

### ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 13.1 งบการเงิน

##### 13.1.1 รายงานการสอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีในช่วงระยะเวลา 3 ปี สำหรับงบการเงินปี 2557-2559 ซึ่งตรวจสอบโดย นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 3760 จากบริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข โดยมีความเห็นว่างบการเงินรวมของบริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการของบริษัท และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

## 13.1.2 ตารางสรุปงบการเงิน

บริษัท พรินซ์เพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย : พันบาท	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2559		2558		2557		2559		2558		2557	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์												
สินทรัพย์หมุนเวียน												
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	119,365	1.25	71,894	3.44	62,149	3.05	46,975	0.55	59,207	2.86	44,115	2.20
เงินลงทุนระยะสั้น	107,066	1.12	396,976	19.02	317,770	15.58	46,043	0.54	326,751	15.79	317,770	15.88
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น – สุทธิ	125,459	1.31	147,006	7.04	149,268	7.32	15,669	0.18	14,721	0.71	12,616	0.63
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	936,318	11.04	85,704	4.14	85,933	4.29
สินค้าคงเหลือ	528	0.01	259	0.01	316	0.02	528	0.01	259	0.01	316	0.02
งานระหว่างทำตามสัญญา	3,284	0.03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	5,867	0.06	-	-	-	-	5,000	0.06	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	77,978	0.81	7,465	0.36	8,418	0.41	13,126	0.15	3,765	0.18	3,685	0.18
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	439,547	4.59	623,599	29.88	537,920	26.37	1,063,658	12.54	490,407	23.70	464,434	23.20
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน												
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	7,845	0.08	13,914	0.67	12,920	0.63	-	-	5,127	0.25	5,000	0.25
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	6,011,055	70.87	135,000	6.52	60,000	3.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,210,724	54.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ	3,890,804	40.62	1,431,167	68.57	1,470,170	72.07	1,397,080	16.47	1,429,822	69.10	1,467,551	73.32

หน่วย : พันบาท	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2559		2558		2557		2559		2558		2557	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – สุทธิ	7,327	0.08	6,522	0.31	11,626	0.57	4,604	0.05	5,450	0.26	2,386	0.12
สิทธิการเช่า	10,388	0.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าความนิยม	4,576	0.05	4,576	0.22	4,576	0.22	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	2,946	0.03	1,139	0.05	-	-	2,138	0.03	586	0.03	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	4,122	0.04	6,372	0.31	2,762	0.14	3,839	0.05	2,753	0.13	2,200	0.11
รวมสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	9,138,732	95.41	1,463,689	70.12	1,502,053	73.63	7,418,717	87.46	1,578,738	76.30	1,537,137	76.80
รวมสินทรัพย์	9,578,279	100.00	2,087,288	100.00	2,039,973	100.00	8,482,375	100.00	2,069,145	100.00	2,001,571	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น												
หนี้สินหมุนเวียน												
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	3	0.00	12,702	0.62	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	79,738	0.83	36,682	1.76	14,948	0.73	20,497	0.24	19,596	0.95	12,783	0.64
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	33,633	0.35	15,832	0.76	15,023	0.74	12,205	0.14	15,832	0.77	15,023	0.75
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	161,418	1.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	185	0.01	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1,062	0.01	-	-	228	0.01	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	45,334	0.47	6,720	0.32	7,733	0.38	3,714	0.04	3,118	0.15	2,802	0.14
รวมหนี้สินหมุนเวียน	321,186	3.35	59,237	2.84	50,819	2.49	36,416	0.43	38,546	1.86	30,609	1.53
หนี้สินไม่หมุนเวียน												
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	806,596	8.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบุคคลที่	512,536	5.35	-	-	-	-	512,536	6.04	-	-	-	-

หน่วย : พันบาท	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2559		2558		2557		2559		2558		2557	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
เกี่ยวข้อง												
หนี้สินภาษีเงินได้จากการตีบัญชี	13	-	45	0.00	1,340	0.07	-	-	-	-	813	0.04
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	13,108	0.14	9,603	0.46	6,645	0.33	9,069	0.11	5,877	0.28	2,479	0.12
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	1,439	0.07	1,241	0.06	-	-	1,438	0.07	1,241	0.06
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	94,165	0.98	31,143	1.49	23,331	1.14	39,147	0.46	31,143	1.51	23,331	1.17
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,426,418	14.89	42,229	2.02	32,558	1.60	560,752	6.61	38,458	1.86	27,864	1.39
รวมหนี้สิน	1,747,603	18.25	101,466	4.86	83,376	4.09	597,167	7.04	77,005	3.72	58,473	2.92
ส่วนของผู้ถือหุ้น												
ทุนออกและชำระแล้ว	3,240,087	33.83	957,976	45.90	947,725	46.46	3,240,087	38.20	957,976	46.30	947,725	47.35
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	4,476,767	46.74	862,725	41.33	860,675	42.19	4,476,767	52.78	862,725	41.69	860,675	43.00
กำไรสะสม												
สำรองตามกฎหมาย	39,379	0.41	39,379	1.89	37,503	1.84	39,379	0.46	39,379	1.90	37,503	1.87
ยังไม่ได้จัดสรร	74,441	0.78	125,742	6.02	110,695	5.43	128,974	1.52	132,059	6.38	97,195	4.86
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,830,675	81.75	1,985,822	95.14	1,956,597	95.91	7,885,208	92.96	1,992,140	96.28	1,943,098	97.08
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,578,279	100.00	2,087,288	100.00	2,039,973	100.00	8,482,375	100.00	2,069,145	100.00	2,001,571	100.00

บริษัท พรินซ์เฟิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย : พันบาท	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2559		2558		2557		2559		2558		2557	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการขายและให้บริการ	354,849	100.00	424,672	100.00	364,115	100.00	260,373	100.00	260,201	100.00	236,829	100.00
ต้นทุนขายและให้บริการ	(222,256)	(62.63)	(249,877)	(58.84)	(212,146)	(58.26)	(115,352)	(44.30)	(115,684)	(44.46)	(114,783)	(48.47)
กำไรขั้นต้น	132,593	37.37	174,795	41.16	151,969	41.74	145,021	55.70	144,518	55.54	122,046	51.53
รายได้อื่น	8,408	2.37	8,349	1.97	9,653	2.65	13,483	5.18	13,937	5.36	9,856	4.16
ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ	(14,139)	(3.98)	(11,662)	(2.75)	(11,792)	(3.24)	(11,749)	(4.51)	(11,662)	(4.48)	(11,792)	(4.98)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(172,454)	(48.60)	(153,860)	(36.23)	(137,704)	(37.82)	(149,366)	(57.37)	(110,666)	(42.53)	(93,399)	(39.44)
ต้นทุนทางการเงิน	(6,453)	(1.82)	(984)	(0.23)	(1,457)	(0.40)	(2,026)	(0.78)	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(52,045)	(14.67)	16,638	3.92	10,669	2.93	(4,637)	(1.78)	36,126	13.88	26,711	11.28
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	745	0.21	889	0.21	2,288	0.63	1,552	0.60	1,242	0.48	(253)	(0.11)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(51,300)	(14.46)	17,527	4.13	12,957	3.56	(3,085)	(1.18)	37,368	14.36	26,459	11.17
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น												
การวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(755)	(0.18)	-	-	-	-	(785)	(0.30)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของการวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	151	0.04	(388)	(0.11)	-	-	157	0.06	(388)	(0.16)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(51,300)	(14.46)	16,923	3.98	12,569	3.45	(3,085)	(1.18)	36,740	14.12	26,071	11.01
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นพื้นฐาน(บาท)	(0.035)		0.02		0.01		(0.002)		0.04		0.03	

## บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## สรุปงบกระแสเงินสด

## สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย : พันบาท	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2557	2559	2558	2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,104	92,007	(6,315)	22,473	82,502	76,315
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน	167,050	(81,681)	(13,457)	282,687	(79,712)	(20,053)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(124,683)	(582)	3,865	(317,392)	12,302	(68,315)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	47,472	9,745	(15,907)	(12,232)	15,093	(12,052)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	71,894	62,149	78,056	59,207	44,115	56,167
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	119,365	71,894	62,149	46,975	59,207	44,115

## 13.1.3 ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2559	2558	2557	2559	2558	2557
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>							
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.37	10.53	10.59	29.21	12.72	15.17
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	1.10	10.40	10.41	2.98	10.39	12.23
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.02	1.55	(0.12)	0.62	2.14	2.49
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	8.68	12.56	9.04	20.79	22.58	17.02
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	41	29	40	17	16	21
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	14.45	36.79	40.22	14.42	20.14	25.08
ระยะเวลารับหนี้	วัน	25	10	9	25	18	14
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>							
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	37.37	41.16	41.74	55.70	55.54	51.53
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	(14.67)	3.92	2.93	(1.78)	13.88	11.28
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	(14.46)	4.13	3.56	(1.18)	14.36	11.17
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	(0.66)	0.88	0.66	(0.04)	1.88	1.36
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>							
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	(0.88)	0.85	0.64	(0.06)	1.84	1.34
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	0.35	4.15	4.03	2.82	5.45	4.84
อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	เท่า	0.06	0.21	0.18	0.05	0.13	0.12
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>							
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.22	0.05	0.04	0.08	0.04	0.03
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	4.12	70.38	56.22	20.59	N/A	N/A
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ	ร้อยละ	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>ข้อมูลต่อหุ้น</b>							
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาท	(0.04)	0.02	0.01	(0.002)	0.04	0.03
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	2.42	2.07	2.06	2.43	2.08	2.05

**14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ****1) ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงานและนโยบาย กลยุทธ์ หรือ การเลือกตัดสินใจทางธุรกิจ**

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 4/2559 ขยายตัวร้อยละ 3.0 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 3.2 ในไตรมาสก่อนหน้าโดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของการส่งออกสินค้า การใช้จ่ายของรัฐบาลและการลงทุนรวม ในขณะที่การใช้จ่ายภาคครัวเรือนขยายตัวต่อเนื่อง นอกจากนี้การผลิตสินค้าเกษตรอุตสาหกรรม และการค้าส่งและค้าปลีกขยายตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน

สถานการณ์การท่องเที่ยวของไทย ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2559 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติลดลงร้อยละ 1.06 เป็นผลมาจากการลดลงของนักท่องเที่ยวภูมิภาคเอเชียตะวันออก ได้แก่ จีน ลดลงร้อยละ 19.17 เนื่องจากมาตรการปราบปรามทัวร์ศูนย์เหรียญ ทำให้นักท่องเที่ยวจากจีนที่จัดการเดินทางผ่านบริษัทนำเที่ยวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ แม้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวโดยรวมจะลดลงแต่กลับมีรายได้จากการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นโดยในไตรมาสนี้มีรายรับรวมจากการท่องเที่ยว 631.9 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 โดยแบ่งเป็น

(1) รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 403.9 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศสูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย รายได้จากนักท่องเที่ยวจีน รัสเซีย มาเลเซีย อเมริกา และออสเตรเลีย

(2) รายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 228.0 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 65.50

สำหรับธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ กลุ่มลูกค้าหลักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์คือชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพฯ ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2559 มีชาวต่างชาติที่มีใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพฯ ทั้งหมดประมาณ 84,000 คน เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อัตราการเช่าเฉลี่ยในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจอยู่ที่ร้อยละ 90 เนื่องจากการเดินทางสะดวกสามารถเข้าถึงโดยรถไฟฟ้า BTS สำหรับค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ณ ไตรมาส 4/2559 อยู่ที่ 1,000-1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ในไตรมาส 4/2559 อาคารสำนักงานเกรดเอ และ บี ที่อยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT มีอัตราการเช่าสูงกว่าร้อยละ 90 ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานจากบริษัทไทยและต่างชาติ

ยังคงผลักดันให้อัตราการเช่าเพิ่มขึ้น ค่าเช่าเฉลี่ยอาคารสำนักงานเกรดเอและ บี ณ ไตรมาส 4/2559 ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจอยู่ที่ 950 บาท และ 800 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนตามลำดับ

## 2) วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

### วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2559 บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ในการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิรวมร้อยละ 99.99 ของบริษัท วี บริดเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 บริษัท จากผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งประกอบด้วย (1) บริษัท วี อินเทลลิเจนซ์ จำกัด (2) บริษัท วี เรสซิเดนซ์ จำกัด (3) บริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด และ (4) บริษัท วี 33 จำกัด

ในวันที่ 10 ตุลาคม 2559 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์จากจำนวน 1,400,700,000 หุ้น เป็นจำนวน 3,240,638,433 หุ้น และจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์จากจำนวน 966,561,700 หุ้น เป็นจำนวน 3,240,087,520 หุ้น โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

- เพื่อการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวน 433,587,387 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 433,587,387 หุ้น
- เพื่อจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 1,839,938,433 หุ้น ในราคาเสนอขาย 2.87 บาทต่อหุ้น ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเป็นบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เพื่อชำระสิ่งตอบแทนในการเข้าซื้อหุ้นของของกลุ่มบริษัท วี บริดเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด ร้อยละ 99.9 ซึ่งประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 583.60 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 49.49 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทฯ จะชำระราคาด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนมูลค่า 5,280.62 ล้านบาท และตัวสัญญาใช้เงินมูลค่า 510.51 ล้านบาท อายุไม่เกิน 3 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.75 ต่อปี โดยจะชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินพร้อมดอกเบี้ยทั้งจำนวนในคราวเดียว (โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ยทบต้น) ในวันที่ครบกำหนด หรือไถ่ถอนตัวสัญญาใช้เงิน

ในปี 2559 ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท วี บริดเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อยกลุ่มใหม่) ได้ถูกนำมารวมในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2559 – 31 ธันวาคม 2559 เท่านั้น



ในปี 2559 งบการเงินเฉพาะกิจการมีรายได้จากการขายและให้บริการจำนวน 260.4 ล้านบาท ต้นทุนการขายและให้บริการจำนวน 115.4 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการให้บริการและบริหารจำนวน 161.1 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ เกิดผลขาดทุนสุทธิสำหรับปีจำนวน 3.1 ล้านบาท ซึ่งผลการดำเนินงานต่ำกว่าปี 2558 จำนวน 40.5 ล้านบาท (ปี 2558 มี

กำไรสุทธิจำนวน 37.4 ล้านบาท) สาเหตุหลักเกิดจากในปี 2559 มีค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ ของบริษัทย่อยกลุ่มใหม่ จำนวน 22.8 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 2.0 ล้านบาท ซึ่งหากไม่รวมค่าใช้จ่ายดังกล่าว บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิสำหรับปีจำนวน 21.7 ล้านบาท

ในขณะที่งบการเงินรวม บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการรวมจำนวน 354.8 ล้านบาท ต้นทุนการขายและให้บริการรวมจำนวน 222.3 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการให้บริการและบริหารรวมจำนวน 186.6 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ เกิดผลขาดทุนสุทธิรวมสำหรับปีจำนวน 51.3 ล้านบาท ซึ่งผลการดำเนินงานที่ลดลงจากปี 2558 จำนวน 68.8 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากรายได้ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ที่ลดลงจากปี 2558 จำนวน 99.5 ล้านบาท และบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายสูงขึ้นจากปี 2559 จำนวน 21.1 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น 5.5 ล้านบาท อีกทั้งยังมีรายการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และตัดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่เกิดจากการซื้อธุรกิจจำนวน 10.0 ล้านบาท ซึ่งหากไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการและรายการตัดจำหน่าย บริษัทฯ จะมีผลขาดทุนสุทธิในการงบการเงินรวม สำหรับปีจำนวน 16.5 ล้านบาท

● รายได้จากการขายและให้บริการ

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2559		ปี 2558		เปลี่ยนแปลง
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	ร้อยละ
ธุรกิจให้บริการที่พักอาศัย	228.9	64.5	214.2	50.4	6.9
ธุรกิจให้บริการบริหารอาคารสำนักงาน	55.9	15.8	43.0	10.1	30.1
ธุรกิจให้บริการติดตั้งระบบสารสนเทศ	68.0	19.2	167.5	39.4	(59.4)
ธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	2.0	0.5	-	-	100.0
รวม	354.8	100.0	424.7	100.0	(16.4)

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากขายและให้บริการรวมเท่ากับ 354.8 ล้านบาท ลดลง 69.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.4 เมื่อเทียบกับรายได้จากการให้บริการของปี 2558 โดยเป็นผลมาจากธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศของบริษัทย่อยที่มีรายได้ลดลง 99.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.4 สาเหตุหลักเนื่องจากปัจจุบันภาพรวมของตลาดซอฟต์แวร์มีคู่แข่งเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันด้านราคาค่อนข้างสูง และลูกค้ามีทางเลือกมากขึ้น รวมถึงเป็นช่วงที่เทคโนโลยีอยู่ในระหว่างการเปลี่ยนแปลง จึงทำให้ลูกค้าใช้เวลาในการคัดเลือกและตัดสินใจมากขึ้น

รายได้จากธุรกิจให้บริการที่พักอาศัยในปี 2559 เท่ากับ 228.9 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 14.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.9 สาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าบริการของโครงการซัมเมอร์เท็กซ์ เอกมัย แบงค็อก ที่ได้เข้ามารวมใน งบการเงินรวมจำนวน 12.6 ล้านบาท และรายได้ของโรงแรมแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ สาทร วิสต้า – กรุงเทพฯ ที่เติบโตขึ้น 2.2 ล้านบาท จากอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้นจากร้อยละ 85.8 ในปี 2558 มาอยู่ที่ร้อยละ 86.9 ในปี 2559

รายได้จากธุรกิจให้บริการบริหารอาคารสำนักงานในปี 2559 เท่ากับ 55.9 ล้านบาทมากกว่าปี 2558 จำนวน 12.9 คิดเป็นร้อยละ 30.1 จากรายได้ค่าเช่าค่าบริการของโครงการอาคารบางกอก-บิสซิเนสเซ็นเตอร์ จำนวน 22.7 ล้านบาท ที่ได้นำเข้ามารวมในงบการเงิน

● ต้นทุนขายและให้บริการ

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2559		ปี 2558		เปลี่ยนแปลง
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	ร้อยละ
ธุรกิจให้บริการที่พักอาศัย	109.2	49.1	93.8	37.5	16.4
ธุรกิจให้บริการบริหารอาคารสำนักงาน	40.6	18.2	21.9	8.8	85.4
ธุรกิจให้บริการติดตั้งระบบสารสนเทศ	70.8	31.9	134.2	53.7	(47.2)
ธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	1.6	0.7	-	-	100.0
<b>รวม</b>	<b>222.2</b>	<b>100.0</b>	<b>249.9</b>	<b>100.0</b>	<b>(11.1)</b>

ในปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและให้บริการรวม 222.2 ล้านบาท ต่ำกว่าปี 2558 จำนวน 27.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.1 เป็นผลมาจากธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศที่มีต้นทุนลดลง 63.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 47.2 จากรายได้จากการให้บริการที่ลดลง อีกทั้งในไตรมาส 2 ของปีนี้ บริษัทย่อยได้ปรับลดต้นทุนบุคลากรให้สอดคล้องกับปริมาณงานโครงการที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน

ต้นทุนธุรกิจให้บริการบริหารอาคารสำนักงานมาจากต้นทุนค่าบริการจากการบริหารอาคารสำนักงานมีต้นทุนใกล้เคียงกับปี 2558 และต้นทุนให้เช่าและบริการของโครงการอาคารบางกอก-บิสซิเนสเซ็นเตอร์ ที่เพิ่มเข้ามาในงบการเงินรวมปี 2559 จำนวน 18.7 ล้านบาท

ต้นทุนธุรกิจให้บริการที่พักอาศัยเป็นต้นทุนค่าบริการของโครงการแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ สาทร วิสต้า – กรุงเทพฯ ซึ่งมีต้นทุนการให้บริการใกล้เคียงกับปี 2558 และต้นทุนโครงการซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย แวงค็อก ที่เพิ่มเข้ามาในงบการเงินรวมปี 2559 จำนวน 15.8 ล้านบาท

- ค่าใช้จ่ายในการบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

เนื่องจากรายได้จากการขายและให้บริการของงบการเงินเฉพาะกิจการมีจำนวนใกล้เคียงกับปี 2558 จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดของธุรกิจให้บริการที่พักอาศัย (แมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ สาทร วิสต้า – กรุงเทพฯ) มีจำนวนใกล้เคียงกันด้วย ในขณะที่งบการเงินรวม มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการสูงขึ้นจำนวน 2.5 ล้านบาท จากโครงการอาคารบางกอก-บิสซิเนสเซ็นเตอร์ และโครงการซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย แวงค็อก ที่เข้ามารวมในงบการเงิน

ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมจำนวน 172.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เป็นจำนวน 18.6 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 12.1 เนื่องจาก

1. บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการซื้อหุ้นบริษัทย่อยกลุ่มใหม่ จำนวน 22.8 ล้านบาท โดยเป็นค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาทางการเงิน กฎหมาย ภาษีอากร และอื่น ๆ และมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น 9.5 ล้านบาท จากการจ้างบุคลากรเพื่อให้รองรับการเติบโตของธุรกิจที่เพิ่มขึ้นในอนาคต
2. ค่าใช้จ่ายของบริษัทย่อยกลุ่มใหม่ที่รับรู้ระหว่างปี 2559 จำนวน 7.0 ล้าน โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหาร

3. มีรายการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และค่าเสื่อมราคายานพาหนะที่เกิดจากการซื้อธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศจำนวน 1.2 ล้านบาท และรายการตัดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคาร และอุปกรณ์ และยานพาหนะ ที่เกิดจากการซื้อธุรกิจกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 จำนวน 8.8 ล้านบาท

ในขณะที่ธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 24.2 ล้านบาท จากการลดลงของหนี้สงสัยจะสูญของลูกค้าหนี้การค้า และรายได้ค้างรับที่ตั้งในปี 2558 จำนวน 14.4 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานจำนวน 3.9 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมอื่น 1.7 ล้านบาท

#### ● ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 2.0 ล้านบาท มาจากดอกเบี้ยจ่ายของตัวสัญญาใช้เงินที่บริษัทฯ ออกเพื่อเป็นการชำระราคาการเข้าซื้อหุ้นของกลุ่มบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้น และในงบการเงินรวมมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 6.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้สถาบันการเงิน และดอกเบี้ยจ่ายจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อย

#### ● อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ และอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2558
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	37.4	41.2	55.7	55.5
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	(14.5)	4.1	(1.2)	14.4
อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(0.7)	0.9	(0.04)	1.9

สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ อัตรากำไรขั้นต้นปี 2559 เท่ากับร้อยละ 55 ใกล้เคียงกับปี 2558 แต่อัตรากำไรขั้นต้นตามงบการเงินรวมในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 37.4 ต่ำกว่าปี 2558 จากธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศที่มีรายได้ลดลงจากปี 2558 มากกว่าอัตราต้นทุนการให้บริการที่ลดลง

สำหรับงบการเงินรวมในปี 2559 มีอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 14.5 ในขณะที่ปี 2558 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.1 เนื่องจากในปี 2559 มีค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการซื้อธุรกิจกลุ่มวีบีและค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มขึ้นตามที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้น นอกจากนี้ยังมีผลการดำเนินงานของธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศที่ขาดทุน อีกทั้งมีบางบริษัทในกลุ่มบริษัทย่อยที่เพิ่มเข้ามาใหม่ในปี 2559 เพิ่งเริ่มดำเนินกิจการจึงทำให้ยังมีผลประกอบการขาดทุน

จากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนทั้งงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมจึงส่งผลให้อัตราผลตอบแทนของ ผู้ถือหุ้น (ROE) มีค่าติดลบ

## วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบการเงินเฉพาะกิจการมีสินทรัพย์รวม 8,482.4 ล้านบาท แบ่งเป็น สินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 12.5 และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนร้อยละ 87.5 ซึ่งสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 6,413.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้น 5,876.1 ล้านบาท และ เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และคอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 850.6 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตามงบการเงินรวม บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 9,578.3 ล้านบาท เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 4.6 และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนร้อยละ 95.4 โดยสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 7,491.0 ล้านบาทจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ของบริษัทย่อยกลุ่มใหม่เป็นจำนวน 7,704.0 ล้านบาท

### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบการเงินรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 119.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 41.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 66.0 จากกลุ่มบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ได้ซื้อ เข้ามาใหม่

### เงินลงทุนระยะสั้น

สำหรับเงินลงทุนระยะสั้นของทั้งงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีจำนวนลดลงจากปี 2558 จากการขายเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อนำไปให้บริษัทย่อยกู้ยืม

### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2559	ปี 2558
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</b>		
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	27.9	26.9
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	19.9	4.5
3 - 6 เดือน	-	0.3
6 - 12 เดือน	0.5	0.6
เกินกว่า 12 เดือน	3.2	6.3
รวม	51.5	38.6
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1.8)	(6.6)
<b>ลูกหนี้การค้า – สุทธิ</b>	<b>49.7</b>	<b>32.0</b>
รายได้ค้างรับ		
รายได้ค้างรับ	64.9	123.1
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(3.0)	(10.6)
<b>รายได้ค้างรับ – สุทธิ</b>	<b>61.9</b>	<b>112.5</b>
หนี้ตามสัญญาที่ยังไม่เรียกเก็บ	7.2	-
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	6.2	1.9
ลูกหนี้อื่น	0.5	0.6
<b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</b>	<b>125.5</b>	<b>147.0</b>
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	8.7	12.6
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	41	29
ร้อยละของค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อ ลูกหนี้การค้า	3.5%	17.1%
ร้อยละของค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อ รายได้ค้างรับ	4.6%	8.6%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าจากบุคคลภายนอก หรือ นิติบุคคลภายนอกรวมสุทธิ 49.7 ล้านบาท และ 32.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังนี้

- หากพิจารณาจากอายุลูกหนี้การค้าในตารางข้างต้น จะเห็นว่า ระยะเวลาการค้างชำระของลูกหนี้โดยส่วนใหญ่ จะเป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระจำนวน 27.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการให้สินเชื่อของบริษัทฯ นอกจากนี้ เมื่อเปรียบเทียบอัตราส่วนหมุนเวียนของลูกหนี้การค้า และระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยแล้วใกล้เคียงกับนโยบายในการให้เครดิตเทอมเฉลี่ยของบริษัท ประมาณ 30-60 วัน

- ลูกหนี้ที่มีอายุหนี้เกินกว่า 12 เดือน จำนวน 3.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีนโยบายการให้สินเชื่ออย่างระมัดระวัง เนื่องจากมีฐานลูกค้าที่หลากหลาย ซึ่งลูกค้าบางกลุ่มจะเป็นกลุ่มราชการที่มีฐานะการเงินมั่นคง และลูกค้าภาคเอกชนที่มีความน่าเชื่อถือได้ นอกจากการให้สินเชื่ออย่างระมัดระวังแล้ว บริษัทฯ มีนโยบายการตั้งสำรองหนี้สูญจากลูกหนี้การค้าที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระหนี้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บหนี้และความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ประกอบกับพิจารณาความเพียงพอของสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยถือตามการประเมินจากหนี้ที่ค้างเกินกำหนดชำระของลูกหนี้แต่ละราย ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการติดตามทวงถามหนี้จากลูกหนี้อย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งมีการทบทวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในทุกงวดบัญชีอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มูลหนี้ที่คงเหลือในงบการเงินมีมูลค่าที่สะท้อนตามมูลค่าหนี้ที่จะได้รับจริง โดยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยไม่มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น แต่มีการตัดจำหน่ายค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญกับลูกหนี้การค้า 4.8 ล้านบาท จึงทำให้ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2558

- รายได้ค้างรับ เป็นรายได้ของธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศ จะรับรู้เป็นรายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จคำนวณจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงจนถึงปัจจุบันเทียบเป็นสัดส่วนกับประมาณการต้นทุนทั้งสิ้นที่คาดว่าจะใช้สำหรับแต่ละโครงการ โดยจะตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับโครงการติดตั้งระบบสารสนเทศทั้งจำนวนเมื่อทราบแน่ชัดว่าโครงการติดตั้งระบบสารสนเทศนั้นจะประสบผลขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของรายได้ค้างรับเป็นจำนวน 7.6 ล้านบาท จึงทำให้ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2558

### เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย

ในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 850.6 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ที่ให้บริการบริษัทย่อยกลุ่มใหม่กู้ยืมเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินกิจการและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### งานระหว่างทำตามสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยมีงานระหว่างทำตามสัญญาจำนวน 3.3 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากต้นทุนบริการที่เกิดขึ้นในระหว่างปีที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมในอนาคต

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 5,210.7 ล้านบาท จากบริษัทย่อยกลุ่มใหม่เพิ่มขึ้น

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิจำนวน 3,890.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 1,463.7 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ส่วนที่เพิ่มขึ้นเป็นของกลุ่มบริษัทย่อยใหม่ที่บริษัทไปซื้อเพิ่มในไตรมาสที่ 4/2559

### สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยมีสิทธิการเช่า 10.4 ล้านบาท โดยสิทธิการเช่าตัดจำหน่ายด้วยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

### ค่าความนิยม

ค่าความนิยมจำนวน 4.6 ล้านบาท เป็นค่าความนิยมที่เกิดจากต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากการเข้าซื้อบริษัทย่อย (บริษัท คอนเวอร์เจนซ์ซิสเทมส์ จำกัด)



ซึ่งบริษัท แสดงค่าความนิยมตามราคาหุ้นหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปี หรือ เมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

### 3) สภาพคล่อง

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2559	ปี 2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	5.1	92.0
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน	167.1	(81.7)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(124.7)	(0.6)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	47.5	9.7
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	71.9	62.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	119.4	71.9

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 119.4 ล้านบาท โดยในระหว่างปีมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 47.5 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น 920.6 ล้านบาทจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน ในขณะที่มีเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากกรรมการ 696.8 ล้านบาทจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

#### 4) แหล่งที่มาของเงินทุน

##### หนี้สิน ส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2559	ปี 2558
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	3
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	79.7	36.7
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	33.6	15.8
ส่วนของผู้ถือหุ้นระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	161.4	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1.1	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	45.3	6.7
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	806.6	-
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	512.5	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	0.1
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	13.1	9.6
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	1.4
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	94.2	31.1
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>1,747.6</b>	<b>101.5</b>
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>7,803.7</b>	<b>1,985.8</b>
<b>อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)</b>	<b>0.22</b>	<b>0.05</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,747.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,646.1 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยกลุ่มใหม่จำนวน 968.0 ล้านบาท และตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 512.5 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 5,844.9 ล้านบาท จากการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นใหม่ และบริษัทฯ ทำการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์จำนวน 2,282.1 ล้านบาท และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 3,614.0 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.22 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.05 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จากหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นมากกว่าการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น

## 5) ภาระผูกพันด้านหนี้สิน

### 5.1) ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเพื่อใช้เป็นรายจ่ายฝ่ายทุน

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2559	ปี 2558
ค่าออกแบบและสัญญาก่อสร้าง	32.5	-

### 5.2) ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้เกี่ยวกับการเช่าอุปกรณ์และสัญญาบริการ โดยมีอายุของสัญญาตั้งแต่ 1 ถึง 4 ปี ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2559	ปี 2558
ภายใน 1 ปี	10.4	3.8
มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 4 ปี	8.1	0.8
รวม	18.5	4.6

### 5.3) ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2550 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาการจัดการกับบริษัทในกลุ่มโรงแรมระดับนานาชาติที่มีชื่อเสียง เพื่อบริหารงานอาคารที่พักอาศัยของบริษัทฯ โดยภายใต้เงื่อนไขตามสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้แก่บริษัทคู่สัญญาตามอัตราที่ระบุในสัญญา โดยสัญญาบริหารอาคารที่พักอาศัยมีระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ และมีสิทธิต่ออายุสัญญานี้ได้อีกอย่างน้อย 10 ปี โดยในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ มีค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 15.1 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2559 กลุ่มกิจการได้ทำสัญญาการจัดการกับบริษัทในกลุ่มโรงแรมระดับนานาชาติที่มีชื่อเสียง เพื่อบริหารงานอาคารที่พักอาศัยของบริษัทฯ โดยภายใต้เงื่อนไขตามสัญญา กลุ่มต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้แก่บริษัทคู่สัญญาตามอัตราที่ระบุในสัญญา โดยสัญญาบริหารอาคารที่พักอาศัยมีระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ และมีสิทธิต่ออายุสัญญานี้ได้อีกอย่างน้อย 10 ปี ทั้งนี้ต้องเข้าเงื่อนไขบางประการที่ระบุในสัญญาโดยในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ มีค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.9 ล้านบาท

### 6) ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในช่วงไตรมาส 1/2560 คาดว่า จะยังคงเติบโตได้ใกล้เคียงไตรมาสที่ 4/2559 ที่ร้อยละ 3.0 จากการส่งออกที่จะยังคงเติบโตต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า การท่องเที่ยวจะยังคงเป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจหลัก โดยผลกระทบจากมาตรการปราบปรามทัวร์ศูนย์เหรียญคาดว่าจะหมดไปในไตรมาสที่ 2 และภาคท่องเที่ยวจะทยอยฟื้นตัวเป็นลำดับ ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนจะปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้าตามการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐที่จะเริ่มดำเนินก่อสร้างและเบิกจ่ายได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า

แนวโน้มการท่องเที่ยวของไทยในปี พ.ศ. 2560 คาดว่า จะยังคงเติบโตต่อเนื่องตามแนวโน้มการขยายตัวของนักท่องเที่ยวโลกโดยได้รับปัจจัยบวกจาก ราคาบัตรโดยสารเครื่องบินที่จะอยู่ในระดับต่ำ ค่าเงินดอลลาร์ และยูโรที่มีแนวโน้มแข็งค่าขึ้น การเปิดเส้นทางบินใหม่ ของสายการบินต่างๆ ในปี พ.ศ. 2559 ที่จะช่วยเพิ่มนักท่องเที่ยว จากเกาหลี เมียนมาร์ รัสเซีย จีน เยอรมนี อิหร่าน โอมาน เป็นต้น ตลอดจนการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวยุโรปที่เปลี่ยนเป้าหมายจาก แหล่งท่องเที่ยวในตุรกีสู่ประเทศไทย การขยายท่าอากาศยาน 3 แห่ง คือท่าอากาศยานดอนเมือง ภูเก็ต และอุตุตะเกา ซึ่งจะช่วยเพิ่มศักยภาพใน

การรองรับนักท่องเที่ยวมากขึ้น ตลอดจนการขยายเส้นทางบินระหว่างประเทศของสายการบินต้นทุนต่ำในเส้นทางระยะใกล้ และสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่สงบ นอกจากนี้ ภาคการท่องเที่ยวยังได้รับประโยชน์จากปัจจัยบวกภายในประเทศอื่นๆ เช่น การดำเนินการตามยุทธศาสตร์ แผนการตลาดท่องเที่ยวปี พ.ศ. 2560 ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย โดยเฉพาะการให้ความสำคัญต่อการสร้างประสบการณ์จากท้องถิ่นต่างๆ (Local Experience) นอกจากนี้ ในปี พ.ศ. 2560 กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา มุ่งเน้นพัฒนาประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงกีฬา (Sports Tourism) การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Medical & Wellness) การจัดงานแต่งงาน (Wedding & Romance) การท่องเที่ยวทางน้ำ (Maritime Tourism) และการท่องเที่ยวเชื่อมโยง (Asian Connect) ทั้งทางบก ทางเรือ และทางเครื่องบินที่จะเชื่อมโยง

นักท่องเที่ยว จากเมืองหลักสู่เมืองรองในกลุ่ม CLMV มากขึ้น สำหรับการท่องเที่ยวภายในประเทศ คาดว่ายังคงขยายตัวต่อเนื่อง ทั้งการท่องเที่ยวภายในภูมิภาค และการท่องเที่ยวเชื่อมโยงระหว่างภูมิภาค ตามการเติบโตทางเศรษฐกิจที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3 - 4

ธุรกิจโรงแรม/เชอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีแนวโน้มขยายตัวโดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการเติบโตของอุตสาหกรรม ท่องเที่ยวและการขยายเครือข่ายเส้นทางบินของสายการบินต้นทุนต่ำในเอเชีย นอกจากนี้ การขยายและปรับปรุงสนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินดอนเมืองจะทำให้สามารถรองรับผู้โดยสารถึง 60 ล้านคนและ 45 ล้านคนตามลำดับ การอัปเดตดังกล่าวส่งผลให้คาดการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทยถึง 35 ล้านคนในปี 2560 และจะส่งผลให้อัตราการเข้าพักและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ในปี 2560 ยังคงมีแนวโน้มเติบโต เนื่องจากพื้นที่สำนักงานใหม่มีปริมาณจำกัดแต่มีปริมาณการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะอาคารสำนักงานในเมืองเป็นที่ต้องการของตลาด และสามารถทำราคาเช่าได้ดีกว่าอาคารสำนักงานที่อยู่พื้นที่ชานนอกออกไป อัตราค่าเช่าพื้นที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นต่อเนื่องในปี 2560 โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดเอ และ ปี ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจซึ่งมีพื้นที่อาคารสำนักงานเหลือไม่มาก

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 คาดว่าจะเติบโตประมาณร้อยละ 5 จากปี 2559 ตลาดพรีเมียมจะมีการแข่งขันสูงจากอุปทานที่เลื่อนการเปิดตัวจากปี 2559 มาเปิดในปี 2560 คอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่อาจจะอยู่ที่ประมาณ 40,000 ยูนิต โดยในปี 2560 ทาวน์เฮาส์ที่ราคาขายไม่เกิน 3 ล้านบาท จะยังคงได้รับความสนใจจากผู้ซื้อ ในขณะที่ทาวน์เฮาส์ราคาสูงกว่า 3 ล้านบาทขึ้นไปก็จะเป็นกลุ่มที่ขยายตัวต่อเนื่องเช่นกันในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย ส่วนบ้านจัดสรรที่

มีราคาขายต่ำกว่านี้ จะอยู่ในพื้นที่บริเวณรอบกรุงเทพฯ มากขึ้นในอนาคต ปัจจัยหลักที่จะมีผลต่อการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์คือการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในภาพรวมและกำลังซื้อของคนไทยที่ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังสูงอยู่

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาพรวมอุตสาหกรรมไทยปี 2559 และแนวโน้มปี 2560 โดยสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

บทวิเคราะห์ตลาดโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพฯ โดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ จำกัด

รายงานตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

รายงานภาวะเศรษฐกิจท่องเที่ยว ฉบับที่ 6 ต.ค. – ธ.ค. 2559 โดยสำนักปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

“ปี 60 โจทย์ยากอสังหาฯ วอนรัฐออกมาตรการฟื้นความเชื่อมั่น” จาก manager online วันที่ 4 มกราคม 2560