

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับปี 2557 และปี 2558 และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สำหรับปี 2557 และปี 2558 ได้รับการสอบทานโดยนางนิสสาร ทรงแถว ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5035 จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส โซยยส สอบบัญชี จำกัด ได้แสดงความเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

งบแสดงฐานะการเงิน	สำหรับปี 2558		สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,253.8	12.4	534.7	6.8	232.2	4.4
เงินลงทุนชั่วคราว	829.2	8.2	312.7	4.0	5.0	0.1
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	714.0	7.0	111.6	1.4	70.9	1.3
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดินและอาคาร	-	-	-	-	138.1	2.6
ที่ดินและโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	1,562.3	15.4	1,159.1	14.7	871.1	16.6
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	107.7	1.0	26.1	0.2	7.6	0.2
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,467.0	44.0	2,144.2	27.1	1,324.9	25.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	49.4	0.6	-	-
เงินลงทุนเพื่อขาย	406.1	4.0	116.2	1.5	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,276.1	16.1	-	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	708.4	7.0	8.9	0.1	-	-
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	807.5	8.0	570.9	7.2	220.6	4.2

งบแสดงฐานะการเงิน	สำหรับปี 2558		สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สิทธิการเช่า	100.0	1.0	100.0	1.3	93.7	1.8
ค่าความนิยม	3,614.4	35.6	3,614.4	45.7	3,614.4	68.7
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.5	0.0	0.8	0.0	1.4	0.0
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11.0	0.1	17.2	0.2	1.5	0.0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	25.5	0.3	13.7	0.2	5.1	0.1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,674.4	56.0	5,767.6	72.9	3,936.7	74.8
รวมสินทรัพย์	10,141.4	100	7,911.8	100	5,261.6	100.0
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	292.4	2.9	176.6	2.2	100.5	1.9
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	837.8	8.3	156.3	2.0	45.6	0.9
ตัวแลกเงิน	396.9	3.9	389.3	4.9	466.2	8.8
เงินประกันตามสัญญาเช่า	-	-	50.1	0.6	-	-
หุ้นกู้ส่วนที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	1,500.0	14.8	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	31.6	0.3	52.9	0.7	5.5	0.1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,058.7	30.2	825.2	10.4	617.8	11.7
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	0.0	0.0	576.5	7.2	221.7	4.2
หุ้นกู้	1,150.0	11.3	1,500.0	19.0	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน	5.9	0.1	4.3	0.1	5.2	0.2
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10.1	0.1	0.5	0.0	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,166.0	11.5	2,081.3	26.3	226.9	4.4
รวมหนี้สิน	4,224.7	41.7	2,906.5	36.7	844.7	16.1
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 10,814,953,771 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	10,814.9	-	-	-	-	-
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	-

งบแสดงฐานะการเงิน	สำหรับปี 2558		สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 7,336,294,467 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	7,336.3	72.3	7,336.3	92.7	-	-
หุ้นสามัญ 6,982,294,461 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	-	-	-	-	6,982.3	132.7
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(1,652.5)	(16.3)	(1,652.5)	(20.9)	(1,741.0)	(33.1)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(732.9)	(7.2)	(732.9)	(9.3)	(732.9)	(13.9)
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	1,149.2	11.3	-	-	-	-
	6,100.1	60.1	4,950.9	62.6	4,508.4	85.7
ขาดทุนสะสม	(478.0)	(4.7)	(21.7)	(0.3)	(89.0)	(1.7)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(16.6)	(0.2)	(43.9)	(0.6)	(2.5)	(0.1)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	5,605.5	55.3	4,885.3	61.7	4,416.9	83.9
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นของบริษัทย่อย	-	-	120.0	1.6	-	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	311.2	3.1	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,916.7	58.3	5,005.3	63.3	4,416.9	83.9
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	10,141.4	100	7,911.8	100	5,261.6	100

งบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

งบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	สำหรับปี 2558		สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
การดำเนินงานต่อเนื่อง						
รายได้						
รายได้จากการขายอาคารชุด	479.4	92.9	546.4	92.9	118.8	88.7
รายได้ค่านายหน้า	2.2	0.4	6.7	1.1	-	-
รายได้ค่าดอกเบี้ยรับ	1.8	0.3	2.1	0.4	1.4	1.0
รายได้อื่น	9.5	1.8	4.0	0.7	0.5	0.4
กำไรจากการซื้อเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	2.5	0.5	-	-	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	9.3	1.8	0.2	0.0	7.0	5.3
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	2.8	2.1
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	3.0	0.6	7.0	1.2	3.3	2.5
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	4.1	0.8	22.0	3.7	0.1	0.0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขาย	4.3	0.9	-	-	-	-
รวมรายได้	516.1	100	588.4	100	133.9	100

งบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	สำหรับปี 2558		สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอาคารชุด	319.7	61.9	410.9	69.8	88.9	66.4
ค่าใช้จ่ายในการขาย	329.4	63.8	50.5	8.6	28.0	20.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	158.4	30.7	133.6	22.7	57.7	43.1
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	23.6	4.6	-	-	-	-
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	36.4	7.1	29.3	5.0	21.0	15.6
รวมค่าใช้จ่าย	867.5	168.1	624.3	106.1	195.6	146.0
ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(351.4)	(68.1)	(35.9)	(6.1)	(61.7)	(46.0)
ต้นทุนทางการเงิน	(165.0)	(32.0)	(109.9)	(18.7)	(27.8)	(20.8)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(516.4)	(100.1)	(145.8)	(24.8)	(89.5)	(66.8)
รายได้ภาษีเงินได้	0.7	0.1	5.9	1.0	0.2	0.1
ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(515.7)	(100)	(139.9)	(23.8)	(89.3)	(66.7)
การดำเนินงานที่ยกเลิก						
กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	35.9	7.0	204.8	34.8	6.4	4.8
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	(479.8)	(93.0)	64.9	11.0	(82.9)	(61.9)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น-สุทธิจากภาษีเงินได้						
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน						
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	(18.6)	(3.6)	(6.6)	(1.1)	-	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินในต่างประเทศ	45.9	8.9	(34.8)	(5.9)	(1.9)	(1.5)
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน						
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	0.3	0.1	2.4	0.4	(1.1)	(0.8)
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น-สุทธิจากภาษีเงินได้	27.6	5.4	(39.0)	(6.6)	(3.0)	(2.3)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(452.2)	(87.6)	25.9	4.4	(85.9)	(64.2)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(456.6)	(88.5)	64.9	11.0	(85.0)	(63.5)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(23.2)	(4.5)	-	-	2.1	1.6
	(479.8)	(93.0)	64.9	11.0	(82.9)	(61.9)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(429.0)	(83.1)	25.9	4.4	(88.0)	(65.8)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(23.2)	(4.5)	-	-	2.1	1.6
	(452.2)	(87.6)	25.9	4.4	(85.9)	(64.2)

งบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	สำหรับปี 2558		สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น จากการดำเนินงานต่อเนื่องและการดำเนินงานที่ยกเลิก	(0.06)		0.01		(0.02)	
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(0.07)		(0.02)		(0.02)	

งบกระแสเงินสดรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		
	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(468.1)	75.5	(81.4)
ปรับปรุงด้วย			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	62.9	4.7	4.0
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	(4.1)	(22.0)	(0.1)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(3.0)	(7.0)	(3.3)
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	1.7	27.6	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	5.0	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	23.6	-	(2.8)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	(9.1)	1.7	(7.0)
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(166.7)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร	-	(0.2)	0.3
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์ถาวร	-	0.0	7.0
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน	2.0	2.1	0.7
ดอกเบี้ยรับ	(1.8)	(2.2)	(2.1)
ต้นทุนทางการเงิน	188.4	126.2	28.3
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	(207.5)	44.7	(56.4)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
เงินลงทุนชั่วคราว	(509.4)	(403.2)	174.4
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(753.5)	(40.7)	298.1
สินค้าคงเหลือ	-	-	(0.0)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	-	(27.6)	-
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าที่ดินและอาคาร	-	-	(138.1)
ที่ดินต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	(403.2)	(288.0)	(303.3)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(70.0)	(3.2)	15.7
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง	(699.4)	(8.9)	-
สิทธิการเช่า	-	(6.3)	(6.0)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(11.8)	(8.6)	(9.7)

	งบการเงินรวม		
	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)			
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	145.4	85.2	(55.5)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	711.9	110.7	13.9
เงินประกันตามสัญญาเช่า	9.8	50.1	-
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	-	-	(1.1)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(3.8)	9.0	8.3
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	9.6	-	-
เงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน	(1,781.9)	(486.8)	(59.7)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	1.8	0.5	2.0
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(186.7)	(104.3)	(32.9)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(5.7)	(5.5)	(13.8)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,972.5)	(596.1)	(104.4)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น			
จากการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ	-	-	148.6
เงินสดจ่ายสำหรับเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	(9.6)	(49.4)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนเผื่อขาย	(313.1)	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	788.4	-	2.4
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(971.3)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	(298.9)	(364.9)	(97.6)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.3)	-	(0.5)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	-	0.4	1.0
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	165.5	(1,385.2)	53.9
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	70.0	3.0
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(70.0)	(285.0)
เงินสดรับจากตัวแลกเงิน	-	630.0	430.0
เงินสดจ่ายชำระคืนตัวแลกเงิน	-	(720.0)	(380.0)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,150	1,500	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ	-	108.0	199.9
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ	1.9	576.5	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ	-	(329.7)	(81.4)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	442.5	397.4
เงินสดรับค่าหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อย			
จากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,363.6	-	-
เงินสดรับล่วงหน้าค่าหุ้นของบริษัทย่อย	-	120.0	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,515.5	2,327.3	283.9
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	708.5	346.0	233.4
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ	10.6	(43.5)	(2.4)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	534.7	232.2	1.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,253.8	534.7	232.2

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญจากงบการเงินรวม

อัตราส่วนทางการเงิน		2558	2557	2556
		(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
		งบรวม	งบรวม	งบรวม
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.5	2.6	2.1
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.9	1.2	0.5
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(1.0)	(0.8)	(0.2)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	1.2	4.3	3.3
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	310.6	83.5	107.5
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	1.4	3.0	1.6
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	264.1	121.4	221.0
Cash Cycle	(วัน)	46.5	(37.9)	(113.5)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	33.6%	25.7%	25.2%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(99.6%)	11.7%	(69.8%)
อัตรากำไรอื่น	(%)	4.5%	5.0%	9.9%
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(93.0%)	11.0%	(61.9%)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(8.8%)	1.4%	(3.7%)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(5.3%)	1.0%	(3.0%)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(60.5%)	17.6%	(46.3%)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.1	0.1	0.0
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.7	0.6	0.2
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	(11.0)	(4.5)	(2.8)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	(4.2)	(0.2)	(0.1)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	N.A.	N.A.	N.A.
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น		0.81	0.68	0.63
กำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อหุ้น		(0.06)	0.01	(0.15)

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

งบแสดงฐานะการเงิน	สำหรับปี 2558		สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	204.6	2.4	107.3	1.4	226.0	4.2
เงินลงทุนชั่วคราว	703.8	8.3	292.3	3.9	5.0	0.1
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	39.5	0.5	52.3	0.7	70.9	1.3
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,000.0	11.8	1,000.0	13.4	119.7	2.3
ที่ดินและโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	854.8	10.1	726.4	9.8	720.0	13.5
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	234.4	4.5
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	143.2	1.7	44.7	0.7	2.5	0.0
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,945.9	34.8	2,223.0	29.9	1,378.5	25.9
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนเผื่อขาย	406.1	4.8	116.3	1.6	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,278.7	15.1	1,278.7	17.2	152.0	2.9
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	16.3	0.2	18.5	0.2	3.9	0.1
สิทธิการเช่า	3,782.0	44.7	3,782.0	50.8	3,775.7	71.0
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.1	0.0	0.8	0.0	1.4	0.0
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	13.3	0.2	8.0	0.1	1.0	0.0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	10.3	0.2	13.2	0.2	5.1	0.1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,507.8	65.2	5,217.5	70.1	3,939.1	74.1
รวมสินทรัพย์	8,453.7	100	7,440.5	100	5,317.6	100
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	86.6	1.0	97.7	1.3	61.0	1.1
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	579.0	6.8	553.2	7.4	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	12.4	0.1	27.5	0.4	45.6	0.9
ตัวแลกเปลี่ยน	396.9	4.7	389.3	5.2	466.2	8.8
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	21.3	0.4
หุ้นกู้ส่วนที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี	1,500.0	17.7	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	28.4	0.3	25.8	0.4	5.0	0.1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,603.3	30.8	1,093.5	14.7	599.1	11.3

งบแสดงฐานะการเงิน	สำหรับปี 2558		สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	221.7	4.1
หุ้นกู้	1,150.0	13.6	1,500.0	20.1	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน	5.9	0.1	4.3	0.1	5.2	0.1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,155.9	13.7	1,504.3	20.2	226.9	4.2
รวมหนี้สิน	3,759.2	44.5	2,597.8	34.9	826.0	15.5
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 10,814,953,771 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	10,814.9					
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	
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 7,336,294,461 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	7,336.3	86.8	7,336.3	98.6		
หุ้นสามัญ 6,982,294,461 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท					6,982.3	131.3
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(1,652.5)	(19.6)	(1,652.5)	(22.2)	(1,741.0)	(32.7)
	5,683.8	67.2	5,683.8	76.4	5,241.3	98.6
ขาดทุนสะสม	(964.1)	(11.4)	(834.5)	(11.2)	(749.7)	(14.1)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(25.2)	(0.3)	(6.6)	(0.1)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,694.5	55.5	4,842.7	65.1	4,491.6	84.5
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,453.7	100	7,440.5	100	5,317.6	100

งบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

งบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	สำหรับปี 2558		สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอาคารชุด	479.4	77.7	546.4	87.5	118.8	72.1
รายได้ค่านายหน้า	2.2	0.4	6.7	1.1	-	-
รายได้ค่าดอกเบี้ยรับ	88.7	14.4	34.4	5.5	1.4	0.8
รายได้อื่น	34.6	5.6	10.5	1.7	0.8	0.5
กำไรจากการซื้อเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	2.5	0.4	-	-	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	-	-	-	5.0	3.1
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	34.6	21.0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	2.4	0.4	4.7	0.7	4.1	2.5
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	2.7	0.4	21.8	3.5	0.1	0.0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนเผื่อขาย	4.3	0.7	-	-	-	-
รวมรายได้	616.8	100	624.5	100	164.8	100
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอาคารชุด	319.7	51.8	410.9	65.8	88.9	53.9
ค่าใช้จ่ายในการขาย	57.4	9.3	43.5	7.0	42.6	25.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	142.6	23.1	117.9	18.8	67.3	40.8
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	26.3	4.3	6.1	1.0	-	-
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	36.4	5.9	29.3	4.7	28.9	17.6
รวมค่าใช้จ่าย	582.4	94.4	607.7	97.3	227.7	138.1
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	34.3	5.6	16.8	2.7	(62.9)	(38.1)
ต้นทุนทางการเงิน	(165.0)	(26.7)	(109.9)	(17.6)	(36.1)	(22.0)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(130.7)	(21.1)	(93.1)	(14.9)	(99.0)	(60.1)
รายได้ภาษีเงินได้	0.7	0.1	5.9	0.9	0.2	0.2
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(130.0)	(21.0)	(87.2)	(14.0)	(98.8)	(59.9)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น-สุทธิจากภาษีเงินได้						
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน						
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขาย	(18.6)	(3.0)	(6.6)	(1.1)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน						
กำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	0.3	0.0	2.4	0.4	(1.1)	(0.7)
รวมขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น-สุทธิจากภาษีเงินได้	(18.3)	(3.0)	(4.2)	(0.7)	(1.1)	(0.7)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(148.3)	(24.0)	(91.4)	(14.7)	(99.9)	(60.6)

งบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	สำหรับปี 2558		สำหรับปี 2557		สำหรับปี 2556	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
การแบ่งปันขาดทุน						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(130.0)	(21.0)	(87.2)	(14.0)	(98.8)	(59.9)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
	(130.0)	(21.0)	(87.2)	(14.0)	(98.8)	(59.9)
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(148.3)	(24.0)	(91.4)	(14.7)	(99.9)	(60.6)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
	(148.3)	(24.0)	(91.4)	(14.7)	(99.9)	(60.6)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.02)		(0.01)		(0.02)	

งบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(130.7)	(93.1)	(99.0)
ปรับปรุงด้วย			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5.7	4.6	3.9
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	(2.7)	(21.8)	(0.1)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(2.4)	(4.8)	(4.1)
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	1.7	27.6	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(34.6)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	26.3	7.6	(5.1)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร	-	(0.2)	0.3
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์ถาวร	-	0.0	7.0
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	0.0
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากออกจากงาน	2.0	2.2	1.3
ดอกเบี้ยรับ	(88.7)	(34.4)	(1.4)
ต้นทุนทางการเงิน	165.0	109.9	36.2
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์			
และหนี้สินดำเนินงาน	(23.8)	(2.4)	(95.6)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
เงินลงทุนชั่วคราว	(406.4)	(385.2)	25.8
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	12.8	16.5	(53.5)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	217.3	127.2	-
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(217.5)	(1,007.5)	(114.6)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	-	(27.6)	-

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2558	2557	2556
ที่ดินต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	(128.4)	(6.5)	(264.1)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(6.4)	9.7	0.5
สิทธิการเช่า	-	(6.2)	(3,775.7)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.0	(8.1)	(1.5)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(11.2)	36.6	30.3
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(15.1)	(18.0)	22.3
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.2	2.0	4.4
เงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน	(574.5)	(1,269.5)	(4,221.7)
เงินสดรับจากเงินปันผล	-	-	9.5
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	8.3	1.1	1.4
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(163.7)	(91.1)	(59.7)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(5.7)	(5.5)	(1.2)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(735.6)	(1,365.0)	(4,271.7)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนเพื่อขาย	(313.0)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(0.3)	(729.1)	(152.0)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	100.0
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	150.0	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	238.3	-
เงินสดจ่ายเพื่อสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(4.0)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	(3.0)	(18.8)	(236.9)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.8)	-	(0.6)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	-	0.4	1.0
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(317.1)	(363.2)	(288.5)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล			
และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	70.0	305.3
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล			
และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(91.3)	(284.0)
เงินสดรับจากตัวแลกเงิน	-	630.0	870.0
เงินสดจ่ายชำระคืนตัวแลกเงิน	-	(720.0)	(380.0)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,150.0	1,500.0	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ	-	108.0	223.1
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต่างประเทศ	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ	-	(329.7)	(81.4)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	442.5	4,118.8
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,150.0	1,609.5	4,771.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	97.3	(118.7)	211.6
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	107.3	226.0	14.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	204.6	107.3	226.0

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญจากงบการเงินเฉพาะกิจการ

อัตราส่วนทางการเงิน		2558	2557	2556
		(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
		งบเฉพาะ	งบเฉพาะ	งบเฉพาะ
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.1	2.0	2.3
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.4	0.4	0.5
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.4)	(1.6)	(13.1)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	10.2	5.6	2.7
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	35.1	64.0	133.8
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	3.5	5.2	1.9
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	103.7	69.5	185.9
Cash Cycle	(วัน)	(68.6)	(5.5)	(52.0)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	33.6%	25.7%	25.2%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(27.0%)	(15.8%)	(83.2%)
อัตรากำไรอื่น	(%)	1.9%	4.3%	26.6%
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(21.1%)	(14.0%)	(59.9%)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(2.7%)	(1.9%)	(4.0%)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(1.6%)	(1.4%)	(3.3%)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(713.8%)	(738.9%)	(1,121.0%)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.1	0.1	0.1
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.8	0.5	0.2
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	(3.5)	(11.5)	(117.1)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	(เท่า)	(4.4)	(1.1)	(4.2)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	N.A.	N.A.	N.A.
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น		0.64	0.66	0.64
ขาดทุนสุทธิต่อหุ้น		(0.02)	(0.01)	(0.02)

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

งบการเงิน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2558 โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทมีความก้าวหน้าอย่างมาก โดยเฉพาะโครงการ อีลีเมนต์ ศรีนครินทร์ ที่ได้ทำการก่อสร้างจนแล้วเสร็จในช่วงปลายปี และมีการขายรวมถึงโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องตลอดปี ซึ่งเป็นรายได้หลักของกลุ่มบริษัทในปี 2558

นอกจากนั้นโครงการเจ้าพระยา เอสเตต ยังมีความคืบหน้าในการก่อสร้างตามแผนการก่อสร้างที่วางไว้ตลอดปี 2558 อีกทั้งยังมียอดจองจากการเปิดขายโพธิ์ซันส์ ไพรวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่เปิดตัวโครงการในเดือนมกราคม 2558

ธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทได้เข้าลงทุนผ่านบริษัทย่อย (APUK) เพื่อซื้อสินทรัพย์ของ แองเคอร์เรจ พ้อยท์ ดาต้า เซ็นเตอร์ ขนาดพื้นที่สุทธิ 14,446 ตารางฟุต ตั้งอยู่ที่กรุงลอนดอน ประเทศสหราชอาณาจักร ซึ่งมีผู้เช่าเต็มทั้งหมด โดยบริษัทเล็งเห็นว่า เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพสามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ลงทุนได้อย่างมั่นคงและสม่ำเสมอ ต่อมา เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2558 บริษัทได้ขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพิยูเค จำกัด (จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศเกิร์นซีย์) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก” บริษัทได้แสดงรายการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นกำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิกในงบกำไรขาดทุนและ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอันรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และได้มีการแสดงรายการใหม่ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอันรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นกำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก ซึ่งเดิมแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงาน

1) การดำเนินงานต่อเนื่อง

รายได้

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 516.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมในปี 2557 จำนวน 588.4 ล้านบาท ประกอบไปด้วยรายได้ตามลักษณะการดำเนินธุรกิจดังนี้

รายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

● รายได้จากการขายอาคารชุด

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดของโครงการ อีลีเมนต์ ศรีนครินทร์ ในปี 2558 เป็นจำนวน 479.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12 เปรียบเทียบกับปีก่อนจำนวน 546.4 ล้านบาท

● รายได้อื่น

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้อื่นจำนวน 36.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13 เปรียบเทียบกับปีก่อนจำนวน 42 ล้านบาท โดยที่รายได้อื่นในปี 2558 ประกอบด้วยรายได้จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ จากการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขาย จากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว จากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว และรายได้อื่นจากที่กล่าวมา

ต้นทุนขายอาคารชุด

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอาคารชุดเท่ากับ 319.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 67 ของรายได้จากการขายอาคารชุด ซึ่งคิดเป็นกำไรขั้นต้นร้อยละ 33 ของรายได้จากการขายอาคารชุด เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 25

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วยค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 329.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 552 จากปีก่อน ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 50.5 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าเสื่อมราคา ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 158.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19 จากปีก่อน ที่มีจำนวน 133.6 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็น ค่าใช้จ่ายด้านพนักงาน ค่าสาธารณูปโภคและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารของโครงการที่บริษัทกำลังพัฒนา

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 165 ล้านบาทในปี 2558 หรือคิดเป็นร้อยละ 32 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 50 จากจำนวน 109.9 ล้านบาทในปี 2557 เนื่องจากในเดือนกันยายน ปี 2558 บริษัทมีการออกหุ้นกู้อายุ 2 ปี 6 เดือน เพิ่มเติมอีกจำนวน 1,000 ล้านบาท และหุ้นกู้อายุ 3 ปี อีกจำนวน 150 ล้านบาท เพื่อนำเงินมาใช้ในการก่อสร้างและบริหารโครงการที่บริษัทกำลังพัฒนา โดยที่การก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยา เอสเตต มีความคืบหน้าอย่างมีสาระสำคัญซึ่งเป็นไปตามแผนการก่อสร้างที่ได้วางไว้ และโครงการ อิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

รายได้ภาษีเงินได้สำหรับปี 2558 เท่ากับ 0.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 ของรายได้รวม ลดลง ร้อยละ 88 จากปีก่อนจำนวน 5.9 ล้านบาท อันเนื่องมาจากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดักบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลแตกต่างชั่วคราวของบริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนน้อยกว่าในปี 2557

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่องจำนวน 515.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 269 จากผลขาดทุนจำนวน 139.9 ล้านบาทในปี 2557 อันมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

2) การดำเนินงานที่ยกเลิก

กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

ตามมติ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 ได้มีมติ อนุมัติให้ขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพิวเค จำกัด (จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศเกิร์นซีย์) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ซีจิติ ดิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ให้แก่กองทรัสต์

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล ต่อมาเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2558 บริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ตเนอร์ จำกัด ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เอพียูเค จำกัด แล้วทั้งจำนวน ทำให้บริษัทสิ้นสุดการควบคุม บริษัทย่อยดังกล่าวนับตั้งแต่วันที่ขาย

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก จำนวน 35.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 82 จากจำนวน 204.8 ล้านบาทในปี 2557

3) กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี

บริษัทและบริษัทย่อยรายงานขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2558 เป็นจำนวน 456.6 ล้านบาท โดยลดลง ร้อยละ 803 จากกำไรสุทธิจำนวน 64.9 ล้านบาท ในปี 2557 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่าย ในการขาย และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินอย่างเป็นนัยสำคัญตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2558 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 10,141.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 28 จากปี 2557 ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 7,911.8 ล้านบาท ทั้งนี้รายละเอียดรายการเปลี่ยนแปลงของ สินทรัพย์ที่สำคัญมีดังนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมเท่ากับ 1,253.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 134 ที่มีจำนวน 534.7 ล้านบาท

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 714.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 540 จากปี 2557 ที่มียอดคงเหลือเท่ากับ 111.6 ล้านบาท โดยมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 ประกอบด้วย

- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการ โพรซีชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต จำนวน 693.9 ล้านบาท
- ลูกหนี้อื่นจำนวน 20.1 ล้านบาท อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เงินทดรองจ่าย และอื่นๆ

เงินลงทุนชั่วคราว

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้นอย่างเป็นนัยสำคัญจาก ปี 2557 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการบริหารสภาพคล่องส่วนเกิน โดยเน้นลงทุนใน สินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงและมีความเสี่ยงต่ำ เพื่อประโยชน์ในการหาผลตอบแทนจากการลงทุนใน ระยะเวลาสั้น โดย ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินลงทุนชั่วคราว 829.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 165 จากปี 2557 ที่มีจำนวน 312.7 ล้านบาท

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและ สาธารณูปโภคจำนวน 1,562.3 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการ อิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ และโครงการ เจ้าพระยา เอสเตต จำนวน 854.8 ล้านบาท และ 707.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยทั้งหมดคิดเป็น ร้อยละ 15 ของสินทรัพย์รวม และเพิ่มขึ้นร้อยละ 35 จากปี 2557 ที่มีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่าง ก่อสร้างและสาธารณูปโภคจำนวน 1,159.1 ล้านบาทซึ่งส่วนใหญ่เป็นของโครงการ อิลีเมนต์ ศรีนครินทร์

เงินลงทุนเพื่อขาย

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในเงินลงทุนเพื่อขายเพิ่มขึ้นจากปี 2557 โดย ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินลงทุนเพื่อขาย 406.1 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 249 จากปี 2557 ที่มียอดคงเหลือ 116.2 ล้านบาท ทั้งนี้สาเหตุหลักจากการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล ในปี 2558

เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมโพธิ์ชนันส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต จำนวน 708.4 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 7 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7,860 จากจำนวน 8.9 ล้านบาท ในปี 2557

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 807.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 42 จากปี 2557 ที่มีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 570.9 ล้านบาท โดยมีรายการหลักที่เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทย่อยได้เริ่มรับรู้รายการก่อสร้างโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมโพธิ์ชนันส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต

สิทธิการเช่า

สำหรับงบการเงินรวม ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าจำนวน 100 ล้านบาท คงเดิมจากปี 2557 ซึ่งประกอบไปด้วยเงินจ่ายล่วงหน้า ค่าเช่าเซย์ ค่าธรรมเนียมในการโอน และค่าเช่าในระหว่างการปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน

สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2556 บริษัทได้จ่ายเงินในการรับโอนกิจการตามมูลค่ายุติธรรมให้แก่บริษัท แลนด์มาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด จากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ (ดูรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 12) ต่อมาเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 บริษัทเข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดิน และดำเนินการจดทะเบียนให้เช่าช่วงสิทธิการเช่ากับ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เพื่อดำเนินโครงการเจ้าพระยา เอสเตต ให้เหมาะสมกับทางโครงสร้างธุรกิจและปฏิบัติตามเป้าหมายของบริษัท จึงทำให้บริษัทมีสิทธิการเช่าจำนวน 3,782.0 ล้านบาท

ค่าความนิยม

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีค่าความนิยมจำนวน 3,614.4 ล้านบาท คงเดิมจากปี 2557 ซึ่งค่าความนิยมดังกล่าวเป็นผลจากการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับและการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจ เนื่องจากบริษัทมีราคายุติธรรมของตราสารทุนที่มีหลักฐานสนับสนุนที่ชัดเจนมากกว่าเนื่องจากเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงใช้มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อนการรวมธุรกิจเป็นฐานในการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ ส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ถูกซื้อทางบัญชีในมูลค่ายุติธรรมสุทธิแสดงเป็นค่าความนิยม

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2558 หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 4,224.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 45 ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,906.5 ล้านบาท ทั้งนี้รายละเอียดรายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญมีดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 292.4 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7 ของหนี้สินรวมหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 66 จากปี 2557 ที่มียอดคงเหลือจำนวน 176.6 ล้านบาท โดยยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี 2558 แบ่งเป็นเจ้าหนี้การค้าเท่ากับ 176.6 ล้านบาท และเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 115.8 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเงินประกันผลงาน

เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 837.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 436 จากจำนวน 156.3 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 โดยยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี 2558 ดังกล่าวเกิดจากการเปิดขายโครงการโปรซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ในเดือนมกราคม 2558 และโครงการ อีลีเมนต์ ศรีนครินทร์ จำนวน 825.4 ล้านบาท และ 12.4 ล้านบาท ตามลำดับ

ตัวแลกเงิน

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2558 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายวงเงินการออกและจำหน่ายตัวแลกเงินจากเดิม 1,000 ล้านบาทเป็น 1,500 ล้านบาท เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทในการขยายธุรกิจและลงทุนในโครงการของบริษัท ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทได้ออกตัวแลกเงินระยะสั้นไปแล้วเป็นจำนวน 400.0 ล้านบาท ซึ่งคงเดิมจากปี 2557 โดยตัวแลกเงินดังกล่าวจะครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2559

หุ้นกู้

ในเดือนกรกฎาคม 2557 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 1,500 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทในการขยายธุรกิจและลงทุนในโครงการของบริษัท โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ครบกำหนดชำระคืนในเดือนกรกฎาคม ปี 2559 ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.50 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน

ในเดือนกันยายน 2558 บริษัทมีการออกหุ้นกู้อายุ 2 ปี 6 เดือน เพิ่มเติมอีกจำนวน 1,000 ล้านบาท และหุ้นกู้อายุ 3 ปี อีกจำนวน 150 ล้านบาท โดยจะครบกำหนดชำระคืนในเดือนมีนาคม และกันยายน ปี 2561 ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6 และ ร้อยละ 6.25 ต่อปี ตามลำดับ ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest-bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 0.51 ต่อ 1 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2558 ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 5,916.7 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากจำนวน 5,005.3 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 18 เนื่องมาจากส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ด้วยการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทดังกล่าวให้แก่บริษัท บีซีอีจี ไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	ปี 2557 (บาท)	ปี 2558 (บาท)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(596,082,491)	(1,972,547,337)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,385,148,703)	165,489,550
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,327,279,649	2,515,518,310

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานเท่ากับ 1,972.5 ล้านบาท โดยการใช้เงินกิจกรรมการดำเนินงานส่วนใหญ่เพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนในเงินลงทุนเผื่อขาย และการซื้อสินทรัพย์ถาวรจำนวน 313.1 ล้านบาท และ 298.9 ล้านบาท ตามลำดับ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากขายเงินลงทุนในบริษัท เอพียูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จึงทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 165.5 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงิน

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิจากการได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 2,515.5 ล้านบาท โดยรายการหลักมาจากการที่บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี จำนวน 1,150 ล้านบาท โดยหุ้นกู้มีกำหนดชำระคืนในปี 2561 ให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย นอกจากนั้น บริษัทยังได้รับกระแสเงินสดจากการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

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

	ผู้สอบบัญชี		ค่าสอบบัญชี (บาท)	
	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2557
บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ดีล้อยท์ ทัช โธมัส ไซยยศ สอบบัญชี จำกัด		2,000,000	1,750,000
รวม			2,000,000	1,750,000

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

บริษัทมีรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผลประกอบการของบริษัทจะขึ้นอยู่กับช่วงของการรับรู้รายได้ อันเนื่องมาจากโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการต่างๆ ของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง เช่น การลงทุนในโครงการ เจ้าพระยา เอสเตต ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ, โรงแรมฟอร์ชีชั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา และฟอร์ชีชั่นส์ ไพรวเท เรซิดენซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา นอกจากนี้ปัจจัยสำคัญอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อรายได้ในอนาคตของบริษัท เช่น ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและทั่วโลกในแต่ละช่วงเวลา สภาวะการแข่งขัน รวมถึงต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น