

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินการ

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับการเงินรวมของบริษัทสำหรับปี 2555 และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สำหรับปี 2555 ได้รับการตรวจสอบและสอบทานโดยนางสาวปราณี ผลงาม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4987 และ ดร.จรรยาภรณ์ เตชะมนตรีกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6720 จากบริษัท สหการสอบบัญชี จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สหการบัญชี พี เค เอฟ จำกัด) ได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างถูกต้องสมควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับการเงินรวมของบริษัทสำหรับปี 2556 และปี 2557 และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สำหรับปี 2556 และปี 2557 ได้รับการสอบทานโดยนางนิสกร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5035 จากบริษัท ดีลรอยท์ ทูช โธมัส ไซยยศ สอบบัญชี จำกัด ได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชีว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557)

งบแสดงฐานะการเงิน	สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556		สำหรับปี 2555	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	534.7	6.8	232.2	4.4	1.2	0.4
เงินลงทุนชั่วคราว	312.7	4.0	5.0	0.1	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	120.6	1.5	70.9	1.3	-	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินและอาคาร	-	-	138.1	2.7	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ที่ดินและโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	1,159.1	14.7	871.1	16.6	75.4	25.73
สินทรัพย์รอการขาย	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	26.1	0.3	7.5	0.1	8.5	2.9
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,153.2	27.3	1,324.8	25.2	85.1	29.0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	49.3	0.6	-	-	-	-
เงินลงทุนเผื่อขาย	116.2	1.5	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย – สุทธิ	-	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,276.1	16.2	-	-	-	-
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ	570.9	7.2	220.6	4.2	120.1	41.0
สิทธิการเช่า	100.0	1.3	93.7	1.8	87.7	30.0
ค่าความนิยม	3,614.4	45.7	3614.4	68.7	-	-

งบแสดงฐานะการเงิน	สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556		สำหรับปี 2555	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – สุทธิ	0.8	0.0	1.5	0.0	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17.2	0.2	1.5	0.0	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13.7	0.0	5.1	0.1	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,758.6	72.7	3,986.8	74.8	207.8	71.0
รวมสินทรัพย์	7,911.8	100	5,216.6	100.0	292.9	100
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	177.1	2.2	100.5	1.9	8.6	3.0
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	156.3	2.0	45.6	0.9	-	-
ตั๋วแลกเงิน	389.3	4.9	466.2	8.8	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	262.0	89.4
เงินประกันตามสัญญาเช่า	50.1	0.6	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	52.9	0.7	5.5	0.1	0.7	0.2
รวมหนี้สินหมุนเวียน	825.7	10.4	617.8	11.7	271.3	92.6
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	576.5	7.2	221.7	4.2	-	-
หุ้นกู้	1,500.0	19.0	-	-	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน	4.3	0.1	5.2	0.2	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,080.8	26.3	226.9	4.4	-	-
รวมหนี้สิน	2,906.5	36.7	844.7	16.1	271.3	92.6
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
หุ้นสามัญ 10,081,725,948 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	10,081.7	-	-	-	-	-
หุ้นสามัญ 6,982,294,461 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	-	-	6,982.3	-	-	-
หุ้นสามัญ 7,557,772,720 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	-	-	-	-	-	-
หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท	-	-	-	-	25.0	-
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	-	-	-	-	-	-
หุ้นสามัญ 7,336,294,461 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	7,336.3	92.8	-	-	-	-
หุ้นสามัญ 6,982,294,461 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	-	-	6,982.3	132.7	-	-
หุ้นสามัญ 2,444,745,629 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	-	-	-	-	-	-
หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท	-	-	-	-	25.0	8.5
ส่วนด้ามูลค่าหุ้นสามัญ	(1,652.5)	(20.9)	(1,741.0)	(33.1)	-	-

งบแสดงฐานะการเงิน	สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556		สำหรับปี 2555	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนปรับปรุงจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(732.9)	(9.3)	(732.9)	(13.9)	-	-
	4,950.9	62.6	4,508.4	85.7	25.0	8.5
ขาดทุนสะสม	(21.7)	(0.3)	(89.0)	(1.7)	(2.8)	(0.9)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(43.9)	(0.6)	(2.5)	(0.1)	(0.6)	(0.2)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	4,885.3	61.7	4,416.9	83.9	21.6	7.4
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นของบริษัทย่อย	120.0	1.6	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,005.3	63.3	4,416.9	83.9	21.6	7.4
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,911.8	100	5,261.6	100	292.9	100

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม
สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556		สำหรับปี 2555	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
การดำเนินงานต่อเนื่อง						
รายได้						
รายได้จากการขายอาคารชุด	546.4	65.5	118.8	88.7	-	-
รายได้ค่านายหน้า	6.7	0.8	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	79.3	9.5	-	-	-	-
รายได้ค่าดอกเบี้ยรับ	2.2	0.3	1.4	1.0	-	-
รายได้อื่น	4.0	0.5	0.5	0.4	0.2	100
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	166.6	20.0	-	-	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	0.2	0.0	7.0	5.3	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย			2.8	2.1	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	7.0	0.8	3.3	2.5	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	22.0	2.6	0.1		-	-
รายได้รวม	834.4	100	133.9	100	0.2	100
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอาคารชุด	410.9	49.2	88.9	66.4	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2.1	0.2	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	62.2	7.5	28.0	20.9	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	128.3	15.4	57.7	43.1	1.7	713.8

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556		สำหรับปี 2555	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	29.2	3.5	21.0	15.6	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	632.7	75.8	195.6	146.0	1.8	713.8
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	201.7	24.2	(61.7)	(46.0)	(1.5)	(613.8)
ต้นทุนทางการเงิน	(126.3)	(15.1)	(27.8)	(20.8)	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	75.4	9.1	(89.5)	(66.8)	(1.5)	(613.8)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(10.5)	(1.3)	0.2	0.1	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	64.9	7.8	(89.3)	(66.7)	(1.5)	(613.8)
การดำเนินงานที่ยกเลิก						
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	6.4	4.8	-	-
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	64.9	7.8	(82.9)	(61.9)	(1.5)	(613.8)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน ในหลักทรัพย์เพื่อขาย-สุทธิจากภาษี	(6.6)	(0.8)	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงประมาณการ ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย-สุทธิจากภาษี	2.4	0.3	(1.1)	(0.8)	-	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า งบการเงินในต่างประเทศ-สุทธิจากภาษี	(34.8)	(4.2)	(1.9)	(1.5)	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	(39.0)	(4.7)	(3.0)	(2.3)	(1.5)	(613.8)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	25.9	3.1	(85.9)	(64.2)	(1.5)	(613.8)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	64.9	7.8	(85.0)	(63.5)	(1.5)	(613.8)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	2.1	1.6		
	64.9	7.8	(82.9)	(61.9)	(1.5)	(613.8)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	25.9	3.1	(88.0)	(65.8)	(1.5)	(613.8)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	2.1	1.6		
	25.9	3.1	(85.9)	(64.2)	(1.5)	(613.8)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.0		(0.2)		(0.6)	

งบกระแสเงินสดรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	2557	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	75.5	(81.4)	(1.5)
ปรับปรุงด้วย			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4.7	4.0	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	(22.0)	(0.1)	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(7.0)	(3.3)	-
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	27.6	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.0	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(2.8)	-
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	1.7	(7.0)	-
กำไรจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินของ			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(166.7)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร	(0.2)	0.3	-
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์ถาวร	0.0	7.0	-
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	0.0	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน	2.1	0.7	-
เงินปันผลรับ	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(2.2)	(2.1)	0.0
ต้นทุนทางการเงิน	126.2	28.3	(0.0)
	44.7	(56.4)	(1.5)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
เงินลงทุนชั่วคราว	(403.2)	174.4	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(49.6)	298.1	-
สินค้าคงเหลือ	-	(0.0)	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินและอาคาร	-	(138.1)	-
ที่ดินต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	(288.0)	(303.3)	(4.0)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3.2)	15.7	(0.1)
สิทธิการเช่า	(6.3)	(6.0)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(8.6)	(9.7)	(0.0)
	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)	-	-	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	85.2	(55.5)	(0.4)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	110.7	13.9	-
เงินประกันตามสัญญาเช่า	50.1	-	-
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	-	(1.1)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8.9	8.3	0.3
	(459.3)	(59.7)	(5.7)
เงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน	(459.3)	(59.7)	(5.7)
เงินสดรับจากเงินปันผล	-	-	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.5	2.0	0.0
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(104.3)	(32.9)	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(5.5)	(13.8)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(568.6)	(104.4)	(5.7)

งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	2557	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น			
จากการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ	-	148.6	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	(49.3)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดรับจากการให้กู้ยืมจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	2.4	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	(27.6)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(971.3)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	(364.9)	(97.6)	(3.2)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(0.5)	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	0.4	1.0	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,412.7)	53.9	(3.2)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล			
และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	70.0	3.1	9.8
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง	(70.0)	(285.0)	-
เงินสดรับจากตัวแลกเงิน	630.0	430.0	-
เงินสดจ่ายชำระคืนตัวแลกเงิน	(720.0)	(380.0)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,500.0	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ	108.0	199.8	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ	576.5	-	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ	(329.7)	(81.4)	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	442.5	397.4	-
เงินสดรับล่วงหน้าค่าหุ้นของบริษัทย่อย	120.0	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,327.3	283.9	9.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	346.0	233.4	0.9
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าบการเงินต่างประเทศ	(43.5)	(2.4)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	232.2	1.2	0.3
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	534.7	232.2	1.2

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญทางงบการเงินรวม

อัตราส่วนทางการเงิน		2557	2556	2555
		(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
		งบรวม	งบรวม	งบรวม
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.6	2.1	0.3
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	1.2	0.5	0.0
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.8)	(0.2)	0.0
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	3.8	1.7	-
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	95.5	215.0	-
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	-	-	-
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	-	-	-
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	2.2	0.8	-
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	165.6	424.5	-
Cash Cycle	(วัน)	(70.1)	(209.5)	
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร(Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	34.7%	25.2%	-
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	10.3%	(69.8%)	-
อัตรากำไรอื่น	(%)	24.2%	11.3%	100.0%
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	7.8%	(61.9%)	-613.8%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	1.4%	(3.7%)	-6.8%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	1.0%	(3.0%)	-0.5%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	17.6%	(46.3%)	-1.3%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.1	0.0	0.0
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน(Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.6	0.2	12.6
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	(3.4)	(2.7)	
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน(cash basis)	(เท่า)	(0.2)	(0.1)	(1.8)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	N.A.	N.A.	N.A.
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น		0.68	0.63	0.86
กำไรสุทธิต่อหุ้น		0.01	(0.15)	(0.61)

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557)

งบแสดงฐานะการเงิน	สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556		สำหรับปี 2555	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	107.3	1.4	226.0	4.2	14.4	2.4
เงินลงทุนชั่วคราว	292.3	3.9	5.0	0.1	26.7	4.4
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	52.3	0.7	70.9	1.3	17.4	2.8
เงินปันผลค้างรับ	-	-	-	-	9.5	1.6
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินและอาคาร	-	-	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,000.0	13.4	119.7	2.3	-	-
ที่ดินและโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	726.4	9.8	720	13.5	455.9	74.7
สินทรัพย์รอการขาย	-	-	234.4	4.4	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	44.7	0.7	2.5	0.0	1.8	0.3
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,223.0	29.9	1,378.5	25.9	525.7	86.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนเพื่อขาย	116.3	1.6	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย – สุทธิ	1,278.78	17.2	152.0	2.9	65.4	10.8
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ	18.5	0.2	3.9	0.1	13.0	2.1
สิทธิการเช่า	3,782.0	50.8	3,775.7	71.0	-	-
ค่าความนิยม	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – สุทธิ	0.8	0.0	1.4	0.0	1.5	0.2
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8.0	0.1	1.0	0.0	0.5	0.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13.2	0.2	5.1	0.1	3.5	0.6
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,217.5	70.1	3,939.1	74.1	84.0	13.8
รวมสินทรัพย์	7,440.5	100	5,317.6	100	609.6	100
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	97.6	1.3	61.0	1.1	30.7	5.0
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	553.2	7.4	-	-	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	27.6	0.4	45.6	0.9	23.3	3.8
ตัวแลกเปลี่ยน	389.3	5.2	466.2	8.8	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	21.3	0.4	-	-
เงินประกันตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	25.8	0.4	5.0	0.1	0.4	0.1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,093.5	14.7	599.1	11.3	54.4	8.9

งบแสดงฐานะการเงิน	สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556		สำหรับปี 2555	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	221.7	4.1	80.0	13.2
หุ้นกู้	1,500.0	20.1	-	-	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน	4.3	0.1	5.2	0.1	2.5	0.4
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,504.3	20.2	226.9	4.2	82.5	13.6
รวมหนี้สิน	2,597.8	34.9	826.0	15.5	136.9	22.5
ส่วนของเจ้าของ						
ทุนเรือนหุ้น						
หุ้นสามัญ 10,081,725,948 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	10,081.7	-	-	-	-	-
หุ้นสามัญ 6,982,294,461 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	-	-	6,982.3	-	-	-
หุ้นสามัญ 7,557,772,720 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	-	-	-	-	7,557.8	-
หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท	-	-	-	-	-	-
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 7,336,294,461 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	7,336.3	98.6	-	-	-	-
หุ้นสามัญ 6,982,294,461 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	-	-	6,982.3	131.3	-	-
หุ้นสามัญ 2,444,745,629 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	-	-	-	-	2,444.8	401.0
หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท	-	-	-	-	-	-
ส่วนด้ามูลค่าหุ้นสามัญ	(1,652.5)	(22.2)	(1,741.0)	(32.7)	(1,322.3)	(216.9)
ส่วนปรับปรุงจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	-	-	-	-	-	-
	5,683.8	76.4	5,241.3	98.6	1,122.5	184.1
ขาดทุนสะสม	(834.5)	(11.2)	(749.7)	(14.1)	(649.8)	(106.6)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(6.6)	(0.1)	-	-	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	4,842.7	65.1	4,491.6	84.5	472.7	77.5
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
	4,842.7	65.1	4,491.6	84.5	472.7	77.5
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,440.5	100	5,317.6	100	609.6	100

งบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556		สำหรับปี 2555	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอาคารชุด	546.4	87.5	118.8	72.1	-	-
รายได้ค่านายหน้า	6.7	1.1	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าดอกเบี้ยรับ	34.4	5.5	1.4	0.8	0.2	0.7
รายได้อื่น	10.5	1.7	0.8	0.5	1.1	5.1
เงินปันผลรับ	-	-	-	-	13.6	61.0
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	-	5.0	3.1	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	34.6	21.0	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	4.7	0.7	4.1	2.5	7.1	32.1
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	21.8	3.5	0.1	0.0	0.2	1.1
รายได้รวม	624.5	100	164.8	100	22.2	100
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอาคารชุด	410.9	65.8	88.9	53.9	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	43.5	7.0	42.6	25.8	30.6	137.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	117.9	18.8	67.3	40.8	39.5	177.6
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	6.1	1.0	-	-	-	-
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	29.3	4.7	28.9	17.6	25.9	116.6
รวมค่าใช้จ่าย	607.7	97.3	227.7	138.10	96.0	432.0
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	16.8	2.7	(62.9)	(38.1)	(73.8)	(332.0)
ต้นทุนทางการเงิน	(109.9)	(17.6)	(36.1)	(22.0)	(2.3)	(10.2)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(93.1)	(14.9)	(99.0)	(60.1)	(76.1)	(342.2)
รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	5.9	0.9	0.2	0.2	0.1	0.3
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(87.2)	(14.0)	(98.8)	(59.9)	(76.0)	(341.9)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน						
ในหลักทรัพย์เพื่อขาย-สุทธิจากภาษี	(6.6)	(1.1)	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงประมาณการ						
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย-สุทธิจากภาษี	2.4	0.4	(1.1)	(0.7)	-	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า						
งบการเงินในต่างประเทศ-สุทธิจากภาษี	-	-	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น-สุทธิจากภาษี	(4.2)	(0.7)	(1.1)	(0.7)	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(91.4)	(14.7)	(99.9)	(60.6)	(76.0)	(341.9)

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556		สำหรับปี 2555	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(87.2)	(14.0)	(98.8)	(59.9)	(76.0)	(341.9)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
	(87.2)	(14.0)	(98.8)	(59.9)	(76.0)	(341.9)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(91.4)	(14.7)	(99.9)	(60.6)	(76.0)	(341.9)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
	(91.4)	(14.7)	(99.9)	(60.6)	(76.0)	(341.9)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.0		0.0		0.0	

งบกระแสเงินสด (เฉพาะกิจการ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2557	2556	2555 (ปรับปรุง)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(93.1)	(99.0)	(76.1)
ปรับปรุงด้วย			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4.6	3.9	4.6
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	(21.8)	(0.0)	(0.2)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(4.8)	(4.1)	(7.1)
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	27.6	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(34.6)	-
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	7.6	(5.1)	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร	(0.2)	0.3	-
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์ถาวร	0.0	7.0	-
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	0.0	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน	2.2	1.2	0.3
เงินปันผลรับ	-	-	(4.0)
ดอกเบี้ยรับ	(34.4)	(1.4)	(0.2)
ต้นทุนทางการเงิน	109.9	36.2	2.3
	(2.4)	(95.6)	(80.4)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
เงินลงทุนชั่วคราว	(385.2)	25.8	2.2
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	16.5	(53.5)	(3.3)
สินค้าคงเหลือ	-	-	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินและอาคาร	-	-	-

งบกระแสเงินสด (เฉพาะกิจการ) (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2557	2556	2555 (ปรับปรุง)
ที่ดินต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	(6.5)	(264.1)	(62.1)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9.7	0.5	-
สิทธิการเช่า	(6.2)	(3,775.7)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(8.1)	(1.5)	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)			
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	36.6	30.3	(12.4)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(18.1)	22.3	16.4
เงินประกันตามสัญญาเช่า	-	-	-
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.0	4.4	(0.4)
เงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน	(361.7)	(4,107.1)	(140.0)
เงินสดรับจากเงินปันผล	-	9.5	4.0
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	1.1	1.4	0.2
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(91.1)	(59.7)	(2.3)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(5.5)	(1.2)	(0.0)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(457.2)	(4,157.1)	(138.1)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น			
จากการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(729.1)	(152.0)	-
เงินสดรับจากการให้กู้ยืมจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	15.5
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	100.0	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	150.0	-	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	238.3	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(880.3)	(114.6)	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	(27.6)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(4.0)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	(18.8)	(236.9)	(0.5)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(0.5)	(0.0)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	0.4	1.0	0.0
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,271.1)	(403.0)	15.0
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล			
และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	70.0	305.3	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล			
และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(91.2)	(284.0)	-
เงินสดรับจากตัวแลกเงิน	630.0	870.0	-

งบกระแสเงินสด (เฉพาะกิจการ) (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2557	2556	2555 (ปรับปรุง)
เงินสดจ่ายชำระคืนตัวแลกเงิน	(720.0)	(380.0)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,500.0	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ	108.0	223.1	80
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ	(329.7)	(81.4)	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	442.5	4,118.7	0.0
เงินสดรับล่วงหน้าค่าหุ้นของบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,609.6	4,771.7	80.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(118.7)	211.6	(43.1)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	226.0	14.4	57.5
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	107.3	226.0	14.4

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญทางงบการเงินเฉพาะกิจการ

อัตราส่วนทางการเงิน		2557 (ตรวจสอบ)	2556 (ตรวจสอบ)	2555 (ตรวจสอบ)
		งบเฉพาะ	งบเฉพาะ	งบเฉพาะ
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.0	2.3	9.7
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.4	0.5	1.1
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.5)	(12.7)	(2.6)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.9	1.5	-
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	73.1	241.3	-
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	-	-	-
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	-	-	-
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	3.7	1.2	-
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	96.3	309.5	-
Cash Cycle	(วัน)	(23.2)	(68.2)	-
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร(Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	25.7%	25.2%	-
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(15.8%)	(83.2%)	-
อัตรากำไรอื่น	(%)	11.4%	27.9%	100.0%
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(14.0%)	(59.9%)	(341.9%)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(1.9%)	(4.0%)	(14.9%)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(1.4%)	(3.3%)	(12.5%)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(738.9%)	(1121.0%)	(481.1%)
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.1	0.1	0.0
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.5	0.2	0.3
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	(3.2)	(113.9)	(59.7)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน(cash basis)	(เท่า)	(0.4)	(4.2)	(49.8)
อัตรากำไรจ่ายปันผล	(%)	N.A.	N.A.	N.A.
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น		0.66	0.64	0.19
กำไรสุทธิต่อหุ้น		(0.01)	(0.02)	(0.03)

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินรวมของบริษัท

งบการเงิน

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") หรือ CGD ดำเนินธุรกิจหลักที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ในด้านการพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในและต่างประเทศตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2553 เป็นต้นมา จนกระทั่งเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 บริษัทได้มีการซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด ซึ่งการซื้อและรับโอนกิจการนี้เข้าข่ายเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ หรือ Reverse Takeover โดยงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งนำมาแสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบได้มาจากการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นแล้ว โดยงบการเงินรวมซึ่งตรวจสอบแล้วที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบได้มีการจัดทำขึ้นโดยใช้วิธีการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ โดยมีบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่ เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี และมีบริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยตามกฎหมายแต่เป็นผู้ซื้อทางบัญชี

งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 จะแสดงรายการดังนี้

1. ฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
2. ผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 จะแสดงรายการดังนี้

1. ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

2. ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยแยกแสดงรายการดังนี้

1) การดำเนินงานต่อเนื่อง ซึ่งแสดงผลการดำเนินงานของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556 และบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556

2) การดำเนินงานที่ยกเลิก ซึ่งแสดงผลการดำเนินงานของบริษัท เอ- โฮสต์ จำกัด (บริษัทย่อย) ตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2556 ถึง 15 ตุลาคม 2556

ดังนั้นงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2557 สามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้ในคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินรวมของบริษัทที่จัดทำขึ้นนี้

ผลการดำเนินงาน

1) การดำเนินงานต่อเนื่อง

รายได้

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 834.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 523 เมื่อเทียบกับรายได้รวมในปี 2556 จำนวน 133.9 ล้านบาท ประกอบไปด้วยรายได้ตามลักษณะการดำเนินธุรกิจดังนี้

รายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

● รายได้จากการขายอาคารชุด

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดของโครงการ อีลีเมนต์ ศรีนครินทร์ ในปี 2557 เป็นจำนวน 546.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 360 เปรียบเทียบกับปีก่อนจำนวน 118.8 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- **รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

บริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากโครงการ Data Center ในประเทศอังกฤษเป็นจำนวน 79.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลการดำเนินงานตลอดระยะเวลา 10 เดือนตั้งแต่บริษัทได้เข้าซื้อเมื่อไตรมาสที่ 1 ปี 2557

- **กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้มีการประเมิน ราคาใหม่โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ดังนั้นบริษัทย่อยบันทึกกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นจำนวน 166.7 ล้านบาท

รายได้อื่น

- **รายได้อื่น**

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้อื่นจำนวน 42.0 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราว รายได้ค่านายหน้า รายได้ค่าดอกเบี้ยรับ และรายได้จากที่กล่าวมา

ต้นทุนการขายอาคารชุด

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายอาคารชุดเท่ากับ 410.9 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 75 ของรายได้จากการขายอาคารชุดเท่ากับปีที่ผ่านมา ซึ่งคิดเป็นกำไรขั้นต้นร้อยละ 25 ของรายได้จากการขายอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วยค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าเสื่อมราคา ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมเท่ากับ 190.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 122 จากปีก่อน โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อสนับสนุนโครงการเจ้าพระยา เอสเตท รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านพนักงาน ค่าสาธารณูปโภคและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารของโครงการที่บริษัทกำลังพัฒนา นอกจากนี้ผู้บริหารของบริษัทยังได้พิจารณาแล้วเห็นว่าความไม่แน่นอนที่จะได้รับชำระเงินให้กู้ยืมเนื่องจากบริษัทให้บริษัทแห่งหนึ่งกู้ยืมเงินในรูปของตัวสัญญาใช้เงิน โดยเงินให้กู้ยืมดังกล่าวครบกำหนดชำระทั้งจำนวนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 แต่บริษัทยังไม่ได้รับชำระเงิน จึงได้พิจารณานับที่ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ทั้งจำนวน 27.6 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 126.3 ล้านบาทในปี 2557 หรือคิดเป็นร้อยละ 15 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเท่ากับ 98.5 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากในเดือนกรกฎาคม ปี 2557 บริษัทมีการออกหุ้นกู้อายุ 2 ปีเป็นจำนวน 1,500 ล้านบาท เพื่อนำเงินไปลงทุนในโครงการต่างๆ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการของบริษัท รวมทั้งรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2557 เท่ากับ 10.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.3 ของรายได้รวม พลิกจากรายได้ภาษีเงินได้ของปีก่อนจำนวน 10.7 ล้านบาท อันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อยและการเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลแตกต่างชั่วคราวของบริษัท

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากการดำเนินงานต่อเนื่องจำนวน 64.9 ล้านบาท พลิกจากขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่องจำนวน 89.3 ล้านบาทในปีก่อน เนื่องจากการดำเนินของกลุ่มบริษัทที่ดีขึ้นอย่างเป็นนัยสำคัญตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ส่งผลให้กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็น 0.009 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้โดยอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 7.8 ของรายได้รวม

2) การดำเนินงานที่ยกเลิก

กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

เนื่องจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2556 มีมติอนุมัติให้ขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอ-โฮสต์ จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 5,018,570 หุ้น ให้แก่บริษัท อาเคเดีย เอเชีย จำกัด (ผู้ซื้อ) ซึ่งมีได้เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันในราคา 100 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทจะนำเงินไปลงทุนในโครงการอื่นๆ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยบริษัทได้รับเงินจากการขายจำนวน 100 ล้านบาทครบถ้วนแล้วในวันที่ 16 ตุลาคม 2556 เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยดังกล่าวที่รวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 จึงได้จัดประเภทรายการใหม่โดยแยกแสดงเป็นกำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิกจำนวน 6.41 ล้านบาท

3) กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี

บริษัทและบริษัทย่อยรายงานกำไรสุทธิปี 2557 เป็นจำนวน 64.9 ล้านบาท พลิกจากขาดทุนสุทธิในปี 2556 จำนวน 82.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการดำเนินของกลุ่มบริษัทที่ดีขึ้นอย่างเป็นนัยสำคัญตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ส่งผลให้กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็น 0.009 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้โดยอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 7.8 ของรายได้รวม

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2557 สินทรัพย์รวมของบริษัทเท่ากับ 7,911.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 2,650.2 ล้านบาท ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 5,261.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 50 ทั้งนี้รายละเอียดรายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญมีดังนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมเท่ากับ 534.7 ล้านบาท

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทมีนโยบายรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุดเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับเงินจองและเงินทำสัญญาจำนวน 156.3 ล้านบาทจะไม่เข้าเกณฑ์รับรู้เป็นรายได้และถูกบันทึกเป็นรายได้รับล่วงหน้า ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 120.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.5 ของสินทรัพย์รวม โดยหลักประกอบด้วย

- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทตามปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 84.9 ล้านบาท
- ลูกหนี้การค้าต่างประเทศจากรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน Data Center ที่ประเทศสหราชอาณาจักรจำนวน 30.1 ล้านบาท
- ลูกหนี้อื่นจำนวน 5.6 ล้านบาท อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เงินทดรองจ่าย และอื่นๆ

เงินลงทุนชั่วคราว

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้นอย่างเป็นนัยสำคัญจากปี 2556 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการบริหารสภาพคล่องส่วนเกิน โดยเน้นลงทุนในสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง และมีความเสี่ยงต่ำ เพื่อประโยชน์ในการหาผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะเว ลาสั้น โดย ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินลงทุนชั่วคราว 312.7 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 6,120 จากปี 2556

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค คำนวณ 1,159.1 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการ อีสี่แมนท์ และโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท จำนวน 726.4 ล้านบาท และ 432.7 ล้านบาท ตามลำดับ โดยทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 14.7 ของสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 33 จากปี 2556 ที่มีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคจำนวน 871.1 ล้านบาทซึ่งส่วนใหญ่เป็นของโครงการ อีสี่แมนท์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2557 บริษัทย่อยมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน Data Center ที่ประเทศสหราชอาณาจักรเป็นจำนวน 1,109.4 ล้านบาท ซึ่งจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย ณ 31 ธันวาคม 2557 ได้มีการประเมินราคาใหม่ตามนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยผู้ประเมินราคาอิสระให้มูลค่าต่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวไว้ที่ 1,276.1 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทย่อยจึงรับรู้กำไรจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นจำนวน 166.7 ล้านบาท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 570.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 159 จากปี 2556 ที่มีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 220.6 ล้านบาท โดยมีรายการหลักที่เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทย่อยได้เริ่มรับรู้รายการก่อสร้างโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯและโรงแรมโพธิ์ชัยชั้นส กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

สิทธิการเช่า

สำหรับงบการเงินรวม ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าจำนวน 100.0 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยเงินจ่ายล่วงหน้า ค่าชดเชย ค่าธรรมเนียมในการโอน และค่าเช่าในระหว่างการปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน

สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 บริษัทได้จ่ายเงินในการรับโอนกิจการตามมูลค่ายุติธรรมให้แก่บริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด จากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 17) ต่อมาเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทเข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดิน และดำเนินการจดทะเบียนให้เช่าช่วงสิทธิการเช่ากับ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เพื่อดำเนินโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ให้เหมาะสมกับทางโครงสร้างธุรกิจและเป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท ดังนั้น ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีสิทธิการเช่าจำนวน 3,782.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6.3 ล้านบาทจากปีก่อน จากค่าธรรมเนียมในการโอน และค่าเช่าในระหว่างการปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน

ค่าความนิยม

ณ 31 ธันวาคม 2557 ค่าความนิยมจำนวน 3,614.4 ล้านบาท (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.2.7) ในการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับและการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจ เนื่องจากบริษัทมีราคายุติธรรมของตราสารทุนที่มีหลักฐานสนับสนุนที่ชัดเจนมากกว่าเนื่องจากเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงใช้มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อนการรวมธุรกิจเป็นฐานในการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ ส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ถูกซื้อทางบัญชีในมูลค่ายุติธรรมสุทธิแสดงเป็นค่าความนิยม

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2557 หนี้สินรวมของบริษัทเท่ากับ 2,906.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 2,061.8 ล้านบาท ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 844.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 244 ทั้งนี้รายละเอียดรายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญมีดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 177.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.1 ของหนี้สินรวมหรือเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 76.6 ล้านบาทจากปี 2556 โดยแบ่งเป็นเจ้าหนี้การค้าเท่ากับ 70.2 ล้านบาท และเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 106.9 ล้านบาทโดยหลักประกอบด้วยค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเงินประกันผลงาน

ตัวแลกเงิน

ในปี 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้ขยายวงเงินกา รออกและจำหน่ายตัวแลกเงินจากเดิม 650 ล้านบาทเป็น 1,000 ล้านบาท เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทในการขยายธุรกิจและลงทุนในโครงการของบริษัท โดย ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทได้ออกตัวแลกเงินระยะสั้นไปแล้วเป็นจำนวน 400.0 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2558

เงินกู้ยืมระยะยาว

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 576.5 ล้านบาท โดยมาจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศเพื่อใช้ประกอบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน Data Center ที่ประเทศ สหราชอาณาจักร คิดเป็นร้อยละ 19.8 ของหนี้สินรวมหรือเพิ่มขึ้น 354.8 ล้านบาทจากปี 2556

หุ้นกู้

ในเดือนกรกฎาคม 2557 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 1,500 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 51.6 ของหนี้สินรวม เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทในการขยายธุรกิจและลงทุนในโครงการของบริษัท โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดชำระคืนในเดือนกรกฎาคม ปี 2559 ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.50 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมี อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest-bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 0.49 ต่อ 1 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2557 ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 5,005.3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.3 ของหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีที่ผ่านมา เนื่องมาจากการที่บริษัทสามารถโอนห้องชุดได้เป็นจำนวนมากขึ้นรวมทั้งกำไรจากผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Return on Equity) เท่ากับร้อยละ 1.4

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	ปี 2556	ปี 2557
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(104,381,367)	(568,493,605)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	53,867,886	(1,412,737,589)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	283,916,523	2,327,279,649

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานเท่ากับ 568.5 ล้านบาท โดยการใช้เงินกิจกรรมการดำเนินงานส่วนใหญ่เพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 1,412.7 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทย่อยมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน Data Center ที่ประเทศ สหราชอาณาจักร จำนวน 971.3 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงิน

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 2,327.3 ล้านบาท โดยรายการหลักมาจากการที่บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 1,500 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนวันที่ 31 กรกฎาคม 2559 ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย รวมทั้งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศจำนวน 576.5 ล้านบาท เพื่อใช้ประกอบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน Data Center ที่ประเทศ สหราชอาณาจักร

คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

บริษัทโดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของผู้สอบบัญชีโดยคำนึงถึงความเป็นอิสระ ความเหมาะสม การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ และการไม่มีความสัมพันธ์หรือมีส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบยังได้พิจารณากำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีในแต่ละปีให้มีความเหมาะสมกับขอบเขตของการสอบบัญชี โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะนำเสนอผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติเหมาะสม พร้อมทั้งจำนวนเงินค่าสอบบัญชี ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีในการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี

	ผู้สอบบัญชี		ค่าสอบบัญชี	
	ปี 2557	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2556
บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (วัตถุประสงค์เฉพาะ)	บริษัท ดีล้อยท์ ทู้ช โรแมนติก	-	1,120,000	-
บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไชยยศ สอบ บัญชี จำกัด	บริษัท สหการ สอบบัญชี จำกัด	1,750,000	1,495,000
รวม			2,870,000	1,495,000

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

บริษัทมีรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผลประกอบการของบริษัทจะขึ้นอยู่กับช่วงของการรับรู้รายได้อันเนื่องมาจากโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการต่างๆ ของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน Data Center ที่ประเทศสหราชอาณาจักร และโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ , โรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา และโพธิ์ชันส์ ไพรวาท เรซิดेंซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา นอกจากนี้ปัจจัยสำคัญอื่นๆที่มีผลกระทบต่อ รายได้นอนาคตของบริษัท เช่น ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและทั่วโลกในแต่ละช่วงเวลา สภาวะการแข่งขัน รวมถึงต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น