

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี อนุญาตเลขที่	วันที่รายงาน
2555	นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส	4439	22 ก.พ. 2556
2556	นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส	4439	24 ก.พ. 2557
2557	นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส	4439	23 ก.พ. 2558

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นสังกัด บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

จากรายงานผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ (บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด) ซึ่งได้ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555, 2556 และ 2557 มีความเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม แสดงฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยมีข้อสังเกตตามหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับผลกระทบต่อบงการเงินรวมจากการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และมีข้อสังเกตตามหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับการซื้อส่วนได้เสียในบริษัทย่อย ซึ่งรับรู้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มา ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เป็นมูลค่าประมาณการโดยผู้บริหารและอาจมีการปรับปรุงภายหลัง สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2557

งบการเงิน: สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน 3 ปีที่ผ่านมา

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : พันบาท)

สินทรัพย์
สินทรัพย์หมุนเวียน

	2557	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	185,446	156,364	219,051
เงินลงทุนชั่วคราว – เงินฝากประจำ	9,537	11,729	113,930
เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน – เงินฝากออมทรัพย์	-	-	55
ลูกหนี้การค้า	92,244	120,727	117,920
ลูกหนี้และเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,623	747
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	196,235
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	11,238,577	1,883,629	656,295
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	140,357	107,510	80,545
สินทรัพย์จัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย	-	50,947	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11,666,161	2,332,529	1,384,778

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	34,584	5,578	6,505
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	243,726	271,349	371,311
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	212,782	174,725	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	175,297	154,579	149,011
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,194,392	6,212,595	6,429,061
สิทธิการเช่า	1,466,849	1,489,240	1,521,520
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,828,173	1,787,246	1,691,871
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	52,849	55,126	48,410
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	59,285	20,545	27,433
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	317,582	76,026	66,968
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9,585,519	10,247,009	10,312,090

รวมสินทรัพย์

21,251,680	12,579,538	11,696,868
-------------------	-------------------	-------------------

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : พันบาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หนี้สินหมุนเวียน

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น

	2557	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
จากสถาบันการเงิน	3,647,170	865,627	1,816
เจ้าหนี้การค้า	357,319	132,369	39,599
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	612,182	242,743	1,342,943
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	249,474	-	-
รายได้รอดัดบัญชีที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	29,918	29,918	29,918
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	80,196	-	1,282
เงินรับล่วงหน้าค่าใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	25,310	1,981
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	968,607	378,556	475,805
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,944,866	1,674,523	1,893,344

หนี้สินไม่หมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,745,010	3,022,537	1,971,593
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	273,413	273,413	262,213
รายได้รอดัดบัญชี	739,059	769,164	798,885
หนี้สินภาษีเงินได้รอดัดบัญชี	350,911	204,000	206,100
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	37,801	16,263	23,937
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	228,168	206,143	156,436
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	596,670	526,628	444,508
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,971,032	5,018,148	3,863,672

รวมหนี้สิน	13,915,898	6,692,671	5,757,016
-------------------	-------------------	------------------	------------------

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : พันบาท)

ส่วนของผู้ถือหุ้น
ทุนเรือนหุ้น

	2557	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
ทุนจดทะเบียน	16,382,134	16,382,134	16,382,134
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	16,380,190	12,678,707	11,341,477
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(7,337,814)	(4,746,776)	(3,810,715)
กำไร (ขาดทุน) สะสม			
จัดสรรแล้ว – ทุนสำรองตามกฎหมาย	126,691	104,458	99,830
ขาดทุนสะสม	(1,604,058)	(1,904,534)	(1,469,480)
ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	30,444	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	7,595,453	6,131,855	6,161,112
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(259,671)	(244,988)	(221,260)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,335,782	5,886,867	5,939,852
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	21,251,680	12,579,538	11,696,868

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : พันบาท)

	2557	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,071,940	622,225	845,877
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	960,466	920,959	774,764
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	19,433	22,168	22,760
รายได้ค่าการจัดการ	-	8,253	5,813
รายได้จากการลงทุน	17,713	14,148	23,374
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์จัดประเภท เป็นถือไว้เพื่อขาย	323,727		
รายได้อื่น	41,894	6,112	8,301
รวมรายได้	4,435,173	1,593,865	1,680,889
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,147,469	483,536	636,393
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	600,385	621,076	578,294
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟ	12,731	12,499	11,604
ค่าใช้จ่ายในการขาย	326,657	69,724	73,447
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	815,264	536,792	686,411
ต้นทุนทางการเงิน	182,215	248,807	286,040
รวมค่าใช้จ่าย	4,084,721	1,972,434	2,272,189
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ในตราสารทุน – การบัญชี			
ด้านผู้ลงทุน			
บริษัทร่วม	749	(68,636)	(1,746)
กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	5,771		
	6,520	(68,636)	(1,746)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	356,972	(447,205)	(593,046)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(52,360)	(6,949)	(27,228)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	304,612	(454,154)	(620,274)

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : พันบาท)

	2557	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
กำไรจากการประมาณการ			
ตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย			
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	10,359	-	2,124
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	10,359	-	2,124
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	314,971	(454,154)	(618,150)

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

(หน่วย : พันบาท)

	2557	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	304,612	(454,154)	(620,274)
รายการปรับปรุง			
รายได้รอตัดบัญชี	(25,435)	(24,167)	(22,122)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	279,207	242,312	247,937
รายได้จากการลงทุน	(17,713)	(14,148)	(23,374)
ต้นทุนทางการเงิน	182,215	248,807	286,040
ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	8,250	49,842	151,091
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	3,201	14,812	52,368
(กลับรายการ)ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	162,688	(1,503)	-
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	19,382	96,686	7
ค่าเผื่อการสนับสนุนทางการเงิน	-	-	2,124
ส่วนแบ่ง(กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุน			
- การบัญชีด้านผู้ลงทุน (สุทธิจากภาษีเงินได้)	(749)	68,636	1,746
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	52,360	6,949	27,228
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	10,256	3,314	1,090
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์จัดประเภท			
เป็นถือไว้เพื่อขาย	(323,727)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(5)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์			
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(474)	(2,264)	(1,448)
	654,068	235,122	102,413
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้า	28,420	(15,539)	(58,771)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(2,881,655)	(1,225,830)	369,879
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(28,627)	(22,692)	12,393
ลูกหนี้และเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,624	(877)	4,636
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	5,832	7,069	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(203,595)	(5,848)	3,739
เจ้าหนี้การค้า	165,659	92,771	(191,074)
เจ้าหนี้และเงินทดรองจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(90)

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

(หน่วย : พันบาท)

	2557	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	27,027	(103,956)	(298,359)
รายได้รอตัดบัญชี	-	2,500	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	55,239	47,653	47,739
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	(1,286)	-	(56,511)
เงินสดจ่ายสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(7,149)	(10,989)	-
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,184,443)	(1,000,616)	(64,006)
จ่ายภาษีเงินได้	(75,127)	(25,975)	(19,783)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรม ดำเนินงาน	(2,259,570)	(1,026,591)	(991,140)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
รับดอกเบี้ย	2,963	2,334	15,762
เงินลงทุนชั่วคราว-เงินฝากประจำ	2,193	102,200	(29,667)
เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน-เงินฝากออมทรัพย์	-	55	(3)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(18,682)	927	2,042
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์จัดประเภทเป็น			
ถือไว้เพื่อขาย	1,131,764	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(60,185)	(15,315)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(35,416)	-	-
รับเงินปันผล	18,700	20,298	37,930
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	5	-	-
เงินสดรับจากการขายอาคารและอุปกรณ์			
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	793	2,825	3,655
ซื้ออาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อ			
การลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(846,218)	(128,129)	(204,735)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	256,102	(59,675)	(190,331)

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

(หน่วย : พันบาท)

	2557	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(180,168)	(226,673)	(270,532)
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	29,587	(1,190)	(2,247)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	4,151,895	540,000	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(1,510,179)	(25,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,314,319	840,638	431,908
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,215,770)	(539,893)	(497,562)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	-	11,200	10,080
เงินสดรับค่าใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	1,085,135	424,497	1,981
เงินสดจ่ายสุทธิจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุม เดียวกัน	(1,922,269)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	(720,000)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	2,032,550	1,023,579	(326,372)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด			
เพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	29,082	(62,687)	(55,087)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	156,364	219,051	819,543
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	185,446	156,364	219,051

13.2 อัตราส่วนทางการเงิน

	2557	2556	2555 ⁽¹⁾
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)	1.96	1.39	0.73
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.05	0.19	0.24
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ (Activity ratio)			
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ⁽²⁾ (เท่า)	25.84	28.85	26.80
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ⁽²⁾ (วัน)	14.13	12.65	13.62
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	2.45	0.92	0.99
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ ⁽³⁾ (เท่า)	15.92	8.35	34.81
ระยะเวลาชำระหนี้ ⁽³⁾ (วัน)	22.93	43.69	10.49
วงจรเงินสด ⁽³⁾ (วัน)	1,092.25	901.82	467.84
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ⁽³⁾ (เท่า)	0.33	0.38	0.75
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย ⁽³⁾ (วัน)	1,115.17	945.51	478.33
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.26	0.13	0.14
อัตราส่วนที่แสดงถึงความเสี่ยงจากการกู้ยืม (Leverage Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (เท่า)	1.83	1.09	0.93
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.96	(0.80)	(1.07)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น-ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	30.1%	22.3%	24.8%
อัตรากำไรขั้นต้น-ธุรกิจให้เช่าและบริการ (%)	37.5%	32.6%	25.4%
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	6.9%	(28.5%)	(36.9%)
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%)	3.2%	(1.6%)	(2.5%)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	4.4%	(7.0%)	(8.8%)

หมายเหตุ 1. การคำนวณใช้ตัวเลขจากงบการเงินที่ปรับปรุงใหม่ที่ใช้เปรียบเทียบกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

- อัตราส่วนในกลุ่มนี้วัดเฉพาะธุรกิจให้เช่า เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ รับรู้รายได้เมื่อโอน เงินดาวน์รับบันทึกเป็นหนี้สิน จึงไม่มีลูกหนี้การค้า บัญชีลูกหนี้การค้าจึงมีเพียงลูกหนี้จากการให้เช่า ส่วนรายได้ค้างเช่าค้างรับที่รวมอยู่ในบัญชีลูกหนี้การค้าก็เป็นเพียงการการปรับค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับสูงขึ้นตามสัญญาในอนาคต ให้เป็นเส้นตรง ลูกค้าไม่ได้ค้างชำระจริง ยังไม่สามารถเรียกเก็บหนี้ได้ จะใช้วัดระยะเวลาเก็บหนี้ไม่ได้ จึงคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการหารด้วยลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับเฉลี่ย
- อัตราส่วนในกลุ่มนี้ใช้วัดประสิทธิภาพของธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า จึงใช้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ หารด้วยเจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (ซึ่งยอดเจ้าหนี้โดยส่วนใหญ่จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์) อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ใช้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์หารด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเฉลี่ย ส่วนวงจรเงินสด เนื่องจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ไม่มีลูกหนี้การค้า จึงคำนวณจากระยะเวลาขายสินค้าหักระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เท่านั้น

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

1. ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจ

ในปี 2557 เป็นปีที่บริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์ต่อเนื่องจากปีที่แล้วที่เป็นปีแห่งการปรับพื้นฐาน (Rebuild foundation) ให้เป็นปีสำหรับการสร้างคุณค่า (Unlocking value) ให้กับสินทรัพย์ของบริษัท

โดยในปีนี้กิจกรรมหลักสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นปีที่บริษัทฯ เน้นการขยายธุรกิจเปิดโครงการใหม่เพิ่มมากขึ้น และทยอยรับรู้รายได้จากการขายเพิ่มขึ้น ในช่วงปลายปีบริษัทฯ ยังได้เข้าซื้อกิจการกลุ่มบริษัท บมจ. กรุงเทพ บ้านและที่ดิน (“เคแลนด์”) ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ เพื่อขยายกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และพื้นที่ขายให้ครอบคลุมทั่วกรุงเทพและปริมณฑล มากขึ้น

ในส่วนของธุรกิจพัฒนาอาคารในเชิงพาณิชย์ (Commercial Building) ก็เป็นที่เริ่มการก่อสร้างโครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) ที่ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน และโรงแรม มูลค่าเงินลงทุนรวม 5,000 ล้านบาท และการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้จัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งเบื้องต้นจะลงทุนเช่าช่วงอาคารสำนักงาน สาทิสแควร์ จากบริษัทย่อยของบริษัทฯ และอาคารสำนักงานปาร์ควินเจอร์ อีโคเพล็กซ์ จากบริษัทย่อยของบริษัทแม่ของบริษัทฯ ซึ่งผลการดำเนินการจะสะท้อนให้เห็นได้ในปีถัดๆ ไป

ในส่วนของสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินการหลัก ในปี 2557 ได้เริ่มทยอยขายและรับรู้กำไรจากมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว

การดำเนินการในปีที่ผ่านมา ถึงแม้ว่าสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศจะชะลอตัวลง จากการทำรัฐประหาร และการประกาศกฎอัยการศึก สภาวะราคาพืชผลตกต่ำ กดดันกำลังซื้อของผู้บริโภค ภาระหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น ทำให้ภาคสถาบันการเงินเข้มงวดการอนุมัติสินเชื่อ ภาพรวมการเปิดตัวโครงการใหม่ และยอดซื้อบ้านใหม่ลดลง แต่บริษัทฯ ยังสามารถเปิดขายโครงการใหม่ และมีรายได้จากการขายโอนเพิ่มขึ้นได้ จากการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ดี กำหนดราคาขายที่เหมาะสม จึงไม่ได้รับผลกระทบ อัตราการขายโครงการใหม่ยังได้รับการตอบรับที่ดี แต่อัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น ทำให้บริษัทต้องเน้นการขายให้กับลูกค้าที่มีศักยภาพมากขึ้น แสวงหาช่องทางสื่อสารในรูปแบบใหม่ เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เปิดรับข่าวสารในรูปแบบใหม่ สำหรับธุรกิจการให้เช่าและบริการ ในส่วนสำนักงานให้เช่า ได้รับผลกระทบไม่เด่นชัด อัตราค่าเช่ายังสามารถปรับเพิ่มขึ้นได้ อัตราการปล่อยพื้นที่เช่ายังเพิ่มขึ้น ตามการขยายตัวของบริษัทต่างประเทศที่ย่อยเข้ามาเปิดสำนักงานสาขาในประเทศไทย และทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานของบริษัทฯ อยู่ในทำเลที่ดี การเดินทางสะดวกด้วยระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ มีรูปแบบอาคารที่ทันสมัย เป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน จึงได้รับการตอบรับที่ดี แต่ในส่วนภาคการท่องเที่ยวได้รับผลกระทบอย่างมาก ทำให้เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรมของบริษัทฯ มีอัตราการเข้าพักและอัตราค่าเช่าห้องลดต่ำลง ฝ่ายบริหารโรงแรมที่ว่างจ้งโดยบริษัทฯ ต้องมีมาตรการลดค่าใช้จ่าย เพื่อลดผลกระทบ ซึ่งภาพโดยรวมของบริษัทฯ ยังสามารถสร้างผลกำไรได้ หลังจากขาดทุนติดต่อกันมาเป็นเวลา 6 ปี โดยสามารถแยกกำไรจากการดำเนินธุรกิจปกติออกจากรายการที่ไม่เกิดขึ้นบ่อยได้ดังนี้

	ล้านบาท
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	224.1
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ ที่ไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินหลัก-สุทธิจากภาษี	259.0
ขาดทุนจากการตั้งสำรองค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ ที่ไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินหลัก	(162.7)
ขาดทุนจากการตั้งสำรองหนี้สูญในเงินให้กู้ยืม ให้กับบริษัทร่วม	(15.8)
กำไรสุทธิประจำปี	304.6

ซึ่งรายละเอียดการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินมีดังนี้

2. ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

รายได้แยกตามประเภทธุรกิจ	ปี 2557		ปี 2556		ปี 2555 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
การขายอสังหาริมทรัพย์	3,072.0	75.8%	622.2	39.8%	845.9	51.5%
การให้เช่าและบริการ	960.5	23.7%	921.0	58.8%	774.8	47.1%
กิจการสนามกอล์ฟ	19.4	0.5%	22.2	1.4%	22.7	1.4%
รายได้จากการประกอบธุรกิจ	4,051.9	100.0%	1,565.4	100.0%	1,643.4	100.0%
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ ในแผนการดำเนินหลัก	323.7	8.0%	-	-	-	-
อื่น ๆ	59.6	1.5%	28.5	1.8%	37.5	2.3%
รายได้รวม	4,435.2	109.5%	1,593.9	101.8%	1,680.9	102.3%

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2556 บริษัทฯ ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายในโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาภายใต้แผนธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ ที่จะมุ่งเน้นในการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร โดยจับกลุ่มลูกค้าในระดับกลาง คือบ้านทาวน์เฮ้าส์ ระดับราคา 1.8 - 2.5 ล้านบาท และบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวระดับราคา 3 - 7 ล้านบาท ในระหว่างปีบริษัทฯ ได้จัดซื้อที่ดินเพื่อเตรียมพัฒนาโครงการไปแล้ว 5 โครงการ ได้มีการพัฒนาสาธารณูปโภค และก่อสร้างบ้านตัวอย่าง และบ้านพร้อมขายไปบ้างบางส่วน เมื่อเดือน พ.ย. 2556 บริษัทฯ ได้ทำการเปิดขายอย่างไม่เป็นทางการ (Soft opening) ที่โครงการไกลเด็น อเวนิว – แจ่งวัฒนะ-ติวานนท์ ได้ยอดจองซื้อและทำสัญญามูลค่ารวม 428 ล้านบาท แต่ยังไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับลูกค้าได้ จึงยังไม่มีรายได้จากการขาย โดยตามแผนการดำเนินงานจะเริ่มโอนบ้านจากบ้านจัดสรรใหม่ได้ตั้งแต่เดือน ม.ค. 2557 เป็นต้นไป และมีแผนที่จะเปิดขายบ้านจัดสรรใหม่ในปี 2557 อีกไม่น้อยกว่า 7 โครงการ

ในปี 2557 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3,072 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 2,450 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 394 สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านจัดสรรที่พัฒนาใหม่ จำนวน 7 โครงการ โดยบางโครงการบริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนามาตั้งแต่กลางปี 2556 และมีการขยายตลาดพัฒนาบ้านในระดับราคา 7-10 ล้านบาท และ 10 ล้านบาทขึ้นไป นอกจากนี้ยังมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน (กลุ่มเคแลนด์) ที่บริษัทฯ ได้เข้าไปลงทุนเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 จำนวน 770 ล้านบาท โดยยอดขายได้ดังกล่าวได้รวมรายได้ของกลุ่มเคแลนด์ตั้งแต่วันที่ 21 สิงหาคม 2557 จนถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2557 ซึ่งเป็นช่วงที่กิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน ได้เข้าซื้อส่วนได้เสียถึงเกณฑ์ที่นับได้ว่าเข้าควบคุมกิจการจำนวน 598 ล้านบาทไว้ด้วย

ในปี 2558 บริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดโครงการบ้านจัดสรรใหม่ในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑลเพิ่มอีก จำนวน 12 โครงการ โดยจะมีประเภทของสินค้าที่หลากหลายให้ลูกค้าเลือกตามความต้องการของลูกค้า

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

ในปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเป็นจำนวน 960 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 40 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 4 โดยในกลุ่มธุรกิจให้เช่าและบริการนี้แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มย่อย คืออาคารสำนักงานให้เช่า กับ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรม โดยแยกเป็นรายได้ตามประเภทอาคารได้ดังนี้

รายได้แยกตามอาคาร	ล้านบาท			%เปลี่ยนแปลง	
	ปี 2557	ปี 2556	ปี 2555	ปี 57-56	ปี 56-55
อาคารสำนักงาน					
โกลเด้นแลนด์บิลดิ้ง	73.4	62.5	60.8	17%	3%
สาทร สแควร์	459.4	377.2	257.3	21%	47%
รวมอาคารสำนักงาน	532.8	439.7	318.1	20%	38%
เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และโรงแรม					
แอสคอต สาทร	193.8	200.2	196.4	(3%)	2%
เมย์แฟร์ แมริออท หลังสวน	182.2	212.0	196.8	(14%)	8%
รวมเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรม	376.0	412.2	393.2	(9%)	5%
อื่นๆ (ค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าอาคารคลังสินค้า ค่าเช่าห้องพักในสนามกอล์ฟ เป็นต้น)	51.7	69.1	63.5	(25%)	9%
รวมรายได้จากการให้เช่าและบริการ	960.5	921.0	774.8	4%	19%

รายได้ที่เพิ่มขึ้นโดยมากมาจากโครงการ อาคารสำนักงานสาทร สแควร์ โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 64 ในปีก่อนเป็นร้อยละ 76 เพิ่มขึ้นร้อยละ 19 โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 654 บาท/ตร.ม./เดือน เป็น 680 บาท/ตร.ม./เดือน โดยแบ่งเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ใหม่ปรับเพิ่มขึ้นเป็นเฉลี่ย 772 บาท/ตร.ม./เดือน หรือปรับขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 18 และพื้นที่เช่าเก่าต่อสัญญาเช่าใหม่ ปรับค่าเช่าขึ้นได้ร้อยละ 15-20 ซึ่งสะท้อนความต้องการพื้นที่สำนักงานในเขตเมืองชั้นในยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากความต้องการของบริษัทที่ต้องการขยายพื้นที่ แต่อาคารเดิมไม่สามารถรองรับได้ หรืออาคารขาดการบำรุงรักษาที่ดี รวมทั้งความต้องการของบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ทั้งจากในประเทศและจากต่างประเทศที่ขยายเข้ามาในประเทศไทย ดังนั้นเพื่อคงความได้เปรียบ บริษัทฯจะต้องมีแผนการบำรุงรักษาอาคารที่ดี และมีแผนการประชาสัมพันธ์ติดต่อและติดตามบริษัทจัดหาสำนักงานอย่างต่อเนื่อง ส่วนอาคารโกลเด้นแลนด์ บิวดิ้ง ยังคงสามารถปรับค่าเช่าได้ทั้งลูกค้าเช่าใหม่และลูกค้าเก่าที่ครบกำหนด โดยปรับเพิ่มเพื่อให้อัตราค่าเช่าสะท้อนมูลค่าของทำเลที่ตั้งของอาคาร ที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง เดินทางได้สะดวก ถึงแม้ว่าจะมีลูกค้าบางรายที่ยกเลิกไปบ้าง ก็สามารถหาทดแทนได้เป็นอย่างดี

ส่วนธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรมของบริษัท มีรายได้ลดลง โดยโครงการเมย์แฟร์ แมริออท ลดลงร้อยละ 14 และโครงการ ดี แอสคอต สาทร แบงคอก ลดลงร้อยละ 3 เนื่องจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติลดลง โดยได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองภายในประเทศที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2557 และการที่รัฐบาลประกาศใช้พ.ร.ก.ในสถานการณ์ฉุกเฉินและกฎอัยการศึก

ค่าเช่าอื่นๆ ที่ลดลง เป็นผลจากการจำหน่ายที่ดินและอาคารคลังสินค้าริมถนนรามคำแหงเมื่อเดือน พค. 57 ทำให้รายได้ค่าเช่าคลังสินค้าลดลง

รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ

ในปี 2557 มีรายได้จากกิจการสนามกอล์ฟจำนวน 19.4 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 2.8 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 12 จากการชะลอตัวของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการสนามกอล์ฟ อย่างไรก็ตาม รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟทั้ง 3 ปี ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญ และบริษัทไม่มีแผนที่จะปรับปรุงหรือดำเนินการพัฒนาเพิ่มขึ้น โดยธุรกิจสนามกอล์ฟนี้ไม่ได้รวมอยู่ในแผนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท และอยู่ระหว่างประกาศเปิดประมูลขายให้กับผู้สนใจลงทุนรายอื่น

โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มธุรกิจ ตั้งแต่ปี 2555 จนถึง 2557 มีดังนี้

ธุรกิจ	อัตรากำไรขั้นต้น		
	ปี 2557	ปี 2556	ปี 2555 (ปรับปรุงใหม่)
การขายอสังหาริมทรัพย์	30.1%	22.3%	24.8%
โครงการในกลุ่มบริษัทย่อยเดิม	32.6%	22.3%	24.8%
โครงการใหม่	34.1%	-	-
โครงการเก่า	22.8%	22.3%	24.8%
โครงการของกลุ่มเคแลนด์ที่ซื้อเข้ามาใหม่	22.5%	-	-
การให้เช่าและบริการ	37.5%	32.6%	25.4%
กิจการสนามกอล์ฟ	34.5%	44%	49%

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2556 มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 484 ล้านบาท โดยอัตรากำไรขั้นต้นมาจากโครงการเก่าที่บริษัทต้องการเร่งขายเพื่อปิดโครงการ ทำให้ได้อัตรากำไรที่ต่ำลง ในส่วนของโครงการใหม่ที่ยังไม่ได้เริ่มรับรู้รายได้ในปีที่ผ่านมาอัตรากำไรขั้นต้นจะกลับขึ้นไปอยู่ในระดับร้อยละ 32 – 34

ในปี 2557 มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,147 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69.9 ของรายได้ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น โดยมาจากโครงการใหม่ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ 34.1% ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมที่จะมีอัตรากำไรขั้นต้นในระดับ 32-36% สำหรับโครงการ บริษัทฯ ยังทยอยขายเพื่อปิดโครงการ และคาดว่าจะขายปิดได้หมดในปี 2558 ส่วนต้นทุนขายของกลุ่มเคแลนด์ โดยอัตรากำไรขั้นต้นก่อนปรับต้นทุนการเข้าซื้อกิจการของบริษัทฯ จะอยู่ที่ 32.5% ซึ่งก็อยู่ในอัตรากำไรขั้นต้นของอุตสาหกรรม แต่ภายหลังการปรับต้นทุนตามมูลค่าเข้าซื้อกิจการ (Purchase Price Allocation “PPA”) อัตรากำไรขั้นต้นจะตกลงเหลือเพียง 22.5%

ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ

ในปี 2557 มีต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 600 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63 ของรายได้ มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ของโครงการ อาคารสำนักงานสาทร สแควร์ ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนค่าบริการเพิ่มขึ้นเฉพาะส่วนของต้นทุนแปรผันตามอัตราส่วนการให้เช่า ต้นทุนคงที่และค่าเสื่อมราคาไม่ได้ปรับเพิ่มขึ้นมาก

ต้นทุนจากกิจการสนามกอล์ฟ

ในปี 2557 มีต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟจำนวน 13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66 ต่อรายได้ มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงอย่างต่อเนื่อง จากการปรับค่าแรง ต้นทุนค่าบำรุงรักษา ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่สูงขึ้น ในขณะที่ไม่สามารถสร้างรายได้มาชดเชย ซึ่งเป็นเหตุผลให้บริษัทฯ ตัดสินใจที่ไม่รวมอยู่ในแผนดำเนินธุรกิจหลัก และจะจำหน่ายออกไป

ค่าใช้จ่ายในการขาย

รายละเอียด	ล้านบาท			%เปลี่ยนแปลง	
	ปี 2557	ปี 2556	ปี 2555	ปี 57-56	ปี 56-55
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	168.0	10.2	27.4	1,553%	(63%)
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	116.0	24.5	33.0	373%	(26%)
ค่านายหน้า	25.9	26.9	33.5	(4%)	(20%)
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	3.9	5.9	11.1	(34%)	(46%)
อื่นๆ	12.9	2.2	1.4	477%	55%
รวม	326.7	69.7	106.4	369%	(34%)

หมายเหตุ ปี 2556 และ 2555 จัดประเภทใหม่ตามปี 2557

ในปี 2556 มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 69.7 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 คิดเป็นร้อยละ 34 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการลดค่าใช้จ่ายทางการตลาด จากการทยอยขายปิดโครงการเก่าและลดกิจกรรมทางการตลาด ในส่วนค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการ อาคารสำนักงาน สหกรณ์ ที่หันมาใช้พนักงานของบริษัท ทำหน้าที่แทน และลดค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 326.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 257.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 369 อันเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายทางการตลาด เพื่อการเปิดขายโครงการใหม่ 7 โครงการ และค่าใช้จ่ายของกลุ่มเคแลนด์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายในระหว่างปี โดยค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ใช้ไปจำนวน 88.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.1 ของยอดจองซื้อบ้านใหม่ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราส่วนที่ใช้กันในตลาด (ร้อยละ 2.0 – 4.0) ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ใช้ไปจำนวน 73.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.4 ของรายได้จากการขาย ก็เป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับคู่แข่ง เนื่องจากการกลับมาเปิดตัวโครงการใหม่ ทำให้ต้องใช้ค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่สูง ในส่วนภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนบ้านและที่ดิน เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน (คิดเป็นร้อยละ 3.78 3.94 และ 3.90 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2557 2556 และ 2555 ตามลำดับ)

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รายละเอียด	ล้านบาท			%เปลี่ยนแปลง	
	ปี 2557	ปี 2556	ปี 2555	ปี 57-56	ปี 56-55
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	300.9	127.0	128.7	137%	(1%)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารและสำนักงาน	111.0	72.2	85.5	54%	(16%)
ค่าเสื่อมราคา	29.7	16.1	13.0	84%	24%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	49.2	63.8	79.5	(23%)	(20%)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	45.7	26.5	34.7	73%	(24%)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	157.2	2.8	43.0	5,436%	(93%)
ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สิน	18.0	49.9	151.1	(64%)	(67%)
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	19.4	80.7	-	(76%)	-
อื่นๆ	84.2	97.8	117.9	(14%)	(17%)
รวม	815.3	536.8	653.4	52%	(18%)

หมายเหตุ ปี 2556 และ 2555 จัดประเภทใหม่ตามปี 2557

ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 815.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 278.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52 สาเหตุหลักมาจาก

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 173.9 ล้านบาท โดยในปี 2556 บริษัทมีจำนวนพนักงานเฉลี่ย 133 ราย/เดือน เพิ่มขึ้นเป็น 269 ราย/เดือนในปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 102 และค่าใช้จ่ายพนักงานเฉลี่ยต่อราย เพิ่มขึ้น ร้อยละ 17 โดยพนักงานที่เพิ่มได้รวมพนักงานของกลุ่มเคแลนด์ที่เพิ่ม เพื่รองรับการขยายโครงการในปีที่ผ่านมา และปี 2558 ที่มีแผนการเปิดโครงการใหม่จำนวน 12 โครงการ ซึ่งทุกโครงการต้องมีการพัฒนาที่ดินเตรียมการก่อนเปิดการขาย จึงต้องมีบุคลากรเข้าทำงานตั้งแต่ปี 2557
- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารและสำนักงาน รวมค่าเช่าและค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าใช้จ่ายสำนักงาน เพิ่มขึ้น 38.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54 เป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนกิจกรรมของบริษัท การเพิ่มโครงการที่ดูแล และจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น
- ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ เพิ่มขึ้น 154.4 ล้านบาท โดยค่าเผื่อด้อยค่าที่เกิดขึ้นในปีนี้เป็นค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินการหลักของบริษัท และมีแผนที่จะจำหน่ายออก
- ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินจากคดีความ ลดลง 31.9 ล้านบาทจากปีก่อนๆ คงมีเพียงการประมาณการดอกเบี้ยที่คิดจากความเสียหายเพิ่มขึ้น และเป็นคดีความจากทีมบริหารชุดเดิมที่ต่อเนื่องมา
- หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ ทั้งปี 2556 และ 2557 โดยส่วนใหญ่เป็นการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท นอร์ท สวรร โฮเตล จำกัด (บริษัทร่วม ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 20) โดยเป็นการประมาณจากผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา และคาดการณ์ความสามารถในการจ่ายเงินให้กู้ยืม โดยคิดลดให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งผลการดำเนินงานของบริษัทร่วมดังกล่าวต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ก่อนการลงทุนมาก โดยได้รับผลกระทบจากสภาวะการท่องเที่ยวในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2557 มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 182 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 67 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นผลจากการที่บริษัทเจรจาขอปรับลดอัตราดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินเดิม และเปลี่ยนแปลงสถาบันการเงินผู้ให้เงินกู้ไปยังผู้ให้กู้ที่ให้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร ดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และมีการจ่ายคืนสถาบันการเงินตามการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านให้แก่ลูกค้า กอปรกับมีเงินทุนที่ได้รับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิในระหว่างปี 2557 จำนวน 1,110 ล้านบาท ทำให้ประหยัดดอกเบี้ยจ่ายได้

ภาษีเงินได้

ในปี 2557 ปี 2556 และปี 2555 บริษัทมีภาษีเงินได้จำนวน 52 ล้านบาท จำนวน 7 ล้านบาท และจำนวน 27 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทและบริษัทย่อย และผลกระทบจากการปรับปรุงภาษีเงินได้รอบตัดบัญชีสำหรับปี 2555 ตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ กอปรกับขาดทุนสะสมทางภาษีที่นำมาใช้ได้เริ่มทยอยลดลง ตามผลกำไรที่บริษัทและบริษัทย่อยเริ่มมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นมาโดยตลอด จึงทำให้ในรอบบัญชีปี 2557 มีรายจ่ายภาษีเงินได้สูงขึ้นกว่าปีก่อน ๆ

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2557 อัตรากำไรสุทธิของบริษัทกลับมาเป็นบวกได้สำเร็จในอัตราร้อยละ 7 จากการดำเนินงานตามแผนกลยุทธ์ของบริษัทที่ฝ่ายบริหารได้กำหนดไว้ได้สำเร็จตามเป้าหมาย ซึ่งเกิดจากหลายสาเหตุคือ 1.การผลิตสินค้าและการให้บริการที่สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายทางการตลาด 2. การบริหารต้นทุนและรายจ่ายในการขายและบริหารที่มีประสิทธิภาพทั้งในเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ 3. การจัดโครงสร้างการบริหารงานและกำลังคน

ที่สอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของบริษัท 4. บริษัทได้วางแผนการตลาดและการสื่อสารองค์กรที่ชัดเจนและตรงกับกลุ่มเป้าหมาย และตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่มีศักยภาพ ด้วยเหตุผลทั้งปวงข้างต้นก่อให้เกิดรายได้และผลกำไรที่เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นส่วนของบริษัทในปี 2557 เท่ากับร้อยละ 4.4 ได้กลับมาเป็นบวก จากปีก่อน ๆ หน้านี้ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นติดลบมาโดยตลอด เป็นผลจากการบริหารงานของบริษัทที่เป็นไปตามแผนกลยุทธ์ที่ได้วางไว้ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ซึ่งในอนาคตบริษัทยังมุ่งมั่นที่จะสร้างผลกำไรต่อผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอ และสมเหตุสมผล โดยการสร้างสินค้าและการให้บริการที่ดีและมีคุณภาพ รวมทั้งการสร้างนวัตกรรมใหม่ ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าต่อไป

3. ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ในปี 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 21,252 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 8,672 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากส่วนของบริษัทเป็นจำนวน 2,791 ล้านบาท และส่วนของกลุ่มเคแลนด์ จำนวน 5,881 ล้านบาท

- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 9,355 ล้านบาท จากการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการใหม่ จ่ายค่าพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้างบ้าน สรุปเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 3,056 ล้านบาท และการโอนย้ายจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 619 ล้านบาท รวมเพิ่มขึ้นจากส่วนของบริษัทจำนวน 3,675 ล้านบาท และการเข้าซื้อกิจการกลุ่มเคแลนด์ ซึ่งมีสินทรัพย์ในส่วนนี้ ณ วันสิ้นปีจำนวน 5,680 ล้านบาท
- การลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,018 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจาก
 - การจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ได้มีไว้ในประกอบกิจการหลัก จำนวน 757 ล้านบาท
 - การโอนย้ายต้นทุนที่ดินในโครงการโกลเด้น นครา เฟส 2 เพื่อไปพัฒนาเป็นโครงการใหม่ 4 โครงการ หักโอนกลับที่ดินโครงการโกลเด้น เฮอริเทจ ส่วนนอกจัดสรร สุทธิโอนออกจำนวน 619 ล้านบาท
 - การพัฒนาส่วนอาคารสำนักงานในโครงการ เอฟวายไอเซ็นเตอร์ จำนวน 441 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 242 ล้านบาท เป็นเงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมาหลักในโครงการเอฟวายไอเซ็นเตอร์ จำนวน 214 ล้านบาท

ลูกหนี้การค้า

ประกอบไปด้วยลูกหนี้สามส่วนดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	2557	2556	2555
ลูกหนี้การค้าอสังหาริมทรัพย์	2.74	4.24	35.79
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ			
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	17.59	16.80	12.28
เกินกำหนดชำระ น้อยกว่า 3 เดือน	11.71	13.91	13.69
เกินกำหนดชำระ 3-6 เดือน	7.67	0.34	0.13
เกินกำหนดชำระ 6-12 เดือน	0.63	0.93	1.16
เกินกำหนดชำระ มากกว่า 12 เดือน	2.57	2.39	6.78
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	40.17	34.37	34.04
รายได้ค้างรับจากสัญญาเช่าดำเนินงาน	52.15	86.47	88.33
รวม	95.06	125.08	158.16
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(2.82)	(4.35)	(40.24)
สุทธิ	92.24	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 เป็นลูกหนี้ที่ค้างจ่าย โดยบริษัทยืมเงินที่ดินและบ้านให้ แต่ยังไม่ได้รับชำระหนี้ครบตามสัญญาซื้อขาย ซึ่งเป็นเหตุการณ์ตั้งแต่ปี 2540 ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตามบริษัทยังได้ตั้งสำรองหนี้สูญไว้ทั้งจำนวนแล้ว ในปี 2556 บริษัทยังได้พิจารณาตัดจำหน่ายลูกหนี้ที่ค้างมานาน และไม่สามารถติดตามทรัพย์สินได้ จำนวน 15.78 ล้านบาท คงเหลือจำนวน 4.24 ล้านบาท และในปี 2557 บริษัทยังได้พิจารณาและอนุมัติตัดจำหน่ายลูกหนี้รายหนึ่งออกจากบัญชี จำนวน 1.5 ล้านบาท เนื่องจากลูกหนี้รายนี้ได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลายและคดีถึงที่สุดแล้วและลูกหนี้ก็ไม่ทรัพย์สินใด ๆ คงเหลือให้บริษัทดำเนินคดีเพื่อนำมาชำระหนี้ได้อีก คงเหลือลูกหนี้อีก 2.74 ล้านบาท บริษัทยังอยู่ระหว่างการพิจารณาตัดจำหน่ายออกในปีถัดไป

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ โดยปกติบริษัทและบริษัทย่อย ให้สินเชื่อแก่ลูกค้ามีระยะเวลาตั้งแต่ 15 วัน ถึง 30 วัน ที่ค้างชำระนาน โดยส่วนใหญ่เป็นหนี้ค้างนานตั้งแต่ก่อนปี 2545 ซึ่งส่วนใหญ่เลิกกิจการ ไม่สามารถติดตามหนี้ได้ บริษัทยังจึงได้ตัดจำหน่ายออกระหว่างปี 2556 ส่วนที่ยังคงค้างอยู่และค้างชำระนานเกิน 3 เดือน ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้ค่าภาษีโรงเรียนที่บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งทอดทิ้งจ่ายให้ลูกค้าแล้วจึงเรียกเก็บคืนจากลูกค้า แต่ลูกค้าบางรายปฏิเสธการจ่าย บริษัทจึงฟ้องเรียกคืน คดียังอยู่ในการพิจารณาของศาล ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทย่อยชนะคดีและสามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระหนี้ได้ บางส่วนลูกค้าขอทยอยจ่าย ลูกค้ายังคงพักอาศัยอยู่ในอาคารของบริษัท ในปี 2557 จึงไม่ได้พิจารณาตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญในส่วนนี้

ในปี 2556 มีการบันทึกรายได้ค้างรับจากสัญญาเช่าดำเนินงาน ตามการปฏิบัติตามการตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 เรื่อง "สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน" โดยบันทึกปรับปรุงย้อนหลังตั้งแต่ต้น หนี้ดังกล่าวเป็นหนี้จากการคำนวณรายได้ค่าเช่าที่ลูกค้าต้องจ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า ตัวเฉลี่ยเป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตามมาตรฐานการบัญชีเรื่องสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าโดยนับรวมระยะเวลาที่บริษัทผ่อนผันให้ใช้พื้นที่เช่า โดยไม่คิดค่าเช่าเพื่อเป็นระยะเวลาการปรับปรุงให้เป็นสำนักงาน และต้องนำรายได้ค่าเช่าที่ลูกค้าสัญญาว่าจะจ่ายในอัตราที่สูงขึ้นในอนาคต มาบันทึกเป็นลูกหนี้การค้าตั้งแต่งวดที่ลูกค้ายังไม่ต้องจ่ายค่าเช่าตามสัญญาตามวิธีเส้นตรง ซึ่งถ้าในอนาคตลูกค้าไม่เช่าอยู่จนครบตามสัญญาเช่าและ/หรือไม่จ่ายค่าเช่าในอัตราที่ตกลงตามสัญญาให้ครบ บริษัทจะต้องพิจารณาการกลับรายการการรับรู้รายได้ดังกล่าวออก ในปี 2557 ยอดรายได้ค้างรับดังกล่าวลดลงเหลือเพียง 52.15 ล้านบาท

การวิเคราะห์ประสิทธิภาพของการบริหารสินทรัพย์ที่ใช้ในธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2557 บริษัทมีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์คือ บัญชีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา จำนวน 11,238.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.9 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท โดยบริษัทมีอัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือ¹ ที่ 0.33 เท่า เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยที่ 0.43 เท่า ของบริษัทในอุตสาหกรรม² เนื่องจากบริษัทมีการจัดซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการจำนวนมากเมื่อเทียบกับขนาดบริษัทเดิม และยังตั้งเป้าเติบโตในปี 2558 ไว้ค่อนข้างสูง

หมายเหตุ 1 คำนวณจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ หาดด้วย ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาและที่ดินรอพัฒนาเฉลี่ย – งบการเงินของบริษัทในอุตสาหกรรมนี้ไม่ได้แสดงสินค้าคงเหลือแยกออกจากงานระหว่างทำและวัตถุดิบที่อยู่ในรูปของที่ดิน ส่วนของที่ดินเองก็ถือว่าสามารถขายได้

2 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สูงสุด 10 รายแรก (PS, LH, SIRI, AP, QH, SPALI, LPN, SC, PF และ ANAN)

อย่างไรก็ดีบริษัทไม่มีนโยบายในการเก็บสะสมที่ดิน (Land Bank) และไม่มีบ้านสร้างเสร็จเพื่อขายเหลือเป็นจำนวนมาก บริษัทโดยกลุ่มโกลเด้นแลนด์เรสซิเดนซ์ ใช้วิธีขายบ้านก่อนสร้าง (Pre-sales) จะมีการก่อสร้างล่วงหน้าไว้บ้าง เพื่อให้มียอดโอนและรับรู้รายได้ได้เร็วขึ้น และอาจจะมีบ้านสร้างเสร็จ เพื่อให้ครบแถว หรือครบซอย ในบ้านทาวน์เฮาส์ หรือบ้านเดี่ยว อยู่บ้างก็ไม่มาก ส่วนของกลุ่มเคแลนด์ ที่เป็นการขายบ้านสร้างเสร็จ (Pre-built) ฝ่ายบริหารใหม่ก็ได้ให้นโยบายในการควบคุมจำนวนบ้านสร้างเสร็จ ให้สอดคล้องกับยอดขายปัจจุบัน ถ้ามียอดบ้านสร้างเสร็จคงเหลือมาก ก็จะชะลอการส่งสร้างบ้านหลังถัดไป ฝ่ายบริหารเชื่อว่าถ้าบริษัทดำเนินการได้ตามแผนที่กำหนดไว้ อัตราการหมุนของสินค้าคงเหลือจะดีขึ้น สะท้อนประสิทธิภาพการใช้สินทรัพย์ของบริษัทที่ดีขึ้น

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

ในปี 2557 บริษัทมีผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่ร้อยละ 3.2 ซึ่งปรับเป็นบวกจากที่เคยขาดทุนตลอด 6 ปี แต่ก็ยังต่ำกว่าบริษัทในอุตสาหกรรมที่มีผลตอบแทนเฉลี่ยที่ร้อยละ 11.4 อยู่มาก โดยบริษัทยังอยู่ระหว่างการดำเนินการตามแผนกลยุทธ์สร้างคุณค่าให้กับบริษัท ในปี 2558 บริษัทกำหนดกลยุทธ์ให้เป็นปีแห่งการสร้างการเติบโต (Building Growth) การขายสินทรัพย์ซึ่งให้ผลตอบแทนที่ต่ำและไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินหลักออกไป จะช่วยให้ขนาดสินทรัพย์ของบริษัท ไม่เพิ่มขึ้นมากนัก และคงเหลือแต่สินทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ เพื่อผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่ดีขึ้น

4. สภาพคล่อง และความเพียงพอของเงินทุน

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีหนี้สินรวม 13,916 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 7,223 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 108 โดยเพิ่มขึ้นจาก

- การกู้ยืมเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,780 ล้านบาท โดยบริษัทใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 2,690 ล้านบาท เพื่อจ่ายซื้อเงินลงทุนกลุ่มเคแลนด์ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการรับเงินจากการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าและอาคารสาทรสแควร์ กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเตรียมการจัดตั้ง ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการตามแผน บริษัทฯ ได้เจรจากับสถาบันการเงิน เพื่อปรับเป็นเงินกู้ระยะยาว เพื่อจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นนี้ไว้แล้ว
- เจ้าหนี้การค้า จำนวน 112 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของงานพัฒนาโครงการบ้านและค่าก่อสร้างบ้าน และเจ้าหนี้การค้าส่วนของกลุ่มเคแลนด์อีก จำนวน 113 ล้านบาท
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในระหว่างปี จำนวน 1,099 ล้านบาท และส่วนของเคแลนด์จำนวน 1,993 ล้านบาท และหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในปี 2558 ของเคแลนด์ จำนวน 249 ล้านบาท
- มีหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จากการปรับเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์ของกลุ่มเคแลนด์ จำนวน 141 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนรวมของบริษัท ณ วันสิ้นปี อยู่ที่ 1.90 : 1 ในขณะที่บริษัทในอุตสาหกรรม มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 0.90 – 2.47 : 1 มีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ 1.32 : 1 สัดส่วนดังกล่าวของบริษัท จึงถือว่าสูงกว่าพอสมควร

สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเงินกู้กำหนดไว้ไม่เกิน 2.0 : 1 โดยหนี้สินรวมไม่นับรวมรายได้รอตัดบัญชี ดังนั้น ณ วันสิ้นปี 2557 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าว = 1.79 : 1 ซึ่งถือว่าได้ว่าบริษัทมีภาระหนี้ที่ต่ำใกล้เคียงกับอัตราส่วนที่กำหนดไว้ บริษัทต้องชะลอการก่อภาระหนี้เพิ่ม และต้องเน้นไปที่การขายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักของบริษัท หรือการให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าและอาคารสาทรสแควร์ ให้กับกองทรัสต์ฯ ตามแผนได้ก่อน จึงจะพิจารณาซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการ และก่อภาระหนี้เพิ่ม

ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

ส่วนของผู้ถือหุ้นในส่วนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 7,595 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสุทธิจากปีก่อน เป็นจำนวน 1,464 ล้านบาท อันเป็นผลจากการกำไรที่เกิดขึ้นในปีนี้อาจมีจำนวน 305 ล้านบาท และบริษัทเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นจากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 1,110 ล้านบาท และส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน จำนวน 30 ล้านบาท จากการได้เข้าซื้อส่วนได้เสียของกลุ่มเคแลนด์

ซึ่งจากโครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ในปัจจุบัน ยังคงมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น และขาดทุนสะสม ทำให้เมื่อบริษัทมีผลประกอบการที่มีกำไร ก็ยังไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นได้ คณะกรรมการจึงได้เสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 อนุมัติการลดทุน เพื่อล้างส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น และขาดทุนสะสม ซึ่งถ้าที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 อนุมัติการลดทุนตามที่เสนอ ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทจะเป็นดังนี้

(หน่วย : บาท)	ณ 31 ธันวาคม 2557	หลังการลดทุน โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ จาก 10 บาท เป็น 4.75 บาท
ทุนจดทะเบียน	16,382,133,790	7,780,590,264.25
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	16,380,190,030	7,780,590,264.25
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(7,337,813,974)	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม		
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	77,227,512	-
ขาดทุนสะสม	(1,334,182,973)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	7,785,420,595	7,780,590,264.25

ซึ่งกระบวนการลดทุนหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว ยังต้องรอเวลาอีกอย่างน้อย 60 วัน ให้เจ้าหน้าที่ของบริษัททราบได้โต้แย้งหรือไม่ ฝ่ายบริหารได้เจรจากับเจ้าหน้าที่สถาบันการเงินทุกราย เพื่อชี้แจงความจำเป็น และยืนยันว่าการลดทุนดังกล่าวจะไม่ลดทอนความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของบริษัท

กระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	2557	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(2,260)	(1,027)	(84)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	256	(60)	(190)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,033	1,024	(326)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	29	(63)	(600)

ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทยังเป็นกระแสเงินสดใช้ไปอยู่ จากเป้าหมายที่จะขยายโครงการบ้านจัดสรรให้มากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับขนาดทุนและสินทรัพย์ของบริษัทฯ โดยกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมการลงทุน ซึ่งบริษัทจะต้องดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทออกไป เพื่อให้ได้กระแสเงินสดจากการลงทุนกลับมา โดยในปี 2557 บริษัทมีเงินสด

รับจากการขายสินทรัพย์ไป 1,132 ล้านบาท ถึงแม้ว่าบริษัทจะยังต้องลงทุนขยายกิจการในธุรกิจอาคารสำนักงานและโรงแรมในโครงการ เอฟวายไอ เซ็นเตอร์ด้วยก็ตาม ในขณะเดียวกันกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทที่ครบกำหนดการใช้สิทธิเดือน มี.ค. 2557 เป็นมูลค่าเงินรับ 1,085.1 ล้านบาท ที่เหลือเป็นการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ 3,740 ล้านบาท เพื่อจ่ายซื้อกลุ่มเคแลนด์สุทธิจำนวน 2,642 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง ของบริษัทปรับเปลี่ยนอย่างต่อเนื่อง แต่อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว กลับลดลงเนื่องจากลงทุนในส่วนสินค้าคงเหลือที่เป็นโครงการบ้านและที่ดินมากขึ้น ความเร็วในการขายและเปลี่ยนสภาพเป็นเงินสดให้เร็วเป็นเงื่อนไขที่ต้องเร่งดำเนินการ อย่างไรก็ตามเงินกู้ระยะสั้นที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี จะถึงกำหนดเมื่อมีการโอนขายบ้านและที่ดินและได้รับเงินเสียก่อน ดังนั้นการครบกำหนดชำระจึงสัมพันธ์กับการได้รับเงินจากการขาย ในส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยก็ปรับเปลี่ยนจากเดิมที่ติดลบ ซึ่งจากการวิเคราะห์แยกรายโครงการ ด้วยผลการดำเนินงานสามารถจ่ายชำระดอกเบี้ยและจ่ายคืนหนี้ที่ครบกำหนดได้แล้ว เพียงแต่ต้องจัดหาเงินกู้เพิ่มเพื่อสนับสนุนการเติบโตของกิจการ

5. ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

สัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ กับเจ้าของที่ดินหลายราย เพื่อพัฒนาโครงการ หรือใช้พื้นที่ ดังมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าเช่าในอนาคตที่ต้องจ่ายชำระ	2557	2556
ภายในหนึ่งปี	118.9	72.4
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	353.6	301.1
หลังจากห้าปี	1,989.4	2,050.5
รวม	2,461.9	2,424.0

โดยที่ค่าเช่าเหล่านี้ได้ถูกคำนวณไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนดำเนินงานตั้งแต่ก่อนเริ่มทำโครงการแล้ว ที่ผ่านมารายได้จากการดำเนินงานของแต่ละโครงการ สามารถจ่ายชำระภาระผูกพันดังกล่าวได้

ภาระผูกพันเกี่ยวกับการจ้างงานและรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันสิ้นปี 2557 บริษัท และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาว่าจ้างออกแบบและก่อสร้างรวม 2,333 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสัญญาว่าจ้างในการพัฒนาโครงการ เอฟวายไอ เซ็นเตอร์ จำนวน 2,006 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จัดหางบประมาณระยะยาว และการจัดสรรทุนจากการดำเนินงานและการจำหน่ายสินทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนไว้ครบถ้วนแล้ว

ภาระผูกพันจากการออกหนังสือค้ำประกัน

ณ วันสิ้นปี 2557 บริษัท และบริษัทย่อยได้ออกหนังสือค้ำประกัน จำนวนรวม 1,137 ล้านบาท โดยเป็น

- การค้ำประกันให้กับผู้ถือหุ้นกู้ของบมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน (บริษัทย่อย) จำนวน 271 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นกู้แบบมีการค้ำประกัน ทำให้สามารถระดมทุนได้ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ ซึ่งหุ้นกุดังกล่าวจะครบกำหนดเดือน ต.ค. 2558 นี้ บริษัท ได้เตรียมสะสมเงินทุนจากการดำเนินงานไว้ และในอีกทางก็เตรียมวงเงินกู้เพื่อจ่ายคืนหนี้หุ้นกุดังกล่าว และ
- เพื่อการค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะตามวิธีการจัดสรรที่ดินที่ยื่นเสนอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จำนวน 784 ล้านบาท ซึ่งมูลค่าเหล่านี้ได้รวมอยู่ในการประมาณการต้นทุน

ในการพัฒนาโครงการของบริษัท และจะลดลงตามความคืบหน้าการพัฒนาโครงการของบริษัท ซึ่งบริษัทสามารถทยอยพัฒนาตามความคืบหน้าของงานขายบ้านและที่ดินในโครงการได้

ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ณ วันสิ้นปี 2557 บริษัท และบริษัทย่อยได้บันทึกประมาณการหนี้สินไว้เป็นจำนวน 215.1 ล้านบาท โดยทั้งหมดเป็นหนี้สินจากคดีความเก่า ซึ่งโดยมากบริษัทแพ้คดีในชั้นศาลและมีความเป็นไปได้ที่ต้องชำระหนี้สินเหล่านี้ อย่างไรก็ตามบริษัทโดยฝ่ายบริหารยังคงใช้ความพยายามในการเจรจาประนีประนอม และ/หรือต่อสู้ในชั้นศาล เพื่อลดผลกระทบให้ได้มากที่สุด ประมาณการหนี้สินเหล่านี้ บริษัทได้รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนไปหมดแล้ว ถ้าสามารถเจรจาลดค่าเสียหาย หรือชนะคดีในชั้นศาลถัดไป ก็จะสามารถบันทึกกลับเป็นรายได้ในงวดนั้นๆ

ส่วนหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการเรียกค่าเสียหายจากโครงการในอดีต ที่ลูกค้ายังไม่ได้รับฟ้อง ซึ่งฝ่ายบริหารยังไม่สามารถระบุได้นั้น ฝ่ายบริหารก็ได้ให้พนักงานคอยติดตามการปฏิบัติตามสัญญาการพัฒนาโครงการต่างๆ ที่ได้กำกับลูกค้าเอาไว้ มีการจัดทำเช็คลิสต์ เพื่อติดตามการปฏิบัติงานอย่างเป็นระบบ

6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคต

จากภาวะการณ์ทางการเมือง ที่ยังอยู่ภายใต้รัฐธรรมนูญชั่วคราว และยังมีข้อโต้แย้งในประเด็นร่างรัฐธรรมนูญฉบับใหม่ ทำให้บรรยากาศโดยรวมเริ่มคุกรุ่นขึ้น กอปรกับราคาพืชผลทางการเกษตรลดต่ำลง กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง ถึงแม้ว่าจะได้อานิสงส์จากราคาน้ำมันที่ตกลง การบริโภคภายในประเทศชะลอตัว เช่นเดียวกับภาวะเศรษฐกิจของโลกโดยรวม ทำให้ยอดการส่งออกของประเทศลดลง ถึงแม้ว่ารัฐบาลจะมีมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาคประชาชนก็ยังไม่ดีขึ้น เหลือเพียงการใช้จ่ายของภาครัฐฯ ซึ่งที่ผ่านมาดูเหมือนจะล่าช้าและไม่เพียงพอ ทำให้ภาพรวมเศรษฐกิจในปี 2558 ดูจะไม่สดใสมากนัก การที่บริษัทตั้งเป้าหมายเติบโตมากขึ้นในภาวะเช่นนี้ ทำให้บริษัทต้องเพิ่มความระมัดระวัง และติดตามภาวะตลาดอย่างใกล้ชิด และโดยที่บริษัทมีภาระหนี้สินต่อทุนที่สูงเข้าใกล้เงื่อนไขข้อจำกัดทางการเงิน และมีภาระผูกพันในการพัฒนาโครงการ เอพวายุไฮ เซ็นเตอร์ บริษัทจึงต้องเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินโดยการขายสินทรัพย์ และจัดตั้งกองทรัสต์ เพื่อให้เช่าช่วงอาคารสาทรสแควร์ ให้ได้ตามกำหนด การก่อสร้างบ้านเพื่อขายก็จะต้องควบคุมจำนวนสต็อกบ้านให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ไม่สร้างล่วงหน้ามากเกินไปจนความจำเป็น ให้ฝ่ายขาย เร่งขายบ้านสร้างเสร็จก่อน จึงจะเปิดขายบ้านในโซนถัดไป เพื่อจำกัดการขยายการลงทุนที่มากเกินไป

พ้นจากปี 2558 นี้ ในต้นปี 2559 ก็คาดว่าจะมีรัฐบาลใหม่จากการเลือกตั้ง ซึ่งโดยทั่วไปเศรษฐกิจไทยน่าจะได้รับผลดีจากการรวมกลุ่มเป็นประชาคมอาเซียน โดยเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งความต้องการอาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์ โรงแรมที่พัก การท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวอย่างดีในช่วงปลายปีที่ผ่านมา บวกกับราคาน้ำมันที่ลดลง ทำให้ต้นทุนในการเดินทางท่องเที่ยวลดลง ก็น่าที่จะมีแรงส่งต่อเนื่อง การขยายระบบการขนส่งทั้งสนามบินสุวรรณภูมิ เฟสที่สอง จะช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยวมีความสะดวกมากขึ้น ในส่วนบ้านพักอาศัยแนวราบ การเตรียมเปิดบริการรถไฟฟ้าใต้ดินสายสีน้ำเงินในเดือนธ.ค. 2558 หรืออย่างช้าเดือนมี.ค. 2559 รวมทั้งอีกหลายเส้นทางที่จะทยอยแล้วเสร็จ ก็จะทำให้การเดินทางของลูกค้าในเขตชานเมืองสะดวกมากขึ้น ที่ดินรอบเส้นทางที่รถไฟฟ้าวิ่งผ่าน น่าจะปรับตัวสูงขึ้นได้อีก แต่อย่างไรก็ตามยังมีที่ดินมากพอที่จะพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบได้

ในส่วนของบริษัทฯ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ถ้าประกาศขายย่อมทำให้ต้นทุนที่ดินสูงขึ้น โดยเป็นต้นทุนในการถือครองที่ดินระหว่างรอขายให้กับลูกค้า ที่ดินที่ตั้งสโมสร เพื่อให้บริการลูกค้า อาคารเชิงพาณิชย์ทั้งหลายของบริษัท ก็ย่อมมีต้นทุนการถือครอง ที่ดินว่างเปล่าที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลักของบริษัทที่บริษัทมีแผนขายออก จะทำให้ผู้สนใจลงทุนซื้อ มีภาระเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามผลกระทบดังกล่าวยังไม่สามารถคาดการณ์ได้มากนัก แต่ก็ช่วยกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจ ว่าควรจะต้องมุ่งที่จะซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนามากกว่า การซื้อเก็บไว้เพื่อการเก็งกำไร ซึ่งก็เป็นแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท