

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. ตารางสรุปงบการเงิน

งบการเงินรวม โดยเปรียบเทียบ 3 ปี ที่ผ่านมา

ตารางสรุปงบดุล งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสดโดยเปรียบเทียบ 3 ปี ที่ผ่านมา

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม					
	31 ธ.ค. 2554 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธ.ค. 2555 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธ.ค. 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	278.6	7.3	134.6	3.4	1,039.3	12.1
ลูกหนี้การค้า	-	-	0.3	0.0	13.3	0.2
สินค้าคงเหลือ	945.9	24.8	307.2	7.7	144.3	1.7
โครงการรอส่งทรัพย์สินระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	-	-	-	-	278.5	3.2
ลูกหนี้บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.4	0.0	1.5	0.0	3.3	0.0
ดอกเบี้ยค้างรับจากผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	17.9	0.5	8.3	0.2	38.7	0.5
ค่าโฆษณาจ่ายล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7.8	0.2	13.8	0.3	19.8	0.2
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,250.7	32.7	465.8	11.7	1,537.3	17.9

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม					
	31 ธ.ค. 2554 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธ.ค. 2555 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธ.ค. 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - มูลค่ายุติธรรม	15.0	0.4	-	-	-	-
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้	30.6	0.8	61.1	1.5	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	35.1	0.9	138.6	3.5	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดิน	-	-	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นและบริษัทย่อย	632.1	16.5	832.1	21.0	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	-	-	52.1	1.3	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	-	-	6.3	0.2	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้หรือการดัดบัญชี	-	-	19.2	0.5	-	-
สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ	1,063.3	27.8	1,052.6	26.5	2,083.8	24.3
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	-	-	51.4	1.3	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าการก่อสร้าง	6.3	0.2	128.3	3.2	231.9	2.7
งานระหว่างก่อสร้าง	560.3	14.7	928.6	23.4	3,093.4	36.1
ที่ดิน	-	-	-	-	579.6	6.8
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ	28.2	0.7	26.2	0.7	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคาร อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์ - สุทธิ	103.6	2.7	101.7	2.6	144.0	1.7
สินทรัพย์เพื่อให้เช่า - สุทธิ	-	-	-	-	141.8	1.7
ค่าความนิยม	-	-	-	-	501.8	5.9
สินทรัพย์เงินได้รอการดัดบัญชี - สุทธิ	93.2	2.4	106.6	2.7	259.6	3.0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.4	0.0	1.3	0.0	3.3	0.0
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,569.3	67.3	3,506.0	88.3	7,039.3	82.1
รวมสินทรัพย์	3,820.1	100.0	3,971.8	100.0	8,576.6	100.0

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม					
	31 ธ.ค. 2554 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธ.ค. 2555 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธ.ค. 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18.5	0.5	14.9	0.4	244.9	2.9
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	-	-	323.5	3.8
เจ้าหนี้การค้า	68.3	1.8	89.7	2.3	201.7	2.4
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.3	0.0	0.4	0.0	0.6	0.0
เจ้าหนี้อื่น	2.3	0.1	4.7	0.1	2.6	0.0
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	280.2	7.3	34.4	0.9	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.3	0.0	1.1	0.0	1.8	0.0
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	204.3	5.3	67.9	1.7	58.8	0.7
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	532.2	13.4	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	27.4	0.7	39.9	1.0	3.3	0.0
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	17.3	0.5	7.0	0.2	20.7	0.2
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6.8	0.2	19.2	0.5	12.0	0.1
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย	63.6	1.7	47.1	1.2	29.4	0.3
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	14.8	0.4	3.9	0.1	12.8	0.1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	704.1	18.4	862.5	21.7	912.12	10.6
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-				
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	184.3	4.8	368.3	9.3	1,471.3	17.2
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	-	-	1.7	0.0	19.2	0.2
ค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง	9.4	0.2	9.5	0.2	9.6	0.1
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,683.1	44.1	1,488.6	37.5	2,320.8	27.1
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	384.3	10.1	340.9	8.6	1,685.5	19.7
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.0	0.1	5.1	0.1	7.6	0.1
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	1.3	0.0	1.9	0.0	2.6	0.0
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,264.3	59.3	2,216.1	55.8	5,516.7	64.3
รวมหนี้สิน	2,968.4	77.7	3,078.5	77.5	6,428.8	75.0

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม					
	31 ธ.ค. 2554 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธ.ค. 2555 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธ.ค. 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,454.3	38.1	1,454.3	36.6	2,054.3	24.0
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	-	-	1,431.1	16.7
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(753.8)	(19.7)	(753.8)	(19.0)	(61.4)	(0.7)
ส่วนเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	0.0	0.0	-	-	-	-
กำไรสะสม - จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	7.0	0.2	15.6	0.2
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	151.2	4.0	185.8	4.7	(689.5)	(8.0)
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	851.7	22.3	893.2	22.5	2,750.1	32.1
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	(602.3)	(7.0)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	851.7	22.3	893.2	22.5	2,147.7	25.0
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,820.1	100.0	3,971.8	100.0	8,576.6	100.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม					
	31 ธ.ค. 2554 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธ.ค. 2555 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธ.ค. 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	1,041.3	94.7	938.9	86.2	287.4	83.3
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	(768.2)	(69.8)	(656.1)	(60.2)	(188.1)	(54.5)
กำไรขั้นต้น	273.1	24.8	282.9	26.0	99.3	28.8
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1.6	0.1	1.9	0.2	3.9	1.1
กำไรจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า	0.4	0.0	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการรับเงินค่าสินไหมทดแทน	-	-	-	-	-	-
โอนกลับรายการเงินทอนรับและจ่าย	1.1	0.1	-	-	-	-
โอนกลับรายการเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	7.0	0.6	-	-	-	-
โอนกลับรายการเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	0.7	0.1	-	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	36.6	3.3	104.4	9.6	32.3	9.3
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร	10.0	0.9	30.0	2.8	15.0	4.3
รายได้อื่น	1.5	0.1	13.2	1.2	6.6	1.9
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(55.2)	(5.0)	(65.7)	(6.0)	(186.6)	(54.1)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(110.0)	(10.0)	(121.9)	(11.2)	(119.0)	(34.5)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(10.1)	(0.9)	(25.6)	(2.3)	(28.2)	(8.2)
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ	(7.5)	(0.7)	0.5	0.0	(0.9)	(0.3)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี	149.2	13.6	219.6	20.2	(177.7)	(51.5)
ต้นทุนทางการเงิน	(153.2)	(13.9)	(119.2)	(10.9)	(97.6)	(28.3)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี	(4.0)	(0.4)	100.4	9.2	(275.3)	(79.8)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(54.2)	(4.9)	(58.9)	(5.4)	18.3	5.3
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(58.3)	(5.3)	41.6	3.8	(257.0)	(74.5)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
กลับรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุน	0.0	0.0	(0.0)	(0.0)	-	-
ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ	-	-	-	-	(584.1)	(169.2)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(58.3)	(5.3)	41.6	3.8	(841.0)	(243.7)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม					
	31 ธ.ค. 2554 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธ.ค. 2555 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธ.ค. 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	55.4	5.0	41.6	3.8	(795.4)	(230.5)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(113.6)	(10.3)	-	-	(45.7)	(13.2)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(58.3)	(5.3)	41.6	3.8	(841.0)	(243.7)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	55.4	5.0	41.6	3.8	(795.4)	(230.5)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(113.6)	(10.3)	-	-	(45.7)	(13.2)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(58.3)	(5.3)	41.6	3.8	(841.0)	(243.7)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)	0.038		0.029		(0.387)	
จำนวนหุ้นทั้งหมด ณ สิ้นงวด (ล้านหุ้น)	1,454.3		1,454.3		2,054.3	

งบกระแสเงินสด (งบการเงินรวม) สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม

งบกระแสเงินสด	31 ธ.ค. 2554	31 ธ.ค. 2555	31 ธ.ค. 2556
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	401.3	477.3	(369.1)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(695.4)	(472.8)	(719.5)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	522.1	(148.4)	1,993.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	228.1	(144.0)	904.6
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	50.5	278.6	134.6
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	278.6	134.6	1,039.3

2. การแสดงอัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม		
		31 ธ.ค. 2554 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธ.ค. 2555 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธ.ค. 2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.8	0.5	1.7
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	26.2	30.1	34.5
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน(1)	ร้อยละ	13.5	23.4	(61.8)
อัตรากำไรอื่น (2),(3)	ร้อยละ	-	-	-
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (1),(4)	ร้อยละ	285.7	217.3	N/A
อัตรากำไรสุทธิ (2),(5)	ร้อยละ	(5.3)	3.8	(74.5)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเฉลี่ย*	ร้อยละ	(28.1)	4.8	(56.4)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์*	ร้อยละ	(1.7)	1.1	(5.5)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (6)	ร้อยละ	(2.8)	3.1	(7.0)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (2)	เท่า	0.3	0.3	0.1
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น*	เท่า	3.5	3.4	2.3
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินและบุคคลอื่นต่อส่วนของผู้ถือหุ้น*	เท่า	0.8	0.4	0.8
อัตราส่วนหนี้สินต่อ EBITDA	เท่า	19.4	12.7	(45.1)
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินและบุคคลอื่นต่อ EBITDA	เท่า	4.5	1.6	(15.8)
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	4.0	5.5	(3.0)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis) (7)	เท่า	(0.3)	(0.6)	0.1
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	-	-	-

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ในปี 2556 มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญเกิดขึ้นกับบริษัทฯ อาทิ การเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา รวมทั้งการซื้อหุ้นคืนและรับโอนหนี้ของบริษัทย่อยทำให้สินทรัพย์รวม หนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ กำลังดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหญ่ทั้ง 2 โครงการ ได้แก่ โครงการมหานคร และ โครงการมหาสมุทร หัวหิน และคาดว่าจะเปิดตัวโครงการห้องชุดพักอาศัยระดับลักซ์วรีใหม่อีก 1 โครงการ ในปี 2557 นี้

ผลการดำเนินงานของปี 2556 สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์จากโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และโครงการไฟค์ส เลน รวม จำนวน 287.4 ล้านบาท และมีรายได้อื่นจำนวน 57.7 ล้านบาท รวมเป็นรายได้ทั้งหมด 345.1 ล้านบาท มีผลขาดทุนสุทธิ 841.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 243.7 ของรายได้รวม ซึ่งขาดทุนสุทธิจำนวน 841.0 ล้านบาท ดังกล่าวเป็นการแบ่งปันผลขาดทุนสุทธิสำหรับส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 795.4 ล้านบาท และขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม จำนวน 45.6 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากผลขาดทุนสำหรับส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันโดยเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 ภายหลังจากการซื้อหุ้นและรับโอนหนี้ของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (บริษัทย่อยในปัจจุบัน) เพิ่มขึ้นจากเดิม 50% เป็นประมาณ 68% ทำให้บริษัทฯ ต้องรับรู้ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ จำนวน 584.1 ล้านบาท อย่างไรก็ตามรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจ เดิมเคยบันทึกไว้ในส่วนของเจ้าของตั้งแต่ปี 2554 ครั้งนี้เป็นเพียงการรับรู้รายการดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเท่านั้น ดังนั้นรายการพิเศษดังกล่าวจึงมิใช่ขาดทุนจากการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และมีได้ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงแต่ประการใด

ในปี 2555 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์จากโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และโครงการไฟค์ส เลน รวมเป็นจำนวน 938.9 ล้านบาท และมีรายได้อื่นจำนวน 150.0 ล้านบาท รวมเป็นรายได้ทั้งหมด 1,088.9 ล้านบาท มีกำไรสุทธิ 41.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.8 ของรายได้รวม

รายละเอียดและความคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการอาคารพักอาศัยต่างๆ ณ 31 ธันวาคม 2556 มีดังนี้

โครงการ	ดำเนินการโดย	มูลค่าโครงการโดยประมาณ	จำนวนห้องทั้งหมด	มูลค่าโครงการที่รับรู้รายได้แล้ว			ร้อยละความคืบหน้าในการก่อสร้าง	ปีที่เริ่ม/คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้
				จำนวนห้อง	ล้านบาท	ร้อยละ		
โครงการไฟค์ส เลน	บริษัทฯ	910.0	70	67	832.9	91.5	100	2549
โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส	วายุแอลพี	2,338.0	132	127	2,200.8	94.1	100	2554
โครงการเดอะ ริชท์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก	เพชทู	12,000.0	200	-	-	-	19.37	2558

สรุปผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2555		31 ธ.ค. 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	134.6	3.4	1,039.3	12.1
ลูกหนี้การค้า	0.3	0.0	13.3	0.2
สินค้าคงเหลือ	307.2	7.7	144.3	1.7
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	-	-	278.5	3.2
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	1.5	0.0	3.3	0.0
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	8.3	0.2	38.7	0.5
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13.8	0.3	19.8	0.2
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	465.8	11.7	1,537.3	17.9
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้	61.1	1.5	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	138.6	3.5	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นและบริษัทย่อย	832.1	21.0	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	52.1	1.3	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	6.3	0.2	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้และการตัดบัญชี	19.2	0.5	-	-
สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ	1,052.6	26.5	2,083.8	24.3
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	51.4	1.3	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าการก่อสร้าง	128.3	3.2	231.9	2.7
งานระหว่างก่อสร้าง	928.6	23.4	3,093.4	36.1
ที่ดิน	-	-	579.6	6.8
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ	26.2	0.7	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคาร อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์ - สุทธิ	101.7	2.6	144.0	1.7
สินทรัพย์เพื่อให้เช่า - สุทธิ	-	-	141.8	1.7
ค่าความนิยม			501.8	5.9
สินทรัพย์เงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	106.6	2.7	259.6	3.0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.3	0.0	3.3	0.0
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,506.0	88.3	7,039.3	82.1
รวมสินทรัพย์	3,971.8	100.0	8,576.6	100.0

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2555		31 ธ.ค. 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14.9	0.4	244.9	2.9
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	323.5	3.8
เจ้าหนี้การค้า	89.7	2.3	201.7	2.4
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.4	0.0	0.6	0.0
เจ้าหนี้อื่น	4.7	0.1	2.6	0.0
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	34.4	0.9	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในปี	1.1	0.0	1.8	0.0
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	67.9	1.7	58.8	0.7
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	532.2	13.4	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	39.9	1.0	3.3	0.0
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	8.7	0.2	20.7	0.2
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19.2	0.5	12.0	0.1
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย	47.1	1.2	29.4	0.3
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.9	0.1	12.8	0.1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	864.2	21.8	912.1	10.6
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	368.3	9.3	1,471.3	17.2
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	-	-	19.2	0.2
ค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง	9.5	0.2	9.6	0.1
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,488.6	37.5	2,320.8	27.1
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	340.9	8.6	1,685.5	19.7
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในปี	5.1	0.1	7.6	0.1
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	1.9	0.0	2.6	0.0
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,214.4	55.8	5,516.7	64.3
รวมหนี้สิน	3,078.5	77.5	6,428.8	75.0
ส่วนของเจ้าของ				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,454.3	36.6	2,054.3	24.0
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			1,431.1	16.7
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(753.8)	(19.0)	(61.4)	(0.7)
กำไรสะสม - จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	7.0	0.2	15.6	0.2
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	185.8	4.7	(689.5)	(8.0)
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	893.2	22.5	2,750.1	32.1
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม			(602.3)	(7.0)
รวมส่วนของเจ้าของ	893.2	22.5	2,147.7	25.0
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	3,971.8	100.0	8,576.6	100.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2555		31 ธ.ค. 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	938.9	86.2	287.4	83.3
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	(656.1)	(60.2)	(188.1)	(54.5)
กำไรขั้นต้น	282.9	26.0	99.3	28.8
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1.9	0.2	3.9	1.1
ดอกเบี้ยรับ	104.4	9.6	32.3	9.3
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร	30.0	2.8	15.0	4.3
รายได้อื่น	13.2	1.2	6.6	1.9
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(65.7)	(6.0)	(186.6)	(54.1)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(121.9)	(11.2)	(119.0)	(34.5)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(25.6)	(2.3)	(28.2)	(8.2)
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ	0.5	0.0	(0.9)	(0.3)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี	219.6	20.2	(177.7)	(51.5)
ต้นทุนทางการเงิน	(119.2)	(10.9)	(97.6)	(28.3)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี	100.4	9.2	(275.3)	(79.8)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(58.9)	(5.4)	18.3	5.3
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	41.6	3.8	(257.0)	(74.5)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				
กลับรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุน	(0.0)	(0.0)	-	-
ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจ			(584.1)	(169.2)
ภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ				
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	41.6	3.8	(841.0)	(243.7)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	41.6	3.8	(795.4)	(230.5)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	(45.7)	(13.2)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	41.6	3.8	(841.0)	(243.7)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	41.6	3.8	(795.4)	(230.5)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	(45.7)	(13.2)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	41.6	3.8	(841.0)	(243.7)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)	0.029		(0.387)	
จำนวนหุ้นทั้งหมด ณ สิ้นงวด (ล้านหุ้น)	1,454.3		2,054.3	

งบกระแสเงินสด	31 ธ.ค. 2553	31 ธ.ค. 2554	31 ธ.ค. 2555	31 ธ.ค. 2556
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(392.0)	401.3	477.3	(369.1)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(0.9)	(695.4)	(472.8)	(723.2)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	394.1	522.1	(148.4)	1,993.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	1.2	228.1	(144.0)	901.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	49.3	50.5	278.6	134.6
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	50.5	278.6	134.6	1,035.6

รายได้

รายได้หลัก

บริษัทฯ มีรายได้หลักจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ที่บริษัทฯ ได้พัฒนา และจะสามารถรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารชุดให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

ในปี 2556 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อพักอาศัยให้กับลูกค้าโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 9 ยูนิต รวมมูลค่าห้องชุดและเฟอร์นิเจอร์จำนวน 245.1 ล้านบาท รวมมูลค่าของห้องชุดของโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้วทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 94.1 ของมูลค่าโครงการ และมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อพักอาศัยให้กับลูกค้าโครงการไพลด์ เสน อีกจำนวน 1 ยูนิต รวมมูลค่าห้องชุดและเฟอร์นิเจอร์จำนวน 42.9 ล้านบาท รวมมูลค่าของห้องชุดของโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้วทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 91.5 ของมูลค่าโครงการ

ส่วนห้องชุดพักอาศัยโครงการ เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมหานคร มีจำนวนห้องชุดเพื่อพักอาศัยที่ลูกค้าทำสัญญาจะซื้อจะขายสิทธิการเช่าแล้ว จำนวน 112 ยูนิต รวมพื้นที่ประมาณ 21,999.86 ตร.ม. คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 45.9 ของพื้นที่โครงการ

เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายห้องชุดพักอาศัย จำนวน 938.9 ล้านบาท ในขณะที่รายได้ในปี 2556 เป็นจำนวน 287.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 69.4 เนื่องจากในปี 2555 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส เป็นจำนวนมาก ในขณะที่ปี 2556 นี้ บริษัทฯ มีจำนวนหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์คงเหลือน้อยลงตามสัดส่วนที่ลดลงของปริมาณลูกค้าที่ได้ทำสัญญาแล้ว และบริษัทฯ กำลังอยู่ในช่วงการดำเนินการพัฒนาโครงการใหญ่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการมหานคร และ โครงการมหาสมุทร หัวหิน

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะรับรู้รายได้จากการขายของโครงการมหาสมุทร หัวหิน และโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จและพร้อมโอนประมาณปี 2558 เป็นต้นไป

รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกัน เช่น รายได้จากการให้เช่าห้องชุดเพื่อพักอาศัยพร้อมเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งและอุปกรณ์ รวมทั้งรายได้จากดอกเบี้ยรับ ค่าบริหารงาน กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เป็นต้น

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการค่าเช่าอุปกรณ์ เฟอร์นิเจอร์และพื้นที่จากบริษัทย่อย รวมจำนวน 3.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 105.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 จำนวน 1.9 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยได้ส่งมอบพื้นที่บางส่วนให้กับผู้เช่าพื้นที่ในสวนอาคาร รีเทล คิวบ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมหานครเรียบร้อยแล้ว และผู้เช่าได้เข้ามาดำเนินการตกแต่งร้านค้าเพื่อเปิดให้บริการในปี 2557

ต้นทุน ค่าใช้จ่าย และกำไร

ต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีต้นทุนขายของห้องชุดพักอาศัยโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 162.9 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 66.5 ของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ ในปี 2556 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งต้นทุนขายในปี 2556 นี้ลดลงจากปี 2555 ซึ่งมีต้นทุนขายของห้องชุดพักอาศัยโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 641.5 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 70.2 ของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์

และมีต้นทุนขายของห้องชุดพักอาศัยโครงการไฟคัส เลน จำนวน 25.2 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 59.6 ของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ ในปี 2556 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งต้นทุนขายในปี 2556 นี้ เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2555 ซึ่งมีต้นทุนขายของห้องชุดพักอาศัยโครงการไฟคัส เลน จำนวน 14.5 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 59.2 ของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2555 และ 2556 จำนวน 213.2 ล้านบาท และ 333.7 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2556 ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 56.5 สาเหตุหลักมาจากแผนการตลาดเพื่อประชาสัมพันธ์ กระตุ้นยอดขายและค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับโครงการมหานคร ซึ่งมีห้องชุดพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี โครงการ เดอะริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก ทำให้ยอดรวมของมูลค่าที่ทำสัญญาแล้วเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 2,424.8 ล้านบาท รวมทั้งมีการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่อีกแห่ง คือ โครงการมหาสมุทร ห้วยหิน เมื่อกลางปี 2556 ที่ผ่านมา

โดยในปี 2555 มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 213.2 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทางการตลาดและการขายจำนวน 65.7 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายผลตอบแทนผู้บริหารจำนวน 25.6 ล้านบาท ภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีโอนห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และโครงการไฟคัส เลน รวมจำนวน 40.7 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางด้านการบริหารอื่นๆ จำนวน 81.2 ล้านบาท

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารประจำปี 2556 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 333.7 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทางการตลาดและการขายจำนวน 186.6 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายผลตอบแทนผู้บริหารจำนวน 28.2 ล้านบาท และภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีโอนห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 10.0 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางการบริหารอื่นๆ จำนวน 108.9 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินในปี 2555 และ 2556 จำนวน 119.2 ล้านบาท และ 97.6 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนทางการเงินในปี 2556 ที่ลดลงจำนวน 21.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีการลดจำนวนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับการพัฒนาโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และยังได้รับเงินจากการระดมทุนในการนำบริษัทฯ เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อนำไปซื้อเงินลงทุนซึ่งประกอบด้วยหุ้นและหนี้เงินกู้ยืมของโครงการมหานครจากบริษัท ไอปี้ซี ไทยแลนด์ แอลทีดี และ บริษัท ไอดีเจ โฮลดิ้งส์ จำกัด

ในปี 2555 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 119.2 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของโครงการมหานคร ร้อยละ 62.0 เป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯ ร้อยละ 25.8 และเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส ร้อยละ 12.1

ในปี 2556 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 97.6 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของโครงการมหานคร ร้อยละ 49.5 เป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯ ร้อยละ 43.3 และเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส ร้อยละ 7.2

กำไรขั้นต้น และกำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2555 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 282.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.1 จากการรับรู้รายได้จากการขายของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และโครงการไฟคัส เลน บริษัทฯ มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ จำนวน 219.6 ล้านบาท และมีผลกำไรประจำปี จำนวน 41.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.8

ในปี 2556 สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 99.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 34.5 จากการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และโครงการไฟคัส เลน บริษัทฯ มีผลขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ จำนวน 177.7 ล้าน และมีผลขาดทุนประจำปีจากการแบ่งปันผลขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 795.4 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 243.7

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ผลจากการซื้อหุ้นคืนและรับโอนหนี้ของบริษัทย่อยทำให้สินทรัพย์รวม หนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จะเห็นได้จากงบแสดงฐานะการเงินว่า สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 8,576.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 115.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2555 จำนวน 3,971.8 ล้าน

บาท หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 6,428.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 108.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2555 จำนวน 3,078.5 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ก็เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 2,750.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 207.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2555 จำนวน 893.2 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินเพิ่มเพื่อพัฒนาโครงการมหาสมุทร หัวหิน มูลค่าโครงการประมาณ 3,280 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าในส่วนของคันทรี คลับ) โดยรายการของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นมา ได้แก่ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย จำนวน 278.5 ล้านบาท ที่ดิน (โครงการมหานครและโครงการมหาสมุทร หัวหิน) รวมจำนวน 579.6 ล้านบาท และส่วนของคันทรี คลับ (Fixed asset-sport club) จำนวน 101.3 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,971.8 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการมหานคร จำนวน 1,052.6 ล้านบาท งานระหว่างก่อสร้างของโครงการมหานครจำนวน 928.6 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยจำนวน 832.1 ล้านบาท และสินค้างเหลือของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส โครงการไฟค์ส เลน และที่ดินที่ถือไว้เพื่อขายรวมจำนวน 307.2 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของสินทรัพย์รวมร้อยละ 78.6

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 8,576.6 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการมหานคร จำนวน 2,083.8 ล้านบาท งานระหว่างก่อสร้างของโครงการมหานครจำนวน 3,093.4 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายของโครงการมหาสมุทรจำนวน 278.5 ล้านบาท และสินค้างเหลือของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส โครงการไฟค์ส เลน จำนวน 144.3 ล้านบาท และสินทรัพย์เพื่อให้เช่าจำนวน 141.8 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของสินทรัพย์รวมร้อยละ 66.9

สิทธิการเช่าที่ดินและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

ณ สิ้นปี 2555 และ ณ สิ้นปี 2556 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินของโครงการมหานครสุทธิจำนวน 1,052.6 ล้านบาท (ซึ่งเป็นมูลค่าที่แบ่งตามสัดส่วนการลงทุนของกิจการร่วมลงทุน) และจำนวน 2,083.8 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ตามรายงานการประเมินราคาโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งซึ่งประเมินไว้เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2555 สิทธิการเช่าดังกล่าวมีมูลค่าจำนวน 2,822.0 ล้านบาท (คิดเป็นมูลค่า 1,411.0 ล้านบาท ตามสัดส่วนการลงทุนของกิจการร่วมลงทุน) สำหรับระยะเวลาภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือ 99 ปี

ในปี 2555 กิจการที่ควบคุมร่วมกัน (ปัจจุบันเป็นบริษัทย่อย) ได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพิ่มเติมสำหรับการก่อสร้างอาคารจอดรถ โดย ณ สิ้นปี 2555 กิจการที่ควบคุมร่วมกัน (ปัจจุบันเป็นบริษัทย่อย) มีการชำระค่าใช้จ่ายทุนดังกล่าวไว้แล้วจำนวน 102.7 ล้านบาท บริษัทฯ รับรู้ต้นทุนในส่วนนี้จำนวน 51.4 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2556 บริษัทย่อยได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและโอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นต้นทุนค่าที่ดิน

ในปี 2556 ที่ดินส่วนเพิ่มสำหรับสร้างอาคารจอดรถได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ย่อยแล้ว และบันทึกค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ไว้เป็น “ที่ดิน” จำนวนเงินรวม 308.6 ล้านบาท ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

รายละเอียดสิทธิการเช่าที่ดิน และเงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับสิทธิการเช่าที่ดิน ณ สิ้นงวดต่างๆ มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	2555	2556
สิทธิการเช่าที่ดิน-ราคาทุน	2,207.2	2,207.2
สิทธิการเช่าที่ดินตัดจำหน่ายสะสม (บันทึกเป็นค่าใช้จ่าย)	(69.8)	(75.3)
สิทธิการเช่าที่ดินตัดจำหน่ายสะสม (บันทึกเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง)	(32.2)	(48.1)
สิทธิการเช่าที่ดิน-สุทธิ	2,105.2	2,083.8
จำนวนที่แสดงในงบการเงิน	1,052.6	2,083.8
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ดินจัดสรร	102.7	-
จำนวนที่แสดงในงบการเงิน	51.4	-

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย และงานระหว่างก่อสร้าง

ปัจจุบัน บริษัท มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนา 2 โครงการ คือ โครงการมหานคร และ โครงการมหาสมุทร หัวหิน และมีอีก 1 โครงการที่กำลังเตรียมการพัฒนาเร็ว ๆ นี้

หลังจากพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เสร็จสิ้นไปแล้ว 2 โครงการ ได้แก่ โครงการไฟค์ส เเลน (ก่อสร้างในปี 2547 - 2549) และ โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส (ก่อสร้างในปี 2551 - 2554) บริษัท ได้ทำการโอนการบันทึกมูลค่าการก่อสร้างดังกล่าวไปเป็นรายการสินค้าคงเหลือปี 2555 และ 2556 เป็นจำนวน 307.2 และ 144.3 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับโครงการมหานครได้มีการทยอยการเบิกจ่ายงบประมาณค่าใช้จ่ายทุน โดยปัจจุบัน การก่อสร้างอาคารสำนักงานขายห้องตัวอย่าง และการก่อสร้างงานเสาค้ำของอาคารหลักและอาคารศูนย์การค้าได้เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว ความเป็นมาของการก่อสร้างโครงการมหานคร ณ สิ้นปีต่างๆ สรุปได้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	2555	2556
งานระหว่างก่อสร้าง – โครงการมหานคร	1,978.2	3,265.2
หัก รายการระหว่างกัน	(60.5)	(171.8)
งานระหว่างก่อสร้างหลังหักรายการระหว่างกัน	1,917.1	3,093.4
จำนวนที่แสดงในงบการเงิน	928.6	3,093.4

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยจำนวน 2,944.2 ล้านบาท แต่เนื่องจากผลของการซื้อหุ้นคืนทำให้มีการตัดรายการระหว่างกันทั้งจำนวนเมื่อแสดงในงบการเงินรวม

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับสำหรับโครงการมหานคร สรุปได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	2555	2556
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยต้นงวด	1,264.3	1,664.3
เพิ่ม (ลด) ระหว่างงวด	400.0	1,279.9
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยสิ้นงวด	1,664.3	2,944.2
จำนวนที่แสดงในงบการเงิน	832.1	-
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อยต้นงวด	70.3	277.1
เพิ่ม (ลด) ระหว่างงวด	206.8	439.8
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อยสิ้นงวด	277.1	717.0
จำนวนที่แสดงในงบการเงิน	138.6	-

สินค้ำคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ มีสินค้ำคงเหลือจำนวน 307.2 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยที่พร้อมจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ได้แก่ ห้องชุดของโครงการไพศาล เลน จำนวน 4 หน่วย และห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์ จำนวน 14 หน่วย รวมจำนวน 289.0 ล้านบาท ที่ดินถือไว้เพื่อขายจำนวน 14.2 ล้านบาท และเฟอร์นิเจอร์เพื่อขายจำนวน 4.0 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีสินค้ำคงเหลือจำนวน 144.3 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยที่พร้อมจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ได้แก่ ห้องชุดของโครงการไพศาล เลน จำนวน 3 หน่วย พื้นที่รวม 951.69 ตร.ม. มูลค่ารวมจำนวน 59.1 ล้านบาท และห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์ จำนวน 5 หน่วย พื้นที่รวม 689.11 ตร.ม. มูลค่ารวมจำนวน 82.5 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 3,078.5 ล้านบาท 6,428.8 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 1,488.6 ล้านบาท และ 2,320.8 ล้านบาท ตามลำดับ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกจำนวน 390.2 ล้านบาท และ 2,253.9 ล้านบาท ตามลำดับ และเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้ารวมจำนวน 436.2 ล้านบาท และ 1,530.1 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของหนี้สินรวมร้อยละ 75.2 และร้อยละ 95.0 ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 2,320.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.9 สาเหตุหลักเนื่องจากผลของการรวบรวมงบการเงินหลังการซื้อหุ้นคืน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกจำนวน 2,253.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 477.6 จากงวดสิ้นปี 2555 จำนวน 390.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ อยู่ในช่วงระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการมหานคร รวมทั้งการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการมหาสมุทร หัวหิน ส่งผลให้มีหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมากขึ้น ประกอบกับผลของการรวบรวมงบการเงินหลังการซื้อหุ้นคืน

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเงินมัดจำจากลูกค้า

รายละเอียดเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้าแยกรายโครงการ ณ สิ้นงวดต่างๆ มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	2555	2556
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	67.9	58.8
เงินมัดจำจากลูกค้า	368.3	1,471.3

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 58.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.4 จากปีก่อน จำนวน 67.9 ล้านบาท สืบเนื่องปี 2555 มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์ และห้องชุดโครงการไฟค์ส เอนด์ ให้แก่ผู้ซื้อ เป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม ในปี 2556 บริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำจากลูกค้าที่ซื้อห้องชุดพักอาศัยโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนซ์ บางกอก จำนวน 1,471.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 299.5 จากงวดสิ้นปี 2555 จำนวน 368.3 ล้านบาท เนื่องจากมีลูกค้าทำสัญญาเพิ่มมากขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2556 มีส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 2,750.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 207.9 เมื่อเทียบกับปี 2555 จำนวน 893.2 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำการขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ประชาชนทั่วไป 600 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 1 บาท ทำให้ส่วนทุนเพิ่มขึ้น 600 ล้านบาท และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นเกิดขึ้น 1,431.1 ล้านบาท และมีผลทุนสะสมเพิ่มขึ้น 875.3 ล้านบาทจากการขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันสุทธิ 584.1 ล้านบาท

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2555 และ ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 3.4 เท่า และ 3.0 เท่า ตามลำดับ โดยหนี้สินของบริษัทฯ ประกอบไปด้วยหนี้ที่ไม่มีความเสี่ยงในการชำระคืน ได้แก่ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 58.8 ล้านบาท เงินมัดจำจากลูกค้าจำนวน 1,471.3 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากผู้ถือหุ้นจำนวน 2,320.8 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.9 จากหนี้สินทั้งหมด ดังนั้นหากพิจารณาเฉพาะหนี้สินจากแหล่งเงินทุกภายนอก อันได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2555 และ ณ สิ้นปี 2556 อยู่ที่ 0.4 เท่า และ 1.0 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทฯ มีการเพิ่มทุนจาก IPO ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นโดยรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2555 จาก 893.2 ล้านบาท เป็น 2,147.7 ล้านบาท ในปี 2556 แต่อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมเพื่อ

ลงทุนในโครงการมหานครอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ อัตราส่วนดังกล่าวไม่มีแนวโน้มลดลงในอนาคตอันใกล้เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงอยู่ในช่วงของการพัฒนาโครงการมหานครและยังคงต้องใช้เงินทุนในการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยและดอกเบี้ยค้างจ่ายรวมจำนวนทั้งสิ้น 4,574.7 ล้านบาท แต่บริษัทฯ มีภาระในช่วงการพัฒนาโครงการมหานครเพียงการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยของสถาบันการเงินจำนวน 2,253.9 ล้านบาท เท่านั้น เนื่องจากหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเมื่อบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับสุทธิแล้ว โดยทั้งนี้ อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะลดลงเมื่อบริษัทฯ มีการชำระคืนเงินกู้ยืมด้วยกระแสเงินสดที่ได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการมหานครเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558 โดยประมาณ

สภาพคล่อง

ในปี 2555 บริษัทฯ มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 477.3 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์ และไพค์ เลน ส่งผลให้สินค้าคงเหลือลดลงจำนวน 616.9 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างโครงการมหานครจำนวน 136.1 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง/ค่าสิทธิการเช่ารวมจำนวน 118.3 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจการลงทุนจำนวน 472.8 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพิ่มเติมจำนวน 200.0 ล้านบาท การลงทุนในงานระหว่างก่อสร้างเพิ่มเติมอีก 142.0 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดิน/ค่าสิทธิการเช่าที่ดิน/ค่างานก่อสร้าง รวมจำนวน 112.8 ล้านบาท บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 148.4 ล้านบาท สืบเนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นจำนวน 663.4 ล้านบาท และได้มีการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นเพิ่มเติมจำนวน 505.8 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ สำหรับปี 2556 อยู่ที่ 1.7 เท่า จากเดิมในปี 2555 อยู่ที่ 0.5 เท่า สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดที่มาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและเงินที่ได้จากการ IPO สำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ทำให้สินทรัพย์หมุนเวียนซึ่งใช้ในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงาน 369.1 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า 417.1 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างและโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายจำนวน 661.9 ล้านบาท และภาษีจ่ายจำนวน 53.1 ล้านบาท

ทั้งนี้ ปี 2556 บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจการลงทุนจำนวน 723.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากผลกระทบกระแสเงินสดจากเงินลงทุนในหุ้นของบริษัทย่อยเพิ่มเติม 247.8 ล้านบาท จ่ายค่าซื้อที่ดิน/ค่างานก่อสร้างรวมจำนวน 984.1 ล้านบาท และเงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้ลดลง (เพิ่มขึ้น) 78.6 ล้านบาท

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ปี 2556

คำตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลและการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2556 สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 3.4 ล้านบาท

ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงาน หรือฐานะการเงินในอนาคต

ภาวะเศรษฐกิจภายใน และภายนอกประเทศ

วิกฤตการณ์การเมืองไทยที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2556 จนถึงปัจจุบันได้ส่งผลกระทบในเชิงเศรษฐกิจและการลงทุนในประเทศเป็นอย่างมาก ทั้งธุรกิจการท่องเที่ยวและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้นักลงทุนชาวไทยและชาวต่างชาติชะลอการตัดสินใจและระมัดระวังการใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภคที่อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายของโครงการอาคารพักอาศัยและโครงการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทย่อยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับข้อมูลทางการตลาดซึ่งชี้ให้เห็นอย่างชัดเจนว่าแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ยังเติบโตได้ดีอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมีจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์เพียงไม่กี่ราย ในขณะที่แนวโน้มความต้องการของลูกค้าในระดับนี้ยังคงมีอยู่อย่างสม่ำเสมอ และเนื่องจากค่าเงินบาทที่อ่อนตัวลงส่งผลให้ลูกค้าชาวต่างชาติมีความสนใจและมีแรงซื้อมากขึ้น เพราะสามารถซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ในราคาที่ดีขึ้น ทั้งนี้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์มักจะได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจรวมทั้งปัจจัยภายนอกน้อยกว่าธุรกิจภาคอื่นๆ

ความสามารถในการทำกำไรของโครงการมหานครและโครงการมหาสมุทร

บริษัทฯ วางเป้าหมายในการขายห้องชุดพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี “โครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก” (The Ritz-Carlton Residences Bangkok) ให้ได้ร้อยละ 70 ในปี 2557 และจะเริ่มเปิดตัวโครงการวิลล่าตากอากาศระดับลักซ์วรี “โครงการมหาสมุทร ห้วยหิน” ในปีเดียวกัน ซึ่งขณะนี้ได้เริ่มมีความคืบหน้าในการก่อสร้างทั้ง 2 โครงการมากขึ้นตามแผนงานที่กำหนดไว้ โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปี 2558 เป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่าโครงการมหานครจะยังประสบผลการดำเนินงานขาดทุน ไม่สามารถทำกำไรได้ในช่วงปี 2556 – 2557 และอาจจะยังไม่สามารถจ่ายเงินปันผลในช่วงเวลาดังกล่าวได้