

13.ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ งบการเงินของบริษัทฯ ย่อยและงบการเงินรวมในรอบ 3 ปี (2555-2557) สามารถสรุปได้

งบการเงิน ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี	สรุปความเห็นของผู้สอบบัญชี
2555	นางกิงกาญจน์ อัครรังสฤษฏ์	บริษัทสำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
2556	นางกิงกาญจน์ อัครรังสฤษฏ์	บริษัทสำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
2557	นางกิงกาญจน์ อัครรังสฤษฏ์	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข

หมายเหตุ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เมื่อ 27 กุมภาพันธ์ 2557

ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม

	2557		2556		2555 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
งบดุล						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	49.60	0.73	136.67	2.31	237.95	4.74
เงินลงทุนชั่วคราว	167.39	2.46	11.24	0.19	10.84	0.22
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4.60	0.07	11.94	0.20	5.28	0.11
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	3,623.99	53.34	2,616.00	44.26	2,453.63	48.86
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	75.93	1.12	173.68	2.94	27.50	0.55
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	4.99	0.07	6.15	0.10	7.45	0.15
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	3,926.50	57.79	2,955.68	50.01	2,742.65	54.62
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	35.86	0.53	37.49	0.63	39.12	0.78
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	1,298.03	19.11	697.47	11.80	402.00	8.01
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	390.40	5.75	380.98	6.45	393.75	7.84
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.25	0.02	0.87	0.01	1.07	0.02
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	26.63	0.39	76.78	1.30	119.65	2.38
ที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา-สุทธิ	1,086.19	15.99	1,731.28	29.29	1,303.93	25.97
สินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น	29.25	0.43	29.51	0.50	19.09	0.38
รวมสินทรัพย์	6,794.11	100.00	5,910.06	100.00	5,021.26	100.00
เจ้าหนี้การค้า	170.18	2.50	134.35	2.27	112.03	2.23
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	960.10	14.13	2.38	0.04	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	739.32	10.88	623.64	10.55	537.50	10.70
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	36.50	0.54	72.06	1.22	34.76	0.69
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	35.17	0.52	31.21	0.53	28.74	0.57
หนี้สินหมุนเวียนรวม	1,941.27	28.57	863.64	14.61	713.03	14.20
เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	547.10	9.26	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	12.10	0.18	9.43	0.16	6.85	0.14
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง	150.14	2.21	79.21	1.34	41.08	0.82
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	5.81	0.09	6.13	0.10	6.46	0.13
หนี้สินภายใต้การควบคุม	7.17	0.11	6.88	0.12	6.63	0.13
หนี้สินไม่มีหมุนเวียนอื่น	8.42	0.12	7.04	0.12	4.63	0.09
หนี้สินรวม	2,124.91	31.28	1,519.43	25.71	778.68	15.51
ทุนจดทะเบียน	5,022.25		5,022.25		5,022.25	
ทุนจดทะเบียนและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	5,022.25	73.92	5,022.25	84.98	5,022.25	100.02
ส่วนเกิน (ค่า) กว่ามูลค่าหุ้นสุทธิ	(429.26)	(6.32)	(429.26)	(7.26)	(429.26)	(8.55)
สำรองตามกฎหมาย	20.60	0.30	11.81	0.20	11.81	0.24
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(138.56)	(2.04)	(409.50)	(6.93)	(558.97)	(11.13)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74.13	1.09	74.13	1.25	74.13	1.48
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	120.04	1.77	121.20	2.50	122.62	2.44
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,669.20	68.72	4,390.63	74.29	4,242.58	84.49
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,794.11	100.00	5,910.06	100.00	5,021.26	100.00

ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม (ต่อ)

	2557		2556		2555 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,252.88	100.00	1,624.87	100.00	403.71	100.00
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าและบริการ	844.39	67.40	1,078.26	66.36	290.60	71.98
กำไรขั้นต้น	408.49	32.60	546.61	33.64	113.11	28.02
รายได้อื่น	57.51	4.59	19.22	1.18	28.93	4.93
ค่าใช้จ่ายในการขาย	103.36	8.25	169.46	10.43	130.32	32.28
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	183.42	14.64	179.98	11.08	169.63	42.02
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	-	-	12.25	0.75	-	-
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	(171.31)	(13.67)	(14.80)	(0.91)	(12.95)	(3.21)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	9.34	0.75	27.79	1.71	-	-
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	341.19	27.23	191.15	11.76	(144.96)	35.91
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	62.61	5.00	43.11	2.65	22.38	5.54
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	278.58	22.24	148.04	9.11	(122.58)	30.36
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	278.58	22.24	148.04	9.11	(122.58)	30.36

งบกระแสเงินสด						
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(328.82)		106.68		(193.38)	
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(168.87)		(757.45)		41.80	
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	410.62		549.48		-	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(87.07)		(101.29)		(151.58)	

หมายเหตุ : รายการในงบการเงินปี 2557 ถึง 2555 ได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินประจำปี 2554 เป็นต้นไป

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท
และบริษัทย่อย

รายการ		งบการเงินรวม		
		2557	2556	2555
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.02	3.42	3.85
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.11	0.19	0.36
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.23)	0.14	(0.37)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	151.51	188.67	32.30
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	2	2	11
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.27	0.43	0.15
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,330	846	2,344
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	5.55	8.75	3.53
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	65	41	102
Cash Cycle	(วัน)	1,268	807	2,253
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	32.60	33.64	28.02
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน *	%	8.97	10.42	(46.28)
อัตรากำไรอื่นๆ	%	4.39	1.17	6.69
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	(241.89)	62.98	103.50
อัตรากำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	%	21.35	9.09	(28.11)
อัตรากำไรสุทธิ	%	21.26	9.00	(28.33)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	6.15	3.43	(2.85)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	4.39	2.71	(2.51)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	80.39	46.08	(22.10)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.21	0.30	0.09
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.46	0.35	0.18
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	7.78	4.55	-
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	(เท่า)	(0.67)	0.06	(1.32)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	-	-	-
ข้อมูลต่อหุ้นและอัตราส่วนการเติบโต (Growth Ratio)				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	0.93	0.87	0.84
กำไรสุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.06	0.03	(0.02)
เงินปันผลต่อหุ้น	(บาท)	-	-	-

หมายเหตุ : *อัตรากำไรจากการดำเนินงาน= (รายได้จากการขาย-ต้นทุนขาย-ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร-ดอกเบี้ยจ่าย)/รายได้จากการขาย)*100

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ก) ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 278.58 ล้านบาท กำไรสำหรับปี เพิ่มขึ้น 130.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.18 จากปี 2556 ซึ่งมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 148.04 ล้านบาท เกิดจากสาเหตุ ดังนี้

- ในปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้น 408.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.60 ของยอดขายรวม ซึ่งลดลงจากปี 2556 จำนวน 138.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.27 เนื่องจากรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 333.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.30 เนื่องจากในปี 2556 เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร จึงมีการโอนกรรมสิทธิ์ได้สูง ทำให้จำนวนห้องชุดคงเหลือที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2557 ลดลง ส่งผลให้การรับรู้รายได้ในปี 2557 ลดลงตามไปด้วย
- ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากปี 2556 จำนวน 66.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายที่ลดลง และค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เพิ่มขึ้น 3.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.91 ส่วนใหญ่มาจากการปรับเงินเดือนประจำปีให้กับพนักงานและจำนวนพนักงานเพิ่มขึ้น
- บริษัทฯ ประเมินราคาที่ดินใหม่พบว่าราคาที่ดินในปัจจุบันเพิ่มสูงขึ้นจากอดีตที่บริษัทฯ ได้บันทึกด้วยค่าเป็นค่าใช้จ่ายไว้ ทำให้ในปี 2557 บริษัทฯ จึงต้องโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของที่ดินดังกล่าวเพื่อสะท้อนราคาที่ดินให้ใกล้เคียงกับราคาตลาดปัจจุบัน จำนวน 171.31 ล้านบาท โดยใช้ราคาผู้ประเมินราคาอิสระ

บริษัทฯ มีเงินกู้คงเหลือจำนวน 960.10 ล้านบาท คาดว่าจะชำระหนี้เงินกู้ครบภายในปี 2558 โดยในปี 2557 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 0.46 เท่า แสดงให้เห็นว่า บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง

ในปี 2557 บริษัทฯ ล้างขาดทุนสะสม (งบการเงินเฉพาะกิจการ) ได้หมด และจะเริ่มจ่ายเงินปันผลเป็นครั้งแรกในรอบ 20 ปี บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถจ่ายเงินปันผลได้อย่างต่อเนื่องในอีก 3 ปี ข้างหน้า เนื่องจากมีกำไรที่เกิดจากมูลค่าขายโครงการต่างๆ ในปัจจุบัน เช่น โครงการสตาร์วิว โครงการนาราไนน์ โครงการแอมเบอร์ และโครงการบ้าน ที่จังหวัดระยอง เป็นต้น

รายได้จากการขายและบริการ

ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขาย จากการให้เช่าและบริการ มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ รวมรายได้มูลค่า 1,252.88 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 371.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.89 รายได้ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอาคารชุดพักอาศัยและบ้านพร้อมที่ดินรวมเป็นจำนวน 1,166.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.08 ของรายได้รวมธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จำนวน 35.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.81 ของรายได้รวมและมีรายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟจากบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด จำนวน 51.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.11 ของรายได้รวม

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัย ปี 2557 จำนวน 1,166.37 ล้านบาทลดลงจากปี 2556 จำนวน 375.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.37 จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ และจังหวัดระยองสรุปข้อมูลการขายแบ่งตามพื้นที่ขายมีดังนี้

สรุปข้อมูลการขายแบ่งตามพื้นที่ขาย	2557			2556		
	กรุงเทพฯ	ระยอง	รวม	กรุงเทพฯ	ระยอง	รวม
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	80.37	185.73	266.10	14.60	141.37	155.97
รายได้จากการขายห้องชุด	900.27	-	900.27	1,386.20	-	1,386.20
รวมรายได้	980.64	185.73	1,166.37	1,400.80	141.37	1,542.17

รายได้จากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ปี 2557 จำนวน 35.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 1.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.77 เนื่องจากมีลูกค้าเช่าบ้านและอพาร์ทเมนต์ระยะยาว และลูกค้ากลุ่มใหญ่ใช้บริการห้องพักในระยะสั้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟปี 2557 จำนวน 51.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 2.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.15 เป็นผลจากการปรับปรุงสนามกอล์ฟให้มีสภาพดีตลอดทั้งปี ทำให้มีผู้ใช้บริการกอล์ฟเพิ่มขึ้นและมีผู้ใช้บริการด้านอื่นๆ เพิ่มขึ้น เช่น เช่ารถกอล์ฟ รายได้สมาชิกกอล์ฟ รายได้เครื่องดื่ม และรายได้จากทะเลเทียม เป็นต้น

ต้นทุนขายและบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และการให้เช่าและบริการ ปี 2557 จำนวน 844.39 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 233.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.69 ต้นทุนขายในปี 2557 ประกอบด้วย

- ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัยรวม 786.08 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 233.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.87 ซึ่งแปรผันตามรายได้จากการขายที่ลดลง
- ต้นทุนธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 18.55 ล้านบาท ลดลง 2.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.73 เนื่องจากในปี 2556 มีต้นทุนปรับปรุงบ้านและอพาร์ทเมนต์ให้มีสภาพดีขึ้นตั้งแต่ในปี 2557 เป็นการบำรุงรักษาทั่วไป
- ต้นทุนธุรกิจสนามกอล์ฟจำนวน 39.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.14 เนื่องจากมีลูกค้าใช้บริการในสนามกอล์ฟและเกี่ยวกับกีฬาเพิ่มขึ้นจึงมีต้นทุนค่าบริการ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ เพิ่มขึ้น

รายได้อื่น

รายได้อื่นปี 2557 จำนวน 57.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 38.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 199.22 ล้านบาท ในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ จำหน่ายที่ดินเปล่าซึ่งยังไม่ได้นำมาพัฒนาในกรุงเทพและจังหวัดระยอง

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2557 จำนวน 103.36 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 66.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายที่ลดลง เกิดจากค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายซึ่งมีการส่งมอบรายการส่งเสริมการขายต่างๆ ให้กับลูกค้าภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2557

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2557 จำนวน 183.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.91 ส่วนใหญ่เกิดจากปรับเงินเดือนและจ่ายโบนัสประจำปีให้กับพนักงาน เพราะบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ และค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า

โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์/ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์

ในปี 2557 และ 2556 บริษัทฯ ได้ทบทวนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ประเภทที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยว่าจ้างผู้ประเมินอิสระทำการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว ผลปรากฏว่าราคาประเมินสินทรัพย์ใหม่ปี 2557 สูงกว่าราคาตามบัญชีปัจจุบัน จึงโอนกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ผลขาดทุนในอดีต จำนวน 171.32 ล้านบาท ในปี 2556 โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 14.80 ล้านบาท และมีสินทรัพย์บางรายการราคาประเมินต่ำกว่าราคาตามบัญชีจึงเกิดผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ จำนวน 12.25 ล้านบาท แต่ในปี 2557 ไม่เกิดผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของทรัพย์สิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายปี 2557 จำนวน 9.34 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 18.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.39 บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้ในการดำเนินโครงการของบริษัทฯ ซึ่งได้ชำระคืนเงินต้นครบแล้วบางส่วน ทำให้มีดอกเบี้ยจ่ายลดลง

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

บริษัทฯ มีผลกำไรก่อนภาษีเงินได้ใน ปี 2557 จำนวน 341.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 150.04 ล้านบาท โดยปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 62.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 19.50 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เกิดจากการกลบรายการผลแตกต่างชั่วคราวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอดัดบัญชีระหว่างหลักเกณฑ์ทางบัญชีกับหลักเกณฑ์ทางภาษีอากร

กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรเบ็ดเสร็จในปี 2557 จำนวน 278.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 130.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.18 ถึงแม้ว่าในปี 2557 จะมีรายได้จากการขายลดลง แต่มีรายการโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ที่สูง จึงทำให้เกิดกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2557 สูงกว่าปี 2556

ข) ฐานะการเงิน

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,794.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 884.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.96 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นเนื่องจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ ซึ่งเป็นรายการที่บริษัทฯ ใช้ในการดำเนินธุรกิจเป็นหลัก จึงมีมูลค่าต้นทุนในการพัฒนาและมูลค่าสินค้าคงเหลือสูง รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญของ บริษัทฯ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 49.60 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 87.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.71 เกิดจากในปี 2557 นำเงินมาใช้ในการพัฒนางานก่อสร้างเป็นส่วนใหญ่โดยไม่เบิกเงินกู้โครงการ และใช้ในการดำเนินงานทั่วไป
- เงินลงทุนชั่วคราว ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 167.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 156.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1,389.23 เนื่องจากในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ มีการลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้น

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 4.60 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 7.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.47 เกิดจากในปี 2556 มีลูกหนี้อื่นรายใหญ่ค้างชำระ 1 ราย ซึ่งได้รับชำระครบแล้วในต้นปี 2557
- ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 3,623.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 1,007.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.53 ส่วนใหญ่เกิดจากงานก่อสร้างโครงการอย่างต่อเนื่องจากปีก่อน จึงทำให้มีมูลค่างานก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นโดยแบ่งเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3,370.92 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือ 249.81 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 75.93 ล้านบาท ซึ่งลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 97.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.28 เนื่องจากเมื่อมีงวดงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจะลดลง
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 1,298.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 600.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.11 เกิดจากรายการโอนที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาในกรุงเทพฯและจังหวัดระยอง เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2557
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 26.63 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 50.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.32 เนื่องจากในปี 2557 บริษัทฯ มีผลกำไรจากการดำเนินงาน จึงใช้ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ตั้งเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีในอดีต เป็นค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2557
- ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 1,086.19 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 645.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.26 เกิดจากรายการโอนที่ดินไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และโอนเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่นำไปพัฒนาเพื่อขาย

ส่วนประกอบของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 2,124.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 605.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.85 โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนี้

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 170.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 35.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 เกิดจากงานก่อสร้างและพัฒนาโครงการทั้งในกรุงเทพฯและโครงการที่จังหวัดระยองเพิ่มขึ้น
- เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 960.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 957.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40,240.34 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศ เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และใช้คืนเงินกู้ครบแล้วเป็นส่วนใหญ่ โดยคาดว่าเงินกู้จำนวน 957.72 ล้านบาท จะชำระครบในปี 2558 จากการโอนคอนโดมิเนียม

- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 739.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 115.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.55 เนื่องจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้สูงขึ้น ทำให้มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์
 - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 36.50 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 35.56 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนโครงการค้างจ่าย และค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายค้างจ่ายสำหรับห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2557 ที่ลดลง
 - เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ลดลงทั้งจำนวน 547.10 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เกิดจากการจัดประเภทเป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ทำให้ในปี 2557 ไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี
 - เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 150.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 70.93 ล้านบาท เกิดจากบริษัทมีการหักเงินประกันผลงานจากผู้รับเหมาตามงวดงาน และในปี 2557 มีการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยใหม่เพิ่มจึงทำให้เงินประกันผลงานค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,669.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 278.58 ล้านบาท เป็นผลมาจากปี 2557 บริษัทฯ มีกำไร 278.58 ล้านบาท โดยมีการจัดสรรสำรองตามกฎหมายเพิ่มขึ้นในปี 2557 จำนวน 8.80 ล้านบาท ทำให้ขาดทุนสะสมลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 270.94 ล้านบาท และส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง 1.16 ล้านบาท

ค) สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

ในปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดส่วนที่มาจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวนรวม 87.07 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 14.22 ล้านบาท มีสาเหตุดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน ในปี 2557 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิจำนวน 328.82 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 435.50 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากในปี 2557 บริษัทฯ มีเงินสดรับจากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง แต่มีเงินสดจ่ายต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน
- กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน ในปี 2557 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 168.87 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 588.57 ล้านบาท เกิดจากสาเหตุหลักในปี 2556 บริษัทฯ มีการซื้อที่ดินรอการพัฒนา 747.79 ล้านบาท ส่วนในปี 2557 ไม่มีการซื้อที่ดินรอการพัฒนา และบริษัทฯ มีการซื้อ-ขายหน่วยลงทุนสุทธิ 167 ล้านบาท แต่ในปี 2556 ไม่มีการซื้อ-ขายหน่วยลงทุนสุทธิ ซึ่งสรุปรายการเงินใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2556 และปี 2557 ได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการในกิจกรรมการลงทุน	ปี 2557	ปี 2556
เงินฝากประจำ	11.20	(0.40)
ซื้อหน่วยลงทุนสุทธิ	(167.00)	-
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินรอการพัฒนา	(3.78)	(747.79)
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(36.03)	(7.75)
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5.13)	(2.16)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอการพัฒนา	30.62	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	1.25	0.66
กระแสเงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)	(168.87)	(757.44)

- กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2557 จำนวน 410.62 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 138.86 ล้านบาท เกิดจากบริษัทฯ เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ ของ บริษัทน้อยลง

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 3,926.50 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 1,941.27 ล้านบาท ทำให้มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.02 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 1.42 เท่า แต่สภาพคล่องของบริษัทฯ ยังอยู่ในเกณฑ์ดีมีความคล่องตัวในการจ่ายชำระหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สินทรัพย์หมุนเวียน เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 970.82 ล้านบาท เนื่องจากมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 1,007 ล้านบาท จากการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง และมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างลดลงจำนวน 97.75 ล้านบาท และมีการนำเงินสดคงเหลือมาลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้นโดยรวมเพิ่มขึ้น 69.08 ล้านบาท สำหรับหนี้สินหมุนเวียนรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 1,077.62 ล้านบาท เกิดจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 35.83 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจำนวน 957.72 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 115.68 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลงจำนวน 36.21 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 0.46 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 0.11 เท่า เนื่องจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เพิ่มขึ้น 605.48 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีรวมกันมากกว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 410.62 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายในปี 2558