

### ส่วนที่ 3

#### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 13.1 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2557 - 2558 และของปี 2559

สรุปได้ดังนี้

##### 1) ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสด

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 2558 และ 2559

| งบแสดงฐานะการเงิน                          | ปี 2557        |              | ปี 2558         |              | ปี 2559         |              |
|--|----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
|  | งบตรวจสอบ      |              | งบตรวจสอบ       |              | งบตรวจสอบ       |              |
|  | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท         | ร้อยละ       | ล้านบาท         | ร้อยละ       |
| <b>สินทรัพย์</b>                           |                |              |                 |              |                 |              |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                  |                |              |                 |              |                 |              |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด             | 534.7          | 6.8          | 1,253.6         | 12.4         | 1,058.5         | 8.4          |
| เงินลงทุนชั่วคราว                          | 312.7          | 3.9          | 829.2           | 8.2          | 0.8             | -            |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                | 111.6          | 1.4          | 714.0           | 7.0          | 1,498.4         | 11.8         |
| ที่ดินและโครงการระหว่างก่อสร้างสาธารณูปโภค | 1,159.1        | 14.7         | 1,523.1         | 15.0         | 2,028.0         | 16.0         |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                     | 26.1           | 0.3          | 110.3           | 1.1          | 146.0           | 1.2          |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>               | <b>2,144.2</b> | <b>27.1</b>  | <b>4,430.2</b>  | <b>43.7</b>  | <b>4,731.7</b>  | <b>37.4</b>  |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>               |                |              |                 |              |                 |              |
| เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน          | -              | -            | 0.2             | -            | 801.4           | 6.3          |
| เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้         | 49.4           | 0.6          | -               | -            | -               | -            |
| เงินลงทุนระยะยาว                           | 116.2          | 1.5          | 406.1           | 4.0          | 403.3           | 3.2          |
| เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง              | 8.9            | 0.1          | 708.3           | 7.0          | 863.3           | 6.8          |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน               | 1,276.1        | 16.1         | -               | -            | 842.7           | 6.7          |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ              | 570.9          | 7.2          | 844.2           | 8.3          | 1,240.3         | 9.8          |
| สิทธิการเช่า                               | 100.0          | 1.3          | 100.0           | 1.0          | 100.0           | 0.8          |
| ค่าความนิยม                                | 3,614.4        | 45.7         | 3,614.4         | 35.6         | 3,614.4         | 28.5         |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ                  | 0.8            | 0.0          | 1.5             | -            | 1.1             | -            |
| สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม                   | 17.2           | 0.2          | 11.0            | 0.1          | 2.9             | -            |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                  | 13.7           | 0.2          | 25.5            | 0.3          | 66.1            | 0.5          |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>            | <b>5,767.6</b> | <b>72.9</b>  | <b>5,711.2</b>  | <b>56.3</b>  | <b>7,935.5</b>  | <b>62.6</b>  |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                        | <b>7,911.8</b> | <b>100.0</b> | <b>10,141.4</b> | <b>100.0</b> | <b>12,667.2</b> | <b>100.0</b> |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>         |                |              |                 |              |                 |              |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                    |                |              |                 |              |                 |              |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น              | 176.6          | 2.2          | 292.4           | 2.9          | 177.1           | 1.4          |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า       | 156.3          | 2.0          | 837.8           | 8.3          | 1,542.5         | 12.2         |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น                         | -              | -            | -               | -            | 7.1             | 0.1          |
| ตั๋วแลกเงิน                                | 389.3          | 4.9          | 396.9           | 3.9          | 1,473.2         | 11.6         |
| หุ้นกู้ส่วนที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี         | -              | -            | 1,500.0         | 14.8         | -               | -            |
| เงินประกันตามสัญญาเช่า                     | 50.1           | 0.6          | -               | -            | -               | -            |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                       | 52.9           | 0.7          | 31.6            | 0.3          | 43.0            | 0.3          |

| งบแสดงฐานะการเงิน   | ปี 2557   |        | ปี 2558   |        | ปี 2559   |        |
|---|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
|   | งบตรวจสอบ |        | งบตรวจสอบ |        | งบตรวจสอบ |        |
|   | ล้านบาท   | ร้อยละ | ล้านบาท   | ร้อยละ | ล้านบาท   | ร้อยละ |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน                                       | 825.2     | 10.4   | 3,058.7   | 30.2   | 3,242.9   | 25.6   |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน                                       |           |        |           |        |           |        |
| เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง                                       | -         | -      | -         | -      | 314.3     | 2.5    |
| เงินกู้ยืมระยะยาว   | 576.5     | 7.3    | -         | -      | 1,964.1   | 15.5   |
| หุ้นกู้   | 1,500.0   | 19.0   | 1,150.0   | 11.3   | 1,150.0   | 9.0    |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน               | 4.3       | 0.1    | 5.9       | 0.1    | 7.2       | 0.1    |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                   | 0.5       | -      | 10.1      | 0.1    | 15.7      | 0.1    |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน                                    | 2,081.3   | 26.4   | 1,166.0   | 11.5   | 3,451.3   | 27.2   |
| รวมหนี้สิน  | 2,906.5   | 36.8   | 4,224.7   | 41.7   | 6,694.2   | 52.8   |
| ส่วนของเจ้าของ  |           |        |           |        |           |        |
| ทุนเรือนหุ้น  |           |        |           |        |           |        |
| หุ้นสามัญ 10,081,725,948 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท       | 10,081.7  | -      |           |        |           |        |
| หุ้นสามัญ 10,814,953,771 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท       | -         | -      |           |        |           |        |
| หุ้นสามัญ 10,814,953,771 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท       | -         | -      |           |        |           |        |
| ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว                                 |           |        |           |        |           |        |
| หุ้นสามัญ 7,336,294,461 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท        | 7,336.3   | 92.7   | 7,336.3   | 72.3   | 7,336.3   | 57.9   |
| หุ้นสามัญ 7,336,295,227 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท        | -         | -      |           |        |           |        |
| หุ้นสามัญ 7,336,294,461 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท        | -         | -      |           |        |           |        |
| ส่วนดามูลค่าหุ้นสามัญ                                     | (1,652.5) | (20.9) | (1,652.5) | (16.3) | (1,652.5) | (13.1) |
| ส่วนปรับปรุงจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ                   | (732.9)   | (9.3)  | (732.9)   | (7.1)  | (732.9)   | (5.8)  |
| ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย | -         | -      | 1,149.2   | 11.3   | 1,578.6   | 12.5   |
|   | 4,950.9   | 62.5   | 6,100.1   | 60.2   | 6,529.5   | 51.5   |
| ขาดทุนสะสม  | (21.7)    | (0.3)  | (478.0)   | (4.7)  | (753.2)   | (5.9)  |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น                        | (43.9)    | (0.6)  | (16.6)    | (0.2)  | (205.0)   | (1.6)  |
| รวมส่วนของบริษัทย่อย                                      | 4,885.3   | 61.6   | 5,605.5   | 55.3   | 5,571.3   | 44.0   |
| เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นของบริษัทย่อย                       | 120.0     | 1.6    | 0.0       | 0.0    | 0.0       | 0.0    |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม              | -         | -      | 311.2     | 3.0    | 401.7     | 3.2    |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น                                      | 5,005.3   | 63.2   | 5,916.7   | 58.3   | 5,973.0   | 47.2   |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                            | 7,911.8   | 100.0  | 10,141.4  | 100.0  | 12,667.2  | 100.0  |

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 2558 และ 2559

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม                                    | สำหรับปี 2557 |        | สำหรับปี 2558 |        | สำหรับปี 2559 |        |
|---|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|
|   | งบตรวจสอบ     |        | งบตรวจสอบ     |        | งบตรวจสอบ     |        |
|   | ล้านบาท       | ร้อยละ | ล้านบาท       | ร้อยละ | ล้านบาท       | ร้อยละ |
| การดำเนินงานต่อเนื่อง                                       |               |        |               |        |               |        |
| รายได้  |               |        |               |        |               |        |
| รายได้จากการขายอาคารชุด                                     | 546.4         | 92.9   | 479.4         | 92.9   | 351.6         | 59.6   |
| รายได้ค่าเช่าหน้า   | 6.7           | 1.1    | 2.2           | 0.4    | 1.1           | 0.2    |
| รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                | -             | -      | -             | -      | 27.0          | 4.5    |
| รายได้ดอกเบี้ยรับ   | 2.1           | 0.4    | 1.8           | 0.4    | 2.9           | 0.5    |
| รายได้เงินปันผลรับ  | -             | -      | -             | -      | 89.6          | 15.2   |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |               |        |               |        | 7.6           | 1.3    |
| กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า                  | -             | -      | 2.5           | 0.5    | 42.6          | 7.2    |
| กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ                     | 0.2           | -      | 9.3           | 1.8    | 52.1          | 8.8    |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว                          | 7.0           | 1.2    | 3.0           | 0.6    | 4.0           | 0.7    |
| กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว                       | 22.0          | 3.7    | 4.1           | 0.8    | -             | -      |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย              | -             | -      | 4.3           | 0.8    | -             | -      |

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม   | สำหรับปี 2557  |               | สำหรับปี 2558  |                | สำหรับปี 2559  |               |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|  | งบตรวจสอบ      |               | งบตรวจสอบ      |                | งบตรวจสอบ      |               |
|  | ล้านบาท        | ร้อยละ        | ล้านบาท        | ร้อยละ         | ล้านบาท        | ร้อยละ        |
| รายได้อื่น   | 4.0            | 0.7           | 9.5            | 1.8            | 11.7           | 2.0           |
| <b>รายได้รวม</b>   | <b>588.4</b>   | <b>100.0</b>  | <b>516.1</b>   | <b>100.0</b>   | <b>590.2</b>   | <b>100.0</b>  |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>  |                |               |                |                |                |               |
| ต้นทุนขายอาคารชุด  | 410.9          | 69.8          | 319.7          | 61.9           | 218.5          | 37.0          |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | -              | -             | -              | -              | 1.2            | 0.2           |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย   | 50.5           | 8.6           | 329.4          | 63.8           | 273.9          | 46.5          |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร  | 133.6          | 22.7          | 158.4          | 30.7           | 203.9          | 34.5          |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย                             | -              | -             | 23.6           | 4.6            | -              | -             |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย                     | -              | -             | -              | -              | 0.1            | -             |
| ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร   | 29.3           | 5.0           | 36.4           | 7.1            | 41.2           | 7.0           |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>   | <b>624.3</b>   | <b>106.1</b>  | <b>867.5</b>   | <b>168.1</b>   | <b>738.8</b>   | <b>125.2</b>  |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>              | <b>(35.9)</b>  | <b>(6.1)</b>  | <b>(351.4)</b> | <b>(68.1)</b>  | <b>(148.6)</b> | <b>(25.2)</b> |
| ต้นทุนทางการเงิน   | (109.9)        | (18.7)        | (165.0)        | (32.0)         | (205.2)        | (34.7)        |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>                                 | <b>(145.8)</b> | <b>(24.8)</b> | <b>(516.4)</b> | <b>(100.1)</b> | <b>(353.8)</b> | <b>(59.9)</b> |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้                                      | 5.9            | 1.0           | 0.7            | 0.2            | (2.0)          | (0.4)         |
| <b>ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b>                                | <b>(139.9)</b> | <b>(23.8)</b> | <b>(515.7)</b> | <b>(99.9)</b>  | <b>(355.8)</b> | <b>(60.3)</b> |
| การดำเนินงานที่ยกเลิก  |                |               |                |                |                |               |
| กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก   | 204.8          | 34.8          | 35.9           | 6.9            | -              | -             |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี</b>                                   | <b>64.9</b>    | <b>11.0</b>   | <b>(479.8)</b> | <b>(93.0)</b>  | <b>(355.8)</b> | <b>(60.3)</b> |
| <b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้</b>             |                |               |                |                |                |               |
| รายการที่อาจจัดประเภทใหม่ในภายหลังผ่านกำไรหรือขาดทุน                 |                |               |                |                |                |               |
| กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย          | (6.6)          | (1.1)         | (18.6)         | (3.6)          | 42.7           | 7.2           |
| ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินในต่างประเทศ           | (34.8)         | (5.9)         | 45.9           | 8.9            | (231.0)        | (39.1)        |
| รายการที่ไม่อาจจัดประเภทใหม่ในภายหลังผ่านกำไรหรือขาดทุน              |                |               |                |                |                |               |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย             | 2.4            | 0.4           | 0.3            | 0.1            | 0.7            | 0.1           |
| <b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้</b>       | <b>(39.0)</b>  | <b>(6.6)</b>  | <b>27.6</b>    | <b>5.4</b>     | <b>(187.6)</b> | <b>(31.8)</b> |
| <b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>                            | <b>25.9</b>    | <b>4.4</b>    | <b>(452.2)</b> | <b>(87.6)</b>  | <b>(543.4)</b> | <b>(92.1)</b> |
| การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)  |                |               |                |                |                |               |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่   | 64.9           | 11.0          | (456.6)        | (88.5)         | (275.9)        | (46.7)        |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                         | -              | -             | (23.2)         | (4.5)          | (79.9)         | (13.6)        |
|  | <b>64.9</b>    | <b>11.0</b>   | <b>(479.8)</b> | <b>(93.0)</b>  | <b>(355.8)</b> | <b>(60.3)</b> |
| การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม                                 |                |               |                |                |                |               |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่   | 25.9           | 4.4           | (429.0)        | (83.1)         | (463.6)        | (78.5)        |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                         | -              | -             | (23.2)         | (4.5)          | (79.8)         | (13.6)        |
|  | <b>25.9</b>    | <b>4.4</b>    | <b>(452.2)</b> | <b>(87.6)</b>  | <b>(543.4)</b> | <b>(92.1)</b> |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)</b>            | <b>0.0</b>     |               | <b>(0.1)</b>   |                | <b>0.0</b>     |               |

**งบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 2558 และ 2559**

| งบกระแสเงินสดรวม<br>(หน่วย: ล้านบาท)                       | สำหรับปี 2557  | สำหรับปี 2558    | สำหรับปี 2559 |
|--|----------------|------------------|---------------|
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                      |                |                  |               |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                    | 75.4           | (468.1)          | (353.8)       |
| <b>ปรับปรุงด้วย</b>  |                |                  |               |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                              | 4.6            | 62.9             | 88.2          |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว                         | (7.0)          | (3.0)            | (4.0)         |
| กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว                      | (22.0)         | (4.1)            | -             |
| (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย    | -              | (4.3)            | 0.1           |
| หนี้สงสัยจะสูญ   | 27.6           | 1.7              | -             |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น               | 4.9            | -                | -             |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย                   | -              | 23.6             | -             |
| (กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น           | 1.8            | (9.1)            | (12.1)        |
| กำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (166.7)        | -                | (7.6)         |
| (กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ถาวร                        | (0.2)          | -                | 0.5           |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน                | 2.2            | 2.0              | 2.1           |
| เงินปันผลรับ   | -              | -                | (89.6)        |
| ดอกเบี้ยรับ  | (2.2)          | (1.8)            | (2.9)         |
| ต้นทุนทางการเงิน   | 126.3          | 188.4            | 205.2         |
| <b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง</b>     |                |                  |               |
| <b>ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>                      | 44.7           | (211.8)          | (173.9)       |
| <b>สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง</b>                 |                |                  |               |
| เงินลงทุนชั่วคราว  | (403.2)        | (509.5)          | 832.4         |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                                | (40.7)         | (753.5)          | (321.6)       |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น                         | (27.6)         | -                | -             |
| เงินมัดจำล่วงหน้าก่อสร้าง                                  | (8.9)          | (699.4)          | (156.2)       |
| ที่ดินต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค           | (288.0)        | (364.0)          | 48.5          |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                     | (3.2)          | (72.5)           | (40.2)        |
| สิทธิการเช่า   | (6.3)          | -                | -             |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                                  | (8.6)          | (11.8)           | (40.6)        |
| <b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>                    |                |                  |               |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                              | 85.2           | 145.4            | (121.2)       |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                       | 110.7          | 712.0            | 704.7         |
| เงินประกันตามสัญญาเช่า                                     | 50.1           | 9.8              | -             |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                       | 9.0            | (3.8)            | 21.5          |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                    | -              | 9.6              | 5.7           |
| <b>เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน</b>                    | <b>(486.8)</b> | <b>(1,749.5)</b> | <b>759.1</b>  |
| เงินสดรับจากเงินปันผล                                      | -              | -                | 66.8          |
| เงินสดรับจากดอกเบี้ย                                       | 0.5            | 1.8              | 2.9           |
| เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน                                 | (104.3)        | (186.8)          | (154.8)       |

| งบกระแสเงินสดรวม<br>(หน่วย: ล้านบาท)                                   | สำหรับปี 2557    | สำหรับปี 2558    | สำหรับปี 2559    |
|--|------------------|------------------|------------------|
| เงินสดจ่ายภาษีเงินได้  | (5.5)            | (5.7)            | (4.8)            |
| <b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>                              | <b>(596.1)</b>   | <b>(1,940.2)</b> | <b>669.2</b>     |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>                                      |                  |                  |                  |
| เงินสดจ่ายสำหรับเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้                     | (49.4)           | (9.6)            | -                |
| เงินสดจ่ายสำหรับเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน                      | -                | (0.2)            | (809.9)          |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย                       | -                | (308.7)          | -                |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย                    | -                | -                | 53.0             |
| เงินสดรับจากการลงทุนของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย                   | -                | -                | 3.0              |
| เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย                                | -                | 788.3            | -                |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                        | (971.3)          | -                | (895.0)          |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร                                       | (364.9)          | (335.5)          | (136.9)          |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน                                 | -                | (1.3)            | -                |
| เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร  | 0.4              | -                | -                |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>                      | <b>(1,385.2)</b> | <b>133.0</b>     | <b>(1,785.8)</b> |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                                  |                  |                  |                  |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น   | -                | -                | 7.1              |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน        | 70.0             | -                | -                |
| เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง      | (70.0)           | -                | -                |
| เงินสดรับจากตั๋วแลกเงิน  | 630.0            | -                | 1,445.0          |
| เงินสดจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงิน   | (720.0)          | -                | (422.0)          |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว                                       | 1,500.0          | 1,150.0          | -                |
| เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว  | -                | -                | (1,500.0)        |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว  | 684.5            | 1.9              | 961.8            |
| เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในประเทศ             | (329.7)          | -                | -                |
| เงินสดรับจากการเพิ่มทุน  | 442.5            | -                | -                |
| เงินสดรับค่าหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | -                | 1,363.6          | 593.5            |
| เงินสดรับค่าหุ้นของบริษัทย่อยจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม         | -                | -                | 6.4              |
| เงินสดรับล่วงหน้าค่าหุ้นของบริษัทย่อย                                  | 120.0            | -                | -                |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                             | <b>2,327.3</b>   | <b>2,515.5</b>   | <b>1,091.8</b>   |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ                   | 346.0            | 708.3            | (24.8)           |
| ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินต่างประเทศ               | (43.5)           | 10.6             | (170.3)          |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม                       | 232.2            | 534.7            | 1,253.6          |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด</b>                                  | <b>534.7</b>     | <b>1,253.6</b>   | <b>1,058.5</b>   |

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญจากงบการเงินรวม

| อัตราส่วนทางการเงิน   |        | ปี 2557   | ปี 2558   | ปี 2559   |
|---|--------|-----------|-----------|-----------|
|   |        | (ตรวจสอบ) | (ตรวจสอบ) | (ตรวจสอบ) |
|   |        | งบรวม     | งบรวม     | งบรวม     |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)                        |        |           |           |           |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง  | (เท่า) | 2.6       | 1.4       | 1.5       |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว                                  | (เท่า) | 1.2       | 0.9       | 0.8       |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด                               | (เท่า) | (0.8)     | (1.00)    | 0.2       |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า <sup>2/</sup>               | (เท่า) | N/A       | N/A       | N/A       |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย <sup>2/</sup>                        | (วัน)  | N/A       | N/A       | N/A       |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้                                  | (เท่า) | 21.0      | 27.0      | 34.7      |
| ระยะเวลาชำระหนี้  | (วัน)  | 17.1      | 13.3      | 10.4      |
| Cash Cycle  | (วัน)  | N/A       | N/A       | N/A       |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)    |        |           |           |           |
| อัตรากำไรขั้นต้น  | (%)    | 24.8      | 33.3      | 37.9      |
| อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน                          | (%)    | 11.9      | (100.1)   | (101.2)   |
| อัตรากำไรอื่น   | (%)    | 7.1       | 7.1       | 40.4      |
| อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ                                    | (%)    | 11.0      | (93.0)    | (60.3)    |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น                                     | (%)    | 1.4       | (8.8)     | (6.0)     |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)   |        |           |           |           |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์                                   | (%)    | 1.0       | (5.3)     | (3.1)     |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร                               | (%)    | 17.6      | (58.9)    | (25.7)    |
| อัตราการหมุนของสินทรัพย์                                    | (เท่า) | 0.1       | 0.1       | 0.1       |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio) |        |           |           |           |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น                        | (เท่า) | 0.6       | 0.8       | 1.1       |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>1/</sup>          | (เท่า) | 0.2       | 0.6       | 0.8       |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย                             | (เท่า) | (4.5)     | (10.8)    | 4.3       |
| อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)              | (เท่า) | (0.2)     | (3.7)     | 0.2       |
| อัตราการจ่ายเงินปันผล                                       | (%)    | N/A       | N.A.      | N.A       |
| มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น                                       |        | 0.68      | 0.81      | 0.81      |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น                                  |        | 0.01      | (0.06)    | (0.04)    |

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดมติของ “หุ้นกู้ของบริษัท กันทร กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครอบคลุมถึงก่อนปี พ.ศ. 2561 โดยอัตราส่วน “หนี้สิน” ต่อ “ส่วนผู้ถือหุ้น” ตามข้อกำหนดมติไม่เกิน 2.5:1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

<sup>2/</sup> บริษัทมีรายได้หลักจากการขายอาคารชุด แต่ลูกหนี้การค้าเป็นลูกหนี้การค้าที่เกิดจากธุรกิจการลงทุน ดังนั้นจึงทำให้อัตราส่วนดังกล่าวไม่สะท้อนการดำเนินงานของธุรกิจหลักของบริษัท

## 14. คำอธิบายการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### 14.1 งบการเงิน

#### 1) งบการเงิน

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) หรือ CGD ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ในด้านการพัฒนาและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในและต่างประเทศตั้งแต่ปี 2553 เป็นต้นมา ในส่วนของการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 นับว่าบริษัทประสบความสำเร็จอย่างสูงจากการเปิดตัวโครงการ โปรฟิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นโครงการแบบผสมผสานริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยโครงการได้รับการตอบรับที่ดีมากในวงกว้างหลังเปิดตัวไปในเดือนมกราคม 2558 สามารถทำลายสถิติหลายด้านของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องราคาหรือการดูดซับสต็อกขายสูงสุดในโรคไข้หวัดใหญ่ที่สาคัญคือโครงการ โปรฟิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ได้รับการยอมรับว่าเป็นบรรทัดฐานใหม่สำหรับโครงการที่พักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วีในเอเชีย ความสำเร็จเหล่านี้ย่อมมีผลต่อราคาของยูนิตที่เหลืออยู่ทำให้บริษัทสามารถสร้างรายได้ที่สูงมากขึ้นในอนาคต โดยมีข้อยกเว้นจากการเปิดขายโปรฟิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา อย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่เปิดตัวโครงการในเดือนมกราคม 2558 จนถึงปัจจุบัน และในส่วนของโครงการอิตีเม้นท์ ศรีนครินทร์ ได้ทำการก่อสร้างจนแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2558 และมีการขายรวมถึงโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจนถึง 31 ธันวาคม ของปี 2559 ซึ่งเป็นรายได้หลักของกลุ่มบริษัทในปี 2558 และ 2559 สำหรับธุรกิจด้านการลงทุน ในระหว่างปี 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท สีดิง สกล พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 97.13) ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วยที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยทรัพย์สินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินนั้นในการประกอบธุรกิจด้านการศึกษา โดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 16 ปี ซึ่งจะสร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องต่อไป

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทได้เข้าลงทุนผ่านบริษัทย่อย (APUK) เพื่อซื้อสินทรัพย์ของแองเคอร์เรจฟอยท์ คาต้า เซ็นเตอร์ ขนาดพื้นที่สุทธิ 14,446 ตารางฟุต ตั้งอยู่ที่กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ ซึ่งมีผู้เช่าเต็มทั้งหมด โดยบริษัทเล็งเห็นว่า เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ สามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ลงทุนได้อย่างมั่นคงและสม่ำเสมอ ต่อมา เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2558 บริษัทได้ขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพียูเค จำกัด (จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไอร์แลนด์) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ซีจียูเค ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี อินคัสเตรียล ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ขกเลิก” บริษัทได้แสดงรายการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นกำไรจากการดำเนินงานที่ขกเลิกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอันรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

## 14.2 ผลการดำเนินงาน

### 1) การดำเนินงานต่อเนื่อง

#### รายได้

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมในปี 2557 และ 2558 จำนวน 588.4 ล้านบาท 516.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 12.3 และมีรายได้รวมในปี 2558 และ 2559 จำนวน 516.0 ล้านบาทและ 590.2 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.4 รายได้ส่วนใหญ่มาจากการขายอาคารชุดซึ่งคิดเป็นร้อยละ 92.9 ของรายได้รวมสำหรับปี 2557 และ 2558 ตามลำดับ และคิดเป็นร้อยละ 92.9 และ 59.6 ของรายได้รวมสำหรับปี 2558 และ 2559 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นรายได้อื่นเช่น รายได้เงินปันผลรับ รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า เป็นต้น

#### ● รายได้จากการขายอาคารชุด

บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุดอิตีเม้นท์ ศรีนครินทร์ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 โดยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดของโครงการ อิตีเม้นท์ ศรีนครินทร์ เฟสที่ 1-3 เป็นจำนวน 351.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26.7 เปรียบเทียบกับปี 2558 ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทยังไม่ได้เปิดขายอาคารชุดอิตีเม้นท์ ศรีนครินทร์เฟสที่ 4 ซึ่งเป็นเฟสสุดท้ายของโครงการซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ไตรมาส 4 ของปี 2558 ซึ่งปัจจุบันได้เริ่มเปิดขายและคาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์พร้อมกับรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2560

#### ● รายได้อื่น

ในปี 2558 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้อื่นจำนวน 36.6 ล้านบาท และ 238.6 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 202 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 551.9 เมื่อเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2558 ซึ่งส่วนใหญ่รายได้อื่นที่เพิ่มขึ้นมาจากรายได้เงินปันผลรับ จำนวน 89.6 ล้านบาท และกำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าจำนวน 42.6 ล้านบาท และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ จำนวน 52.1 ล้านบาท นอกจากนั้นในระหว่างปี 2559 บริษัท ซิจียูค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สตูด พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 97.13) เริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากสินทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ทรัพย์สินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินดังกล่าวในการประกอบธุรกิจด้านการศึกษาโดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 16 ปี ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นทั้งจำนวน 27 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558

#### ค่าใช้จ่าย

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2557 และ 2558 จำนวน 624.3 ล้านบาท 867.5 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.0 และมีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 จำนวน 867.5 ล้านบาทและ 738.8 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 14.9 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากการต้นทุนขายอาคารชุดซึ่งคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมสำหรับปี 2557 และ 2558 จำนวน 69.8 และ 62.0 ตามลำดับ และคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 จำนวน 62.0 และ 37.0 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าตอบแทนกรรมการ



### ● ต้นทุนขายอาคารชุด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุดจำนวน 410.9 ล้านบาท และ 319.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 69.8 และ 62.0 ของรายได้อาคารชุด ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 24.8 และ 33.3 ของรายได้จากการขายอาคารชุด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุดจำนวน 319.7 ล้านบาท และ 218.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 62.0 และ 37.0 ของรายได้อาคารชุด ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.3 และ 37.9 ของรายได้จากการขายอาคารชุด

### ● ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วยค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 50.5 ล้านบาท และ 329.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 278.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 552.3 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการโปรซิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพมหานคร แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเริ่มเปิดการขายในปี 2558

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 329.4 ล้านบาท และ 273.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 55.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.9 โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการขายของโปรซิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพมหานคร แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเริ่มเปิดการขายในปี 2558 โดยในปี 2559 ยังคงมีการจัดกิจกรรมทางการตลาดของโครงการดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง แต่สาเหตุที่ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเนื่องจากโครงการดังกล่าวเริ่มเปิดตัวในปี 2558 จึงทำให้ในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมทางการตลาดค่อนข้างสูงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559

### ● ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าเสื่อมราคา ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด และค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 133.6 ล้านบาท และ 158.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 24.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.6 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารมาจากการที่บริษัทมีโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 158.4 ล้านบาท และ 203.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 45.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.7 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นค่าที่ปรึกษาของกลุ่มบริษัทซึ่งเพิ่มขึ้นประมาณ 61.7 ล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นค่าที่ปรึกษาจากการขายเงินลงทุนของบริษัทซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنเนอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 จำนวน 43.8 ล้านบาท และมีเป็นค่าใช้จ่ายก่อนทำการรายการในการซื้อสินทรัพย์ที่ต่างประเทศของบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท สีดิง สตูด พาร์تنเนอร์ชิฟ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 97.13) จำนวน 24.7 ล้านบาท อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทลดลงจำนวน 13.4 ล้านบาท จากการลดลงของค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทรัสต์จากการขายบริษัท เอพียูเค จำกัด ในปี 2558 ซึ่งไม่มีรายการดังกล่าวในปี 2559

### ● **ต้นทุนทางการเงิน**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 109.9 ล้านบาท และ 165.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 55.1 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.1 เนื่องจากในเดือนกันยายน 2558 บริษัทมีการออกหุ้นกู้อายุ 2 ปี 6 เดือน เพิ่มเดิมอีกจำนวน 1,000 ล้านบาทและหุ้นกู้อายุ 3 ปี อีกจำนวน 150 ล้านบาท เพื่อนำเงินมาใช้ในการก่อสร้างและบริหาร โครงการที่กำลังพัฒนา โดยมีการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งมีความคืบหน้าอย่างมีสาระสำคัญซึ่งเป็นไปตามแผนการก่อสร้างที่วางไว้ และโครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จปี 2558

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 165.0 ล้านบาท และ 205.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 40.2 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.4 สาเหตุหลักเกิดจากการที่บริษัทออกตั๋วแลกเงินเพิ่มเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและขยายธุรกิจของบริษัท ประกอบกับในปี 2559 บริษัทย่อยในต่างประเทศของบริษัทแห่งหนึ่งได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่างประเทศเพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทำให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น

### ● **รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 5.9 ล้านบาท และ 0.7 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงจำนวน 5.2 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 88.1 ทั้งนี้สาเหตุหลักมาจากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกันผลแตกต่างชั่วคราวของบริษัทมีจำนวนน้อยกว่าปี 2557

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 0.7 ล้านบาท ในขณะที่สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 2.0 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 2.7 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 385.7 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ของบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุน โดยผ่านบริษัท ลิดดิง สตูด พาร์ตเนอร์ชิฟ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 97.13) โดยบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด เพิ่งเริ่มมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2559 ตามที่ได้กล่าวไว้แล้วในข้างต้น

### ● **กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงานต่อเนื่อง**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง จำนวน 139.9 ล้านบาท และ 515.7 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 375.8 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 268.6 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้องกับโครงการโพธิ์ชันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง จำนวน 515.7 ล้านบาท และ 355.8 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงจำนวน 159.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.0 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญรายได้อื่น ได้แก่ รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้เงินปันผล และกำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า ตามที่ได้กล่าวไว้แล้วในข้างต้น

## 2) การดำเนินงานที่ยกเลิก

### กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

ตามมติ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติให้ขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เอพิยูเค จำกัด (จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไอร์แลนด์) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ซีจิดี ดิจิตอล พาร์تنอร์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี อินคัสเตเรียล ต่อมาเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2558 บริษัท ซีจิดี ดิจิตอล พาร์تنอร์ จำกัด ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เอพิยูเค จำกัด แล้วทั้งจำนวน ทำให้บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยดังกล่าวนับตั้งแต่วันที่ขาย

ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวมีกำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิกสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 จำนวน 204.8 ล้านบาท และ 35.9 ล้านบาท ตามลำดับ

## 14.3 ฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 จำนวน 7,911.8 ล้านบาท และ 10,141.4 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 2,229.6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.2 สินทรัพย์ที่สำคัญ ได้แก่ เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่า และค่าความนิยม เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้นจำนวน 12,667.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 2,525.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.9

### สินทรัพย์หมุนเวียน

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 จำนวน 2,144.2 ล้านบาทและ 4,430.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 27.1 และ 43.7 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวม จำนวน 4,731.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.4 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

#### ● เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 2558 และ 2559 มีจำนวน 312.7 ล้านบาท 829.2 ล้านบาท และ 0.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 3.9 ร้อยละ 8.2 และร้อยละ 0 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้นอย่างเป็นนัยสำคัญจากปี 2557 เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการบริหารสภาพคล่องส่วนเกิน โดยเน้นลงทุนในสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงและมีความเสี่ยงต่ำ เพื่อประโยชน์ในการหาผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะเวลายาวนาน อย่างไรก็ตามในปี 2559 ซึ่งเป็นปีที่การก่อสร้างโครงการ เจ้าพระยาเอสเตท มีความคืบหน้าไปมากทำให้บริษัทและบริษัทย่อยต้องใช้เงินเป็นจำนวนมากจึงได้มีการขายเงินลงทุนชั่วคราว ทำให้เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจำนวน 828.4 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 99.9 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

### ● ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 มีจำนวน 111.6 ล้านบาท และ 714.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.4 และ 7.0 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจำนวน 602.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 539.8 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่จ่ายล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาเพื่อนำไปใช้ในการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 1,498.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.8 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น จำนวน 784.4 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่จ่ายล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท จำนวน 328.7 ล้านบาท นอกจากนั้น ลูกหนี้อื่น-กิจการอื่น เพิ่มขึ้นจำนวน 456.1 ล้านบาท จากการที่บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70 ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินต่างประเทศแห่งหนึ่งสำหรับค่าก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตททั้งโครงการ โดยบริษัทย่อยดังกล่าวสามารถเบิกเงินค่าก่อสร้างส่วนที่ได้จ่ายไปแล้วก่อนที่จะได้รับการสนับสนุนทางการเงิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ยังมียอดคงเหลือที่ยังไม่ได้รับชำระจากการเบิกค่าก่อสร้างส่วนดังกล่าว จำนวน 449.6 ล้านบาท

### ● ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 มีจำนวน 1,159.1 ล้านบาท และ 1,523.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 14.7 และ 15.0 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 364 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.4 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคของโครงการ อลิမ်เพนท์ ศรีนครินทร์ จำนวน 128.4 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคของโครงการ โพรซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท จำนวน 235.6 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและต้นทุนโครงการ ระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคจำนวน 2,028.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.0 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.1 จากปี 2558 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 504.9 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคของโครงการ โพรซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

### สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

#### ● เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน

เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 มีจำนวน 0.2 ล้านบาท และ 801.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0 และ 6.3 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจำนวน 801.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 400,600 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญาก่อสร้างของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท โดยบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70 เพิ่งได้รับการสนับสนุนทางการเงินในระหว่างปี 2559

● **เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง**

เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 มีจำนวน 8.9 ล้านบาท และ 708.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.1 และ 7.0 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจำนวน 699.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7,858.4 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่จ่ายล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาเพื่อนำไปใช้ในการก่อสร้างโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และ โรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 863.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.8 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจำนวน 155.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.9 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่จ่ายล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาเพื่อนำไปใช้ในการก่อสร้างโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และ โรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

● **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีจำนวน 1,276.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.1 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งลดลงทั้งจำนวนในปี 2558 จากการขายบริษัท เอพิยูเค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทในระหว่างปี 2558

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 842.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.7 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ทั้งจำนวนเนื่องจากในระหว่างปี 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท สิดคิง สตูดิโอ พาร์เทนเนอร์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 97.13) ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วยที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินดังกล่าวในการประกอบธุรกิจด้านการศึกษาโดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 16 ปี

● **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 และ 2559 มีจำนวน 570.9 ล้านบาท 844.2 ล้านบาท และ 1,240.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 7.2 ร้อยละ 8.3 และร้อยละ 9.8 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสาเหตุที่ทำให้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นในแต่ละปีเนื่องจากการรับรู้ต้นทุนค่าก่อสร้างของโรงแรมคาเพลลากรุงเทพฯ และ โรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

● **สิทธิการเช่า**

สิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 และ 2559 มีจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1.3 ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 0.8 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสิทธิการเช่าประกอบไปด้วยเงินจ่ายล่วงหน้า ค่าเช่าเช่า ค่าธรรมเนียมในการโอน และค่าเช่าในระหว่างการปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน

### ● ค่าความนิยม

ค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 และ 2559 มีจำนวน 3,614.4 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 45.7 ร้อยละ 35.6 และร้อยละ 28.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ค่าความนิยมดังกล่าวเป็นผลจากการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับและการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจ เนื่องจากบริษัทมีราคายุติธรรมของตราสารทุนที่มีหลักฐานสนับสนุนที่ชัดเจนมากกว่า เนื่องจากเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงใช้มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อนการรวมธุรกิจเป็นฐานในการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ ส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ถือครองบัญชีในมูลค่ายุติธรรมสุทธิแสดงเป็นค่าความนิยม

### ● สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 และ 2559 มีจำนวน 13.7 ล้านบาท 25.5 ล้านบาท และ 66.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.2 ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 0.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ประกอบไปด้วยเงินค้ำประกันตามสัญญา และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ซึ่งเพิ่มขึ้นตามปริมาณธุรกรรมของบริษัทและบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้น

### หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 จำนวน 2,906.5 ล้านบาท และ 4,224.7 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 1,318.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.4 หนี้สินที่สำคัญ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ตัวแลกเปลี่ยน หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ระยะยาว เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 6,694.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 2,469.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.5

### หนี้สินหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 2,233.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 270.7 สาเหตุหลักเกิดจากบริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอาคารชุดโครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ และโครงการ โพรซิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา นอกจากนั้นบริษัทยังได้ออกตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 - 8 ต่อปี เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงินในการขยายธุรกิจและลงทุนในโครงการใหม่ๆ ประกอบกับหุ้นกู้ระยะยาวที่ออกตั้งแต่ปี 2557 จะครบกำหนดชำระในปี 2559 ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จึงได้จัดประเภทหุ้นกู้ระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 1,500 ล้านบาทเป็นหนี้สินหมุนเวียน ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 แสดงเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 184.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.0 สาเหตุหลักเกิดจากการได้รับเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอาคารชุดโครงการ โพรซีซั่นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา เพิ่มเต็มรวมจำนวน 712.8 ล้านบาท และออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นเพิ่มเติมจำนวน 1,100 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 115.3 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการจ่ายเงินค่าก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตทในระหว่างปี 2559 ประกอบกับการได้รับสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินในต่างประเทศแห่งหนึ่งในการจ่ายชำระหนี้ค่าก่อสร้าง และถึงแม้ว่าบริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 1,500 ล้านบาท แต่ก็ยังน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าและการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้น จึงเป็นเหตุให้หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น

### หนี้สินไม่หมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินไม่หมุนเวียนลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 915.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.0 สาเหตุหลักเกิดจากหุ้นกู้ระยะยาวของบริษัทจำนวน 1,500 ล้านบาท ครบกำหนดชำระคืนในปี 2559 ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จึงได้แสดงหุ้นกู้จำนวนดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียน ประกอบกับในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัท เอพิวเค จำกัด ทั้งจำนวน ทำให้เงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งเป็นของบริษัท เอพิวเค จำกัด ลดลงทั้งจำนวน 576.5 ล้านบาท ถึงแม้ว่าในระหว่างปี 2558 บริษัทจะออกหุ้นกู้ระยะยาวเพิ่มอีก 1,150 ล้านบาท เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงินในการขยายธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยแต่ก็ยังน้อยกว่ายอดที่ลดลงดังกล่าว ดังนั้นจึงทำให้หนี้สินไม่หมุนเวียนลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 2,285.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 196 สาเหตุหลักเกิดจากบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้รับการสนับสนุนทางการเงินโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท โดยจะจ่ายชำระหนี้ทั้งหมดคืนภายใน 4 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ในครั้งแรก โดยในระหว่างปี 2559 บริษัทย่อยดังกล่าวได้เบิกเงินกู้เพื่อนำมาจ่ายชำระค่าก่อสร้างจำนวน 1,563.79 ล้านบาท และมีหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาวเพิ่มขึ้นจำนวน 314.3 ล้านบาท ประกอบกับในปี 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สกูด พาร์ทเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 97.13) ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในต่างประเทศจำนวน 400.3 ล้านบาท เพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 2,906.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.8 ของสินทรัพย์รวมและมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,005.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.2 ของสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.6 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.5 เท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 4,224.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.7 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,916.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.3 ของสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.8 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.6 เท่า



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 6,694.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.8 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,973.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.2 ของสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.1 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.8 เท่า

#### สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 534.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 302.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,253.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 718.9 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,058.5 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 195.1 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 669.1 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการรับเงินเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 704.7 ล้านบาท นอกจากนี้ยังได้รับเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,091.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการรับค่าหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 593.4 ล้านบาท และออกตั๋วแลกเงินเพิ่มจำนวน 1,023 ล้านบาท นอกจากนี้ยังได้รับเงินจากการกู้ยืมระยะยาวจำนวน 961.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทและบริษัทย่อยได้จ่ายชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดในระหว่างปีจำนวน 1,500 ล้านบาท และบริษัทและบริษัทย่อยใช้เงินไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 1,785.7 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 895 ล้านบาท ซื้อสินทรัพย์ถาวรจำนวน 136.9 ล้านบาท และจ่ายเงินเพื่อเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 809.9 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทได้รับเงินจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายจำนวน 53.1 ล้านบาท

สรุปเงินสดสุทธิได้มาและใช้ไปในกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ   | สำหรับปี<br>สิ้นสุดวันที่<br>31 ธันวาคม 2557 | สำหรับปี<br>สิ้นสุดวันที่<br>31 ธันวาคม 2558 | สำหรับปี<br>สิ้นสุดวันที่<br>31 ธันวาคม 2559 |
|--|--|--|--|
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) ในกิจกรรมดำเนินงาน | (596.1)                                      | (1,940.3)                                    | 669.1  |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน       | (1,385.2)                                    | 133.0  | (1,785.7)                                    |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน              | 2,327.3                                      | 2,515.5                                      | 1,091.8                                      |

#### 14.4 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

- บริษัทมีรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผลประกอบการของบริษัทจะขึ้นอยู่กับช่วงของการรับรายได้ อันเนื่องมาจากโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการต่างๆ ของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง เช่น การลงทุนในโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม คาเพลลา กรุงเทพฯ, โรงแรม โพรซิชั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา และ โพรซิชั่นส์ ไพรวาท เรซิดेंซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา นอกจากนี้ปัจจัยสำคัญอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อรายได้ในอนาคตของบริษัท เช่น ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและทั่วโลกในแต่ละช่วงเวลา สภาพการแข่งขัน รวมถึงต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทภายในวงเงิน 2,000 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจและขยายธุรกิจ รวมถึงใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท