

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน 2558

(หน่วย: ล้านบาท)	2556	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2558
สินทรัพย์	8,576.60	19,416.93	25,932.10
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,537.27	7,418.38	10,270.46
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,039.28	424.52	651.10
เงินลงทุนระยะสั้น	-	518.90	68.91
เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	67.11	188.75
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้การค้าที่ยังไม่เรียกเก็บ	15.96	48.64	105.81
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	144.32	314.59	268.27
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	278.48	5,496.75	8,262.49
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	-	386.45	423.39
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	59.23	161.42	301.73
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,039.29	11,998.55	15,661.69
เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	108.84	37.95
เงินมัดจำเพื่อซื้อสินทรัพย์ที่ดิน	-	318.91	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	-	211.00	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	231.93	123.84	136.59
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	-	68.72	2,365.65
งานระหว่างก่อสร้าง	3,093.36	1,959.77	3,152.62
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์ - สุทธิ	144.03	450.34	477.22
สินทรัพย์เพื่อให้เช่า - สุทธิ	141.82	1,016.93	1,017.15
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	-	2,447.43	2,592.25
ค่าความนิยม - สุทธิ	501.82	3,435.18	3,717.29
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	2,346.77	364.41	661.60
หนี้สิน	6,428.80	17,907.53	23,804.50
หนี้สินหมุนเวียน	912.12	7,793.85	18,787.19

(หน่วย: ล้านบาท)	2556	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2558
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	244.86	1,362.93	503.71
เงินกู้ยืมระยะสั้น	323.50	1,165.30	2,727.02
เจ้าหนี้การค้า	201.71	737.35	1,041.72
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	-	110.41	101.41
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,923.97	8,171.65
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	2,992.57
เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า	58.80	2,055.07	2,720.64
ส่วนของรายได้รอตัดบัญชีที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี	-	74.76	95.79
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	83.26	364.06	432.66
หนี้สินไม่หมุนเวียน	5,516.71	10,113.68	5,017.36
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,471.33	8.13	1,032.99
เงินกู้ยืมจากกรรมการ	-	161.00	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี่ยค้างจ่าย	2,320.84	2,413.00	463.17
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,685.52	3,687.06	1,143.92
หุ้นกู้ - สุทธิ	-	2,971.84	1,579.96
รายได้รอตัดบัญชี - สุทธิ	-	114.61	32.00
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	703.18	734.81
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	39.02	54.86	30.50
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	2,750.10	2,380.91	2,127.60
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมในบริษัทย่อย	-	(146.47)	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(602.30)	(725.04)	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,147.70	1,509.40	2,127.60
อัตราส่วนทางการเงิน:			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.70	0.95	0.55
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	1.20	0.06	0.05
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	34.50	40.89	49.54
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น* (เท่า)	2.30	7.52	11.19
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินและบุคคลอื่นต่อส่วนของผู้ถือหุ้น* (เท่า)	0.82	4.67	8.05
มูลค่าหุ้นทางบัญชี (บาท)	1.34	1.16	0.65

* ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ	ยอดขาย			การรับรู้รายได้สะสม			ยอดขายรอโอน (Backlog)		
	2556	2557	2558	2556	2557	2558	2556	2557	2558
ไฟค์ส เเลน	857.4	891.4	891.4	832.8	866.9	866.9	24.6	24.6	24.6
ศาลาแดง เรสซิเดนเชส	2,315.2	2,309.8	2,309.8	2,200.7	2,200.8	2,309.8	114.5	109.0	-
เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดน									
เชส บางกอก @ มหานคร	5,551.8	7,126.7	8,681.1	-	-	-	5,551.8	7,126.7	8,681.1
นิมิต หลังสวน	-	-	5,991.4	-	-	-	-	-	5,991.4
รวมมูลค่าโครงการทั้งหมด	8,724.4	10,327.9	17,873.7	3,033.5	3,067.7	3,176.7	5,690.9	7,260.3	14,697.1

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

1. ภาพรวมการดำเนินงานและปัจจัยที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญ

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจในปี 2558 ของบริษัท ถือได้ว่าเป็นปีของการวางแผนลงทุนอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการนิมิต หลังสวนในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2558 โดยมียอดขายและราคาเฉลี่ยมากกว่าที่คาดการณ์ไว้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทำการเข้าซื้อหุ้นและรับโอนสิทธิการรับชำระหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยค้างชำระในโครงการมหานครส่วนที่เหลือจากบริษัทร่วม คือ โอปัส ไทยแลนด์ และ บริษัท ไฮดีเจ โฮลดิ้ง จำกัด ทำให้ปัจจุบันมีสัดส่วนการเป็นเจ้าของทั้งทางตรงและทางอ้อมเป็นร้อยละ 100 ในเดือนเมษายน ปี 2558 สำหรับธุรกิจค้าปลีกไลฟ์สไตล์เทเลแบรนด์ “ดีน แอนด์ เดลุก้า” หลังจากที่ได้บริษัทฯ ได้ทำการซื้อกิจการทั้งหมดของ “ดีน แอนด์ เดลุก้า” (DEAN & DELUCA) แปรนต์ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่มียอดจำหน่ายชั้นนำของโลกจากสหรัฐอเมริกา รวมถึงการซื้อเครือข่ายภัตตาคารเชนเมื่อเดือนธันวาคม 2557 ไปแล้ว ซึ่งจากเดิมในปี 2557 มีจำนวนสาขาทั้งหมด 42 สาขาทั่วโลก

สำหรับในปี 2558 นี้ บริษัทฯ ยังได้ซื้อกิจการในบริษัท ดิน แอนด์ เดลูต้า (ประเทศไทย) จำกัด และมีการขยายสาขาเพิ่มเติมทำให้ ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวนสาขาทั้งหมดเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 47 ทั่วโลก โดยบริษัทฯ เป็นเจ้าของกิจการทั้งหมดจำนวน 17 สาขา โดยแบ่งออกเป็น 12 สาขาในสหรัฐอเมริกาและอีก 5 สาขาในประเทศไทย นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด เพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป และเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิม 2,054,265,670 บาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,054,265,670 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็น 3,261,678,197 บาท (แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,261,678,197 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) ทำให้สินทรัพย์รวม หนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีรายได้จาก 2 ธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ และ ธุรกิจค้าปลีก (ไลฟ์สไตล์รีเทลระดับหรู) ภายใต้แบรนด์ ดิน แอนด์ แคลก้า และมีโครงการที่พักอาศัยทั้งหมดจำนวน 5 โครงการ แบ่งออกเป็น โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 2 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเพื่อรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 3 โครงการ โดยรายละเอียดทั้งหมดสรุปได้ดังนี้

สรุปความคืบหน้าส่วนที่เป็นที่พักอาศัยของโครงการต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ได้ดังนี้

โครงการ	ดำเนินการ โดย	มูลค่าโครงการ โดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	มูลค่าโครงการที่รับรู้รายได้แล้ว			ร้อยละความ คืบหน้าใน การก่อสร้าง	ปีที่เริ่ม/คาดว่าจะเริ่ม รับรู้รายได้
				จำนวน ห้อง	ล้านบาท	ร้อยละ		
โครงการ ไฟค์ส เเลน	บริษัทฯ	900.4	70	69	866.9	99.0	100	2549
โครงการ ศาลาแดง เรสซิเดนเซส	วายแอลพี	2,309.8	132	132	2,309.8	100	100	2554
โครงการ มหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก	เพชทู	14,500.0	209	-	-	-	85	2559
โครงการ มหาสมุทร วิลล่า	บริษัทฯ	4,000.0	80	-	-	-	25	2559
โครงการนิมิต หลังสวน	บริษัทฯ	7,584.0	187	-	-	-	-	2561

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 แม้ว่าธุรกิจสังหาริมทรัพย์จะเป็นธุรกิจที่มีภาวะการแข่งขันที่สูง แต่ความต้องการของกลุ่มลูกค้าระดับบนสุดของตลาดยังเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ระดับซูเปอร์

ลักษณะที่มีอัตราจองซื้อเพิ่มขึ้นสูง ในขณะที่อัตราการยกเลิกการจองซื้อในระดับที่ต่ำมาก ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับความไว้วางใจจากกลุ่มลูกค้าระดับบนสุดเป็นอย่างดี จะเห็นได้จากการเปิดตัวโครงการที่ผ่านมา เช่น โครงการที่พักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี “โครงการนิมิต หลังสวน” ที่บริษัทฯ เปิดตัวในช่วงต้นปี 2558 และสามารถสร้างสถิติใหม่ในการจองซื้อช่วงก่อนเปิดขาย (pre-sales) ด้วยยอดจองพร้อมจ่ายมัดจำเรียบร้อยแล้วมากกว่าร้อยละ 80 ปัจจัยหลักที่ส่งผลให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการขายได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจาก จุดเด่นที่ตั้งโครงการที่อยู่ในทำเลใจกลางเมือง ใกล้สวนสาธารณะขนาดใหญ่ (สวนลุมพินี) การถือครองกรรมสิทธิ์แบบฟรีโฮลด์ และการก่อสร้างที่ได้มาตรฐานสูงสุดระดับโลก รวมทั้งความเชื่อมั่นในคุณภาพของลูกค้ายุคใหม่ และชื่อเสียงของบริษัทฯ ส่งผลให้บริษัทฯ มียอดจองและยอดขายที่รับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างมากจาก 2 โครงการ คือ โครงการมหานคร และ โครงการนิมิต หลังสวน รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 14,985 ล้านบาท โดยจะทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในปี 2559 เป็นต้นไป

ปี 2558 บริษัทฯ สามารถปิดการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยที่เหลืออยู่จำนวน 5 ยูนิต มูลค่ารวมทั้งสิ้น 109.0 ล้านบาท จากโครงการ ศาลาแดง เรสซิเดนซ์ ตามเป้าที่กำหนดไว้ ส่วนความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการมหานครและโครงการมหาสมุทรมีการคลาดเคลื่อนจากแผนการดำเนินงานเดิมออกไปบ้างเนื่องจาก การก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ดังกล่าว มีรายละเอียดและขั้นตอนการดำเนินงานที่ซับซ้อนในการตรวจสอบระบบต่างๆ และการตรวจรับผลงานการก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลที่กำหนดไว้ ทำให้แต่ละฝ่ายจำเป็นต้องใช้เวลามากกว่าเดิมที่กำหนดไว้ บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องเลื่อนแผนการรับรู้รายได้ของโครงการมหานคร และ โครงการมหาสมุทรออกไป โดยบริษัทฯ ตั้งเป้าที่จะทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้จากขายส่วนที่เป็นที่พักอาศัยจากโครงการมหานคร และ โครงการมหาสมุทรอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ มีการเติบโตอย่างมั่นคงและสามารถสร้างรายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงตัดสินใจเลือกลงทุนในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเกรดพรีเมียมแบรนด์ ดิน แอนด์ เดลวก้า เข้ามาเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะสามารถรับรู้รายได้ฯ ก็ต่อเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อได้ ทำให้การรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ไม่ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเกรดพรีเมียมจะส่งเสริมให้บริษัทฯ มีรายได้เข้ามาอย่างยั่งยืน โดยบริษัทฯ เน้นกลยุทธ์ที่จะช่วยให้ขยายสาขาทั่วโลกได้มากขึ้น และมีการวางแผนกลยุทธ์เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ที่มีเอกลักษณ์โครงการใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง

เนื่องจาก “ดิน แอนด์ เดลวก้า” เป็นเครื่องหมายทางการค้าที่มีชื่อเสียงเป็นระยะเวลายาวนาน บริษัทฯ จึงมีความตั้งใจที่จะพัฒนาเพื่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการเตรียมความพร้อมในหลายด้าน เช่น ความพร้อมในการออกแบบร้านในรูปแบบใหม่ ความพร้อมทางด้านกฎหมายเพื่อขยายสาขาภายใต้การขายสิทธิการใช้แบรนด์ (Licensee) เป็นต้น โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ขยายสาขาทั่วโลกเพิ่มขึ้นในรูปแบบของการลงทุนเองและการขายสิทธิการใช้แบรนด์ “ดิน แอนด์ เดลวก้า” (Licensee) โดยในปี 2558 มีจำนวนสาขาทั้งสิ้น 47 สาขาทั่วโลก เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ที่มีอยู่จำนวน 42 สาขาทั่วโลก และคาดว่าบริษัทฯ จะมีการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นไป

รายได้อื่นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2557 มาจากรายได้จากการให้ลิขสิทธิ์และเครื่องหมายการค้า (Trade name) ของ DEAN & DELUCA จำนวน 1 เดือน ภายหลังการเข้าซื้อกิจการ และเพิ่มขึ้นอย่างมากในปี 2558 โดยบริษัทฯ คาดว่ารายได้ในอนาคตส่วนนี้จะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการขยายสาขาและการขายจำนวนสิทธิการใช้แบรนด์ DEAN & DELUCA ให้กับผู้ที่ได้รับอนุญาต (licensee)

2. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2558 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 3,512.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 363.0 จากปีก่อน จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริการที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากการดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม “ดิน แอนด์ เดวก้า” ดังนั้น บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,608.0 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 341.9 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,553.3 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 323.4 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 583.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 178.4 สาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น ประกอบด้วย หุ้นกู้ ตัวแลกเงินระยะสั้น รวมถึงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อกิจการทั้งหมดของ ดิน แอนด์ เดวก้าเมื่อเดือนธันวาคม 2557 ที่ผ่านมา และเงินกู้ค่าซื้อที่ดินโครงการนิมิต หลังสวน ดังนั้นจึงทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปีเท่ากับ 1,868.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิ ร้อยละ 53.2 ของรายได้รวม หรือขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 208.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งผลขาดทุนสุทธิดังกล่าวเป็นการแบ่งปันผลขาดทุนสุทธิสำหรับส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 1,785.0 ล้านบาท ขาดทุนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 45.9 ล้านบาท และส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมในบริษัทย่อยจำนวน 37.6 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 โครงการ คือ โครงการมหานคร โครงการมหาสมุทร และ โครงการนิมิต หลังสวน ทำให้ไม่สามารถรับรู้รายได้ได้ทัน มีเพียงโครงการ ศาลาแดง เรสซิเดนซ์ เท่านั้นที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดพักอาศัยที่ยังเหลืออยู่จำนวน 5 ยูนิต นอกจากนี้ การที่บริษัทฯ ซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดวก้า (สหรัฐอเมริกา) เมื่อปลายปี 2557 และ ซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดวก้า (ประเทศไทย) ในช่วงต้นปี 2558 เป็นผลให้บริษัทฯ มีแค่การรับรู้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้บริษัทฯ ยังไม่สามารถที่จะเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ กับบริษัทฯ อื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันได้

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ตั้งเป้ารายได้ที่จะเติบโตมากขึ้นจากการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นไปอย่างต่อเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยโครงการมหานคร โครงการมหาสมุทร และโครงการนิมิต หลังสวน ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังได้เตรียมแผนงานเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำหรับปี 2559 และเตรียมแผนงานเพื่อขยายสาขาโดยการลงทุนของบริษัทฯ เองทั้งในสหรัฐอเมริกา ประเทศไทย และประเทศอื่นๆ ทั่วโลก รวมทั้งการเซ็นสัญญากับพาร์ตเนอร์ (licensee) รายใหม่เพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ ตั้งเป้าว่าธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้น จะเป็นอีกธุรกิจหลักที่จะช่วยสร้างรายได้ให้บริษัทฯ เติบโตได้อย่างยั่งยืน

งบกำไรขาดทุน	31-ธ.ค.-58		31-ธ.ค.-57		เพิ่มขึ้น / ลดลง	
	ล้านบาท	% รายได้รวม	ล้านบาท	% รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	109.0	3.1	34.0	4.5	75.0	220.6
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	(85.2)	(2.4)	(23.6)	(3.1)	(61.6)	261.0
กำไรขั้นต้นจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	23.8	0.7	10.4	1.4	13.4	128.8
รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	3,225.3	91.8	645.1	85.0	2,580.2	400.0
ต้นทุนจากการดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	(1,597.3)	(45.5)	(377.8)	(49.8)	(1,219.5)	322.8
กำไรขั้นต้นธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	1,628.0	46.4	267.3	35.2	1,360.7	509.1
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	42.0	1.2	14.5	1.9	27.5	190.1
รายได้อื่นๆ	136.0	3.9	65.1	8.6	70.9	108.9
รวมรายได้ทั้งสิ้น	3,512.3	100.0	758.7	100.0	2,753.6	363.0

งบกำไรขาดทุน	31-ธ.ค.-58		31-ธ.ค.-57		เพิ่มขึ้น / ลดลง	
	ล้านบาท	% รายได้รวม	ล้านบาท	% รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(3,303.4)	(94.1)	(839.8)	(110.7)	(2,463.6)	293.4
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(1,473.6)	(42.0)	(482.5)	(63.6)	(991.1)	205.4
ต้นทุนทางการเงิน	(583.8)	(16.6)	(209.7)	(27.6)	(374.2)	178.4
ขาดทุนก่อนภาษี	(2,057.5)	(58.6)	(692.2)	(91.2)	(1,365.2)	197.2
รายได้ภาษีเงินได้	188.9	5.4	85.5	11.3	103.4	120.9
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(1,868.6)	(53.2)	(606.7)	(80.0)	(1,261.9)	208.0
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(1,785.0)	(50.8)	(381.1)	(50.2)	(1,403.9)	368.4
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมในบริษัทย่อย	(37.6)	(1.1)	(102.9)	(13.6)	65.3	(63.5)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(45.9)	(1.3)	(122.7)	(16.2)	76.8	(62.6)

รายได้

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายห้องชุดพักอาศัย จำนวน 109.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 220.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 สาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยโครงการ ศาลาแดง เรสซิเดนเซส ที่เหลืออยู่จำนวน 5 ยูนิต และสามารถปิดการขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อได้หมดภายในปี 2558

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่มจากร้านอาหาร “ดิน แอนด์ เดลิวก้า” จำนวน 3,225.3 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 400.0 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปี 2557 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จาก ดิน แอนด์ เดลิวก้า อิงค์ (สหรัฐอเมริกา) เพียง 1 เดือนเท่านั้น ในขณะที่ปี 2558 บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จาก ดิน แอนด์ เดลิวก้า สหรัฐอเมริกาทั้งปี การเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจาก 14.5 ล้านบาทในปี 2557 เป็น 42.0 ล้านบาทในปี 2558 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 190.1 เกิดจากค่าเช่าของร้านค้าที่ทยอยเปิดตัวในอาคาร มหานคร รีเทล คิวบ์ นอกจากนี้ รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจาก 65.1 ล้านบาทในปี 2557 เป็น 136.0 ล้านบาทในปี 2558 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 108.9 ทำให้บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้นในปี 2558 จำนวน 3,512.3 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มียอดจองและยอดขายที่รอรับรู้รายได้จาก 2 โครงการ คือ โครงการมหานคร และ โครงการนิมิต หลังสวน คิดเป็น 68.1% ของมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นจำนวน 22,000 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการ มหานคร จำนวน 14,500 ล้านบาท และโครงการนิมิต หลังสวน จำนวน 7,500 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้มีการเปิดตัวโครงการนิมิต หลังสวนในปี 2558 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งมียอดจองและยอดขายจากโครงการมหานครเพียงโครงการเดียว บริษัทฯ คาดว่าจะทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้จากโครงการมหานครและโครงการมหาสมุทรในปี 2559 เป็นต้นไป

ต้นทุนขาย

ในปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 85.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.4 ของรายได้ สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจากร้านอาหาร ดิน แอนด์ เดลิวก้า บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่มจากร้านอาหาร จำนวน 1,597.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 45.5 ของรายได้ สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งการรับรู้รายได้ของดิน แอนด์ เดลิวก้า (สหรัฐอเมริกา) เต็มปี และ รายได้จากดิน แอนด์ เดลิวก้า (ประเทศไทย) เพียงบางส่วนในปี 2558

อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และ ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม “ดิน แอนด์ เดลู่ก้า” มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

อัตรากำไรขั้นต้น (หน่วย: ร้อยละ)	ปี 2557	ปี 2558
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	30.6	21.8
ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	41.4	50.5

ในปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 23.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 21.8 ลดลงจากปี 2557 เป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดพักอาศัยโครงการ ศาเลแดง เรสซิเดนเซสที่เหลืออยู่จำนวน 5 ยูนิตซึ่งมาจากการให้ส่วนลดสำหรับการขายห้องส่วนที่เหลือทั้งหมดของโครงการแก่ผู้ซื้อกลุ่มเดียวเพื่อปิดโครงการ การให้ส่วนลดดังกล่าวถือเป็นการให้ส่วนลดตามปกติสำหรับผู้ซื้อที่ซื้อจำนวนมาก

ในส่วนธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,628.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 50.5 หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 9.1 เมื่อเทียบกับปี 2557 สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ ซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า อิงค์ (สหรัฐอเมริกา) ในเดือนธันวาคม 2557 และรับรู้รายได้เพียง 1 เดือนเท่านั้น ในขณะที่ปี 2558 บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้เต็มตลอดทั้งปีบวกกับรายได้ของดิน แอนด์ เดลู่ก้า (ประเทศไทย) ในปี 2558

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	31-ธ.ค.-58		31-ธ.ค.-57		เพิ่มขึ้น / ลดลง	
	ล้านบาท	% รายได้รวม	ล้านบาท	% รายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,197.6	34.1	176.0	23.2	1,021.6	580.5
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	954.3	27.2	125.0	16.5	829.3	663.4
ธุรกิจอสังหาฯ						
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	93.4	2.7	64.8	8.5	28.6	44.2
ค่าใช้จ่ายในการขาย	410.4	11.7	274.4	36.2	136.0	49.6
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	647.8	18.4	344.8	45.5	303.0	87.9
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	3,303.4	94.1	985.0	129.8	2,318.5	235.4

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของปี 2558 มีจำนวน 3,303.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 235.4 เมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของปี 2557 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวประกอบด้วยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มของดิน แอนด์ เดลู่ก้า จำนวน 2,151.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 61.3 ของรายได้รวม และเป็นค่าใช้จ่ายจากธุรกิจอสังหาฯ อีก 1,151.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 32.8 ของรายได้รวม โดยค่าใช้จ่ายจากธุรกิจอสังหาฯ แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 410.4 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 647.8 ล้านบาท และต้นทุนค่าเช่าค่าบริการอาคารพาณิชย์ คิวบ์จำนวน 93.4 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามการรับรู้รายได้ที่เข้ามาเต็มหนึ่งปี ด้านค่าใช้จ่ายในการขายธุรกิจอสังหาฯ ส่วนหนึ่งเพิ่มขึ้นมาจากการขายโครงการนิมิต หลังสวนที่เริ่มเปิดตัวในไตรมาส 1 ปี 2558 และค่าใช้จ่ายทางการตลาดจากการประชาสัมพันธ์โครงการของบริษัทฯ นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้เพิ่มจำนวนพนักงานขึ้นเพื่อรองรับการขายธุรกิจจึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นด้วย

ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินในปี 2558 จำนวน 583.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 178.4 สาเหตุเกิดจากต้นทุนทางการเงินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในส่วนของการใช้ค่าใช้สำหรับการก่อสร้างรวมถึงเงินกู้สำหรับซื้อที่ดินโครงการนิมิต หลังสวนและโครงการมหาสมุทร มีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อนำไปซื้อเงินลงทุนกิจการทั้งหมดของดิน แอนด์ เดวก้า (สหรัฐอเมริกา) จำนวน 80 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เงินกู้ที่มาจากกรอบการออกหุ้นกู้ระหว่างปีจำนวน 1.6 พันล้านบาท รวมมูลค่าหุ้นกู้คงค้างจำนวน 4.6 พันล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากการออกตั๋วแลกเงิน สิ้นปี 2558 คงค้างจำนวน 2.8 พันล้านบาท

ความสามารถในการทำกำไร

เนื่องจากปี 2558 เป็นปีที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างการลงทุน และการเตรียมแผนเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ รวมทั้งแผนการขยายสาขา ธุรกิจ “ดิน แอนด์ เดวก้า” ทั่วโลก ทำให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นซึ่งไม่สัมพันธ์กับรายได้ที่เกิดขึ้น เนื่องจากมีโครงการขนาดใหญ่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 3 โครงการ ซึ่งยังไม่สามารถรับรู้รายได้ฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการลงทุนเพื่อซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดวก้า (ประเทศไทย) รวมทั้งต้นทุนทางการเงิน ต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น บริษัทฯ มีผลขาดทุนประจำปีจากการแบ่งปันผลขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 1,785.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 50.8 หรือ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 368.4 จากปีก่อน

ทั้งนี้ ในปี 2558 บริษัทฯ มียอดขายห้องชุดเพื่อพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี “โครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก” จำนวน 8,681.1 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อพักอาศัยให้แก่ผู้ซื้อได้ประมาณไตรมาสที่ 2/2559 เป็นต้นไป และมียอดจองและทำสัญญาเพื่อซื้อห้องชุดพักอาศัยโครงการนิมิต หลังสวน จำนวน 5,991.4 ล้านบาท โดยคาดว่าจะเริ่มทยอยรับรู้รายได้ในปี 2561 เป็นต้นไป นอกจากนี้ บริษัทฯ เตรียมเปิดขายโครงการมหาสมุทรในส่วนที่เป็นวิลล่า ในไตรมาสที่ 1/2559 และคาดว่าจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อได้ประมาณปลายปี 2559 เป็นต้นไป หากบริษัทฯ สามารถโอนห้องชุดและรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวตามแผนงาน ก็จะสามารถจ่ายเงินปันผลตามนโยบายที่กำหนดไว้ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน ความจำเป็น และความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคต

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินสำหรับปี 2558

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2558	ปี 2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	จำนวน	จำนวน	จำนวน	%
สินทรัพย์รวม	25,932.1	19,416.9	6,515.2	33.6
หนี้สินรวม	23,804.5	17,907.5	5,897.0	32.9
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ	2,127.6	2,380.9	(253.3)	(10.6)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(725.0)	725.0	(100.0)
ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ	2,127.6	1,509.4	618.2	41.0
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	25,932.1	19,416.9	6,515.2	33.6

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 25,932.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.6 จากสิ้นปี 2557 หรือ 6,515.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายที่สามารถโอนได้ภายใน 1 ปีจำนวน 2,765.7 ล้านบาท จากโครงการมหานคร และโครงการมหาสมุทรวิลล่า และโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายที่สามารถโอนได้ภายหลัง 1 ปีจำนวน 2,296.9 ล้านบาท จากโครงการนิมิต หลังสวน และโครงการแห่งใหม่บนถนนนราธิวาส และงานระหว่างก่อสร้าง 1,192.8 ล้านบาท จากโครงการมหาสมุทร คันทรี คลับ และโครงการมหานคร สินทรัพย์หลักประกอบด้วยเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้น 720.0 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายและงานระหว่างก่อสร้างของโครงการมหานครจำนวน 9,791.7 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายและงานระหว่างก่อสร้างโครงการมหาสมุทรและที่ดินโครงการแห่งใหม่บนถนนนราธิวาสฯ จำนวน 1,621.3 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายโครงการนิมิต หลังสวน จำนวน 1,972.1 ล้านบาท ที่ดินของโครงการมหานครและโครงการมหาสมุทรจำนวน 1,222.2 ล้านบาท และ 281.2 ล้านบาทตามลำดับ สินทรัพย์เพื่อให้เช่า (อาคารมหานคร คิวบี) จำนวน 1,017.2 ล้านบาท ค่าความนิยมที่เกิดขึ้นหลังจากซื้อกิจการทั้งหมดของดิน แอนด์ เดวก้า จำนวน 3,717.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 282.1 ล้านบาท จากอัตราแลกเปลี่ยน โดยไม่มีการด้อยค่า และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่ได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียมของดิน แอนด์ เดวก้า จำนวน 2,573.6 ล้านบาท อาทิเช่น เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า สิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดวก้า เป็นต้น โดยสินทรัพย์หลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของสินทรัพย์รวมร้อยละ 88.4

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 23,804.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.9 หรือ 5,897.0 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 1,561.7 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 6,247.7 ล้านบาท (ในขณะที่เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิลดลงจำนวน 2,543.1 ล้านบาท) ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,992.6 ล้านบาท (ในขณะที่หุ้นกู้สุทธิลดลงจำนวน 1,391.9 ล้านบาท) เพื่อสนับสนุนงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆของบริษัท และเงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 1,024.9 ล้านบาท หนี้สินหลักประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 503.7 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 2,727.0 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 8,171.7 ล้านบาท ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 2,992.6 ล้านบาทซึ่งเป็นหุ้นกู้ทั้งหมดที่เสนอขายในปี 2557 และจะครบกำหนดในปี 2559 เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้ารวมจำนวน 3,753.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก และโครงการนิมิต หลังสวน เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 463.2 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 1,143.9 ล้านบาท และหุ้นกู้สุทธิจำนวน 1,580.0 ล้านบาทเป็นหุ้นกู้ทั้งหมดที่เสนอขายในปี 2558 และจะครบกำหนดในปี 2560 และ 2561 โดยหนี้สินทั้งหมดมีกำหนดชำระคืนหลังจากที่บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับจากโอนโครงการต่างๆ จึงสามารถลดความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการชำระคืน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 2,127.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.6 เนื่องจากในระหว่างปี 2558 บริษัทฯ มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็นจำนวน 3,261.7 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2558 ที่โอนเข้าเป็นขาดทุนสะสม จำนวน 1,785.0 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีผลขาดทุนสะสมเท่ากับ 2,853.2 ล้านบาท

3. ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ลูกหนี้การค้า

บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 จำนวน 105.8 ล้านบาท และ 48.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย 11.7 วัน ในปี 2558 ลดลงจากปี 2557 ที่มีระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย 26.5 วันเนื่องจากยอดขายและลูกหนี้การค้าส่วนใหญ่มาจากธุรกิจดิน แอนด์ เดวก้า ซึ่งการซื้อขายส่วนใหญ่เป็นเงินสดจึงมีลูกหนี้การค้าน้อย

สินค้าคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือจำนวน 268.3 ล้านบาท ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยที่พร้อมจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ได้แก่ ห้องชุดของโครงการไฟค์ส เคน จำนวน 2 ยูนิต มูลค่า 21.4 ล้านบาท โดยบริษัทได้มีการให้ผู้ประเมินอิสระทำการประเมินอย่างสม่ำเสมอ และพบว่าห้องชุดดังกล่าวไม่มีการเสื่อมสภาพ และมีสินค้าคงเหลือจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ “ดีน แอนด์ เดวก้า” จำนวน 243.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ 6.6 เท่า โดยยังไม่สามารถเทียบกับอัตราส่วนในปี 2557 ได้เนื่องจากรับรู้รายได้เพียงหนึ่งเดือนอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือจึงจะต่ำกว่าปกติ

4. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

แหล่งที่มาของเงินทุน

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 10,270.5 ล้านบาท มีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 18,787.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนสภาพคล่อง 0.5 เท่า ลดลงจาก 1.0 เท่า ณ สิ้นปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีการเพิ่มขึ้นทั้งด้านสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน ดังนี้ บริษัทฯ มีทั้งสินทรัพย์หมุนเวียนทั้งหมดเพิ่มขึ้นจำนวน 2,852.1 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายที่เพิ่มขึ้นทั้งโครงการมหานครและโครงการมหาสมุทร ทั้งนี้ หนี้สินหมุนเวียนทั้งหมดบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 10,993.3 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปีเพิ่มขึ้นจำนวน 6,247.7 ล้านบาท ในส่วนของเงินกู้สำหรับโครงการมหานคร หนี้กู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,992.6 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นจากการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 1,561.7 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 665.6 ล้านบาท ทำให้หนี้สินหมุนเวียนซึ่งใช้ในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น แม้ว่าบริษัทฯ จะมีหนี้สินหมุนเวียนในระดับค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตามหลังจากบริษัทฯ ทายอรับรูรายได้จากโครงการมหานครและโครงการมหาสมุทรที่คาดว่าจะสามารถเริ่มโอนได้ในปี 2559 และทำการชำระหนี้ทั้งในส่วนที่มีดอกเบี้ย และลดหนี้ในส่วนที่เป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า จะทำให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่เหมาะสม

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 11.2 เท่า มีอัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินและบุคคลอื่นต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 8.0 เท่า ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับสูงเนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์มีเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องระหว่างการพัฒนาโครงการทำให้ผลประกอบการยังขาดทุนและมีผลขาดทุนสะสมที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งบริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการลงทุนอย่างต่อเนื่องเพื่อขยายกิจการดิน แอนด์ เดวก้า และมีการซื้อที่ดินสำหรับเตรียมพัฒนาโครงการใหม่บนถนนนาภิบาลราชนครินทร์ในเดือนพฤศจิกายนที่ผ่านมา ซึ่งใช้เงินลงทุนส่วนหนึ่งเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ หลังจากบริษัทฯ ได้ทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ผู้ซื้อแล้วและทำการชำระหนี้คืนให้แก่สถาบันการเงินเรียบร้อยแล้วจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญในปี 2559 โดยบริษัทฯ มีการบริหารกระแสเงินสดอย่างเหมาะสม ทั้งกระแสเงินสดจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นจากการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้น และหุ้นกู้ให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดออก รวมทั้งมีการทยอยเบิกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามค่างานก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริง

5. ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

บริษัทย่อย “Dean & DeLuca Inc.” มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าร้านค้า คลังสินค้า และอาคารสำนักงาน โดยมีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่ 12 เดือน ถึง 193 เดือน ซึ่งจำนวนเงินขั้นต่ำที่บริษัทฯ ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้โดยแสดงจำนวนรวมสำหรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้โดยแสดงจำนวนรวมสำหรับระยะเวลาแต่ละช่วงมีดังนี้

	ล้านบาท	
	2558	2557
ระยะเวลาที่ไม่เกิน 1 ปี	285.5	254.1
ระยะเวลาที่เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	1,029.3	659.2
ระยะเวลาที่เกิน 5 ปี	1,140.1	742.5
รวม	2,454.9	1,655.8

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 กลุ่มบริษัทเพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีภาระผูกพันอื่น ๆ จากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่ ดังนี้

	2558	2557
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้ว (ล้านบาท)	14,514.3	7,235.7
คิดเป็นร้อยละ ของยอดขายรวมของโครงการที่ดำเนินการอยู่	<u>65.72</u>	<u>49.53</u>

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ปี 2558

คำตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลและการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2558 สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 6.9 ล้านบาท (ไม่รวมส่วนงานธุรกิจที่ดำเนินงานในสหรัฐอเมริกา)

6. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ต้นทุนค่าที่ดิน นับว่าเป็นปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน เนื่องจากราคาที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และอาจทำให้เกิดความยากขึ้นในการเลือกซื้อที่ดินในทำเลศูนย์กลางธุรกิจย่านใจกลางเมืองในราคาที่เหมาะสมสำหรับการลงทุนของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการศึกษาถึงแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์และเตรียมแผนการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ในช่วง 2-3 ปีไว้บางส่วนแล้ว เพื่อให้มีการรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

ส่วนปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเกรดพรีเมียม “ดิน แอนด์ เดลิวก้า” ได้แก่ ภาวะการแข่งขันทางธุรกิจ และการขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มมีภาวะการแข่งขันสูง มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว จะเห็นได้ชัดว่า ปัจจุบันมีร้านอาหารและเครื่องดื่มแบรนด์หรูๆ เพิ่มมากขึ้นทั้งที่ตั้งอยู่ในทำเล อาทิ ห้างสรรพสินค้า สำนักงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจ รวมทั้งศูนย์การค้าในย่านชุมชนที่พักอาศัยในตัวเมือง (community mall) ใหม่ ๆ นอกจากนี้ ยังพบว่าพฤติกรรมของผู้บริโภคปัจจุบันนิยมอาหารต่างประเทศมากขึ้น นิยมเลือกร้านอาหารประเภทบริการด่วนที่มีการตกแต่งร้านบรรยากาศดี เพื่อเป็นที่สังสรรค์กับกลุ่มเพื่อนเพิ่มขึ้น รวมทั้งมีกลุ่มผู้บริโภคซึ่งหันมาใส่ใจในสุขภาพและให้ความสนใจในคุณค่าทางโภชนาการของอาหารที่บริโภคมากขึ้น เลือกและยอมบริโภคสินค้าที่มีราคาแพงเพื่อคุณภาพอาหารที่ดีกว่าเดิม

7. การเน้นข้อมูลและเหตุการณ์

ผู้สอบบัญชีได้มีความเห็นต่อการเงินของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โดยมิได้เป็นการให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าให้ข้อสังเกต

- ก) หมายเหตุประกอบงบการเงิน 2 งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ได้รวมข้อมูลทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด, บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ซึ่งได้ร่วมกันสร้างโครงการมหานคร ซึ่งได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อมูลเชิงปริมาณของพื้นที่ก่อสร้างของแต่ละโครงการของบริษัทย่อยดังกล่าว
- ข) หมายเหตุประกอบงบการเงิน 2 ในระหว่างไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 บริษัทได้เข้าลงทุนในบริษัท ดิน แอนด์ เดลิวก้า (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ท่านหนึ่งของบริษัท ดังนั้นรายการลงทุนดังกล่าวจึงถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบรายการปรับปรุงเพื่อจัดทำงบแสดงฐานะทางการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่จัดทำใหม่ของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่แสดงเปรียบเทียบไว้ เพื่อสะท้อนผลของการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ข้าพเจ้าเห็นว่ารายการปรับปรุงดังกล่าวมีความเหมาะสมและได้ปรับปรุงโดยถูกต้องแล้ว
- ค) หมายเหตุประกอบงบการเงิน 3 กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง “ผลประโยชน์ของพนักงาน” มาตรฐานดังกล่าวมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 ในการนี้กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้ปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่แสดงเปรียบเทียบ ซึ่งมีผลทำให้การตั้งสำรองผลประโยชน์ของพนักงานเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากที่ผ่านมาบริษัทได้มีการขยายการดำเนินงาน

ส่งผลให้มีการว่าจ้างพนักงานเพิ่มขึ้น ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบรายการปรับปรุงย้อนหลังที่เกี่ยวข้องแล้วและเห็นว่ารายการปรับปรุงดังกล่าวเหมาะสมและได้ปรับปรุงโดยถูกต้องแล้ว

- ง) หมายเหตุประกอบงบการเงิน 18 ในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทได้พิจารณารายการมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการรวมบริษัท ดิน แอนด์ เดลูต้า อิงค์ โดยพิจารณาจากข้อมูลในรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2559 และข้อมูลที่เกี่ยวข้องอื่นๆที่ได้รับภายในหนึ่งปีนับจากวันที่มีการรวมธุรกิจ ดังนั้นงบแสดงฐานะทางการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่แสดงเปรียบเทียบจึงได้มีการปรับปรุงใหม่ ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบรายการปรับปรุงย้อนหลังที่เกี่ยวข้องแล้วและเห็นว่ารายการปรับปรุงดังกล่าวเหมาะสมและได้ปรับปรุงโดยถูกต้องแล้ว

ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องที่เน้นดังกล่าว