณการรายได้จากการให้เช่าห้องพักกับรายย่อย กับค่าเช่าเหมาจ่ายที่ทำสัญญาไว้กับกองทุน ตลอดอายุรวม 4 ปี ซึ่งคำนวณขึ้น

โดยใช้ข้อสมมติฐานที่เหมาะสมกับสถานการณ์และผลประกอบการในปัจจุบันของหอพัก บริษัทจึงได้บันทึกสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าเป็นจำนวน 45.31 ล้านบาท โดยแยกแสดงเป็นรายการต่างหากภายใต้หัวข้อขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2556

ปี 2557 บริษัทได้ปรับปรุงประมาณการหนี้สินสำหรับการรับประกันค่าเช่า โดยได้ปรับปรุงสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการหนี้สินดังกล่าวซึ่งประกอบไปด้วย อัตราค่าเช่า อัตราการเข้าพัก และอัตราคิดลด และบันทึกสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าเพิ่มเติมจำนวน 24.03 ล้านบาท

สำหรับปี 2558 บริษัทไม่มีการบันทึกค่าใช้จ่ายขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำแต่อย่างใด

☐ ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในระหว่าง ปี 2556 ถึง ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 706.36 ล้านบาท 611.25 ล้านบาท และ 635.28 ล้านบาทตามลำดับ ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบไปด้วย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายระหว่างปี 2556 ถึง 2558 เท่ากับ 637.60 ล้านบาท 545.97 ล้านบาท และ 606.20 ล้านบาทตามลำดับ ภาระดอกเบี้ยจ่ายในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีการลงทุนในที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในแนวราบและแนวสูงต่าง ๆ ในอนาคตจึงทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระในการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นและส่งผลให้ภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มสูงขึ้นตามลำดับ และในปี 2557 ภาระดอกเบี้ยจ่ายเป็นผลมาจากภาระการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการขยายงานอย่างต่อเนื่องในช่วงเวลาที่ผ่านมา

ค่าธรรมเนียมทางการเงินในปี 2556 ถึง 2558 เท่ากับ 68.76 ล้านบาท 65.28 ล้านบาท และ 29.08 ล้านบาทตามลำดับ ค่าธรรมเนียมทางการเงินในปี 2556 มาจากการที่บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ทั้งหมด 4 รุ่นในเดือน เมษายน พฤษภาคม มิถุนายน และ พฤศจิกายน ตามลำดับ จึงทำให้ค่าธรรมเนียมทางการเงินที่เกี่ยวข้องสูงตามไปด้วยโดยเพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 5.58 ล้านบาท คิดเป็น 68.76 ล้านบาท และในปี 2557 บริษัทได้มีการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมด 3 รุ่นในเดือน กรกฎาคม กันยายน และธันวาคม โดยค่าธรรมเนียมทางการเงินในปี 2557 ลดลงจากปี 2556 จำนวน 3.48 ล้านบาท และในปี 2558 บริษัทได้มีการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมด 5 รุ่นในเดือน มีนาคม พฤษภาคม สิงหาคม ตุลาคมและพฤศจิกายน โดยค่าธรรมเนียมทางการเงินในปี 2558 ลดลงจากปี 2557 จำนวน 36.20 ล้านบาทจากการที่ในปีนี้บริษัทออกหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกัน ในขณะที่ปีก่อนเป็นการออกหุ้นกู้ประเภทมีหลักประกันบางส่วนโดยหนังสือค้ำประกันของธนาคาร ทำให้ปีนี้มีค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน

☐ ภาษีเงินได้

การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลประกอบด้วย 1) ภาษีที่คำนวณได้จากกำไรทางภาษี 2) รายการปรับปรุงอาทิเช่น รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีก่อน ผลกระทบต่อภาษีเงินได้จากค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้ ฯลฯ ก่อนแสดงเป็นภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของปีนั้น ๆ

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับ 57.56 ล้านบาท 254.32 ล้านบาท และ 12.64 ล้านบาทตามลำดับ

ธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 4 ปี 2555 บริษัทได้ลงทุนในกิจการโรงแรมที่ประเทศญี่ปุ่น โดยถือหุ้นอยู่ร้อยละ 69.01 กิจการดังกล่าวมีรายได้ 275.66 ล้านบาทและรายได้อื่น 46.08 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้น 84.31 ล้านบาท แต่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 168.94 ล้านบาท และยังมีขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 94.69 ล้านบาท จึงทำให้มีผลขาดทุนรวม 133.35 ล้านบาท โดยคิดเป็นส่วนของบริษัท 80.92 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนนั้นเกิดจากการเข้าลงทุนในกิจการโรงแรมในสกุลเงินเยนญี่ปุ่นซึ่งมีการอ่อนค่าลงอย่างมากในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2555 ทั้งนี้ บริษัททยอยดังกล่าวได้ดำเนินการป้องกันความเสี่ยงโดยการเข้าทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้ากับธนาคารพาณิชย์แล้วในปลายปี 2555

ในรอบปี 2556 ธุรกิจโรงแรมดังกล่าวมีรายได้ 1,018.43 ล้านบาทและรายได้อื่น 4.74 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้น 382.22 ล้านบาท แต่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 508.07 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่าย 37.90 ล้านบาท จึงทำให้มีผลขาดทุนสุทธิหลังภาษีจำนวน 152.89 ล้านบาท โดยคิดเป็นส่วนของบริษัท 112.33 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรม 844.71 ล้านบาทคิดเป็นกำไรขั้นต้นจำนวน 194.12 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิ 212.49 ล้านบาท โดยไตรมาส 1 ธุรกิจโรงแรมมีผลกำไรสุทธิจำนวน 65.23 ล้านบาทแต่ในไตรมาส 2 3 และ 4 ธุรกิจโรงแรมมีผลขาดทุนสุทธิ 50.48 ล้านบาท 116.70 ล้านบาท และ 110.54 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทย่อยได้มีการปิดบางส่วนของอาคารที่พักอาศัยเพื่อปรับปรุงซ่อมแซมในระหว่างเดือนพฤษภาคม จนถึงเดือนธันวาคม 2557 ซึ่งเป็นช่วง Low Season สำหรับผลขาดทุนสุทธิจำนวน 212.49 ล้านบาท แบ่งเป็นส่วนของบริษัทรับรู้ขาดทุนสำหรับปี 2557 เท่ากับ 223.24 ล้านบาท เนื่องจากในเดือนมีนาคม 2557 บริษัทได้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 69.01 เป็นร้อยละ 95.61

สำหรับปี 2558 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศ ซึ่งได้แก่ โครงการสกีรีสอร์ทคิโรโระ ในประเทศญี่ปุ่น มีจำนวน 919.25 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 260.00 ล้านบาท นอกจากนั้นในเดือนมิถุนายน ของปี 2558 บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทดังกล่าวมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรม เดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า บริษัทจึงเริ่มรับรู้ผลประกอบการของกลุ่มบริษัทดังกล่าวตั้งแต่วันที่มิถุนายน 2558 โดยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 604.36 ล้านบาทและมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 195.77 ล้านบาท

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา คำนวณจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 956.66 ล้านบาท 1,414.52 ล้านบาท และ 1,349.78 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 8.52 ร้อยละ 11.06 และร้อยละ 10.46 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 1,349.783 ล้านบาท โดยมีจำนวนลดลงจากปี 2557 เท่ากับ 64.74 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากรายการกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม (ผลจากการที่บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) จำนวน 529.96 ล้านบาท และลดลงจากปี 2557 มีรายการขายที่ดินมูลค่า 1,628.71 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้น 540.43 ล้านบาท

กำไรสุทธิ และ อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในปี 2556 ถึงปี 2558 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
กำไรสุทธิ	41.42	402.73	267.01
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	82.93	399.27	360.74
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(41.51)	3.46	(93.73)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	0.37	3.15	2.07

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 41.42 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 161.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 79.57 แม้ว่ากำไรขั้นต้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นจำนวน 74.46 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นแต่ก็มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลง อีกทั้งค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นจำนวน 519.71 ล้านบาท ขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่า 45.31 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้น 179.04 ล้านบาท ขณะที่ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศซึ่งบริษัทลงทุนในไตรมาส 4 ของปี 2555 มีผลขาดทุนในปี 2556 จำนวน 152.89 ล้านเพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 19.54 ล้านบาท

สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 1,268.31 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 402.73 ล้านบาท โดยกำไรสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 361.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 871.17

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 267.01 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 135.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 33.70 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ทำให้กำไรขั้นต้นลดลง 209.43 ล้านบาท การลดลงของรายได้จากการขายที่ดิน ทำให้กำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 373.65 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 678.91 ล้านบาทมาอยู่ที่ 1,523.62 ล้านบาทมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 261.65 ล้านบาท และมีรายการกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม (เกิดจากการที่บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) จำนวน 529.96 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายขายและบริหารเพิ่มขึ้น 563.16 ล้านบาท

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2556 - ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 0.48 ร้อยละ 4.586 และ 2.36 ตามลำดับ อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นที่เปลี่ยนแปลงสอดคล้องกับกำไรสุทธิในช่วงดังกล่าว ตลอดจนจำนวนทุนที่ออกและชำระแล้วที่เพิ่มขึ้นจากการที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทในระหว่างปี 2556 ถึง 2558

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 2.36

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
กำไรสุทธิ	41.42	402.73	267.01
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	5,782.93	5,782.95	7,667.83
ส่วนของผู้ถือหุ้น	8,632.69	8,971.60	13,663.50
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	0.48	4.58	2.36

14.2.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ณ 31 ธันวาคม 2556	30,671.62	22,039.33	8,632.30
ณ 31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุง)	31,406.16	22,434.57	8,971.60
ณ 31 ธันวาคม 2558	43,277.02	29,613.52	13,663.50

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 เท่ากับ 30,671.62 ล้านบาท 31,406.16 ล้านบาท และ 43,277.02 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสินทรัพย์รวมระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 4,492.48 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 17.16 และระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 734.54 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 2.39 สาเหตุที่มูลค่าสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงเวลา 3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากการที่บริษัทมีการดำเนินการพัฒนาโครงการจำนวนหลายโครงการ ไม่ว่าจะเป็นโครงการบ้าน โครงการทาวน์เฮ้าส์ และโครงการอาคารชุด และยังมีการจัดซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเพิ่มเติม เพื่อรองรับการขยายตัวในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์ นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังมีการลงทุนในอาคารชุดพักอาศัยให้เช่าภายใต้แบรนด์ ยูนิลอฟท์ และเข้าทำสัญญาสิทธิการเช่าที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า รวมถึงได้มีการลงทุนในธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นในช่วงไตรมาส 4 ปี 2555

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 43,277.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11,870.86 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2557 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จากการที่มีการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้น และจากการที่บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของ บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ทำให้มีสินทรัพย์ต่างๆ เพิ่มขึ้น (กรุณาดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12) ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2558 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 21,659.51 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.05 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 5,436.05 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.56 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 5,895.88 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 677.99 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 15.19 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,040.54 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.03 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,286.87 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.28 และสิทธิการเช่าจำนวน 2,150.60 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.97

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการจะถูกรับบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 จำนวนทั้งสิ้น 16,926.78 ล้านบาท 17,524.61 ล้านบาท และ 21,659.51 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 597.82 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 4,134.90 ล้านบาท ทั้งนี้ สัดส่วนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อสินทรัพย์รวมปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 55.19 ร้อยละ 55.80 และร้อยละ 50.05 ตามลำดับ การปรับตัวเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2558 มีสาเหตุมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการนำที่ดินมาพัฒนาเพื่อเปิดโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับกับการขยายตัวของไปรษณีย์และไปรษณีย์ภัณฑ์ของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้เมื่อเดือนมิถุนายน 2558 บริษัทได้ซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มี ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,650.11 ล้านบาท

สามารถพิจารณารายละเอียดรายโครงการในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 มีมูลค่าเท่ากับ 1,048.49 ล้านบาท 963.20 ล้านบาท และ 5,463.05 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 ลดลง 85.30 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 4,472.85 ล้านบาท ในปี 2558 ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากเมื่อเดือนมิถุนายน 2558 บริษัทได้ซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มี จำนวน 4,163.08 ล้านบาท สัดส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ต่อสินทรัพย์รวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 3.42 ร้อยละ 3.07 และร้อยละ 12.56 ตามลำดับ

สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานก่อสร้าง และดอกเบี้ยส่วนที่ถือเป็นต้นทุน หักด้วยต้นทุนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย ที่ดินที่โอนเพื่อการปรับโครงสร้างหนี้และเพื่อการจ่ายชำระหนี้ตามแผนฟื้นฟู และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 6,062.24 ล้านบาท 4,453.05 ล้านบาท และ 5,895.88 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิตหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 ลดลง 1,609.19 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 1,442.83 ล้านบาท สัดส่วนที่ดินรอการพัฒนาสุทธิต่อสินทรัพย์รวมในปี 2556 ถึง 2558 เท่ากับ ร้อยละ 19.76 ร้อยละ 14.18 และร้อยละ 13.62 ตามลำดับ โดยสาเหตุ

สำคัญที่ดินรอกการพัฒนาสุทธิลดลง เนื่องจากในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีการขายที่ดินมูลค่า 529.50 ล้านบาท และมีการโอนที่ดินรอกพัฒนาไปเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,149.66 ล้านบาท และในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีการขายที่ดินรอกพัฒนามูลค่า 1,700.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 บริษัทได้มีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้ครอบคลุมทำเลต่างๆ ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยจะพิจารณาโอนรายการที่ดินรอกพัฒนาไปบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ก็ต่อเมื่อได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการแล้ว อาทิเช่น การเริ่มปรับปรุงพื้นที่ หรือการกำหนดผังการจัดสรร เป็นต้น ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในแนวราบและแนวสูง

สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดินรอกพัฒนาในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดินรอกพัฒนา

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน หมายถึง เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหรือทรงจ่ายให้กับตัวกลางในการรวบรวมที่ดิน เมื่อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงจะย้ายไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินรอกพัฒนา

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 660.13 ล้านบาท 444.64 ล้านบาท และ 677.99 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 215.49 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 233.36 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวมปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 2.15 ร้อยละ 1.42 และร้อยละ 1.57 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็นจำนวน 480.99 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 197.00 ล้านบาท

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2556 บริษัทย่อยของบริษัทเริ่มมีนโยบายที่ชัดเจนในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เข้า จึงมีการโอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอกพัฒนาบางส่วนมาพัฒนาโครงการ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 มีมูลค่าเท่ากับ 967.14 ล้านบาท 1,540.39 ล้านบาทและ 2,286.87 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 573.25 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 746.47 ล้านบาท สัดส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่อสินทรัพย์รวมปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 3.15 ร้อยละ 4.90 และร้อยละ 5.28 ตามลำดับ

สามารถพิจารณารายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 มีมูลค่าเท่ากับ 1,289.40 ล้านบาท 1,313.11 ล้านบาท และ 2,150.60 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสิทธิการเช่าระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 23.71 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 837.50 ล้านบาท สัดส่วนสิทธิการเช่าต่อสินทรัพย์รวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 4.20 ร้อยละ 4.18 และร้อยละ 4.97 ตามลำดับ สาเหตุที่มูลค่ารายการสิทธิการเช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในช่วงเวลา 3 ปีที่ผ่านมาเกิดจากการที่บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า นอกจากนี้ในปี 2558 เมื่อเดือนมิถุนายน 2558 บริษัทได้ซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยมีสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวน 884.04 ล้านบาท

สามารถพิจารณารายละเอียดสิทธิการเช่าในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อ สิทธิการเช่า

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 มีมูลค่าเท่ากับ 1,235.22 ล้านบาท 2,490.53 ล้านบาท และ 3,040.54 บาท ตามลำดับ โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 1,255.31 ล้านบาท ซึ่งเป็นกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมการลงทุนระหว่างปี 2557 และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 550.01 ล้านบาท ซึ่งมาจากกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมจัดหาเงิน สัดส่วนเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อสินทรัพย์รวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 4.03 ร้อยละ 7.935 และร้อยละ 7.03ตามลำดับ

สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ 16.2.4 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนใน บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทมีสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 20.22 อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2557 ได้มีมติจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทที่ถืออยู่ใน บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดินให้แก่บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 บริษัทได้ขายหุ้นสามัญดังกล่าวให้แก่บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบันทึกกำไรจากการขายหุ้นสามัญดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 77.30 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2555 และสิ้นปี 2556 บัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียมีมูลค่าเท่ากับ 522.93 ล้านบาท และ 582.72 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีเงินลงทุนในบริษัทร่วมระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 59.79 ล้านบาท สัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทร่วมต่อสินทรัพย์รวมในปี 2555 ถึงปี 2556 เท่ากับร้อยละ 2.00 และร้อยละ 1.90 ตามลำดับ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

☐ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และที่ดินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกเงินดาวน์หรือเงินค่างวดที่ได้รับจากลูกค้าเป็นหนี้สินในรายการเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าของลูกค้า สำหรับลูกค้าที่รับโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วแต่ยังชำระเงินไม่ครบถ้วนจะบันทึกเป็นรายการลูกหนี้การค้า

บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 มูลค่าเท่ากับ 12.05 ล้านบาท 6.77 ล้านบาท และ 4.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 ลดลง 5.27 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 ลดลง 2.71 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อสินทรัพย์รวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 0.04 ร้อยละ 0.02 และร้อยละ 0.01 ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 4.06 ล้านบาท ทำให้ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ ไม่มี

☐ ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ ณ สิ้นปี 2556 และสิ้นปี 2558 มูลค่าเท่ากับ 122.43 ล้านบาท 120.09 ล้านบาท และ 108.38 ล้านบาท ตามลำดับ โดยลูกหนี้ธุรกิจการค้าโรงแรมระหว่างปี 2556 และ 2557 ลดลง 2.34 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าธุรกิจโรงแรมระหว่างปี 2557 และ 2558 ลดลง 11.71 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมต่อสินทรัพย์รวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 0.40 ร้อยละ 0.38 และร้อยละ 0.25 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศจำนวน 38.44 ล้านบาทที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนั้นเป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน

☐ ธุรกิจโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้าในประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้าในประเทศเท่ากับ 130.95 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 0.30 โดยมีลูกหนี้จำนวน 73.43 ล้านบาทที่ค้างชำระมากกว่า 6 เดือน นอกจากนั้น เป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 6 เดือน และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 74.75 ล้านบาท ทำให้มียอดลูกหนี้คงเหลือสุทธิ 56.20 ล้านบาท

ลูกหนี้อื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 มูลค่าเท่ากับ 64.81 ล้านบาท 66.75 ล้านบาท และ 84.09 ล้านบาท ตามลำดับ โดยลูกหนี้อื่นระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 1.94 ล้านบาท และระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 17.34 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้อื่นต่อสินทรัพย์รวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 0.21 ร้อยละ 0.21 และร้อยละ 0.19 ตามลำดับ

ลูกหนี้ค่าที่ดิน (ลูกหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน – ค่าที่ดิน)

บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้ค่าที่ดิน ณ สิ้นปี 2555 ถึงสิ้นปี 2557 มูลค่าเท่ากับ 15.48 ล้านบาท 200.66 ล้านบาท และ 955.74 ล้านบาท ตามลำดับ โดยลูกหนี้ค่าที่ดินระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 185.19 ล้านบาท และระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 755.08 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้ค่าที่ดินต่อสินทรัพย์รวมในปี 2555 ถึงปี 2557 เท่ากับร้อยละ 0.06 ร้อยละ 0.65 และร้อยละ 3.05 ตามลำดับ สาเหตุหลักที่ลูกหนี้ค่าที่ดินมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเกิดจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการขายที่ดินรอการพัฒนาในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดลูกหนี้ค่าที่ดินดังต่อไปนี้

1) ลูกหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน - ค่าที่ดินของบริษัทจำนวน 15.00 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2557 บริษัทได้รับชำระจากลูกหนี้เป็นจำนวนเงิน 12.55 ล้านบาท และต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2558 บริษัทได้รับชำระค่าที่ดินคงเหลือทั้งหมดจากลูกหนี้เรียบร้อยแล้ว

2) ลูกหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน - ค่าที่ดิน(อาวัลโดยธนาคาร)ของบริษัทจำนวน 1,000.00 ล้านบาท ครอบคลุมชำระในเดือนธันวาคม 2558 โดยบริษัทบันทึกตัวสัญญาใช้เงินโดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ถั่วเฉลี่ยของบริษัท ลูกหนี้ดังกล่าวแสดงมูลค่าที่จะได้รับในอนาคตสุทธิจากรายได้ดอกเบี้ยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้เท่ากับ 940.74 ล้านบาท และในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทได้รับชำระตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 1,000.00 ล้านบาทเรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มียอดคงค้างลูกหนี้ค่าที่ดิน

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 เท่ากับ 22,039.33 ล้านบาท 22,434.57 ล้านบาท และ 29,613.52 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินรวมระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 4,476.73 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 25.52 ในระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 395.24 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 1.79 และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 7,178.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 32.00 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 71.86 ร้อยละ 71.43 และร้อยละ 68.43 ตามลำดับ โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2558 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 2,013.37 ล้านบาท หนี้กู้ จำนวน 1,991.28 ล้านบาท เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน จำนวน 1,820.17 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 682.70 ล้านบาท เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 482.20 ล้านบาท และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 342.07 ล้านบาท
2. เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจาก เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 352.38 ล้านบาท และเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า จำนวน 10.00 ล้านบาท

อนึ่ง โครงสร้างหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วย หนี้กู้คิดเป็นร้อยละ 52.58 เงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 21.30 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นคิดเป็นร้อยละ 10.04 เจ้าหนี้ตัวสัญญาแลกเงินคิดเป็นร้อยละ 8.29 เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินคิดเป็นร้อยละ 1.26 เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าคิดเป็นร้อยละ 2.36 และเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าร้อยละ 0.03 หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีคิดเป็นร้อยละ 1.52 หนี้สินหมุนเวียนอื่นคิดเป็นร้อยละ 0.87 และหนี้ไม่สินหมุนเวียนอื่นคิดเป็นร้อยละ 1.75 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2556	ร้อยละ หนี้สิน รวม	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)	ร้อยละ หนี้สินรวม	31 ธันวาคม 2558	ร้อยละ หนี้สิน รวม
หุ้นกู้	11,248.07	51.04	13,578.72	60.53	15,570.00	52.58
เงินกู้ยืมระยะยาว	6,611.88	30.00	4,293.61	19.14	6,306.98	21.30
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,618.26	11.88	2,289.35	10.20	2,972.05	10.04
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	-	-	636.24	2.84	2,456.41	8.29
เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน	512.49	2.33	724.40	3.23	372.02	1.26
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	340.96	1.55	217.01	0.97	699.21	2.36
เจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า	285.37	1.29	20.00	0.09	10.00	0.03
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	108.83	0.49	450.90	1.52
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	229.07	1.04	338.35	1.51	257.66	0.87
หนี้ไม่สินหมุนเวียนอื่น	193.23	0.88	228.06	1.01	518.29	1.75
หนี้สินรวม	22,039.33	100.00	22,434.57	100.00	29,613.52	100.00

หุ้นกู้

บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 มูลค่าเท่ากับ 11,248.07 ล้านบาท 13,578.72 ล้านบาท และ 15,570.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหุ้นกู้ระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 1,547.22 ล้านบาท ในระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 2,330.64 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 1,991.29 ล้านบาทมูลค่าหุ้นกู้คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับ ร้อยละ 51.04 ร้อยละ 60.53 และร้อยละ 52.58 ตามลำดับ การปรับตัวขึ้นของมูลค่าหุ้นกู้ในระยะเวลาสามปีที่ผ่านมา เป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนในโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก ทั้งโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมทำให้จำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนมาเพื่อดำเนินธุรกิจเพิ่มมากขึ้น หุ้นกู้ทั้งหมดออกโดยบริษัททั้งจำนวนโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้สินเดิม

รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังต่อไปนี้

	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	วันออกหุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	เงื่อนไข
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2557 มูลค่า 2,200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.80 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,200.00	1 สิงหาคม 2557	1 กุมภาพันธ์ 2559	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2557 มูลค่า 2,400 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.90 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,400.00	1 ตุลาคม 2557	1 ตุลาคม 2559	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2558 มูลค่า 2,400 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,392.70	12 มีนาคม 2558	12 กันยายน 2560	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2558 มูลค่า 2,500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.20 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,491.60	21 พฤษภาคม 2558	21 พฤศจิกายน 2560	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2558 มูลค่า 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.15 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,988.34	20 สิงหาคม 2558	20 สิงหาคม 2561	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า

	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	วันออกหุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	เงื่อนไข
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2558 มูลค่า 110 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	109.68	22 ตุลาคม 2558	5 พฤศจิกายน 2560	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 5/2558 มูลค่า 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,987.68	5 พฤศจิกายน 2558	5 พฤษภาคม 2562	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
รวม	15,570.00			

หมายเหตุ

¹ “จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินรวมที่มีภาระดอกเบี้ยหรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของผู้ถือหุ้นที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค่าประกัน
 อาวัว หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด หรือนิติบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบแสดงฐานะการเงินรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นเกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำ
 ประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวางเป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ออกหุ้นกู้
 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึง เจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หรือ หนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

เงินกู้ยืมระยะยาว

บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 มูลค่าเท่ากับ 6,611.88 ล้านบาท 4,293.61 ล้านบาท และ 6,306.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมระยะยาวระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 1,454.85 ล้านบาท ในระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 ลดลง 2,318.26 ล้านบาทและระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 2,013.36 ล้านบาท มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 30.02 ร้อยละ 19.14 และร้อยละ 21.30 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เงินกู้ยืมระยะยาวแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 597.48 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 5,709.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558
เงินกู้ยืมระยะยาว	6,611.88	4,293.61	6,306.98
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(747.17)	(747.14)	(597.48)
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	5,864.71	3,546.47	5,709.50

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 จำนวน 2,664.60 ล้านบาท 2,289.35 ล้านบาทและ 2,972.05 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 1,127.63 ล้านบาท ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 ลดลง 375.25 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 682.70 ล้านบาท มูลค่าเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 12.10 ร้อยละ 10.20 และร้อยละ 10.04 ตามลำดับ

เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีรายการเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน ณ สิ้นปี 2555 และสิ้นปี 2556 อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2557และปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีเจ้าหนี้ตัวแลกเงินมูลค่าเท่ากับ 636.24 ล้านบาท และ 2,456.40 ล้านบาท ตามลำดับ และคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 2.84 และร้อยละ 8.29 ตามลำดับทั้งนี้ ตัวแลกเงินดังกล่าวมีวันครบกำหนดชำระในไตรมาสที่ 1 -2 ของปี 2559

เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีเจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 มูลค่าเท่ากับ 512.49 ล้านบาท 724.40 ล้านบาท และ 372.02 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 ลดลง 36.57 ล้านบาท ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 211.91 ล้านบาทและระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 ลดลง 352.38 ล้านบาท มูลค่าเจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 2.33 ร้อยละ 3.23 และร้อยละ 1.26 ตามลำดับ ทั้งนี้ ตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีวันครบกำหนดชำระระหว่างเดือนมีนาคมถึงเดือนพฤษภาคม 2559

เจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยมีเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 มูลค่าเท่ากับ 285.37 ล้านบาท 20.00 ล้านบาท และ 10.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 245.37 ล้านบาท ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 ลดลง 265.37 ล้านบาทและระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 ลดลง 10.0 ล้านบาท การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าระหว่างปี 2555 ถึงปี 2557 เนื่องมาจากในปี 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาสิทธิการเช่าเพิ่มเติมและได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินอาวัลโดยธนาคาร มูลค่า 255.37 ล้านบาท ครอบคลุมชำระเดือนกรกฎาคม 2557 เพื่อชำระค่าโอนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ มูลค่าเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 1.29 ร้อยละ 0.09 และร้อยละ 0.03 ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 8,630.64 ล้านบาท 8,646.39 ล้านบาท และ 9,010.33 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนของผู้ถือหุ้นระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 15.75 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 0.18 และระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 363.94 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 4.21 สัดส่วนส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2557 คิดเป็นร้อยละ 32.97 ร้อยละ 28.19 และร้อยละ 28.78 ตามลำดับ รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของส่วนผู้ถือหุ้นในแต่ละปีมีดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 8,646.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 15.75 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุง) คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 0.18 โดยการเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่มาจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น (PF-W3) จำนวน 141.88 ล้านหุ้นในราคาหุ้นละ 1 บาท เป็นเงินรวม 141.88 ล้านบาท ผลกำไรสุทธิในปี 2556 จำนวน 41.42 ล้านบาท เงินเพิ่มทุนในบริษัทย่อยของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม จำนวน 14.65 ล้านบาท หักด้วยเงินปันผลจ่ายจำนวน 187.52 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่ปรับปรุงใหม่ เท่ากับ 8,971.60 ล้านบาทลดลงจำนวน 38.73 ล้านบาท เป็นผลจากการที่มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557) เรื่องผลประโยชน์พนักงาน ได้กำหนดให้กิจการต้องรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในขณะที่มาตรฐานฉบับเดิมอนุญาตให้กิจการเลือกรับรู้รายการดังกล่าวทันทีในกำไรขาดทุน หรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนก็ได้ บริษัทและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงการรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยในงวดปัจจุบันจากการทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนไปเป็นรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและได้ทำการปรับปรุงรายการของงวดปัจจุบันและปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่นำมาแสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนว่าบริษัทและบริษัทย่อยใช้นโยบายบัญชีนี้มาตั้งแต่แรก ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงได้ปรับลดกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรรลดลง 38.73 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ส่วนของผู้อถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 13,663.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,691.91 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2557 การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการเพิ่มทุน 1,806.50 ล้านบาท การแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ PF-W3 จำนวน 78.38 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย 2,654.72 ล้านบาท การรับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดและกำไรเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 360.92 ล้านบาท และกำไรในส่วนกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 45.87 ล้านบาท หักด้วยการจ่ายเงินปันผล 254.48 ล้านบาท

โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท	2556	2557 ปรับปรุง ใหม่	2558
ทุนที่เรียกชำระ	5,782.93	5,782.95	7,667.82
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(73.52)	(73.52)	(73.52)
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-
กำไรสะสมที่จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	241.60	260.60	274.60
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	2,721.75	3,062.81	3,155.25
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(2.50)	(5.96)	(6.88)
ผลต่างที่เกิดจากการแลกหุ้นของบริษัทย่อย	(46.09)	(46.09)	(46.09)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	(10.87)	(49.76)	(52.87)
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	15.80	(17.37)	32.54
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	17.29	57.94	2,712.65
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย	8,646.39	8,971.60	13,663.50

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (PF-W3)

ในเดือนกรกฎาคม 2555 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (PF-W3) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ที่ได้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 2 หุ้นสามัญใหม่ได้ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ รวมใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก จำนวน 393,865,295 หน่วย อัตราการใช้สิทธิ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ สามารถแปลงเป็นหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 1.00 บาท กำหนดระยะเวลาการใช้สิทธิทุกวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส อายุ 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีรายละเอียดการใช้สิทธิดังนี้

ช่วงเวลา	จำนวนใช้สิทธิ (หน่วย)	จำนวนคงเหลือ (หน่วย)
กันยายน 2555	73,932,601	319,932,694
ธันวาคม 2555	-	319,932,694
มีนาคม 2556	41,750,492	278,182,202
มิถุนายน 2556	100,132,200	178,050,002
กันยายน 2556	-	178,050,002
ธันวาคม 2556	-	178,050,002
มีนาคม 2557	-	178,050,002
มิถุนายน 2557	-	178,050,002
กันยายน 2557	21,000	178,029,002
ธันวาคม 2557	-	178,029,002
มีนาคม 2558	1,143,000	176,886,002
มิถุนายน 2558	-	176,886,002
กรกฎาคม 2558	77,236,700	99,649,302

เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2558 ซึ่งเป็นวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย ได้มีผู้มาใช้สิทธิการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ PF-W3 จำนวน 77,236,700 หน่วย และใบสำคัญแสดงสิทธิ PF-W3 จำนวน 99,649,302 หน่วย ได้สิ้นสุดสภาพลง ณ วันที่ 18 กรกฎาคม 2558

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

☐ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยมีแนวโน้มลดลงโดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดย ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.55 เท่า 2.50 เท่า และ 2.17 เท่า ตามลำดับ การปรับตัวลดลงของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุหลักจากการที่ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีการชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วน และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ผลกำไรระหว่างปี ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้น และในปี 2558 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้นโดยลดลงมาเหลือ 2.17 เท่า โดยมีผลมาจากการที่บริษัทมีการเพิ่มทุน และการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

14.2.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดระหว่างปี 2556 ถึง ปี 2558

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,032.15)	(425.14)	(625.58)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(1,578.58)	1,115.10	(3,912.66)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,877.29	564.54	5,094.33
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	8.40	0.82	(6.08)
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	274.96	1,255.31	550.01

☐ กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานเป็นลบเท่ากับ 1,032.15 ล้านบาท เนื่องจากการพัฒนาโครงการมากขึ้น รวมทั้งการเริ่มงานก่อสร้างคอนโดมิเนียมใหม่อีก 5 โครงการและการพัฒนาศูนย์การค้า นอกจากนี้ยังมีการซื้อบ้านจากกองทุนอสังหาริมทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 64 หลัง มูลค่ารวม 505.00 ล้านบาทในไตรมาส 1 ของปี 2556 เพื่อนำมาขายด้วย

สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานติดลบเท่ากับ 425.14 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากการดำเนินงานที่สำคัญได้แก่ ลูกหนี้ตัวสัญญาใช้เงินค่าที่ดินจากการขายที่ดินเพิ่มขึ้น 755.08 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 1,150.15 ล้านบาท และจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้า 278.67 ล้านบาท

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานติดลบเท่ากับ 625.58 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จากการที่บริษัทมีการขยายตัวและเปิดโครงการใหม่

☐ กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนติดลบเท่ากับ 1,578.58 ล้านบาทโดยมีกิจกรรมเพื่อการลงทุนเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินและการซื้อที่ดินรอการพัฒนา รวมทั้งสิทธิการเช่ารวม 800.11 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิจากการลงทุนในบริษัทย่อย 349.73 ล้านบาท (ซื้อหุ้นร้อยละ 100 ของ บจ. มาริยา สตर्फฟ์ (ภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็น บจ. รามอินทรา มอลล์) ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี บริเวณถนนรามอินทรา 69) เงินฝากติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้นจำนวน 244.86 ล้านบาทและอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 129.02 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนเป็นบวกเท่ากับ 1,115.10 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม (บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน) จำนวน 720.00 ล้านบาท รวมทั้งมีเงินสดรับจากการขายที่ดินที่รอการพัฒนาจำนวน 1,035.36 ล้านบาท

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนติดลบเท่ากับ 3,912.66 ล้านบาท รายการส่วนใหญ่คือการที่บริษัทได้ลงทุนในการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน

2,863,274,022 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.57 บาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.67 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว คิดเป็นราคาซื้อรวม 1,632.1 ล้านบาท โดยคิดเป็นเงินจ่ายสุทธิจำนวน 1,306.37 ล้านบาท และการซื้อหุ้นของบริษัทแกรนด์ แอสเสท ไไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 49,099,819 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.29 บาทคิดเป็นเงินลงทุน 63.34 ล้านบาท ลงทุนในการร่วมค้า 130.0 ล้านบาท การจัดซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพื่อรองรับโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินและการซื้อที่ดินรอการพัฒนา รวม 1,807.16 ล้านบาท และจัดซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 184.84 ล้านบาท รวมทั้งอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 652.28 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการใช้ลดลง 239.34 ล้านบาท

☐ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เมื่อพิจารณากระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน ในระหว่างปี 2556 ถึง 2558 นั้นเป็นกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมด้านการเงิน โดยปี 2556 เป็นกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมด้านการเงินจำนวน 2,877.29 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้ หุ้นสามัญเพิ่มขึ้นจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ (PF-W3) จำนวน 141.88 ล้านบาท เงินเพิ่มทุนในบริษัทย่อยของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 14.65 ล้านบาท เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 1,454.85 ล้านบาท หุ้นกู้เพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 1,500.00 ล้านบาท ขณะที่ตัวสัญญาใช้เงินลดลงสุทธิจำนวน 36.57 ล้านบาท และเงินปันผลจ่ายจำนวน 187.52 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกเท่ากับ 564.54 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิ 2,318.26 ล้านบาท กระแสเงินสดรับจากหุ้นกู้สุทธิ 2,300.00 ล้านบาท และกระแสเงินสดรับจากเจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินและเจ้าหนี้ตัวแลกเงินที่เพิ่มขึ้นสุทธิ 582.78 ล้านบาท

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกเท่ากับ 5,094.33 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มทุน 1,806.50 ล้านบาท การแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ PF-W3 จำนวน 78.38 ล้านบาท และเงินเพิ่มทุนของบริษัทย่อยในส่วนที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 58.17 ล้านบาท มีหุ้นกู้เพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 1,962.15 ล้านบาท เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 937.80 ล้านบาท และเจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินและเจ้าหนี้ตัวแลกเงินรวมเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 1,004.21 ล้านบาท ขำระคืนหนี้ระยะสั้น 500 ล้านบาทและการจ่ายเงินปันผลจำนวน 252.88 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2552 ถึงปัจจุบัน

ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
ปี 2552	0.250	196.90	27 พฤษภาคม 2553
ปี 2553	0.330	259.92	27 พฤษภาคม 2554
ปี 2554	0.040	189.05	25 พฤษภาคม 2555
ปี 2555	0.033	187.53	23 พฤษภาคม 2556
ปี 2556	งดจ่ายเงินปันผล		
ปี 2557	0.044	254.48	19 พฤษภาคม 2558

14.2.4 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

☐ ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญา ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษาโครงการ บ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม และอาคารโรงแรม การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้อคอนโดมิเนียมและอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 5,429.8 ล้านบาท

ข) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดินเป็นจำนวนเงินประมาณ 2,427.52 ล้านบาท

ค) บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินประมาณ 12.8 ล้านบาท

☐ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน คอนโดมิเนียม รถยนต์ ป้ายโฆษณา พื้นที่สำนักงาน และสัญญาบริการต่างๆ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ และมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
ภายใน 1 ปี	170.3 ล้านบาท และ 2.9 ล้านบาท	140.2 ล้านบาท และ 3.2 ล้านบาท
2 ถึง 5 ปี	349.4 ล้านบาท และ 4.3 ล้านบาท	292.7 ล้านบาท และ 7.2 ล้านบาท
มากกว่า 5 ปี	2,348.5 ล้านบาท	2,337.1 ล้านบาท

☐ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการ

☐ ประเภทสัญญา	คู่สัญญา	อัตราค่าบริการ	เริ่ม	สิ้นสุด
บริษัทฯ				
1. สัญญาที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทในประเทศ	ข)	2556	ตามที่ตกลงร่วมกัน
2. สัญญาที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทในประเทศ	ข)	2558	2559
บริษัทย่อย				
1. สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัทย่อยและบริษัทในต่างประเทศ	ก)	2547	2561
2. สัญญาบริการด้านเทคนิค	บริษัทย่อยและบริษัทในต่างประเทศ	ข)	2555	2559
3. สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัทย่อยและบริษัทในต่างประเทศ	ก)	วันที่เริ่มดำเนินการ กิจการโรงแรม	20 ปี นับจาก วันเริ่มดำเนินการกิจการ
4. สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัทย่อยและบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่ง	ก)	2550	2560
5. สัญญาซื้อผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม	บริษัทย่อยและบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง	ข)	2549	2559

	☐ ประเภทสัญญา	คู่สัญญา	อัตรา ค่าบริการ	เริ่ม	สิ้นสุด
6.	สัญญาที่ปรึกษาโครงการ อสังหาริมทรัพย์	บริษัทในประเทศ	ข)	2556	2559
7.	สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัทในต่างประเทศ	ก)	2558	2573
ก)	อัตราร้อยละของรายได้และของยอดรายได้หักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานโรงแรม				
ข)	อัตราที่ระบุในสัญญา				

นอกจากนี้ บริษัทยังได้ทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการรับบริการบำรุงรักษาลิฟท์ ค่าปรึกษา และบริการอื่นๆ กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายชำระภายใน 1 ปี ภายใต้สัญญาให้บริการระยะยาวเป็นจำนวน 19 ล้านบาท

☐ ภาระหนี้ค้ำประกันอื่น

ก) บริษัทมีภาระค้ำประกันหนี้ให้แก่บริษัทย่อยรวมทั้งสิ้นจำนวน 9,041.7 ล้านบาทประกอบด้วย บจ.เอสเตท เพอร์เฟค จำนวน 3,997.9 ล้านบาท บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำนวน 3,887.8 ล้านบาท บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ 1 จำนวน 933.0 ล้านบาท และบมจ.วีริเทค จำนวน 223.0 ล้านบาท โดยบริษัทยังไม่มีความรับผิดชอบต่อหนี้สินดังกล่าวนี้เนื่องจากบริษัทย่อยยังไม่ได้มีการผิณฑ์ชำระหนี้แต่อย่างใด

ข) บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
งานสาธารณูปโภค	928.7	610.5	564.2	323.7
หุ้นกู้	-	3,000.0	-	3,000.0

ค) บริษัทย่อยมีภาระค้ำประกันให้แก่ลูกค้าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายซึ่งในจำนวนนี้ บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องให้ชำระหนี้ในฐานะผู้ค้ำประกันของลูกค้าในวงเงินรวม 2.7 ล้านบาท โดยศาลมีคำพิพากษาให้บริษัทย่อยและลูกค้าชำระเป็นจำนวน 2.7 ล้านบาท บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสำรองภาระหนี้ไว้ เนื่องจากบริษัทย่อยเชื่อว่าจะไม่มีผลเสียหายอย่างเป็นทางการสำคัญ

□ **สัญญาเช่าดำเนินงานกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์**

บริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าเหมาดำเนินงานกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ โดยบริษัทจะชำระค่าเช่าคงที่ปีละ 43.50 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิแก่รวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ ในการขยายระยะเวลาการเช่าได้อีก 1 ปี โดยมีค่าเช่าและเงื่อนไขเช่นเดียวกับการเช่าในระยะเวลา 3 ปีแรก อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารได้ประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของค่าใช้จ่ายในการรับประกันค่าเช่าตามมูลค่าปัจจุบันของผลแตกต่างของประมาณการรายได้ของโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา จากการให้เช่าหอพักกับรายย่อย กับค่าเช่าเหมาจ่ายที่ทำสัญญาไว้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ ตลอดอายุรวม 4 ปี ซึ่งคำนวณขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานที่เหมาะสมกับสถานการณ์และผลประกอบการในปัจจุบันของโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา บริษัทจึงได้บันทึกสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าในประมาณการหนี้สินเป็นจำนวน 45.31 ล้านบาท ภาระผูกพันการรับประกันดังกล่าวจึงถูกรับรู้เป็นรายการค่าใช้จ่ายและหนี้สินในงบการเงินรวมประจำปี 2556 ของบริษัทแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทได้ปรับปรุงประมาณการหนี้สินสำหรับการรับประกันค่าเช่า โดยบริษัทได้ปรับปรุงข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการหนี้สินดังกล่าวซึ่งประกอบไปด้วย อัตราค่าเช่า อัตราการเข้าพัก และอัตราคิดลด ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมในสถานการณ์ปัจจุบัน และได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าวเพิ่มเติมเป็นจำนวน 24.03 ล้านบาท โดยแยกแสดงเป็นรายการต่างหากภายใต้หัวข้อ “ขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่า” ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนสำหรับปี 2557 อย่างไรก็ตาม หากรายได้ของโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคตแตกต่างจากประมาณการรายได้ที่จัดทำขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทอาจจำเป็นต้องบันทึกสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับภาระการรับประกันค่าเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นได้

ในปี 2558 รายได้ของโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายาที่เกิดขึ้นจริงได้ดีกว่าประมาณการรายได้ที่จัดทำไว้ ทำให้บริษัทไม่จำเป็นต้องบันทึกสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าเพิ่มขึ้น