

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท			
สรุปข้อมูลทางการเงิน :	2557	2556	2555
สินทรัพย์รวม	13,589.38	14,596.31	10,496.83
หนี้สินรวม	10,520.01	12,190.92	8,297.62
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,069.37	2,405.39	2,199.21
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	5,701.47	3,246.74	2,471.26
รายได้รวม	6,190.77	3,378.14	2,568.03
กำไรขั้นต้นจากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	1,653.68	813.58	525.24
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	1,039.69	21.57	68.82
กำไรสุทธิ	663.98	(118.14)	(60.30)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน(บาท)	0.766	(0.207)	(0.083)
กำไรต่อหุ้นปรับลด(บาท)	0.766	(0.207)	(0.083)
อัตราส่วนทางการเงิน :			
อัตรากำไรขั้นต้น*	29.07%	25.16%	20.96%
อัตรากำไรขั้นต้น	33.41%	26.04%	22.07%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	16.79%	0.64%	2.68%
อัตรากำไรสุทธิ	10.73%	-3.50%	-2.35%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	24.26%	-5.13%	-2.76%
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.46	1.56	1.53
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.23	0.12	0.18
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	3.43	5.07	3.77
อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.79	2.93	2.15

* รายได้หลัก

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

(Explanation and analysis of Financial Statement and performance)

1. ภาพรวมการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และ การเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ในรอบปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้รวม 6,190.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ที่มีรายได้รวม 3,378.14 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นในปี 2557 ส่วนใหญ่เป็นผลจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2557 จำนวน 4 โครงการ ประกอบด้วยโครงการ อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา โครงการเอ็ม พญาไท โครงการเอ็ม ลาดพร้าว และ โครงการ เอ็ม สีลม ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้รวมกันในปี 2557 ประมาณ 3,848 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67 ของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2557 โดยส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 33 หรือประมาณ 1,853 ล้านบาท มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการต่างๆที่ทยอยรับรู้รายได้ต่อเนื่องในปี 2557

บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2557 จำนวน 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 6,523 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการ Low-Rise 1 โครงการ ได้แก่ โครงการมาเอสโตร 02ร่วมฤดี และโครงการHigh-Rise 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ เอ็ม จตุจักร และ เอ็ม ทองหล่อ10 ซึ่งทั้ง 3 โครงการที่เปิดตัวใหม่ล้วนได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าตั้งแต่โครงการต่างๆที่ผ่านมาของบริษัทฯ

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ ทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง รวม 19 โครงการ มูลค่าโครงการทั้งสิ้น 44,117 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขายอยู่จำนวน 11 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 8 โครงการ ดังนี้

โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

- วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวอร์ ทาวเวอร์ เอ
- วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวอร์ ทาวเวอร์ บี
- อกัสตัน สุขุมวิท22
- มารากษ ห้วยหิน เรสซิเดนเชส
- ร้อยซ์ ไพรวาท เรสซิเดนซ์
- รีเฟล็กซ์ัน จอมเทียน บีช พัทยา
- คอลเลกซ์โอ สาทร-พิกัด
- อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา
- เอ็ม พญาไท
- เอ็ม ลาดพร้าว
- เอ็ม สีลม

โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

- แมเนอร์ สยามบิมน้ำ
- ชิค ดิสทริคท์ รัม53
- มาร์ค สุขุมวิท
- มาเอสโตร 39 เรสซิเดนซ์
- มาเอสโตร 12 ราชเทวี
- มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี
- เอ็ม จตุจักร
- เอ็ม ทองหล่อ10

สรุปข้อมูลโครงการอาคารชุดของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2557

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตรม.)	ราคาขายเฉลี่ย (บาท/ตรม.)	ความคืบหน้า (%)		
						การก่อสร้าง	การขาย	การรับรายได้
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิภาวดี พลาซ่า และ พลาซ่า	ถนนเจริญนคร ระหว่าง ซอย เจริญนคร 39 และ 41	5,700	486	75,702	76,000	100%	96%	96%
อัสสัม สุขุมวิท22	ซอยสุขุมวิท 22	2,315	269	21,713	107,000	100%	96%	96%
มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนซ์	อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	2,600	345	22,814	107,000	100%	88%	87%
รีเฟสซิชั่น จอมเทียน บีช พักยาว	หาดจอมเทียน พัทยา	4,207	334	42,802	97,000	100%	55%	40%
คอสโมสไฮล์ สาทร-พัฒนา	ซอยพัฒนา ถนนสาทร	469	95	4,033	151,000	100%	80%	76%
อีควิน็อกซ์ พหลโยธิน	ถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณห้าแยกพหลโยธิน	2,191	490	21,369	97,000	100%	94%	86%
เอ็ม พญาไท	ถนนพญาไท ใกล้ BTS พญาไท และ Airport Link	1,631	215	10,923	144,000	100%	78%	71%
เอ็ม ลาดพร้าว	ถนนพหลโยธิน ตรงข้ามเซ็นทรัลลาดพร้าว	1,850	286	13,115	125,000	100%	67%	37%
เอ็ม สยาม	ถนนราชมรรคาสาทรนครินทร์ ระหว่างถนนสีลม และ ถนน สุรวงศ์	1,964	161	11,265	158,000	100%	54%	6%
แมเนอร์ สยามบิมน้ำ	ถนนสยามบิมน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	3,606	1,848	65,554	61,000	22%	65%	-
รอยซ์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ *	ซอยสุขุมวิท31	3,055	160	25,885	120,000	100%	100%	100%
ชิค ดิสทริคท์ รัม53 **	ซอยรามคำแหง 53	1,064	80	27,976	40,000	92%	5%	-
มาเอสโตร 12 ราชเทวี ***	ซอยเพชรบุรี12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	590	115	4,800	127,000	55%	77%	-
มาเอสโตร 39 เรสซิเดนซ์ ***	ซอยสุขุมวิท39	589	132	5,501	118,000	62%	55%	-
มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี ***	ซอยร่วมฤดี2	825	147	5,331	150,000	7%	47%	-
เอ็ม จตุจักร ***	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิตและสะพานควาย MRT กำแพงเพชรและจตุจักร	4,721	863	32,574	149,000	-	17%	-
เอ็ม ทองหล่อ10 ***	เอกมัย12	977	173	6,935	150,000	2%	20%	-
มาร์ค สุขุมวิท ****	ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาสะพานใหม่ Emporium	5,764	148	24,046	271,000	20%	51%	-

* พัฒนาโดย บริษัท เอ็ม เจ ไอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

** พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

*** พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

**** พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด

สำหรับฐานะการเงินของบริษัทฯ นั้น ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 13,589.38 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2556 ที่มีสินทรัพย์รวม 14,596.31 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักของการลดลงมาจากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดให้แก่ลูกค้าที่เพิ่มขึ้นมากในปี 2557 ที่ทำให้ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างลดลง และ การขายอาคารสำนักงานอีควิน็อกซ์ และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดที่เพิ่มขึ้น และการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทำให้ ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 10,520.01 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2556 ที่มีหนี้สินรวม 12,190.92 ล้านบาท และ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 3,069.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2556 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น 2,405.39 ล้านบาท

2. ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

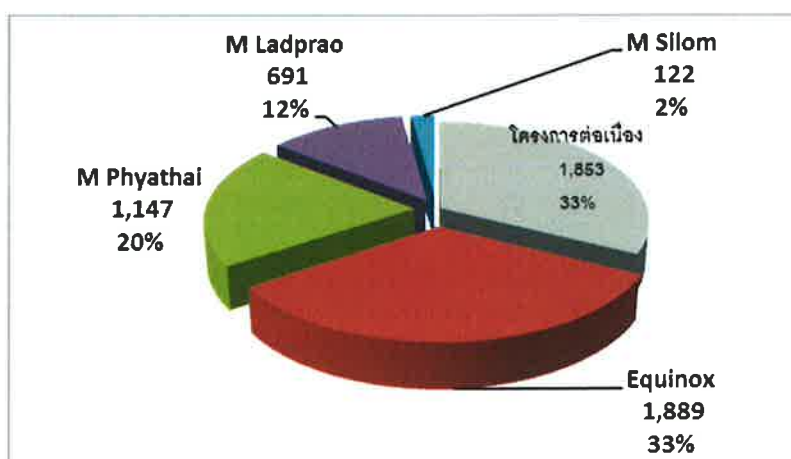
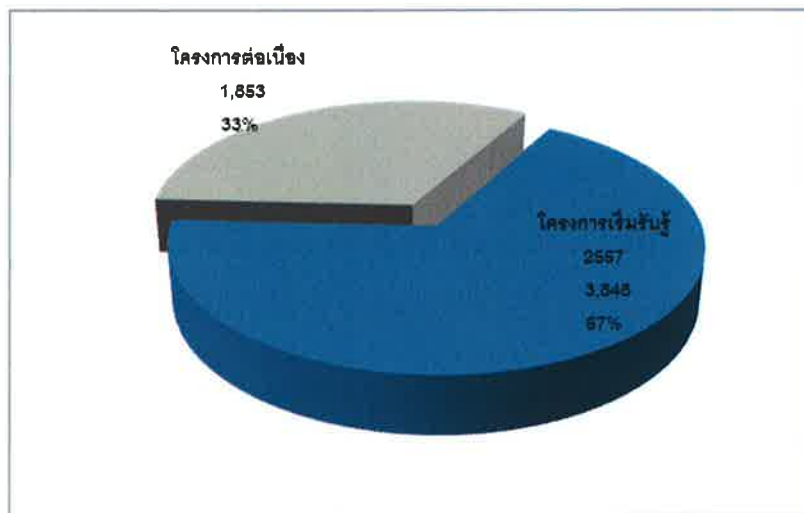
ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 6,190.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,812.63 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 83.26 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีรายได้รวม 3,378.14 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดดังกล่าวข้างต้น และ เป็นผลจากการที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายสินทรัพย์ ได้แก่ การขายอาคารสำนักงานอิกวีน็อกซ์ การขายที่ดิน และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยแสดงเป็นกำไรจากการขายสินทรัพย์จำนวน 223.82 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดสุทธิจากต้นทุนและประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และ มีรายได้จากการรับเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 105.12 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมรายได้จากกิจการโรงแรม รายได้ค่าบริการจัดการ และ รายได้อื่นๆ แล้ว ทำให้รายได้รวมในปี 2557 เพิ่มขึ้นจากปี 2556

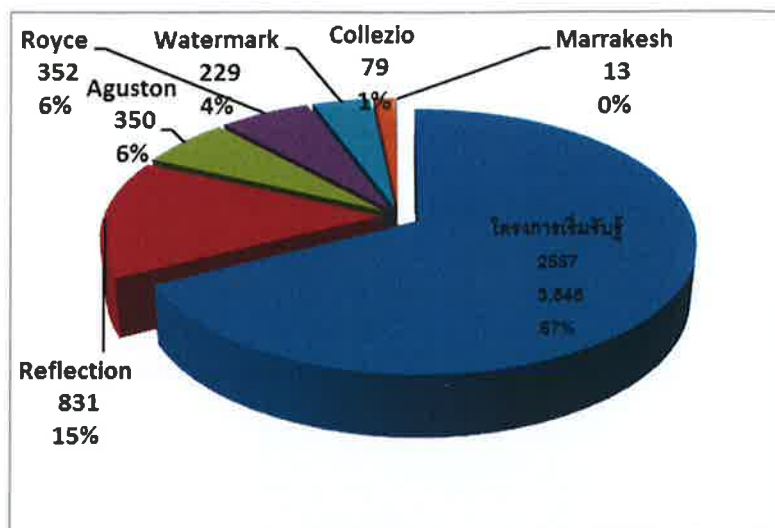
โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ระหว่างปี 2555 – 2557 แสดงได้ดังนี้

รายได้(งบการเงินรวม)	2557		2556		2555	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด						
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิภาวดี เวิลด์	29.50	0.48%	60.32	1.79%	183.00	7.13%
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิภาวดี เวิลด์ บี	199.58	3.22%	52.50	1.55%	117.70	4.58%
อภิสัน สุขุมวิท22	349.84	5.65%	375.12	11.10%	127.66	4.97%
มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนซ์	12.80	0.21%	48.56	1.44%	487.00	18.96%
รีฟลิกซ์ จอมเทียน บีช พัทยา	830.65	13.42%	870.29	25.76%	-	-
คอลเลกซ์โฮ สหกรณ์พัฒนา	78.69	1.27%	221.65	6.56%	129.54	5.04%
อิกวีน็อกซ์ พหล-วิภา	1,888.53	30.51%	-	-	-	-
เอ็ม พญาไท	1,146.84	18.53%	-	-	-	-
เอ็ม ลาตพราว	690.95	11.16%	-	-	-	-
เอ็ม สยาม	121.71	1.97%	-	-	-	-
รอยซ์ ไพรวาท เรสซิเดนซ์	352.38	5.69%	1,491.30	44.15%	1,211.01	47.16%
เดอะมาร์เวล เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ5	-	-	127.00	3.76%	157.70	6.14%
วินด์ สุขุมวิท23	-	-	-	-	27.30	1.06%
วินด์ รัชโยธิน	-	-	-	-	26.15	1.02%
มิกโคเนส หัวหิน	-	-	-	-	4.20	0.16%
รวมรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	5,701.47	92.10%	3,246.74	96.11%	2,471.26	96.23%
รายได้จากกิจการโรงแรม	99.42	1.61%	88.28	2.61%	60.90	2.37%
รายได้ค่าบริการจัดการ	11.28	0.18%	3.56	0.11%	10.50	0.41%
รายได้จากการรับเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้า	105.12	1.70%	5.37	0.16%	-	-
กำไรจากการขายสินทรัพย์	223.82	3.62%	4.40	0.13%	-	-
รายได้อื่น	49.65	0.80%	29.79	0.88%	25.37	0.99%
รวมรายได้	6,190.77	100.00%	3,378.14	100.00%	2,568.03	100.00%

รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด

บริษัทฯ มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดต่างๆ ในปี 2557 จำนวน 5,701.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,454.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.61 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 3,246.74 ล้านบาท โดยรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2557 ส่วนใหญ่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2557 จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา เอ็ม พญาไท เอ็ม ลาดพร้าว และ เอ็ม สยาม ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์รวมกัน 3,848.03 ล้านบาท และ ส่วนที่เหลือจำนวน 1,853.44 ล้านบาท มาจากการรับรู้รายได้ในโครงการที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ ส่วนใหญ่ได้แก่ วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิภา รอยซ์ ไพรวาท เรสซิเดนซ์ อิกส์ตัน สุขุมวิท22 และ รีเฟล็กซ์ จอมเทียนบีช พัทยา เป็นต้น





รายได้จากกิจการโรงแรม

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรม – โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา จำนวน 99.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.62 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม 88.28 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้เป็นผลจากการที่โรงแรมเป็นที่รู้จักและได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น จากการประชาสัมพันธ์ การทำการตลาด และการส่งเสริมการขายในหลากหลายรูปแบบ ทำให้อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) เพิ่มขึ้น และส่งผลต่อรายได้ห้องพัก และรายได้อื่นๆของโรงแรมเพิ่มขึ้น

	2557	2556	2555
อัตราการเข้าพัก(ร้อยละ)	60	52	36

รายได้จากการบริหารจัดการ

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริการจัดการจากการรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดต่างๆของบริษัท จากบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ที่เป็นผู้บริหารงานนิติบุคคลในโครงการอสังหาริมทรัพย์ 22 และ โครงการรีเฟลคชั่น จอมเทียนบีช พัทยา จำนวน 11.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 216.85 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีรายได้จากการบริหารจัดการ 3.56 ล้านบาท

รายได้อื่น

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้อื่น ๆ รวม 378.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 339.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 857.03 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีรายได้อื่น ๆ รวม 39.56 ล้านบาท สาเหตุที่รายได้อื่น ๆ ในปี 2557 เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นอย่างมาก เนื่องจากในปี 2557 มีรายได้อื่น – กำไรจากการขายสินทรัพย์ จำนวน 223.82 ล้านบาท จากการขายอาคารสำนักงาน Equinox Office Tower ที่ดินเปล่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นยอดสุทธิจากต้นทุนและประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เปรียบเทียบกับปี 2556 ที่มีกำไรจากการขายสินทรัพย์เพียง 4.40 ล้านบาท นอกจากนี้ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้อื่น – รายได้จากการรับเงินมัดจำล่วงหน้า จำนวน 105.12 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการรับเงินมัดจำจากลูกค้าในโครงการ รีเฟลิคชั่น จอมเทียนบีช พัทยา เปรียบเทียบกับปี 2556 ที่มีรายได้จากการรับเงินมัดจำเพียง 5.37 ล้านบาท

ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด

ในปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 4,047.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,614.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.36 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีต้นทุนจากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด 2,433.16 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2557 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ที่มีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.61 จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2557 จำนวน 4 โครงการดังกล่าวข้างต้น และ โครงการต่อเนื่องต่างๆ โดยในปี 2557 บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดเทียบกับรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ร้อยละ 71.00 เปรียบเทียบกับปี 2556 ที่มีอัตราร้อยละ 74.94 อัตราต้นทุนที่ลดลงนี้เป็นผลจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2557 ที่มีการรับรู้รายได้ในปี 2557 เป็นสัดส่วนร้อยละ 67 ของรายได้ทั้งปี มีการควบคุมต้นทุนที่ดีขึ้น ทำให้อัตรากำไรเมื่อเทียบกับรายได้ ลดลง (รายละเอียดตามตารางสัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย)

ต้นทุนจากกิจการโรงแรมและต้นทุนบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนบริการในการบริหารจัดการ ในปี 2557 จำนวน 64.78 และ 10.01 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีต้นทุน 60.12 และ 5.19 ล้านบาทตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนจากกิจการโรงแรมและต้นทุนบริการนี้ เป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2557

อย่างไรก็ดีเมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี 2557 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนบริการในการบริหารจัดการ ต่อรายได้คิดเป็นร้อยละ 65.16 และ 88.76 ตามลำดับ ลดลงจากปี 2556 ที่มีสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ร้อยละ 68.11 และ 145.69 ตามลำดับ (รายละเอียดตามตารางสัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย)

กำไรขั้นต้น

ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลักรวม 1,689.59 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 29.07 เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม 840.10 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 25.16 (ไม่รวมกำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากการรับเงินมัดจำ) อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลจากความสามารถในการเพิ่มรายได้ และการปรับปรุงประสิทธิภาพทางด้านต้นทุน (รายละเอียดตามตารางกำไรและอัตรากำไร)

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าส่งเสริมการขาย ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมต่างๆ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขายอาคารชุด เช่น ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และ ค่าธรรมเนียมในการโอน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา และ ค่าใช้จ่ายสำนักงาน

ในปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 1,008.91 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.21 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการขายสินทรัพย์และรายได้จากการรับเงินมัดจำจากลูกค้า) เพิ่มขึ้น 261.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.03 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 747.17 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.18 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการขายสินทรัพย์และรายได้จากการรับเงินมัดจำจากลูกค้า) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายในการโอนที่เพิ่มขึ้นตามการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น และ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการขยายงานในหน่วยงานต่างๆ (รายละเอียดตามตารางสัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย)

ค่าใช้จ่ายอื่น

ในปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายอื่น จำนวน 18.95 ล้านบาท ลดลง 91.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 82.92 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีค่าใช้จ่ายอื่น 110.92 ล้านบาท สาเหตุจากการลดลงของการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าและประมาณการผลขาดทุนต่างๆ



สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2557		2556		2555	
	ล้านบาท	สัดส่วนรายได้	ล้านบาท	สัดส่วนรายได้	ล้านบาท	สัดส่วนรายได้
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด *	4,047.79	71.00%	2,433.16	74.94%	1,946.02	78.75%
ต้นทุนกิจการโรงแรม *	64.78	65.16%	60.12	68.11%	55.31	90.82%
ต้นทุนบริการ *	10.01	88.76%	5.19	145.69%	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย **	581.98	9.93%	419.69	12.46%	246.68	9.61%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร **	426.93	7.28%	327.48	9.72%	251.21	9.78%
ค่าใช้จ่ายอื่น **	18.95	0.32%	110.92	3.29%	-	-

* เทียบกับรายได้โดยตรง

** เทียบกับรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการขายสินทรัพย์และรายได้จากการรับเงินมัดจำ)

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในปี 2557 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จาก บริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด จำนวน 0.64 ล้านบาท ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่บริษัทฯ ลงทุนร่วมกับผู้ร่วมทุนต่างชาติ ที่จัดตั้งขึ้นในปี 2557 เพื่อประกอบธุรกิจด้านการรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งผลขาดทุนที่เกิดขึ้นนี้ เป็นผลขาดทุนในช่วงระยะเวลาของการเริ่มต้นธุรกิจ

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมธนาคาร ในปี 2557 จำนวน 183.24 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.13 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการขายสินทรัพย์และรายได้จากการรับเงินมัดจำจากลูกค้า) เพิ่มขึ้น 35.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.84 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 147.96 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.39 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการขายสินทรัพย์และรายได้จากการรับเงินมัดจำจากลูกค้า) ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นในปี 2557 เนื่องจากการรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

กำไรสุทธิ

จากรายได้ ต้นทุนขายและต้นทุนบริการ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายอื่น และค่าใช้จ่ายทางการเงิน ส่งผลให้ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ จำนวน 663.98 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ

10.73 เปรียบเทียบกับปี 2556 ที่มีผลขาดทุนสุทธิ 118.14 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 3.50 (รายละเอียดตามตารางกำไรและอัตรากำไร)

กำไรและอัตรากำไร	2557		2556		2555	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรขั้นต้น*	1,689.59	29.07%	840.10	25.16%	530.83	20.96%
กำไรจากการดำเนินงาน	1,039.69	16.79%	21.57	0.64%	68.82	2.68%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	663.98	10.73%	(118.14)	-3.50%	(60.30)	-2.35%

* เฉพาะรายได้หลัก

3. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 13,589.38 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2556 ที่มีสินทรัพย์รวม 14,596.31 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนสินทรัพย์ และ รายละเอียดของสินทรัพย์หลักๆ ดังนี้

สินทรัพย์	2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	757.67	5.58%	218.43	1.50%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	131.33	0.97%	57.70	0.40%
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	9,569.62	70.42%	10,777.68	73.84%
เงินจ่ายล่วงหน้าและเงินมัดจำ	847.26	6.23%	562.65	3.85%
อื่นๆ	64.18	0.47%	54.24	0.37%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11,370.06	83.67%	11,670.70	79.96%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	758.75	5.58%	1,722.77	11.80%
ที่ดินอาคารอุปกรณ์	1,187.97	8.74%	949.43	6.50%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	219.45	1.61%	223.64	1.53%
อื่นๆ	53.15	0.39%	29.77	0.20%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,219.32	16.33%	2,925.61	20.04%
รวมสินทรัพย์	13,589.38	100.00%	14,596.31	100.00%

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของบริษัท จำนวน 9,569.62 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70.42 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2556 ที่มีจำนวน 10,777.68 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 73.84 ของสินทรัพย์รวม สาเหตุหลักเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มมากขึ้นในปี 2557

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2557	2556
ต้นทุนที่ดิน	8,577,467	8,318,916
งานระหว่างก่อสร้าง	17,601,563	14,507,655
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	1,595,157	1,284,583
รวม	27,774,187	24,111,154
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม	(17,079,742)	(12,994,446)
ส่วนที่โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อการลงทุน	(572,566)	(221,585)
ส่วนที่โอนไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(56,641)	(56,641)
จำหน่ายที่ดินระหว่างปี	(434,627)	-
ปรับปรุงเป็นค่าใช้จ่าย	(47,756)	-
รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิ		
ที่จะได้รับ	(13,230)	(60,800)
สุทธิ	9,569,625	10,777,682

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 758.75 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.58 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2556 ที่มีจำนวน 1,722.77 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.80 ของสินทรัพย์รวม การลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2557 ส่วนใหญ่เนื่องจากการขายอาคารสำนักงาน Equinox Office Tower

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2557 มีจำนวนเท่ากับ 131.33 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.97 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2556 ที่มีจำนวน 57.70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.40 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม	
	2557	2556
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน</u>	-	-
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>		
อายุหนี้ค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	22,250	27,037
3 - 6 เดือน	2,644	8,602
6 - 12 เดือน	1,215	2,346
มากกว่า 12 เดือน	1,488	15
รวมลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	27,597	38,000
รวมลูกหนี้การค้า	27,597	38,000
<u>ลูกหนี้อื่น</u>		
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ		
ที่เกี่ยวข้องกัน	64,696	3,589
ลูกหนี้อื่นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	20,500	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-
เงินทดรองจ่าย	18,534	16,106
รวมลูกหนี้อื่น	103,730	19,695
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	131,327	57,695

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

หน่วย: ล้านบาท

	2557	2556
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ	44,117	37,793
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว	29,018	23,831
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา (ร้อยละ)	66	63
จำนวนเงินตามหนังสือจะซื้อขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	7,161	11,800

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ จำนวน 1,187.97 ล้านบาท คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 8.74 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2556 ที่มีจำนวน 949.43 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.50 ของสินทรัพย์รวม

ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดิน และ อาคารของโรงแรมมารา เกท หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของโรงแรมบริเวณหาดจอมเทียน พัทยา และ ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของอาคารสำนักงานแห่งใหม่ของบริษัทฯ บริเวณซอยทองหล่อ ถนนสุขุมวิท

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 10,520.01 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลา เดียวกันของปี 2556 ที่มีหนี้สินรวม 12,190.92 ล้านบาท การลดลงของหนี้สินรวมเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ ที่เพิ่มมากขึ้นในปี 2557 และ การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทำให้บริษัทฯ สามารถชำระเงินกู้จาก สถาบันการเงินได้มากขึ้น โดยมีสัดส่วนหนี้สิน และ รายละเอียดของหนี้สินหลักๆ ดังนี้

หนี้สิน	2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	1,759.26	16.72%	1,245.57	10.22%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,402.49	13.33%	791.32	6.49%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินชำระใน 1 ปี	1,142.93	10.86%	1,832.23	15.03%
หุ้นกู้ระยะสั้น	1,000.00	9.51%	500.00	4.10%
เงินประกันการก่อสร้าง	311.43	2.96%	190.99	1.57%
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,790.05	17.02%	2,188.99	17.96%
อื่นๆ	355.77	3.38%	751.35	6.16%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	7,761.93	73.78%	7,500.45	61.52%
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,284.76	21.72%	3,716.64	30.49%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง	462.09	4.39%	462.09	3.79%
หุ้นกู้ระยะยาว			500.00	4.10%
อื่นๆ	11.23	0.11%	11.75	0.10%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,758.08	26.22%	4,690.48	38.48%
รวมหนี้สิน	10,520.01	100.00%	12,190.92	100.00%

ณ 31 ธันวาคม 2557 สัดส่วนหนี้สินหมุนเวียนต่อหนี้สินรวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 73.78 เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2556 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 61.52 เนื่องจาก

- การครบกำหนดไถ่ถอนของหุ้นกู้จำนวน 2 ชุดที่ครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤษภาคม และ ตุลาคม 2558 มูลค่าชุดละ 500 ล้านบาทรวมเป็นเงิน 1,000 ล้านบาท ทำให้ถูกจัดประเภทเป็น หนี้สินระยะสั้น
- การจัดประเภทเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งคาดว่าจะสามารถชำระเงินกู้ได้ภายใน 1 ปี จำนวนเงินกู้ 825.17 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าจากโครงการต่างๆของบริษัทที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่สำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2557	2556
สัญญาก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้าง		
โครงการอาคารชุดและสัญญาบริการ	2,471	3,262
การจ่ายค่าซื้อที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	615	875

หน่วย: ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 3,069.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2556 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,405.39 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นนี้เนื่องจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2557

4. สภาพคล่องและความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ในปี 2557 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 822.54 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการรับเงินในการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดต่างๆของบริษัท
- กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 1,787.84 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยเฉพาะอาคารสำนักงาน Equinox Office Tower และ ที่ดิน

- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 2,071.13 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการจ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.46 เท่า และ ลดลงจากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2556 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 1.56 เท่า เป็นผลจากการที่หุ้นกู้จำนวนเงินรวม 1,000 ล้านบาท จะครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2558 ทำให้หนี้สินหมุนเวียนของบริษัทเพิ่มขึ้น และส่งผลทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลง สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 0.12 เท่า เพิ่มขึ้นเป็น 0.23 เท่าในปี 2557 เนื่องจากการลดลงของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มมากขึ้นในปี 2557

สำหรับความเหมาะสมของโครงสร้างทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 3.43 เท่า ลดลงจากปี 2556 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 5.07 เท่า และ อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.79 เท่า ลดลงจากปี 2556 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 2.93 เท่า เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ของหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2557 และการขายสินทรัพย์อาคารสำนักงานอิกวิโนกซ์และที่ดิน ทำให้บริษัทฯมีเงินคงเหลือไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมากกว่าการเบิกเงินกู้ยืมในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจากกำไรสุทธิในปี 2557

5. ปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงิน หรือ ผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัท คือปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ซึ่งส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ดี จากการที่โครงการอาคารชุดของบริษัทเป็นโครงการระดับ High End ทำให้ได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจไม่มากนัก นอกจากนี้ ปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังส่งผลต่อการปล่อยสินเชื่อโครงการของสถาบันการเงิน สถาบันการเงินอาจเข้มงวดและ จำกัดวงเงินการให้สินเชื่อในการพัฒนาโครงการของบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงทางด้านนี้ บริษัทฯ ได้วางแผนในการระดมทุนผ่านช่องทางอื่น เช่น การออกหุ้นกู้ เป็นต้น

นอกจากปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังมีปัจจัยทางด้านการขยายตัวของเมือง และการเพิ่มขึ้นของระบบรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ที่ส่งผลในแง่บวกต่อการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งการขยายตัวนี้ จะช่วยส่งเสริมให้เกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองและตามแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด