

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี อนุญาตเลขที่	วันที่รายงาน
2554	นายนิรันดร์ ลีลาเมธวัฒน์	2316	20 ก.พ. 2555
2555	นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส	4439	22 ก.พ. 2556
2556	นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส	4439	24 ก.พ. 2557

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นสังกัด บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

จากรายงานผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ (บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด) ซึ่งได้ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554, 2555 และ 2556 มีความเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม แสดงฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยมีข้อสังเกตตามหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งส่วนใหญ่เกี่ยวข้องเนื่องกับการบริการและการให้กู้ยืมเงินและเงินทรองจ่ายรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และมีข้อสังเกตตามหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับผลกระทบต่อบงการเงินรวมจากการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

งบการเงิน: สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินปี 2554 ที่นำมาเปรียบเทียบ ในส่วนของงบแสดงฐานะการเงินได้มีการปรับปรุงใหม่ให้สอดคล้องกับมาตรฐานรายงานทางการเงินใหม่ที่บริษัทเริ่มใช้ในปี 2556 และการจัดประเภทรายการใหม่ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 แต่สำหรับงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ที่นำมาเปรียบเทียบไม่ได้มีการปรับปรุงใหม่ให้สอดคล้องกับมาตรฐานรายงานทางการเงินใหม่ที่บริษัทเริ่มใช้ในปี 2556 ยังคงใช้ตามงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและจัดประเภทใหม่ที่นำมาเปรียบเทียบกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : พันบาท)

สินทรัพย์
สินทรัพย์หมุนเวียน

	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2554
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	163,964	219,051	819,543
เงินลงทุนชั่วคราว – เงินฝากประจำ	39,580	113,930	84,262
เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน – เงินฝากออมทรัพย์	-	55	51
ลูกหนี้การค้า	120,727	117,920	43,651
ลูกหนี้และเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,623	747	5,383
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	196,235	171,063
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1,883,629	656,295	1,034,863
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	72,059	80,545	93,213
สินทรัพย์จัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย	50,947	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,332,529	1,384,778	2,252,030

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	5,578	6,505	8,546
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	271,349	371,311	421,093
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	174,725	-	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	154,579	149,011	149,011
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,212,595	6,429,061	6,068,642
สิทธิการเช่า	1,489,240	1,521,520	2,002,120
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,787,246	1,691,871	1,656,039
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	55,126	48,410	52,231
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20,545	27,433	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	76,026	66,968	73,240
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	10,247,009	10,312,090	10,430,922

รวมสินทรัพย์

12,579,538	11,696,868	12,682,951
-------------------	-------------------	-------------------

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : พันบาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น
หนี้สินหมุนเวียน

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น

จากสถาบันการเงิน

865,627

1,816

4,063

เจ้าหนี้การค้า

132,369

39,599

230,672

เจ้าหนี้และเงินทดรองจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

-

-

90

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึง

กำหนดชำระภายในหนึ่งปี

242,743

1,342,943

508,807

รายได้รอดัดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

29,918

29,918

29,918

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระ

ภายในหนึ่งปี

-

-

3,642

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

-

1,282

6,977

ประมาณการหนี้สินระยะสั้น

-

-

1,707

เงินรับล่วงหน้าค่าใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ

25,310

1,981

-

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

378,556

475,805

962,845

รวมหนี้สินหมุนเวียน
1,674,523
1,893,344
1,748,722
หนี้สินไม่หมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

3,022,537

1,971,593

2,871,383

เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย

273,413

262,213

252,133

รายได้รอดัดบัญชี

769,164

798,885

828,801

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

204,000

206,100

-

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

16,263

23,937

22,847

ประมาณการหนี้สินระยะยาว

206,143

156,436

26,613

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

526,628

444,508

237,298

รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน
5,018,148
3,863,672
4,239,076
รวมหนี้สิน
6,692,671
5,757,016
5,987,798

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : พันบาท)

ส่วนของผู้ถือหุ้น
ทุนเรือนหุ้น

ทุนจดทะเบียน

16,382,134

16,382,134

16,382,134

ทุนที่ออกและชำระแล้ว

12,678,707

11,341,477

11,341,477

ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ

(4,746,776)

(3,810,715)

(3,810,715)

กำไร (ขาดทุน) สะสม

จัดสรรแล้ว – ทุนสำรองตามกฎหมาย

104,458

99,830

99,082

ขาดทุนสะสม

(1,904,534)

(1,469,480)

(767,672)

รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

6,131,855

6,161,112

6,862,172

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

(244,988)

(221,260)

(167,019)

รวมส่วนของผู้ถือหุ้น

5,886,867

5,939,852

6,695,153

รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

12,579,538

11,696,868

12,682,951

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : พันบาท)

	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2554
รายได้			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	622,225	845,877	582,821
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	920,959	774,764	470,989
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	22,168	22,760	22,365
รายได้ค่าการจัดการ	8,253	5,813	14,400
รายได้จากการลงทุน	14,148	23,374	35,390
รายได้อื่น	6,112	8,301	17,896
รวมรายได้	1,593,865	1,680,889	1,143,861
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	483,536	636,393	383,810
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	621,076	578,294	372,404
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟ	12,499	11,604	10,789
ค่าใช้จ่ายในการขาย	45,176	73,447	61,433
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	561,340	686,411	420,095
ต้นทุนทางการเงิน	248,807	286,040	173,544
รวมค่าใช้จ่าย	1,972,434	2,272,189	1,422,075
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของบริษัทร่วม	(68,636)	(1,746)	46,075
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(447,205)	(593,046)	(232,139)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(6,949)	(27,228)	(21,187)
ขาดทุนสำหรับปี	(454,154)	(620,274)	(253,326)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
กำไรจากการประมาณการ			
ตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย			
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	-	2,124	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	2,124	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(454,154)	(618,150)	(253,326)

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : พันบาท)

	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนสำหรับปี	(454,154)	(620,274)	(253,326)
รายการปรับปรุง			
รายได้รอตัดบัญชี	(24,167)	(22,122)	(22,005)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	242,312	247,937	147,680
รายได้จากการลงทุน	(14,148)	(23,374)	(35,390)
ต้นทุนทางการเงิน	248,807	286,040	173,544
ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	50,892	157,291	11,117
กลับรายการประมาณการค่าใช้จ่าย			
สำหรับคดีความ	(1,050)	(6,200)	(24,911)
ประมาณการจากการประกันค่าเช่า	-	-	12,456
ขาดทุนจากการด้อยค่าและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	14,812	52,368	8,445
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	(1,503)	-	(16,318)
หนี้สงสัยจะสูญ	96,686	7	4,255
ค่าเผื่อการสนับสนุนทางการเงิน	-	2,124	-
ส่วนแบ่ง(กำไร) ขาดทุนของบริษัทร่วม	68,636	1,746	(46,075)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	6,949	27,228	21,187
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3,314	1,090	3,715
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและ			
อุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ			
สิทธิการเช่า	(2,264)	(1,448)	(125)
	235,122	102,413	(15,751)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้า	(15,539)	(58,771)	(7,000)
ลูกหนี้และเงินตรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(877)	4,636	(5,383)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(1,225,830)	369,879	266,325
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12,759	12,393	25,151
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	7,069	-	(130)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(5,848)	3,739	(942)
เจ้าหนี้การค้า	92,771	(191,074)	89,137
เจ้าหนี้และเงินตรองจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(90)	90

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : พันบาท)

	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2554
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(103,956)	(298,359)	(70,135)
รายได้รอตัดบัญชี	2,500	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	47,653	47,739	61,989
จ่ายเงินประกันค่าเช่า	-	-	(62,152)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	-	(56,511)	(164,758)
เงินสดจ่ายสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(10,989)	-	-
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(965,165)	(64,006)	116,571
จ่ายภาษีเงินได้	(25,975)	(19,783)	(23,571)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(991,140)	(83,789)	93,000
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
รับดอกเบี้ย	2,334	15,762	27,817
หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดเพื่อขาย			
ลดลง	-	-	1,120
เงินลงทุนชั่วคราว-เงินฝากประจำ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	74,349	(29,667)	(5,384)
เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน-เงินฝากออมทรัพย์			
ลดลง	55	(3)	25
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	927	2,042	(130)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(60,185)	(15,315)	-
รับเงินปันผล	20,298	37,930	52,809
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	-	-	(130)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า	2,825	3,655	340
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อ			
การลงทุน สิทธิการเช่าและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(128,129)	(204,735)	(1,576,379)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(87,526)	(190,331)	(1,499,914)

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : พันบาท)

	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(226,673)	(270,532)	(227,391)
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,190)	(2,247)	(7,377)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	540,000	-	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(25,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	840,638	431,908	1,172,655
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(539,893)	(497,562)	(600,904)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	11,200	10,080	12,480
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	-	-	1,512,197
เงินสดรับค่าใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	424,497	1,981	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	1,023,579	(326,372)	1,861,661
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(55,087)	(600,492)	454,747
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	219,051	819,543	364,796
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	163,964	219,051	819,543

อัตราส่วนทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2556	2555 (2)	2554 (1)
อัตราส่วนทางการเงิน			
1 อัตราสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.39	0.73	1.29
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.19	0.24	0.54
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	-0.56	-0.05	0.05
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	13.12	18.98	25.45
อัตราเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย(วัน)	27.44	18.97	14.34
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.38	0.75	0.30
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	945.51	478.33	1,215.16
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	5.62	4.71	4.12
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	64.02	76.44	88.56
วงจรเงินสด (วัน)	1,036.96	573.74	1,140.94
2 อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	29%	25%	29%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	-27%	-34%	-22%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	-7%	-9%	-4%
3 อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	-4%	-5%	-2%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	-22%	-30%	-1%
อัตราหมุนของสินทรัพย์	0.13	0.14	0.10
4 อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินระยะยาวต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.55	0.56	0.51
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.09	0.93	0.89
5 ข้อมูลต่อหุ้น			
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท)	4.84	5.43	6.66
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	- 0.35	- 0.49	- 0.23
6 อัตราการเติบโต			
สินทรัพย์รวม (%)	8%	-8%	15%
หนี้สินรวม (%)	16%	-7%	-8%
รายได้จากการขาย	-5%	53%	-43%
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	-20%	58%	-19%
ขาดทุนสุทธิ	-27%	145%	-22%

(1) การคำนวณยังคงใช้ตามงบการเงินที่เคยนำเสนอในปีก่อน

(2) การคำนวณใช้ตัวเลขจากงบการเงินที่ปรับปรุงใหม่ที่ใช้เปรียบเทียบกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ในระหว่างปี 2555 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งเกี่ยวข้องกับงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 บริษัทและบริษัทย่อยจึงได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่และเป็นผลให้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญซึ่งมีผลทำให้ต้องปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง งบการเงินปี 2555 ที่นำมาเปรียบเทียบจึงต้องปรับปรุงใหม่ และปรับปรุงงบแสดงฐานะการเงิน เสมือนทำใหม่ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 โดยมาตรฐานการบัญชีหลักที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อบริษัทฯ มีดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8	ส่วนงานดำเนินงาน

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกการตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 เรื่อง สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน ซึ่งมีผลบังคับใช้ในปี 2557 กลุ่มบริษัทได้มีการนำตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 มาใช้ก่อนโดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556

ดังนั้นคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงิน จะอธิบายจากงบการเงินที่ปรับปรุงใหม่ เปรียบเทียบฐานะการเงินที่เปลี่ยนไปในปี 2555 และ 2556 เท่านั้น ส่วนการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 – 2555 จะเปรียบเทียบจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่ปรับปรุงใหม่ ส่วนผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ที่ใช้ในการเปรียบเทียบและวิเคราะห์ยังคงใช้ตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่ใช้เปรียบเทียบในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

1. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2554 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 583 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 327 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งอยู่ในช่วงปลายโครงการของโครงการใกล้เคียง เลเจนด์ โครงการใกล้เคียงนครา และโครงการแกรนด์ โมนาโค ประกอบกับภาวะอุทกภัยในเขตพื้นที่กรุงเทพ ทำให้มีการชะลองานก่อสร้างและการโอนบ้านในช่วงปลายปี

ในปี 2555 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 846 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 263 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์โครงการใกล้เคียง เฮอริเทจ เฟส 2 และโครงการแกรนด์ โมนาโค เฟส 1

ในปี 2556 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 622 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 224 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของการโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านจัดสรรเก่า ที่เหลือจำนวนหน่วยขายลดลง และขายปิดโครงการในปีที่ผ่านมา 2 โครงการ อีก 2 โครงการก็เหลือหน่วยขายไม่มาก และคาดว่าจะขายปิดโครงการในปี 2557 สำหรับบ้านจัดสรรเก่าที่จับกลุ่มลูกค้าในระดับสูงคือระดับราคา 7-20 ล้านบาท

ในปี 2556 บริษัทยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายในโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาภายใต้แผนธุรกิจใหม่ของบริษัท ที่จะมุ่งเน้นในการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร โดยจับกลุ่มลูกค้าในระดับกลาง คือบ้านทาวน์เฮ้าส์ ระดับราคา 1.8 - 2.5 ล้านบาท และบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวระดับราคา 3 - 7 ล้านบาท ในระหว่างปีบริษัทได้จัดซื้อที่ดินเพื่อเตรียมพัฒนาโครงการไปแล้ว 5 โครงการ ได้มีการพัฒนาสาธารณูปโภค และก่อสร้างบ้านตัวอย่าง และบ้านพร้อมขายไปบ้างบางส่วน เมื่อเดือน พ.ย. 2556 บริษัทได้ทำการเปิดขายอย่างไม่เป็นทางการ (Soft opening) ที่โครงการโกลเด้น อเวนิว - แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์ ได้ยอดจองซื้อและทำสัญญามูลค่ารวม 428 ล้านบาท แต่ยังไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับลูกค้าได้ จึงยังไม่มีรายได้จากการขาย โดยตามแผนการดำเนินงานจะเริ่มโอนบ้านจากบ้านจัดสรรใหม่ได้ตั้งแต่เดือน ม.ค. 2557 เป็นต้นไป และมีแผนที่จะเปิดขายบ้านจัดสรรใหม่ในปี 2557 อีกไม่น้อยกว่า 7 โครงการ

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

ในปี 2554 บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเป็นจำนวน 471 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 44 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 10 เป็นผลจากความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวต่อการเมืองไทย ประกอบกับการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวในประเทศไทย ทำให้อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในช่วงปลายปีที่มีภาวะอุทกภัยในเขตรอบนอกของกรุงเทพ

ในปี 2555 ผลกระทบจากการปรับปรุงงบการเงินสำหรับปี 2555 ตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ ทำให้รายได้จากการให้เช่าและบริการจากเดิม 713 ล้านบาท เป็น 775 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2554 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 304 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 65 ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการของโครงการอาคารสำนักงานสาทร สแควร์

ในปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเป็นจำนวน 921 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 146 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 19 ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการของโครงการอาคารสำนักงานสาทร สแควร์

โดยในกลุ่มธุรกิจให้เช่าและบริการนี้แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มย่อยคือรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้อง กับ รายได้จากการให้เช่าห้องพักอาศัยในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรม

โดยรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานในปีที่ผ่านมาปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 40 โดยปรับเพิ่มส่วนใหญ่จากอาคารสำนักงานสาทรสแควร์ เป็นอาคารใหม่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจใจกลางเมือง ติดสถานีรถไฟฟ้าสถานีช่องนนทรี ทำให้สามารถจัดหาผู้เช่าเพิ่มขึ้นโดยอัตราพื้นที่เช่าเพิ่มจากร้อยละ 65 เป็นร้อยละ 75 ในช่วงสิ้นปี อัตราค่าเช่าใหม่ที่ได้อีกปรับเพิ่มขึ้น เนื่องจากความต้องการพื้นที่สำนักงานเกรด A ในพื้นที่ธุรกิจใจกลางเมืองที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ไม่มีอาคารสำนักงานใหม่เพิ่มขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมา ในส่วนของอาคารโกลเด้นแลนด์บิลด์িং ที่มีสัดส่วนรายได้เพียงร้อยละ 15 ที่ถึงแม้ว่าจะเป็นอาคารสำนักงานเก่า แต่ยังคงมีผู้เช่าต่อเนื่องและสามารถปรับราคาเช่าขึ้นได้ เนื่องจากอยู่ในทำเลกลางเมือง สามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าทั้งจากสถานีราชดำริ หรือจากสถานีชิดลม

ส่วนการให้เช่าที่พักอาศัยเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรมของบริษัท มีรายได้เพิ่มขึ้นเล็กน้อย ร้อยละ 3 ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการเข้ามาทำงานมากขึ้นของนักธุรกิจชาวต่างชาติ แต่ในขณะเดียวกันอัตราค่าเช่าห้องพักไม่สามารถปรับเพิ่มสูงได้ เนื่องจากภาวะการแข่งขันจากจำนวนโรงแรมที่พัก เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ก็เพิ่มขึ้นตาม และห้องชุดพักอาศัยที่นักลงทุนรายย่อยซื้อเข้ามาเพื่อให้เช่ามีมากขึ้น ประกอบกับภาวะความผันผวนของการเมืองในประเทศ ทำให้ภาคการท่องเที่ยวชะงักลงอีกครั้งในช่วงปลายปี

รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ

ในปี 2554 มีรายได้จากกิจการสนามกอล์ฟจำนวน 22 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน เพียงจำนวน 0.85 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 4

ในปี 2555 มีรายได้จากกิจการสนามกอล์ฟจำนวน 23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 0.39 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 2

ในปี 2556 มีรายได้จากกิจการสนามกอล์ฟจำนวน 22 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 0.59 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 3 โดยทั้ง 3 ปี รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญ โดยบริษัทไม่มีแผนที่จะปรับปรุงหรือดำเนินการพัฒนาเพิ่มขึ้น โดยตามนโยบายธุรกิจสนามกอล์ฟนี้ไม่ได้รวมอยู่ในธุรกิจหลักของบริษัท

โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มธุรกิจ ตั้งแต่ปี 2554 จนถึง 2556 มีดังนี้

ธุรกิจ	อัตรากำไรขั้นต้น		
	ปี 2556	ปี 2555 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2554
การขายอสังหาริมทรัพย์	22%	24%	34%
การให้เช่าและบริการ	33%	25%	21%
กิจการสนามกอล์ฟ	44%	49%	52%

ทุ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2554 มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 384 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66 ของรายได้ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวรวมการกลับรายการการด้อยค่าสินทรัพย์จำนวน 8 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้ โดยรวมอัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้ลดลง เป็นเพราะต้นทุนค่าก่อสร้างลดลง

ในปี 2555 มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 636 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75 ของรายได้ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวรวมการกลับรายการการด้อยค่าสินทรัพย์จำนวน 12 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้ แต่อัตรารายได้ส่วนต้นทุนต่อรายได้เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคของโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น

ในปี 2556 มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 484 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78 ของรายได้ แต่อัตรารายได้ส่วนต้นทุนต่อรายได้เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคของโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น

โดยอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นมาจากโครงการเก่าที่บริษัท ต้องการเร่งขายเพื่อปิดโครงการ ทำให้ได้อัตรากำไรที่ต่ำลง ในส่วนของโครงการใหม่ที่ยังไม่ได้เริ่มรับรู้รายได้ในปีที่ผ่านมาอัตรากำไรขั้นต้นจะกลับขึ้นไปอยู่ในระดับร้อยละ 32 – 34

ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ

ในปี 2554 มีต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 372 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 79 ของรายได้ อัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2553 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการให้เช่าและบริการ สำหรับโครงการ สาทรร สแควร์ ออฟฟิศ เนื่องจากโครงการดังกล่าวเริ่มให้บริการตั้งแต่ปลายไตรมาส 3 ของปี

ในปี 2555 มีต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 578 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81 ของรายได้ อัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2554 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากต้นทุนของโครงการ อาคารสำนักงานสาทร สแควร์ ทั้งนี้ ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน บริษัทเริ่มรับรู้ต้นทุนดังกล่าวโดยเฉพาะค่าเสื่อมราคาและค่าเช่าที่ดิน ในกลางเดือนกันยายน 2554 เนื่องจากโครงการดังกล่าวได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ในปี 2556 มีต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 621 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67 ของรายได้ อัตราส่วนลดลงจากปี 2555 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากอัตราการใช้เช่าของโครงการ อาคารสำนักงานสาทร สแควร์ ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนค่าบริการเพิ่มขึ้นเฉพาะส่วนของต้นทุนแปรผันตามอัตราส่วนการให้เช่า ต้นทุนคงที่และค่าเสื่อมราคาไม่ได้ปรับเพิ่มมาก

ต้นทุนจากกิจการสนามกอล์ฟ

ในปี 2556 มีต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟจำนวน 13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56 ต่อรายได้ ในปี 2555 มีต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟจำนวน 12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51 ต่อรายได้ และในปี 2554 มีต้นทุนจำนวน 11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48 ต่อรายได้

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2554 มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 61 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 จำนวน 12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17 เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดลดลง โดยเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรโครงการแกรนด์ โมนาค และโครงการโกลเด้น เฮอริเทจ เนื่องจากใกล้จบโครงการ

ในปี 2555 มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการ อาคารสำนักงาน สาทร สแควร์ ที่ใช้ขายเป็นค่านายหน้าของการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

ในปี 2556 มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 45 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการ อาคารสำนักงาน สาทร สแควร์ ที่หันมาพนักงานของบริษัท ทำหน้าที่แทน และลดค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2554 มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 420.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2553 จำนวน 125.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17 เนื่องจากประมาณการประกันค่าเช่าลดลงจำนวน 54.91 ล้านบาท และปรับปรุงค่าใช้จ่ายลดลงสำหรับประมาณการหนี้สินจากคดีความจำนวน 23.76 ล้านบาท

ในปี 2555 มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 686.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 266.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินจากคดีความจำนวน 164.88 ล้านบาท ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินทรัพย์จำนวน 46.35 ล้านบาท ภาษีโรงเรือนจำนวน 13.86 ล้านบาท จากการให้เช่าในอาคารสาทรสแควร์ที่เพิ่มขึ้น และภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นจำนวน 8.78 ล้านบาท เนื่องจากโอนบ้านและที่ดินมากขึ้น

ในปี 2556 มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 561 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2555 จำนวน 125 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของประมาณการหนี้สินจากคดีความจำนวน 101 ล้านบาท ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 40 ล้านบาท ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจำนวน 34 ล้านบาท

ค่าธรรมเนียมการจัดการลดลง จากการเลิกใช้บริการบริษัทหน้าในการหาผู้เช่าอาคาร จำนวน 14 ล้านบาท และค่าบริการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรที่ทยอยส่งมอบให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดูแลที่บันทึกเป็นค่าซ่อมแซมดูแลรักษาลดลงจำนวน 17 ล้านบาท แต่มีการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญในส่วนเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทร่วมแห่งหนึ่งจำนวน 96 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2554 มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 174 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2553 จำนวน 54 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมทั้งเป็นผลจากการที่บริษัทรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายของโครงการอาคารสำนักงาน สาทร สแควร์ เป็นค่าใช้จ่าย ขณะที่ปีก่อนบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการจนถึงกลางเดือนกันยายน 2554 เนื่องจากโครงการดังกล่าวได้ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่กลางเดือนกันยายน 2554

ในปี 2555 มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 286 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 113 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมทั้งเป็นผลจากการที่บริษัทรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายของโครงการอาคารสำนักงาน สาทร สแควร์ เป็นค่าใช้จ่าย ขณะที่ปีก่อนบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการจนถึงกลางเดือนกันยายน 2554 เนื่องจากโครงการดังกล่าวได้ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่กลางเดือนกันยายน 2554

ในปี 2556 มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 249 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 37 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นผลจากการที่บริษัทเจรจาขอปรับลดอัตราดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินเดิม และเปลี่ยนแปลงสถาบันการเงินผู้ให้เงินกู้ไปยังผู้ให้กู้ที่ให้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า

ภาษีเงินได้

ในปี 2556 ปี 2555 และปี 2554 บริษัทมีภาษีเงินได้จำนวน 7 ล้านบาท จำนวน 27 ล้านบาท และจำนวน 21 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทย่อย และ ผลกระทบจากการปรับปรุงภาษีเงินได้รอบตัดบัญชีสำหรับปี 2555 ตามมาตรฐานการบัญชีใหม่

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2554 มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 253 ล้านบาท ในปี 2555 มีผลขาดทุนสุทธิหลังปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีใหม่จำนวน 620 ล้านบาท (ตามรายงานเดิม 667 ล้านบาท) และในปี 2556 มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 454 ล้านบาท

อัตราขาดทุนสุทธิของบริษัทที่ผ่านมาทั้งสามปี 2554 - 2556 ขาดทุนในอัตราร้อยละ 22, 37 และ 28 ตามลำดับ เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ที่ค่อนข้างสูง โดยที่บริษัท ไม่สามารถทำให้สินทรัพย์ที่มีอยู่ก่อให้เกิดรายได้ได้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ฝ่ายบริหารได้เร่งปรับปรุงคุณภาพของสินทรัพย์ และพิจารณาว่าสินทรัพย์ใดที่จะถือเป็นธุรกิจหลักของบริษัท กลุ่มธุรกิจบ้านจัดสรร ได้มีการลงทุนใหม่และคาดว่าจะเริ่มก่อให้เกิดรายได้ได้มากพอต่อค่าใช้จ่ายดำเนินงานและต้นทุนทางการเงิน ธุรกิจให้เช่าและบริการก็มีการปรับปรุงให้อยู่ในสภาพที่จะเร่งให้เกิดรายได้เพิ่มมากขึ้นจนถึงจุดที่มากกว่าค่าใช้จ่ายดำเนินงาน และต้นทุนทางการเงิน และต้องดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในธุรกิจหลักออก เพื่อลดค่าใช้จ่ายดำเนินงานและต้นทุนทางการเงินที่ต้องกั้มาลงทุนในสินทรัพย์เหล่านั้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นที่ขาดทุนทั้งสามปี 2554 - 2556 ร้อยละ 4, 10 และ 8 ตามลำดับ จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาทั้งหมดข้างต้น ทำให้บริษัทยังไม่สามารถทำกำไรให้กับผู้ถือหุ้น ฝ่ายบริหารเชื่อว่าภายหลังการดำเนินการที่ชี้แจงในวรรคก่อน น่าจะทำให้อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นกลับมาเป็นบวกได้

2. ฐานะการเงิน

2.1 สินทรัพย์รวม

ในปี 2555 ผลกระทบจากการปรับปรุงการเงินสำหรับปี 2555 ตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 11,697 ล้านบาท (จากเดิม 11,593 ล้านบาท) โดยส่วนใหญ่เป็นปรับปรุงเพิ่มในส่วนลูกหนี้การค้า จากการปฏิบัติตามการตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 เรื่อง "สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน" แต่เมื่อเปรียบเทียบกับงบแสดงฐานะการเงินปีก่อนลดลงจำนวน 1,032 ล้านบาท บริษัทมีสินทรัพย์ส่วนใหญ่ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ดังนี้

- อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาสุทธิ จำนวน 656 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากปีก่อนประมาณ 378.57 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการบ้านจัดสรร โดยเฉพาะโครงการใกล้เคียง เซอร์วิเทจ และโครงการ แกรนด์ โมโนโค
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิทธิการเช่า และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ จำนวน 7,999 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากปีก่อน 67 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการแกรนด์ โมโนโค เฟส 2
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 1,692 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14 ของสินทรัพย์รวม ลดลงสุทธิจากปีก่อนประมาณ 21 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคา

รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจำนวน 600 ล้านบาท ตามกระแสเงินสด

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นรวมในปี 2555 จำนวน 148 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11 สาเหตุหลักมาจากการขอคืนภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ชำระเกินของบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 12,580 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 883 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 1,227 ล้านบาทโดยบริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มใหม่จำนวน 5 โครงการ

ลูกหนี้การค้า

ประกอบไปด้วยลูกหนี้สามส่วนดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	2556	2555
ลูกหนี้การค้าอสังหาริมทรัพย์	4.24	35.79
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	16.80	12.28
เกินกำหนดชำระ น้อยกว่า 3 เดือน	13.91	13.69
เกินกำหนดชำระ 3-6 เดือน	0.34	0.13
เกินกำหนดชำระ 6-12 เดือน	0.93	1.16
เกินกำหนดชำระ มากกว่า 12 เดือน	2.39	6.78
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	34.37	34.04
รายได้ค้างรับจากสัญญาเช่าดำเนินงาน	86.47	88.33
รวม	125.08	158.16
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(4.35)	(40.24)
สุทธิ	120.73	117.92

ลูกหนี้การค้า-อสังหาริมทรัพย์ ในปี 2555 จำนวน 35.79 ล้านบาท บางส่วนเป็นลูกหนี้ค้างรับ โดยบริษัทได้รับรู้รายได้จากการขาย แต่ยังไม่ได้ออกรวมสิทธิ์ที่ดินให้ และตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญไว้ ในปี 2556 บริษัทจึงกลับรายการขายและกลับรายการการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 15.77 ล้านบาท ลูกหนี้ที่เหลือจำนวน 20.02 ล้านบาท เป็นลูกหนี้ที่คงค้างจ่าย โดยบริษัทยืมโอนที่ดินและบ้านให้ แต่ยังไม่ได้รับชำระหนี้ครบตามสัญญาซื้อขาย ซึ่งเป็นเหตุการณ์ตั้งแต่ปี 2540 ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตามบริษัทยังได้ตั้งสำรองหนี้สูญไว้ทั้งจำนวนแล้ว ในปี 2556 บริษัทยังได้พิจารณาตัดจำหน่ายลูกหนี้ที่ค้างมานาน และไม่สามารถติดตามทรัพย์สินได้ จำนวน 15.78 ล้านบาท ที่เหลือจำนวน 4.24 ล้านบาท บริษัทยังอยู่ระหว่างพิจารณาตัดจำหน่ายออกในปีถัดไป

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ โดยปกติบริษัทและบริษัทย่อย ให้สินเชื่อแก่ลูกค้ามีระยะเวลาดังแต่ 15 วัน ถึง 30 วัน ที่ค้างชำระนาน โดยส่วนใหญ่เป็นหนี้ค้างนานตั้งแต่ก่อนปี 2545 ซึ่งส่วนใหญ่เลิกกิจการ ไม่สามารถติดตามหนี้ได้ บริษัทย่อยจึงได้ตัดจำหน่ายออกระหว่างปี 2556 ส่วนที่ยังคงค้างอยู่และค้างชำระนานเกิน 3 เดือน ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้ค่าภาษีโรงเรียนที่บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งทอดทิ้งจ่ายให้ลูกค้าแล้วจึงเรียกเก็บคืนจากลูกค้า แต่ลูกค้าบางรายปฏิเสธการจ่าย บริษัทจึงฟ้องเรียกคืน คดียังอยู่ในการพิจารณาของศาล ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทย่อยชนะคดีและสามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระหนี้ได้ บางส่วนลูกค้าขอทยอยจ่าย ลูกค้ายังคงพักอาศัยอยู่ในอาคารของบริษัท จึงไม่ได้พิจารณาตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญในส่วนนี้

ในปี 2556 มีการบันทึกรายได้ค้างรับจากสัญญาเช่าดำเนินงาน ตามการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 เรื่อง "สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน" โดยบันทึกปรับปรุงย้อนหลังตั้งแต่ต้น หนี้ดังกล่าวเป็นหนี้จากการคำนวณรายได้ค่าเช่าที่ลูกค้าต้องจ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า ตัวเฉลี่ยเป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตามมาตรฐานการบัญชีตลอดอายุสัญญาเช่าโดยนับรวมระยะเวลาที่บริษัทผ่อนผันให้ใช้พื้นที่เช่าโดยไม่คิดค่าเช่า ทำให้ต้องนำรายได้ค่าเช่าที่ลูกค้าสัญญาว่าจะจ่ายในอนาคตตามสัญญา ถูกบันทึกเป็นรายได้ค้างรับตั้งแต่วัดที่ลูกค้ายังไม่ต้องจ่ายค่าเช่าตามสัญญา รวมทั้งกรณีที่อัตราค่าเช่าไม่เป็นเส้นตรงแต่ปรับเปลี่ยนตามอายุสัญญา ก็ต้องเฉลี่ยรายได้ค่าเช่าเป็นเส้นตรง ซึ่งถ้าในอนาคตลูกค้าไม่เช่าอยู่จนครบตามสัญญาเช่าและหรือจ่ายค่าเช่าในอัตราที่ตกลงตามสัญญาให้ครบ บริษัทจะต้องพิจารณาการกลับรายการการรับรู้รายได้ดังกล่าวออก

ส่วนสินทรัพย์หลัก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สิทธิการเช่า สินทรัพย์จัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ จำนวน 7,808 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากปีก่อน 191 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการตัดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ส่วนการลงทุนหลักในปีที่ผ่านมาเป็นการปรับปรุงอาคารสำนักงานสาทรสแควร์ ซึ่งเพิ่งเปิดดำเนินการมาเพียง 2 ปี โดยปรับปรุงภูมิทัศน์ภายนอกอาคาร ส่วนตกแต่งภายในอาคาร เปลี่ยนแปลงโลโก้และตราสัญลักษณ์ของอาคาร เพื่อให้อาคารดูมีชีวิตชีวา กระฉับกระเฉง เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาเช่าพื้นที่ และสามารถปรับขึ้นอัตราค่าเช่าให้เหมาะสมกับเงินลงทุนและศักยภาพของโครงการ

เงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงจำนวน 100 ล้านบาท จากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วม โดยเฉพาะจากบริษัท นอร์ท สแควร์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเริ่มดำเนินธุรกิจโรงแรมดับบลิว แวงคอก ในปี 2556 เป็นปีแรก ซึ่งค่าเสื่อมราคาอาคารและสิทธิการเช่าเริ่มรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมก็ต้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย ประกอบกับผลการดำเนินงานของโรงแรมที่ได้ต่ำกว่าเป้าหมาย ทำให้ผลการดำเนินงานแสดงผลขาดทุนจำนวนมาก

2.2 หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีหนี้สินรวม 5,757 (จากเดิม 5,562.43 ล้านบาท) โดยผลกระทบหลักปรับปรุงเพิ่มในส่วนหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 206 ล้านบาท แต่เมื่อเปรียบเทียบกับงบแสดงฐานะการเงินปีก่อนที่ปรับปรุงใหม่หนี้สินรวมลดลงจำนวน 414 ล้านบาท ลดลงเนื่องจากการจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้า เงินประกันผลงานผู้รับเหมาสร้างอาคารสาทรสแควร์ ที่ครบกำหนดจ่ายคืน เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ลดลงจากการโอนบ้าน และหนี้สินหมุนเวียนอื่น และเพิ่มขึ้นจากการประมาณการหนี้สินจากคดีความ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีหนี้สินรวม 6,693 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 936 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,051 ล้านบาท เพื่อให้สนับสนุนการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร ในส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลงจำนวน 1,100 ล้านบาท โดยบริษัทใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 865 ล้านบาท เพื่อจ่ายชำระ โดยให้สอดคล้องกับแผนการรับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะครบกำหนดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักในปี 2557 ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการตามแผน บริษัทจะต้องเจรจาหาแหล่งเงินกู้ระยะยาว เพื่อจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นนี้ต่อไป และเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 93 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของงานพัฒนาโครงการบ้านและค่าก่อสร้างบ้าน

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นในส่วนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวน 6,161 ล้านบาท (จากเดิม 6,251 ล้านบาท) โดยผลกระทบหลักปรับปรุงเพิ่มในส่วนขาดทุนสะสม ซึ่งเป็นผลสุทธิจากการบันทึกขาดทุนลดลงจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าเพิ่ม จากการปฏิบัติตามการตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 เรื่อง "สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน" และขาดทุนเพิ่มขึ้นจากการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จากหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จากการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 "ภาษีเงินได้" แต่เมื่อเปรียบเทียบกับงบแสดงฐานะการเงินปีก่อนที่ปรับปรุงใหม่ ลดลงสุทธิจากปีก่อน เป็นจำนวน 564 ล้านบาท อันเป็นผลจากการขาดทุนที่เกิดขึ้นในปี 2555

ส่วนของผู้ถือหุ้นในส่วนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 6,132 ล้านบาท ลดลงสุทธิจากปีก่อน เป็นจำนวน 294 ล้านบาท อันเป็นผลจากการขาดทุนที่เกิดขึ้นในปีจำนวน 430 ล้านบาท และบริษัทได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นจากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 401 ล้านบาท

2.4 สภาพคล่อง

ในปี 2554 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นจำนวน 93 ล้านบาทซึ่งลดลง 290 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นผลมากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง เนื่องจากบริษัทมิได้มีการเปิดขายโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มเติมจากเดิมอีกทั้งกิจการมุ่งเน้นไปที่การก่อสร้างอาคารสำนักงานสาทรสแควร์เพื่อให้แล้วเสร็จและพร้อมให้ผู้เช่าเข้าตกแต่งในช่วงปลายปี

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนลดลงจากปีที่แล้วถึง 903 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเข้าซื้อที่ดินที่ตั้งอาคารเอสคอตเพื่อให้บริษัทเป็นเจ้าของที่ดิน จากเดิมที่บริษัทเคยเป็นเพียงผู้เช่าที่ดิน และการลงทุนก่อสร้างโครงการอาคารสำนักงานสาทรสแควร์และพระราม 4 รวมถึงบริษัทไม่ได้มีเงินสดรับจากการขายที่ดินเปล่าสำหรับโครงการที่ยังไม่ได้พัฒนา เช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงิน 1,453 ล้านบาท เนื่องมาจากในปี 2554 บริษัทได้ออกขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้น เป็นจำนวน 504,065,655 หุ้น ที่ราคา 3 บาท ต่อหุ้น และ 1 หุ้นสามัญ คิดเป็นมูลค่า 1,512 ล้านบาท

ในปี 2555 กระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน 84 ล้านบาท ถึงแม้ว่าบริษัทจะสามารถไถ่ถอนบ้านได้มากขึ้นกว่าปีก่อน แต่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมยังสูงอยู่ ด้านเงินสดรับจากธุรกิจให้เช่าจากโครงการอาคารสำนักงาน สาทิส แควร์ยังเป็นช่วงเริ่มต้น ค่าใช้จ่ายทางการตลาดในการได้ผู้เช่ายังคงสูงเช่นเดียวกัน รวมทั้งการจ่ายเงินเพื่อยุติคดีความ

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 190 ล้านบาท ยังคงมีการลงทุนต่อเนื่องในโครงการพระรามสี่

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 326 ล้านบาท โดยส่วนมากเป็นการจ่ายชำระดอกเบี้ย

ในปี 2556 กระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน 991 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการลงทุนเพิ่มในโครงการบ้านจัดสรรใหม่จำนวน 5 โครงการ

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 88 ล้านบาท บริษัทยังคงมีการลงทุนในอุปกรณ์ สำหรับงานก่อสร้างแบบบ้านใหม่ การปรับปรุงอาคารให้เข้าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และลงทุนเพิ่มในลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์

กระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน 1,023 ล้านบาท โดยหลักเป็นการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ 815 ล้านบาท และได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นจากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 424 ล้านบาท แต่จ่ายชำระดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมไป 227 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(991)	(84)	93
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(87)	(190)	(1,500)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,023	(326)	1,862
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	(55)	(600)	455

ในช่วง 2 - 3 ปีหน้าของ บริษัท กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน จะยังเป็นกระแสเงินสดใช้ไปอยู่ จากเป้าหมายที่จะขยายโครงการบ้านจัดสรรให้มากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับขนาดทุนและสินทรัพย์ของบริษัทฯ โดยกระแสเงินสดจะได้มาจากกิจกรรมการลงทุน ถึงแม้ว่าบริษัทจะยังต้องลงทุนขยายกิจการในธุรกิจอาคารสำนักงาน และโรงแรมจากโครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ แต่บริษัทก็ต้องดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทออกไป เพื่อให้ได้กระแสเงินสดจากการลงทุนกลับมา ในขณะเดียวกันกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทยังคงคาดว่าจะได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทซึ่งจะครบกำหนดการใช้สิทธิภายในเดือน มี.ค. 2557 เป็นมูลค่าเงินรับประมาณ 1,000 ล้านบาท โดยที่ราคาหุ้นของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ยังสูงกว่าราคาใช้สิทธิค่อนข้างมาก ซึ่งจะทำให้บริษัทมีสวนทุนเพิ่มขึ้น ทำให้สามารถก่อหนี้ได้เพิ่มขึ้นโดยอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปัจจุบันอยู่ที่ 1.09 : 1 ในส่วนความสามารถในการจ่ายชำระหนี้จากโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน ด้วยผลการดำเนินงานสามารถจ่ายชำระดอกเบี้ยและจ่ายคืนหนี้ที่ครบกำหนดได้แล้ว แต่ต้องจัดหาเงินทุนเพิ่มเพื่อสนับสนุนการเติบโตของกิจการ และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นให้มากขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไว้ในระดับไม่เกิน 1.5 : 1

สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเงินกู้กำหนดไว้ไม่เกิน 1.75 : 1 โดยหนี้สินรวมไม่นับรวม รายได้รอตัดบัญชี ซึ่งมีมูลค่า ณ วันสิ้นปี 799.08 ล้านบาท ดังนั้น ณ วันสิ้นปี 2556 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ตามเงื่อนไขเงินกู้อยู่ที่ 1.00 : 1 ยังคงมีส่วนขาดให้บริษัทก่อนนี้เพิ่มขึ้นได้ ซึ่งตามนโยบายการลงทุนของบริษัท จะไม่เน้นไปที่การก่อหนี้เพิ่มขึ้นก่อน แต่จะเน้นไปที่การเพิ่มขึ้นของส่วนทุน หรือสามารถขายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักของบริษัทได้ก่อน จึงจะพิจารณาซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการ และก่อ ภาระหนี้เพิ่ม