ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

(ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของปี 2557 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งตรวจสอบโดย คุณกฤษดา เลิศวนา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4958 ของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท สำนักงาน เอินส์ท แอนด์ ยัง จำกัด”) ได้ตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ ตลอดจนการตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ทั้งนี้ ได้รายงานผลการตรวจสอบดังกล่าวว่า เป็นงบการเงินที่ไม่มีเงื่อนไข งบการเงินของบริษัทได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(ข) สรุปรายงานการสอบบัญชีสำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของปี 2556 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งตรวจสอบโดย คุณกฤษดา เลิศวนา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4958 ของบริษัท สำนักงานอีวาย จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท สำนักงาน เอินส์ท แอนด์ ยัง จำกัด”) เป็นงบการเงินที่ไม่มีเงื่อนไข แต่ได้ให้ข้อสังเกตุหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2 และข้อ 4 ในระหว่างปีปัจจุบันบริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน โดยนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาถือปฏิบัติแทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ บริษัทฯได้ปรับย้อนหลังงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และนำเสนองบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน และได้ใช้เกณฑ์ดังกล่าวในการจัดทำงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ซึ่งจัดทำขึ้นเป็นครั้งแรกด้วย

เช่นกันเพื่อแสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบและข้อสังเกตุหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3 ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในบริษัทย่อยสี่แห่ง ซึ่งเคยถูกถือหุ้นและควบคุมโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้นจึงถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ผู้บริหารได้จัดทำงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และวันที่ 1 มกราคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ของบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้ เพื่อสะท้อนผลของการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยไม่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

(ค) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของปี 2555 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2555 ซึ่งตรวจสอบโดย คุณโชคชัย อิทธิวิบูลย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5340 ของบริษัท เอบีเอ แอลไลแอนซ์ จำกัด เป็นงบการเงินที่แสดงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม 3) จำกัด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ทั้งนี้ ได้รายงานงบการเงินของบริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม3) จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข

13.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555-2557 ดังนี้

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2557		ณ 31 ธันวาคม 2556		ณ 31 ธันวาคม 2555	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,196	24.05	225.37	4.01	32.57	1.60
เงินลงทุนชั่วคราว	1,571.69	17.22	-	0.00	-	0.00
ลูกหนี้อื่น	5.74	0.06	0.09	0.00	4.63	0.23
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง	-	0.00	-	0.00	9.23	0.45
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,169.71	45.67	5,012.23	89.13	1,675.85	82.46
ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	23.01	0.25	-	0.00	-	0.00
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	0.00	-	0.00	285.75	14.06
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6.68	0.07	9.19	0.16	0.02	0.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,972.85	87.33	5,246.88	93.31	2,008.05	98.80
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	5.05	0.06	-	0.00	-	0.00
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00	-	0.00	-	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,011.33	11.08	260.15	4.63	-	0.00
อุปกรณ์	17.25	0.19	15.70	0.28	5.73	0.28
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	7.59	0.08	3.88	0.07	0.16	0.01
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	113.14	1.24	94.19	1.68	17.32	0.85
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.36	0.03	2.42	0.04	1.15	0.06
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,156.72	12.67	376.34	6.69	24.36	1.20
รวมสินทรัพย์	9,129.57	100.00	5,623.22	100.00	2,032.41	100.00

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2557		ณ 31 ธันวาคม 2556		ณ 31 ธันวาคม 2555	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
หนี้สิน						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	162	1.77	162	2.88	-	0.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	253	2.77	178.57	3.18	439.60	21.63
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,318.50	14.44	1,448.04	25.75	374.09	18.41
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.36	0.01	1.51	0.03	0.64	0.03
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,181.53	12.94	989.90	17.60	30.85	1.52
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	77.09	0.84	63.62	1.13	21.87	1.08
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6.09	0.07	15.43	0.27	1.00	0.05
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,999.57	32.86	2,859.07	50.84	868.05	42.71
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00	-	0.00	134.00	6.59
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.30	0.01	2.65	0.05	1.06	0.05
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	948.53	10.39	1,118.30	19.89	575.46	28.31
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3.62	0.04	2.20	0.04	1.05	0.05
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.10	0.00	-	0.00	-	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	953.55	10.44	1,123.15	19.97	711.57	35.01
รวมหนี้สิน	3,953.12	43.30	3,982.22	70.82	1,579.62	77.72
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกชำระเต็มมูลค่าแล้ว	2,100.00	23.00	1,500.00	26.68	5.00	0.25
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,438.83	26.71	-	0.00	-	0.00
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	8.93	0.10	8.93	0.16	-	0.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรแล้ว -สำรองตามกฎหมาย	4.72	0.05	-	0.00	-	0.00
ยังไม่ได้จัดสรร	625.29	6.85	143.20	2.55	(11.71)	(0.58)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(32.13)	(0.35)	(32.13)	(0.57)	-	0.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,145.64	56.36	1,620.00	28.81	(6.71)	(0.33)
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม	-	0.00	-	0.00	446.00	21.94
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	30.81	0.34	21.00	0.37	13.50	0.66
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,176.45	56.70	1,641.00	29.18	452.79	22.28
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,129.57	100.00	5,623.22	100.00	2,032.41	100.00

สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2557		ณ 31 ธันวาคม 2556		ณ 31 ธันวาคม 2555	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,596.53	99.37	835.98	98.65	110.87	82.22
รายได้จากการให้บริการ	-		5.60	0.66	23.72	17.59
รายได้อื่น	16.58	0.63	5.81	0.69	0.25	0.18
เงินปันผลรับ						
อื่นๆ		-		-	-	-
รวมรายได้	2,613.11	100.00	847.39	100.00	134.84	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,716.71	65.70	585.37	69.08	88.43	65.56
ต้นทุนการให้บริการ	-	0.00	1.47	0.17	12.33	9.14
ค่าใช้จ่ายในการขาย	169.52	6.49	37.37	4.41	22.33	16.57
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	98.35	3.76	53.79	6.35	14.19	10.52
รวมค่าใช้จ่าย	1,984.58	75.95	678.00	80.01	137.28	101.80
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายได้ (ค่าใช้จ่าย)	628.53	24.05	169.39	19.99	(2.44)	(1.81)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(10.27)	(0.39)	(2.04)	(0.24)	(0.65)	(0.49)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	618.26	23.66	167.35	19.75	(3.09)	(2.29)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(115.64)	(4.43)	(37.07)	(4.37)	(7.96)	(5.90)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	502.62	19.23	130.28	15.37	(11.05)	(8.19)

สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

	ณ 31 ธันวาคม 2557	ณ 31 ธันวาคม 2556	ณ 31 ธันวาคม 2555
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	754.79	(2,260.72)	(1,132.46)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,837.32)	(569.54)	(11.81)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,053.19	3,023.05	1,174.83
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	2,196.02	225.36	32.57

สรุปอัตราส่วนทางการเงิน ของบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย

		ณ 31 ธันวาคม 2557	ณ 31 ธันวาคม 2556	ณ 31 ธันวาคม 2555
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.66	1.84	2.31
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.73	0.08	0.04
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.26	(1.21)	(2.60)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	891.15	356.99	53.86
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	72.28	1.01	6.68
อัตราส่นหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.37	0.18	0.10
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	962.74	2,056.58	3,589.75
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	7.96	1.89	0.35
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	45.23	190.48	1,028.57
Cash Cycle	วัน	989.79	1,867.11	2,567.86
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	33.88	29.98	25.14
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	24.21	20.26	(2.20)
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	120.09	(1,334.58)	46,445.69
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	19.23	15.37	(8.20)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	9.71	12.44	(4.84)
กำไรสุทธิต่อหุ้น		0.24	0.08	(2.21)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	5.51	3.40	(1.04)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	80.07	102.20	-
อัตราหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.35	0.22	0.13
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.76	2.43	3.49
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	0.47	1.09	1.00
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	-	-	-

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบ (Commercial Low Rise) รูปแบบโครงการที่พัฒนา ได้แก่ อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้าชุมชน โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อจำหน่าย ให้เช่าพื้นที่ทั้งระยะสั้นและระยะยาว และโครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม เป็นต้น

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่พัฒนา และปิดการขายเรียบร้อยแล้ว 1 โครงการ คือ โครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร-พระราม3) มีโครงการที่กำลังพัฒนา 4 โครงการคือ 1) โครงการสำเพ็ง 2 2) โครงการทิวลิป สแควร์ 3) โครงการไมอามี่ บางปู 4) โครงการสำเพ็ง 2 คอนโดมีเนี่ยม มูลค่ารวมประมาณ 19,100 ล้านบาท โดยโครงการ สำเพ็ง 2 ประกอบไปด้วย 4 เฟส ได้แก่ สำเพ็ง 2 เฟส 1 – เฟส 4

ในปี 2556 บริษัทฯจัดโครงสร้างกลุ่มเพื่อเตรียมความพร้อมในการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยรวมกลุ่มบริษัท เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต โดยเข้าซื้อกิจการจากบริษัทในเครือทั้ง สิ้น 4 บริษัท ในเดือน พฤษภาคม 2556 ได้แก่

1) บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด (“CNC”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ “สำเพ็ง 2 เฟส 1”
2) บริษัท เจ.เอส.พี. โกลเด้นท์ แลนด์ จำกัด (“JGL”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ “สำเพ็ง 2 เฟส 2”
3) บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด (“SPZ”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ “สำเพ็ง 2 เฟส 3”
4) บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเมนท์ จำกัด (“JPM”) ประกอบธุรกิจรับบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า

โดยเข้าถือหุ้นในกิจการดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.98 ร้อยละ 99.99 ร้อยละ 99.99 และ ร้อยละ 99.99 ตามลำดับ ดังนั้นการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานจะอ้างอิงกับงบการเงินเสมือนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 เนื่องจากจะเป็นข้อมูลที่สะท้อนถึงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ภายหลังการปรับโครงสร้างได้ดีกว่า

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2557 โดยใช้งบการเงินรวมเนื่องจากงวดบัญชีดังกล่าว ผลประกอบการของบริษัทฯ ได้สะท้อนถึงโครงสร้างใหม่แล้ว

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจแบ่งออกเป็น 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2) รายได้จากการให้บริการ และ 3) รายได้อื่น โดยงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจเท่ากับ 847.39 ล้านบาท และ 2,613.11 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 835.98 ล้านบาท และ 2,596.53 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 98.65 และ ร้อยละ 99.37 ของรายได้รวม ตามลำดับ รายได้จากการให้บริการ 5.6 ล้านบาท และ 0.00 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 0.66 และ ร้อยละ 0.00 ของรายได้รวม ตามลำดับ และ รายได้อื่น 5.81 ล้านบาท และ 16.58 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 0.69 และ ร้อยละ 0.63 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ภาพรวมของผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมสำหรับปี 2554 2555 2556 และ 2557 เท่ากับ 93.47 ล้านบาท 134.84 ล้านบาท 847.39 ล้านบาท และ 2,613.11 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมสำหรับปี 2555 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนท์ (สาทร-พระราม3) ในขณะที่การเพิ่มขึ้นของรายได้รวมสำหรับปี 2556 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 และ โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 และ การเพิ่มขึ้นของรายได้รวมสำหรับปี 2557 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการสำเพ็ง 2 ทั้งสิ้น 347 ยูนิต โดยแบ่งเป็นโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 จำนวน 84 ยูนิต โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 จำนวน 262 ยูนิต และโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 จำนวน 1 ยูนิต

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2554 2555 2556 และ 2557 เท่ากับ 9.79 ล้านบาท 22.46 ล้านบาท 250.61 ล้านบาท และ 879.82 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 12.75 ร้อยละ 20.26 ร้อยละ 29.98 และ ร้อยละ 33.88 ตามลำดับ โดยจะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2557 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก ปี 2556 2555 และ 2554 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ส่งผลให้ มีอำนาจในการต่อรองราคากับคู่ค้า อีกทั้งยังสามารถพัฒนาระบบบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ตามลำดับ

กำไรขั้นต้นจากการให้บริการสำหรับปี 2554 2555 2556 และ 2557 เท่ากับ 3.96 ล้านบาท 11.39 ล้านบาท 4.13 ล้านบาท และ 0.00 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการ ร้อยละ 23.74 ร้อยละ 48.02 ร้อยละ

73.75 และ ร้อยละ 0.00 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปี 2554 เนื่องจาก มีการขยายลักษณะงานให้บริการมากขึ้น จากเดิมให้บริการด้านการขาย เป็นการให้บริการด้านการตลาดเพิ่มขึ้น ส่งผลให้รายได้เพิ่มขึ้น

โดยได้ต้นทุนการให้บริการเพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนน้อยกว่า อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เนื่องจากการปรับอัตราค่าบริการการบริหารโครงการเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามสัดส่วนรายได้การให้บริการของปี 2556 ลดลงจากปี 2555 เนื่องจากการหยุดให้บริการให้แก่บริษัทอื่นๆ ในครึ่งปีหลัง โดยบริษัทฯ ปรับแนวทางในการให้บริการเฉพาะ บริษัทฯ และบริษัทย่อยเท่านั้น ดังนั้นปี 2557 จึงไม่มีรายได้จากการให้บริการแก่บริษัทอื่นๆ

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถวิเคราะห์ตามรายละเอียดได้ดังนี้

<u>รายได้</u>

รายได้รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการ และรายได้อื่นสำหรับปี 2554 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 93.47 ล้านบาท 134.84 ล้านบาท 847.39 ล้านบาท และ 2,613.11 ตามลำดับ ทั้งนี้รายได้รวมเพิ่มขึ้นจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบด้วยรายได้จากการขายทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ โดยเป็นลักษณะขายก่อนสร้างเสร็จ โดยรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ลูกค้าในทุกโครงการ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2554 2555 2556 และปี 2557 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ดำเนินการโดย	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากการขาย									
โครงการเจ.เอส.พี.เรสซิเดนท์ (สาทร - พระราม3) - ทาวน์โฮม	JSP	6.37	6.83%	110.87	82.22%	14.89	1.76%	-	-
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 – (อาคารพาณิชย์)	CNC	-	-	-	-	536.18	63.27%	817.24	31.27%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 – (อาคาร พาณิชย์)	JGL	-	-	-	-	278.82	32.90%	1,761.57	67.42%
ที่ดินเปล่า	JSP	70.40	75.31%	-	-	-	-	-	-
ที่ดินเปล่า	JGL	-	-	-	-	6.09	0.72%	-	-
รายได้การให้บริการ	JPM	16.68	17.84%	23.72	17.59%	5.60	0.66%	-	-

รายได้อื่น		0.02	0.02%	0.25	0.19%	5.81	0.69%	16.58	0.63%
รวม		93.47	100.00%	134.84	100.00%	847.39	100.00%	2,613.11	100.00%

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท

สถานะการโอนตามมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2254 2555 2556 และ 2557 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มค -ธค 2554	มค -ธค 2555	มค -ธค 2556	มค –ธค 2557
	ร้อยละของมูลค่าโครงการ	ร้อยละของมูลค่าโครงการ	ร้อยละของมูลค่าโครงการ	ร้อยละของมูลค่าโครงการ
โครงการ				
โครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเดนท์ (สาทร - พระราม 3) (ทาวน์โฮม)	4.83%	88.74%	100.00%	-
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 (CNC) (อาคารพาณิชย์)	-	-	37.10%	93.21%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 (JGL) (อาคารพาณิชย์)	-	-	12.78%	92.27%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 (SPZ) (อาคารพาณิชย์)	-	-	-	-
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 (JSP) (อาคารพาณิชย์)	-	-	-	0.51%
โครงการทิวลิป สแควร์ (คอนโดมิเนียม, อาคารพาณิชย์, ศูนย์การค้าชุมชน)	-	-	-	-
โครงการไมอามี่ บางปู (คอนโดมิเนียม, ศูนย์การค้าชุมชน)	-	-	-	-

หมายเหตุ : คำนวณจากการรับรู้รายได้ของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เทียบกับประมาณการมูลค่าโครงการ

รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว (1)	จำนวนห้องที่โอนแล้ว	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว (2)	มูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ (3)=(1)-(2)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (4)=(5)+(6)	เงินที่ชำระสะสม (5)	เงินที่ค้างชำระสะสม (6)	*คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (7)=(3)-(4)
	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
- โครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเด้นท์ (สาทร-พระราม 3) – ทาวน์โฮม	132.14	20	132.14	-	-	-	-	-
- โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 (CNC) – (อาคารพาณิชย์)	1,452.01	151	1,353.42	98.59	22.29	22.26	0.03	76.30
- โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 (JGL) – (อาคารพาณิชย์)	2,197.23	323	2,046.48	150.75	18.97	18.92	0.05	131.78
- โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 (SPZ) – (อาคารพาณิชย์)	286.54	27	-	286.54	72.13	67.11	5.02	214.41
- โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 (JSP) – (อาคารพาณิชย์)	3,037.38	365	17.72	3,019.66	1,116.67	1,085.37	31.30	1,902.99
- โครงการทิวลิป สแควร์ – (คอนโดมิเนียม,อาคารพาณิชย์, ศูนย์การค้าชุมชน)	809.61	460	-	809.61	60.54	55.81	4.73	749.07
- โครงการไมอามี่ บางปู – (คอนโดมิเนียม, ศูนย์การค้าชุมชน)	2,098.22	1,928	-	2,098.22	55.85	46.19	9.66	2,042.37

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท

*ยอดจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระที่แสดง อาจมีส่วนหนึ่งที่ทางบริษัทฯ ให้ส่วนลดสำหรับลูกค้าที่ชำระเงินตรงเวลา เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้นตัวเลขที่แสดงอาจรวมถึงส่วนลดดังกล่าวด้วย

จะเห็นได้ว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินที่ค้างชำระสะสม ดังตารางรายละเอียดชำระเงินโครงการที่ดำเนินอยู่ สำหรับรายการที่ค้างชำระสะสม (6) ทั้งสิ้น 50.79 ล้านบาท โดยสามารถแบ่งตามอายุของลูกหนี้ได้ตามสถานะการชำระยอดเงินดาวน์ของโครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โปรดพิจารณาตามส่วนที่ 2.2 – 2 ตารางที่ 2-2 อย่างไรก็ตามบริษัทดำเนินการเรื่องการติดตามลูกค้าที่ค้างค่าเงินดาวน์ต่อไป

<u>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</u>

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในงวดปี 2554 2555 2556 และ 2557 เท่ากับ 76.77 ล้านบาท 110.87 ล้านบาท 835.98 ล้านบาท และ 2,596.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82.13 ร้อยละ 82.22 ร้อยละ 98.65 และ 99.37 ของรายได้รวม ตามลำดับ ปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมจากการขาย อสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 76.77 ล้านบาท เป็นผลมาจากรายได้จากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 70.40 ล้านบาท ส่วนที่เหลือเป็น เป็นการรับรู้รายได้จากการเปิดตัวโครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม3) จำนวน 1 ยูนิต เท่ากับ 6.37 ล้านบาท (จากทั้งสิ้น 20 ยูนิต มูลค่ารวม 132.14 ล้านบาท)หรือ คิดเป็นร้อยละ 5 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ

ปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 110.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.10 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.42 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม 3) มูลค่า 132.14 ล้านบาท จำนวน 17 ยูนิต (จากทั้งสิ้น 20 ยูนิต) เท่ากับ 110.87 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 85 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ ซึ่งโครงการดังกล่าวบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการขายและ รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา

ปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 835.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 725.11 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 654.02 เนื่องจาก ผลจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ดังนี้ 1) โครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 1 มูลค่า 536.18 ล้านบาท จำนวน 58 ยูนิต (จากทั้งสิ้น 151 ยูนิต) หรือ คิดเป็นร้อยละ 38.41 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการโดยรับรู้ในไตรมาส 3 ทั้งสิ้น 5 ยูนิต รับรู้รายได้ในไตรมาส 4 ทั้งสิ้น 53 ยูนิต 2) โครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 2 มูลค่า 278.82 ล้านบาท จำนวน 38 ยูนิต (จากทั้งสิ้น 324 ยูนิต) หรือ คิดเป็นร้อยละ 11.73 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ โดยรับรู้ในไตรมาส 4 ทั้งสิ้น 38 ยูนิต ซึ่งทั้ง 2 โครงการบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการขายและ รับรู้รายได้จากการโอนปี 2556 เป็นปีแรก นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังมีการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม 3) ในส่วนที่เหลือจำนวน 2 ยูนิต เท่ากับ 14.88 ล้านบาท โดยรับรู้ในไตรมาส 1 ทั้งสิ้น 2 ยูนิต

ปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,596.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2556 เท่ากับ 1,760.55 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 210.59 เนื่องจากการรับรู้รายได้จากโครงการสำเพ็ง 2 มูลค่า 2,596.53 ล้านบาท จำนวน 347 ยูนิต โดยแบ่งเป็นโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 มูลค่า 817.24 ล้านบาท จำนวน 84 ยูนิต

โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 มูลค่า 1,761.57 ล้านบาท จำนวน 262 ยูนิต และโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 มูลค่า 17.72 ล้านบาท จำนวน 1 ยูนิต

รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี 2554 2555 2556 และ 2557 เท่ากับ 16.68 ล้านบาท 23.72 ล้านบาท 5.60 ล้านบาท และ 0.00 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 17.85 ร้อยละ 17.59 ร้อยละ 0.66 และ ร้อยละ 0.00 ของรายได้รวม ตามลำดับ ปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมจากการให้บริการเท่ากับ 16.68 ล้านบาท โดยรายได้หลักเป็นการให้บริการทางด้านการบริหารการขายให้แก่โครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ

ปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมจากการให้บริการเท่ากับ 23.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.04 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.21 เนื่องจากมีการขยายลักษณะงานให้บริการมากขึ้น จากเดิมให้บริการเฉพาะด้านการขาย เป็นการให้บริการด้านการตลาดเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มสำหรับการให้บริการมากขึ้น นอกจากนั้นในปี 2555 มูลค่าโครงการที่ให้บริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีมูลค่าสูงกว่าโครงการที่ให้บริการในปี 2554

ปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมจากการให้บริการเท่ากับ 5.60 ล้านบาท ลดลง 18.12 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 76.39 เนื่องจากการหยุดให้บริการแก่บริษัทอื่นๆ ตั้งแต่ครึ่งปีหลังของปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ ปรับแนวทางในการบริหารโดยให้บริการเฉพาะโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเท่านั้น

ปี 2557 ไม่มีรายได้จากการให้บริการดังกล่าว

รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการเปลี่ยนสัญญา และรายได้อื่นๆ ในปี 2554 2555 2556 และ 2557 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 0.02 ล้านบาท 0.25 ล้านบาท 5.81 ล้านบาท และ 16.58 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 0.02 ร้อยละ 0.19 ร้อยละ 0.69 และร้อยละ 0.63 ของรายได้รวม ตามลำดับ สำหรับปี 2556 นั้นส่วนใหญ่เกิดมาจาก ดอกเบี้ยรับคิดเป็นเท่ากับ 3.89 ล้านบาท และปี 2557 โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการยึดเงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์ และดอกเบี้ยจากลูกค้าผ่อนชำระเกินกำหนด และเปลี่ยนสัญญาหลัก 8.67 ล้านบาท รายได้จากดอกเบี้ยรับ 7.91 ล้านบาท

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ สามารถแบ่งออกเป็น 4 ประเภทดังนี้ 1) ค่าที่ดิน ค่าปรับปรุงที่ดิน รวมทั้ง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งที่ดิน 2) ค่าก่อสร้าง ค่าวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายก่อสร้างอื่น 3) ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ได้แก่ ถนน เสาไฟ ท่อระบายน้ำ สวนหย่อม เป็นต้น 4) ต้นทุนทางการเงินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมเงินกู้ และอื่นๆ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะนำต้นทุนที่ได้กล่าวมานี้มาปัน

ส่วนเข้าอสังหาริมทรัพย์ แต่ละยูนิต โดยการรับรู้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีการรับรู้รายการเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2554 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับ 66.98 ล้านบาท 88.43 ล้านบาท 585.37 ล้านบาท และ 1,716.71 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 87.25 ร้อยละ 79.74 ร้อยละ 70.02 และ ร้อยละ 66.12 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัทฯ สามารถพัฒนาระบบการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ เช่น อำนาจการต่อรองจากการสั่งซื้อเพิ่มขึ้น การควบคุมต้นทุนทางการก่อสร้างไม่ให้เกินบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและปริมาณแรงงาน (Bill of quantity; BOQ) นำระบบการวางแผนทรัพยากรขององค์กรแบบองค์รวม (Enterprise Resource Planning) หรือ ERP มาใช้ เป็นต้น

ปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับ 66.98 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินเปล่า ซึ่งมีต้นทุนคิดเป็นจำนวน 62.20 ล้านบาท และการรับรู้รายได้ของโครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเดนท์ (สาทร – พระราม 3) จำนวน 1 ยูนิต โดยการขายที่ดินเปล่าไม่ใช่ลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแต่อย่างใด

ปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 21.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.99 ซึ่งเป็นผลมาจาก การรับรู้รายได้ของโครงการเจ.เอส.พี.เรสซิเดนท์ (สาทร – พระราม3) จำนวน 17 ยูนิต โดยสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขาย เพิ่มขึ้นน้อยกว่าสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจาก ในปี 2555 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม3) ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นจากการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินเปล่า ในปี 2554

ปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 496.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 562.11 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการเจ.เอส.พี เรสซิเดนท์ (สาทร–พระราม3) จำนวน 2 ยูนิต และการรับรู้รายได้ของโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 และเฟส 2 จำนวน 58 ยูนิต และ 38 ยูนิต ตามลำดับ โดยสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขาย น้อยกว่าสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทสั่งซื้อครั้งละเป็นจำนวนมากจึงมีอำนาจในการต่อรองกับคู่ค้ามากขึ้น และระบบการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ

ส่วนปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,716.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จาก ปี 2556 เท่ากับ 1,131.34 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 193.27 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการสำเพ็ง 2 จำนวน 347 ยูนิต โดยแบ่งเป็นโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 จำนวน 84 ยูนิต โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 จำนวน 262 ยูนิต และโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 จำนวน 1 ยูนิต จึงทำให้การรับรู้ต้นทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เนื่องจากโครงการสำเพ็ง 2 มีขนาดของโครงการที่ใหญ่และมีมูลค่าโครงการที่มากกว่าโครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม3) ส่งผลให้

บริษัทฯ มีอำนาจต่อรองในการสั่งซื้อกับคู่ค้ามากขึ้น รวมทั้ง มีการพัฒนาระบบบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นอีกด้วย

ต้นทุนการให้บริการ

ต้นทุนการให้บริการ เป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการในด้านการบริหารงานก่อสร้าง บริหารงานตลาด และการขาย ประกอบไปด้วย ต้นทุนค่าบุคลากร ค่าป้ายโฆษณา ค่านายหน้า ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ ซึ่งในอดีตมีการให้บริการแก่บริษัทอื่นๆ นอกเหนือจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในปี 2554 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนการให้บริการรวมเท่ากับ 12.72 ล้านบาท 12.33 ล้านบาท 1.47 ล้านบาท และ 0.00 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 76.26 ร้อยละ 51.98 ร้อยละ 26.25 และ ร้อยละ 0.00 ของรายได้จากการให้บริการ ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการให้บริการมีปริมาณที่ลดลงเรื่อยๆจาก ปี 2554 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้ให้บริการ เนื่องจากการปรับแนวทางในการบริหารโดยให้บริการเฉพาะโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเท่านั้น ดังนั้นสำหรับปี 2557 จึงไม่มีรายการดังกล่าว

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายทางการขาย และการตลาด ค่านายหน้า ค่าส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าโฆษณา และอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2554 2555 2556 และ 2557 มีจำนวน 6.32 ล้านบาท 22.34 ล้านบาท 37.37 ล้านบาท และ 169.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.76 ร้อยละ 16.57 ร้อยละ 4.41 และ ร้อยละ 6.49 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายรวมเท่ากับ 6.32 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักประกอบไปด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนจากการโอนสำหรับการขายที่ดินเปล่า และโครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเดนซ์ (สาทร –

พระราม 3) (1 ยูนิต) จำนวน 3.26 ล้านบาท ส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และการขายของโครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม3) จำนวน 3.05 ล้านบาท

ในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายรวมเท่ากับ 22.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 16.02 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 253.48 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายด้านการตลาดสำหรับการเปิดตัวโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 และเฟส 2 รวมทั้ง ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า ค่าคอมมิชชั่น และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการโอนเพิ่มขึ้น ของโครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนท์ (สาทร – พระราม 3) (17 ยูนิต) โดยค่าใช้จ่ายในการขายรวมในปี 2555 ประกอบด้วย ค่าประชาสัมพันธ์ 12.43 ล้านบาท ค่านายหน้า 6.18 ล้านบาท ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.66 ล้านบาท และค่าโฆษณา 1.81 ล้านบาท

ในปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายรวมเท่ากับ 37.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 15.03 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.28 อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงอัตราร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม ลดลงจากร้อยละ 16.57 เป็นร้อยละ 4.41 สาเหตุหลักมาจากการเปิดตัวโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 และ เฟส 2 ซึ่งใช้ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายในสัดส่วนที่น้อยกว่าโครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม3) โดยค่าใช้จ่ายในการขายหลักของโครงการโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 และ เฟส 2 คือ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 และ เฟส 2 นอกจากนี้ยังมีการประชาสัมพันธ์สำหรับโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 และ เฟส 4 อย่างต่อเนื่อง โดยค่าใช้จ่ายในการขายรวมในปี 2556 ประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 27.99 ล้านบาท และค่าประชาสัมพันธ์ 9.05 ล้านบาท

สำหรับปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายรวมเท่ากับ 169.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2556 เท่ากับ 132.15 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 353.63 ซึ่งเป็นผลมาจาก การรับรู้รายได้ของโครงการสำเพ็ง 2 จำนวน 347 ยูนิต โดยแบ่งเป็นโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 จำนวน 84 ยูนิต โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 จำนวน 262 ยูนิต และโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 จำนวน 1 ยูนิต ส่งผลให้มีค่าภาษีธุรกิจเฉพาะเท่ากับ 86.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.28 ของค่าใช้จ่ายในการขายรวม นอกจากนั้นเป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย และโฆษณาประชาสัมพันธ์ จากการเปิดโครงการเพิ่มขึ้น 3 โครงการ คือ โครงการทิวลิป สแควร์ โครงการไมอามี่ บางปู และโครงการสำเพ็ง 2 คอนโดมิเนียม

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วย เงินเดือน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าที่ปรึกษา ค่าวัสดุอุปกรณ์ และอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมปี 2554 2555 2556 และ 2557 มีจำนวน 6.42 ล้านบาท 14.19 ล้านบาท 53.79 ล้านบาท และ 98.35 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 6.87 ร้อยละ 10.52 ร้อยละ 6.35 และ ร้อยละ 3.76 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมเท่ากับ 6.42 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานจำนวน 3.91 ล้านบาท นอกจากนั้นเป็น ค่าบริการด้านวิชาชีพต่างๆ ค่าเช่าสำนักงาน ค่าดูแลรักษาความปลอดภัย และอื่นๆ จำนวน 2.51 ล้านบาท

ในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมเท่ากับ 14.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 7.77 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 121.03 สาเหตุหลักมาจาก การเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงาน เพื่อรองรับการขยายโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น สำหรับโครงการเจ.เอส.พี. เรสซิเดนท์ (สาทร – พระราม 3) และ โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 –เฟส 2) จำนวนประมาณ 3.00 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมในปี 2555 ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน 6.45 ล้านบาท ค่าบริการด้านวิชาชีพ 1.20 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคา 1.14 ล้านบาท ค่าเช่าสำนักงาน และค่าดูแลรักษาความปลอดภัย 0.86 ล้านบาท

ในปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมเท่ากับ 53.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 39.60 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 279.07 สาเหตุหลักมาจาก การเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงาน เพื่อรองรับการขยายโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นได้แก่ โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 – เฟส 4 โครงการทิวลิป สแควร์ และโครงการไมอามี่ บางปู โดยค่าตอบแทนพนักงานในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 9.64 ล้านบาท และมีการบันทึกค่าใช้จ่ายจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์จำนวน 8.93 ล้านบาท นอกจากนี้ มีการเพิ่มขึ้นจากค่าเสื่อมราคาจากการพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์ และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ การเพิ่มขึ้นของค่าวัสดุอุปกรณ์ต่างๆเพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมในปี 2556 ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน 16.09 ล้านบาท ค่าบริการทางวิชาชีพต่างๆสำหรับเตรียมตัวบริษัทฯ เพื่อเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 9.79 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ 8.93 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคา 2.64 ล้านบาท ค่าวัสดุอุปกรณ์ 1.68 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายสิ่งพิมพ์ต่างๆ 1.10 ล้านบาท ค่าเช่าและบริการอาคารสำนักงาน 1.18 ล้านบาท

สำหรับปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมเท่ากับ 98.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 44.56 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 82.84 ซึ่งเป็นผลมาจากเพิ่มขึ้นของพนักงาน และ การปรับอัตราค่าจ้างของพนักงานและผู้บริหารในปี 2557 สำหรับการเปลี่ยนแปลงระบบและรองรับการงานที่เพิ่มขึ้น เท่ากับ 15.93 ล้านบาท ค่าที่ปรึกษาและบริการอื่น เท่ากับ 10.21 ล้านบาท ค่าเช่าและบริการอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 3.34 ล้านบาท ค่าบริการเพื่อการกุศลเท่ากับ 3.20 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคา 3.75 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ 2.50 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วย ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ และดอกเบี้ยจากการเช่าซื้อยานพาหนะตัดจ่าย ทั้งนี้ ในปี 2554 2555 2556 และ 2557 ค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เท่ากับ 0.16 ล้านบาท 0.66 ล้านบาท 2.04 ล้านบาท และ 10.27 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นอัตราส่วนต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 0.17 ร้อยละ 0.49 ร้อยละ 0.24 และร้อยละ 0.39 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สาเหตุหลักเกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง

ภาษีเงินได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้ภาษีเงินได้ หรือ (ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้) ณ สิ้นปี 2554 2555 2556 และ 2557จำนวน (1.05) ล้านบาท (7.96) ล้านบาท (37.07) ล้านบาท และ (115.69) ล้านบาท ตามลำดับ

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2554 2555 2556 และ 2557 คิดเป็น 9.79 ล้านบาท 22.46 ล้านบาท 250.61 ล้านบาท และ 879.82 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราร้อยละ 12.75 ร้อยละ 20.26 ร้อยละ 29.98 และ ร้อยละ 33.67 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2555 และปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ขึ้นอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ โครงการสำเพ็ง 2 ในปี 2555-2556 ต่อเนื่องมาจนถึงปีนี้ ส่งผลให้ บริษัทฯ มีอำนาจในการต่อรองราคากับคู่ค้า อีกทั้งยังสามารถบริหารและพัฒนาระบบต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น นอกจากนี้โครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความแปลกใหม่ แตกต่างจากผู้ประกอบการอื่นในพื้นที่บริเวณใกล้เคียง และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี

กำไรขั้นต้นจากการให้บริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมี กำไรขั้นต้นจากการให้บริการ ในปี 2554 2555 2556 และ 2557 คิดเป็นจำนวน 3.96 ล้านบาท 11.39 ล้านบาท 4.13 ล้านบาท และ 0.00 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราร้อยละ 23.74 ร้อยละ 48.02 ร้อยละ 73.75 และ ร้อยละ 0.00 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นในปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปี 2554 เนื่องจาก มีการขยายลักษณะงานให้บริการมากขึ้นจากเดิมให้บริการด้านการขาย เป็นการให้บริการด้านการตลาดเพิ่มขึ้น ส่งผลให้รายได้เพิ่มขึ้นโดยต้นทุนการให้บริการเพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนน้อยกว่า กำไรขั้นต้นของปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เนื่องจากมีการปรับอัตราค่าบริการการบริหารโครงการเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามสัดส่วนรายได้ของปี 2556 ลดลงจากปี 2555 เนื่องจากการหยุดให้บริการให้แก่บริษัทอื่นๆ ในครึ่งปีหลัง

เนื่องจากบริษัทฯ ปรับแนวทางในการบริหารโดยให้บริการเฉพาะโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อยเท่านั้น จึงทำให้ในปี 2557 ไม่มียอดกำไรจากการดำเนินงานในส่วนนี้เกิดขึ้น

กำไร/ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้ (“EBIT”) กำไรสุทธิ และกำไรต่อหุ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไร/ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ (“EBIT”) ในปี 2554 2555 2556 และ 2557 เท่ากับ 1.03 ล้านบาท (2.43) ล้านบาท และ 169.39 ล้านบาท และ 628.53 ล้านบาทตามลำดับ

ในปี 2554 เป็นช่วงเริ่มต้นในการขายโครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม 3) ส่งผลให้เริ่มมีค่าใช้จ่ายในการตลาด และการขายในสัดส่วนค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับรายได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม3)

ในปี 2555 สาเหตุหลักของการติดลบของ EBIT เกิดจากการเปิดตัวของโครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม3) ในปี 2555 ส่งผลให้มีการค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย และค่าธรรมเนียมการโอน ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม3) เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และการประชาสัมพันธ์สำหรับการเปิดตัวโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 และเฟส 2

ในปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้เท่ากับ 169.39 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายได้จากโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 และ เฟส 2 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่า โครงการเจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม3) ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้ในปี 2555 นอกจากนี้ ในปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ยังมีการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพสูงขึ้นอีกด้วย

ในปี 2557 มีการเพิ่มขึ้นของ EBIT จากปี 2556 จำนวน 459.12 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายได้จากโครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 1 เฟส 2 และ เฟส 4 อย่างต่อเนื่อง

กำไรสุทธิของบริษัทฯและบริษัทย่อย สำหรับปี 2554 2555 2556 และ 2557 เท่ากับ (0.18) ล้านบาท (11.05) ล้านบาท 130.28 ล้านบาท และ 502.62 ล้านบาท โดยกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเกิดจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการที่มีมูลค่าสูงขึ้น มีอัตราการทำกำไรที่ดีขึ้น มีอำนาจในการต่อรองจากคู่ค้ามากขึ้น นอกจากนั้น ยังมีการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี 2554 2555 2556 และ 2557 เท่ากับ (0.02) บาท 1.07 บาท 0.08 บาทและ 0.16 บาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2556 บริษัทฯ ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 5.00 ล้านบาทเป็น 1,500.00 ล้านบาท รวมทั้งได้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 1,000.00 บาท เป็นหุ้นละ 5.00 บาท ในวันที่ 27 พฤษภาคม 2556 ทำให้มีจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 5,000 หุ้น เป็น 300,000,000 หุ้น ต่อมามีการเปลี่ยนมูลค่าที่ตราไว้จากหุ้นละ 5.00 บาท เป็น 0.50 บาทในวันที่ 7 มกราคม 2557 ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีจำนวนหุ้นที่เรียกชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งสิ้น 300,000,000 หุ้น และ ณ วันที่ 7 มกราคม 2557 เป็นต้นไปบริษัทฯ มีจำนวนหุ้นที่เรียกชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งสิ้น 3,000,000,000 หุ้น

14.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

<u>สินทรัพย์</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 95.68 ล้านบาท 2,032.41 ล้านบาท 5,623.22 ล้านบาท และ 9,129.57 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 91.69 ล้านบาท 2,008.05 ล้านบาท 5,246.87 ล้านบาท และ 7,972.85 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 95.83 ร้อยละ 98.80 ร้อยละ 93.31 และร้อยละ 87.33 ตามลำดับ โดยที่การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนในช่วง 3 ปีที่ผ่านมานั้นมาจาก การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องมาจากการขยายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับ ปี 2557 มีการรับรู้รายได้ของโครงการสำเพ็ง 2 ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจากการลดลงของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ตามกิจการมีการรับเงิน IPO เข้ามาในช่วง Q4 ของปี 2557 จึงทำให้สินทรัพย์หมุนเวียนโดยรวมมียอดเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

สำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 2557 มีจำนวนทั้งสิ้น 3.99 ล้านบาท 24.36 ล้านบาท 376.35 ล้านบาท และ 1,156.72 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 4.17 ร้อยละ 1.20 ร้อยละ 6.69 และร้อยละ 12.67 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่จะเป็น รายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี และอุปกรณ์ เป็นหลัก ซึ่งสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน คิดเป็นสัดส่วนน้อยมากเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2557 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเกิดจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการ สำเพ็ง 2 ทิวลิป สแควร์ และโครงการไมอามี่ บางปู เป็นหลัก

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบไปด้วย ค่าที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินกำลังพัฒนา รวมทั้ง ค่าใช้จ่ายที่ได้มาซึ่งที่ดิน ค่าบริหารโครงการ ค่าก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค และต้นทุนทางการเงิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 87.76 ล้านบาท 1,675.85 ล้านบาท 5,012.22 ล้านบาท และ 4,169.71 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 91.72 ร้อยละ 82.46 ร้อยละ 89.13 และร้อยละ 45.67 ตามลำดับ ต้นทุนดังกล่าวมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในระหว่างปี 2554 2555 2556 เนื่องจากมีการพัฒนาโครงการมากขึ้น รวมทั้งวางแผนซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการต่างๆในอนาคต ทั้งนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดิน (Land bank) เพื่อลดความเสี่ยงต่อการแบกรับต้นทุนทางการเงินในอนาคต สำหรับปี 2557 มีการลดลงของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากการรับรู้รายได้ของโครงการสำเพ็ง 2 จำนวน 347 ยูนิต โดยแบ่งเป็นโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 จำนวน 84 ยูนิต โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 จำนวน 262 ยูนิต และโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 จำนวน 1 ยูนิต คิดเป็นจำนวน 1,716.71 ล้านบาท รวมทั้งการโอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ไปยัง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการสำเพ็ง 2 ซึ่งใช้สำหรับก่อสร้างอาคารจอดรถ และโครงการทิวลิป สแควร์ โครงการไมอามี่ บางปู ซึ่งใช้สำหรับก่อสร้างศูนย์การค้าชุมชน

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

โครงการ	2554		2555		2556		2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเดนท์ (สาทร – พระราม 3) - (ทาวน์โฮม)	87.76	100.00%	11.88	0.71%	-	-	-	-
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 (CNC) – (อาคารพาณิชย์)	-	-	652.86	38.96%	629.69	12.56%	75.37	1.81%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 (JGL) – (อาคารพาณิชย์)	-	-	771.66	46.05%	1,158.64	23.12%	115.84	2.78%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 (SPZ) – (อาคารพาณิชย์)	-	-	239.45	14.29%	167.25	3.34%	268.81	6.45%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 (JSP) – (อาคารพาณิชย์)	-	-	-	-	1,650.60	32.93%	1,611.99	38.66%
โครงการทิวลิป - (คอนโดมิเนียม, อาคารพาณิชย์, ศูนย์การค้าชุมชน)	-	-	-	-	330.90	6.60%	487.44	11.69%
โครงการไมอามี่ บางปู (คอนโดมิเนียม, ศูนย์การค้าชุมชน)	-	-	-	-	808.50	16.13%	728.28	17.46%
โครงการสำเพ็ง 2 เรสซิเด้นท์ - (คอนโดมิเนียม)	-	-	-	-	266.64	5.32%	436.22	10.46%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 (JSP) – โซน B	-	-	-	-	-	-	445.77	10.69%
รวม ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	**87.76**	**100.00%**	**1,675.85**	**100.00%**	**5,012.22**	**100.00%**	**4,169.71**	**100.00%**

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้มีการจ่ายเงินล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินในปี 2555 เป็นจำนวน 285.75 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความต้องการในการวางแผนขยายโครงการสำเพ็ง 2 ในอนาคต สำหรับปี 2556 และปี 2557 ไม่มีรายการดังกล่าว

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบไปด้วยที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยซึ่งแสดงมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าและให้บริการ ในโครงการสำเพ็ง 2 โครงการทิวลิป สแควร์ และโครงการ ไมอามี่ บางปู โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการลงทุนดังกล่าวจำนวน 260.15 ล้านบาท และ 1,011.33 ล้านบาท ตามลำดับ โดยแบ่งออกเป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขาย เท่ากับ 7.19 ล้านบาท ที่ดินให้เช่าเท่ากับ 534.94 ล้านบาท และ ที่ดินเพื่อการก่อสร้างอาคารจอดรถและศูนย์การค้าชุมชนรวมค่าก่อสร้าง เท่ากับ 469.20 ล้านบาท โดยปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพัฒนา

อุปกรณ์

อุปกรณ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยโดยหลักประกอบไปด้วย ยานพาหนะ คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน ทั้งนี้ มูลค่าตามบัญชีสุทธิของอุปกรณ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 2557 มีจำนวนทั้งสิ้น 3.68 ล้านบาท 5.73 ล้านบาท 15.70 ล้านบาท และ 17.25 ล้านบาท หรือ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 3.85 ร้อยละ 0.28 ร้อยละ 0.28 และร้อยละ 0.19 ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าที่เพิ่มขึ้นในปี 2555 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของอุปกรณ์ คอมพิวเตอร์ และเครื่องใช้สำนักงานเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพนักงาน และการเพิ่มขึ้นของปี 2556 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของ คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ในการนำระบบการวางแผนทรัพยากรขององค์กรแบบองค์รวม (Enterprise Resource Planning) หรือ ERP มาใช้ เพื่อพัฒนาการจัดการทรัพยากรของกิจการให้เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนั้นยังมีการเพิ่มขึ้นของยานพาหนะตามสัญญาเช่าทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับ 2557 บริษัท

ฯและบริษัทย่อย มีการเพิ่มขึ้นของอุปกรณ์ เท่ากับ 1.55 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของความต้องการเครื่องใช้สำนักงานในบริษัทฯ และบริษัทย่อย

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เกิดขึ้นจากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ในระดับหนึ่งที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว ซึ่งโดยหลักแล้วเป็นรายการที่เกิดจาก “การรับรู้รายได้ทางบัญชี” กับ “การรับรู้รายได้ทางภาษี” ในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน โดยทางบัญชีจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ ขณะที่การรับรู้รายได้ทางภาษีเกิดขึ้นตั้งแต่เริ่มชำระเงินดาวน์ การรับรู้รายได้ในช่วงเลาที่แตกต่างกันดังกล่าวส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการจ่ายภาษีสำหรับเงินดาวน์ซึ่งยังไม่สามารถรับรู้เป็นรายได้ในทางบัญชีได้ เนื่องจากเงินดาวน์ไม่สามารถรับรู้เป็นรายได้ในทางบัญชีได้ ดังนั้นทางบัญชีจึงบันทึกรายการดังกล่าวเป็นรายการ “สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี”

ทั้งนี้ มูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 2557 มีจำนวนเท่ากับ 0.10 ล้านบาท 17.32 ล้านบาท 94.19 ล้านบาท และ 113.14 ล้านบาท หรือ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 0.10 ร้อยละ 0.85 ร้อยละ 1.68 และร้อยละ 1.24 ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าที่เพิ่มขึ้นในปี 2555 เป็นผลมาจากการเปิดจองโครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนท์ (สาทร – พระราม 3) และการเปิดจองโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 และเฟส 2 สำหรับมูลค่าที่เพิ่มขึ้นในปี 2556 และ 2557 เป็นผลมาจากการเปิดจองโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 – เฟส 4 โครงการทิวลิป โครงการไมอามี่ บางปู และโครงการสำเพ็ง 2 คอนโดมิเนี่ยม

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 91.84 ล้านบาท 1,579.62 ล้านบาท 3,982.22 ล้านบาท และ 3,953.12 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 95.99 ร้อยละ 77.72 ร้อยละ 70.82 และร้อยละ 43.30 ตามลำดับ หนี้สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนเป็นจำนวน 90.29 ล้านบาท 868.05 ล้านบาท 2,859.27 ล้านบาท และ 2,999.57 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 98.30 ร้อยละ 54.95 ร้อยละ 71.80 และร้อยละ 75.88 ตามลำดับ และมีส่วนของหนี้สินไม่หมุนเวียนคิด

หน่วย : ล้านบาท

เป็นจำนวน 1.56 ล้านบาท 711.57 ล้านบาท 1,123.15 ล้านบาท และ 953.55 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 1.70 ร้อยละ 45.05 ร้อยละ 28.20 และร้อยละ 24.12 ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีหนี้สินคงเหลือที่มีภาระดอกเบี้ย ดังนี้

ผู้กู้	วงเงินสินเชื่อ	โครงการที่ได้รับการสนับสนุน	อัตราดอกเบี้ย	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2557		
				เงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	รวม
JSP	162.00	สำเพ็ง 2 เฟส 4	MLR +0.25%	162.00	-	162.00
JSP	176.80	สำเพ็ง 2 คอนโด	MLR+0.75%	0.10	176.49	176.59
JSP	1,422.00	สำเพ็ง 2 เฟส 4	MLR +0.25%	1,036.95	-	1,036.95
JSP	440.78	ทิวลิป สแควร์	MLR +0.50%	22.00	174.83	196.83
JSP	333.19	ทิวลิป สแควร์	MLR +0.50%	1.60	-	1.60
JSP	545.00	ไมอามี่ บางปู	MLR +0.875%	0.10	544.90	545.00
SPZ	100.07	สำเพ็ง 2 เฟส 3	MLR +0.50%	60.54	-	60.54
SPZ	80.39	สำเพ็ง 2 เฟส 3	MLR +0.50%	53.47	-	53.47
JPM	60.00	สำเพ็ง 2 เฟส 1	MLR +0.875%	6.76	52.30	59.06
			รวม	1,343.52	948.52	2,292.04

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2556 และ2557 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 24.97 ล้านบาท 162 ล้านบาท และ 162 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและผู้ถือหุ้นรวมอยู่ที่ร้อยละ 26.10 ร้อยละ 2.88 และร้อยละ 1.77 ตามลำดับ โดยเงินดังกล่าวใช้สำหรับพัฒนาโครงการเพิ่มเติม และการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ ในปี 2554 และใช้สำหรับการซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 ในปี 2556 และ ไตรมาส 1 ปี 2557 สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ไม่มียอดเงินกู้ยืมดังกล่าว

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าค่ารับเหมาการก่อสร้าง ทำถนน ค่าวัสดุก่อสร้าง และเจ้าหนี้อื่น เช่น เงินประกันผลงานก่อสร้าง ดอกเบี้ยค้างจ่าย เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และอื่นๆ

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 2557 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 60.49 ล้านบาท 439.60 ล้านบาท 178.57 ล้านบาท และ 253.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมอยู่ที่ร้อยละ 63.22 ร้อยละ 21.63 ร้อยละ 3.18 และร้อยละ 2.77 ตามลำดับ ทั้งนี้ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นในปี 2555 สาเหตุหลักเนื่องจาก มีการเพิ่มขึ้นของรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์ในการมัดจำ และซื้อที่ดินในโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 สำหรับการลดลงของรายการดังกล่าวในปี 2556 ลดลงจากปี 2555 เนื่องจากการคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้งหมดจำนวน 409.46 ล้านบาท ส่วนที่เหลือเกิดจากเจ้าหนี้ค่าผู้รับเหมา ค่าประกันงานก่อสร้าง ที่มีสัดส่วนมากขึ้นจากการขยายโครงการต่างๆ ในขณะที่ปี 2557 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเทียบกับ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 74.43 ล้านบาท เนื่องจาก การเพิ่มขึ้นของการประมาณการค่าก่อสร้างค้างจ่ายของโครงการสำเพ็ง 2 และโครงการทิวลิป จำนวน 50.61 ล้านบาท เงินประกันผลงานของโครงการสำเพ็ง 2 โครงการทิวลิป และโครงการไมอามี่ บางปูจำนวน 27.61 ล้านบาท และการลดลงของเจ้าหนี้การค้าตามความคืบหน้าในงานก่อสร้างของโครงการสำเพ็ง 2 โครงการทิวลิป จำนวน 34.13 ล้านบาท

เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า โดยหลักประกอบไปด้วย เงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์ และเงินงวดโอนโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 4.05 ล้านบาท 374.09 ล้านบาท 1,448.04 ล้านบาท และ 1,318.49 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าที่เพิ่มสูงขึ้นในปี 2555 เป็นผลมาจาก การเปิดตัว ของโครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 1 และเฟส 2 จำนวน 368 ล้าน สำหรับการเพิ่มขึ้นของปี 2556 เป็นผลมาจาก เงินรับล่วงหน้าของโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 เฟส 2 เฟส 3 และเฟส 4 จำนวน 159 ล้านบาท 549 ล้านบาท 42 ล้านบาท และ 706 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2557 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีการลดลงของเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเทียบกับ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 129.55 ล้านบาท เนื่องจาก การรับรู้รายได้ของโครงการสำเพ็ง 2 จำนวน 347 ยูนิต โดยแบ่งเป็นโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 จำนวน 84 ยูนิต โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 จำนวน 262 ยูนิต และโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 จำนวน 1 ยูนิต

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว เป็นเงินกู้เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ2557 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากทั้งหมดจำนวน 606.31 ล้านบาท 2,108.02 ล้านบาท และ 2,130.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 38.38 ร้อยละ 52.94 และร้อยละ 53.88 ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเป็นจำนวนทั้งสิ้น 575.46 ล้านบาท 1,118.30 ล้านบาท 948.53 ล้านบาท และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี มีจำนวน 30.85 ล้านบาท 989.90 ล้านบาท และ 1,181.53 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ไม่มีรายการเงินกู้ยืมดังกล่าว

ในปี 2555 และปี 2556 มีการเพิ่มขึ้นของหนี้ระยะยาวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สาเหตุหลักมาจากการขยายโครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 1 และสำเพ็ง 2 เฟส 2 ในปี 2555 และโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 เฟส 4 โครงการทิวลิป สแควร์ และโครงการ ไมอามี่ บางปู ในปี 2556 ในขณะปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ประมาณ 21.87 เนื่องจากในระหว่างปีมีการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในการก่อสร้าง สำเพ็ง 2 เฟส 4 และ โครงการทิวลิป สแควร์เป็นหลัก และมีการคืนเงินกู้ของสำเพ็ง 2 เฟส 1 สำเพ็ง 2 เฟส 2 ซึ่งปัจจุบันมีการโอนและรับรู้รายได้ไปแล้วในปี 2557 ดังนั้นจึงส่งผลให้เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ เงินกู้ยืมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้กำหนดข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติม ตามส่วนที่ 2.2 – 5 ข้อ 5.4.6 สัญญากู้ยืมเงิน

<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3.84 ล้านบาท 452.79 ล้านบาท 1,641 ล้านบาท และ 5,176.45 ล้านบาท หรือ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 4.01 ร้อยละ 22.28 ร้อยละ 29.18 และร้อยละ 56.70 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2555 นั้นเป็นผลมาจากการทำงบการเงินรวมจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งบริษัทฯ จัดทำขึ้นเพื่อแสดงเปรียบเทียบ โดยเสมือนว่ามีบริษัทย่อยของบริษัทฯ มาโดยต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากการจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัท โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท CNC JGL SPZ และ JPM ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ถือเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ณ เดือนพฤษภาคม ปี 2556 ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง การจัดทำงบการเงินเสมือนการควบรวมดังกล่าว ได้รวม บริษัทฯ และ JPM ในปี 2554 บริษัทฯ CNC JGL SPZ JPM ในปี 2555 และ2556 ทั้งนี้การจัดทำดังกล่าวคำนึงถึงระยะเวลาในการก่อตั้งของบริษัท (บริษัทฯ และ JPM ได้เริ่มก่อตั้งในปี 2553 และ CNC JGL SPZ ได้เริ่มก่อตั้งในปี 2555) ทั้งนี้ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯมีผลขาดทุนสะสม จำนวน 2.16 ล้านบาท และ 11.71 ล้านบาท ตามลำดับ และส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ไม่มีอำนาจควบคุมในปี 2555 จำนวน 13.50 ล้านบาท โดยปี 2554 ไม่มีรายการดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 1,888.21 ล้านบาท เนื่องมาจากมติวิสามัญของผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2556 มีมติให้บริษัทเพิ่มทุนในเดือน พฤษภาคม 2556 จากเดิม 5 ล้านบาท เป็น 1,500 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากเดิม 5 ล้านบาท เป็น 1,500 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทโดยซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อย (CNC JGL SPZ และ JPM) เข้าอยู่ภายใต้โครงสร้างกลุ่มบริษัท และเปลี่ยนมูลค่าที่ตราไว้จากหุ้นละ 1,000 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท อย่างไรก็ตามบริษัทฯมีการซื้อบริษัทย่อยตามมูลค่าที่ตราไว้ของแต่ละบริษัท ซึ่งมีความแตกต่างจากมูลค่าทางบัญชี ส่งผลให้ในปี 2556 รับรู้ผลต่างจากรายการดังกล่าวไว้ในองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น จำนวน (32.13) ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทบันทึก ส่วนต่างจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลผู้ใกล้ชิดกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยบันทึกค่าใช้จ่ายสำหรับการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์จำนวน 8.93 ล้านบาท ทั้งนี้ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯมีกำไรสะสม จำนวน 143.20 ล้าน และส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ไม่มีอำนาจควบคุมในปี 2556จำนวน 21 ล้านบาท สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 3,535.45 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มทุนโดยการจัดจำหน่ายหุ้น IPO จำนวน 1,200 ล้านหุ้น ที่ราคา 2.60 บาทต่อหุ้น จากราคาพาร์ที่ 0.50 บาทต่อหุ้น จึงทำให้มีทุนหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นจำนวน 600 ล้านบาทและมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 2,438.83 ล้านบาท กำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นสำหรับปี2557 ซึ่งโดยสาเหตุหลักมาจากการโอนอาคารพาณิชย์ในโครงการสำเพ็ง 2

เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2556 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2556 ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท

<u>อัตราส่วนทางการเงิน</u>

- **อัตราส่วนสภาพคล่อง**

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 2557 เท่ากับ 1.02 เท่า 2.31 เท่า 1.84 เท่า และ 2.66 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นในปี 2555 และลดลงในปี 2556 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555 และการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และส่วนของเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น สำหรับปี 2557 การเพิ่มขึ้นสาเหตุหลักเนื่องมาจากการรับเงินจากการจัดจำหน่ายหุ้น IPO เข้ามาและมียอดลดลงบางส่วนจากการโอนกรรมสิทธิของโครงการสำเพ็ง 2 ส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง

- **อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร**

อัตราส่วนกำไรสุทธิ ของปี 2554 2555 2556 และ2557 อยู่ที่ร้อยละ (0.19) ร้อยละ (8.19) ร้อยละ 15.37 และร้อยละ 19.23 ในขณะที่อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ (4.69) ร้อยละ (4.84) ร้อยละ 12.44 และร้อยละ 10.81 ตามลำดับ

ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยสาเหตุหลักมาจากการเปิดตัวของโครงการสำเพ็ง 2 มีความสามารถในการทำกำไรได้สูงกว่าโครงการในอดีต รวมทั้งมีระบบการบริหารจัดการต้นทุนได้ดีขึ้น และมีอำนาจต่อรองจากคู่ค้า

- **อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน**

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันในปี 2554 2555 2556 และ 2557 อยู่ที่ (11.98) เท่า (92.00) เท่า 83.04 เท่า และ 61.20 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันติดลบในปี 2554 – 2556 เนื่องจากเป็นลักษณะการดำเนินงานในช่วงเริ่มต้นของการลงทุนโครงการสำเพ็ง 2 ซึ่งเป็นโครงการค่อนข้างใหญ่เมื่อเทียบกับโครงการในอดีต (โครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม3)) อีกทั้งรายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทจะรับรู้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ ส่งผลให้ช่วงต้นของการลงทุน กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกิจการจึงเป็นลบ โดยในช่วงเวลาดังกล่าวบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการจัดหาเงินจากเงินกู้ระยะยาวเพื่อชำระภาระผูกพัน สำหรับปี 2556 และ 2557 มีการโอนกรรมสิทธิสำหรับโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 และ เฟส 2 ค่อนข้างมาก ส่งผลให้เกิดรายได้ และความสามารถชำระภาระผูกพันเป็นบวก อย่างไรก็ตามบริษัทมีการลงทุนอย่างต่อเนื่องสำหรับโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 เฟส 2 อีกทั้งมีโครงการที่กำลังพัฒนาอย่างต่อเนื่องของโครงการ ทิวลิป สแควร์ โครงการ ไมอามี่ บางปู และโครงการสำเพ็ง 2 คอนโด ส่งผลให้ในอนาคตหากมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องของโครงการดังกล่าว จะส่งผลดีต่อกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ซึ่งกระทบต่ออัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันในทางที่ดีขึ้น

- **โครงสร้างเงินทุน**

สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามข้อมูลทางการเงินรวมเสมือน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 2557 เท่ากับ 23.92 เท่า3.49 เท่า 2.43 เท่าและ 0.76 เท่า ตามลำดับ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดจากในปี 2554 กลุ่มบริษัทเน้นการใช้โครงสร้างเงินทุนจากใช้เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก ในปี 2555 มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยภายใต้งบการเงินเสมือนควบรวม ณ ปี 2555 ซึ่งรวมบริษัทย่อย 4 บริษัท ได้แก่ CNC JGL SPZ และ JPM เข้ามา ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นลดลงเป็น 3.49 เท่า ในปี 2556 มีอัตราดังกล่าวลดลงเนื่องจากการเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจาก 5 ล้านบาท เป็น 1,500 ล้านบาทเพื่อปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท สำหรับการลดลงของปี 2557 สาเหตุหลักเนื่องมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืม และการเพิ่มขึ้นของทุนจดทะเบียน ส่วนเกินมูลค่าหุ้นและกำไรสะสม โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย จำเป็นต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5 ต่อ 1 ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวคำนวนจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี 2557

และในระดับไม่เกิน 2.5 ต่อ 1 โดยคำนวนจากงบการเงินรวมของบริษัทฯสำหรับรอบบัญชีถัดจากปี 2557 เป็นต้นไป นอกจากนั้น ต้องดำรงดำรงอัตราส่วนหนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้กู้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นในบริษัทผู้กู้) (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ให้ไม่เกิน 2.75 ต่อ 1 ตามข้อกำหนด

ของสัญญาเงินกู้ระหว่างบริษัทฯกับสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวต่ำกว่าข้อกำหนดของสถาบันการเงิน

การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทฯและบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

	2554	2555	2556	2557
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(21.81)	(1,132.46)	(2,260.72)	754.79
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1.70)	(11.81)	(569.54)	(1,837.32)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	24.83	1,174.83	3,023.05	(3,053.19)
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	1.32	30.56	192.79	1,907.66

กระแสเงินจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน ในปี 2554 2555 2556 และ 2557 เป็นจำนวน (21.81) ล้านบาท (1,132.46) ล้านบาท (2,260.72) ล้านบาท และ 754.79 ล้านบาท ตามลำดับ รายการหลัก มาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของปี 2554-2556 เป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยในปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนท์ (สาทร – พระราม 3) ปี 2555 มีการซื้อที่ดิน และพัฒนาโครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 1 และ สำเพ็ง 2 เฟส 2 และปี 2556 มีการซื้อที่ดิน และพัฒนาโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 และ สำเพ็ง 2 เฟส 4 ซึ่งมีมูลค่าโครงการสูงขึ้นในทุกปี ส่งผลให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานลดลงจากการซื้อที่ดิน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง สำหรับ ปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้มีการโอนกรรมสิทธิโครงการสำเพ็ง 2 จำนวน 347 ยูนิต โดยแบ่งเป็นโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 จำนวน 84 ยูนิต โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 จำนวน 262 ยูนิต และโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 จำนวน 1 ยูนิต ส่งผลให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น

กระแสเงินสดจากการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน ในปี 2554 2555 2556 และ 2557 เท่ากับ 1.70 ล้านบาท 11.81 ล้านบาท (569.54) ล้านบาท และ (1,837.32) ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2555 มีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในการลงทุนจากการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 9.23 ล้านบาท สำหรับปี 2556 โดยรายการหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 446 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 120.45 ล้านบาท ซึ่งเป็นอาคารจอดรถของโครงการสำเพ็ง 2 สำหรับ ปี 2557 กระแสเงินสดจากการลงทุนมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 1,570 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 251.98 ล้านบาท รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่มีภาระ

เพิ่มขึ้นจากการออกหนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภค สำหรับโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 และ เฟส 2 กับธนาคารพาณิชย์จำนวน 3.55 ล้านบาท และเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันตามสัญญาเงินกู้จำนวน 1.50 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน ในปี 2554 2555 2556 และ 2557 เท่ากับ 24.83 ล้านบาท 1,174.83 ล้านบาท 3,023.05 ล้านบาท และ 3,053.19 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของรายการดังกล่าวในปี 2555 นั้นเป็นผลมาจากการจัดทำงบการเงินเสมือนควบรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน เพื่อสะท้อนให้เห็นภาพการที่บริษัทฯ มีการซื้อบริษัทย่อยในปี 2555 ส่งผลให้กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินของปี 2555 เพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้น (เดิม) เท่ากับ 445 ล้านบาท (รวมทุนจดทะเบียนของ CNC, JGL, SPZ ตามสัดส่วนการถือครองของบริษัทฯ) นอกจากนี้ มีกระแสเงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้นเท่ากับ 606.30 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นเท่ากับ 134 ล้านบาท สำหรับในปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 5 ล้านบาท เป็น 1,50 ล้านบาท และจากเงินกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,663.90 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายโครงการต่างๆของบริษัทฯ สำหรับปี 25557 สาเหตุของการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดจากการจัดหาเงินเนื่องจาก การรับเงินจากการเพิ่มทุนจำนวน 3,038.83 ล้านบาท

14.3 เหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือผลการดำนินงาน

<u>ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน</u>

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันจากรายจ่ายฝ่ายทุนสำหรับสัญญาก่อสร้างโครงการเท่ากับ 775 ล้านบาท

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันจากการเข้าทำสัญญาการเช่าพื้นที่ในอาคารกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน แห่งหนึ่งอายุสัญญามีระยะเวลา 3 ปี ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน ดังนี้

- ภายในระยะเวลา 1 ปี เท่ากับ 5 ล้านบาท
- มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี เท่ากับ 5 ล้านบาท

ภาระค้ำประกัน

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค ออกโดยสถาบันการเงินในนาม บริษัทย่อย มูลค่า 10 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ใช้บริการผู้สอบบัญชีในปี 2556 ได้แก่ สำนักงาน อีวาย จำกัด คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2.73 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าตอบแทนการสอบบัญชีทั้งจำนวน 2.10 ล้านบาท ค่าสอบทานงบการเงินรวมสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เท่ากับ 0.63 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายอื่น (out of pocket) ตามสัญญาอีกบางส่วน โดยมิได้มีค่าตอบแทนอื่นจากที่ได้กล่าวมาให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดแต่อย่างใด

สำหรับปี 2557 มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 ได้มีการมติอนุมัติยืนยันแต่งตั้ง สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีและ กำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2557 จำนวน 3.30 ล้านบาท