

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3930 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด)	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558	นายกฤษดา เลิศนา ผู้สอบบัญชีเลขที่ 4958 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด)	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3930 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด)	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2557-2558 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีเพื่อการจัดทำและนำเสนองบการเงิน ซึ่งสรุปสาระสำคัญการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีได้ดังนี้

ปี 2557

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

ปี 2558

กำหนดให้กิจการต้องรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในขณะที่มาตรฐานฉบับเดิมอนุญาตให้กิจการเลือกรับรู้รายการดังกล่าวทันทีในกำไรขาดทุน หรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนก็ได้ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงการรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก

คณิตศาสตร์ประกันภัยในปีปัจจุบัน จากการทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนไปเป็นรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและได้ทำการปรับปรุงรายการของปีปัจจุบันและปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่นำมาแสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนว่าบริษัทและบริษัทย่อยใช้นโยบายบัญชีนี้มาตั้งแต่แรก ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	1 มกราคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม
	2557	2557	2557	2557
งบแสดงฐานะการเงิน				
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น	48.4	17.6	45.1	15.1
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	9.7	3.5	9.0	3.0
กำไรสะสมยังไม่จัดสรรลดลง	38.7	14.1	36.1	12.1

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
ผลขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์เพิ่มขึ้น	25.1	24.5
การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อส่วนของกำไรขาดทุน		

13.3 สัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อย

บริษัทมีการจัดทำงานการเงินรวมตามสัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อย ดังรายละเอียดต่อไปนี้

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัญชาติ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		
			ณ วันที่ 31 ธ.ค 2559	ณ วันที่ 31 ธ.ค 2558	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2557
บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	94.60	89.67	-
บมจ. วีริเทล	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์	ไทย	94.97	94.97	93.31
บจ. เอสเตท เพอร์เฟกต์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. เพอร์เฟก สपोर्टคลับ	บริหารสโมสร	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ โนน	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ	ธุรกิจก่อสร้าง	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. เพอร์เฟก ฟรีแพป	ผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้าง ระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปอาคาร	ไทย	51.00	51.00	51.00
บจ. ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย)	ธุรกิจอพาร์ทเมนต์	ไทย	100.00	100.00	100.00
Property Perfect International Pte.Ltd.	ลงทุนในโครงการต่างประเทศ	สิงคโปร์	100.00	100.00	100.00
บจ. เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัมพ์)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่านบริษัท ไทยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)					
บจ. บางกอก เซ็นเตอร์พอยท์ จำกัด	บริหารจัดการพื้นที่เพื่อขายและ/ หรือให้เช่า	ไทย	100.00	100.00	-
บจ. แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์	ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคาร สำนักงาน	ไทย	100.00	100.00	-
บจ. ซีนเนอริตี้ ฟิค	ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน	ไอร์แลนด์	100.00	100.00	-
บจ. เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง	ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน	ไทย	100.00	100.00	-
บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่านบริษัท ไทยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด					
บมจ. แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพ เพอร์ตี้ (ถือโดยบริษัทร้อยละ 1.70)	ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถาน ประกอบการศูนย์การค้าและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	40.62	40.62	-

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัญชาติ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		
			ณ วันที่ 31 ธ.ค 2559	ณ วันที่ 31 ธ.ค 2558	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2557
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่านบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)					
บริษัท สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.00	100.00	-
บริษัท แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	หยุดดำเนินการชั่วคราว	ไทย	100.00	100.00	-
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่านบริษัท สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด					
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	ให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าโรงแรม	ไทย	100.00	100.00	-
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่านบริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)					
บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิง มอลล์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่าน Property Perfect International Pte.Ltd.					
Kiroro Resort Holdings Co.,Ltd. (เดิมชื่อ Share Group)	ธุรกิจโรงแรม	ญี่ปุ่น	97.27	95.61	95.61
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่าน Kiroro Resort Holdings Co.,Ltd.					
Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co.,Ltd.	บริหารจัดการสกี	ญี่ปุ่น	100.00	100.00	100.00
Kiroro Hotels Co.,Ltd.	โรงแรม	ญี่ปุ่น	100.00	100.00	-
Kiroro Resort Development Co.Ltd.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ญี่ปุ่น	100.00	-	-

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวม งวดบัญชี ปี 2557 ถึงปี 2559

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31-ธ.ค.59		ณ วันที่ 31-ธ.ค.58		ณ วันที่ 31-ธ.ค.57 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,448.83	5.0	3,040.54	7.0	2,490.53	7.9
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	339.75	0.7	257.81	0.6	191.43	0.6
ลูกหนี้กรมสรรพากร	101.26	0.2	62.00	0.1	-	-
ลูกหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน-ค่าที่ดิน	-	-	-	-	955.74	3.0
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	531.42	1.1	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	34.90	0.1	42.03	0.1	35.08	0.1
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	25,323.61	51.9	21,659.51	50.0	17,524.61	55.8
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	60.00	0.1	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	231.91	0.5	378.86	0.9	350.94	1.1
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	157.48	0.3	130.30	0.3	102.65	0.3
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	29,229.16	59.9	25,571.05	59.0	21,650.98	68.8
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและซื้อจำกัดในการเบิกใช้	101.61	0.2	85.04	0.2	288.25	0.9
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น	40.00	0.1	50.00	0.1	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	133.85	0.3	128.18	0.3	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	109.41	0.2	101.12	0.2	106.50	0.4
ที่ดินรอการพัฒนา	6,621.25	13.6	5,895.88	13.6	4,453.05	14.2
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	921.25	1.9	677.99	1.6	444.64	1.4
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,222.08	4.6	2,286.87	5.3	1,540.39	4.9
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6,417.34	13.1	5,436.05	12.6	963.20	3.1
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	51.84	0.1	56.22	0.1	7.04	-
สิทธิการเช่า	2,024.61	4.1	2,150.60	5.0	1,313.11	4.2
เงินค้ำประกันความเสียหาย	19.00	-	34.00	0.1	-	-
เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	177.32	0.4	60.07	0.1	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	353.93	0.7	406.11	1.0	400.92	1.3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	367.57	0.8	337.84	0.8	238.08	0.8
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	19,561.06	40.1	17,705.97	41.0	9,755.18	31.2
รวมสินทรัพย์	48,790.22	100.0	43,277.02	100.0	31,406.16	100.0

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31-ธ.ค.59		ณ วันที่ 31-ธ.ค.58		ณ วันที่ 31-ธ.ค.57 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	20.00	-	372.02	0.9	724.40	2.3
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,863.65	5.9	2,828.14	6.5	2,289.35	7.3
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	3,727.03	7.6	2,456.40	5.7	636.24	2.0
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,002.72	10.3	4,600.00	10.6	8,978.72	28.6
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	726.61	1.5	597.48	1.4	747.14	2.4
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	757.68	1.6	699.21	1.6	217.01	0.7
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	40.37	0.1	8.76	-	55.10	0.2
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	218.00	0.4	258.90	0.6	293.25	0.9
รวมหนี้สินหมุนเวียน	13,356.06	27.4	11,820.91	27.3	13,941.21	44.4
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	10.00	-
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15,901.45	32.6	10,970.00	25.3	4,600.00	14.6
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,489.25	9.2	5,709.50	13.2	3,546.47	11.3
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	257.74	0.5	240.54	0.6	169.86	0.5
ประมาณการหนี้สิน	147.69	0.3	143.91	0.3	-	-
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	2.94	-	-	-	-	-
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า	80.92	0.2	93.74	0.2	39.72	0.1
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	403.05	0.8	450.90	1.1	108.82	0.4
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	214.33	0.4	184.01	0.4	18.48	0.1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	21,497.37	44.0	17,792.60	41.1	8,493.35	27.0
รวมหนี้สิน	34,853.43	71.4	29,613.51	68.4	22,434.56	71.4

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31-ธ.ค.59		ณ วันที่ 31-ธ.ค.58		ณ วันที่ 31-ธ.ค.57 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น ทุนที่ออกและชำระแล้ว ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	7,667.83 (73.52) 300.00 300.60 3,298.72 (104.96)	15.7 (0.2) 0.6 0.6 6.9 (0.2)	7,667.83 (73.52) - 274.60 3,155.25 (73.30)	17.8 (0.2) - 0.6 7.3 (0.2)	5,782.95 (73.52) - 260.60 3,062.81 (119.18)	18.4 (0.2) - 0.8 9.8 (0.4)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ บริษัทย่อย	11,388.67 2,548.12	23.4 5.2	10,950.86 2,712.65	25.3 6.3	8,913.66 57.94	28.4 0.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	13,936.79	28.6	13,663.51	31.6	8,971.60	28.6
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	48,790.22	100.0	43,277.02	100.0	31,406.16	100.0

หมายเหตุ

ในระหว่างปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญจึงได้ปรับปรุงงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่แสดง
 เปรียบเทียบให้สะท้อนรายการปรับปรุงดังกล่าว

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.59		31-ธ.ค.58		31-ธ.ค.57 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	6,614.02	42.5	6,624.37	51.4	6,275.56	49.1
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	4,987.60	32.1	3,159.60	24.5	3,667.12	28.7
รายได้จากการขายที่ดิน	863.67	5.5	501.42	3.9	1,628.71	12.7
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,193.95	14.1	1,523.62	11.8	844.71	6.6
รายได้ค่าเช่าและบริการ	361.29	2.3	224.70	1.7	28.45	0.2
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	88.87	0.6	15.05	0.1	-	0.0
รายได้อื่น						
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	0.00	0.0	529.95	4.1	-	0.0
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	118.72	0.8	-	0.0	-	0.0
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.00	0.0	-	0.0	77.30	0.6
ดอกเบี้ยรับ	29.09	0.2	82.99	0.6	26.74	0.2
เงินปันผลรับ	7.39	0.0	7.63	0.1	6.60	0.1
อื่น ๆ	287.91	1.9	235.96	1.8	230.16	1.8
รวมรายได้	15,552.51	100.0	12,905.29	100.0	12,785.35	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	4,280.67	27.5	4,409.30	34.2	4,085.59	32.0
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	3,166.08	20.4	2,361.81	18.3	2,659.90	20.8
ต้นทุนการขายที่ดิน	698.39	4.5	334.65	2.6	1,088.28	8.5
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	1,573.64	10.1	1,067.85	8.3	650.59	5.1
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	368.00	2.4	204.75	1.6	45.64	0.4
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	69.30	0.4	13.51	0.0	-	0.0
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,306.59	8.4	1,302.19	10.1	1,216.59	9.5
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,583.49	16.6	2,294.49	17.8	1,830.43	14.3
รวมค่าใช้จ่าย	14,046.16	90.3	11,988.55	92.9	11,577.02	90.6
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า						
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,506.35	9.7	916.74	7.1	1,208.33	9.4
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(21.77)	(0.1)	(1.81)	0.0	59.98	0.5
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,484.58	9.6	914.93	7.1	1,268.31	9.9
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(866.99)	(5.6)	(635.28)	(4.9)	(611.26)	(4.8)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	617.59	4.0	279.65	2.2	657.05	5.1
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(285.31)	(1.8)	(12.64)	(0.1)	(254.32)	(1.9)
กำไรสำหรับปี	332.28	2.2	267.01	2.1	402.73	3.2

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.59	31-ธ.ค.58	31-ธ.ค.57
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:			
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุนในภายหลัง			
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(3.50)	51.06	(34.88)
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิจากภาษีเงินได้	6.83	(0.93)	(3.46)
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุน ในภายหลังสุทธิจากภาษีเงินได้	3.33	50.13	(38.34)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุนในภายหลัง			
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	-	0.18	(25.11)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	3.33	50.31	(63.45)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	335.61	317.32	339.28
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	399.50	360.74	399.27
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(67.21)	(93.73)	3.46
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	332.29	267.01	402.73
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	402.83	409.91	337.51
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(67.21)	(92.59)	1.76
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	335.62	317.32	339.27
กำไรต่อหุ้น			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (บาท)	0.05208	0.06199	0.06904
กำไรต่อหุ้นปรับลด			
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (บาท)	-	0.06185	0.06858

หมายเหตุ

ในระหว่างปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญจึงได้ปรับปรุงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่แสดงเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงดังกล่าว

งบกระแสเงินสด

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	หน่วย: ล้านบาท		
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนภาษี	617.60	279.65	657.05
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	(59.98)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	21.77	1.82	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	747.20	434.85	146.22
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	3.71	8.58	1.95
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่าย	46.18	54.63	45.29
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่ายและลูกหนี้กรมสรรพากร	10.32	4.90	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	23.92	29.14	30.64
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	-	39.15
รายได้รับล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าตบัญชี	(20.93)	(15.20)	(4.19)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนชั่วคราว			
ในหลักทรัพย์เพื่อค้า	(0.09)	0.07	(0.10)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	(77.30)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	-	2.55	-
รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (โอนกลับ)	(7.93)	11.94	(24.22)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา (โอนกลับ)	8.70	(5.09)	(21.55)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11.50	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	36.04	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15.99	22.27	1.49
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	(118.72)	-	-
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	(529.96)	-
เงินปันผลรับ	(7.39)	(7.63)	(6.60)
โอนกลับสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่า	-	(4.14)	24.03
สำรองการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์ (โอนกลับ)	(29.60)	1.00	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	39.47	39.48	31.62
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสัญญาซื้อขาย			
เงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	-	(5.92)	(26.85)
ดอกเบี้ยรับ	(29.09)	(82.99)	(26.73)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	842.55	611.07	545.97

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	หน่วย: ล้านบาท		
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	2,175.16	887.06	1,275.89
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(77.79)	18.59	55.20
ลูกหนี้กรมสรรพากร	(46.78)	(23.38)	-
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	(531.42)	1,015.00	(755.08)
สินค้าคงเหลือ	7.13	(0.21)	(0.76)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(1,820.97)	(1,267.96)	764.75
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	146.95	44.86	(33.58)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(49.74)	(34.73)	(54.17)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(42.35)	(49.64)	0.15
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(100.61)	(67.24)	(354.55)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	58.46	263.21	(123.95)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(55.24)	(205.45)	63.44
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	19.94	133.31	(20.74)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(317.26)	713.42	816.60
จ่ายดอกเบี้ย	(1,355.08)	(1,208.53)	(1,150.14)
จ่ายภาษีเงินได้	(256.11)	(164.18)	(161.69)
ดอกเบี้ยรับ	21.23	23.73	15.81
รับคืนภาษีเงินได้	15.73	-	54.28
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,891.49)	(635.56)	(425.14)

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	หน่วย: ล้านบาท		
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้ลดลง (เพิ่มขึ้น)	(16.57)	239.34	23.00
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(60.00)	-	-
เงินปันผลรับ	7.39	7.63	6.60
เงินมัดจำจากการซื้อสินทรัพย์ในบริษัทอื่นลดลง	10.00	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	720.00
เงินสดจ่ายสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(1,369.71)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(24.50)	(130.00)	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่นเพิ่มขึ้น	-	(16.93)	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่นลดลง	0.24	18.60	-
ที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น	(1,603.61)	(1,365.35)	1,035.36
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	(9.68)	(184.84)	(407.26)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น	(579.64)	(441.81)	(134.69)
เงินรับสุทธิจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	182.71	-	-
สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(27.50)	-	(6.19)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	(1,383.69)	(652.28)	(122.36)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น	(11.79)	(28.12)	(2.02)
เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรมเพิ่มขึ้น	(117.26)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	4.24	10.81	2.66

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	หน่วย: ล้านบาท		
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(3,629.66)	(3,912.66)	1,115.10
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	20.00	778.89	2,634.22
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(372.02)	(1,331.27)	(2,422.31)
จ่ายคืนเจ้าหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน-ค่าสิทธิการเช่า	-	-	(265.37)
เงินสดรับจากเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	6,866.28	4,806.59	1,166.24
จ่ายคืนเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	(5,720.00)	(3,240.00)	(530.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	2,836.40	4,719.73	2,258.35
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(3,931.03)	(3,781.93)	(4,576.61)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	9,910.25	10,962.15	8,518.50
จ่ายคืนหุ้นกู้	(4,600.00)	(9,000.00)	(6,218.50)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	(500.00)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นเพิ่มทุน	300.00	1,806.50	-
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในการออกจำหน่าย หุ้นสามัญของบริษัทย่อย	-	58.17	-
เงินสดรับจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	78.38	0.02
เงินสดจ่ายให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ย่อย	(132.31)	-	-
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าการเงิน	(12.01)	-	-
เงินปันผลจ่าย	(231.01)	(252.88)	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,934.55	5,104.33	564.54
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินลดลง	(5.13)	(6.08)	0.82
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(591.73)	550.03	1,255.32
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	3,040.54	2,490.53	1,235.22
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	2,448.81	3,040.56	2,490.54

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม		2559	2558	2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.19	2.16	1.55
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.21	0.28	0.21
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.15)	(0.05)	(0.04)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	57.09	65.08	95.02
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	6.31	5.53	3.79
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ^{1/}	(เท่า)	0.43	0.43	0.49
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	834.06	843.49	732.38
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	3.63	3.29	3.40
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	99.17	109.56	105.93
Cash cycle	(วัน)	741.19	739.46	630.23
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	32.78	30.46	31.67
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	7.04	0.50	6.75
อัตรากำไรอื่น	(%)	2.85	6.64	2.89
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	(177.90)	(1,055.53)	(50.94)
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	2.14	2.07	3.15
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	3.58	3.63	4.55
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	0.72	0.72	1.30
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	12.99	16.59	52.50
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.34	0.35	0.41
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.50	2.17	2.47
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/}	(เท่า)	1.96	1.58	1.83
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	(0.19)	0.48	0.85
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ^{3/}	(เท่า)	0.04	0.04	0.16
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	(เท่า)	0.34	0.23	0.14
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	(เท่า)	(0.10)	(0.03)	(0.04)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	104.43	86.52	63.25

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 โดยกลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยสามารถแบ่งตามลักษณะโครงการออกเป็น 3 ประเภทย่อย ดังนี้

- ☐ **บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (โครงการแนวราบ):** กลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านและทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ โครงการเฟอร์เฟค มาสเตอร์พีช โครงการเฟอร์เฟค เฟลส โครงการเฟอร์เฟค 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 บริษัทอาจพิจารณาขายที่ดินรอการพัฒนาที่ไม่มีศักยภาพที่จะนำมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือที่ดินบริเวณรอบข้างโครงการปัจจุบันแต่มีทำเลที่ตั้งที่ไม่ตรงกับทิศทางหรือแผนการพัฒนาโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัทเนื่องจากรูปของที่ดินอาจจะไม่เหมาะสมหรือไม่มีความคุ้มค่าในเชิงพาณิชย์ให้แก่บุคคลภายนอกที่สนใจ

(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) และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม และอาคารสำนักงานให้เช่า รวมถึงมีโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขายจำนวน 2 โครงการ

(3) ธุรกิจค้าปลีก

ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วงซึ่งช่วงแรก (ระยะ 1-2 ปี) จะเป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน และต่อมาจะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิด และอาคารสำนักงานให้เข้า ปัจจุบัน บมจ.วีริเทล (บริษัทย่อย) ได้พัฒนาและเปิดศูนย์การค้าชุมชน เมโทร เวสทาวน์ ที่ถนนกัลปพฤกษ์ ในปี 2558 นอกจากนี้ยังมีแผนที่จะเปิดโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่บนถนนรัชดาภิเษก

14.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

14.2.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดโครงการใหม่เพื่อรองรับการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้ทั้งสิ้น 11,228.77 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตจากปี 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 ล้านบาทเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2555 อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี 2556 โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทย่อยมีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ทำให้สามารถรับรู้รายได้จากโครงการไอคอนโดเพิ่มอีก 4 โครงการ ส่งผลให้สามารถรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมรวมทั้งปีจำนวนทั้งสิ้น 6 โครงการ และมีรายได้จากการขายโครงการ ยูนิลอฟท์-ศาลายา ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์เข้ามาเพิ่มเติม ทำให้รายได้จากโครงการแนวสูงเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 1,445.80 ล้านบาท และมีรายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นจำนวน 381.64 ล้านบาทมาชดเชย ทำให้รายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเพิ่มขึ้นจากปี 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 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินเดือนและผลประโยชน์ของพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการเตรียมบุคลากรเพื่อรองรับโครงการที่จะขยายตัวในอนาคตและค่าใช้จ่ายการบริหารกิจการโรงแรมในประเทศไทยที่เพิ่มขึ้น 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 ตลาดที่อยู่อาศัยจะได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง บริษัทและบริษัทย่อยยังสามารถรับรู้รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2556 โดยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 560.91 ล้านบาท แต่บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมและรายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 1,040.68 ล้านบาท และ 1,099.20 ล้านบาท มาชดเชยจึงทำให้รายได้

จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 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 รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง 15.05 ล้านบาท กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม 529.96 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 326.57 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,105.76 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,067.85 ล้านบาทและต้นทุนการให้เช่าและบริการ 204.75 ล้านบาท และต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง 13.51 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 30.91 ร้อยละ 29.91 ร้อยละ 8.88 และร้อยละ 10.26 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 267.01 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.07

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 15,552.52 ล้านบาทโดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 12,465.30 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,193.95 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 361.29 ล้านบาท รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง 88.87 ล้านบาท กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน 118.72 ล้านบาทและรายได้อื่น ๆ จำนวน 324.39 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,145.14 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,573.63 ล้านบาท ต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 368.00 ล้านบาทและต้นทุนการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 69.30 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 34.66 ร้อยละ 28.27 ร้อยละ (1.86) และร้อยละ 22.02 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 332.29 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.14

การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ระหว่างไตรมาส 4 ปี 2556 บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ได้ขายทรัพย์สินในโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม มูลค่ารวม 514.00 ล้านบาทให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ โดยบจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯได้โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายหรือสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกลับคืนในอนาคต บริษัทจึงรับรู้รายได้และต้นทุนจากการขายทรัพย์สินโครงการยูนิลอฟท์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้และต้นทุนจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานกับกองทุนเป็นระยะเวลา 3 ปี ในอัตราค่าเช่าคงที่ปีละ 43.50 ล้านบาท และให้สิทธิแก่กองทุนในการขายระยะเวลาการเช่าได้อีก 1 ปี บริษัทจึงได้บันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าเป็นจำนวน 45.31 ล้านบาท สำหรับงบการเงินปี 2556 และได้บันทึกปรับปรุงประมาณการหนี้สินเพิ่มเติมสำหรับงบการเงินปี 2557 อีกจำนวน 24.03 ล้านบาท

รายได้

ระหว่างปี 2557 ถึง 2559 รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และรายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนา อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยเริ่มมีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นผลจากการลงทุนในโครงการสทีลอร์คิโรโระในไตรมาส 4 ปี 2555 และในเดือนมิถุนายนของปี 2558 จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรม เดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี

วิลล่าและกำลังก่อสร้างอีก 1 แห่งคือ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังมีรายได้อื่นๆ อาทิเช่น ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการรับเงินจอง กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ รายได้ค่าบริการสาธารณะหลังโอน รายได้เบ็ดเตล็ด รายได้ค่าสาธารณูปโภค และอื่น ๆ

	งบการเงินรวม					
	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	6,614.0	42.5%	6,624.4	51.3%	6,275.6	49.1%
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	4,987.6	32.1%	3,159.6	24.5%	3,667.1	28.7%
รายได้จากการขายที่ดิน	863.7	5.6%	501.4	3.9%	1,628.7	12.7%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,193.9	14.1%	1,523.6	11.8%	844.7	6.6%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	361.3	2.3%	224.7	1.7%	28.4	0.2%
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	88.9	0.6%	15.1	0.0%	-	0.0%
รายได้อื่น						
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	0.0%	530.0	4.1%	-	0.0%
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	118.7	0.8%	-	0.0%	-	0.0%
ดอกเบี้ยรับ	29.1	0.2%	83.0	0.6%	26.7	0.2%
เงินปันผลรับ	7.4	0.0%	7.6	0.1%	6.6	0.1%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	0.0%	-	0.0%	77.3	0.6%
อื่นๆ	287.9	1.9%	236.0	1.8%	230.2	1.8%
รายได้รวม	15,552.5	100.0%	12,905.3	100.0%	12,785.3	100.0%

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแล้ว

☐ รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 6,275.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.08 ของรายได้ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองที่ส่งผลกระทบต่อเมืองมาตั้งแต่ไตรมาส 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

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 6,614.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.53 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2558 จำนวน 10.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.16 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการชะลอตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ต่อเนื่องมาจนถึงสิ้นปี 2559

□ รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

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

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4,987.60 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 32.07 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 1,828.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.86 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการโครงการต่อเนื่อง 9 โครงการ และมีการรับรู้โครงการใหม่ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จและเริ่มส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้าจำนวน 6 โครงการตั้งแต่ปลายไตรมาสที่ 1 ปี 2559

□ รายได้จากการขายที่ดิน

ในปี 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

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 863.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.55 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 362.25 ล้านบาท

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 ล้านบาทจากปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 8.82 และในเดือนมิถุนายน ของปี 2558 จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรม เดอะเวสต์ทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และ

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า บริษัทและบริษัทย่อยจึงรับรู้รายได้กิจการโรงแรมจากรายการดังกล่าวจำนวน 604.36 ล้านบาท ทำให้ในรอบปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 1,523.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 678.91 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 1,114.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 195.69 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 21.29 ในส่วนของรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศ บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้กิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 1,079.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในเดือนมิถุนายน 2558 ซึ่งมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรม เดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่าทำให้ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 2,193.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 670.33 ล้านบาท

รายได้ค่าเช่าและบริการ

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

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 361.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.32 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 136.59 ล้านบาท

ต้นทุน ค่าใช้จ่าย และกำไร

ต้นทุนการขาย (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

ในการคำนวณหาต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเป็นต้นทุนหลักของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น สามารถทำได้โดยการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่แท้จริงประกอบด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายแล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อรับรู้รายได้จากการขายแล้ว

ระหว่างปี 2556 ถึง 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งสิ้นเท่ากับ 6,728.99 ล้านบาท 7,833.77 ล้านบาท 7,105.75 ล้านบาท และ 8,145.14 ล้านบาท ตามลำดับ

	งบการเงินรวม					
	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	4,280.66	52.56	4,409.30	62.05	4,085.59	52.15
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	3,166.08	38.87	2,361.81	33.24	2,659.90	33.95
ต้นทุนการขายที่ดิน	698.39	8.57	334.65	4.71	1,088.28	13.90
รวม	8,145.13	100.00	7,105.76	100.00	7,833.77	100.00

☐ **ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน**

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจะแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยต้นทุนการพัฒนาประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม ฯลฯ

ในปี 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

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,280.66 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 128.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.92 ซึ่งมีอัตราการลดลงมากกว่าอัตราการลดลงของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าว เนื่องจากการปรับตัวสูงขึ้นของอัตราค่าไถ่ที่ดิน

☐ **ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย**

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 2,659.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 744.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.88 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงดังกล่าว โดยอัตราต้นทุนขายเปรียบเทียบกับรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมของปี 2557 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 72.53 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาปัจจัยการผลิตต่าง ๆ อาทิเช่น ราคาที่ดิน ค่าจ้างแรงงาน ราคาวัสดุก่อสร้าง ฯลฯ

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

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3,166.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 804.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.05 ซึ่งมีอัตราการเพิ่มขึ้นน้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงเวลาดังกล่าว เนื่องจากการปรับตัวสูงขึ้นของอัตราค่าไถ่ที่ดิน

☐ **ต้นทุนการขายที่ดิน**

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

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 334.65 ล้านบาทลดลง 753.63 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากในรอบปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินลดลง

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 698.39 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 363.75 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

กำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	2,333.36	2,215.07	2,189.97
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	35.28	33.44	34.90

ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายบ้านพร้อมที่ดินร้อยละ 34.90 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากอัตรากำไรขั้นต้นของงวดเดียวกันสำหรับปี 2556 อย่างไรก็ตาม แนวโน้มต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นมา ยังคงเป็นปัจจัยที่ท้าทายสำหรับบริษัทและบริษัทย่อยที่จะต้องดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อให้สามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นไว้ให้ได้ในระยะยาว โดยปัจจัยที่มีผลต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่สำคัญ ได้แก่ ราคาที่ดิน ค่าจ้างแรงงาน ราคาวงศ์ก่อสร้าง และแนวโน้มราคาพลังงานที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายบ้านพร้อมที่ดินร้อยละ 33.44 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 34.90 ในปี 2557

และในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายบ้านพร้อมที่ดินร้อยละ 35.28 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 33.44 ในปี 2558

อาคารชุด	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	1,821.52	797.79	1,007.22
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	36.52	25.25	27.47
จำนวนโครงการที่มีการรับรู้รายได้	15 โครงการ	11 โครงการ	9 โครงการ

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 27.47 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2556 อย่างไรก็ตาม ภาวะการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ต่างเร่งเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงจังหวัดที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวสูงยังมีปัจจัยสนับสนุนการเติบโตและต้นทุนการพัฒนาโครงการที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องยังคงเป็นปัจจัยที่ท้าทายความสามารถของบริษัทและบริษัทย่อยที่จะดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาดสำหรับโครงการแนวสูง รวมถึงการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาปรับใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและช่วยลดต้นทุนการก่อสร้างซึ่งจะช่วยให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในระยะยาวได้

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 25.25 ลดลงจากร้อยละ 27.47 ในปี 2558

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 36.52 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25.25 ในภาพปี 2558 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่มีโครงการใหม่ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จและเริ่มส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้าจำนวน 6 โครงการ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น

ที่ดินรอการพัฒนา	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	165.28	166.77	540.43
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	19.14	33.26	33.18

อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินเท่ากับร้อยละ 33.18 ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 33.26 สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 19.14

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,216.59 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการขายของปี 2556 เท่ากับ 32.99 ล้านบาท ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนที่เพิ่มขึ้นตามยอดโอนกรรมสิทธิ์โดยเพิ่มขึ้น 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 และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนที่ลดลงตามยอดโอนกรรมสิทธิ์โดยลดลง 95.60 ล้านบาทจากปี 2557 และเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่บริษัทได้ซื้อกิจการมาเมื่อเดือนมิถุนายน 2558 จำนวน 130.05 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,306.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.65 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 4.40 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2558 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่รายได้จากการขายเพิ่มขึ้น ทำให้มีภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตามจากการชะลอตัวลงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ต่อเนื่องถึงสิ้นปีทำให้ค่าใช้จ่ายทางการตลาดลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียม ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

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 2,294.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.04 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 464.06 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2557 โดยส่วนหนึ่งมาจากการที่บริษัทมีการพัฒนาโครงการมากขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 61.28 ล้านบาท ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 55.23 ล้าน

บาทนอกจากนั้นยังมีค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่บริษัทได้ซื้อกิจการมาเมื่อเดือน มิถุนายน 2558 จำนวน 312.84 ล้านบาท

ส่วนปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,583.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.10 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 289.00 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2558 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมีค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 219.26 ล้านบาท (ในปี 2558 ค่าใช้จ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่นำมารวมในงบการเงินรวมเริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนธันวาคมเป็นระยะเวลา 7 เดือน ส่วนในปี 2559 ค่าใช้จ่ายเต็มปี)

ค่าใช้จ่ายอื่น

□ ขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ และ ขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่า

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

เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2556 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ได้ขายหอพักให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 514.00 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนในกองทุนดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 100.50 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 19.52 และได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินการกับกองทุนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี ในอัตราค่าเช่าคงที่ปีละ 43.50 ล้านบาท และให้สิทธิแก่กองทุนในการขยายระยะเวลาการเช่าได้อีก 1 ปี โดยมีค่าเช่าและเงื่อนไขเช่นเดียวกันกับการเช่าในระยะเวลา 3 ปีแรก ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายและสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกลับคืนในอนาคต ดังนั้น รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจึงถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2556 อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารได้ประเมินเนื้อหาของสัญญาเช่าดำเนินการข้างต้นเป็นการรับประกันรายได้ค่าเช่าให้กับกองทุนตลอดอายุรวม 4 ปี ซึ่งถือเป็นสัญญาที่สร้างภาระให้กับบริษัทในอนาคต ดังนั้น ฝ่ายบริหารจึงได้ประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของค่าใช้จ่ายในการรับประกันค่าเช่าตามมูลค่าปัจจุบันของผลแตกต่างของประมาณการรายได้จากการให้เช่าหอพักกับรายย่อย กับค่าเช่าเหมาจ่ายที่ทำสัญญาไว้กับกองทุน ตลอดอายุรวม 4 ปี ซึ่งคำนวณขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานที่เหมาะสมกับสถานการณ์และผลประกอบการในปัจจุบันของหอพัก บริษัทจึงได้บันทึกสำรองเมื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่า เป็นจำนวน 45.31 ล้านบาท โดยแยกแสดงเป็นรายการต่างหากภายใต้หัวข้อขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2556

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

สำหรับปี 2558 และปี 2559 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 611.06 ล้านบาทตามลำดับ ภาระดอกเบี้ยจ่ายในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีการลงทุนในที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในแนวราบและแนวสูงต่าง ๆ ในอนาคตจึงทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระในการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นและส่งผลให้ภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มสูงขึ้นตามลำดับ และในปี 2557 ภาระดอกเบี้ยจ่ายเป็นผลมาจากภาระการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการขยายงานอย่างต่อเนื่องในช่วงเวลาที่ผ่านมา

ค่าธรรมเนียมทางการเงินในปี 2556 ถึง 2558 เท่ากับ 68.76 ล้านบาท 65.28 ล้านบาท และ 24.22 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 41.06 ล้านบาทจากการที่ในปีนี้บริษัทออกหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกัน ในขณะที่ปีก่อนเป็นการออกหุ้นกู้ประเภทมีหลักประกันบางส่วนโดยหนังสือค้ำประกันของธนาคาร ทำให้ปีนี้ไม่มีค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมเท่ากับ 866.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 231.71 ล้านบาท จากปี 2558 โดยเป็นดอกเบี้ยจ่าย 842.55 ล้านบาทและค่าธรรมเนียมทางการเงิน 24.44 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจำนวน 231.49 ล้านบาทส่วนหนึ่งมาจากการที่ในปี 2559 ได้มีโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 6 โครงการที่ก่อสร้างเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้า ทำให้ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่าย นอกจากนั้นบริษัทและบริษัทย่อยยังมีการลงทุนขยายงานอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

□ ภาษีเงินได้

การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลประกอบด้วย 1) ภาษีที่คำนวณได้จากกำไรทางภาษี 2) รายการปรับปรุง อาทิเช่น รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีก่อน ผลกระทบต่อภาษีเงินได้จากค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้ ฯลฯ ก่อนแสดงเป็นภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของปีนั้น ๆ

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างปี 2556 ถึงปี 2559 เท่ากับ 57.56 ล้านบาท 254.32 ล้านบาท 12.64 ล้านบาท และ 285.31 ล้านบาท ตามลำดับ

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 การขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนนั้นเกิดจากการเข้าลงทุนในกิจการโรงแรมในสกุลเงินเยนญี่ปุ่นซึ่งมีการอ่อนค่า

ลงอย่างมากในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 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 โครงการสกีรีสอร์ททิโรโร 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 โรงแรมเชรราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชรราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า บริษัทจึงเริ่มรับรู้ผลประกอบการของกลุ่มบริษัทดังกล่าวตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2558 โดยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 604.36 ล้านบาทและมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 195.77 ล้านบาท

ในปี 2559 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศ ซึ่งได้แก่ โครงการสกีรีสอร์ททิโรโร ในประเทศญี่ปุ่น มีจำนวน 1,114.95 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 248.88 ล้านบาท ในส่วนของรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศ บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศ ซึ่งได้แก่โรงแรม เดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชรราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชรราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า จำนวน 1,079.00 ล้านบาทและมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 371.43 ล้านบาท

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา คำนวณจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 956.66 ล้านบาท 1,414.52 ล้านบาท 1,349.78 ล้านบาท และ 2,231.78 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 8.52 ร้อยละ 11.06 ร้อยละ 10.46และร้อยละ 14.35 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 1,349.78 ล้านบาท โดยมีจำนวนลดลงจากปี 2557 เท่ากับ 64.74 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากรายการกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม (ผลจากการที่บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) จำนวน 529.96 ล้านบาท และลดลงจากที่ในปี 2557 มีรายการขายที่ดินมูลค่า 1,628.71 ล้านบาทโดยมีกำไรขั้นต้น 540.43 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 2,231.78 ล้านบาทคิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 14.35 ของรายได้รวม โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2558 เท่ากับ 882.00 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากรายได้จากการขาย รายได้จากกิจการโรงแรม และรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น 3,060.64 ล้านบาทโดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 1,296.43 ล้านบาท

กำไรสุทธิ และ อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในปี 2557 ถึงปี 2559 ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
กำไรสุทธิ	332.29	267.01	402.73
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	399.50	360.74	399.27
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(67.21)	(93.73)	3.46
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	2.14	2.07	3.15

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 ทำให้กำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 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

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 332.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 65.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.45 โดยสาเหตุหลักมาจากการดำเนินการดำเนินงานในปี 2559 มีความสามารถในการบริหารต้นทุนที่ดีขึ้นของบริษัท และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายซึ่งเป็นรายได้ต่อเนื่องจากปี 2558 จำนวน 9 โครงการและรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ในปี 2559 จำนวน 6 โครงการ รายได้จากกิจการโรงแรม และรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นรวม 3,060.64 ล้านบาทโดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 1,296.43 ล้านบาท แต่ในปี 2558 บริษัทมีรายการกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม(จากการซื้อกิจการของ บมจ. ไทยพร็อพเพอร์ตี้)จำนวน 505.71 ล้านบาท

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ใน ปี 2557 - ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 4.58 ร้อยละ 2.36 และ 2.41 ตามลำดับ อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นที่เปลี่ยนแปลงสอดคล้องกับกำไรสุทธิในช่วงดังกล่าว ตลอดจนจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วที่เพิ่มขึ้นจากการที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทในระหว่างปี 2557 ถึง 2559

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
กำไรสุทธิ	332.29	267.01	402.73
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	7,667.83	7,667.83	5,782.95
ส่วนของผู้ถือหุ้น	13,936.78	13,663.50	8,971.60
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)*	2.41	2.36	4.58

14.2.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
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
ณ 31 ธันวาคม 2559	48,790.22	34,853.44	13,936.78

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 ปีที่ผ่านมาเนื่องจากการที่บริษัทมีการดำเนินการพัฒนาโครงการจำนวนหลายโครงการ ไม่ว่าจะเป็นโครงการบ้าน โครงการทาวน์เฮ้าส์ และโครงการอาคารชุด และยังมีการจัดซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเพิ่มเติม เพื่อรองรับการขยายตัวในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์ นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยยังมีการลงทุนในอาคารชุดพักอาศัยให้เช่าภายใต้แบรนด์ 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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 48,790.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,513.20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการ ทั้งแนวราบ และคอนโดมิเนียม ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2559 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน

25,323.61 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.90 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 6,621.25 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าซื้อที่ดินมูลค่า 921.25 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 15.46 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 6,417.34 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.15 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,448.83 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.02 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,222.08 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.55 และสิทธิการเช่าจำนวน 2,024.61 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.15

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 จำนวนทั้งสิ้น 17,524.61 ล้านบาท 21,659.51 ล้านบาท และ 25,323.61 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 597.82 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 4,134.90 ล้านบาท ทั้งนี้ สัดส่วนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อสินทรัพย์รวมปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับ ร้อยละ 55.19 ร้อยละ 55.80 และร้อยละ 50.05 ตามลำดับ การปรับตัวเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2558 มีสาเหตุมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการนำที่ดินมาพัฒนาเพื่อเปิดโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับกับการขยายตัวของเป้าหมายและเป้าหมายรายได้ของกลุ่มบริษัท นอกจากนั้นเมื่อเดือนมิถุนายน 2558 บริษัทได้ซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มี ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,650.11 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 25,323.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,664.10 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 51.90 (สามารถพิจารณารายละเอียดรายโครงการในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย)

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานก่อสร้าง และดอกเบี้ยส่วนที่ถือเป็นต้นทุน หักด้วยต้นทุนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย ที่ดินที่โอนเพื่อการปรับโครงสร้างหนี้และเพื่อการจ่ายชำระหนี้ตามแผนฟื้นฟู และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มีจำนวนทั้งสิ้น 4,453.05 ล้านบาท 5,895.88 ล้านบาท และ 6,621.25 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิระหว่างปี 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 โดยสาเหตุสำคัญที่ดินรอการพัฒนาสุทธิลดลง เนื่องมาจากในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีการขายที่ดินมูลค่า 529.50 ล้านบาท และมีการโอนที่ดินรอการพัฒนาไปเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,149.66 ล้านบาท และในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีการขายที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 1,700.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 บริษัทได้มีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้ครอบคลุมทำเลต่างๆ ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยจะพิจารณาโอนรายการที่ดินรอการพัฒนาไปบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ก็ต่อเมื่อได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการแล้ว อาทิเช่น การเริ่มปรับปรุงพื้นที่ หรือการกำหนดผังการจัดสรร เป็นต้น ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในแนวราบและแนวสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 6,621.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 725.37 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 13.57 (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดินรอการพัฒนา)

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน หมายถึง เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหรือทอดรองจ่ายให้กับตัวกลางในการรวบรวมที่ดิน เมื่อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงจะย้ายไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินรอการพัฒนา

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มีจำนวนทั้งสิ้น 444.64 ล้านบาท 677.99 ล้านบาท และ 921.25 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

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 921.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 243.25 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับร้อยละ 1.89

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็นจำนวน 796.26 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 124.99 ล้านบาท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 963.20 ล้านบาท 5,463.05 ล้านบาท และ 6,417.34 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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 6,417.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 981.29 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 13.15 ตามลำดับ (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 2,490.53 ล้านบาท 3,040.54 ล้านบาท และ 2,448.83 บาท ตามลำดับ โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 1,255.31 ล้านบาท ซึ่งเป็นกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมการลงทุนระหว่างปี 2557 และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 550.01 ล้าน

บาท ซึ่งมาจากกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมจัดหาเงิน สัดส่วนเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อสินทรัพย์รวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 4.03 ร้อยละ 7.935 และร้อยละ 7.03ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,448.83 ล้านบาท ลดลง 591.72 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 5.02

สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ 16.2.4 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2556 บริษัทย่อยของบริษัทเริ่มมีนโยบายที่ชัดเจนในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า จึงมีการโอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนมาพัฒนาโครงการ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 1,540.39 ล้านบาท 2,286.87 ล้านบาทและ 2,222.08 ล้านบาทตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 573.25 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 746.47 ล้านบาทสัดส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่อสินทรัพย์รวมปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 3.15 ร้อยละ 4.90 และร้อยละ 5.28 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,222.08 ล้านบาท ลดลง 64.79 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 4.55 (สามารถพิจารณารายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 1,313.11 ล้านบาท 2,150.60 ล้านบาท และ 2,024.61 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 ปีที่ผ่านมาเกิดจากการที่บริษัทย่อยได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า นอกจากนั้นในเดือนมิถุนายนปี 2558 บริษัทได้ซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)โดยมีสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มี จำนวน 884.04 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสิทธิการเช่าจำนวน 2,024.61 ล้านบาท ลดลง 125.99 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 4.15 (สามารถพิจารณารายละเอียดสิทธิการเช่าในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อ สิทธิการเช่า)

เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนใน บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทมีสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 20.22 อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2557 ได้มีมติจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทที่ถืออยู่ใน บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน ให้แก่บริษัท 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 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 6.77 ล้านบาท 4.06 ล้านบาท และ 4.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 ลดลง 5.27 ล้านบาท ระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 ลดลง 2.71 ล้านบาท และระหว่างปี 2558 ถึงปี 2559 ไม่เปลี่ยนแปลง สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อสินทรัพย์รวมในปี 2557 ถึงปี 2559 เท่ากับร้อยละ 0.02 ร้อยละ 0.01 และร้อยละ 0.01 ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 4.06 ล้านบาท ทำให้ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ ไม่มี

☐ ธุรกิจก่อสร้าง

บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจก่อสร้าง กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 85.93 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจก่อสร้าง ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 0.25

☐ ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 120.09 ล้านบาท 108.38 ล้านบาท และ 156.22 ล้านบาท ตามลำดับ โดยลูกหนี้ธุรกิจการค้าโรงแรมระหว่างปี 2556 และ 2557 ลดลง 2.34 ล้านบาท ระหว่างปี 2557 และ 2558 ลดลง 11.71 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าธุรกิจโรงแรมระหว่างปี 2558 และ 2559 เพิ่มขึ้น 47.84 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมต่อสินทรัพย์รวมในปี 2557 ถึงปี 2559 เท่ากับร้อยละ 0.38 ร้อยละ 0.25 และร้อยละ 0.45 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศจำนวน 38.44 ล้านบาทที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนั้นเป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศจำนวน 39.69 ล้านบาทที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ เป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือนจำนวน 114.50 ล้านบาท และค้างชำระ 3-6 เดือนจำนวน 2.02 ล้านบาท และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 0.16 ล้านบาท ทำให้ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศสุทธิเท่ากับ 156.16 ล้านบาท

□ 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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้าในประเทศเท่ากับ 125.61 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 0.36 โดยมีลูกหนี้จำนวน 79.80 ล้านบาทที่ค้างชำระมากกว่า 3 เดือน นอกจากนั้น เป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 78.31 ล้านบาท ทำให้มียอดลูกหนี้คงเหลือสุทธิ 47.30 ล้านบาท

ลูกหนี้อื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 66.75 ล้านบาท 84.09 ล้านบาท และ 50.46 ล้านบาท ตามลำดับ โดยลูกหนี้อื่นระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 1.94 ล้านบาท ระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 17.34 ล้านบาท และระหว่างปี 2558 ถึงปี 2559 ลดลง 33.63 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้อื่นต่อสินทรัพย์รวมในปี 2557 ถึงปี 2559 เท่ากับร้อยละ 0.21 ร้อยละ 0.19 และร้อยละ 0.15 ตามลำดับ

ลูกหนี้ค่าที่ดิน (ลูกหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน - ค่าที่ดิน)

บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้ค่าที่ดิน ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2557 มูลค่าเท่ากับ 200.66 ล้านบาท และ 955.74 ล้านบาท ตามลำดับ โดยลูกหนี้ค่าที่ดินระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 755.08 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้ค่าที่ดินต่อสินทรัพย์รวมในปี 2556 ถึงปี 2557 เท่ากับ 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 ครบกำหนดชำระในเดือนธันวาคม 2558 โดยบริษัทบันทึกตัวสัญญาใช้เงินโดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ถั่วเขียวของบริษัท ลูกหนี้ดังกล่าวแสดงมูลค่าที่จะได้รับในอนาคตสุทธิจากรายได้ดอกเบี้ยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้เท่ากับ 940.74 ล้านบาท และในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทได้รับชำระตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 1,000.00 ล้านบาทเรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มียอดคงค้างลูกหนี้ค่าที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดลูกหนี้ค่าที่ดินจำนวน 531.42 ล้านบาทมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงดังกล่าวกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 731.7 ล้านบาท ซึ่งได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเรียบร้อยแล้วและได้รับชำระเงินเป็นจำนวน 182.9 ล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงิน และตัวแลกเงินรวมจำนวน 548.8 ล้านบาท โดยมีกำหนดรับชำระในเดือนกันยายน 2560

บริษัททยอยบันทึกตัวสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินดังกล่าว คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่คำนวณจากต้นทุน ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของบริษัททยอย โดยแสดงอยู่ภายใต้หัวข้อ “ลูกหนี้จากการขายที่ดิน” ใน งบแสดงฐานะการเงินรวม จำนวนสุทธิ 531.4 ล้านบาท

หนี้สิน

บริษัทและบริษัททยอยมีหนี้สินรวม 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 หุ้นกู้ 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

บริษัทและบริษัททยอยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 34,853.44 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 5,239.92 ล้านบาท สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2559 คิดเป็นร้อยละ 71.44 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2559 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเนื่องจาก หุ้นกู้ จำนวน 5,334.18 ล้านบาท และเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน จำนวน 1,270.63 ล้านบาท เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 58.46 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 35.51 ล้านบาท

2. เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจาก เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,091.11 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 352.02 ล้านบาท

อนึ่ง โครงสร้างหนี้สินของบริษัทและบริษัททยอย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วย หุ้นกู้คิดเป็นร้อยละ 59.98 เงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 14.97 เจ้าหนี้ตัวสัญญาแลกเงินคิดเป็นร้อยละ 10.69 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นคิดเป็นร้อยละ 8.22 เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินคิดเป็นร้อยละ 0.06 เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าคิดเป็นร้อยละ 2.17 หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีคิดเป็นร้อยละ 1.16 สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานคิดเป็นร้อยละ 0.74 หนี้สินหมุนเวียนอื่นคิดเป็นร้อยละ 0.74 และหนี้ไม่สินหมุนเวียนอื่นคิดเป็นร้อยละ 1.28 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2559	ร้อยละ หนี้สินรวม	31 ธันวาคม 2558	ร้อยละ หนี้สินรวม	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)	ร้อยละ หนี้สิน รวม
หุ้นกู้	20,904.18	59.98	15,570.00	52.58	13,578.72	60.53
เงินกู้ยืมระยะยาว	5,215.87	14.97	6,306.98	21.30	4,293.61	19.14
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	3,727.03	10.69	2,456.40	8.29	636.24	2.84
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,863.65	8.20	2,828.14	9.55	2,289.35	10.20
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	20.00	0.06	372.02	1.26	724.40	3.23
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	757.68	2.17	699.21	2.36	217.01	0.97
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	257.74	0.74	240.54	0.81	169.86	0.76
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	403.05	1.16	450.90	1.52	108.83	0.49
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	258.36	0.74	267.66	0.90	358.35	1.59
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	445.88	1.28	421.66	1.42	58.20	0.26
หนี้สินรวม	34,853.44	100.00	29,613.51	100.00	22,434.57	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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 20,904.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,334.184 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 59.98 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้สินเดิม

รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังต่อไปนี้

	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	วันออกหุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	เงื่อนไข
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2558 มูลค่า 2,400 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,396.93	12 มีนาคม 2558	12 กันยายน 2560	ชำระคืนส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2558 มูลค่า 2,500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.20 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,495.95	21 พฤษภาคม 2558	21 พฤศจิกายน 2560	ชำระคืนส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2558 มูลค่า 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.15 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,992.58	20 สิงหาคม 2558	20 สิงหาคม 2561	ชำระคืนส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2558 มูลค่า 110 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	109.85	22 ตุลาคม 2558	5 พฤศจิกายน 2560	ชำระคืนส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 5/2558 มูลค่า 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,991.14	5 พฤศจิกายน 2558	5 พฤษภาคม 2562	ชำระคืนส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2559 มูลค่า 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.60 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,989.88	28 มกราคม 2559	28 มกราคม 2563	ชำระคืนส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 1 มูลค่า 1,550 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.70 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,546.13	2 มิถุนายน 2559	2 ธันวาคม 2561	ชำระคืนส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2 มูลค่า 1,450 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,444.62	2 มิถุนายน 2559	2 มิถุนายน 2563	ชำระคืนส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 1 มูลค่า 1,200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.85 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,196.48	22 กันยายน 2559	22 กันยายน 2562	ชำระคืนส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 2 มูลค่า 1,200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.30 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,195.19	22 กันยายน 2559	22 กันยายน 2563	ชำระคืนส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2559 มูลค่า 200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.30 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	199.55	1 กันยายน 2559	30 สิงหาคม 2561	ชำระคืนส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท	19,558.30			

	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	วันออกหุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	เงื่อนไข
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2559 มูลค่า 700 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.70 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	697.27	17 กุมภาพันธ์ 2559	14 กุมภาพันธ์ 2562	ชำระสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2559 มูลค่า 150 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.20 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	149.65	16 มีนาคม 2559	19 มีนาคม 2561	ชำระสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 มูลค่า 200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.35 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	199.47	27 พฤษภาคม 2559	20 พฤษภาคม 2562	ชำระสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2559 มูลค่า 300 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.20 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	299.49	14 กรกฎาคม 2559	14 ธันวาคม 2561	ชำระสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย [บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)]	1,345.88			
รวมทั้งหมด	20,904.18			

หมายเหตุ

¹ “จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินรวมที่มีภาระดอกเบี้ยหรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค่าประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบแสดงฐานะการเงินรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อันเกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวางเป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้เพื่อป้องกันข้อสงสัยในความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึง 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 2559 เงินกู้ยืมระยะยาวแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 726.62 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 4,489.25 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)
เงินกู้ยืมระยะยาว	5,215.87	6,306.98	4,293.61
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(726.62)	(597.48)	(747.14)
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	4,489.25	5,709.50	3,546.47

เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เจ้าหนี้ตัวแลกเงินมีมูลค่าเท่ากับ 3,727.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,270.63 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 10.69 ทั้งนี้ ตัวแลกเงินดังกล่าวมีวันครบกำหนดชำระในไตรมาสที่ 1 และ 2 ของปี 2560

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 ล้านบาทระหว่างปี 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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 2,863.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35.51 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 8.22

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตัวสัญญาใช้เงินของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 20.00 ล้านบาท ลดลง 352.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558

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 เนื่องจากในปี 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาสิทธิการเช่าเพิ่มเติมและได้ออกตัวสัญญาใช้เงินอาวัลโดยธนาคาร มูลค่า 255.37 ล้านบาท ครบกำหนดชำระเดือนกรกฎาคม 2557 เพื่อชำระค่าโอนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ มูลค่าเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 1.29 ร้อยละ 0.09 และร้อยละ 0.03 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าของบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ -0- ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 8,646.39 ล้านบาท 8,971.60 ล้านบาท และ 13,663.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนของผู้ถือหุ้นระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 15.75 ล้านบาท ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 325.21 ล้านบาท ระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 4,691.90 ล้านบาทสัดส่วนส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2557 คิดเป็นร้อยละ 28.19 ร้อยละ 28.57 และร้อยละ 31.57 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 ได้กำหนดให้กิจการต้อง

รับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในขณะที่มาตรฐานฉบับเดิมอนุญาตให้กิจการเลือกรับรู้รายการดังกล่าวทันทีในกำไรขาดทุน หรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนก็ได้

บริษัทและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงการรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยในงวดปัจจุบันจากการทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนไปเป็นรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและได้ทำการปรับปรุงรายการของงวดปัจจุบันและปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่นำมาแสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนว่าบริษัทและบริษัทย่อยใช้นโยบายบัญชีนี้มาตั้งแต่แรก ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงได้ปรับลดกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรรลดลง 38.73 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย 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 การรับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 360.74 ล้านบาท และกำไรในส่วนกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 49.17 ล้านบาท หักด้วยการจ่ายเงินปันผล 254.48 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 13,936.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 273.28 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2558 การเปลี่ยนแปลงเกิดจากเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น (จากการออกหุ้นสามัญใหม่ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง) 300.00 ล้านบาท การรับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 399.50 ล้านบาท และกำไรในส่วนกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 3.33 ล้านบาท ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย(บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้)จำนวน 22.88 ล้านบาท ผลกระทบลดลงจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียถือหุ้นในบริษัทย่อย(Kiroro Resort Holding Co.,Ltd.)จำนวน 12.11 ล้านบาท การลดลงของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย 164.54 ล้านบาทและลดลงจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 230.03 ล้านบาท

โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)
ทุนที่เรียกชำระ	7,667.82	7,667.82	5,782.95
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(73.52)	(73.52)	(73.52)
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	300.00	-	-
กำไรสะสมที่จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	300.60	274.60	260.60
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	3,298.72	3,155.25	3,062.81
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(0.06)	(6.88)	(5.96)
ผลต่างที่เกิดจากการแลกหุ้นของบริษัทย่อย	(46.09)	(46.09)	(46.09)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	(87.85)	(52.87)	(49.76)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	29.04	32.54	(17.37)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2,548.12	2,712.65	57.94
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย	13,936.78	13,663.50	8,971.60

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 ได้สิ้นสภาพลง ณ วันที่ 18 กรกฎาคม 2558

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

☐ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยมีแนวโน้มลดลงโดยในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา โดย ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.55 เท่า 2.50 เท่า 2.17 เท่า และ 2.50 เท่า ตามลำดับ การปรับตัวลดลงของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุหลักจากการที่ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีการชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วน และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ผลกำไรระหว่างปี ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้น และในปี 2558 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวขึ้นโดยลดลงมาเหลือ 2.17 เท่า โดยมีผลมาจากการที่บริษัทมีการเพิ่มทุน และการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 2.50 เท่า โดยเป็นผลจากที่บริษัทมีการขยายตัว มีการพัฒนาโครงการ และขยายธุรกิจต่างๆมากขึ้น ทำให้มีภาระหนี้สินสูงขึ้นมากกว่าการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น

14.2.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดระหว่างปี 2557 ถึง ปี 2559

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,891.48)	(635.58)	(425.14)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(3,629.66)	(3,912.66)	1,115.10
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,934.55	5,104.33	564.53
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(5.13)	(6.08)	0.82
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(591.72)	550.01	1,255.31

□ กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

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

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานติดลบเท่ากับ 635.58 ล้านบาทส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จากการที่บริษัทมีการขยายตัวและเปิดโครงการใหม่

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นลบเท่ากับ 1,891.48 ล้านบาทส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทมีการพัฒนาโครงการต่างๆอย่างมาทั้งโครงการในแนวราบ และคอนโดมิเนียม

□ กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

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 ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 49,099,819 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.29 บาท คิดเป็นเงินลงทุน 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

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนติดลบเท่ากับ 3,629.66 ล้านบาท รายการส่วนใหญ่คือการจัดซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพื่อรองรับโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินและการซื้อที่ดิน

รอกการพัฒนา รวม 2,183.24 ล้านบาท เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรมจำนวน 117.26 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง 60.00 ล้านบาท ลงทุนในการร่วมค้า 24.50 ล้านบาท รวมทั้งอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,383.69 ล้านบาท

☐ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เมื่อพิจารณากระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน ในระหว่างปี 2557 ถึง 2559 นั้นเป็นกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมด้านการเงิน โดยปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกเท่ากับ 564.54 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิ 2,318.26 ล้านบาท กระแสเงินสดรับจากหุ้นกู้สุทธิ 2,300.00 ล้านบาท และกระแสเงินสดรับจากเจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินและเจ้าหนี้ตัวแลกเงินที่เพิ่มขึ้นสุทธิ 582.78 ล้านบาท

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกเท่ากับ 5,104.33 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 ชำระคืนหนี้ระยะสั้น 500 ล้านบาทและการจ่ายเงินปันผลจำนวน 252.88 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกเท่ากับ 4,934.55 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 5,310.25 ล้านบาท และเจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินและเจ้าหนี้ตัวแลกเงินรวมเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 794.28 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมสุทธิจำนวน 1,094.63 ล้านบาท เงินรับค่าหุ้นเพิ่มทุน (จากการออกหุ้นสามัญใหม่ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง) 300.00 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 231.01 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
ปี 2558	0.030	231.01	28 พฤษภาคม 2559

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี 2559 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 26 พฤษภาคม 2560

14.2.4 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

☐ ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญา ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม และอาคารโรงแรม การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้อคอนโดมิเนียมและอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 3,310 ล้านบาทและ 530 ล้านบาท

ข) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดินเป็นจำนวนเงินประมาณ 2,441.94 ล้านบาท

ค) บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินประมาณ 13 ล้านบาท

☐ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ และมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	2559	2558
ภายใน 1 ปี	168 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท	170 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท
2 ถึง 5 ปี	457 ล้านบาท และ 2 ล้านบาท	349 ล้านบาท และ 4 ล้านบาท
มากกว่า 5 ปี	4,651 ล้านบาท	2,348 ล้านบาท

☐ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ภายใต้สัญญาให้บริการ

จ่ายชำระภายใน	2559	2558
ภายใน 1 ปี	30 ล้านบาท	19 ล้านบาท
2 ถึง 5 ปี	20 ล้านบาท	-

☐ ภาระหนี้ค้ำประกันอื่น

ก) บริษัทมีภาระค้ำประกันหนี้ให้แก่บริษัทย่อยรวมทั้งสิ้นจำนวน 6,393.2 ล้านบาทประกอบด้วย บจ.เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำนวน 3,735.6 ล้านบาท บจ.โปรที ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำนวน 1,800.6 ล้านบาท และบจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ 1 จำนวน 857.0 ล้านบาท โดยบริษัทยังไม่มีควมรับผิดชอบต่อหนี้สินดังกล่าวนี้เนื่องจากบริษัทย่อยยังไม่ได้มีการผิดนัดชำระหนี้แต่อย่างใด

ข) บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
งานสาธารณูปโภค	1,084	929	699	564

☐ สัญญาเช่าดำเนินงานกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์

บริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าเหมาดำเนินงานกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ โดยบริษัทจะชำระค่าเช่าคงที่ปีละ 43.50 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิแก่รวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ ในการขยายระยะเวลาการเช่าได้อีก 1 ปี โดยมีค่าเช่าและเงื่อนไขเช่นเดียวกับการเช่าในระยะเวลา 3 ปีแรก อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารได้ประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของค่าใช้จ่ายในการรับประกันค่าเช่าตามมูลค่าปัจจุบันของผลแตกต่างของประมาณการรายได้ของโครงการยูนิลอฟท์ ศาลาया จากการให้เช่าหอพักกับรายย่อย กับค่าเช่าเหมาย่อยที่ทำสัญญาไว้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ ตลอดอายุรวม 4 ปี ซึ่งคำนวณขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานที่เหมาะสมกับสถานการณ์และผลประกอบการในปัจจุบันของโครงการยูนิลอฟท์ ศาลาया บริษัทจึงได้บันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าในประมาณการหนี้สินเป็นจำนวน 45.31 ล้านบาท ภาวะผูกพันการรับประกันดังกล่าวจึงถูกรับรู้เป็นรายการค่าใช้จ่ายและหนี้สินในงบการเงินรวมประจำปี 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 ศาลาया ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคตแตกต่างจากประมาณการรายได้ที่จัดทำขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทอาจจำเป็นต้องบันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับภาระการรับประกันค่าเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นได้

ในปี 2558 และปี 2559 รายได้ของโครงการยูนิลอฟท์ ศาลาया ที่เกิดขึ้นจริงได้ดีกว่าประมาณการรายได้ที่จัดทำไว้ ทำให้บริษัทไม่จำเป็นต้องบันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าเพิ่มขึ้น