

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

งบการเงินตรวจสอบประจำปี ณ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 ซึ่งได้รับการตรวจสอบและสอบทานโดย นางสาวราพร ประภาศิริกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4579 และ นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3930 บริษัทสำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด

(1) รายงานการสอบบัญชี

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

งบการเงินปี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
2556	แบบไม่มีเงื่อนไข
2555	แบบไม่มีเงื่อนไข
2554	แบบไม่มีเงื่อนไข

(2) ตารางสรุปงบการเงิน

หน่วย : พันบาท

ผลการดำเนินงาน	2556	2555	2554
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	545,936	1,665,705	712,324
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	91,041	91,457	85,289
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	419,265	303,674	240,531
กำไรจากการขายโครงการ โรงแรมศรีพินา	767,124	-	-
รายได้ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภคจากโครงการฯ	25,988	22,842	20,002
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์	-	19,073	5,736
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	4,922	7,621	9,398
กำไรจากการลดทุนของบริษัทที่เกี่ยวข้อง	-	-	10,520
ดอกเบี้ยรับ	15,561	3,155	3,637
รายได้อื่น	23,217	18,776	15,961
รวมรายได้	1,893,054	2,132,303	1,103,398
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	348,598	1,061,648	464,558
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	50,665	48,918	45,091
ต้นทุนจากการประกอบกิจการ โรงแรม	292,822	195,174	162,278
ค่าใช้จ่ายในการขาย	182,471	184,961	89,291
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	399,174	276,371	236,589
รวมค่าใช้จ่าย	1,273,730	1,767,072	997,807
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม			
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	619,324	365,231	105,591
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	36,164	23,157	22,017
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษี	655,488	388,388	127,608
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(67,368)	(113,841)	(90,124)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(191,072)	(65,944)	(45,023)
กำไรสุทธิประจำปี	397,048	208,603	(7,539)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สุทธิ			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ	302,738	120,242	(19,693)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ บริษัทย่อย	94,310	88,361	12,154
	397,048	213,375	(7,539)
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่(บาท)	0.42	0.17	(0.16)

ฐานะการเงิน	2556	2555	2554
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	470,756	176,959	89,551
เงินลงทุนในตั๋วแลกเงิน	90,726	20,000	121,237
ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	36,362	32,077	25,665
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,222,137	1,767,942	2,189,479
สินค้าคงเหลือ	16,446	12,909	10,791
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	54,075	15,565	14,126
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,890,502	2,025,452	2,450,849
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	86,382	3,855	4,188
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	655,952	385,405	384,892
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	148,967	148,967	384,892
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	198,867	233,788	214,715
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	75,897	879,928	924,936
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	44,582	27,719	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	28,487	16,143	12,991
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,239,134	1,695,805	1,690,689
รวมสินทรัพย์	4,129,636	3,721,257	4,141,538
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	581	79,558	85,069
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	337,315	204,642	318,729
เจ้าหนี้การค้าที่ดินที่เกี่ยวข้องกัน	-	168,289	-
ส่วนของเจ้าหนี้เข้าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,957	8,232	5,441
เงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	403,571	555,039	897,009
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,000	50,700	126,700
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	20,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	9,000	9,000
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	492,444	270,541	355,415
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	75,696	131,317	97,701
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	79,694	20,876	28,866
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	64,606	37,861	30,249
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,503,864	1,536,055	1,954,179

หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เจ้าหนี้เช่าซื้อ-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน			
หนึ่งปี	12,939	13,749	13,463
หุนถู่	298,800	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	525,739	737,194	940,124
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	20,000	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	59,876	52,081	45,129
หนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	81,789	23,455	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	13,143	14,938	15,298
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	992,286	861,417	1,014,014
รวมหนี้สิน	2,496,150	2,397,472	2,968,193
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว			
หุ้นสามัญ 120,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท	720,000	600,000	600,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	23,781	23,781	23,781
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุน	-	-	-
ส่วนเกินของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว – ดำรงตามกฎหมาย	29,549	24,533	20,904
ยังไม่ได้จัดสรร	528,890	387,168	273,610
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	34,319	39,369	39,369
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,336,539	1,071,851	957,664
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจของบริษัทย่อย	296,947	248,934	215,681
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,633,486	1,323,785	1,173,345
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,129,636	3,721,257	4,141,538

งบกระแสเงินสด	2556	2555	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	588,119	274,547	37,484
รายการปรับกระทบยอดกำไรเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน:			
ค่าเสื่อมราคา	43,271	68,628	67,360
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์	4,279	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	307	967	-
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(1,200)	-	-
กำไรจากการขายโครงการ โรงแรมศรีพันวา	(767,124)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,700)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	(13)	(1,579)
(กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	721	(19,073)	(5,736)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(36,164)	(23,157)	(22,017)
กำไรจากการลดทุนของบริษัทที่เกี่ยวข้อง	-	-	(10,520)
รายได้จากการซื้อเงินจอง	(4,448)	(8,599)	(950)
ค่าเช่าจ่ายที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	675	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	8,363	6,952	6,148
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	-	967	1,710
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	-
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ(โอนกลับ)	709	71	(20)
เงินตรงจ่ายและเงินมัดจำตัดจำหน่าย(โอนกลับ)	-	-	-
เงินมัดจำตัดจำหน่าย	-	-	-
ตัดจำหน่ายทรัพย์สินอื่น	-	-	1,160
โอนกลับค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	(2,072)
รับรู้รายได้ล่วงหน้า	(1,197)	(961)	(961)
ดอกเบี้ยรับ	(15,560)	(3,156)	(3,637)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	65,740	112,864	85,420
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(115,209)	409,070	151,790
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง:			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(4,994)	(6,483)	12,455
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(437,075)	607,393	(316,970)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(44,693)	(3,492)	(4,315)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(11,347)	(1,485)	1,674
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง):			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	132,202	(106,613)	(138,985)
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(168,289)	-	-
เงินมัดจำรับและเงินรับจ่ายล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	226,351	(76,275)	(10,517)
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	(55,620)	33,616	15,035
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	26,750	7,608	8,554

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(1,102)	606	62
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(453,026)	863,945	(281,217)
ดอกเบี้ยรับ	15,419	3,092	3,699
จ่ายดอกเบี้ย	(82,406)	(137,907)	(143,449)
เงินสดรับจากการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	5,150	-	12,088
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(96,117)	(71,415)	(19,676)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(610,980)	657,715	(428,555)
กระแสเงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน:			
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	(71,025)	101,237	(32,198)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	20,043	22,644	19,714
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(82,527)	333	(201)
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	-	-	5,107
เงินสดรับจากการลงทุนของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	22,384
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(607,945)	-	-
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,034)	(389)	(235)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	13	1,579
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	(16,392)	(12,615)	(9,602)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35,900	-	-
เงินสดรับจากการขายโรงแรมศรีพินา (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง)	1,909,001	-	-
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	1,186,021	111,223	6,548
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน:			
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	300,000	-	-
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น/(ลดลง)	(78,976)	(5,511)	1,706
จ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(12,596)	(7,920)	(5,410)
เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น(ลดลง)	20,000	60,000	24,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(50,700)	(116,000)	(27,300)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(9,000)	-	-
เงินสดรับจากสัญญาเช่าการเงิน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,240,997	622,544	1,200,562
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,603,921)	(1,167,443)	(788,162)
รับเงินเพิ่มทุนจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	40,000
จ่ายเงินปันผลให้ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(51,047)	(60,000)	-
เงินปันผลจ่าย	(36,000)	(7,200)	(4,800)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(281,243)	(681,530)	440,596
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)	293,797	87,408	18,589
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	176,959	89,551	70,961
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	470,756	176,959	89,551

(3) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2556	2555	2554
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	4.92	1.32	1.25
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.43	0.16	0.13
อัตราส่วนความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	34.48	36.64	35.14
อัตรากำไรสุทธิ (%)	20.97	9.78	(0.68)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	9.62	5.61	(0.18)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	22.65	19.41	(0.64)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratios)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.53	1.81	2.53
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	9.73	3.41	1.42
อัตราการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ (%)	62.23	14.97	-

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัทชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายได้รวมจากการดำเนินงานในปี 2556 เท่ากับ 1,893 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 ซึ่งมีรายได้รวมเท่ากับ 2,132 ล้านบาท หรือลดลงเท่ากับ 239 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11 ซึ่งการลดลงดังกล่าว มิได้ลดลงทุกๆ ธุรกิจที่บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินการอยู่ แต่มีธุรกิจที่มีรายได้ที่เพิ่มขึ้นและลดลง ดังจะได้อธิบายแยกตามธุรกิจหลักของบริษัท 3 ธุรกิจดังนี้ คือ

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ในปี 2556 เท่ากับ 546 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 1,120 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67 เนื่องจากในปี 2555 โครงการคอนโดมิเนียมดิ อิสสระ ลาดพร้าว ได้ก่อสร้างเสร็จ และมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า จำนวน 1,454 ล้านบาท ประกอบกับโครงการคอนโดมิเนียมบ้านสวนทะเล และโครงการคอนโดมิเนียมอิสสระ แอท42 สุขุมวิท มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าอีก 175 และ 37 ล้านบาทตามลำดับ และเป็นการปิดโครงการอิสสระ แอท42 ในปีนั้น สำหรับปี 2556 บริษัทมียอดขายรับรู้รายได้จากโครงการ ดิ อิสสระ ลาดพร้าว จากการขายในปี 2556 จำนวนเงิน 453 ล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียมบ้านสวนทะเลที่เหลือ รวมทั้งทาวน์โฮม อิสสระ วิลเลจ ที่อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรีอีก 93 ล้านบาท อย่างไรก็ตามสำหรับปี 2557 บริษัทมีโครงการที่ก่อสร้างเสร็จและพร้อมส่งมอบให้กับลูกค้าอีก 2 โครงการ คือ โครงการบ้านทิวทะเลเฟส1 ซึ่งมียอดขายและกว่าร้อยละ 80 จากมูลค่าโครงการประมาณ 2,000 ล้านบาท และโครงการบ้านพักตากอากาศสีดวัน บริเวณเขาใหญ่ มูลค่าโครงการประมาณ 880 ล้านบาท

2. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต มีรายได้ในปี 2556 เท่ากับ 419 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 115 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 38 ทั้งนี้เป็นผลสืบเนื่องมาจากการขยายตลาดอย่างต่อเนื่อง ซึ่งนอกจากกลุ่มลูกค้ายุโรปและรัสเซียแล้ว ยังเจาะกลุ่มตลาดเอเชีย โดยเฉพาะจีน และเกาหลีใต้ เป็นต้น ประกอบกับการบริการลูกค้า ซึ่งเป็นที่กล่าวขวัญของบรรดาแขกที่มาพักต่างประทับใจ และกลับมาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง และเมื่อเดือนสิงหาคม 2556 ที่ผ่านมานี้ บริษัทได้จำหน่ายโครงการโรงแรมศรีพันวาให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยบลจ. ไทยพาณิชย์ ในมูลค่าประมาณ 2,000 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยถือหุ้นลงลงทุนในกองทุนอยู่ร้อยละ 30 และบริษัทย่อย คือบริษัท ศรีพันวา เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้เข้ากลับมาดำเนินกิจการโรงแรมเช่นเดิม ทำให้ปี 2556 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายโครงการโรงแรมศรีพันวาเป็นเงิน 767 ล้านบาท ซึ่งปรากฏอยู่ในงบกำไรขาดทุนแล้ว

3. ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารสำนักงาน ในปี 2556 มีรายได้เท่ากับ 91 ล้านบาท เท่ากับปี 2555 แต่เมื่อเดือนธันวาคม 2556 บริษัทได้มีการจำหน่ายห้องชุดในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 จำนวน 10 ห้องชุด พื้นที่รวม 854.52 ตารางเมตรให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งบริษัทถือหุ้นลงลงทุนอยู่ร้อยละ 33 ในราคา 35.9 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีรายได้จากการขายทรัพย์สินประมาณ 1.7 ล้านบาท ซึ่งรายการนี้ได้บันทึกเป็นรายได้อื่นๆ ในงบกำไรขาดทุนแล้ว

นอกจากนี้บริษัทยังมีรายได้จากค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค จากโครงการอสังหาริมทรัพย์อีก 26 ล้านบาท และรายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร รายได้ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ อีกจำนวน 39 ล้านบาทอีกด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

	2556	2555	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	546	1,666	-1,120	-67%
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	91	91	-	-
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	419	304	115	38%
กำไรจากการขายโครงการโรงแรมศรีพินา	767	-	767	100%
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	5	8	-3	-38%
รายได้จากค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค	26	23	3	13%
จากโครงการอสังหาริมทรัพย์				
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุน	-	19	19	-100.00%
อสังหาริมทรัพย์				
รายได้อื่นๆ	39	21	18	86%
รวมรายได้	1,893	2,132	-239	-11%

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ 36.15 บาท ซึ่งใกล้เคียงกับอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2555 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 36.26 ส่วนอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการอพฟิศ คอนโดมิเนียม ในปี 2556 เท่ากับร้อยละ 44.35 ลดลงเล็กน้อยจากอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2555 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 46.51 เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดมีการปรับอัตราค่าเช่าจ่ายส่วนกลางเพิ่มขึ้น แต่บริษัทยังไม่สามารถปรับราคาลูกค้าบางส่วนได้เนื่องจากยังไม่หมดสัญญาเช่า โดยปกติสัญญาเช่าจะมีอายุ 3 ปี นอกจากนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมในปี 2556 ลดลงจากร้อยละ 35.73 เหลือร้อยละ 30.16 ในปี 2556 ก็เนื่องมาจากการขยายตัวของอัตราค่าเช่าพักและรายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2556 ถึงร้อยละ 38 ทำให้บริษัทมีการเพิ่มบุคลากรให้เพียงพอต่อการขยายตัวของอัตราค่าเช่าพัก และการให้บริการในปี 2557 ซึ่งคาดว่าจะขยายตัวได้น้อยกว่าร้อยละ 20

กำไรขั้นต้น	2556	2555	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
จากการขายอสังหาริมทรัพย์	36.15%	36.26%	-0.12%
จากค่าเช่าและค่าบริการ	44.35%	46.51%	-2.16%
จากการประกอบกิจการโรงแรม	30.16%	35.73%	-5.57%
รวมกำไรขั้นต้น	110.65%	119%	-7.85%

ค่าใช้จ่าย

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2556 เท่ากับ 182 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 ประมาณ 2.5 ล้านบาท ซึ่งอาจจะลดลงน้อยเมื่อเทียบกับยอดขายได้ที่ลดลง แต่เนื่องจากบริษัทมีการตลาดอย่างต่อเนื่องของโครงการที่เปิดใหม่ระหว่างปี 2556 เช่นโครงการอิชชี คอนโดมิเนียม สุขสวัสดิ์ มูลค่าโครงการประมาณ 1,900 ล้านบาท โครงการบ้านพักตากอากาศสีตวัน มูลค่าโครงการ 880 ล้านบาท โครงการคอนโดมิเนียมตากอากาศบ้านทิวทะเลเฟส1 และ2 และโครงการ ดี อิสสระ เชียงใหม่ ที่เริ่มเปิดโครงการเมื่อปลายไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 ที่ผ่านมา ซึ่งโครงการต่างๆ เหล่านี้จะทยอยรับรู้รายได้ในปี 2557 ถึง 2559

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจาก 276 ล้านบาท ในปี 2555 เป็น 399 ล้านบาทในปี 2556 นั้น ส่วนใหญ่เกิดจากค่าธรรมเนียมจากที่ปรึกษาทางการเงินและกฎหมาย รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมศรีพินนาเข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2556 เท่ากับ 67 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 46 ล้านบาท เนื่องจากหลังจากที่บริษัทมีการขายโครงการโรงแรมศรีพินนาเข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทได้คืนเงินกู้ส่วนใหญ่ของโครงการนี้ประมาณ 800 ล้านบาท และบริษัทมีการคืนเงินกู้จากโครงการคอนโดมิเนียม ดี อิสสระ ลาดพร้าวหมดในปี 2556 เช่นเดียวกัน จึงทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลงดังกล่าว

บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับผลดำเนินงานปี 2556 จำนวน 191 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 125 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากกำไรการขายโครงการโรงแรมศรีพินนาเข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการภาษีที่ต้องเสียหลังหักขาดทุนสะสมแล้วประมาณ 174 ล้านบาท และภาษีเงินได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ และอื่นๆ อีกประมาณ 17 ล้านบาท

กำไร / (ขาดทุน)สุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิ 303 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 183 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 152 ถึงแม้รายได้จะต่ำกว่าปี 2555 ซึ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการขายโครงการโรงแรมศรีพนาเข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดแผนไว้ล่วงหน้าแล้วสำหรับปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิต่อหุ้น 0.42 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 0.25 บาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

1. อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ในปี 2556 เท่ากับร้อยละ 36.93 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่มีอัตรากำไรเท่ากับร้อยละ 21.43 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.50 เช่นเดียวกันกับอัตรากำไรสุทธิ ในปี 2556 เท่ากับร้อยละ 20.97 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับร้อยละ 11.19
2. ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (EBITDA / Interest Expenses) ในปี 2556 เท่ากับ 8.5 เท่า มากกว่าปี 2555 ซึ่งมีความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยประมาณ 3.3 เท่า
3. อัตราส่วนสภาพคล่องปี 2556 เท่ากับ 1.92 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ซึ่งมีอัตราส่วนเท่ากับ 1.32 เท่า ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนมากขึ้น โดยเฉพาะเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
4. อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน อยู่ในระดับ 1.53 เท่า ลดลงจากปี 2555 ที่อยู่ที่ระดับ 1.81 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นส่วนใหญ่ แต่มีการกู้ยืมจากการออกหุ้นกู้เข้ามาทดแทนบางส่วน
5. มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 1.79 บาทต่อหุ้นในปี 2555 เป็นมูลค่า 1.86 บาทต่อหุ้น ณ สิ้นปี 2556 โดยคิดเปรียบเทียบในราคาพาร์หุ้นละ 1 บาท

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 4,130 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 408 ล้านบาทโดยประมาณ สินทรัพย์ที่มีจำนวนมาก และเปลี่ยนแปลงเป็นสาระสำคัญ ได้แก่

1. เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 471 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ประมาณ 294 ล้านบาท เหตุที่บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากรายได้จากการขายโครงการโรงแรมศรีพนาเข้ากองทุนอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทมีการออกหุ้นกู้ให้แก่นักลงทุนประมาณ 300 ล้านบาท
2. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 2,222 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ประมาณ 454 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทกำลังพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายอยู่ทั้งหมด 5 โครงการด้วยกัน และซื้อที่ดินเตรียมไว้พัฒนาอีก 3 โครงการ โครงการที่กำลังก่อสร้างได้แก่ โครงการอิซซี่ คอนโดมิเนียม สุขสวัสดิ์, โครงการคอนโดมิเนียม ตากอากาศบ้านทิวทะเลเฟส 1 และเฟส 2, โครงการบ้านพักตากอากาศสี่ตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ และโครงการทาวนิโฮม อิสสระ วิลเลจ โดยมีมูลค่าโครงการมูลค่า 1,900, 2,000, 1,800, 900 และ 162 ล้านบาทตามลำดับ และมีการซื้อที่ดินไว้เตรียมพัฒนาในปี 2557 อีก 3 โครงการ ได้แก่โครงการคอนโดมิเนียม ดิ อิสสระ เชียงใหม่, โครงการคอนโดมิเนียม อิสสระ คอลเล็คชั่น สาทร และโครงการบ้านและคอนโดมิเนียม บาบ่า ปีชวลัย ภูเก็ต

3. เงินลงทุนในบริษัทรวม เพิ่มขึ้นจาก 385 ล้านบาทเป็น 656 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 271 ล้านบาท เกิดจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยเข้าไปลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา หลังจากบริษัทขายโครงการโรงแรมศรีพันวาเข้ากองทุน โดยมีสัดส่วนการลงทุนรวมกันประมาณร้อยละ 30

4. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในปี 2556 มีจำนวน 76 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 804 ล้านบาท ส่วนใหญ่ ได้แก่ ที่ดินและอาคารรวมทั้งอุปกรณ์ของโรงแรมศรีพันวา ซึ่งบริษัทได้ขายเข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 2,496 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 99 ล้านบาท หนี้สินที่มีการเปลี่ยนแปลงอันเป็นสาระสำคัญ ได้แก่

1. เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เหลือประมาณ 6 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวนเงิน 79 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีสภาพคล่อง จึงมีการคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นเงินยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าเงินกู้ประเภทอื่นๆ เพื่อลดต้นทุนทางการเงินของบริษัท

2. เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 132 ล้านบาท จากปี 2555 จำนวน 205 ล้านบาทเป็น 377 ล้านบาทใน 2556 เนื่องจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการโดยว่าจ้างผู้รับเหมาบริษัทใหญ่ เช่น บริษัท อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งให้เครดิตเทอมในการชำระเงินได้นานขึ้น

3. เจ้าหนี้ค่าที่ดินลดลง 168 ล้านบาทจากปี 2555 เนื่องจากบริษัทได้มีการชำระค่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ดินของโครงการคอนโดมิเนียมตากอากาศบ้านทิวทะเลเฟส 2 ซึ่งปัจจุบันกำลังพัฒนา คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและส่งมอบให้กับลูกค้าได้ในปี 2558

4. ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวนเงิน 404 ล้านบาทลดลงจากปี 2555 จำนวน 151 ล้านบาท ในขณะเดียวกัน เงินกู้ยืมระยะยาวก็ลดลงจำนวน 211 ล้านบาท จากเดิมในปี 2555 จำนวน 737 ล้านบาท เหลือ 526 ล้านบาทในปี 2556 ทั้งนี้เงินกู้ทั้งสองส่วนลดลงจำนวน 362 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากการคืนเงินกู้โครงการโรงแรมศรีพันวาประมาณ 800 ล้านบาท และมีการกู้เงินเพิ่มเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทอีก 5 โครงการ ตามที่ได้กล่าวไว้แล้วในหมวดทรัพย์สิน รายการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

5. หนี้กู้ จำนวน 299 ล้านบาทในปี 2556 เกิดจากการที่บริษัทเห็นว่าควรระดมเงินทุนในการพัฒนาโครงการผ่านทางหุ้นกู้อีกหนึ่ง นอกเหนือจากการกู้สถาบันการเงิน เนื่องจากบริษัทจะสามารถทราบต้นทุนทางการเงินที่แน่นอน ไม่ขึ้นลงตามราคาตลาดเหมือนกู้จากสถาบันการเงิน โดยอัตราดอกเบี้ยที่ได้รับใกล้เคียงกับสถาบันการเงินในปัจจุบัน อนึ่งการออกหุ้นกู้ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นจำนวน 500 ล้านบาท แต่ปัจจุบันได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ไปแล้วจำนวน 300 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2556 จำนวนเงิน 1,337 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 262 ล้านบาท ทั้งนี้เป็นผลจากการดำเนินงานที่มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น