

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน 2557

(หน่วย: ล้านบาท)	2555	2556	2557
สินทรัพย์	3,971.80	8,576.60	19,236.70
หนี้สิน	3,078.50	6,428.80	17,580.84
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	893.20	2,750.10	2,380.91
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(602.30)	(725.04)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	893.20	2,147.70	1,655.87
อัตราส่วนทางการเงิน:			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.50	1.70	0.99
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.01	1.20	0.15
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	30.10	34.50	46.82
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น* (เท่า)	3.40	2.30	7.38
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินและบุคคลอื่นต่อส่วนของผู้ถือหุ้น* (เท่า)	0.44	0.82	4.63
มูลค่าหุ้นทางบัญชี (บาท)	0.61	1.34	1.16

* ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ	ยอดขาย			การรับรู้รายได้สะสม			ยอดขายรอโอน (Backlog)		
	2555	2556	2557	2555	2556	2557	2555	2556	2557
ไฟฟ้ส เเลน	814.5	857.4	891.4	789.9	832.8	866.9	24.6	24.6	33.6
ศาลาแดง เรสซิเดนเชส	2,242.7	2,315.2	2,309.8	1,955.6	2,200.7	2,200.8	287.1	114.5	109.0
เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก @ มหานคร	3,127.0	5,551.8	7,126.7	-	-	-	3,127.0	5,551.8	7,126.7
รวม	6,184.2	8,724.4	10,328.0	2,745.5	3,033.5	3,067.6	3,438.7	5,690.9	7,269.3

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ปี 2557 นับว่าเป็นการเริ่มต้นธุรกิจใหม่ในด้านธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม โดยบริษัทฯ ได้ทำการซื้อกิจการร้านอาหาร เครื่องดื่ม และซูเปอร์มาร์เก็ตที่มีชื่อเสียงระดับโลก ภายใต้เครื่องหมายการค้า “ดีน แอนด์ เดลุก้า” (Dean & DeLuca) รวมทั้งยังมีเหตุการณ์ใหม่ๆ ที่สำคัญที่เกิดขึ้นกับบริษัทฯ อาทิ ซื้อที่ดินในโครงการมหานครจากเดิมที่เป็นในรูปแบบสิทธิการเช่าระยะยาว หรือ ลีสโฮลด์ (leasehold) เป็นแบบถือครองกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ หรือ ฟรีโฮลด์ (freehold) การออกหุ้นกู้ การเข้าทำสัญญา ออปชั่นเพื่อซื้อหุ้นคืนและรับโอนสิทธิการเช่าระยะเงินกู้และดอกเบี้ยค้างชำระจาก ไอบีซี ไทยแลนด์ แอลทีดี (IBC) ทำให้สินทรัพย์รวม หนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ โครงการที่เป็นนับว่าเป็นอีกหนึ่งสัญลักษณ์ที่โดดเด่นของกรุงเทพมหานคร อย่าง “โครงการมหานคร” ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ มีความคืบหน้าการก่อสร้างอย่างเห็นได้ชัด ปัจจุบันแกนหลักของอาคารหลัก อยู่ที่สูง 74 (ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558) คาดว่าจะแล้วเสร็จและสามารถทยอยโอนห้องชุดเพื่อพักอาศัยบางส่วนได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4/2558 ส่วนอีกหนึ่งโครงการสำคัญที่อยู่ระหว่างการพัฒนา “โครงการมหาสมุทร” ซึ่งได้เริ่มทำการพัฒนาพื้นที่ตั้งแต่ปลายปี 2556 ได้มีความคืบหน้าการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดขายในช่วงครึ่งแรกของปี 2558 และบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการ “นิมิต หลังสวน” ที่พักอาศัยระดับลักซ์วรีแห่งใหม่อีกหนึ่งโครงการ ในบริเวณซอยหลังสวน ในเดือนกุมภาพันธ์ 2558

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2557 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดที่สรุปได้ดังนี้

บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเกรดพรีเมียมของดีน แอนด์ เดลุก้าหลังทำการเข้าซื้อกิจการทั้งหมดในไตรมาส 4 ปี 2557 จำนวน 468.6 ล้านบาท มีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์จาก โครงการไฟค์ส เชน เพิ่มอีก 1 ยูนิต มูลค่า 34.0 ล้านบาท มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รวมเป็นจำนวน 39.3 ล้านบาท และรายได้อื่นจำนวน 65.8 ล้านบาท รวมเป็นรายได้ทั้งหมด 607.6 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.1 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ 501.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิ ร้อยละ 82.0 ของรายได้รวม ซึ่งผลขาดทุนสุทธิจำนวน 501.5 ล้านบาท ดังกล่าว เป็นการแบ่งปันผลขาดทุนสุทธิสำหรับส่วนที่เป็นของบริษัทฯ ใหญ่จำนวน 378.8 ล้านบาท และขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม จำนวน 122.7 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากบริษัทฯ มีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ลดลงจากปีก่อนถึง 253.4 ล้านบาท เนื่องจากโครงการใหม่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ประกอบกับบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นจาก 334.7 ล้านบาทเป็นจำนวน 718.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นเท่ากับ 385.1 ล้านบาทเนื่องจากการดำเนินธุรกิจที่มีการขยายขึ้น นอกจากนี้ยังมีต้นทุนทางการเงินอีกจำนวน 207.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 110.3 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีการระดมทุนทั้งจากการออกหุ้นกู้ ตัวแลกเงินระยะสั้น และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์

ที่กำลังอยู่ระหว่างการพัฒนา และลงทุนในการซื้อกิจการทั้งหมดของดิน แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ เพื่อเป็นการสร้างรายได้ระยะยาวให้แก่ บริษัทฯ

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์จากโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และโครงการไฟค์ส เลน รวมเป็นจำนวน 287.4 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 3.9 ล้านบาท และมีรายได้อื่นรวมจำนวน 53.8 ล้านบาท รวมเป็นรายได้ทั้งหมด 345.1 ล้านบาท มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับปี 2556 จำนวน 841.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิ ร้อยละ 243.7 ของรายได้รวม สาเหตุหลักเกิดจากการที่ปี 2556 มีผลขาดทุนสำหรับส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันโดยเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 ภายหลังจากการซื้อหุ้นและรับโอนหนี้ของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน (บริษัทย่อยในปัจจุบัน) เพิ่มขึ้นจากเดิม 50% เป็นประมาณ 68% ทำให้บริษัทฯ ต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ จำนวน 584.1 ล้านบาท อย่างไรก็ตามรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจ เดิมเคยบันทึกไว้ในส่วนของเจ้าของตั้งแต่ปี 2554 ครั้งนี้เป็นเพียงการรับรู้รายการดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเท่านั้น ดังนั้นรายการพิเศษดังกล่าวจึงมิใช่ขาดทุนจากการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และมีได้ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงแต่ประการใด

รายละเอียดและความคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการอาคารพักอาศัยต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีดังนี้

โครงการ	ดำเนินการโดย	มูลค่าโครงการโดยประมาณ	จำนวน ยูนิต	มูลค่าโครงการที่รับรู้รายได้แล้ว			ร้อยละความคืบหน้าในการก่อสร้าง	ปีที่เริ่ม/คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้
				จำนวน ห้อง	ล้านบาท	ร้อยละ		
โครงการ ไฟค์ส เลน	บริษัทฯ	900.4	70	69	866.9	99.0	100	2549
โครงการ ศาลาแดง เรสซิเดนเซส	วายุแอลพี	2,309.8	132	127	2,200.8	95.3	100	2554
โครงการ เดอะ ริชท์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก	เพชทู	14,500.0	207	-	-	-	41.35	2558
โครงการ มหาสมุทร - คันทรี คลับ	เพช คันทรี คลับ	2,300.0	-	-	-	-	-	2559
โครงการ มหาสมุทร - วิลล่า	บริษัทฯ	3,200.0	80	-	-	-	-	2559 (บางส่วนในปี 2558)

สรุปผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,039.3	12.1	519.0	2.7
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	518.9	2.7
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	67.1	0.3
ลูกหนี้การค้า	13.3	0.2	24.0	0.1
สินค้าคงเหลือ	144.3	1.7	297.1	1.5
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	278.5	3.2	5,565.5	28.9
ลูกหนี้บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3.3	0.0	52.3	0.3
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	38.7	0.5	87.3	0.5
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	-	-	386.5	2.0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	19.8	0.2	65.6	0.3
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,537.3	17.9	7,583.2	39.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - มูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-
เงินมัดจำเพื่อซื้อสินทรัพย์	-	-	318.9	1.7
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	7.6	0.0
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดิน	-	-	211.0	1.1
เงินให้ผู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นและบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	-	-	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้และการตัดบัญชี	-	-	-	-
สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ	2,083.8	24.3	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าการก่อสร้าง	231.9	2.7	123.8	0.6
งานระหว่างก่อสร้าง	3,093.4	36.1	1,959.8	10.2
ที่ดิน	579.6	6.8	1,493.2	7.8
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ	-	-	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคาร อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์ - สุทธิ	144.0	1.7	343.5	1.8
สินทรัพย์เพื่อให้เช่า - สุทธิ	141.8	1.7	1,016.9	5.3
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	-	-	2,425.7	12.6
ค่าความนิยม	501.8	5.9	3,397.9	17.7
สินทรัพย์เงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	259.6	3.0	345.1	1.8
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.3	0.0	10.2	0.1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,039.3	82.1	11,653.5	60.6
รวมสินทรัพย์	8,576.6	100.0	19,236.7	100.0

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	244.9	2.9	1,362.9	7.1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	323.5	3.8	1,165.3	6.1
เจ้าหนี้การค้า	201.7	2.4	714.2	3.7
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	-	110.4	0.6
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	0.6	0.0	1.5	0.0
เจ้าหนี้อื่น	2.6	0.0	3.5	0.0
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	-	-	1,845.5	9.6
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.8	0.0	3.6	0.0
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	58.8	0.7	2,055.1	10.7
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	3.3	0.0	0.2	0.0
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	20.7	0.2	21.9	0.1
ส่วนของรายได้รอตัดบัญชีที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี	-	-	74.1	0.4
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12.0	0.1	172.7	0.9
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย	29.4	0.3	20.1	0.1
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12.8	0.1	116.0	0.6
รวมหนี้สินหมุนเวียน	912.12	10.6	7,667.13	39.9
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,471.3	17.2	8.1	0.0
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	19.2	0.2	39.2	0.2
ค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง	9.6	0.1	-	-
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	2,320.8	27.1	2,413.0	12.5
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,685.5	19.7	3,686.0	19.2
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.6	0.1	8.7	0.0
หุ้นกู้	-	-	2,971.8	15.4
รายได้รอตัดบัญชี - สุทธิ	-	-	114.6	0.6
หนี้สินเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	-	-	665.9	3.5
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	2.6	0.0	5.5	0.0
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	0.8	0.0
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,516.7	64.3	9,913.7	51.5
รวมหนี้สิน	6,428.8	75.0	17,580.8	91.4

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของเจ้าของ				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,054.3	24.0	2,054.3	10.7
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,431.1	16.7	1,431.1	7.4
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(61.4)	(0.7)	(61.4)	(0.3)
ผลต่างอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินจากการดำเนินงานในต่างประเทศ	-	-	9.6	0.1
ส่วนเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขาย - สุทธิ	-	-	-	-
กำไรสะสม - จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	15.6	0.2	15.6	0.1
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	(689.5)	(8.0)	(1,068.3)	(5.6)
ส่วนของผูถือหุ้นบริษัทใหญ่	2,750.1	32.1	2,380.9	12.4
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(602.3)	(7.0)	(725.0)	(3.8)
รวมส่วนของเจ้าของ	2,147.7	25.0	1,655.9	8.6
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	8,576.6	100.0	19,236.7	100.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2556		31 ธ.ค. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	287.4	83.3	34.0	5.6
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	(188.1)	(54.5)	(23.6)	(3.9)
รายได้จากธุรกิจอาหาร	-	-	468.6	77.1
ต้นทุนจากธุรกิจอาหาร	-	-	(243.7)	(40.1)
กำไรขั้นต้น	99.3	28.8	235.3	38.7
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3.9	1.1	39.3	6.5
รายได้จากการขายที่ดินที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	30.6	5.0
ดอกเบี้ยรับ	32.3	9.3	3.8	0.6
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร	15.0	4.3	-	-
รายได้อื่น	6.6	1.9	27.0	4.4
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	(64.8)	(10.7)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(186.6)	(54.1)	(304.6)	(50.1)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(119.0)	(34.5)	(305.2)	(50.2)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(28.2)	(8.2)	(44.3)	(7.3)
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ	(0.9)	(0.3)	4.4	0.7
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี	(177.7)	(51.5)	(378.5)	(62.3)
ต้นทุนทางการเงิน	(97.6)	(28.3)	(207.8)	(34.2)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี	(275.3)	(79.8)	(586.4)	(96.5)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	18.3	5.3	84.9	14.0
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(257.0)	(74.5)	(501.5)	(82.5)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				-
กลับรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุน	-	-	-	-
ขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจ	(584.1)	(169.2)	-	-
ภายใต้การควบคุมเดียวกัน - สุทธิ				
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(841.0)	(243.7)	(501.5)	(82.5)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด				-
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(795.4)	(230.5)	(378.8)	(62.3)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(45.7)	(13.2)	(122.7)	(20.2)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(841.0)	(243.7)	(501.5)	(82.5)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)	(0.387)		(0.184)	
จำนวนหุ้นทั้งหมด ณ สิ้นงวด (ล้านหุ้น)	2,054.3		2,054.3	

งบกระแสเงินสด	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 57
	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(369.1)	(808.5)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(719.5)	(8,138.5)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,993.2	8,429.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	904.6	(520.3)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	134.6	1,039.3
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	1,039.3	519.0

รายได้

รายได้หลัก

หลังจากที่บริษัทฯ ได้ทำการซื้อกิจการทั้งหมดของดิน แอนด์ เดลวก้า แบรินส์ร้านอาหารและเครื่องดื่มชั้นนำของโลก รวมถึงการซื้อเครือข่ายซัพพลายเชน เมื่อเดือนธันวาคม 2557 นี้ ส่งผลให้บริษัทฯ จะมีรายได้จาก 2 ธุรกิจหลัก คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และ ธุรกิจค้าปลีก (ไลฟ์สไตล์รีเทลระดับหรู) ภายใต้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลวก้า

ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีรายได้หลักจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ที่บริษัทฯ ได้พัฒนา และจะสามารถรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารชุดให้แก่ผู้ซื้อ

ในปี 2557 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ได้ขายห้องชุดเพื่อพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมหานคร และได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว จำนวน 129 ยูนิต รวมพื้นที่ประมาณ 26,187.86 ตร.ม. คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 54.36 ของพื้นที่โครงการ โดยคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนให้แก่ผู้ซื้อได้ตั้งแต่ปลายปี 2558 และจะสามารถรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดเพื่อพักอาศัยบางส่วนนี้ได้ตั้งแต่ปลายปี 2558 เป็นต้นไป และได้ขายห้องชุดเพื่อพักอาศัยโครงการ ไฟค์ส เลน จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 471.73 ตร.ม.

เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานระหว่างปี 2557 และปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายห้องชุดพักอาศัยในปี 2557 จำนวน 34.0 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 88.2 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ ของปี 2556 ซึ่งมีจำนวน 287.4 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก ปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการใหญ่ทั้ง 2 โครงการ อาทิ โครงการมหานคร และ โครงการมหาสมุทร โดยมียอดขายของโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมหานครแล้ว จำนวน 7,126.74 ล้านบาท แต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้กับลูกค้า ในขณะที่โครงการมหาสมุทร จะเริ่มเปิดขายในช่วงครึ่งแรกของปี 2558 ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดเพื่อพักอาศัย โครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก และส่วนของวิลล่าที่เป็นที่พักอาศัยของโครงการมหาสมุทร เมื่องาน

ก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ประมาณปลายปี 2558 และปลายปี 2559 ตามลำดับ

บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมเป็นจำนวน 39.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 35.4 ล้านบาท ส่วนหลักมาจากพื้นที่ให้เช่าในอาคารมหานคร คิวบ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมหานคร โดยเริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่ปลายปี 2556 เป็นต้นมา

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มร้อนของดิน แอนด์ เดลิวก้า คิดเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาในการเข้าซื้อธุรกิจเป็นจำนวน 468.6 ล้านบาท และในปี 2558 เป็นต้นไป บริษัทฯ คาดว่าธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มร้อนของดิน แอนด์ เดลิวก้าจะสร้างรายได้หลักและมีการเติบโตในระยะยาว

รายได้อื่น

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้อื่นๆ เช่น รายได้จากดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร กำไร(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และรายได้อื่นๆ เป็นต้น รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 53.8 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้อื่นๆ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 65.8 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 22.3 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้อื่นๆ ของปี 2556 เนื่องจากรายได้ดอกเบี้ยรับและค่าธรรมเนียมบริหารที่ลดลงรวมทั้งสิ้น 43.5 ล้านบาท แต่ได้รับรายได้จากการขายที่ดินที่ถือไว้เพื่อขายมาอีกเป็นจำนวน 30.6 ล้านบาท

ต้นทุน ค่าใช้จ่าย และกำไร

ต้นทุนขาย

ในปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการไฟค์ส เลน จำนวน 23.6 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 3.9 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2556 จำนวน 164.5 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายในปี 2557 นี้ลดลงตามรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย เนื่องจากในปี 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจากโครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์ จำนวน 188.1 ล้านบาท สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มร้อนของดิน แอนด์ เดลิวก้า ในปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนขายจำนวน 243.7 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 40.1 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของปี 2557 มีจำนวน 718.9 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 114.8 เมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของปี 2556 จำนวน 334.7 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มร้อนของดิน แอนด์ เดลิวก้า จำนวน 155.8 ล้านบาท และเป็นค่าใช้จ่ายจากธุรกิจเดิมอีก 563.0 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 304.6 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 305.2

ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นค่าใช้จ่ายผลตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 44.3 ล้านบาท ต้นทุนค่าเช่าค่าบริการอาคารมหานคร คิวบี จำนวน 64.8 ล้านบาท

ในขณะปี 2556 บริษัท มีค่าใช้จ่ายหลัก ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 186.6 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 119.0 ล้านบาท ค่าตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 28.2 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางด้านการบริหารอื่นๆ จำนวน 0.9 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน

บริษัท มีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินในปี 2557 และ 2556 จำนวน 207.8 ล้านบาท และ 97.6 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ร้อยละ 110.3 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อนำไปซื้อเงินลงทุนกิจการทั้งหมดของ ดิน แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ 3.7 พันล้านบาท เงินกู้ที่มาจากกรอบการออกหุ้นกู้ระหว่างปีจำนวน 3 พันล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากการออกตั๋วแลกเงิน สิ้นปี 2557 เท่ากัน 1.2 พันล้านบาท

ในปี 2556 บริษัท มีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 97.6 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินของโครงการมหานคร ร้อยละ 49.5 เป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินของบริษัท ร้อยละ 43.3 และเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์ ร้อยละ 7.2

กำไรขั้นต้น และกำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2557 บริษัท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 247.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 48.0 แบ่งเป็นกำไรขั้นต้นจากการขายของโครงการไฟค์ส เสน จำนวน 10.4 ล้านบาท และกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มของ ดิน แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำนวน 224.9 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัท มีการดำเนินงานก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้เป็นผลขาดทุน จำนวน 378.5 ล้านบาท และมีผลขาดทุนประจำปีรวมทั้งสิ้น 501.5 ล้านบาท ลดลง 339.5 ล้านบาทจากปีก่อนหรือคิดเป็นร้อยละ 40.4 แบ่งเป็นผลขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ จำนวน 378.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิ ร้อยละ 62.3

ในปี 2556 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 99.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 34.5 จากการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์ของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนซ์ และโครงการไฟค์ส เสน บริษัท มีผลขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ จำนวน 177.7 ล้าน และมีผลขาดทุนประจำปีจากการแบ่งปันผลขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 795.4 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิ ร้อยละ 243.7

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ผลจากการซื้อหุ้นคืนและรับโอนหนี้ของบริษัทย่อยทำให้สินทรัพย์รวม หนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จะเห็นได้จากงบแสดงฐานะการเงินว่า สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัท มีสินทรัพย์รวมจำนวน 19,236.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 10,660.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 124.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2556 จำนวน 8,576.6 ล้านบาท บริษัท มีหนี้สินรวมเท่ากับ 17,580.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 11,152.0 ล้านบาท

หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 173.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2556 จำนวน 6,428.8 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่เท่ากับ 2,380.9 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 369.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2556 จำนวน 2,750.1 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 19,236.7 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายของโครงการมหานคร โครงการมหาสมุทรในส่วนวิลล่า และโครงการนิมิต หลังสวน จำนวน 5,565.5 ล้านบาท มีสินค้าคงเหลือจำนวน 297.1 ล้านบาท งานระหว่างก่อสร้างโครงการมหานครและโครงการมหาสมุทรส่วนของคันทรี่ คลับ จำนวน 1,959.8 ล้านบาท ที่ดินโครงการมหานครและโครงการมหาสมุทรรวมจำนวน 1,493.2 ล้านบาท สินทรัพย์เพื่อให้เช่า (อาคารมหานคร คิวบี) จำนวน 1,016.9 ล้านบาท ค่าความนิยมที่เกิดหลังการซื้อกิจการทั้งหมดของดิน แอนด์ เดวก้าจำนวน 3,397.9 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ของดิน แอนด์ เดวก้า จำนวน 2,425.7 ล้านบาท อาทิเช่น เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า สิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดวก้า เป็นต้น โดยสินทรัพย์หลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของสินทรัพย์รวมร้อยละ 84.0

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 และสินค้าคงเหลือของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส โครงการไฟค์ส เลน จำนวน 144.3 ล้านบาท และสินทรัพย์เพื่อให้เช่าจำนวน 141.8 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของสินทรัพย์รวมร้อยละ 66.9

สินค้าคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือจำนวน 297.1 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยที่พร้อมจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ได้แก่ ห้องชุดของโครงการไฟค์ส เลน จำนวน 2 ยูนิต และห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 5 ยูนิต เป็นจำนวน 106.6 และ 144.3 ล้านบาท ตามลำดับ และสินค้าคงเหลือจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ของดิน แอนด์ เดวก้า จำนวน 190.6 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือจำนวน 144.3 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยที่พร้อมจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ได้แก่ ห้องชุดของโครงการไฟค์ส เลน จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่รวม 951.69 ตร.ม. มูลค่ารวมจำนวน 59.1 ล้านบาท และห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 5 ยูนิต พื้นที่รวม 689.11 ตร.ม. มูลค่ารวมจำนวน 82.5 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2557 และ 2556 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 17,580.8 ล้านบาท และ 6,428.8 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 3,686.0 ล้านบาท หนี้กู้ยืมสุทธิ 2,971.8 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 2,413.0 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 1,362.9 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกจำนวน 1,165.3 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้ารวมจำนวน 2,063.2 ล้านบาท ซึ่งเงินทุนส่วนใหญ่ถูกใช้เพื่อการซื้อกิจการทั้งหมดของดิน แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 140 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 4.5 พันล้านบาท เพื่อเป็นเงินมัดจำสำหรับการทำสัญญาขอปิ่นเพื่อซื้อหุ้นและรับโอนสิทธิการชำระหนี้และดอกเบี้ยค้างชำระในโครงการมหานครคืนจาก ไอพีซี ไทยแลนด์ แอลทีดี และบริษัทฯ ไอดีเจ โฮลดิ้งส์ จำกัด จำนวน 319.1 ล้านบาทและใช้ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ส่วนเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้นเท่ากับ 533.1 ล้านบาท เนื่องจากมีลูกค้าทำสัญญาซื้อห้องชุดเพื่อพักอาศัยมากขึ้นและมีลูกค้าที่เปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองในโครงการมหานคร จากรูปแบบการเช่าระยะยาว หรือ ลีสโฮลด์ เป็นแบบถือครองกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ หรือ ฟรีโฮลด์

ในปี 2556 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 2,320.8 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 1,685.5 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้ารวมจำนวน 1,530.1 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 244.9 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกจำนวน 323.5 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2557 มีส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 2,380.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.4 เมื่อเทียบกับปี 2556 จำนวน 2,750.1 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2557 จำนวน 378.8 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสะสมเท่ากับ 1,068.3 ล้านบาท และมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมอีกจำนวน 725.0 ล้านบาท รวมเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 1,655.9 ล้านบาท

ในปี 2556 มีส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 2,750.1 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำการขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ประชาชนทั่วไป 600 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 1 บาท ทำให้ส่วนทุนเพิ่มขึ้น 600 ล้านบาท และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นเกิดขึ้น 1,431.1 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสะสมเท่ากับ 689.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 875.3 ล้านบาทจากการขาดทุนจากการกลับรายการส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันสุทธิ 584.1 ล้านบาท และมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมอีกจำนวน 602.3 ล้านบาท รวมเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 2,147.7 ล้านบาท

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2557 และ ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 10.6 เท่า และ 3.0 เท่า ตามลำดับ มีอัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินและบุคคลอื่นต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 6.7 เท่า และ 1.0 เท่า ตามลำดับ โดยหนี้สินของบริษัทฯ ประกอบไปด้วยหนี้ที่ไม่มีความเสี่ยงในการชำระคืน ได้แก่ เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้าจำนวน 2,063.2 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเงินกู้ยืมที่มาจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่จะมีกำหนดการชำระคืนที่สอดคล้องกับกระแสเงินสดของบริษัทที่จะ

ได้รับเมื่อโครงการแล้วเสร็จและสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อได้ นอกจากนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะลดลงในปี 2558 ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2558 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อจำหน่ายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมอีกไม่เกิน 600 ล้านหุ้น (Right Offering) ซึ่งการเพิ่มทุนดังกล่าวจะทำให้บริษัท มีทุนที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง

สภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ สำหรับปี 2557 อยู่ที่ 1.0 เท่า จากเดิมในปี 2556 อยู่ที่ 1.7 เท่า ซึ่งในปี 2557 บริษัทฯ มีทั้งสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากการเข้าซื้อกิจการทั้งหมดของดิน แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ ทำให้บริษัทฯ ต้องมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพื่อนำไปลงทุนดังกล่าว และมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ทำให้หนี้สินหมุนเวียนซึ่งใช้ในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น

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

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงาน 808.5 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างและโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายจำนวน 905.3 ล้านบาท เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างเพิ่มขึ้น 209.5 ล้านบาท ในขณะที่เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้าได้เพิ่มขึ้น 533.1 ล้านบาทซึ่งมาจากการขายห้องชุดในโครงการมหานคร และภาษีจ่ายจำนวน 84.9 ล้านบาท

ในขณะที่ปี 2556 บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจการลงทุนจำนวน 723.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากผลกระทบกระแสเงินสดจากเงินลงทุนในหุ้นทุนของบริษัทฯ ย่อยเพิ่มเติม 247.8 ล้านบาท จ่ายค่าซื้อที่ดิน/ค่างานก่อสร้างรวมจำนวน 984.1 ล้านบาท และเงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้ลดลง (เพิ่มขึ้น) 78.6 ล้านบาท

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ปี 2557

คำตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลและการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2557 สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 3.97 ล้านบาท

ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงาน หรือฐานะการเงินในอนาคต

ภาวะเศรษฐกิจภายในและภายนอกประเทศ

ผลกระทบจากปัญหาการเมืองในประเทศ ตั้งแต่ปลายปี 2556 ถึงช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวค่อนข้างมาก และยังส่งผลให้ตลาดคอนโดมิเนียมระดับหรูที่ตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจเปิดตัวโครงการใหม่น้อยลงเนื่องจากที่ดินในย่านใจกลางเมืองหายาก ราคาที่ดินปรับตัวเพิ่มขึ้นตลอดหลายปีที่ผ่านมา โดยปัจจุบัน ราคาขายต่อตารางวาสูงกว่า 1 ล้านบาท แต่ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2557 สถานการณ์ทางการเมือง เริ่มคลี่คลายกลับเข้าสู่ภาวะปกติและยังได้รับ

การฟื้นฟูกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มดีขึ้น จากผลวิจัยทางการตลาดของ บริษัท ซีบี ไรชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด หรือ CBRE เปิดเผยว่า มีคอนโดมิเนียมกลุ่มลักซ์วรี ย่านใจกลางเมือง ที่มีราคาขายตั้งแต่ 1.7 – 2.4 แสนบาทต่อตารางเมตร เปิดขายในช่วงไตรมาสที่ 3 มากกว่าในช่วงครึ่งปีแรก (โดยแบ่งเป็นการเปิดตัวในช่วง ไตรมาส 1 จำนวน 1,200 ยูนิต ไตรมาส 2 จำนวน 1,700 ยูนิต และไตรมาส 3 จำนวน 3,500 ยูนิต คาดว่าทั้งปีจะมีโครงการเปิดตัวรวมกันทั้งสิ้น 90,000 – 10,000 ยูนิต ซึ่งน้อยกว่าปี 2556 ที่เปิดตัว 11,000 ยูนิต) ถึงแม้ว่าสถานการณ์ทางการเมือง อาจส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศและต่างประเทศบ้าง แต่ยังคงมีกลุ่มนักลงทุนที่สนใจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าเพิ่มมาครอบครอง และมีกลุ่มชาวต่างชาติที่เข้ามาทำประกอบอาชีพในประเทศไทยขยายตัวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ที่พักอาศัยระดับลักซ์วรียังคงเป็นที่ต้องการอย่างต่อเนื่อง

ความสามารถในการทำกำไรของโครงการมหานคร และโครงการมหาสมุทร

บริษัทฯ มียอดขายห้องชุดเพื่อพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี “โครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนซ์ บางกอก” (The Ritz-Carlton Residences Bangkok) สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 7,126.7 ล้านบาท ซึ่งคาดว่า ในปลายปี 2558 บริษัทฯ จะสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อพักอาศัยให้กับผู้ซื้อ และทยอยรับรู้รายได้บางส่วนในช่วงเดียวกัน บริษัทฯ มีเป้าหมายจะขายห้องชุดฯ ส่วนที่เหลือให้หมดภายในปี 2559 และมีแผนที่จะเปิดขายโครงการวิลล่าตากอากาศระดับลักซ์วรี “โครงการมหาสมุทร” ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2558 รวมทั้งโครงการ “นิมิต หลังสวน” ซึ่งเป็นที่พักอาศัยระดับลักซ์วรีใหม่อีกหนึ่งแห่งในย่านธุรกิจบริเวณซอยหลังสวนในไตรมาสที่ 1/2558 อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ สามารถโอนห้องชุดและรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวตามแผนงาน ก็จะสามารถจ่ายเงินปันผลตามนโยบายที่กำหนดไว้ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน ความจำเป็น และความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคต