

## ส่วนที่ 3

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13 ฐานะการเงินและผลการดำเนินการ

## สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผลการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของ บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด ได้แสดงความเห็นในรายงานการตรวจสอบ ต่องบการเงินและงบการเงินเฉพาะของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 อย่างไม่มีเงื่อนไข แต่ให้สังเกตข้อมูลตามที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 38 เรื่องคดีความที่เกิดขึ้นกับบริษัทตั้งแต่ปี 2551 ซึ่งยังไม่มีข้อยุติ อย่างไรก็ตามผู้บริหารของบริษัทได้หารือกับที่ปรึกษากฎหมายแล้ว เชื่อว่าคดีดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทแต่อย่างใด

## สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานของปี 2556

ในปี 2556 อุตสาหกรรมเช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าในประเทศไทยยังมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่ดีขึ้น เนื่องจากสินค้าเครื่องใช้ไฟฟ้ามีการพัฒนา รูปแบบและการออกแบบที่มีความหลากหลายมากขึ้น ตามสภาพเทคโนโลยีปัจจุบัน ที่มีความก้าวหน้าขึ้นไป ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยจูงใจให้ผู้บริโภคซื้อสินค้าเพิ่มขึ้นได้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2556 เพิ่มขึ้นเกินกว่าร้อยละ 20 โดยในปี 2556 มีกำไรสุทธิจำนวน 289.79 ล้านบาท ซึ่งกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นถึง 515.19 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 นั้นเนื่องจากในปี 2555 บริษัทมีการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาว จำนวน 557.11 ล้านบาท

หากวิเคราะห์รายได้จากกิจกรรมดำเนินงานนั้น ในปี 2556 บริษัทมีรายได้รวม 2,598.10 ล้านบาท กำไรสุทธิ 289.79 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 บริษัทมีรายได้รวม 2,253.53 ล้านบาท ขาดทุนสุทธิ 224.57 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 514.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 229.00 สาเหตุที่กำไรสุทธิของปี 2556 เพิ่มขึ้นเนื่องจาก ปี 2555 บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัท สมุย เพนินซูลา จำกัด บริษัท ฮอท สปริง จำกัด และบริษัท ภูเก็ต เพนินซูลา จำกัด จำนวนเงินทั้งสิ้น 598.00 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ ประเมินว่าเงินลงทุนดังกล่าวไม่อาจก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจใด ๆ แก่บริษัทในอนาคตได้ในระยะเวลานานใกล้ โดยบริษัทรับรู้เป็นผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุน เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 577.11 ล้านบาท สำหรับงบการเงินรวม และ 598.00 ล้านบาทสำหรับงบการเงินเฉพาะบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีจำนวนลูกค้างบรวมทั้งสิ้น 115,609 ราย ลดลงสุทธิจากสิ้นปี 2555 คิดเป็นจำนวน 1,175 ราย ซึ่งคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 1

## การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2554 ถึงปี 2556

| รายการ                         | 2554    |        | 2555    |        | 2556    |        |
|--------------------------------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
|                                | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| <b>รายได้</b>                  |         |        |         |        |         |        |
| รายได้จากการขาย                | 454.08  | 25.85  | 463.62  | 20.57  | 443.47  | 17.07  |
| รายได้ดอกผลเช่าซื้อ            | 837.61  | 47.68  | 915.85  | 40.64  | 899.86  | 34.64  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 219.13  | 12.47  | 613.35  | 27.22  | 723.18  | 27.83  |
| รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ       | 43.15   | 2.46   | 33.79   | 1.50   | 35.34   | 1.36   |
| รายได้จากกิจการโรงแรม          | 54.91   | 3.12   | 86.84   | 3.85   | 138.94  | 5.35   |

| รายการ                                          | 2554            |               | 2555            |                | 2556            |               |
|-------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------|
|                                                 | ล้านบาท         | ร้อยละ        | ล้านบาท         | ร้อยละ         | ล้านบาท         | ร้อยละ        |
| รายได้ค่าบริการ                                 |                 |               |                 |                | 5.56            | 0.21          |
| รายได้ค่าเช่า                                   | 8.62            | 0.49          | 8.03            | 0.36           | 2.52            | 0.10          |
| ดอกเบี้ยรับ                                     | 8.45            | 0.48          | 6.80            | 0.30           | 6.37            | 0.25          |
| รายได้อื่น                                      | 130.84          | 7.45          | 125.26          | 5.56           | 342.86          | 13.20         |
| <b>รวมรายได้</b>                                | <b>1,756.79</b> | <b>100.00</b> | <b>2,253.54</b> | <b>100.00</b>  | <b>2,598.10</b> | <b>100.00</b> |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                               |                 |               |                 |                |                 |               |
| ต้นทุนขาย                                       | 275.06          | 15.66         | 294.25          | 13.06          | 284.59          | 10.95         |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์                        | 160.21          | 9.12          | 443.55          | 19.68          | 545.50          | 21.00         |
| ต้นทุนขายและบริการจากกิจการสนามกอล์ฟ            | 41.47           | 2.36          | 38.37           | 1.70           | 40.50           | 1.56          |
| ต้นทุนขายและบริการจากกิจการโรงแรม               | 25.91           | 1.47          | 78.71           | 3.49           | 132.70          | 5.11          |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                              | 201.96          | 11.50         | 239.94          | 10.65          | 4.78            | 0.18          |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                           | 587.45          | 33.44         | 610.60          | 27.10          | 251.72          | 9.69          |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร                              | 39.15           | 2.23          | 40.39           | 1.79           | 697.32          | 26.84         |
| หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ                        | 59.82           | 3.41          | 47.12           | 2.09           | 29.66           | 0.07          |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม        | -               | -             | -               | -              | 64.65           | 2.49          |
| ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายสินทรัพย์หรือการขาย    | (2.38)          | (0.14)        | -               | -              | -               | -             |
| ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนชั่วคราว | 5.11            | 0.29          | -               | -              | -               | -             |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน                    | -               | -             | 557.11          | 24.72          | -               | -             |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                            | <b>1,393.76</b> | <b>79.34</b>  | <b>2,350.04</b> | <b>104.28</b>  | <b>2,051.42</b> | <b>78.96</b>  |
| <b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>   | <b>363.03</b>   | <b>20.66</b>  | <b>(96.50)</b>  | <b>(4.28)</b>  | <b>546.67</b>   | <b>21.04</b>  |
| ต้นทุนทางการเงิน                                | (131.06)        | (7.46)        | (178.67)        | (7.93)         | (169.85)        | 6.54          |
| <b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>                      | <b>231.97</b>   | <b>13.20</b>  | <b>(275.17)</b> | <b>(12.21)</b> | <b>376.82</b>   | <b>14.50</b>  |
| ภาษีเงินได้                                     | (84.11)         | (4.79)        | 50.60           | 2.25           | (87.03)         | (3.35)        |
| <b>กำไรสำหรับปี</b>                             | <b>147.86</b>   | <b>8.41</b>   | <b>(224.57)</b> | <b>(9.97)</b>  | <b>289.79</b>   | <b>11.15</b>  |
| <b>การแบ่งปันกำไรสุทธิปี</b>                    |                 |               |                 |                |                 |               |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่              | 103.42          | 5.88          | (282.86)        | (17.86)        | 232.33          | 8.63          |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม    | 44.44           | 2.53          | 58.29           | 2.61           | 57.46           | 2.14          |
|                                                 | <b>147.86</b>   | <b>8.41</b>   | <b>(224.57)</b> | <b>(15.25)</b> | <b>289.79</b>   | <b>10.77</b>  |

## การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบระหว่างปี 2555 และปี 2556

## ด้านรายได้

ในปี 2556 ตลาดเครื่องใช้ไฟฟ้าในประเทศมีอัตราการเติบโตที่ลดลง ส่งผลให้รายได้จากการขายเช่าซื้อ และดอกเบี้ยจากการเช่าซื้อ ลดลงเล็กน้อย เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 ที่อัตราการเติบโตค่อนข้างสูงอันผลมาจากการทดแทนของเสียหายจากเหตุการณ์อุทกภัย อย่างไรก็ตาม การพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยีที่รวดเร็ว ยังคงสามารถช่วยสร้างแรงกระตุ้นในการซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าอยู่เสมอ

สำหรับรายได้รวมของปี 2556 เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.31 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา บริษัทมีการทำการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อกระตุ้นยอดขาย โดยได้เพิ่มประสิทธิภาพที่การตลาดและปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การขายและนำผลิตภัณฑ์และบริการที่หลากหลายเข้ามา เพื่อให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ยังมีปัจจัยของการเติบโตสูงอันเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัว และมาตรการการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล ได้ส่งผลให้ประชากรส่วนใหญ่ทั้งในและนอกภาคเกษตรมีรายได้ต่อครัวเรือนสูงขึ้นและมีกำลังซื้อเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดการใช้จ่ายและการบริโภคสินค้าและบริการในประเทศเพิ่มขึ้น ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจเช่าซื้อ อย่างเห็นได้ชัด โดยเฉพาะเครื่องใช้ไฟฟ้านั้นเป็นสินค้ากลุ่มที่ทำรายได้หลักให้ผู้ประกอบการ ธุรกิจเช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าในปี 2556 มีแนวโน้มการเติบโตที่ดีตามความต้องการใช้งานเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ยังปรับตัวสูงขึ้นจากการได้รับแรงผลักดันจากการขยายตัวของรายได้ของผู้บริโภค และการขยายตัวของที่อยู่อาศัยใหม่ที่จะขยายตัวต่อเนื่อง ที่ทำให้ความต้องการเครื่องใช้ไฟฟ้าสำหรับบ้านใหม่มีอยู่ต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น แต่ราคาเครื่องใช้ไฟฟ้ามีแนวโน้มลดลง จึงไม่ส่งผลกระทบต่อค่างวดผ่อนชำระสินค้า

สำหรับรายได้รวมของปี 2556 ที่เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากสนามกอล์ฟ รายได้จากค่าบริการ และรายได้จากกิจการโรงแรม ซึ่งเป็นรายได้ของบริษัทย่อย ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของบริษัทที่ต้องการขยายฐานธุรกิจให้เติบโต และมีประเภทธุรกิจที่หลากหลายเพื่อเพิ่มฐานรายได้ให้แก่บริษัท สำหรับรายได้จากการขายเช่าซื้อ บริษัทได้มีการดำเนินการตามกลยุทธ์ในการเพิ่มความหลากหลายของผลิตภัณฑ์มากขึ้น และการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้า รวมถึง การให้ระยะเวลาการผ่อนชำระที่นานขึ้น อย่างไรก็ตามรายได้จากการขายเช่าซื้อในปี 2556 ลดลงจากปี 2555 เล็กน้อย เนื่องจากอัตราการแข่งขันในธุรกิจเครื่องใช้ไฟฟ้าค่อนข้างสูง

- (1) จำนวนลูกค้าลดลงสุทธิในปี 2556 เท่ากับ 6,800 ราย หรือมีอัตราการเติบโตลดลงร้อยละ 6 จากปี 2555 สาเหตุที่ลดลงเนื่องจากมีลูกค้าที่ปิดสัญญาเพิ่มมาก

| จำนวนลูกค้าเช่าซื้อ (ราย) | 2555    | 2556    | +/- |
|---------------------------|---------|---------|-----|
|                           | 115,609 | 108,809 | -6% |

- (2) รายได้จากการขายเช่าซื้อ ในปี 2556 เท่ากับ 443.46 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.35 จาก 463.62 ล้านบาทในปี 2555 เนื่องจากการปรับลดลงของราคาเครื่องใช้ไฟฟ้าในประเทศ
- (3) รายได้จากดอกเบี้ยเช่าซื้อ ในปี 2556 เท่ากับ 899.86 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.75 จาก 915.85 ล้านบาทในปี 2555 เนื่องจากบริษัทมีสัญญาลูกหนี้ที่ครบกำหนดชำระภายในปี 2556 เพิ่มขึ้น
- (4) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2556 เท่ากับ 723.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.90 จาก 613.35 ล้านบาทในปี 2555 ซึ่งส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของกำไรในปี 2556 เท่ากับ 7.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.02 ของกำไรที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ 3 โครงการ ลูกค้าจึงทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2556
- (5) รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ ในปี 2556 เท่ากับ 35.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.59 จาก 33.79 ล้านบาท ในปี 2555
- (6) รายได้รายได้ค่าบริการในปี 2556 เพิ่มขึ้น เท่ากับ 5.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 100 จากการเปิดให้บริการเป็นตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า เริ่มเปิดให้บริการในปี 2556

- (7) รายได้จากกิจการโรงแรม ในปี 2556 เท่ากับ 138.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.54 จาก 86.84 ล้านบาทในปี 2555 เนื่องจากบริษัทมีอัตราเข้าพักของลูกค้าเพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งบริษัทมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นสำหรับกลุ่มลูกค้าบริษัทเอกชน
- (8) รายได้จากการดำเนินงานอื่น ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และอื่น ๆ โดยรายได้จากการดำเนินงานอื่นเพิ่มขึ้นเท่ากับ 217.60 บาท หรือร้อยละ 149.69 จากปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการขายทรัพย์สิน ในปี 2556 เท่ากับ 187.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,405.85 จาก 12.46 ล้านบาท ในปี 2555 ซึ่งส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิในปี 2556 เท่ากับ 174.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34 ของกำไรที่เพิ่มขึ้น

#### ด้านต้นทุน

ต้นทุนขายรวมปี 2556 จำนวน 1,008.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.92 จากปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักดังนี้

- (1) ต้นทุนขายเช่าซื้อ ลดลงร้อยละ 3.28 จากยอดการให้บริการเช่าซื้อที่ลดลงจากปีก่อน
- (2) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.99 จากยอดโอนบ้านที่เพิ่มมากขึ้นในปี 2556 ซึ่งในช่วงปี 2555 มีหลายโครงการอยู่ในช่วงพัฒนาและก่อสร้าง
- (3) ต้นทุนขายและบริการกิจการสนามกอล์ฟ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.55 จากรายได้การใช้บริการสนามกอล์ฟที่เพิ่มขึ้น
- (4) ต้นทุนขายและบริการโรงแรม เพิ่มขึ้นร้อยละ 68.59 เนื่องจากปลายปี 2555 มีโรงแรมที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วเริ่มเปิดให้บริการในทุกส่วนของโรงแรม จึงทำให้สามารถเปิดให้บริการแก่ลูกค้าตลอดทั้งปี

#### กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้นลดลงจาก 1,258.57 ล้านบาทในปี 2555 เป็น 1,238.27 ล้านบาทในปี 2556 ลดลงร้อยละ 1.61 โดยเป็นผลมาจากรายได้จากการเช่าซื้อ รายได้ดอกผลเช่าซื้อ ที่ลดลงจากปีก่อน

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 949.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.58 จากปีก่อน เป็นผลมาจากสาเหตุดังต่อไปนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.91 จากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานอันเนื่องมาจากการตั้งเป้าการขายและกระตุ้นยอดขายที่เพิ่มขึ้น
- (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.20 จากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน
- (3) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.00 จากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการโอนเข้าของทรัพย์สินที่ก่อสร้างเสร็จและเริ่มมีการรับรู้ค่าเสื่อมราคา

#### รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี 2556 เพิ่มขึ้น 210.88 ล้านบาท หรือร้อยละ 149.69 จากปีก่อน เนื่องจากบริษัท ได้จำหน่ายรถยนต์เป็นจำนวนมาก อีกทั้งบริษัท บริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

#### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2556 ลดลงร้อยละ 4.94 เนื่องมาจากบริษัทย่อยมีการชำระหนี้สินในระหว่างงวดจากสถาบันการเงิน กรรมการและบุคคลอื่น ที่ใช้ในการดำเนินการทางธุรกิจ จึงทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทย่อยลดลง

**กำไร(ขาดทุน)สุทธิ**

ในปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 279.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 224.59 จากปีก่อน ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทได้มีการรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวในปี 2555 เป็นจำนวน 557.11 ล้านบาท ส่งผลให้เกิดการขาดทุนในปี 2555 ซึ่งในปี 2556 ไม่มีรายการดังกล่าว อีกทั้ง บริษัทยังมียอดกำไรที่เพิ่มขึ้นมากจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

**อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น**

ในปี 2556 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นร้อยละ 28 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนเป็นลบ (ร้อยละ -16.83) เนื่องจากในปี 2556 บริษัท มีการผลกำไร จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

**การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบระหว่างปี 2554 และปี 2555****ด้านรายได้**

ในปี 2555 ตลาดเครื่องใช้ไฟฟ้าในประเทศไทยยังคงมีอัตราการเติบโต โดยยังคงได้รับแรงบวกจากความต้องการซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าทดแทนที่เสียหายจากเหตุอุทกภัย ที่เริ่มคลี่คลายหมดสิ้นในช่วงต้นปี 2555 ส่งผลให้ตลาดเครื่องใช้ไฟฟ้ามีการจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น อีกทั้งการพัฒนาทางด้านเทคโนโลยีนั้นช่วยสร้างแรงกระตุ้นแก่ผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี แม้สินค้าใหม่ๆ มีราคาที่สูงขึ้น แต่ผู้บริโภคก็ยังให้ความสนใจในนวัตกรรมใหม่ๆ มากยิ่งขึ้นกว่าเดิม

สำหรับรายได้รวมของปี 2555 เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.28 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นเกือบทุกประเภท สาเหตุที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทมีการทำการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อกระตุ้นยอดขาย โดยได้เพิ่มประสิทธิภาพทีมการตลาดและปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การขายและนำผลิตภัณฑ์และบริการที่หลากหลายเข้ามาเพื่อให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า

- (9) จำนวนลูกค้าลดลงสุทธิในปี 2555 เท่ากับ 1,175 ราย หรือมีอัตราการเติบโตลดลงร้อยละ 1 จากปี 2554 สาเหตุที่ลดลงเนื่องจากมีลูกค้าที่ปิดสัญญาเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้รายได้รวมของบริษัทเพิ่มมากขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

| จำนวนลูกค้าเข้าซื้อ (ราย) | 2554    | 2555    | +/- |
|---------------------------|---------|---------|-----|
|                           | 116,784 | 115,609 | -1% |

- (10) รายได้จากการขายเข้าซื้อ ในปี 2555 เท่ากับ 463.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จาก 454.08 ล้านบาทในปี 2554
- (11) รายได้จากการดอกลงเข้าซื้อ ในปี 2555 เท่ากับ 915.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.34 จาก 837.61 ล้านบาทในปี 2554
- (12) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2555 เท่ากับ 613.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 179.90 จาก 219.13 ล้านบาทในปี 2554 เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ ของโครงการร้อยละ
- (13) รายได้จากการกิจการสนามกอล์ฟ ในปี 2555 เท่ากับ 33.79 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.69 จาก 43.15 ล้านบาท ในปี 2554
- (14) รายได้จากการกิจการโรงแรม ในปี 2555 เท่ากับ 86.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.15 จาก 54.91 ล้านบาทในปี 2554
- (15) รายได้จากการดำเนินงานอื่น ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์ และอื่น ๆ โดยรายได้จากการดำเนินงานอื่นลดลงร้อยละ 5.29 จากปีก่อน

**ด้านต้นทุน**

ต้นทุนขายรวมปี 2555 จำนวน 854.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 70.07 จากปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักดังนี้

- (5) ต้นทุนขายเข้าซื้อ เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.98 จากยอดการให้บริการเข้าซื้อเพิ่มขึ้นจากปีก่อน
- (6) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 176.86 จากยอดโอนบ้านที่เพิ่มมากขึ้นในปี 2555 ซึ่งในช่วงปี 2554 มีหลายโครงการอยู่ในช่วงพัฒนาและก่อสร้าง

- (7) ต้นทุนขายและบริการกิจการสนามกอล์ฟ ลดลงร้อยละ 7.47 จากรายได้การใช้บริการสนามกอล์ฟที่ลดลง
- (8) ต้นทุนขายและบริการโรงแรม เพิ่มขึ้นร้อยละ 203.78 เนื่องจากปี 2555 มีโรงแรมที่เริ่มเปิดให้บริการในทุกส่วนของโรงแรม เนื่องจากการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ ในปี 2555

### กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจาก 1,106.23 ล้านบาทในปี 2554 เป็น 1,258.57 ล้านบาทในปี 2555 เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.77 โดยเป็นผลมาจากรายได้จากการเช่าซื้อ รายได้ดอกผลเช่าซื้อ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากกิจการโรงแรมมีผลประกอบการที่เพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อน

### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 850.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.74 จากปีก่อน เป็นผลมาจากสาเหตุดังต่อไปนี้

- (4) ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.81 จากการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานอันเนื่องมาจากการตั้งเป้าการขายและกระตุ้นยอดขายที่เพิ่มขึ้น
- (5) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 จากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน
- (6) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.16 จากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการโอนเข้าของทรัพย์สินที่ก่อสร้างเสร็จและเริ่มมีการรับรู้ค่าเสื่อมราคาในปี 2555 นี้

### รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี 2555 ลดลง 5.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.24 จากปีก่อน

### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2555 เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.33 เนื่องจากบริษัทย่อยมีการกู้ยืมเงินในระหว่างงวดจากสถาบันการเงิน กรรมการและบุคคลอื่น เพื่อใช้ในการดำเนินการทางธุรกิจ เพิ่มขึ้นจากเดิมจำนวนมาก

### กำไร(ขาดทุน)สุทธิ

ในปี 2555 บริษัทมีขาดทุนสุทธิเท่ากับ 343.78 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 332.50 จากปีก่อน ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทได้มีการรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาว เป็นจำนวน 557.11 ล้านบาท อย่างไรก็ตามหากนับเฉพาะผลการดำเนินงานปกติ ไม่รวมรายการนี้ บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงานปกติในปี 2555 จำนวน 213.33 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 44.28 โดยบริษัทและบริษัทไมค์ แอสเซท จำกัด(มหาชน) มีการรับรู้กำไรเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากการรับรู้รายได้ดอกเบี้ยเช่าซื้อมากขึ้นและมีผลกำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นกว่าเดิม

### อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น

ในปี 2555 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นร้อยละ -16.83 สาเหตุที่อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบเนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนจากการที่บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุน

## การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

## สินทรัพย์

## ส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์และคุณภาพของสินทรัพย์

| สินทรัพย์                                                             | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |                           |                    |                           |                    |                           |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|
|                                                                       | 2554                |                           | 2555               |                           | 2556               |                           |
|                                                                       | จำนวน<br>(ล้านบาท)  | ร้อยละของ<br>สินทรัพย์รวม | จำนวน<br>(ล้านบาท) | ร้อยละของ<br>สินทรัพย์รวม | จำนวน<br>(ล้านบาท) | ร้อยละของ<br>สินทรัพย์รวม |
| <b>สินทรัพย์</b>                                                      |                     |                           |                    |                           |                    |                           |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                                             |                     |                           |                    |                           |                    |                           |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                                        | 58.38               | 0.83                      | 68.94              | 1.02                      | 92.21              | 1.33                      |
| เงินลงทุนชั่วคราว                                                     | 24.18               | 0.35                      | 34.76              | 0.52                      | 28.14              | 0.40                      |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                                           |                     |                           |                    |                           |                    |                           |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                                | 0.18                | 0.00                      | 0.27               | 0.01                      | 0.70               | 0.01                      |
| กิจการอื่น                                                            | 41.45               | 0.59                      | 64.71              | 0.96                      | 57.79              | 0.83                      |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระ<br>ภายในหนึ่งปี - สุทธิ        | 1,391.60            | 19.80                     | 1,428.52           | 21.22                     | 1,442.48           | 20.75                     |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ                               |                     |                           |                    |                           |                    |                           |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                                | -                   | -                         | -                  | -                         | -                  | -                         |
| กิจการอื่น                                                            | 21.32               | 0.30                      | 22.58              | 0.34                      | 23.85              | 0.34                      |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่นที่ถึงกำหนด<br>ชำระภายในหนึ่งปี      | 15.33               | 0.22                      | 23.43              | 0.35                      | 12.00              | 0.17                      |
| ลูกหนี้และเงินจ่ายล่วงหน้าพนักงาน - สุทธิ                             | 6.12                | 0.09                      | 5.45               | 0.08                      | 4.59               | 0.07                      |
| สินค้าคงเหลือ-สุทธิ                                                   | 60.00               | 0.85                      | 65.19              | 0.97                      | 86.46              | 1.24                      |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                                         | 1,316.46            | 18.73                     | 894.09             | 13.28                     | 986.67             | 14.19                     |
| สินทรัพย์รอการขาย - สุทธิ                                             | 45.89               | 0.65                      | 51.83              | 0.76                      | 54.65              | 0.79                      |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                                | 18.28               | 0.26                      | 19.93              | 0.30                      | 44.69              | 0.64                      |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>                                          | <b>2,999.19</b>     | <b>42.67</b>              | <b>2,679.70</b>    | <b>39.81</b>              | <b>2,834.23</b>    | <b>40.76</b>              |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                                          |                     |                           |                    |                           |                    |                           |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน                                | 87.76               | 1.23                      | 94.18              | 1.36                      | 94.56              | 1.36                      |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ - สุทธิจากส่วนที่ถึง<br>กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,718.25            | 24.11                     | 1,708.40           | 24.60                     | 1,700.43           | 24.46                     |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ                                |                     |                           |                    |                           |                    |                           |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                                | -                   | -                         | -                  | -                         | -                  | -                         |
| กิจการอื่น                                                            | 25.17               | 0.35                      | 19.39              | 0.28                      | 20.69              | 0.30                      |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                                                 |                     |                           |                    |                           |                    |                           |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม                                                 | -                   | -                         | -                  | -                         | -                  | -                         |
| เงินลงทุนในบริษัทอื่น                                                 | -                   | -                         | -                  | -                         | -                  | -                         |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น                                                  | 609.11              | 8.55                      | 52.00              | 0.75                      | 97.00              | 1.40                      |

| สินทรัพย์                                   | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |                           |                    |                           |                    |                           |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|
|                                             | 2554                |                           | 2555               |                           | 2556               |                           |
|                                             | จำนวน<br>(ล้านบาท)  | ร้อยละของ<br>สินทรัพย์รวม | จำนวน<br>(ล้านบาท) | ร้อยละของ<br>สินทรัพย์รวม | จำนวน<br>(ล้านบาท) | ร้อยละของ<br>สินทรัพย์รวม |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ             | 1,127.61            | 15.82                     | 1,588.24           | 22.87                     | 1,453.78           | 20.91                     |
| สินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ดำเนินงาน              | 3.13                | 0.04                      | 3.13               | 0.05                      | 3.13               | 0.05                      |
| สิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดิน                   | 99.60               | 1.40                      | 99.55              | 1.43                      | 99.55              | 1.43                      |
| ที่ดินรอการพัฒนา                            | 343.87              | 4.83                      | 473.70             | 6.82                      | 431.69             | 6.21                      |
| สินทรัพย์รอการขายภายใต้สัญญาซื้อคืน – สุทธิ | 10.50               | 0.15                      | 8.00               | 0.12                      | -                  | -                         |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี-สุทธิ        | 96.56               | 1.36                      | 214.08             | 3.08                      | 212.79             | 3.06                      |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                   | 5.11                | 0.07                      | 5.64               | 0.08                      | 5.39               | 0.08                      |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>             | <b>4,126.17</b>     | <b>57.91</b>              | <b>4,266.31</b>    | <b>61.42</b>              | <b>4,119.01</b>    | <b>59.24</b>              |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                         | <b>7,125.35</b>     | <b>100.00</b>             | <b>6,946.01</b>    | <b>100.00</b>             | <b>6,953.21</b>    | <b>100.00</b>             |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 รายการสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท ได้แก่ ลูกหนี้การค้า รวมลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 46.04 ของสินทรัพย์รวม (ร้อยละ 46.79 และ 44.5 ของสินทรัพย์รวมในปี 2555 และ 2554 ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 6,953.21 ล้านบาท ลดลง 7.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 0.10 จากสิ้นปี 2555 มีสาเหตุหลักดังนี้

- (1) เงินลงทุนชั่วคราว ลดลง 6.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.08 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทขายหลักทรัพย์เพื่อค่าของ บริษัท อควา คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (AQUA) และบริษัท เอเซีย คอปอเรท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)(ACD)
- (2) ลูกหนี้การค้าลดลง 6.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.69 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีรายได้จากการขายลดลงเล็กน้อย ส่งผลให้ลูกหนี้การค้าของบริษัทลดลงด้วย
- (3) เงินให้กู้ยืมระยะยาว ลดลง 11.43 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.79 เนื่องจาก บริษัทได้รับชำระเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น จำนวน 24.43 ล้านบาท

การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์มีรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

#### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายความว่ารวมถึงเงินสดและเงินฝากกับสถาบันการเงินซึ่งถึงกำหนดชำระคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับตั้งแต่วันที่ฝากและปราศจากภาระผูกพัน โดยบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ทั้งสิ้น 92.21 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.77 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี 2555 ที่มีจำนวนทั้งสิ้น 68.94 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากบริษัทมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน ที่ลดลงจากปีก่อน 301.03 ล้านบาท ซึ่งรายการหลักมาจากการจ่ายเงินสำหรับการก่อสร้างโครงการใหม่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามบริษัทมีกระแสเงินรับในกิจกรรมการลงทุนเพิ่มขึ้น 661.80 ล้านบาท จากการที่บริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัทหลักทรัพย์เพื่อค่าจำนวน 43.78 ล้านบาท รวมถึงเงินสดรับจากการขายทรัพย์สินจำนวน 368.51 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งทำให้ในระหว่างปี 2556 ซึ่งให้กระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินที่ลดลงจากเดิมถึง 348.04 ล้านบาท



**ลูกหนี้การค้า - สุทธิ**

ตารางแสดงลูกหนี้การค้า - สุทธิ

หน่วย: ล้านบาท

| ลูกหนี้การค้า                | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |             |             |
|------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
|                              | 2554                | 2555        | 2556        |
| ลูกหนี้การค้า                | 3.17                | 9.71        | 6.86        |
| หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ  | (0.06)              | (0.06)      | -           |
| <b>ลูกหนี้การค้า - สุทธิ</b> | <b>3.11</b>         | <b>9.65</b> | <b>6.86</b> |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีลูกหนี้การค้าสุทธิจำนวน 6.86 ล้านบาท ลดลงจากยอด ณ สิ้นปี 2555 ร้อยละ 28.91 โดยส่วนใหญ่เป็นยอดลูกหนี้ของบริษัทย่อย คือ ยอดลูกหนี้ค่าอาหารและห้องพักของกลุ่มธุรกิจโรงแรม ที่ลดลงเนื่องจากโรงแรมมีนโยบายการให้เครดิตแก่ลูกค้าที่เข้มงวดมากขึ้น

ตารางแสดงลูกหนี้การค้าจำแนกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ

หน่วย: ล้านบาท

| อายุหนี้                    | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |             |             |
|-----------------------------|---------------------|-------------|-------------|
|                             | 2554                | 2555        | 2556        |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ          |                     |             |             |
| น้อยกว่า 3 เดือน            | 2.91                | 7.28        | 4.62        |
| 3 เดือน ถึง 6 เดือน         | 0.00                | 0.43        | 0.08        |
| 6 เดือน ถึง 12 เดือน        | 0.06                | 1.84        | 1.95        |
| มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป      | 0.20                | 0.16        | 0.21        |
| รวม                         | 3.17                | 9.71        | 6.86        |
| หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | (0.06)              | (0.06)      | -           |
| <b>ลูกหนี้การค้า</b>        | <b>3.11</b>         | <b>9.65</b> | <b>6.86</b> |

บริษัทย่อยมีอายุหนี้ที่ค้างชำระอยู่ในช่วงน้อยกว่า 3 เดือน ลดลง เนื่องจากรายได้จากการขายของบริษัทในปี 2556 ลดลงจากปี 2555 จำนวน 20.16 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการลูกหนี้คงเหลือ โดยรักษาระดับของหนี้สงสัยจะสูญไม่ให้สูงจนเกินไป นอกจากนี้บริษัทยังมีนโยบายที่จะตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญให้เหมาะสมเพียงพอเพื่อให้แน่ใจว่ายอดลูกหนี้คงเหลือสุทธิแสดงให้เห็นถึงจำนวนเงินที่คาดว่าจะเก็บได้ในอนาคตอย่างถูกต้อง

**ลูกหนี้การค้าเข้าซื้อ**

ตารางแสดงลูกหนี้การค้าเข้าซื้อจำแนกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ

หน่วย: ล้านบาท

| อายุหนี้               | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |          |          |
|------------------------|---------------------|----------|----------|
|                        | 2554                | 2555     | 2556     |
| บริษัทใหญ่             | 530.44              | 554.31   | 516.03   |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ     | 1,791.76            | 1,890.91 | 1,788.90 |
| น้อยกว่า 3 เดือน       | 811.14              | 738.37   | 856.28   |
| 3 เดือน ถึง 6 เดือน    | 83.48               | 49.23    | 86.72    |
| 6 เดือน ถึง 12 เดือน   | 12.15               | 16.35    | 14.46    |
| มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป | 3.80                | 2.24     | 9.15     |
| รวม                    | 3,232.77            | 3,251.41 | 3,271.54 |

| อายุหนี้                     | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |                 |                 |
|------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
|                              | 2554                | 2555            | 2556            |
| หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ  | (122.91)            | (114.49)        | (128.63)        |
| <b>ลูกหนี้การค้าเข้าซื้อ</b> | <b>3,109.85</b>     | <b>3,135.92</b> | <b>3,142.91</b> |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีลูกหนี้การค้าเข้าซื้อทั้งสิ้น 3,142.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.19 จากยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี 2555 (ลูกหนี้การค้าเข้าซื้อของบริษัทของปี 2555 และปี 2554 มียอดคงเหลือเท่ากับ 3,135.92 ล้านบาท และ 3,109.85 ล้านบาท ตามลำดับ) เนื่องจากบริษัททยอยมีจำนวนลูกค้าจากการทำสัญญาเข้าซื้อมากขึ้น อย่างไรก็ตาม สัญญาเข้าซื้อที่เพิ่มขึ้นนั้นมีมูลค่าค่อนข้างน้อย นอกจากนี้บริษัทมี ลูกหนี้การค้าเข้าซื้อที่ค้างเกินกำหนดชำระมากกว่า 12 เดือนขึ้นไปจำนวน 9.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.27 ของลูกหนี้การค้าเข้าซื้อทั้งหมด ส่วนใหญ่เกิดจากลูกค้ารายย่อย ซึ่งบริษัทได้มีนโยบายในการติดตามทวงถามอย่างใกล้ชิด อย่างไรก็ตามจำนวนค้างชำระดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อภาระสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีลูกหนี้การค้าเข้าซื้อทั้งสิ้น 3,136.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.87 จากยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี 2554 การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าเข้าซื้อสาเหตุสืบเนื่องมาจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นโดยสาเหตุหลักจากมูลค่าของสัญญาเข้าซื้อที่สูงขึ้น แม้ว่าจำนวนลูกหนี้การค้าเข้าซื้อจะน้อยลงในปีนี้เป็นรายการขายที่มูลค่าสูงกว่าเดิม เป็นผลให้มูลค่ารวมลูกหนี้เข้าซื้อมีมูลค่าสูงขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีลูกหนี้การค้าเข้าซื้อทั้งสิ้น 3,109.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.86 จากยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี 2553 การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าเข้าซื้อสาเหตุมาจากยอดขายที่เพิ่มขึ้น

#### ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้อื่น ซึ่งประกอบด้วยรายได้ค้างรับ ลูกหนี้อื่น และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า บริษัทมียอดคงเหลือลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 50.94 ล้านบาท (ลูกหนี้อื่นของบริษัทของปี 2555 และปี 2554 มียอดคงเหลือเท่ากับ 55.06 ล้านบาท และ 38.34 ล้านบาท ตามลำดับ)

#### สินค้างเหลือ - สุทธิ

โดยปกติสินค้างเหลือของบริษัทในปัจจุบันคือ เครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน เช่น โทรทัศน์ ตู้เย็น เครื่องซักผ้า ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ พัดลม จานดาวเทียม เป็นต้น ซึ่งเป็นสินค้าที่มีไว้เพื่อขาย ส่วนสินค้างเหลือบริษัทในเครือ ประกอบด้วย รถจักรยานยนต์ และวัสดุก่อสร้างต่างๆ อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าบริษัทจะดำเนินธุรกิจการปล่อยสินเชื่อ แต่บริษัทก็ยังต้องมีการจัดซื้อสินค้ามาเป็นสินค้างเหลือเพื่อใช้สำหรับการขายตามสาขาต่างๆ ส่วนสินค้าที่บริษัทยึดคืนจากลูกหนี้เข้าซื้อ บริษัทจะจำหน่ายออกทันทีในราคาที่ปรับลดลง ดังนั้นจึงบริษัทจึงไม่มีสินค้างเหลือในส่วนที่เป็นสินค้างยึดคืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมียอดสินค้างเหลือสุทธิจำนวน 86.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.00 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2555 เนื่องจากบริษัททยอยมีการก่อสร้างโครงการใหม่จำนวน 5 โครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมียอดสินค้างเหลือสุทธิจำนวน 65.19 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.65 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2554 เนื่องจากบริษัทสต็อกสินค้าเพิ่มเพื่อรอการจำหน่ายในช่วงต้นปี 2556

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมียอดสินค้างเหลือสุทธิจำนวน 59.99 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.29 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2553 เนื่องจากเกิดภาวะน้ำท่วมในช่วงปลายปีบริษัทไม่ได้สั่งสต็อกสินค้าไว้เพื่อจำหน่ายสำหรับสาขาที่เกิดภาวะน้ำท่วม

ตารางแสดงยอดสินค้าคงเหลือ – สุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ                       | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |              |              |
|------------------------------|---------------------|--------------|--------------|
|                              | 2554                | 2555         | 2556         |
| อุปกรณ์และเครื่องใช้ไฟฟ้า    | 38.13               | 37.31        | 36.86        |
| รถจักรยานยนต์                | 1.03                | 0.80         | 0.40         |
| วัสดุก่อสร้าง                | 17.54               | 19.19        | 37.80        |
| อื่นๆ                        | 6.38                | 15.03        | 13.63        |
| <b>รวม</b>                   | <b>63.08</b>        | <b>72.33</b> | <b>88.71</b> |
| หัก: ค่าเผื่อสินค้าล้าสมัย   | (3.09)              | (7.14)       | (2.25)       |
| <b>สินค้าคงเหลือ – สุทธิ</b> | <b>59.99</b>        | <b>65.19</b> | <b>86.46</b> |

### เงินลงทุนระยะยาวอื่น

บริษัทได้มีการลงทุนในบริษัท สอท สปริง จำกัด บริษัท สมุย เพนนินซูลา จำกัด และบริษัท ภูเก็ต เพนนินซูลา จำกัด ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการ ได้มีมติให้เงินลงทุนนี้เป็นเงินลงทุนทั่วไปเพื่อรอการขาย เนื่องจากข้อพิพาทที่ยังไม่ยุติมาตั้งแต่ปี 2550 ระหว่างบริษัท กับกรรมการท่านหนึ่งของ บริษัท สมุย เพนนินซูลา จำกัด และเป็นกรรมการของ บริษัท สอท สปริง จำกัด และ บริษัท ภูเก็ต เพนนินซูลา จำกัด ทำให้บริษัทไม่สามารถใช้อำนาจควบคุมบริษัทย่อย และไม่มีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบริษัทรวมอีกต่อไป

ในเดือนธันวาคม 2556 ความคืบหน้าของคดีข้อพิพาทไม่สามารถได้ข้อยุติตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 38 ประกอบกับบริษัท สมุย เพนนินซูลา จำกัด บริษัท สอท สปริง จำกัด และ บริษัท ภูเก็ต เพนนินซูลา จำกัด มีคดีความเกี่ยวกับหนี้สินจำนวนมากและบริษัท ภูเก็ต เพนนินซูลา จำกัด ยังมีคดีกล่าวหาจากราชการเรื่องการบุกรุกที่สาธารณะ จากเรื่องดังกล่าว ฝ่ายบริหารของบริษัทเห็นว่าโอกาสที่จะได้ข้อยุติทั้งหมดคงใช้เวลานานและอาจมีผลเสียต่อบริษัทที่บริษัทไปลงทุน จึงมีมติให้บริษัท บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนระยะยาวอื่นทั้งจำนวนยกเว้นเงินลงทุนใน บริษัท สอท สปริง จำกัด ส่วนที่ยังไม่ได้จ่ายค่าหุ้นเรียกชำระ 52 ล้านบาท เป็นจำนวนเงินรวม 557 ล้านบาท ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและ 598 ล้านบาทในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 และรับรู้เป็นขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในงบกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2555

นอกจากนี้บริษัท มีการลงทุนในบริษัท ออราดรีม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโรงแรม 8 ชั้น ตั้งอยู่ที่ จ.นครปฐม ปัจจุบันอยู่ในระหว่างก่อสร้าง และมีกำหนดก่อสร้างเสร็จในเดือนธันวาคม 2557 และเริ่มเปิดดำเนินในปี 2558 โดยบริษัทมีส่วนการถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 9

### อัตราส่วนทางการเงิน

| รายการ                                 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |       |       |
|----------------------------------------|---------------------|-------|-------|
|                                        | 2554                | 2555  | 2556  |
| <b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>              |                     |       |       |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)              | 1.63                | 1.60  | 1.83  |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) | 8.02                | 13.66 | 13.23 |
| ระยะเวลาขายสินค้าคงเหลือ (วัน)         | 45.53               | 26.73 | 27.59 |
| อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า(เท่า)     | 8.03                | 13.71 | 16.47 |

| รายการ                                     | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |         |       |
|--------------------------------------------|---------------------|---------|-------|
|                                            | 2554                | 2555    | 2556  |
| ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)                     | 45.46               | 26.63   | 22.17 |
| อัตราสินทรัพย์ต่อหนี้สิน                   |                     |         |       |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร         |                     |         |       |
| อัตรากำไรขั้นต้น(%)                        | 34.83               | 28.62   | 25.18 |
| อัตรากำไรสุทธิ(%)                          | 8.42                | (15.26) | 11.15 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น(%)                 | 3.71                | (8.90)  | 7.17  |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน     |                     |         |       |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์(%)               | 5.33                | (12.11) | 10.51 |
| อัตราผลการหมุนของสินทรัพย์(เท่า)           | 0.63                | 0.79    | 0.94  |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้       |                     |         |       |
| อัตราส่วนหนี้สิน (เท่า)                    | 0.42                | 0.43    | 0.39  |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)              | 0.72                | 0.77    | 0.66  |
| อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย(เท่า) | 2.75                | 2.58    | 3.22  |

### สภาพคล่อง

#### (ก) อัตราส่วนสภาพคล่องและหนี้สินระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีอัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน 1.83 เท่า เพิ่มขึ้น 1.60 เท่าจาก ณ สิ้นปี 2555 แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่สูงขึ้น โดยในปีนี้ สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นในอัตราที่มากกว่าหนี้สินหมุนเวียน โดยสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระในปี 2557 และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัททยอยมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2556 จำนวน 5 โครงการ ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระยะเริ่มก่อสร้าง และยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีอัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน 1.60 เท่า ลดลงเล็กน้อยจาก 1.63 เท่า ณ สิ้นปี 2554 โดยในปีนี้ ทั้งสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียนลดลงในอัตราส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 422.37 ล้านบาท จากส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และขณะที่หนี้สินหมุนเวียนลดลงจากหนี้สินระยะสั้นส่วนของเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีลดลงจำนวน 380.60 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีอัตราส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน 1.63 เท่า ลดลงจาก 2.00 เท่า ณ สิ้นปี 2553 เนื่องจากการลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการอื่นจำนวน 36.21 ล้านบาท เป็น 21.32 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2554 ขณะที่หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการอื่น เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2553

อัตราส่วนหนี้สินสำหรับปี 2556 เท่ากับ 0.39 เท่า โดยบริษัทมีการกู้ยืมเงินจากบริษัทในเครือเพื่อใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินงาน ซึ่งใน 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินลดน้อยลง เนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น (อัตราส่วนหนี้สินของบริษัทของปี 2555 และปี 2554 มีอัตราส่วนเท่ากับ ร้อยละ 0.43 และ ร้อยละ 0.42 ตามลำดับ) อย่างไรก็ตามบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสำหรับปี 2556 มีเท่ากับ 0.66 เท่า ทั้งนี้ เป็นผลจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม (อัตราส่วนแหล่งเงินทุนของบริษัทของปี 2555 และปี 2554 มีอัตราส่วนเท่ากับ ร้อยละ 0.77 และ ร้อยละ 0.72 ตามลำดับ) อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมโดยการระดมทุนจากตลาดทุนหรือการออกตราสารทางการเงินหรือหุ้นกู้เพิ่มเติม

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทสำหรับปี 2556 มีอัตราเท่ากับ 3.22 เท่า ทั้งนี้ เป็นผลจากดอกเบี้ยจ่ายที่ลดลงจำนวน 8.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.93 และบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.68 (อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทของปี 2555 และปี 2554 มีอัตราส่วนเท่ากับ 2.58 เท่า และ 2.76 เท่า ตามลำดับ)

#### (ข) สภาพคล่อง

ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีสภาพคล่องที่มีความพอเพียงต่อการดำเนินธุรกิจโดย กระแสเงินสดของบริษัทส่วนใหญ่จะถูกใช้ไปในรูปของการขยายธุรกิจของบริษัทและชำระคืนเงินกู้ โดยมีแหล่งที่มาของเงินทุนจากเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงาน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในปี 2556 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น 23.28 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2555 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน (บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น 10.55 ล้านบาท ในปี 2555 และ 3.62 ล้านบาท ในปี 2554 ตามลำดับ)

##### (1) เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการดำเนินงาน

- ในปี 2556 เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานมีจำนวนเท่ากับ 28.03 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ 91.48 จากปี 2555 โดยสาเหตุหลักคือ บริษัทมีการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ และ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 182.21 ล้านบาท และ 86.81 ล้านบาท ตามลำดับ
- ในปี 2555 เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานมีจำนวนเท่ากับ 329.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 330.19 จากปี 2554 โดยสาเหตุหลักจากที่ บริษัทมีเงินสดรับจาก ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ สินทรัพย์รอการขาย จำนวน 197.12 ล้านบาท และ 144.82 ล้านบาท ตามลำดับ
- ในปี 2554 เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานมีจำนวนเท่ากับ -142.95 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21 จากปี 2553

##### (2) เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน

เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุนในปี 2556 ปี 2555 และ ปี 2554 มีจำนวน 290.57 ล้านบาท (371.23) ล้านบาท และ (144.61) ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ใช้สำหรับการลงทุนในบริษัทย่อย ชื่อที่ดินรอการพัฒนา ชื่อที่ดิน อาคารอุปกรณ์เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่นและเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า

โดยที่ดินรอการพัฒนา ประกอบด้วย

| ที่ตั้ง                            | โครงการ              | แผนการดำเนินงาน                                                        |
|------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| ต.บางเขม อ.เมือง จ.นครปฐม          | ยังไม่ระบุ           | อยู่ระหว่างการพิจารณา                                                  |
| ต.ปิ่นเกรียว อ.เมือง จ.นครปฐม      | ยังไม่ระบุ           | อยู่ระหว่างการพิจารณา                                                  |
| ต.นครปฐม อ.เมือง จ.นครปฐม          | ยังไม่ระบุ           | อยู่ระหว่างการพิจารณา                                                  |
| ต.บ้านค้อ อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น | ยังไม่ระบุ           | อยู่ระหว่างการพิจารณา                                                  |
| ต.ลำพญา อ.เมือง จ.นครปฐม           | โครงการร้อยพญา ลำพญา | โครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้นและทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น มีจำนวนทั้งหมด 209 ยูนิต |
| ต.หนองปากโลง อ.เมือง จ.นครปฐม      | โครงการหนองปากโลง    | โครงการทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นและบ้าน                                       |

| ที่ตั้ง | โครงการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | แผนการดำเนินงาน                      |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | เดียว 2 ชั้น มีจำนวนทั้งหมด 58 ยูนิต |
|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | นิต                                  |
| (3)     | เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |
|         | ในปี 2556 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินมีจำนวนทั้งสิ้น 295.32 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดที่ใช้ไปนั้นเป็นผลมาจากสาเหตุหลักดังนี้                                                                                                                                                                                                                                |                                      |
|         | <ul style="list-style-type: none"><li>จ่ายชำระเจ้าหนี้เช่าซื้อ 19.16 ล้านบาท</li><li>ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้น 374.75 ล้านบาท</li><li>ชำระคืนเงินกู้ระยะยาว 230.49 ล้านบาท</li></ul>                                                                                                                                                                                |                                      |
|         | อย่างไรก็ตาม บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการจัดหาเงิน ดังนี้                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
|         | <ul style="list-style-type: none"><li>เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 185.56 ล้านบาท</li><li>ได้รับเงินจากการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 143.52 ล้านบาท</li></ul>                                                                                                                                                                 |                                      |
|         | ในปี 2555 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินมีจำนวนทั้งสิ้น 52.72 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดที่ใช้ไปนั้นเป็นผลมาจากสาเหตุหลักดังนี้                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |
|         | <ul style="list-style-type: none"><li>จ่ายชำระเจ้าหนี้เช่าซื้อ 11.70 ล้านบาท</li><li>ชำระคืนเงินกู้ระยะยาว 397.73 ล้านบาท</li></ul>                                                                                                                                                                                                                              |                                      |
|         | อย่างไรก็ตาม บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการจัดหาเงิน ดังนี้                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
|         | <ul style="list-style-type: none"><li>เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 6.37 ล้านบาท</li><li>ได้รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 160.52 ล้านบาท</li><li>ได้รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น 81.50 ล้านบาท</li><li>ได้รับเงินจากการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 213.7 ล้านบาท</li></ul>                               |                                      |
|         | ในปี 2554 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินมีจำนวนทั้งสิ้น 291.18 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจาก                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                      |
|         | <ul style="list-style-type: none"><li>เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 11.37 ล้านบาท</li><li>ได้รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น 271.57 ล้านบาท</li><li>ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 84.77 ล้านบาท</li><li>จ่ายชำระเจ้าหนี้เช่าซื้อ 3.64 ล้านบาท</li><li>ได้รับเงินจากการกู้ยืมระยะยาว 277.88 ล้านบาท</li></ul> |                                      |
|         | ชำระคืนเงินกู้ระยะยาว 181.23 ล้านบาทแหล่งที่มาของเงินทุน                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |

## (ก) โครงสร้างเงินทุน

ตามงบดุลรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทอยู่ในระดับ 0.66 เท่า ลดลงจาก 0.78 เท่า ณ สิ้นปี 2555 และ 0.73 เท่า ณ สิ้นปี 2554

## (ข) หนี้สิน

ตารางสรุปภาระหนี้สิน

หน่วย : ล้านบาท

|                                                                           | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |                           |                 |                           |                 |                           |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|
|                                                                           | 2554                |                           | 2555            |                           | 2556            |                           |
|                                                                           | จำนวน               | ร้อยละของ<br>สินทรัพย์รวม | จำนวน           | ร้อยละของ<br>สินทรัพย์รวม | จำนวน           | ร้อยละของ<br>สินทรัพย์รวม |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                    | 169.62              | 2.38                      | 175.99          | 2.53                      | 361.55          | 5.52                      |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                                             |                     |                           |                 |                           |                 |                           |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                                    | 13.72               | 0.19                      | 16.13           | 0.23                      | 13.28           | 0.19                      |
| กิจการอื่น                                                                | 208.60              | 2.93                      | 212.74          | 3.06                      | 228.05          | 3.28                      |
| เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง                                                       | 62.12               | 0.87                      | 40.47           | 0.58                      | 36.31           | 0.52                      |
| เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย                                        | 159.10              | 2.23                      | 100.54          | 1.45                      | 63.76           | 0.92                      |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                       | 79.52               | 1.12                      | 250.00          | 3.60                      | 205.73          | 2.96                      |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการอื่น                        | 371.17              | 5.21                      | 472.05          | 6.80                      | 124.70          | 1.79                      |
| เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                              | 639.56              | 8.98                      | 258.96          | 3.73                      | 317.31          | 4.56                      |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                        | 3.06                | 0.04                      | 10.22           | 0.15                      | 21.00           | 0.30                      |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย                                              | 50.56               | 0.71                      | 35.62           | 0.51                      | 55.13           | 0.79                      |
| เจ้าหนี้อื่นค่าซื้อสินทรัพย์ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                   | 8.81                | 0.12                      | 5.00            | 0.07                      | 5.00            | 0.07                      |
| เจ้าหนี้ค่าหุ้น                                                           |                     |                           |                 |                           |                 |                           |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                                    | 52.00               | 0.73                      | 52.00           | 0.75                      | 52.00           | 0.75                      |
| กิจการอื่น                                                                | 25.40               | 0.36                      | 43.46           | 0.63                      | 61.29           | 0.88                      |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                                      | 8.81                | 0.12                      | 5.00            | 0.07                      | 5.00            | 0.07                      |
| <b>หนี้สินหมุนเวียนรวม</b>                                                | <b>1,843.24</b>     | <b>25.87</b>              | <b>1,673.18</b> | <b>24.09</b>              | <b>1,545.16</b> | <b>22.22</b>              |
| เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                 | 1,036.52            | 14.55                     | 1,233.13        | 17.75                     | 1,087.76        | 15.64                     |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี         | 5.49                | 0.08                      | 21.31           | 0.31                      | 40.68           | 0.59                      |
| เจ้าหนี้ระยะยาวค่าซื้อสินทรัพย์ – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 10.00               | 0.14                      | 5.00            | 0.07                      | -               | -                         |
| หนี้สินเงินรับเพื่อประกันสัญญาค้ำประกัน                                   | 73.06               | 1.03                      | 73.99           | 1.07                      | 74.79           | 1.08                      |
| หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน                                                  | 29.06               | 0.41                      | 28.30           | 0.41                      | 26.61           | 0.38                      |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                                   | 1.28                | 0.02                      | 1.66            | 0.02                      | 0.01            | 0.00                      |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                                             | <b>1,155.41</b>     | <b>16.22</b>              | <b>1,363.39</b> | <b>19.63</b>              | <b>1,229.25</b> | <b>17.69</b>              |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                                         | <b>2,998.65</b>     | <b>42.08</b>              | <b>3,036.57</b> | <b>43.72</b>              | <b>2,775.01</b> | <b>39.91</b>              |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 2,775 ล้านบาท ลดลง 261.56 ล้านบาทจากสิ้นปี 2555 ที่มีจำนวนทั้งสิ้น 3,037 ล้านบาท หนี้สินหลักประกอบไปด้วย เจ้าหนี้การค้าทั้งสิ้น 13 ล้านบาท, เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างทั้งสิ้น 36 ล้านบาทและ หนี้สินหมุนเวียนอื่น 61 ล้านบาท และ หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อทั้งสิ้น 62 ล้านบาท โดยในส่วนของเงินกู้ยืม นั้นแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งสิ้น 648 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว ทั้งสิ้น 1,087 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 3,036 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37 ล้านบาทจากสิ้นปี 2554 ที่มีจำนวนทั้งสิ้น 2,999 ล้านบาท หนี้สินหลักประกอบไปด้วย เจ้าหนี้การค้าทั้งสิ้น 63 ล้านบาท, เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างทั้งสิ้น 40 ล้านบาทและเจ้าหนี้ระยะยาวค่าซื้อทรัพย์สิน 10 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนอื่น 44 ล้านบาท และ หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อทั้งสิ้น 32 ล้านบาท โดยในส่วนของเงินกู้ยืม นั้นแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งสิ้น 898 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว ทั้งสิ้น 1,493 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 2,999 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 378 ล้านบาทจากสิ้นปี 2553 ที่มีจำนวนทั้งสิ้น 2,621 ล้านบาท หนี้สินหลักประกอบไปด้วย เจ้าหนี้การค้าทั้งสิ้น 62 ล้านบาท, เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างทั้งสิ้น 76 ล้านบาทและเจ้าหนี้ระยะยาวค่าซื้อทรัพย์สิน 10 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนอื่น 157 ล้านบาท เงินกู้ยืม และ หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อระยะยาวทั้งสิ้น 2,135 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น ทั้งสิ้น 451 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว ทั้งสิ้น 1,676 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อระยะยาว ทั้งสิ้น 8 ล้านบาท

เจ้าหนี้การค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค่าสินค้า ซึ่งในปี 2556 บริษัทมีระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย 22 วัน ลดลงจากระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย 27 วัน ในปี 2555 และ 44 วัน ในปี 2554

บริษัทมีนโยบายที่จะจัดการหนี้สิน จึงให้มีการบริหารต้นทุนที่เหมาะสมโดยคำนึงถึงระยะเวลาคืนเงินกู้ ตลอดจนระดับความเสี่ยงที่มาจากโครงสร้างหนี้ของบริษัท

## ภาระผูกพัน

บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างระยะยาวคงเหลือจำนวน 348 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

- (1) บริษัท เดอะวี่ทรีท หัสนิจ จำกัด ทำสัญญากับ บริษัท เจ ดับบลิว เอส คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับเหมาหลัก ในการก่อสร้างโครงการเรดิสัน บลู โดยบริษัทมีแผนงานการก่อสร้างโรงแรมสูง 4 ชั้น มีจำนวนทั้งหมด 118 ยูนิต มูลค่าโครงการ 900 ล้านบาท ปัจจุบัน อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และมีแผนเริ่มดำเนินงานในปี 2558
- (2) บริษัท ไมด้า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทำสัญญากับ บริษัท อินเตอร์ เอ็กซ์เพิร์ท คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับเหมาหลัก ในการก่อสร้างโครงการเดอะเมทริกซ์ ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนทั้งหมด 325 ยูนิต เนื้อขายทั้งหมด 10,329.88 ตรม. มูลค่าโครงการ 577 ล้านบาท ปัจจุบัน อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และมีแผนแล้วเสร็จพร้อมโอนได้ในปี 2558

## (ค) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,035 ล้านบาท โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 1,035 ล้านบาท มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นทั้งสิ้น 1,378 ล้านบาท และมีกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรทั้งสิ้น 1,019 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 223 ล้านบาทจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร ณ สิ้นปี 2555 ทั้งสิ้น 796 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,035 ล้านบาท โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 1,035 ล้านบาท มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นทั้งสิ้น 1,378 ล้านบาท และมีกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรทั้งสิ้น 796 ล้านบาท ลดลง 278 ล้านบาทจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร ณ สิ้นปี 2554 ทั้งสิ้น 1,074 ล้านบาท



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,035 ล้านบาท โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 1,035 ล้านบาท มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นทั้งสิ้น 1,378 ล้านบาท และมีกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรทั้งสิ้น 1,074 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 166 ล้านบาทจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร ณ สิ้นปี 2553 ทั้งสิ้น 908 ล้านบาท

#### คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยชำระคำตอบแทนในการสอบบัญชีให้แก่ผู้สอบบัญชีของบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด จำนวนรวมทั้งสิ้น 3,245,000 บาท

#### ปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยเรื่องภาวะเศรษฐกิจ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต โดยบริษัทดำเนินธุรกิจเช่าซื้อซึ่งเป็นธุรกิจที่ไม่ได้อยู่ภายใต้ข้อจำกัดของกฎหมายพิเศษใดๆ กล่าวคือ ผู้ประกอบการสามารถให้สินเชื่อโดยไม่มีข้อจำกัดจากหน่วยงานใดๆ ดังนั้นคุณภาพของลูกค้าซึ่งเป็นปัจจัยหลักของธุรกิจประเภทนี้ย่อมได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจโดยตรงเนื่องจากมีผลต่อความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของลูกค้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต อย่างไรก็ตามบริษัทได้ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว และดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง โดยบริษัทจัดให้มีระบบควบคุม ติดตามและดูแลการปล่อยสินเชื่ออย่างใกล้ชิด รวมถึงมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากตัวลูกค้าโดยจัดให้มีบุคคลค้ำประกันและวางเงินดาวน์ในปริมาณมากสำหรับลูกค้าที่มีลักษณะความเสี่ยงสูง มีระบบตรวจสอบภายใน และระบบรายงานที่สามารถติดตามผลการติดตามหนี้ เพื่อให้ทราบถึงคุณภาพของลูกค้าในสถานะปัจจุบันและสามารถติดตามลูกค้าให้จ่ายชำระหนี้ได้ไม่เกิดการติดค้างเนิ่นนานจนเกิดภาวะหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้

|    |                         |
|----|-------------------------|
| 14 | ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง |
|----|-------------------------|

- ไม่มี -