

ส่วนที่ 3
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

บริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผลจากการรวมธุรกิจระหว่างบริษัทฯ (ชื่อเดิม คือ บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ “RASA”) กับ บริษัท สันติบุรี จำกัด (“STB”) และ บริษัท เอส ไบรท์ฟิวเจอร์ จำกัด (“SBF”) (“การรวมธุรกิจ”) โดยการรับโอนกิจการทั้งหมด การรวมธุรกิจดังกล่าวแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2557 และบริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่ออย่างเป็นทางการเป็น บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ภายหลังการรวมธุรกิจ บริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด โดยการถือหุ้นผ่าน บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด และ Singha Property Management (Singapore) Pte. Ltd. และ นายสันติ ภิรมย์ภักดี ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

13.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

ในการรวมธุรกิจดังกล่าว บริษัทฯ (เดิมคือ RASA) ถือเป็นผู้ถือหุ้น STB และ SBF ในทางกฎหมาย ในขณะที่มาตรฐานการบัญชีเห็นว่า การรวมธุรกิจดังกล่าวเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ (Reverse Acquisition) ซึ่งทำให้ STB และ SBF เป็นผู้ซื้อ และ บริษัทฯ เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี ด้วยเหตุนี้ข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัทฯ จึงถูกจัดทำขึ้นเสมือนว่า STB และ SBF ได้มีการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกันตั้งแต่ต้น และได้ร่วมกันเข้าซื้อบริษัทฯ เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2557 ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทฯ จึงสามารถทำการเปรียบเทียบงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดปี 2557 และ 2556 กับงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดปี 2555 (ซึ่งเป็นงบการเงินเดิมของ RASA) ได้

อนึ่ง สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของ STB และ SBF และบริษัทย่อย ก่อนการรวมธุรกิจ ประกอบด้วย โรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา และที่ดินรอการพัฒนา ตามลำดับ สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของ RASA ณ วันที่รวมธุรกิจ ประกอบด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอินทรี คอนโดมิเนียม (“โครงการ อินทรี”) และโครงการรสา แมกซ์วิลล์ (“โครงการ แมกซ์วิลล์”) ซึ่งเป็นโครงการที่ได้พัฒนาก่อนการรวมธุรกิจและอยู่ระหว่างการขายและโอนยูนิตให้แก่ผู้ซื้อ โครงการเดอะ ไลฟ์เฮาส์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าขนาดเล็กและเปิดให้บริการแล้วก่อนการรวมธุรกิจ และที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ดังกล่าวได้ถูกรวมเข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 12 กันยายน 2557 เป็นต้นไป

13.2 รายงานการสอบบัญชี

จากรายงานของผู้สอบบัญชีปี 2557 ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข โดยมีความเห็นว่างบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะของบริษัทฯ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.3 ตารางสรุปงบการเงิน

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงินรวม

	31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบแล้ว)		31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบแล้ว)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	429.20	8.67	766.38	7.88
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	131.85	1.36
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	12.66	0.26	52.77	0.54
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	91.27	1.84	0.07	0.00
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	219.50	4.43	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	-	794.83	8.18
สินค้าคงเหลือ	5.49	0.11	11.72	0.12
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.36	0.09	40.05	0.41
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	762.48	15.40	1,797.67	18.49
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	1.35	0.03	51.05	0.53
ที่ดินรอการพัฒนา	1,097.58	22.16	1,499.62	15.43
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สุทธิ	2,627.47	53.06	2,819.97	29.01
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	458.31	9.26	3,122.88	32.12
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	0.09	0.00	22.98	0.24
ค่าความนิยม	-	-	399.00	4.10
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3.98	0.08	6.80	0.07
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.70	0.01	1.78	0.02
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,189.48	84.60	7,924.07	81.51
รวมสินทรัพย์	4,951.95	100.00	9,721.75	100.00

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

	31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบแล้ว)		31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบแล้ว)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	3,166.86	32.57
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	36.42	0.74	234.73	2.41
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.37	0.01	0.03	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11.00	0.22	38.28	0.39
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16.00	0.32	90.56	0.93
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5.18	0.10	5.57	0.06
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	0.95	0.02	25.06	0.26
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23.08	0.47	73.34	0.75
รวมหนี้สินหมุนเวียน	93.00	1.88	3,634.42	37.38
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.56	0.01	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว สุทธิ	46.66	0.94	504.79	5.19
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	18.41	0.37	21.40	0.22
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	9.42	0.10
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	0.46	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	65.62	1.33	536.08	5.51
รวมหนี้สิน	158.62	3.20	4,170.50	42.90

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

	31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบแล้ว)		31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบแล้ว)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 4,712,350,732 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	4,235.00	85.52	4,712.35	48.47
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 4,712,350,732 หุ้น				
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	-	-	4,712.35	48.47
หุ้นสามัญ 42,350,000 หุ้น				
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	4,235.00	85.52	-	-
ส่วนเกินมูลค่าจากการซื้อธุรกิจ	-	-	551.15	5.67
ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	(21.50)	(0.22)
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
- สรรองตามกฎหมาย	10.00	0.20	10.00	0.10
ยังไม่ได้จัดสรร	548.33	11.07	297.56	3.06
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	0.77	0.01
ส่วนของบริษัทใหญ่	4,793.33	96.80	5,550.32	57.09
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	0.93	0.01
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,793.33	96.80	5,551.25	57.10
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,951.95	100.00	9,721.75	100.00

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

	31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบแล้ว)		31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบแล้ว)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด	-	-	142.77	35.48
รายได้จากการให้บริการ	260.76	94.92	219.63	54.58
ต้นทุนขายบ้านและอาคารชุด	-	-	(113.03)	(28.09)
ต้นทุนการให้บริการ	(96.36)	(35.08)	(118.59)	(29.47)
กำไรขั้นต้น	164.39	59.84	130.77	32.50
รายได้อื่น	13.95	5.08	40.03	9.95
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(46.48)	(16.92)	(37.23)	(9.25)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(95.75)	(34.86)	(348.95)	(86.71)
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)	(0.93)	(0.34)	(28.05)	(6.97)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	35.19	12.81	(243.43)	(60.49)
ภาษีเงินได้	(9.04)	(3.29)	(6.17)	(1.53)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	26.14	9.52	(249.60)	(62.02)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี				
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	0.77	0.19
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์	-	-	-	-
ประกันภัย	-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวดสุทธิจากภาษี	-	-	0.77	0.19
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	26.14	9.52	(248.83)	(61.83)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	26.14	9.52	(249.60)	(62.02)
ส่วนของบริษัทใหญ่	26.14	9.52	(250.78)	(62.32)
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	1.17	0.29
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	26.14	9.52	(248.83)	(61.83)
ส่วนของบริษัทใหญ่	26.14	9.52	(250.01)	(62.12)
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	1.17	0.29
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.01		(0.05)	

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกระแสเงินสดรวม

	31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบแล้ว)	31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบแล้ว)
	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดก่อนภาษีเงินได้	35.19	(243.43)
รายการปรับปรุง		
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	29.41	43.90
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	1.39	(1.49)
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	1.57	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	-	18.24
ดอกเบี้ยรับ	(10.74)	(11.13)
ต้นทุนทางการเงิน	0.93	28.05
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน	57.73	(165.85)
การเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน		
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	14.58
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(6.39)	(63.40)
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	91.20
สินค้าคงเหลือ	(0.13)	(1.85)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(0.14)	(35.69)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.57)	(0.41)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(37.95)	52.43
เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.37	198.31
ค่าเผื่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3.46	(5.94)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.85	1.25
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	19.23	84.62
จ่ายดอกเบี้ย	(0.93)	(28.05)
จ่ายภาษีเงินได้	(9.04)	(6.41)
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	9.26	50.16

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)

	31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบแล้ว)	31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบแล้ว)
	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทอื่น	120.31	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5.00	286.16
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(5.00)	(66.66)
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันลดลง(เพิ่มขึ้น)	(0.04)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	0.99	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	361.13
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(4.84)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(112.34)	(140.77)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(1,097.58)	(434.04)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(122.60)	(2,632.59)
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(4,134.99)	(273.25)
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อเงินลงทุนเพื่อขาย	-	(130.00)
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี้ย	0.17	11.13
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(5,346.08)	(3,023.74)

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)

	31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบแล้ว)	31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบแล้ว)
	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	57.67	3,166.86
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16.00	74.00
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(2,405.00)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นกรรมการ	99.00	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	65.86
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(61.23)
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ	(135.31)	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียน	8,192.00	-
จ่ายเงินปันผล	(99.85)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	5,724.51	3,245.48
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	387.69	271.90
เงินสดเพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	-	65.29
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	41.51	429.20
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	429.20	766.38
รายการที่มีใช้เงินสด		
รายการที่มีใช้เงินสดที่มีสาระสำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
ประกอบด้วย		
การเพิ่มเงินลงทุนโดยการออกหุ้นเพิ่ม	-	-
การเพิ่มเงินลงทุนโดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน	-	-
เงินประกันผลงาน	0.95	25.06

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2556	2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง		
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	8.20	0.49
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	8.09	0.26
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	N/A ¹	0.03
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร		
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	63.05%	36.09%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	8.50%	-70.48%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	9.52%	-62.02%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	N/A ¹	-4.83%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน		
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	N/A ¹	3.40%
อัตราภาระหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	N/A ¹	0.05
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน		
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.03	0.75
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	20.74	3.02
อัตราการจ่ายเงินปันผล (Dividend Payout Ratio) (%)	N/A ²	N/A ²

หมายเหตุ: ¹ ไม่สามารถหาค่าได้เนื่องจากจัดทำงบเพียง 2 ปี จึงไม่สามารถหาค่าเฉลี่ยของรายการในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับปี 2556 ได้² บริษัทไม่ได้มีการจ่ายเงินปันผลในปี 2556 และปี 2557

14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2557 มีมติอนุมัติแผนการรวมธุรกิจของบริษัท โดยการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก SBF ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มสิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ และ STB ในกลุ่มนายสันติ ภิรมย์ภักดี และการดำเนินการดังกล่าวได้แล้วเสร็จตามแผนงานเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2557 โดยที่กลุ่มสิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ และกลุ่มนายสันติ ภิรมย์ภักดี ได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่รายใหม่ของบริษัท

ภายหลังการรวมธุรกิจ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจ รวมถึงเป้าหมายทางการเงินใหม่ ส่งผลให้ธุรกิจหลักภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ ขยายตัวเพิ่มเติมจากการมุ่งดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย (โครงการที่พักอาศัย อาทิ บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และอาคารชุด) เป็นหลัก ไปสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้า) และธุรกิจโรงแรม (กิจการโรงแรมและให้บริการบริหารโรงแรม)

ภายใต้แผนธุรกิจระยะ 5 ปีของบริษัทฯ (ปี 2558 – 2562) บริษัทฯ มีนโยบายที่จะขยายธุรกิจทั้ง 3 ประเภทดังกล่าว ผ่านการร่วมทุน (Joint Investment) การเข้าซื้อกิจการ (Acquisition) และการซื้อที่ดิน พัฒนา และบริหารโครงการโดยทีมงานของบริษัทฯ โดยในปี 2557 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบด้วย ที่ดินระหว่างการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ทาวน์โฮมและอาคารชุด) โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (พื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็ก) และโรงแรม (ดูรายละเอียดในส่วนที่ 1 หน้า 4-7)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 หดตัวตามภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง และความไม่แน่นอนทางการเมือง ซึ่งส่งผลให้ผู้ซื้อชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบกับธนาคารพาณิชย์เพิ่มความระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อ ทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อปล่อยใหม่จากธนาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลลดลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ ยังสามารถรักษาระดับการขาย การโอนยูนิตในโครงการปัจจุบัน และสามารถรับรู้รายได้จากธุรกิจดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง

ณ วันรวมธุรกิจ บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ อินโทร และ โครงการ แม็กซีวิลส์ ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยมียูนิตคงเหลือจำนวน 20 ยูนิต (ราคาประมาณ 2.5-13.3 ล้านบาท ต่อยูนิต) และ 64 ยูนิต (ราคาประมาณ 2.0-3.9 ล้านบาท ต่อยูนิต) ตามลำดับ นับจากวันที่รวมธุรกิจดังกล่าวจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ได้ทำการโอนยูนิตในโครงการ อินโทร และ โครงการ แม็กซีวิลส์ จำนวน 12 ยูนิต และ 57 ยูนิต ตามลำดับ และมียูนิตคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 8 และ 7 ยูนิต ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนสินค้าคงเหลือน้อยกว่าร้อยละ 0.5 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ

ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมและให้บริการบริหารโรงแรมเป็นอีกหนึ่งธุรกิจหลักที่ถูกบรรจุอยู่ในแผนธุรกิจระยะ 5 ปี ของบริษัทฯ ภายหลังการรวมธุรกิจ โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่จะขยายธุรกิจประเภทนี้ผ่านช่องทางทางการเงินร่วมทุน (Joint Investment) และ

การเข้าซื้อกิจการ (Acquisition) ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโรงแรมภายใต้การดำเนินงานและบริหาร 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา (“โรงแรมสันติบุรี”) ตั้งอยู่บนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งเป็นกิจการภายใต้ STB ก่อนการรวมธุรกิจ และโรงแรมพีพี ไอส์แลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท (“โรงแรมพีพี”) ตั้งอยู่บนเกาะพีพี จังหวัดกระบี่ ซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2557

ในปี 2557 ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยได้รับผลกระทบเชิงลบจากสถานการณ์ทางการเมือง และการประกาศเตือนพลเมืองของประเทศต่าง ๆ ที่เป็ตลาดท่องเที่ยวของไทยในช่วงที่มีการบังคับใช้กฎอัยการศึก ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางผ่านท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและดอนเมืองลดลง (ตามที่ได้กล่าวถึงแล้วในส่วนที่ 1 หน้า 10) อย่างไรก็ตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางผ่านท่าอากาศยานในภูมิภาคกลับมีจำนวนเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะท่าอากาศยานสมุยและท่าอากาศยานกระบี่ ซึ่งส่งผลดีต่อกิจการโรงแรมของบริษัทฯ ถึงกระนั้น ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อผลการดำเนินงานจากธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ คือการปิดให้บริการโรงแรมสันติบุรีเป็นการชั่วคราวระหว่างวันที่ 7 กันยายน – 19 ธันวาคม 2557 เพื่อทำการปรับปรุงตามแผนงาน

14.2 สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

รายได้และต้นทุนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้รวมจากการโอนทาวน์โฮมและอาคารชุดในโครงการ อินโทร และ แม็กซีวิลล์ รวม 142.8 ล้านบาท และมีต้นทุนจากธุรกิจดังกล่าวเท่ากับ 113.0 ล้านบาท อนึ่ง ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี 2556 ไม่ปรากฏรายได้และต้นทุนจากธุรกิจนี้ เนื่องจากเกณฑ์ในการจัดท่างการเงินตามที่กล่าวในหัวข้อ 13.1

รายได้และต้นทุนจากธุรกิจโรงแรม

แม้ว่าในไตรมาส 4 ปี 2557 บริษัทฯ จะมีรายได้เพิ่มเข้ามาจากโรงแรมพีพี ถึงกระนั้น รายได้รวมจากธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ในปี 2557 ลดลงร้อยละ 16% จากปีที่ผ่านมา โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปิดให้บริการโรงแรมสันติบุรีเพื่อทำการปรับปรุง ในขณะที่ ต้นทุนจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 จากปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงรับรู้ต้นทุนคงที่ของโรงแรมสันติบุรีในระหว่างปิดปรับปรุง ประกอบกับค่าเสื่อมราคาที่สูงขึ้น ซึ่งเป็นค่าเสื่อมราคาของงานปรับปรุงโรงแรมสันติบุรี และต้นทุนที่เพิ่มเข้ามาจากกิจการโรงแรมพีพีที่ซื้อเข้ามาในเดือนพฤศจิกายน 2557

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 386.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 172 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมสำหรับการรวมธุรกิจ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ และค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นที่สำนักงานใหญ่ตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขายธุรกิจ ตามแผนธุรกิจของบริษัทฯ ที่ได้กล่าวในข้างต้น

กำไรสุทธิ

ในปี 2557 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ 249.6 ล้านบาท เทียบกับปี 2556 ซึ่งมีกำไรสุทธิเท่ากับ 26.1 ล้านบาท ผลขาดทุนดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการปิดให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงโรงแรมสันติบุรี และค่าใช้จ่ายบุคลากรที่สำนักงานใหญ่ที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ ตามที่ได้กล่าวในข้างต้น

14.3 ภาพรวมฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมสุทธิ 9,721.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,769.8 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2556 โดยเป็นผลมาจาก

1. สินทรัพย์ของโรงแรมแห่งใหม่ คือ โรงแรม พีพี โฮสแลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท
2. มูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายของ RASA ที่รวมเข้ามาที่มูลค่ายุติธรรมภายหลังการรวมธุรกิจ
3. ค่าความนิยมซึ่งเกิดขึ้นจากการรวมธุรกิจ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น: ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 52.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.5 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 40.1 ล้านบาท จากปี 2556 โดยส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าจากยูนิตที่ขายแล้วอยู่ระหว่างรอโอนของโครงการ อินโทร และ แม็กซีวิลล์ ซึ่งมีการเร่งงานขายภายหลังการรวมธุรกิจเพื่อปิดโครงการ และลูกหนี้การค้าซึ่งยังไม่ครบกำหนดชำระที่เพิ่มเข้ามาจากโรงแรมแห่งใหม่คือ โรงแรมพีพี

อนึ่ง บริษัทฯ แสดงยอดลูกหนี้การค้าด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งเท่ากับยอดเงินในใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ บริษัทฯ มีนโยบายการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญตามประมาณการลูกหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินไม่ได้ ซึ่งจะประเมินจากประสบการณ์เรียกเก็บเงินในอดีต และมีนโยบายในการทบทวนเกณฑ์ในการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเป็นประจำ ซึ่งเกณฑ์ที่ใช้ในปัจจุบันยังมีความเหมาะสม

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์: ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 794.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่เพิ่มเข้ามาในปี 2557 ภายหลังการรวมธุรกิจ จากมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายของ RASA (โครงการ อินโทร และแม็กซีวิลล์) ที่รวมเข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่มูลค่ายุติธรรม บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ของยูนิตที่เหลืออยู่ทั้งหมดได้ภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2558

สินค้าคงเหลือ: ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือ 11.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 6.2 ล้านบาท จากปี 2556 จากสินค้าคงเหลือของโรงแรมพีพี ซึ่งบริษัทฯ เข้าซื้อกิจการในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 สินค้าคงเหลือส่วนใหญ่ประกอบด้วย อาหารและเครื่องดื่ม วัสดุและเครื่องใช้ในการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม และสินค้าเพื่อขาย ซึ่งมีการหมุนเวียนสม่ำเสมอและอยู่ในเกณฑ์ปกติของธุรกิจโรงแรม

ที่ดินรอการพัฒนา: ในปี 2557 บริษัทฯ มีการซื้อที่ดินเข้ามาระหว่างปีเพื่อรอการพัฒนาตามแผนธุรกิจ ส่งผลให้บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา ณ สิ้นปี 2557 เพิ่มขึ้น 402.0 ล้านบาท จากปี 2556

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์: จากการซื้อกิจการโรงแรมพีพี และการปรับปรุงโรงแรมสันติบุรี ดังได้กล่าวในข้างต้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ณ สิ้นปี 2557 เท่ากับ 3,122.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 2,664.6 ล้านบาท จากปี 2556

ค่าความนิยม: ในปี 2557 บริษัทฯ รับรู้ค่าความนิยม 399.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการรับโอนกิจการทั้งหมดตามแผนการรวมธุรกิจ โดยบริษัทฯ รับรู้ค่าความนิยมจากส่วนต่างที่มากกว่าของมูลค่าที่ตกลงซื้อขายกันจริงกับมูลค่ายุติธรรมของกิจการที่บริษัทฯ รับโอนมาทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกสิ้นงวดบัญชี หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ และหากผู้บริหารพิจารณาและพบว่า มีข้อบ่งชี้ใดๆ ว่าค่าความนิยมดังกล่าวเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ จะต้องรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าความนิยมเป็นรายจ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,170.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,011.9 ล้านบาท จากสิ้นปี 2556 โดยเป็นผลมาจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะสั้นเพื่อซื้อกิจการโรงแรมพีพี ประกอบกับการรวมหนี้สินของบัญชี RASA ภายหลังการรวมธุรกิจ และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจและปรับปรุงโรงแรมสันติบุรี

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน: ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 3,166.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33 ของสินทรัพย์รวม ส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมประเภทหมุนเวียน (Bridging loans) กำหนดชำระคืนไม่เกิน 1 ปี ไม่มีหลักประกัน ซึ่งบริษัทฯ เบิกใช้เพื่อซื้อกิจการโรงแรมพีพี และจะดำเนินการคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินทุนของบริษัทฯ ภายในระยะเวลา 1 ปี

เงินกู้ยืมระยะยาว: ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 504.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 458.1 ล้านบาท จากปี 2556 จากการรวมเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ อินโทร และแม็กชีวิลด์ ของบัญชี RASA ภายหลังการรวมธุรกิจ ซึ่งบริษัทฯ จะชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ยูนิตในโครงการ อินโทร และแม็กชีวิลด์ ให้แก่ผู้ซื้อ

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 5,551.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 757.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มทุนเมื่อเดือนกันยายน 2557 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการรวมธุรกิจ ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการรวมธุรกิจเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2557 และผลประกอบการที่ขาดทุนในปี 2557

14.4 โครงสร้างเงินทุน

ในปี 2557 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 50.2 ล้านบาท เนื่องจากทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจส่วนใหญ่เป็นที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสูงซึ่งบริษัทฯ ได้รับโอนมาจาก SBF ตามแผนการรวมธุรกิจ อยู่ระหว่างการพัฒนา ประกอบกับโรงแรมสันติบุรีที่ปิดให้บริการกว่า 4 เดือน เพื่อปรับปรุงตามแผนงาน ทั้งหมดนี้ส่งผลให้ปี 2557 ซึ่งเป็นระยะแรกของการรวมธุรกิจ บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานค่อนข้างต่ำ

ภายหลังการรวมธุรกิจในเดือนกันยายนปี 2557 บริษัทฯ ได้มีการลงทุนเพื่อขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องตามแผนธุรกิจ ดังที่ได้กล่าวในข้างต้น โดยในปี 2557 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 3,023.7 ล้านบาท ซึ่งการลงทุนที่สำคัญในปี 2557 ประกอบด้วยการปรับปรุงโรงแรมสันติบุรุษระหว่างเดือนกันยายน-ธันวาคม การเข้าซื้อกิจการโรงแรมพีพี และการซื้อที่ดินเพื่อรอการพัฒนาในเดือนพฤศจิกายน

แหล่งเงินทุนหลักในปีที่ผ่านมาซึ่งเป็นระยะแรกภายหลังการรวมธุรกิจคือ เงินกู้ยืมหมุนเวียนระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ไม่มีหลักประกัน กำหนดชำระคืนเงินต้นไม่เกิน 1 ปี (Bridging Loans) ซึ่งเหมาะสมสำหรับการขยายธุรกิจผ่านช่องทางการซื้อกิจการ (Acquisition) และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีหลักประกัน (Project Financing) ซึ่งเหมาะสมสำหรับการขยายธุรกิจโดยการพัฒนาโครงการใหม่หรือปรับปรุงโครงการเดิม เพื่อเพิ่มมูลค่า

ในปี 2557 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 3,245.5 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมหมุนเวียนระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 3,166.9 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ เบิกใช้เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการซื้อกิจการโรงแรมพีพีและที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ดังที่กล่าวในข้างต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นที่เบิกใช้ในปีที่ผ่านมาด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินทุนของบริษัทฯ ต่อไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 3,710.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,652.3 ล้านบาท จากสิ้นปี 2556 โดยส่วนใหญ่เป็นหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net D/E) เท่ากับ 0.51 เท่า ซึ่งจัดอยู่ในเกณฑ์ต่ำและเป็นไปตามเงื่อนไขการดำรงสถานะทางการเงินตามสัญญาเงินกู้และสัญญาค้ำประกันที่บริษัทฯ มีกับสถาบันการเงิน

14.5 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดแต่ยังมิได้รับรู้ในงบการเงิน จำนวน 313.5 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าออกแบบและค่าที่ปรึกษาโครงการใหม่และค่าปรับปรุงอาคารซึ่งอยู่ในระยะประเมินคุณภาพงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดตามสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวน 15.9 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกันจากธนาคารเพื่อค้ำประกันการดำเนินงานตามปกติธุรกิจ จำนวน 47.74 ล้านบาท ซึ่งภาระผูกพันที่กล่าวมาทั้งหมดนี้ถือเป็นภาระผูกพันที่เป็นปกติธุรกิจ

14.6 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคต

การรวมธุรกิจและการปรับโครงสร้างธุรกิจ

ปี 2557 ถือเป็นปีที่มีการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามแผนการรวมธุรกิจที่ได้รับมติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2557 โดยบริษัทฯ ได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนและรวมธุรกิจโดยการรับโอนกิจการทั้งหมดจาก SBF และ STB ตามที่ได้กล่าวถึงในข้างต้น การรวมธุรกิจดังกล่าวส่งผลให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนและขนาดสินทรัพย์สูงขึ้นมาก แม้ว่าสินทรัพย์ส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินที่รอการพัฒนา แต่เป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงเชิงธุรกิจ ซึ่งบริษัทฯ มีโครงการที่จะพัฒนาและสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ ภายในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี

ภายหลังการรวมธุรกิจและการปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจ รวมถึงเป้าหมายทางการเงินใหม่ ส่งผลให้ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในปัจจุบันประกอบด้วย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย (โครงการที่พักอาศัย อาทิ บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และอาคารชุด) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้า) และธุรกิจโรงแรม (กิจการโรงแรมและให้บริการบริหารโรงแรม) และเพื่อให้บริษัทฯ สามารถขยายธุรกิจหลักดังกล่าวได้ตามเป้าหมาย บริษัทฯ จำเป็นต้องใช้เงินทุนสูงโดยเฉพาะในระยะแรกหลังการรวมธุรกิจ ฝ่ายจัดการเชื่อมั่นว่าการปรับโครงสร้างทางธุรกิจดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ ในระยะสั้น แต่จะยังผลดีที่สุดต่อ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาว

เหตุการณ์ภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2557

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียน 4,712,350,732 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 7,348,290,786 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,635,940,054 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาทต่อหุ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดหาเงินทุนสำหรับการขยายธุรกิจและชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน