

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี อนุญาตเลขที่	วันที่รายงาน
2556	นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส	4439	24 ก.พ. 2557
2557	นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส	4439	23 ก.พ. 2558
2558	นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส	4439	24 ก.พ. 2559

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นสังกัด บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

จากรายงานผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ (บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด) ซึ่งได้ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2557 และ 2558 มีความเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม แสดงฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยมีข้อสังเกตตามหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับผลกระทบต่อบงการเงินรวมจากการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และมีข้อสังเกตตามหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับการซื้อส่วนได้เสียในบริษัทย่อย ซึ่งรับรู้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มา ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เป็นมูลค่าประมาณการโดยผู้บริหารและอาจมีการปรับปรุงภายหลัง สำหรับปีบัญชีปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2558 มูลค่ายุติธรรมของธุรกิจที่ซื้อมาได้ถูกปรับปรุงในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน จึงได้มีการปรับปรุงใหม่เรียบร้อยแล้ว

งบการเงิน: สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน 3 ปีที่ผ่านมา
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : พันบาท)

สินทรัพย์	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2556
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	220,767	147,935	156,364
เงินลงทุนชั่วคราว – เงินฝากประจำ	14,431	9,537	11,729
เงินลงทุนชั่วคราว-เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	100	-	-
ลูกหนี้การค้า	101,434	92,244	120,727
ลูกหนี้และเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,623
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	10,521,426	11,399,364	1,883,629
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	247,036	177,868	107,510
สินทรัพย์จัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย	-	-	50,947
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11,105,194	11,826,948	2,332,529
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	17,996	34,584	5,578
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	245,002	243,726	271,349
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	195,200	212,782	174,725
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	-	51,779	154,579
ค่าความนิยม	1,626	1,626	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,869,221	5,243,404	6,212,595
สิทธิการเช่า	1,394,953	1,446,152	1,489,240
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,012,254	1,826,744	1,787,246
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	13,527	14,645	55,126
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	76,762	50,142	20,545
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	182,430	317,582	76,026
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	11,008,971	9,443,166	10,247,009
รวมสินทรัพย์	22,114,165	21,270,114	12,579,538

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : พันบาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2556
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น			
จากสถาบันการเงิน	3,899,519	3,647,170	865,627
เจ้าหนี้การค้า	1,242,798	798,352	132,369
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,121,312	2,817,957	242,743
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	249,474	-
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	29,918	29,918	29,918
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	68,722	73,208	-
เงินรับล่วงหน้าค่าใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	-	25,310
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	771,893	532,089	378,556
รวมหนี้สินหมุนเวียน	8,134,162	8,148,168	1,674,523
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,802,202	3,539,235	3,022,537
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก			
ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	484,832	470,017	455,218
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า	709,039	738,957	769,164
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	324,338	341,355	204,000
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	48,601	37,801	16,263
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	231,136	232,074	206,143
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	456,359	400,169	344,823
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,056,507	5,759,608	5,018,148
รวมหนี้สิน	14,190,669	13,907,776	6,692,671

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : พันบาท)

	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2556
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	11,037,670	16,382,134	16,382,134
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	7,780,590	16,380,190	12,678,707
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	-	(7,337,814)	(4,746,776)
กำไร (ขาดทุน) สะสม			
จัดสรรแล้ว – ทุนสำรองตามกฎหมาย	98,802	125,722	104,458
กำไร (ขาดทุน) สะสม	287,472	(1,575,617)	(1,904,534)
ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	29,528	29,528	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	8,196,392	7,622,009	6,131,855
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(272,896)	(259,671)	(244,988)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,923,496	7,362,338	5,886,867
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	22,114,165	21,270,114	12,579,538

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

(หน่วย : พันบาท)

	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2556
รายได้			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,304,894	3,071,940	622,225
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,197,957	966,450	920,959
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	16,875	19,433	22,168
รายได้ค่าการจัดการ	-	-	8,253
รายได้จากการลงทุน	20,585	21,459	14,148
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์จัดประเภท เป็นถือไว้เพื่อขาย	-	323,727	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์จัดประเภท เป็นถือไว้เพื่อขาย	1,239	-	-
รายได้อื่น	48,513	41,837	6,112
รวมรายได้	8,590,063	4,444,846	1,593,865
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,014,030	2,076,483	483,536
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	638,037	605,006	621,076
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟ	11,632	12,731	12,499
ค่าใช้จ่ายในการขาย	820,860	337,258	69,724
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,070,377	814,619	536,792
ต้นทุนทางการเงิน	279,458	176,602	248,807
รวมค่าใช้จ่าย	7,834,394	4,022,699	1,972,434
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)			
บริษัทร่วม	23,307	(8,923)	(68,636)
การร่วมค้า	-	5,770	-
	23,307	(3,153)	(68,636)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	780,993	418,994	(447,205)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(132,757)	(61,817)	(6,949)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	648,236	357,177	(454,154)

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

(หน่วย : พันบาท)

	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2556
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตาม			
หลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับ			
โครงการผลประโยชน์พนักงาน	(348)	10,358	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(348)	10,358	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	647,888	367,535	(454,154)

(หน่วย : พันบาท)

	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	648,236	357,177	(454,154)
รายการปรับปรุง			
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า	(29,918)	(29,918)	(24,167)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	288,053	278,608	242,312
รายได้จากการลงทุน	(20,585)	(21,459)	(14,148)
ต้นทุนทางการเงิน	279,458	176,602	248,807
(กลับรายการ)ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	22,792	6,274	49,842
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	7,982	3,386	14,812
(กลับรายการ)ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	22,023	162,268	(1,503)
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	36,513	19,382	96,686
ส่วนแบ่ง(กำไร) ขาดทุนของบริษัทร่วม และการร่วม			
ค้า	(23,307)	3,153	68,636
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	132,757	61,817	6,949
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	11,152	10,254	3,314
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลัก			
ในการประกอบธุรกิจ	(1,239)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์จัดประเภท			
เป็นถือไว้เพื่อขาย	-	(323,727)	-
กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท			
ร่วม	-	5,772	-
กำไรจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์			
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(232)	(476)	(2,264)
	1,373,685	709,113	235,122
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้า	(9,210)	28,514	(15,539)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	984,452	(2,809,107)	(1,225,830)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(79,587)	(21,491)	(22,692)
ลูกหนี้และเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,624	(877)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	-	5,832	7,069
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	138,070	(201,619)	(5,848)
เจ้าหนี้การค้า	441,140	210,891	92,771

(หน่วย : พันบาท)

	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2556
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	257,163	(22,802)	(103,956)
รายได้รอตัดบัญชี	-	-	2,500
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	25,886	41,194	47,653
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(700)	(7,149)	(10,989)-
จ่ายค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	(5,414)	(1,286)	-
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	3,125,485	(2,066,286)	(1,000,616)
จ่ายภาษีเงินได้	(191,743)	(93,843)	(25,975)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	2,933,742	(2,160,129)	(1,026,591)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
รับดอกเบี้ย	2,999	3,014	2,334
เงินลงทุนชั่วคราว-เงินฝากประจำ	(4,894)	(520)	102,200
เงินลงทุนชั่วคราวที่มีภาระผูกพัน-เงินฝากออมทรัพย์	(100)	-	55
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	16,588	(18,682)	927
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์จัดประเภทเป็น ถือไว้เพื่อขาย	-	1,131,764	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลัก ในการประกอบธุรกิจ	119,317	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(60,185)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	-	(35,416)	-
รับเงินปันผล	11,016	18,700	20,298
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ การร่วมค้า	-	869,998	-
ขายอาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	9,243	792	2,825
ซื้ออาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,007,105)	(624,593)	(128,129)
เงินรับสุทธิจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	11,016	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,841,920)	1,345,057	(59,675)

(หน่วย : พันบาท)

	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(500,932)	(303,781)	(226,673)
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	(29,752)	31,022	(1,190)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,232,000	4,126,895	540,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(1,400,595)	(1,385,000)	(25,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	840,638
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	(539,893)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย			11,200
เงินสดจ่ายคืนค่าหุ้น	(4,830)	-	-
เงินสดรับค่าใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	1,085,135	424,497
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(250,000)	(250,000)	-
เงินสดจ่ายสุทธิจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุม เดียวกัน	-	(2,728,887)	-
เงินสดจ่ายเพื่อได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	-	(720,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหา เงิน	(1,018,990)	803,931	1,023,579
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
- สุทธิ	72,832	(11,141)	(62,687)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	147,935	159,076	219,051
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	220,767	147,935	156,364

13.2 อัตราส่วนทางการเงิน

	2558	2557 ⁽¹⁾	2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)	1.37	1.45	1.39
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.04	0.03	0.19
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ (Activity ratio)			
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ⁽²⁾ (เท่า)	36.01	26.00	28.85
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ⁽²⁾ (วัน)	10.13	14.04	12.65
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	4.48	2.46	0.92
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ ⁽³⁾ (เท่า)	24.88	15.39	8.35
ระยะเวลาชำระหนี้ ⁽³⁾ (วัน)	14.67	23.71	43.69
วงจรเงินสด ⁽³⁾ (วัน)	783.20	1,143.72	901.82
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ⁽³⁾ (เท่า)	0.43	0.31	0.38
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย ⁽³⁾ (วัน)	797.87	1,167.43	945.51
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.40	0.26	0.13
อัตราส่วนที่แสดงถึงความเสี่ยงจากการกู้ยืม (Leverage Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (เท่า)	1.79	1.89	1.14
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	3.79	3.37	(0.80)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น-ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	31.4%	32.4%	22.3%
อัตรากำไรขั้นต้น-ธุรกิจให้เช่าและบริการ (%)	46.7%	37.4%	32.6%
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	7.5%	8.0%	(28.5%)
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%)	4.9%	3.5%	(1.6%)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	8.4%	5.3%	(7.0%)

หมายเหตุ 1. การคำนวณใช้ตัวเลขจากงบการเงินที่ปรับปรุงใหม่ที่ใช้เปรียบเทียบกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

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

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

1. ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจ

ในปี 2558 เป็นปีที่บริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์ต่อเนื่องจากปีที่แล้วเป็นปีแห่ง “ก้าวขยายธุรกิจให้ครบวงจร (Building Growth)”

โดยในปีนี้กิจกรรมหลักสำหรับธุรกิจบ้านจัดสรร จะเป็นปีที่บริษัทเน้นการขยายธุรกิจเปิดโครงการใหม่เพิ่มมากขึ้นอีก มีการปรับปรุงพัฒนาแบบโครงการแนวใหม่ เพิ่มตราสินค้า Golden Neo และ Golden City เพื่อเปิดตลาดบ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น ตามลำดับ ในช่วงปลายปีที่แล้วที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการกลุ่มบริษัท บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน (“เคแลนด์”) ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ในปีนี้ก็จะเป็นการปรับปรุงสภาพโครงการและแบบบ้านในโครงการเคแลนด์ต่างๆ ให้คุ้มค่างับลูกค้ามากขึ้น ตามกลยุทธ์ขายบ้านที่ให้มากกว่าคู่แข่ง ประกอบกับในช่วงปลายปีรัฐบาลมีนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจในประเทศ มีการออกนโยบายประชารัฐ การลดค่าธรรมเนียมการโอนบ้าน จากอัตราร้อยละ 2 ของราคาประเมิน เหลือเพียงร้อยละ 0.01 และลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจาก ร้อยละ 1 ของวงเงินกู้เหลือร้อยละ 0.01 เช่นเดียวกัน ทำให้รายได้จากการขายบ้านเติบโตขึ้นอย่างมาก

ในส่วนของธุรกิจพัฒนาอาคารในเชิงพาณิชย์ (Commercial Building) ก็เป็นปีที่การก่อสร้างโครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) มูลค่าเงินลงทุนรวม 5,000 ล้านบาท ใกล้แล้วเสร็จ บริษัทฯ ได้เริ่มทำการตลาดและนำเสนอให้เป็นที่รู้จักและเปิดรับจองพื้นที่อาคารสำนักงาน โดย ณ วันสิ้นปีได้รับเงินจองพื้นที่สำนักงานถึงร้อยละ 40 โดยคาดว่าจะเริ่มส่งมอบพื้นที่ได้ประมาณ ไตรมาส 2 ปี 2559 ในส่วนของโรมแรมก็คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ราวไตรมาส 3 ปี 2559 ในปีนี้หลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้จัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งจะลงทุนเช่าอาคารสำนักงาน สาทรสแควร์ จากบริษัทย่อยของบริษัทฯ และอาคารสำนักงานปาร์คเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ จากบริษัทย่อยของบมจ. ยูนิเวนเจอร์ (บริษัทแม่ของบริษัทฯ) บริษัทฯ ได้จัดเตรียมเอกสารเพื่อขออนุมัติจัดตั้งหน่วยทรัสต์ฯ ให้กับสำนักงานกสท.แล้ว ซึ่งผลการดำเนินการจะสะท้อนให้เห็นได้ในปีถัดๆ ไป

ในส่วนของสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินการหลัก ในปี 2558 ยังคงทยอยขายออกไปได้บ้าง

การดำเนินการในปีที่ผ่านมา ถึงแม้ว่าสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศจะชะลอตัวลง จากการที่เศรษฐกิจทั่วโลกชะลอตัว ราคาน้ำมันในตลาดโลกลดลงอย่างมาก ราคายางพาราตกต่ำ เกิดภาวะภัยแล้ง ภาคการเกษตรมีรายได้ลดลง กดดันกำลังซื้อของผู้บริโภค ภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังคงสูง ทำให้ภาคสถาบันการเงินยังคงเข้มงวดการอนุมัติสินเชื่อ ภาพรวมการเปิดตัวโครงการใหม่ และยอดซื้อบ้านใหม่ลดลง แต่บริษัทฯ ยังสามารถเปิดขายโครงการใหม่ และมีรายได้จากการขายโอนเพิ่มขึ้นได้ จากการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ดี กำหนดราคาขายที่เหมาะสม จึงไม่ได้รับผลกระทบมากนัก อัตราการขายโครงการใหม่ยังได้รับการตอบรับที่ดีมาก โดยเฉพาะทาวน์เฮาส์และบ้านแฝด แต่อัตราการปฏิเสธสินเชื่อก็ยังสูง บริษัทฯ ต้องเรียกซื้อหาลูกค้าใหม่มาแทนที่ลูกค้าที่ถูกปฏิเสธไป สำหรับธุรกิจการให้เช่าและบริการ ในส่วนสำนักงานให้เช่า อัตราค่าเช่ายังสามารถปรับเพิ่มขึ้นได้ อัตราการปล่อยพื้นที่เช่ายังเพิ่มขึ้น และโดยเฉพาะในส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และโรงแรม เนื่องจากภาคการท่องเที่ยวกลับมาคึกคักขึ้นมาก ในช่วงต้นปี ถึงแม้ว่าจะช้าลงบ้างในช่วงกลางปีจากเหตุการณ์ระเบิดที่แยกราชประสงค์ ในช่วงปลายปีก็กลับสู่สภาวะปกติ ทำให้อัตราการเข้าพักและอัตราค่าเช่าห้องเพิ่มขึ้น ซึ่งภาพโดยรวมของบริษัทปีนี้ผลกำไรที่เติบโตขึ้นมาก โดยสามารถแยกกำไรจากการดำเนินธุรกิจปกติออกจากรายการที่ไม่เกิดขึ้นบ่อยได้ดังนี้

	ล้านบาท
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	724.6
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินหลัก	1.2
ขาดทุนจากการตั้งสำรองค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินหลัก	(26.4)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและสำรองหนี้สูญในเงินให้กู้ยืมให้กับบริษัทร่วม	(51.2)
กำไรสุทธิประจำปี	648.2

ซึ่งรายละเอียดการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินมีดังนี้

2. ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถพิจารณาตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

รายได้แยกตามประเภทธุรกิจ	ปี 2558		ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
การขายอสังหาริมทรัพย์	7,304.9	75.8%	3,072.0	75.8%	622.2	39.8%
การให้เช่าและบริการ	1,197.9	23.7%	966.4	23.7%	921.0	58.8%
กิจการสนามกอล์ฟ	16.9	0.5%	19.4	0.5%	22.2	1.4%
รายได้จากการประกอบธุรกิจ	8,519.7	100.0%	4,057.8	100.0%	1,565.4	100.0%
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินหลัก	1.3	8.0%	323.7	8.0%	-	-
อื่นๆ	71.1	1.5%	63.3	1.5%	28.5	1.8%
รายได้รวม	8,592.1	109.5%	4,444.8	109.5%	1,593.9	101.8%

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 7,305 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 4,233 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 138 โดยในปี 2558 บริษัทฯ เปิดโครงการใหม่อีก 12 โครงการ ทำให้มีจำนวนโครงการรวม 31 โครงการ เทียบกับ 21 โครงการ และปีนี้รายได้จากกลุ่มเคแลนด์ เข้ามาเต็มปี ในช่วงปลายปีได้แรงกระตุ้นจากภาครัฐเสริมทำให้มียอดขายเพิ่มขึ้น

ในปี 2559 บริษัทมีแผนที่จะเปิดโครงการบ้านจัดสรรใหม่ในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑลเพิ่มอีก จำนวน 15 โครงการ โดยจะเปิดโครงการในทำเลใหม่ และบ้านแบบใหม่ โดยจะเน้นเปิดในไตรมาส 1 เพื่อรองรับมาตรการกระตุ้นที่จะหมดลงในเดือน เม.ย. 2559 รวมทั้งพิจารณาพัฒนาบ้านในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ที่ผู้ซื้อบ้านหลังแรกจะได้ประโยชน์จากการนำมูลค่าร้อยละ 20 ของมูลค่าบ้าน มาทยอยหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ 5 ปี

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

ในปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเป็นจำนวน 1,198 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 232 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 24 โดยในกลุ่มธุรกิจให้เช่าและบริการนี้แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มย่อย คืออาคารสำนักงานให้เช่า กับ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรม โดยแยกเป็นรายได้ตามประเภทอาคารได้ดังนี้

รายได้แยกตามอาคาร	ล้านบาท			%เปลี่ยนแปลง	
	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2556	ปี 58-57	ปี 57-56
อาคารสำนักงาน					
โกลเด้นแลนด์บิล딩	83.0	73.4	62.5	13%	17%
สาทร สแควร์	632.3	465.4	377.2	36%	23%
รวมอาคารสำนักงาน	715.3	538.8	439.7	33%	23%
เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และโรงแรม					
แอสคอต สาทร	206.7	193.8	200.2	7%	(3%)
เมย์แฟร์ แมริออท หลังสวน	227.7	182.2	212.0	25%	(14%)
รวมเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรม	434.4	376.0	412.2	16%	(9%)
อื่นๆ (ค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าอาคาร คลังสินค้าเช่าห้องพักในสนาม กอล์ฟ เป็นต้น)	48.2	51.6	69.1	(7%)	(25%)
รวมรายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,197.9	966.4	921.0	24%	4%

รายได้ที่เพิ่มขึ้นโดยมากมาจากโครงการ อาคารสำนักงานสาทร สแควร์ โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 76 ในปีก่อนเป็นร้อยละ 83 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 680 บาท/ตร.ม./เดือน เป็น 729 บาท/ตร.ม./เดือน โดยแบ่งเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ใหม่เฉลี่ย 786 บาท/ตร.ม./เดือน หรือปรับขึ้นเฉลี่ยเพียงร้อยละ 2 เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหญ่ ซึ่งเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 10 ของพื้นที่อาคาร ค่าเช่าจะคำนวณจากพื้นที่ทั้งชั้น รวมพื้นที่ทางเดินด้านนอก เมื่อกำหนดเป็นราคาต่อตารางเมตรจึงต่ำลง ถ้าหักรายใหญ่ ค่าเช่าผู้เช่าใหม่จะเท่ากับ 820 บาท/ตร.ม./เดือน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากปีที่แล้ว ในส่วนพื้นที่เช่าเก่าต่อสัญญาเช่าใหม่ มีอัตราการเช่าต่อเนื่องคิดเป็นร้อยละ 89 และสามารถปรับค่าเช่าขึ้นได้ร้อยละ 12-20 โดยมีอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 15.5 (ปรับขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5 ต่อปี) ความต้องการพื้นที่สำนักงานในเขตเมืองชั้นในยังมีอยู่ บริษัทฯยังคงต้องมีการบำรุงรักษาอาคารที่ดี และมีการประชาสัมพันธ์ติดต่อและติดตามบริษัทจัดหาสำนักงานอย่างต่อเนื่อง

ส่วนอาคารโกลเด้นแลนด์ บิว딩 มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 93 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 88 ในปีก่อน ยังคงสามารถปรับค่าเช่าได้ทั้งลูกค้าเช่าใหม่และลูกค้าเก่าที่ครบกำหนด ค่าเช่าเฉลี่ยที่ 534 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 โดยถึงแม้จะเป็นอาคารเก่า แต่ทำเลที่ตั้งของอาคาร ที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง เดินทางได้สะดวก จึงยังสามารถรักษาลูกค้าไว้ได้อย่างดี แม้ว่าจะมีลูกค้าบางรายที่ยกเลิกไปบ้าง ก็สามารถหาทดแทนได้

ส่วนธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรมของบริษัท มีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะจากโครงการเมย์แฟร์ แมริออท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 ส่วนโครงการ ดี แอสคอต สาทร แบงคอก เพิ่มร้อยละ 7 เนื่องจากกระแสนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติกลับมาอีกครั้งหลังเหตุการณ์ทางการเมืองเริ่มสงบ โดยเฉพาะย่านหลังสวน

ค่าเช่าอื่นๆ ที่ลดลง เป็นผลจากการจำหน่ายที่ดินและอาคารคลังสินค้าริมถนนรามคำแหงเมื่อเดือน พค. 57 ทำให้รายได้ค่าเช่าคลังสินค้าลดลง

รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ

ในปี 2558 มีรายได้จากกิจการสนามกอล์ฟจำนวน 16.9 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 13 จากการชะลอตัวของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการสนามกอล์ฟ ภาวะภัยแล้งที่มีผลต่อการดูแลสนาม และการเปลี่ยนแปลงทีมผู้บริหารสนาม อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงกำหนดว่าไม่ใช่ธุรกิจหลัก และยังคงอยู่ระหว่างประกาศเปิดประมูลขายให้กับผู้สนใจลงทุนรายอื่น บริษัทไม่มีแผนที่จะปรับปรุงหรือดำเนินการพัฒนาเพิ่มขึ้นมากนัก แต่ในปี 2559 บริษัทจะมีแผนลงทุนการจัดการระบบน้ำในสนามกอล์ฟ เพื่อไม่ให้หญ้าและต้นไม้ในสนามได้รับผลกระทบจากภัยแล้งจนเสียหาย ซึ่งจะช่วยให้มูลค่าสินทรัพย์ตกต่ำ

โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มธุรกิจ ตั้งแต่ปี 2556 จนถึง 2558 มีดังนี้

ธุรกิจ	อัตรากำไรขั้นต้น		
	ปี 2558	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2556
การขายอสังหาริมทรัพย์	31.4%	32.4%	22.3%
โครงการในกลุ่มบริษัทย่อยเดิม	33.4%	32.6%	22.3%
โครงการใหม่	34.5%	34.1%	-
โครงการเก่า	16.6%	22.8%	22.3%
โครงการของกลุ่มเคแลนด์ที่ซื้อเข้ามาใหม่	26.9%	31.7%	-
การให้เช่าและบริการ	46.7%	37.4%	32.6%
กิจการสนามกอล์ฟ	31.1%	34.5%	44%

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2556 มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 484 ล้านบาท โดยอัตรากำไรขั้นต้นมาจากโครงการเก่าที่บริษัทต้องการเร่งขายเพื่อปิดโครงการ ทำให้ได้อัตรากำไรที่ต่ำลง ในส่วนของโครงการใหม่ที่ยังไม่ได้เริ่มรับรู้รายได้ในปีที่ผ่านมา มีอัตรากำไรขั้นต้นจะกลับขึ้นไปอยู่ในระดับร้อยละ 32 – 34

ในปี 2557 มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,076 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.6 ของรายได้ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น โดยมาจากโครงการใหม่ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ 34.1% ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมที่จะมีอัตรากำไรขั้นต้นในระดับ 32-36% สำหรับโครงการเก่า บริษัทฯ ยังทยอยขายเพื่อปิดโครงการ และคาดว่าจะขายปิดได้หมดในปี 2558 ส่วนต้นทุนขายของกลุ่มเคแลนด์ โดยอัตรากำไรขั้นต้นก่อนปรับต้นทุนการเข้าซื้อกิจการของบริษัทฯ จะอยู่ที่ 32.5% ซึ่งก็อยู่ในอัตรากำไรขั้นต้นของอุตสาหกรรม แต่ภายหลังการปรับต้นทุนตามมูลค่าเข้าซื้อกิจการ (Purchase Price Allocation “PPA”) อัตรากำไรขั้นต้นจะตกลงเหลือ 31.7%

ในปี 2558 มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,014 ล้านบาท มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.4 โดยมาจากโครงการใหม่ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ 34.5% จากการทยอยปรับราคาขาย สำหรับโครงการเก่า บริษัทฯ ได้ขายปิดโครงการแล้ว ส่วนต้นทุนขายของกลุ่มเคแลนด์ โดยอัตรากำไรขั้นต้นก่อนปรับต้นทุนการเข้าซื้อกิจการของบริษัทฯ จะอยู่ที่ 29.8% ซึ่งต่ำกว่าทั่วไปโดยบริษัทได้ขายปิดบางโครงการออกไป และลดสินค้าคงเหลือ และภายหลังการปรับต้นทุนตามมูลค่าเข้าซื้อกิจการ (Purchase Price Allocation “PPA”) อัตรากำไรขั้นต้นจะตกลงเหลือ 26.9% จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง

ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ

ในปี 2558 มีต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 638 ล้านบาท มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 46.7 สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากอัตราการใช้พื้นที่ของโครงการ อาคารสำนักงานสาทร สแควร์ ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนค่าบริการเพิ่มขึ้นเฉพาะส่วนของต้นทุนแปรผันตามอัตราส่วนการให้เช่า ซึ่งรวมถึงค่าเช่าที่บริษัทจ่ายให้กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าโกลด์ (GOLDPF) ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารโรงแรมเมย์แฟร์ แมริออท ซึ่งคิดค่าเช่าผันแปรตามรายได้ค่าเช่าของโรงแรมเมย์แฟร์ แมริออท ต้นทุนคงที่และค่าเสื่อมราคาไม่ได้ปรับเพิ่มขึ้นมาก

ต้นทุนจากกิจการสนามกอล์ฟ

ในปี 2558 มีต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟจำนวน 11.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69 ต่อรายได้ มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากต้นทุนคงที่ เมื่อรายได้ลดลง จึงทำให้อัตรากำไรลดลงอย่างต่อเนื่อง

ค่าใช้จ่ายในการขาย

รายละเอียด	ล้านบาท			%เปลี่ยนแปลง	
	ปี 2558	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2556	ปี 58-57	ปี 57-56
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	473.0	164.1	10.2	188%	1,509%
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	264.7	116.0	24.5	128%	373%
ค่านายหน้า	11.5	14.7	26.9	(22%)	(45%)
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	63.3	26.9	5.9	135%	356%
อื่นๆ	8.4	15.6	2.2	(46%)	609%
รวม	820.9	337.3	69.7	143%	384%

หมายเหตุ ปี 2557 จัดประเภทใหม่ตามปี 2558

ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 337.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 267.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 384 เป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาด 164.1 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของธุรกิจบ้านจัดสรร จำนวน 153.2 ล้านบาท แบ่งเป็น การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ใช้ไปจำนวน 83.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.95 ของยอดขายของซื้อบ้านใหม่ (4,272 ล้านบาท) ซึ่งจัดว่าใช้ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับในอุตสาหกรรม (ร้อยละ 2.0 – 4.0) ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ใช้ไปจำนวน 69.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.3 ของรายได้จากการขาย เป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับในอุตสาหกรรม (ร้อยละ 1.0 – 4.0) เนื่องจากการกลับมาเปิดตัวโครงการใหม่ ทำให้ต้องใช้ค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่สูง ในส่วนภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนบ้านและที่ดิน เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 3.78 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ส่วนธุรกิจอาคารเชิงพาณิชย์ และโรงแรม ใช้ค่าใช้จ่ายการตลาดไป 10.6 ล้านบาท และค่านายหน้าจำนวน 14.9 ล้านบาท ลดลงเนื่องจากพื้นที่ที่จะปล่อยเช่าใหม่เหลือไม่มาก

ค่าใช้จ่ายพนักงานขายแบ่งเป็นของธุรกิจบ้านจัดสรรจำนวน 23.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่ และส่วนของเคแลนด์ที่เพิ่มเข้ามาอีก 4 เดือน

ในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 820.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 483.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 143 สัดส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายทางการตลาด 473.0 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของธุรกิจบ้านจัดสรรจำนวน 460.6 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ใช้ไปจำนวน 239.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.6 ของยอดขายของซื้อบ้านใหม่-สุทธิจากยอดขายเล็ก (9,209 ล้านบาท) ภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นทำให้มี ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ใช้ไปจำนวน 221.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.0 ของรายได้จากการขาย เป็นสัดส่วนที่สูงขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา เพื่อเป็นการกระตุ้นการโอนบ้าน ในส่วนภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนบ้านและที่ดิน เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 3.62 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2558 บริษัทได้ประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียมการโอนตั้งแต่วันที่ 29 ต.ค. 2558 จากเดิมในส่วนที่บริษัทจ่ายร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 จากราคาประเมินราชการ (ตามสถิติจะประมาณร้อยละ 50 -70 ของราคาซื้อขาย)

ส่วนธุรกิจอาคารเชิงพาณิชย์ และโรงแรม ใช้ค่าใช้จ่ายการตลาดไป 12.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อน และค่านายหน้าจำนวน 11.3 ล้านบาท ลดลงเนื่องจากพื้นที่ที่เช่าใหม่เหลือน้อยลงกว่าปีที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่ายพนักงานขายปี 2558 แบ่งเป็นของธุรกิจบ้านจัดสรรจำนวน 58.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นกว่าปี 2557 ร้อยละ 152 จากการเปิดโครงการใหม่อีก 12 โครงการ และส่วนของเคแลนด์ที่เพิ่มเข้ามาเต็มปี

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รายละเอียด	ล้านบาท			%เปลี่ยนแปลง	
	ปี 2558	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2556	ปี 58-57	ปี 57-56
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	424.7	289.9	127.0	46%	128%
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารและสำนักงาน	211.7	111.0	72.2	91%	54%
ค่าเสื่อมราคา	37.8	29.7	16.1	27%	84%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	87.0	74.3	63.8	17%	16%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	25.8	22.5	26.5	15%	(15%)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	34.8	160.8	2.8	(78%)	5,436%
ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สิน	23.6	18.0	49.9	31%	(64%)
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	38.5	15.9	80.7	142%	(80%)
อื่นๆ	84.2	86.7	97.8	(14%)	(9%)
รวม	1,070.4	808.8	536.8	32%	51%

หมายเหตุ ปี 2557 จัดประเภทใหม่ตามปี 2558

ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 808.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 272.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51 สาเหตุหลักมาจาก

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 162.9 ล้านบาท โดยในปี 2556 บริษัทฯมีจำนวนพนักงานเฉลี่ย 133 ราย/เดือน เพิ่มขึ้นเป็น 269 ราย/เดือนในปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 102 และค่าใช้จ่ายพนักงานเฉลี่ยต่อราย เพิ่มขึ้น ร้อยละ 17 โดยพนักงานที่เพิ่มได้รวมพนักงานของกลุ่มเคแลนด์ที่เพิ่ม เพื่อรองรับการขยายโครงการในปีที่ผ่านมา และปี 2558 ที่มีแผนการเปิดโครงการใหม่จำนวน 12 โครงการ ซึ่งทุกโครงการต้องมีการพัฒนาที่ดินเตรียมการก่อนเปิดการขาย จึงต้องมีบุคลากรเข้าทำงานตั้งแต่ปี 2557
- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารและสำนักงาน รวมค่าเช่าและค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าใช้จ่ายสำนักงาน เพิ่มขึ้น 100.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91 เป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนกิจกรรมของบริษัท การเพิ่มโครงการที่ดูแลโดยเฉพาะโครงการใหม่ และ และจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น
- ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ เพิ่มขึ้น 158.0 ล้านบาท โดยค่าเผื่อด้อยค่าที่เกิดขึ้นในปีนี้เป็นค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินการหลักของบริษัทฯ และมีแผนที่จะจำหน่ายออก
- ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินจากคดีความ ลดลง 31.9 ล้านบาทจากปีก่อนๆ คงมีเพียงการประมาณการดอกเบี้ยที่คิดจากความเสียหายเพิ่มขึ้น และเป็นคดีความจากทีมบริหารชุดเดิมที่ต่อเนื่องมา
- หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ ทั้งปี 2556 และ 2557 โดยส่วนใหญ่เป็นการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท นอร์ท สแควร์ โฮเต็ล จำกัด (บริษัทร่วม ที่บริษัทฯถือหุ้นร้อยละ 20) โดยเป็นการประมาณจากผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา และคาดการณ์ความสามารถในการจ่ายเงินให้กู้ยืม โดยคิดลดให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งผลการดำเนินงานของบริษัทร่วมดังกล่าวต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ก่อนการลงทุนมาก โดยได้รับผลกระทบจากสภาวะการท่องเที่ยวในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1,070.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.5 ของรายได้รวม (ถ้าคำนวณค่าใช้จ่ายในการบริหารเฉพาะค่าใช้จ่ายจากกิจกรรมการดำเนินงานปกติ ไม่รวมผลเสียหายจากการลงทุน ค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินจากคดีเก่า และหนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญจากกิจกรรมการลงทุน หาดด้วยรายได้รวมที่ไม่รวมรายได้พิเศษ กำไรจากการขายทรัพย์สิน กลับรายการหนี้สงสัยจะสูญ ปี 2558 = $983.5/8,588.8 = 11.5\%$ ปี 2557 = $619.1/4,121.1 = 15.0\%$)

ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากปี 2557 สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงาน เพิ่มขึ้น 134.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 46 โดยในปี 2558 บริษัทมีจำนวนพนักงานเฉลี่ย 422 ราย/เดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 57 และค่าใช้จ่ายพนักงานเฉลี่ยต่อรายลดลง ร้อยละ 8 โดยพนักงานที่เพิ่มได้รวมพนักงานของกลุ่มเคแลนด์ที่ปีก่อนเฉลี่ยเพียง 4 เดือนมาเฉลี่ยเต็มปี และการรับพนักงานใหม่เพิ่ม เพื่อรองรับการขยายโครงการ พนักงานที่รับเข้าใหม่ส่วนใหญ่จะเป็นระดับปฏิบัติการมากกว่าฝ่ายบริหาร ทำให้ค่าใช้จ่ายต่อรายลดลง
- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารและสำนักงาน รวมค่าเช่าและค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าใช้จ่ายสำนักงาน เพิ่มขึ้น 38.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54 เป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนกิจกรรมของบริษัท การเพิ่มโครงการที่ดูแลและจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น สัดส่วนที่เพิ่มมากจะเป็นค่าใช้จ่ายดูแลโครงการของกลุ่มเคแลนด์ที่รับค่าใช้จ่ายเต็มปี และมีขนาดโครงการที่ใหญ่ บริษัทต้องเร่งขายและส่งมอบสาธารณูปโภคให้กับลูกค้าเมื่อครบกำหนด เพื่อลดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ลง
- ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ลดลง 126.0 ล้านบาท ค่าเผื่อการด้อยค่าที่เกิดขึ้นในปีนี้ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้หลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย ยังต้องตั้งค่าเผื่อเพิ่มสะท้อนว่ามูลค่าของสินทรัพย์ที่จะขายออกที่กำหนดไว้เดิมสูงเกินไป จึงยังไม่มีผู้สนใจซื้อ การลดมูลค่าลงน่าที่จะช่วยให้เกิดการขายสินทรัพย์ดังกล่าวได้
- ค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินจากคดีความ เพิ่มขึ้น 5.6 ล้านบาทจากปีก่อน ยังมีประมาณการดอกเบี้ยที่คิดจากความเสียหายเพิ่มขึ้น และยังคงเป็นคดีความจากทีมบริหารชุดเดิมที่ฟ้องต่อเนื่องมา
- หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ โดยส่วนใหญ่เป็นการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท นอร์ท สแควร์ โฮเทล จำกัด (บริษัทร่วม ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 20) โดยเป็นการประมาณจากผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา และคาดการณ์ความสามารถในการจ่ายเงินให้กู้ยืม โดยคิดลดให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งบริษัทได้ว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินให้คำนวณ เพื่อให้เป็นข้อมูลในการเจรจาปรับโครงสร้างหนี้ ร่วมกับผู้ถือหุ้นใหญ่รายใหม่ของบริษัทร่วมดังกล่าว

ต้นทุนทางการเงิน

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

ในปี 2558 มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 279.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 102.8 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเงินจำนวน 2,670 ล้านบาท เพื่อเข้าซื้อกิจการกลุ่มเคแลนด์เมื่อเดือน ธ.ค. 2557 เงินกู้ดังกล่าวลดลงจาก 3,560 ล้านบาท ลดลง จากเงินปันผลรับจากกลุ่มเคแลนด์จำนวน 890 ล้านบาท ระหว่างปีบริษัทสามารถจ่ายชำระคืนหนี้สุทธิ 430.8 ล้านบาท ทำให้ลดค่าใช้จ่ายลงได้บ้าง

แผนการจ่ายเงินคืนหุ้นจากเดิมที่บริษัทคาดว่าจะได้รับเงินจากการให้เช่าอาคารสาธิตสแควร์กับทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น แต่กระบวนการจัดตั้งทรัสต์ใช้เวลานานกว่าที่คาดไว้ ทำให้บริษัทต้องเร่งหาแหล่งเงินทุน เพื่อรองรับการขยายธุรกิจ จึงได้สรรหาผู้ลงทุนจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนใหม่จำนวน 4,971 ล้านบาท และได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเมื่อปลายเดือน ธ.ค. 2558 ปัจจุบันบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนดังกล่าวแล้ว ช่วงแรกบริษัทจะนำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวจ่ายชำระคืนหนี้ไปก่อน เพื่อลดต้นทุน และเปิดวงเงินกู้ที่ยังไม่เบิกใช้เอาไว้ เมื่อถึงคราวต้องใช้เงินตามวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน จะได้เบิกใช้ได้

ภาษีเงินได้

ในปี 2558 2557 และปี 2556 บริษัทมีภาษีเงินได้จำนวน 132 ล้านบาท 62 ล้านบาท และ 7 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 17.0 14.75 และ 1.55 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทเริ่มทำกำไรได้มากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ขาดทุนสะสมทางภาษีของบริษัท และของบริษัทย่อย ที่นำมาใช้ได้เริ่มทยอยลดลง ตามผลกำไรที่บริษัท และบริษัทย่อยเริ่มมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นมาโดยตลอด จึงทำให้อัตราภาษีเงินได้ที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2557 อัตรากำไรสุทธิของบริษัทกลับมาเป็นบวกได้ในอัตราร้อยละ 8 ส่วนใหญ่ยังเป็นผลกำไรสุทธิจากการขายสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินงานหลัก และแม้ว่าเมื่อเอาผลกำไรจากการขายดังกล่าวออก(หลังหักภาษี) (323.7 ล้านบาท หลังภาษี = 259.0 ล้านบาท) บริษัทก็ยังมีอัตรากำไรสุทธิอยู่ ซึ่งดีขึ้นอย่างมาก หลังจากขาดทุนสุทธิมาอย่างต่อเนื่องถึง 6 ปี

ในปี 2558 มีกำไรสำหรับปี เพิ่มขึ้นเป็น 648.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.5 ของรายได้รวม โดยในปีนั้นไม่มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินงานหลัก (2 ล้านบาท หลังภาษี = 1.6 ล้านบาท) ทำให้มีกำไรต่อเนื่องหลังจากปีที่แล้ว เป็นการสะท้อนการดำเนินธุรกิจตามกลยุทธ์ที่กำหนดไว้ ว่าเดินมาถูกทางแล้ว และยังคงต้องเดินต่อไป

จากการดำเนินงานตามแผนกลยุทธ์ของบริษัทที่ฝ่ายบริหารได้กำหนดไว้ได้สำเร็จตามเป้าหมาย ซึ่งเกิดจากหลายสาเหตุคือ 1. การผลิตสินค้าและการให้บริการที่สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายทางการตลาด 2. การบริหารต้นทุนและรายจ่ายในการขายและบริหารที่มีประสิทธิภาพทั้งในเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ 3. การจัดโครงสร้างการบริหารงานและกำลังคนที่สอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของบริษัท 4. บริษัทได้วางแผนการตลาดและการสื่อสารองค์กรที่ชัดเจนและตรงกับกลุ่มเป้าหมาย และตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่มีศักยภาพ ด้วยเหตุผลทั้งปวงข้างต้นก่อให้เกิดรายได้และผลกำไรที่เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นส่วนของบริษัทในปี 2558 เท่ากับร้อยละ 8.4 เพิ่มขึ้นจากปี 2557 เป็นผลจากการบริหารงานของบริษัทที่เป็นตามแผนกลยุทธ์ที่ได้วางไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ซึ่งในอนาคตบริษัทยังคงมุ่งมั่นที่จะสร้างผลกำไรต่อผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอและสมเหตุสมผล โดยการสร้างสินค้าและการให้บริการที่ดีและมีคุณภาพ รวมทั้งการสร้างนวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าต่อไป

3. ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ในปี 2558 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 22,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 822 ล้านบาท

- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลงจำนวน 878 ล้านบาท เนื่องจากข้อจำกัดด้านเงินทุน ทำให้บริษัทเร่งการขายโอนบ้านออก มากกว่าที่จะจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการใหม่ โครงการที่เปิดใหม่ทั้ง 12 โครงการในปี 2558 ได้จัดหามาครบในปี 2557 ทั้งหมดแล้ว
- การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,625.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจาก
 - การพัฒนาสวนอาคารสำนักงานในโครงการ เอฟวายไอเซ็นเตอร์ จำนวน 1,754 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 185.5 ล้านบาท ก็เป็นการพัฒนาสวนโรงแรมในโครงการ เอฟวายไอเซ็นเตอร์ จำนวน 263 ล้านบาท
- การลดลงของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 135.1 ล้านบาท เป็นการหักเงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมาหลักในโครงการเอฟวายไอเซ็นเตอร์ จำนวน 152 ล้านบาท

ลูกหนี้การค้า

ประกอบไปด้วยลูกหนี้สามส่วนดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	2558	2557	2556
ลูกหนี้การค้าสังหาริมทรัพย์	2.74	2.74	4.24
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ			
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	16.33	17.59	16.80
เกินกำหนดชำระ น้อยกว่า 3 เดือน	6.95	11.71	13.91
เกินกำหนดชำระ 3-6 เดือน	0.05	7.67	0.34
เกินกำหนดชำระ 6-12 เดือน	-	0.63	0.93
เกินกำหนดชำระ มากกว่า 12 เดือน	3.32	2.57	2.39
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ	26.65	40.17	34.37
รายได้ค้างรับจากสัญญาเช่าดำเนินงาน	74.88	52.15	86.47
รวม	104.27	95.06	125.08
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(2.84)	(2.82)	(4.35)
สุทธิ	101.43	92.24	120.73

ลูกหนี้การค้า-อสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้ที่คงค้างจ่าย โดยบริษัทย่อยโอนที่ดินและบ้านให้ แต่ยังไม่ได้รับชำระหนี้ครบตามสัญญาซื้อขาย ซึ่งเป็นเหตุการณ์ตั้งแต่ปี 2540 ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองหนี้สูญไว้ทั้งจำนวนแล้ว ในปี 2556 บริษัทย่อยได้พิจารณาตัดจำหน่ายลูกหนี้ที่ค้างมานาน และไม่สามารถติดตามทรัพย์สินได้ จำนวน 15.78 ล้านบาท คงเหลือจำนวน 4.24 ล้านบาท และในปี 2557 บริษัทย่อยได้พิจารณาและอนุมัติตัดจำหน่ายลูกหนี้รายหนึ่งออกจากบัญชี จำนวน 1.5 ล้านบาท เนื่องจากลูกหนี้รายนี้ได้ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลายและคดีถึงที่สุดแล้วและลูกหนี้ก็ไม่ทรัพย์สินใด ๆ คงเหลือให้บริษัทดำเนินคดีเพื่อนำมาชำระหนี้ได้อีก คงเหลือลูกหนี้อีก 2.74 ล้านบาท บริษัทย่อยอยู่ระหว่างการพิจารณาตัดจำหน่ายออกในปีถัดไป

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ โดยปกติบริษัทและบริษัทย่อย ให้สินเชื่อแก่ลูกค้ามีระยะเวลาตั้งแต่ 15 วันถึง 30 วัน ที่ค้างชำระนาน โดยส่วนใหญ่เป็นหนี้คงค้างนานตั้งแต่ก่อนปี 2545 ซึ่งส่วนใหญ่เลิกกิจการ ไม่สามารถติดตามหนี้ได้ บริษัทย่อยจึงได้ตัดจำหน่ายออกระหว่างปี 2556 ส่วนที่ยังคงค้างอยู่และค้างชำระนานเกิน 3 เดือน ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้ค่าภาษีโรงเรียนที่บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งทรงจ่ายให้ลูกค้าแล้วจึงเรียกเก็บคืนจากลูกค้า แต่ลูกค้าบางรายปฏิเสธการจ่าย บริษัทจึงฟ้องเรียกคืน คดียังอยู่ในการพิจารณาของศาล ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทย่อยชนะคดีและสามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระหนี้ได้ บางส่วนลูกค้าขอทยอยจ่าย ลูกค้ายังคงพักอาศัยอยู่ในอาคารของบริษัท ในปี 2557 และ 2558 จึงไม่ได้พิจารณาตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญในส่วนนี้

ในปี 2556 มีการบันทึกรายได้ค้างรับจากสัญญาเช่าดำเนินงาน ตามการปฏิบัติตามการตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 เรื่อง "สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน" โดยบันทึกปรับปรุงย้อนหลังตั้งแต่ต้น หนี้ดังกล่าวเป็นหนี้จากการคำนวณรายได้ค่าเช่าที่ลูกค้าต้องจ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า ตัวเฉลี่ยเป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตามมาตรฐานการบัญชีเรื่องสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าโดยนับรวมระยะเวลาที่บริษัทผ่อนผันให้ใช้พื้นที่เช่าโดยไม่คิดค่าเช่าเพื่อเป็นระยะเวลาการปรับปรุงให้เป็นสำนักงาน และต้องนำรายได้ค่าเช่าที่ลูกค้าสัญญาว่าจะจ่ายในอัตราที่สูงขึ้นในอนาคต มาบันทึกเป็นลูกหนี้การค้าตั้งแต่วัดที่ลูกค้ายังไม่ต้องจ่ายค่าเช่าตามสัญญา ตามวิธีเส้นตรง ซึ่งถ้าในอนาคตลูกค้าไม่เช่าอยู่จนครบตามสัญญาเช่าและ/หรือไม่จ่ายค่าเช่าในอัตราที่ตกลงตามสัญญาให้ครบ บริษัทจะต้องพิจารณาการกลับรายการการรับรู้รายได้ดังกล่าวออก ในปี 2557 และ 2558 ยอดรายได้ค้างรับดังกล่าว 52.15 ล้านบาท และ 74.88 ล้านบาท ตามลำดับ ลูกค้ารายได้ค้างรับดังกล่าว ยังคงเป็นลูกค้าในอาคารที่ยังจ่ายชำระค่าเช่าอยู่ตามปกติ

การวิเคราะห์ประสิทธิภาพของการบริหารสินทรัพย์ที่ใช้ในธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2558 และ 2557 บริษัทมีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์คือ บัญชีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา จำนวน 10,521.4 ล้านบาท และ 11,399.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.6 และ 52.9 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท โดยบริษัทมีอัตราภาระหนี้ของสินค้าย่อยเฉลี่ย ที่ 0.46 เท่า และ 0.33 เท่า ปรับตัวสูงโดยในปี 2557 บริษัทมีการจัดซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการจำนวนมาก และยังคงเติบโตในปี 2558 ไว้ค่อนข้างสูง ซึ่งถือว่าบริษัทสามารถทำได้ตามที่ตั้งเป้าหมายไว้ มาในปี 2558 บริษัทมีการชะลอการซื้อที่ดินใหม่ ในช่วงต้นปีเนื่องจากข้อจำกัดด้านเงินทุน และต้องการให้รอดูผลการขายโครงการใหม่ๆ เพื่อเป็นการควบคุมขนาดของสินค้าย่อยให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ภายหลังจากผลการดำเนินงานในช่วงครึ่งปีแรกเป็นไปตามเป้าหมายบริษัทกลับมาจัดซื้อที่ดินเพิ่มในครึ่งปีหลัง เพื่อเตรียมเปิดโครงการใหม่ปี 2559 รวมทั้งเพิ่มกำลังการก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จมากขึ้น เพื่อเตรียมรองรับการโอนบ้านให้ลูกค้าได้ทันตามมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน และลดจำนวนเพื่อกระตุ้นการขายอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล อย่างไรก็ตามบริษัทไม่มีนโยบายในการเก็บสะสมที่ดิน (Land Bank) และไม่มีบ้านสร้างเสร็จเพื่อขายเหลือเป็นจำนวนมาก

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

ในปี 2557 บริษัทมีผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่ร้อยละ 3.5 ซึ่งปรับเป็นบวกจากที่เคยขาดทุนตลอด 6 ปี แต่ก็ยังต่ำกว่าบริษัทในอุตสาหกรรม โดยบริษัทยังอยู่ระหว่างการดำเนินการตามแผนกลยุทธ์สร้างคุณค่าให้กับบริษัท

ในปี 2558 บริษัทกำหนดกลยุทธ์ให้เป็นปีแห่งการสร้างความเติบโต (Building Growth) การขายสินทรัพย์ซึ่งให้ผลตอบแทนที่ต่ำและไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินหลักออกไป จะช่วยให้ขนาดสินทรัพย์ของบริษัท ไม่เพิ่มขึ้นมากนัก และคงเหลือแต่สินทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ เพื่อผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่ดีขึ้น ทำให้บริษัทมีผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่ร้อยละ 4.9

คาดการณ์ในปีถัดๆ ไป บริษัทพยายามสร้างความสมดุลระหว่างการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร และธุรกิจให้เช่าอาคารเชิงพาณิชย์ ซึ่งธุรกิจซื้อที่ดินมาพัฒนาเพื่อขายให้อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ที่ดีกว่า ธุรกิจให้เช่ามาก แต่ก็มีแนวโน้มไม่แน่นอนสูง ในขณะที่ธุรกิจให้เช่าจะให้ผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ที่สม่ำเสมอมากกว่า โดยบริษัทจะสร้างฐานจากธุรกิจการขายก่อน จากนั้นเมื่อธุรกิจให้เช่าสามารถปล่อยเช่าช่วง หรือขายสิทธิให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ ก็จะสามารถนำเงินลงทุนที่ลงทุนในธุรกิจให้เช่ากลับมาลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ได้อย่างต่อเนื่องมากขึ้น

4. สภาพคล่อง และความเพียงพอของเงินทุน

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีหนี้สินรวม 14,191 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 283 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2 โดยเพิ่มขึ้นจาก

- เจ้าหนี้การค้า จำนวน 444 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของงานพัฒนาโครงการบ้านและค่าก่อสร้างบ้าน และเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เอฟวายไอเซ็นเตอร์ ที่เพิ่มขึ้น 224 ล้านบาท
- การกู้ยืมเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 252 ล้านบาท
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในระหว่างปี ลดลง จำนวน 434 ล้านบาท และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2558 ของเคแลนด์ จำนวน 249 ล้านบาท เมื่อรวมกับเงินกู้ยืมระยะสั้นแล้ว หนี้เงินกู้ยืมของบริษัทลดลงจำนวน 431 ล้านบาท จากการชะลอการซื้อที่ดินใหม่ และเร่งขายทำให้มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิจากการนำไปลงทุนในโครงการเอฟวายไอเซ็นเตอร์ สามารถจ่ายชำระคืนหนี้ได้
- มีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 110 ล้านบาท เพิ่มตามกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นของบริษัท เงินประกันผลงานของผู้รับเหมาเพิ่มขึ้น 52 ล้านบาท ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ 31 ล้านบาทจากเงินมัดจำรับของลูกค้าที่จองซื้อบ้าน รวมทำให้หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 240 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนรวมของบริษัท ณ วันสิ้นปี อยู่ที่ 1.73 : 1 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2557

สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเงินกู้กำหนดไว้ไม่เกิน 2.0 : 1 โดยหนี้สินรวมไม่นับรวมรายได้รอตัดบัญชี ดังนั้น ณ วันสิ้นปี 2557 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าว = 1.78 : 1 ซึ่งถือว่าบริษัทมีภาระหนี้เข้าใกล้เงื่อนไขดังกล่าว บริษัทต้องชะลอการก่อภาระหนี้เพิ่ม และต้องเน้นไปที่การขายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักของบริษัท หรือการให้เข้าช่วงสิทธิการเช่าและอาคารสทธรสแควร์ ให้กับกองทรัสต์ฯ ตามแผนได้ก่อน จึงจะพิจารณาซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการ และก่อภาระหนี้เพิ่ม

ในปี 2558 บริษัทได้ดำเนินตามแผนดังกล่าว และสามารถลดอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าว = 1.70 : 1 และเพื่อให้บริษัทต้องชะลอการเติบโตด้วยข้อจำกัดดังกล่าว ฝ่ายบริหารจึงได้พิจารณาเพิ่มทุนของบริษัทท้ายที่สุดได้สรรหาผู้ร่วมลงทุน ในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทฯ ได้ขอมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น อนุมัติให้บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 7,780.6 ล้านบาท เป็น 11,037.7 ล้านบาท และเสนอจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนใหม่ให้กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินเพิ่มทุนจำนวน 4,971 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนรวมของบริษัทลดลง เหลือระดับ 0.72 : 1 ถ้านำเงินไปจ่ายชำระหนี้ก่อน ซึ่งทำให้บริษัทมีความสามารถในการลงทุนและก่อหนี้เพิ่ม

ส่วนของผู้อถือหุ้น

ภายหลังจากการลดทุนด้วยการลดราคาหุ้นจาก 10 บาทต่อหุ้น ให้เหลือ 4.75 บาทต่อหุ้น โดยนำเงินลดทุนดังกล่าวไปล้างส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น และล้างขาดทุนสะสม และคืนส่วนต่างให้ผู้ถือหุ้น ซึ่งรายการทั้งหมดดังกล่าวได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 22 เม.ย. 2558 ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนทุนใหม่เมื่อวันที่ 21 ส.ค. 2558 ทำให้บริษัทไม่มีขาดทุนสะสมยกมา และสามารถเริ่มจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้นจากผลการดำเนินงานในปี 2558 เป็นต้นไป

ส่วนของผู้อถือหุ้นในส่วนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 8,196 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 574 ล้านบาท อันเป็นผลจากการกำไรสำหรับปีส่วนของผู้อถือหุ้นของบริษัท จำนวน 661 ล้านบาท หักจ่ายลดทุนคืน 5 ล้านบาท และจ่ายปันผลระหว่างกาลให้ผู้ถือหุ้นในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น รวมจำนวน 82 ล้านบาท

กระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	2558	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2556
กระแสเงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	2,934	(2,160)	(1,027)
กระแสเงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(1,842)	1,345	(60)
กระแสเงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,019)	804	1,024
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	73	29	(63)

ในช่วงปี 2556-2557 กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทยังเป็นกระแสเงินสดใช้ไปอยู่ จากเป้าหมายที่จะขยายโครงการบ้านจัดสรรให้มากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับขนาดทุนและสินทรัพย์ของบริษัทฯ โดยกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมการลงทุน ซึ่งบริษัทจะต้องดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทออกไป เพื่อให้ได้กระแสเงินสดจากการลงทุนกลับมา โดยในปี 2557 บริษัทมีเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ไป 1,132 ล้านบาท ถึงแม้ว่าบริษัทจะยังต้องลงทุนขยายกิจการในธุรกิจอาคารสำนักงานและโรงแรมในโครงการ เอฟวายไอ เซ็นเตอร์ด้วยก็ตาม ในขณะที่เดียวกันกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทที่ครบกำหนดการใช้สิทธิเดือน มี.ค. 2557 เป็นมูลค่าเงินรับ 1,085.1 ล้านบาท ที่เหลือเป็นการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ 3,740 ล้านบาท เพื่อจ่ายซื้อกลุ่มเคแลนด์สุทธิจำนวน 2,642 ล้านบาท

มาในปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 2,934 ล้านบาท จากการเน้นขายโอนบ้าน เพื่อลดสต็อกบ้าน และการชะลอซื้อที่ดินโครงการใหม่ ธุรกิจให้เช่าและบริการก็ดีขึ้นมาก การลงทุนใหม่ ในปีนี้เน้นไปที่โครงการเอฟวายไอเป็นหลัก ส่วนกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน เป็นการจ่ายต้นทุนทางการเงิน 501 ล้านบาท และจ่ายคืนหนี้สถาบันการเงินและหุ้นกู้สุทธิ 431 ล้านบาท จ่ายปันผล 82 ล้านบาทและคืนทุนให้ผู้ถือหุ้น 5 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง ของบริษัทปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว กลับลดลง เนื่องจากลงทุนในส่วนสินค้าคงเหลือที่เป็นโครงการบ้านและที่ดินมากขึ้น ความเร็วในการขายและเปลี่ยนสภาพเป็นเงินสดให้เร็วเป็นเงื่อนไขที่ต้องเร่งดำเนินการ อย่างไรก็ตามเงินกู้ระยะสั้นที่ถึงกำหนดชำระในปี จะถึงกำหนดเมื่อมีการโอนขายบ้านและที่ดินและได้รับเงินเสียก่อน ดังนั้นการครบกำหนดชำระจึงสัมพันธ์กับการได้รับเงินจากการขาย ในส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยก็ปรับเพิ่มขึ้นจากเดิมที่ติดลบ ซึ่งจากการวิเคราะห์แยกรายโครงการ ด้วยผลการดำเนินงานสามารถจ่ายชำระดอกเบี้ยและจ่ายคืนหนี้ที่ครบกำหนดได้แล้ว เพียงแต่ต้องจัดหาเงินกู้เพิ่มเพื่อสนับสนุนการเติบโตของกิจการ

5. ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกสมดุล

สัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ กับเจ้าของที่ดินหลายราย เพื่อพัฒนาโครงการ หรือใช้พื้นที่ดังมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าเช่าในอนาคตที่ต้องจ่ายชำระ	2558	2557	2556
ภายในหนึ่งปี	77.02	118.9	72.4
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	328.39	353.6	301.1
หลังจากห้าปี	1,946.54	1,989.4	2,050.5
รวม	2,351.95	2,461.9	2,424.0

โดยที่ค่าเช่าเหล่านี้ได้ถูกคำนวณไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนดำเนินงานตั้งแต่ออกแบบโครงการแล้ว ที่ผ่านมารายได้จากการดำเนินงานของแต่ละโครงการ สามารถจ่ายชำระภาระผูกพันดังกล่าวได้

ภาระผูกพันเกี่ยวกับการจ้างงานและรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันสิ้นปี 2558 บริษัท และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาว่าจ้างออกแบบและก่อสร้างรวม 2,339 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสัญญาว่าจ้างในการพัฒนาโครงการ เอฟวายไอ เซ็นเตอร์ จำนวน 1,430 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จัดหางบประมาณระยะยาว และการจัดสรรทุนจากการดำเนินงานและการจำหน่ายสินทรัพย์ รวมทั้งการเพิ่มทุนจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนไว้ครบถ้วนแล้ว

ภาระผูกพันจากการออกหนังสือค้ำประกัน

ณ วันสิ้นปี 2558 บริษัท และบริษัทย่อยได้ออกหนังสือค้ำประกัน จำนวนรวม 915 ล้านบาท โดยเป็นเพื่อการค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะตามวิธีการจัดสรรที่ดินที่ยื่นเสนอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมูลค่าเหล่านี้ได้รวมอยู่ในการประมาณการต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัท และจะลดลงตามความคืบหน้าการพัฒนาโครงการของบริษัท ซึ่งบริษัทสามารถทยอยพัฒนาตามความคืบหน้าของงานขายบ้านและที่ดินในโครงการได้

ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ณ วันสิ้นปี 2558 บริษัท และบริษัทย่อยได้บันทึกประมาณการหนี้สินไว้เป็นจำนวน 231 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นหนี้สินจากคดีความเก่า ซึ่งโดยมากบริษัทแพ้คดีในชั้นศาลและมีความเป็นไปได้ที่ต้องชำระหนี้สินเหล่านี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทโดยฝ่ายบริหารยังคงใช้ความพยายามในการเจรจาประนีประนอม และ/หรือต่อสู้ในชั้นศาล เพื่อลดผลกระทบให้ได้มากที่สุด ประมาณการหนี้สินเหล่านี้ บริษัทได้รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนไปหมดแล้ว ถ้าสามารถเจรจาลดค่าเสียหาย หรือชนะคดีในชั้นศาลถัดไป ก็จะสามารถบันทึกกลับเป็นรายได้ในงวดนั้นๆ

ส่วนหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการเรียกค่าเสียหายจากโครงการในอดีต ที่ลูกค้ายังไม่ได้รับฟ้อง ซึ่งฝ่ายบริหารยังไม่สามารถระบุได้นั้น ฝ่ายบริหารก็ได้ให้พนักงานคอยติดตามการปฏิบัติตามสัญญาการพัฒนาโครงการต่างๆ ที่ได้ทำกับลูกค้าเอาไว้ มีการจัดทำเช็คลิสต์ เพื่อติดตามการปฏิบัติงานอย่างเป็นระบบ

6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคต

การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ที่เริ่มเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2558 จะทำให้ขนาดเศรษฐกิจโดยรวมของอาเซียนขยายตัวมากขึ้น จากการค้าภายในกลุ่ม และการเข้ามาลงทุนจากภายนอกเพื่อหวังเข้ามาในตลาดที่ใหญ่ขึ้น ประเทศไทยต้องอาศัยความได้เปรียบเชิงภูมิศาสตร์ เพื่อเป็นศูนย์กลางทางการค้า โดยเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งความต้องการอาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์ โรงแรมที่พัก การขยายระบบการขนส่งทั้งสนามบินดอนเมือง อาคาร 2 เปิดให้บริการ มี.ค. 2559 และเตรียมขยายเฟส 3 ต่อไป จากการเติบโตของ Low cost airline สนามบินสุวรรณภูมิ เฟสที่สอง เตรียมขยายของประมาณเดือน มี.ค. 2559 คาดว่าเปิดใช้ได้ปี 2564 จะช่วยส่งเสริมการเดินทางมายังภูมิภาคนี้มีความสะดวกมากขึ้น

การเปิดเดินรถไฟฟ้าสายต่างๆ ไปยังเขตชานเมือง เริ่มที่สายสีม่วงในเดือนส.ค. 2559 รถไฟฟ้าเฉลิมรัชมงคล(สายสีน้ำเงิน) ส่วนต่อขยายไปยังจากสถานีบางซื่อ ไปสถานีท่าพระเส้นหนึ่ง และจากสถานีหัวลำโพงไปสถานีหลักสอง (บางแค) คาดว่าจะเปิดบริการปี 2561 และรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายสายสีเขียว (บีทีเอส) จากสถานีจตุจักร ไปยังสถานีคูคต (ลำลูกกา) และจากสถานีบางรี ไปยังสถานีเคหะสมุทรปราการ คาดว่าจะเปิดให้บริการปี 2563 จะทำให้การเดินทางของลูกค้าจากเขตชานเมืองเข้ามายังแหล่งงานในเมืองได้สะดวกมากขึ้น ที่อยู่อาศัยแนวราบจะได้รับประโยชน์มาก ในขณะเดียวกันก็จะเปิดโอกาสให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวสูงตามสถานีชานเมืองได้ ท้ายสุดจะต้องมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวสูงที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่ขึ้น เพื่อรองรับขนาดครอบครัวที่ขยายขึ้น ในระดับราคาที่สามารถจ่ายซื้อได้ ที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงตอบสนองความต้องการสำหรับลูกค้าครอบครัวขยายได้ดีกว่า