ส่วนที่ 3 ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม		2556	2557	2558
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)				
รายได้รวม (Total revenues)		847.39	2,613.11	3,207.38
รายได้จากการขาย (Revenues from sales of real estate)		835.98	2,596.53	3,131.13
กำไรขั้นต้น (Gross profit)		254.74	879.82	1,395.56
กำไรสุทธิ (Net profit)		130.28	502.62	702.50
สถานะทางการเงิน (ล้านบาท)				
สินทรัพย์รวม (Total assets)		5,623.22	9,129.57	8,905.65
หนี้สินรวม (Total liabilities)		3,982.22	3,953.12	3,800.33
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' equity)		1,641.00	5,176.45	5,105.32
สภาพคล่อง				
อัตราเงินทุนหมุนเวียน	(เท่า)	1.84	2.66	2.49
อัตราส่วนทางการเงิน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย (Average ROA)	%	4.43	8.52	10.65
อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย (Average ROE)	%	12.44	14.75	13.66
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating profit margin)	%	15.37	24.05	29.95
อัตรากำไรขั้นต้น (Gross profit margin)	%	30.47	33.88	45.29
อัตราส่วนกำไรต่อหุ้น (EPS) - Fully Diluted	(บาท)	0.04	0.15	0.22
อัตรากำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (Basic EPS) - Weighted Average	(บาท)	0.07	0.16	0.17
มูลค่าตามราคาบัญชีต่อหุ้น (Book value per share)	(บาท)	0.55	1.23	1.22
ความสามารถในการชำระหนี้				
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ (Debt/Asset ratio)	(เท่า)	0.71	0.43	0.43
อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น (D/E ratio)*	(เท่า)	2.43	0.76	0.74

หมายเหตุ : *คิดจากจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ย

14. การวิเคราะห์ และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของกลุ่มบริษัทฯ

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

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่พัฒนา และปิดการขายเรียบร้อยแล้ว 1 โครงการ คือ โครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร-พระราม3) มีโครงการที่กำลังพัฒนา 6 โครงการคือ 1) โครงการสำเพ็ง 2 2) โครงการทิวลิป สแควร์ 3) โครงการไมอามี่บางปู 4) โครงการสำเพ็ง 2 คอนโดมีเนี่ยม 5) โครงการเจ.เอส.พี.ซิตี้ สุขุมวิท - แพรกษา 6) โครงการเจ.เอส.พี.ซิตี้ รังสิต – คลอง 1 มูลค่ารวมประมาณ 23,037 ล้านบาท โดยโครงการสำเพ็ง 2 ประกอบไปด้วย 4 เฟส ได้แก่ สำเพ็ง 2 เฟส 1 – เฟส 4

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจแบ่งออกเป็น 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2) รายได้จากการให้บริการ และ 3) รายได้อื่น โดยงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจเท่ากับ 2,613.11 ล้านบาท และ 3,207.38 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2,596.53 ล้านบาท และ 3,131.13 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 99.37 และร้อยละ 97.62 ของรายได้รวม ตามลำดับ รายได้จากการให้บริการ 0.00 ล้านบาท และ 2.58 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 0.00 และร้อยละ0.08 ของรายได้รวม ตามลำดับ และ รายได้อื่น 16.58 ล้านบาท และ 73.67 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 0.63 และร้อยละ 2.30 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ภาพรวมของผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมสำหรับปี 2557 และ 2558 เท่ากับ 2,613.11 ล้านบาท และ3,207.38 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมสำหรับปี 2558 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 เฟส 4 และโครงการทิวลิปสแควร์ เป็นหลักจึงส่งผลให้รายได้โดยรวมเพิ่มขึ้น

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2557 และ 2558 เท่ากับ 879.82 ล้านบาท และ1,418.23 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 33.88 และร้อยละ 45.29 ตามลำดับ โดยจะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก ปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ขึ้นส่งผลให้ มีอำนาจในการต่อรองราคากับคู่ค้า จึงส่งผลให้กำไรขั้นต้นสูงขึ้น อีกทั้งยังสามารถพัฒนาระบบบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงราคาขายของสินค้าที่สามารถขายได้ในราคาที่สูงกว่า สำเพ็ง 2 เฟส 1 และเฟส 2 เนื่องจากสินค้าเป็นที่ต้องการของตลาด

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถวิเคราะห์ตามรายละเอียดได้ดังนี้

รายได้

รายได้รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการ และรายได้อื่น สำหรับปี 2557 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 2,613.11 ล้านบาท และ 3,207.38 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 594.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 22.74 ทั้งนี้รายได้รวมเพิ่มขึ้นจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบด้วยรายได้จากการขายทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ โดยเป็นลักษณะขายก่อนสร้างเสร็จ โดยรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ลูกค้าในทุกโครงการ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2556 2557 และปี 2558 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ดำเนินการโดย	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากการขาย							
โครงการเจ.เอส.พี.เรสซิเดนท์ (สาทร - พระราม3) - ทาวน์โฮม	JSP	14.89	1.76	-	-	-	-
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 – (อาคารพาณิชย์)	CNC	536.18	63.27	817.24	31.27	48.61	1.51
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 – (อาคารพาณิชย์)	JGL	278.82	32.90	1,761.57	67.42	134.52	4.19
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 – (อาคารพาณิชย์)	SPZ	-	-	-	-	159.05	4.96
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 – (อาคารพาณิชย์)	JSP	-	-	17.72	0.68	2,443.07	76.17
โครงการทิวลิปสแควร์	JSP	-	-	-	-	246.53	7.69
โครงการทิวลิปคอนโด	JSP	-	-	-	-	99.35	3.10
ที่ดินเปล่า	JGL	6.09	0.72	-	-	-	-
รายได้การให้บริการ	JPM	5.60	0.66	-	-	2.58	0.08
รายได้อื่น		5.81	0.69	16.58	0.63	73.67	2.30
รวม		**847.39**	**100.00**	**2,613.11**	**100.00**	**3,207.38**	**100.00**

สถานะการโอนตามมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2556 2557 และ 2558 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	2556	2557	2558
	ร้อยละของมูลค่าโครงการ	ร้อยละของมูลค่าโครงการ	ร้อยละของมูลค่าโครงการ
โครงการ			
โครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเดนท์ (สาทร - พระราม 3) (ทาวน์โฮม)	100.00%	-	-
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 (CNC) (อาคารพาณิชย์)	36.93%	93.21%	96.56%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 (JGL) (อาคารพาณิชย์)	12.54%	91.79%	97.84%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 (SPZ) (อาคารพาณิชย์)	-	-	38.51%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 (JSP) (อาคารพาณิชย์)	-	0.51%	69.26%
โครงการทิวลิป สแควร์ (คอนโดมิเนียม, อาคารพาณิชย์, ศูนย์การค้าชุมชน)	-	-	19.22%
โครงการไมอามี่บางปู (คอนโดมิเนียม, ศูนย์การค้าชุมชน)	-	-	-
โครงการ เจ.เอส.พี.ซิตี้ สุขุมวิท – แพรกษา (อาคารพาณิชย์,ทาวน์โฮม)	-	-	-
โครงการ เจ.เอส.พี.ซิตี้ รังสิต – คลอง 1 (อาคารพาณิชย์,ทาวน์โฮม)	-	-	-

หมายเหตุ : คำนวณจากการรับรู้รายได้ของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เทียบกับประมาณการมูลค่าโครงการ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับ ปี 2557 และ 2558 เท่ากับ 2,596.53 ล้านบาท และ 3,131.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.37 และ ร้อยละ 97.62 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3,131.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2557 เท่ากับ 534.59 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 20.59 เนื่องจากการรับรู้รายได้ ของโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 เฟส 4 และโครงการทิวลิปสแควร์ โดยโครงการหลักที่รับรู้รายได้ในปี 2558 นั้นคือ โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 ที่มียอดรับรู้รายได้ถึง 2,443.07 ล้านบาท จึงส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี 2557 และ 2558 เท่ากับ 0.00 ล้านบาท และ 2.58 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 0.00 และร้อยละ 0.08 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นทั้งจำนวน เนื่องจากในช่วงไตรมาส 4 ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าในส่วนของพื้นที่เช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 โครงการทิวลิปสแควร์ และโครงการไมอามี่ บางปู ดังนั้น จึงส่งผลให้รายได้จากการบริการเพิ่มขึ้นทั้งจำนวน

รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายที่ดิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้อื่นๆ ในปี 2557 และ2558 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 16.58 ล้านบาท และ 73.67 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 0.63 และ ร้อยละ 2.30 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้น 57.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 344.48

สำหรับปี 2557 รายได้อื่นเป็นรายได้จากการยึดเงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์ และดอกเบี้ยจากลูกค้าผ่อนชำระเกินกำหนด และเปลี่ยนสัญญาหลัก 8.66 ล้านบาท รายได้จากดอกเบี้ยรับ 7.92 ล้านบาท และปี 2558 บริษัทมีรายได้จากดอกเบี้ยรับ 18.17 ล้านบาท รายได้อื่นจากการขายที่ดิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 52.63 ล้านบาท และมีส่วนอื่นๆ 2.87 ล้านบาท

ต้นทุน และค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ สามารถแบ่งออกเป็น 4 ประเภทดังนี้ 1) ค่าที่ดิน ค่าปรับปรุงที่ดิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งที่ดิน 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 2557 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับ 1,716.71 ล้านบาท และ 1,712.90 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 66.12 และ ร้อยละ 54.71 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัทฯ สามารถพัฒนาระบบการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิเช่น ราคาค่าที่ดินที่มีราคาถูกกว่าเนื่องจากซื้อที่ดินแปลงใหญ่ อำนาจการต่อรองจากการสั่งซื้อเพิ่มขึ้น การควบคุมต้นทุนทางการก่อสร้างไม่ให้เกินบัญชีแสดงปริมาณวัสดุ และปริมาณแรงงาน (Bill of quantity; BOQ) นำระบบการวางแผนทรัพยากรขององค์กรแบบองค์รวม (Enterprise Resource Planning) หรือ ERP มาใช้ เป็นต้น

ปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,716.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 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

ส่วนปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,712.90 ล้านบาท ลดลงจาก ปี 2557 เท่ากับ 3.81 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการลดลง ร้อยละ 0.22 ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทฯ สามารถพัฒนาระบบการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพตามช่างต้น จึงทำให้มีต้นทุนที่ต่ำลงจากปีก่อน ซึ่งสังเกตได้จากการที่ปี 2558 มียอดขายเพิ่มขึ้นแต่มีต้นทุนขายที่ต่ำกว่าปีก่อนนั้นเอง

ต้นทุนการให้บริการ

ต้นทุนการให้เช่า และบริการ เป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า และบริการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ประกอบไปด้วย ต้นทุนค่าบริหารจัดการพื้นที่ ต้นทุนค่าบุคลากร ค่าป้ายโฆษณา ค่านายหน้า ค่าเสื่อมราคา และอื่นๆ เป็นต้น ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทเริ่มเปิดดำเนินงานในช่วงเดือน พฤศจิกายน 2558

ในปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนการให้เช่า และบริการรวมเท่ากับ 25.25 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 977.58 ของรายได้จากการให้เช่า และบริการ โดยค่าใช้จ่ายในการให้เช่า และบริการมีมูลค่าสูงกว่ารายได้ค่าเช่า และบริการถึงเกือบ 10 เท่า เนื่องจากเป็นปีแรกที่มีการเปิดดำเนินงานในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จึงมีต้นทุนในการบริหารงาน และการจัดกิจกรรมเป็นจำนวนมาก เพื่อทำการดึงดูดให้ผู้บริโภคมาเยี่ยมชมโครงการ โดยต้นทุนการให้เช่า และบริการประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคา 10.64 ล้านบาท ค่าบริหารพื้นที่เช่า 8.57 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรม 1.53 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆ 4.51 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายทางการขาย และการตลาด ค่านายหน้า ค่าส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าโฆษณา และอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2557 และ 2558 มีจำนวน 169.52 ล้านบาท และ 223.07 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 6.49 และร้อยละ 6.95 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายรวมเท่ากับ 169.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2556 เท่ากับ 132.15 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 353.63 ซึ่งเป็นผลมาจาก การรับรู้รายได้ของโครงการ สำเพ็ง 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 โครงการไมอามี่บางปู และโครงการสำเพ็ง 2 คอนโดมิเนียม

สำหรับปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายรวมเท่ากับ 223.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2557 เท่ากับ 53.55 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 31.59 ซึ่งเป็นผลมาจาก การรับรู้รายได้ของโครงการสำเพ็ง 2 โครงการทิวลิป สแควร์ บิช ทาวน์ และโครงการทิวลิป สแควร์ แกรนด์ คอนโด ส่งผลให้มีค่าภาษีธุรกิจเฉพาะเท่ากับ 104.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.92 ของค่าใช้จ่ายในการขายรวม นอกจากนั้นเป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย และโฆษณาประชาสัมพันธ์ จากการเปิดโครงการเพิ่มขึ้น 2 โครงการ คือ โครงการ เจ.เอส.พี.ซิตี้ สุขุมวิท-แพรกษา และโครงการ เจ.เอส.พี.ซิตี้ รังสิต-คลอง 1

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วย เงินเดือน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าที่ปรึกษา ค่าวัสดุอุปกรณ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมปี 2557 และ 2558 มีจำนวน 98.35 ล้านบาท และ 162.23 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 3.76 และร้อยละ 5.06 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมเท่ากับ 98.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 44.57 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 82.86 ซึ่งเป็นผลมาจากเพิ่มขึ้นของพนักงาน และการปรับอัตราค่าจ้างของพนักงาน และผู้บริหารในปี 2557 สำหรับการเปลี่ยนแปลงระบบ และรองรับการงานที่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 15.93 ล้านบาท ค่าที่ปรึกษา และบริการอื่น เท่ากับ 10.21 ล้านบาท ค่าเช่า และบริการอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 3.34 ล้านบาท ค่าบริการเพื่อการกุศลเท่ากับ 3.20 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคา 3.75 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ 2.50 ล้านบาท

สำหรับปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมเท่ากับ 162.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 เท่ากับ 63.87 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 64.94 ซึ่งเป็นผลมาจากเพิ่มขึ้นของพนักงาน

และ การปรับอัตราค่าจ้างของพนักงานและผู้บริหารในปี 2558 สำหรับการเปลี่ยนแปลงระบบ และรองรับการงานที่เพิ่มขึ้น โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเงินเดือน และผลประโยชน์อื่น เท่ากับ 80.47 ล้านบาท ค่าที่ปรึกษา และบริการอื่น เท่ากับ 8.14 ล้านบาท ค่าเช่า และบริการอาคารสำนักงาน เท่ากับ 7.01 ล้านบาท ค่าบริจาคเพื่อการกุศล เท่ากับ 4.20 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคา และค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา เท่ากับ 13.17 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ 47.92 ล้านบาท

ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 123.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ทั้งจำนวน โดยผลขาดทุนเกิดจากโครงการสำเพ็ง 2 ตลาดน้ำ ปาร์ค และอาคารจอดรถ เฟส 2

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วย ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ และดอกเบี้ยจากการเช่าซื้อยานพาหนะตัดจ่าย ทั้งนี้ ในปี 2557 และ 2558 ค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เท่ากับ 10.27 ล้านบาท และ 32.59 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นอัตราส่วนต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 0.39 และร้อยละ 1.02 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สาเหตุหลักเกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง

ภาษีเงินได้

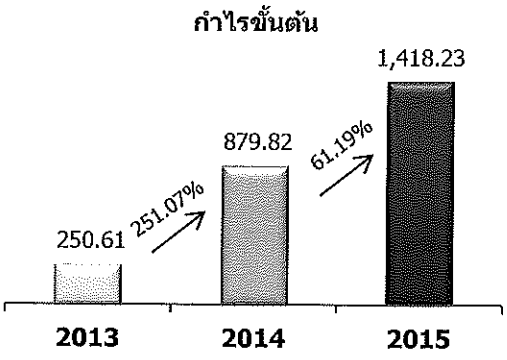
บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้ภาษีเงินได้ หรือ (ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้) ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 จำนวน (115.64) ล้านบาท และ (225.66) ล้านบาท ตามลำดับ

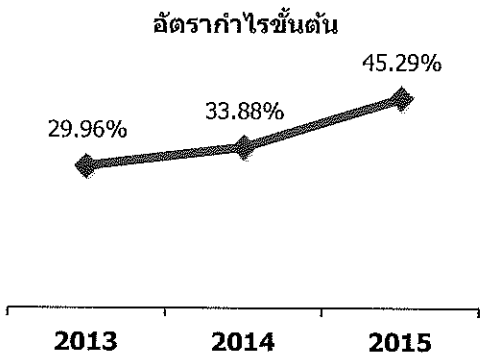
กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2557 และ 2558 คิดเป็น 879.82 ล้านบาท และ 1,418.23 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.88 และร้อยละ 45.29 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2557 และปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ บริษัทฯ มีอำนาจในการต่อรองราคากับคู่ค้า อีกทั้งยังสามารถบริหาร และพัฒนาระบบต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น นอกจากนี้โครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความแปลกใหม่ แตกต่างจากผู้ประกอบการอื่นในพื้นที่บริเวณใกล้เคียง และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี จึงส่งผลให้สามารถกำหนดราคาขายของสินค้าประเภทอาคารพาณิชย์ได้สูงกว่าคู่แข่ง จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มสูงขึ้น

กำไรขั้นต้นจากการให้บริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมี กำไรขั้นต้นจากการให้บริการ ในปี 2557 และ 2558 คิดเป็นจำนวน 0.00 ล้านบาท และ (22.66) ล้านบาท เนื่องจากต้นทุนจากการให้บริการมากกว่ารายได้จากการให้บริการ เนื่องจากการที่เริ่มเปิดตลาดทำให้มีต้นทุนที่เกิดขึ้นจากค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ และค่าบริการจัดการพื้นที่เช่าที่เกิดขึ้น จึงส่งผลให้กำไรขั้นต้นจากการให้บริการติดลบ ประกอบกับการทำธุรกิจพื้นที่เช่าในช่วงต้นจะต้องทำการให้ผู้ค้าในตลาดเช่าพื้นที่ในราคาที่ต่ำเพื่อให้ตลาดเกิดความคึกคัก และจะส่งผลระยะยาวทำให้บริษัทฯ สามารถเก็บค่าเช่าจากการให้บริการเพิ่มสูงขึ้นในปีถัดไป





กำไร/ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้ ("EBIT")

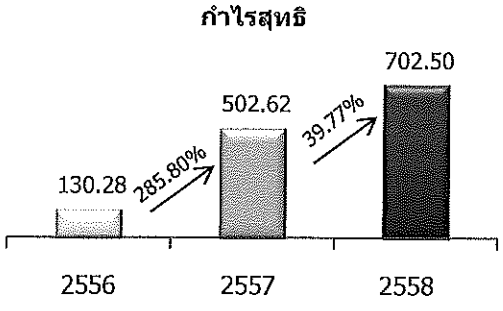
บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไร/ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้ ("EBIT") ในปี 2557 และ 2558 เท่ากับ 628.53 ล้านบาท และ 960.74 ล้านบาท ตามลำดับ

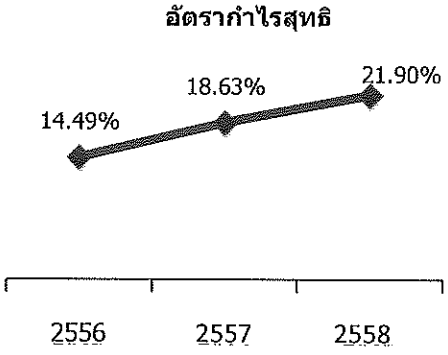
ในปี 2558 มีการเพิ่มขึ้นของ EBIT จากปี 2557 จำนวน 332.21 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายได้จากโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 เฟส 4 และโครงการทิวลิปสแควร์ เป็นหลัก

กำไรสุทธิ และกำไรต่อหุ้น

กำไรสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2557 และ 2558 เท่ากับ 502.62 ล้านบาท และ 702.50 ล้านบาท โดยกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเกิดจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการที่มีมูลค่าสูงขึ้น มีอัตราการทำกำไรที่ดีขึ้น มีอำนาจในการต่อรองจากคู่ค้ามากขึ้น นอกจากนั้น ยังมีการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี 2557 และ 2558 เท่ากับ 0.12 บาท และ 0.17 บาท ตามลำดับ โดยกำไรต่อหุ้นเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากกำไรสุทธิที่เพิ่มสูงขึ้น 199.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.77 จึงส่งผลให้กำไรต่อหุ้นเพิ่มขึ้น





14.2การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

<u>สินทรัพย์</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 9,129.57 ล้านบาท และ 8,905.65 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 7,949.84 ล้านบาทและ 7,161.77 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 87.08 และร้อยละ 80.42 ตามลำดับ ซึ่งลดลงจากปีก่อนประมาณ ร้อยละ 9.91 เนื่องจากลดลงในส่วนของเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด

สำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,179.73 ล้านบาท และ1,743.88 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ ร้อยละ 12.92

และร้อยละ 19.58 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่จะเป็น รายการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลูกหนี้ตั๋วเงินรับระยะยาว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี และอุปกรณ์ เป็นหลัก ซึ่งสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน คิดเป็นสัดส่วนน้อยมากเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2558 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเกิดจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการสำเพ็ง 2 โครงการทิวลิปสแควร์ และโครงการไมอามี่บางปู เป็นหลัก

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบไปด้วย ค่าที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินกำลังพัฒนา รวมทั้ง ค่าใช้จ่ายที่ได้มาซึ่งที่ดิน ค่าบริหารโครงการ ค่าก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค และต้นทุนทางการเงิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 4,169.71 ล้านบาท และ 6,547.07 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ ร้อยละ 45.67 และร้อยละ 73.52 ตามลำดับ ต้นทุนดังกล่าวมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในระหว่างปี 2557 และ 2558 เนื่องจากมีการพัฒนาโครงการมากขึ้น รวมทั้งวางแผนซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการต่างๆ ในอนาคต 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 โครงการไมอามี่บางปู ซึ่งใช้สำหรับก่อสร้างศูนย์การค้าชุมชน

สำหรับปี 2558 มีการลดลงของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากการรับรู้รายได้ของโครงการสำเพ็ง 2 จำนวน 329 ยูนิต โดยแบ่งเป็นโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 จำนวน 6 ยูนิต โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 จำนวน 22 ยูนิต โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 จำนวน 16 ยูนิต และโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 จำนวน 285 ยูนิต และโครงการทิวลิป สแควร์ จำนวน 113 ยูนิต โดยแบ่งเป็นโครงการทิวลิป สแควร์ บิช ทาวน์ จำนวน 43 ยูนิต และโครงการทิวลิป สแควร์ แกรนด์ คอนโด จำนวน 70 ยูนิต คิดเป็นจำนวน 1,712.90 ล้านบาท

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

โครงการ	2556		2557		2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเดนท์ (สาทร – พระราม 3) - (ทาวน์โฮม)	-	-	-	-	-	-
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 (CNC) – (อาคารพาณิชย์)	629.69	12.56%	75.37	1.81%	9.20	0.14
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 (JGL) – (อาคารพาณิชย์)	1,158.64	23.12%	115.84	2.78%	5.69	0.09
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 (SPZ) – (อาคารพาณิชย์)	167.25	3.34%	268.81	6.45%	172.64	2.64
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 (JSP) – (อาคารพาณิชย์)	1,650.60	32.93%	1,611.99	38.66%	518.11	7.91
โครงการทิวลิป - (คอนโดมิเนียม, อาคารพาณิชย์, ศูนย์การค้า)	330.90	6.60%	487.44	11.69%	414.30	6.33
โครงการไมอามี่บางปู (คอนโดมิเนียม, ศูนย์การค้าชุมชน)	808.50	16.13%	728.28	17.46%	809.54	12.36

โครงการสำเพ็ง 2 เรสซิเด้นท์ - (คอนโดมิเนียม)	266.64	5.32%	436.22	10.46%	1,379.63	21.07
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 (JSP) – โซน B	-	-	445.77	10.69%	561.86	8.58
โครงการ JSP@CITY สุขุมวิท – แพรกษา (อาคารพาณิชย์, ทาวน์โฮม)	-	-	-	-	335.38	5.12
โครงการ JSP@CITY รังสิต – คลอง 1 (อาคารพาณิชย์, ทาวน์โฮม)	-	-	-	-	225.27	3.44
โครงการบางปะกง (JSP) – (อาคารพาณิชย์, ทาวน์เฮาส์, บ้านเดี่ยว)	-	-	-	-	144.35	2.20
โครงการคอนโดพระราม 2 (JSP) – (คอนโดมิเนียม)	-	-	-	-	1.68	0.03
โครงการบางบัวทอง (JSP) – (อาคารพาณิชย์, คอนโดมิเนียม)	-	-	-	-	1.83	0.03
โครงการคอนโดบางพูน (JSP)	-	-	-	-	1.21	0.02
โครงการศรีนครินทร์ (JSP)	-	-	-	-	120.00	1.83
โครงการเชียงราก (JSP)	-	-	-	-	167.33	2.56
โครงการ JSP CITY@แพรกษา (BPC) – (ทาวน์เฮาส์)	-	-	-	-	146.36	2.24
โครงการ JSP CITY @รังสิต (BPC) – (ทาวน์เฮาส์)	-	-	-	-	114.65	1.75
โครงการบางปะกง (BPC) – (ทาวน์เฮาส์)	-	-	-	-	68.44	1.05
โครงการ JSP CITY@แพรกษา (BPR) – (ทาวน์เฮาส์)	-	-	-	-	308.93	4.72
โครงการ JSP CITY @รังสิต (BPR) – (ทาวน์เฮาส์, บ้านแฝด)	-	-	-	-	217.96	3.33
โครงการ JSP CITY@แพรกษา (BRR) – (ทาวน์เฮาส์)	-	-	-	-	161.86	2.47
โครงการ JSP CITY @รังสิต (BRR) – (ทาวน์เฮาส์, บ้านแฝด)	-	-	-	-	166.01	2.54
โครงการบางปะกง (BRR)	-	-	-	-	70.87	1.08
โครงการศรีนครินทร์ (BRR)	-	-	-	-	120.00	1.83
โครงการบางเสร่ (JSO)	-	-	-	-	303.97	4.64
รวม ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	**5,012.22**	**100.00**	**4,169.71**	**100.00**	**6,547.07**	**100.00**

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการจ่ายเงินล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินในปี 2558 เป็นจำนวน 442.42 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความต้องการในการวางแผนขยายโครงการในอนาคต สำหรับปี 2559 ถึงปี 2561

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบไปด้วยที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยซึ่งแสดงมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าและให้บริการ ในโครงการสำเพ็ง 2 โครงการทิวลิป สแควร์ และโครงการไมอามี่บางปู โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการลงทุนดังกล่าวจำนวน 1,011.33 ล้านบาท และ 1,483.69 ล้านบาท ตามลำดับ โดยแบ่งออกเป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขาย เท่ากับ 5.78 ล้านบาท ที่ดิน และอาคารให้เช่า เท่ากับ 422.66 ล้านบาท และ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่าระหว่างพัฒนา เท่ากับ 1,035.25 ล้านบาท โดยปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพัฒนา

อุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยโดยหลักประกอบไปด้วย ที่ดิน อาคาร ยานพาหนะ คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน ทั้งนี้ มูลค่าตามบัญชีสุทธิของอุปกรณ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 17.25 ล้านบาท และ 62.87 ล้านบาท หรือ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์ 0.19 และร้อยละ 0.71 ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าที่เพิ่มขึ้นในปี 2557 มาจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของเครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน เท่ากับ 1.55 ล้านบาท สำหรับปี 2558 มียอดเพิ่มขึ้นจากที่ดิน และอาคาร เท่ากับ 12.84 ล้านบาท เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน เท่ากับ 6.26 ล้านบาท งานระหว่างก่อสร้าง เท่ากับ 26.52 ล้านบาท

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เกิดขึ้นจากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ในระดับหนึ่งที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว ซึ่งโดยหลักแล้วเป็นรายการที่เกิดจาก "การรับรู้รายได้ทางบัญชี" กับ "การรับรู้รายได้ทางภาษี" ในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน โดยทางบัญชีจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ ขณะที่การรับรู้รายได้ทางภาษีเกิดขึ้นตั้งแต่เริ่มชำระเงินดาวน์ การรับรู้รายได้ในช่วงเลาที่แตกต่างกันดังกล่าวส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการจ่ายภาษีสำหรับเงินดาวน์ซึ่งยังไม่สามารถรับรู้เป็นรายได้ในทางบัญชีได้ เนื่องจากเงินดาวน์ไม่สามารถรับรู้เป็นรายได้ในทางบัญชีได้ ดังนั้นทางบัญชีจึงบันทึกรายการดังกล่าวเป็นรายการ "สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี"

ทั้งนี้ มูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 มีจำนวนเท่ากับ 113.14 ล้านบาท และ 48.96 ล้านบาท หรือ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 1.24 และร้อยละ 0.55 ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าที่เพิ่มขึ้นในปี 2557 เป็นผลมาจากการเปิดจองโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 – เฟส 4 โครงการทิวลิป โครงการไมอามี่บางปู และโครงการสำเพ็ง 2 คอนโดมิเนียม ส่วนในปี 2558 มียอดลดลงจากปี 2557 เท่ากับ 64.18 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2558 ทางกรมสรรพากรได้มีการปรับเปลี่ยนวิธีการคำนวณภาษีสำหรับ กิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ PAE ให้คำนวณภาษีเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ในปี 2558 ไม่มียอดเพิ่มขึ้นในส่วนของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี แต่มียอดลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์

<u>หนี้สิน</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 3,953.12 ล้านบาท และ 3,800.33 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 43.30 และร้อยละ 42.67 ตามลำดับ หนี้สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนเป็นจำนวน 2,999.57 ล้านบาท และ 2,879.17 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ ร้อยละ 75.88 และ ร้อยละ 75.76 ตามลำดับ และมีส่วนของหนี้สินไม่หมุนเวียนคิดเป็นจำนวน 953.55 ล้านบาท และ 921.16 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 24.12 และ ร้อยละ 24.24 ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีหนี้สินคงเหลือที่มีภาระดอกเบี้ย ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ผู้กู้	วงเงินสินเชื่อ	โครงการที่ได้รับการสนับสนุน	อัตราดอกเบี้ย	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2558		
				เงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	รวม
JSP	176.80	สำเพ็ง 2 คอนโด	MLR +0.75%	176.49	-	176.49
JSP	440.80	ทิวลิป อาคารพาณิชย์	MLR+0.50%	161.18	-	161.18
JSP	333.19	ทิวลิป คอนโด	MLR +0.50%	232.16	-	232.16
JSP	1,832.00	ไมอามี่บางปู	MLR +0.75%	0.10	737.10	737.20
JSP	333.45	สำเพ็ง 2 เฟส 4	MLR +0.50%	22.75	-	22.75
SPZ	180.46	สำเพ็ง 2 เฟส 3	MLR +0.50%	22.65	-	27.65
JPM	60.00	อาคารจอดรถ	MLR +0.875%	7.80	48.41	56.21
			รวม	**628.13**	**785.51**	**1,413.64**

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 162.00 ล้านบาท และ 687.02 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สิน และผู้ถือหุ้นรวมอยู่ที่ร้อยละ 1.77 และร้อยละ 7.71 ตามลำดับ (โดยเงินดังกล่าวใช้สำหรับการซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4)

เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น

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

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 253.00 ล้านบาท และ 651.27 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมอยู่ที่ร้อยละ 2.77 และร้อยละ 7.31 ตามลำดับ

ทั้งนี้ สำหรับปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่นเทียบกับ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 74.44 ล้านบาท เนื่องจาก การเพิ่มขึ้นของการประมาณการค่าก่อสร้างค้างจ่ายของโครงการสำเพ็ง 2 และโครงการทิวลิป จำนวน 50.61 ล้านบาท เงินประกันผลงานของโครงการสำเพ็ง 2 โครงการทิวลิป และโครงการไมอามี่บางปูจำนวน 27.61 ล้านบาท และการลดลงของเจ้าหนี้การค้าตามความคืบหน้าในงานก่อสร้างของโครงการสำเพ็ง 2 โครงการทิวลิป จำนวน 34.13 ล้านบาท และปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่นเทียบกับ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 398.26 ล้านบาท เนื่องจาก

เจ้าหนี้การค้า เพิ่มขึ้น 398.26 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากโครงการที่กำลังดำเนินการก่อสร้างในปัจจุบันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปี 2557 และได้มีการเพิ่มระยะเวลาเครดิตเทอมในการจ่ายชำระกับทางผู้รับเหมาของบริษัทฯและบริษัทย่อยจาก 30 วัน เป็น 60 วัน

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เพิ่มขึ้น 40.94 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากโบนัสค้างจ่าย เท่ากับ 16.54 ล้านบาท ค่าคอมมิชชั่นในการขายที่ดิน 8.40 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และอื่น เท่ากับ 16.00 ล้านบาท

และอีกส่วนหนึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินประกันผลงานของโครงการสำเพ็ง 2 โครงการทิวลิป โครงการไมอามี่ บางปู โครงการสำเพ็ง 2 คอนโด โครงการแพรกษา และโครงการรังสิต จำนวน 22.97 ล้านบาท

เงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า โดยหลักประกอบไปด้วย เงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์ และเงินงวดโอนโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,318.50 ล้านบาท และ 378.08 ล้านบาทตามลำดับ สำหรับปี 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการลดลงของเงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเทียบกับ 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 และปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการลดลงของเงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเทียบกับ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 940.42 ล้านบาท เนื่องจากโครงการที่เปิดขายในปี 2558 นั้นได้มีการปรับ กลยุทธ์ในการขาย โดยกำหนดให้มียอดเงินดาวท์ลดลงจาก 30 - 40% ในโครงการสำเพ็ง 2 เหลือเพียง 5% สำหรับโครงการที่เปิดขายในปี 2558 อีกทั้งยังลดระยะเวลาในการก่อสร้างลงด้วยระบบการก่อสร้างแบบใหม่ ทำให้ระยะเวลาในการผ่อนดาวท์ลดลง จึงทำให้ปี 2558 มียอดเงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินหนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 6.10 ล้านบาท และ 42.88 ล้านบาทตามลำดับ โดยปี 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนอื่น เทียบกับ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 36.78 ล้านบาท เนื่องจากภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เพิ่มขึ้น 34.45 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว เป็นเงินกู้เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ2558 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากทั้งหมดจำนวน 2,130.06 ล้านบาท และ 1,413.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 53.88 และ ร้อยละ 37.20 ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเป็นจำนวนทั้งสิ้น 948.53 ล้านบาท และ 785.51 ล้านบาท และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี มีจำนวน 1,181.53 ล้านบาท และ 628.13 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงจากปี 2557 ประมาณ 553.40 ล้านบาท เนื่องจากมีการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จากการปลอดจำนองจากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2558 ซึ่งจะเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในปี 2558

<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,176.45 ล้านบาท และ 5,105.32 ล้านบาท หรือ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 56.70 และร้อยละ 57.33 ตามลำดับ

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 ล้านบาท และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 2,438.83 ล้านบาท กำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น ปี 2557 ซึ่งโดยสาเหตุหลักมาจากการโอนอาคารพาณิชย์ในโครงการสำเพ็ง 2 สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 71.13 ล้านบาท เนื่องจากมีการจ่ายเงินปันผลออกไปจำนวน 755.98 ล้านบาท มากกว่ากำไรสุทธิสำหรับปี 2558 ที่เท่ากับ 702.50 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 เท่ากับ 2.66 เท่า และ 2.49 เท่า ตามลำดับ ซึ่งแม้ว่ารายการสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียนจะลดลงทั้งคู่จากปี 2557 แต่เนื่องจากสัดส่วนของสินทรัพย์หมุนวียนที่ลดลงมากกว่าการลดลงของหนี้สินหมุนเวียน เป็นผลให้ในปี 2558 อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงเล็กน้อยจากปี 2557

โดยการลดลงของสินทรัพย์หมุนวียนส่วนใหญ่มาจากรายการเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราวที่มีการนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มเติม ส่วนการลดลงของหนี้สินหมุนวียนส่วนใหญ่มาจากรายการเงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ส่วนหนึ่งเนื่องจากในปี 2558 ได้มีการปรับกลยุทธ์ในการขาย โดยกำหนดให้มียอดเงินดาวท์ลดลง โดยเฉพาะในโครงการสำเพ็ง 2 อีกทั้งยังได้มีการลดระยะเวลาในการก่อสร้างลงด้วยระบบการก่อสร้างแบบใหม่ ทำให้ระยะเวลาในการผ่อนดาวท์ลดลงไปด้วย จึงทำให้มียอดเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

อัตราส่วนกำไรสุทธิ ของปี 2557 และ 2558 อยู่ที่ร้อยละ 19.23 และร้อยละ 21.90 ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2558 มีการรับรู้รายได้จำนวนมากจากโครงการสำเพ็ง 2 ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตราความสามารถในการทำกำไรได้สูงกว่าโครงการในอดีต ประกอบกับการพัฒนาระบบการบริหารจัดการต้นทุนได้ดีขึ้น และการมีอำนาจต่อรองกับคู่ค้าเพิ่มมากขึ้น

ในขณะที่อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของปี 2557 และ 2558 อยู่ที่ร้อยละ 14.75 และร้อยละ13.66 ตามลำดับ ซึ่งแม้ว่าในปี 2558 จะมีกำไรสุทธิที่เติบโตเพิ่มขึ้นจากปี 2557 กว่าร้อยละ 39.77 แต่อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้นกลับลดลงเล็กน้อย เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุสำคัญเนื่องจากการขายหุ้น IPO เกิดขึ้นระหว่างปี 2557 มีผลทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยในปี 2557 นั้นยังมีจำนวนน้อยมากเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยในปี 2558

โครงสร้างเงินทุน

สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 0.74 เท่า ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย เมื่อเทียบเคียงกันกับปีก่อนที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.76 เท่า การที่อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำนั้น เป็นตัวเลขที่แสดงถึงความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุนของกลุ่มบริษัทที่จะไม่ก่อหนี้สินเกินตัว ที่ถึงแม้ตัวเลขดังกล่าวนั้น จะยังต่ำว่าข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ระหว่างบริษัทฯ กับสถาบันการเงิน ในการดำรงดำรงอัตราส่วนหนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้กู้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นในบริษัทผู้กู้) (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ให้ไม่เกิน 2.75 ต่อ 1 อีกมากก็ตาม

การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)

	2556	2557	2558
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,260.72)	754.79	(2,693.79)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(569.54)	(1,837.32)	967.09
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,023.05	(3,053.19)	(416.98)
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	192.79	1,907.66	(2,143.68)

กระแสเงินจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน ในปี 2557 และ 2558 เป็นจำนวน 754.79 ล้านบาท และ (2,693.79) ล้านบาท ตามลำดับ

โดยใน ปี 2558 กระแสเงินสดจากการดำเนินงานลดลง เนื่องจากมีการใช้จ่ายในส่วนของค่าก่อสร้างต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นหลัก โดยเงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่ลดลง เนื่องจากการปรับกลยุทธ์ในการขายในการเก็บเงินผ่อนดาวน์ที่ลดลงจากเดิมเพื่อกระตุ้นยอดขาย

กระแสเงินสดจากการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน ในปี 2557 และ 2558 เท่ากับ (1,837.32) ล้านบาท และ 967.09 ล้านบาท ตามลำดับ

โดยกระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุนที่เปลี่ยนแปลงในปี 2558 นั้น ส่วนใหญ่สืบเนื่องจากได้มีการนำเงินลงทุนชั่วคราวที่มีอยู่ในปี 2557 จำนวนกว่า 1,570 ล้านบาท ไปใช้ในกิจกรรมดำเนินงานในส่วนของการจัดซื้อที่ดินและค่าก่อสร้าง จึงส่งผลมีกระแสเงินสดสุทธิจากการลงทุนที่เป็นบวก

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน ในปี 2557 และ 2558 เท่ากับ 3,053.19 ล้านบาท และ (416.98) ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายการสำคัญของปี 2557 ที่นอกเหนือจากรายการเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการแล้วนั้น ยังมีรายการสืบเนื่องจากการที่บริษัทฯ ได้มีกระแสเงินสดรับจากการเพิ่มทุนในการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ครั้งแรก (IPO) จำนวนกว่า 3,038.83 ล้านบาท ขณะที่รายการสำคัญของปี 2558 ที่มีผลให้กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินลดลง เนื่องจากมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวนกว่า 755.98 ล้านบาท

14.3 เหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือผลการดำนินงาน

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันจากรายจ่ายฝ่ายทุนสำหรับสัญญาก่อสร้างโครงการเท่ากับ 1,531 ล้านบาท และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เท่ากับ 1,480 ล้านบาท

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริหารพื้นที่เช่า

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันจากการเข้าทำสัญญาจ้างบริหารพื้นที่เช่า อายุสัญญามีระยะเวลา 3 ปี ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญา ดังนี้

- ภายในระยะเวลา 1 ปี เท่ากับ 13 ล้านบาท
- มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี เท่ากับ 17 ล้านบาท
-

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันจากการเข้าทำสัญญาการเช่าพื้นที่ในอาคารกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและสัญญาเช่ายานพาหนะ แห่งหนึ่งอายุสัญญามีระยะเวลา 3 - 5 ปี ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน ดังนี้

- ภายในระยะเวลา 1 ปี เท่ากับ 11 ล้านบาท
- มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี เท่ากับ 13 ล้านบาท
-

ภาระค้ำประกัน

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค ออกโดยสถาบันการเงินในนามบริษัทย่อย มูลค่า 45 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ใช้บริการผู้สอบบัญชีในปี 2557 ได้แก่ บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3.83 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าตอบแทนการสอบบัญชี ค่าสอบทานงบการเงินรวมสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน และมีค่าใช้จ่ายอื่น (out of pocket) ตามสัญญาอีกบางส่วน โดยมิได้มีค่าตอบแทนอื่นจากที่ได้กล่าวมาให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดแต่อย่างใด

สำหรับปี 2558 มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ได้มีการมติอนุมัติยืนยันแต่งตั้ง บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2558 จำนวน 3.95 ล้านบาท