

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบการเงิน

13.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯและงบการเงินรวมของบริษัทฯ

ผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯและงบการเงินรวมของบริษัทฯสามารถสรุปได้ดังนี้

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556	วิสสุตา จริยธนากร	3853	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557	วิสสุตา จริยธนากร	3853	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558	วิสสุตา จริยธนากร	3853	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

13.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2556 - 2558)

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.1.3 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

■ งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57		31 ธ.ค. 56	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	295,818.8	8.84	37,876.5	1.98	19,845.8	1.96
เงินลงทุนชั่วคราว-หน่วยลงทุน	168.6	0.01	287.8	0.02	280.1	0.03
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5,945.8	0.18	630.0	0.03	2,343.3	0.23
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	3,535.4	0.35
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,442,136.5	72.95	1,672,363.3	87.57	772,722.8	76.43
เงินมัดจำค่าที่ดิน	314,084.8	9.38	52,628.8	2.76	90,395.5	8.94
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	51,266.4	1.53	38,115.8	2.00	63,957.6	6.33
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	18,603.3	0.56	20,597.0	1.08	11,518.6	1.14
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,128,024.3	93.44	1,822,499.2	95.43	964,599.3	95.41
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดินรอการพัฒนา	95,216.0	2.84	9,152.9	0.48	8,066.9	0.80
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,141.0	0.06	2,267.0	0.12	2,518.9	0.25
อาคารและอุปกรณ์	66,632.2	1.99	44,758.7	2.34	20,819.5	2.06
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	858.6	0.03	503.2	0.03	413.2	0.04
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	44,917.9	1.34	30,093.3	1.58	14,305.5	1.42
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9,704.5	0.29	522.5	0.03	263.7	0.03
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	219,470.3	6.56	87,297.6	4.57	46,387.7	4.59
รวมสินทรัพย์	3,347,494.6	100.00	1,909,796.8	100.00	1,010,987.0	100.00

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57		31 ธ.ค. 56	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	-	-	172,339.1	9.02	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	254,072.8	7.59	155,991.7	8.17	101,599.4	10.05
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	408,120.4	12.19	514,091.6	26.92	64,941.5	6.42
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	61,235.4	6.06
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,987.9	0.06	1,085.7	0.06	392.4	0.04
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	602,966.4	18.01	417,023.5	21.84	199,999.1	19.78
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	42,599.0	1.27	12,450.2	0.65	11,322.1	1.12
เจ้าหนี้ค้ำหุ้น	-	-	-	-	1,000.0	0.10
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7,147.8	0.21	3,437.8	0.18	3,348.7	0.33
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,316,894.4	39.34	1,276,419.6	66.84	443,838.6	43.90
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	277,001.3	8.27	343,134.7	17.97	265,055.2	26.22
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,189.8	0.13	2,887.7	0.15	1,032.6	0.10
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	981.5	0.03	648.2	0.03	252.5	0.02
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	282,172.6	8.43	346,670.5	18.15	266,340.3	26.34
รวมหนี้สิน	1,599,067.0	47.77	1,623,090.1	84.99	710,178.8	70.25
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	301,575.0	9.01	301,575.0	15.79	300,000.0	29.67
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	300,000.0	8.96	225,000.0	11.78	225,000.0	22.26
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,248,411.0	37.29	-	-	-	-
สำรองส่วนทุนจากการขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	2,263.2	0.07	-	-	-	-
สำรองตามกฎหมาย	26,031.0	0.78	7,351.3	0.38	-	-
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	170,585.2	5.10	53,498.7	2.80	74,951.5	7.41
องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น	856.7	0.03	856.7	0.04	856.7	0.08
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,748,147.2	52.22	286,706.7	15.01	300,808.2	29.75
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	280.4	0.01	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,748,427.6	52.23	286,706.7	15.01	300,808.2	29.75
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,347,494.6	100.00	1,909,796.8	100.00	1,010,987.0	100.00

■ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57		31 ธ.ค. 56	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
กำไรขาดทุน:						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,010,099.6	97.81	550,195.1	98.35	412,701.7	98.53
รายได้อื่น	44,983.6	2.19	9,245.5	1.65	6,152.8	1.47
รวมรายได้	2,055,083.2	100.00	559,440.5	100.00	418,854.4	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,148,764.3	55.90	320,186.4	57.23	223,998.8	53.48
ค่าใช้จ่ายในการขาย	293,517.4	14.28	91,883.0	16.42	76,379.5	18.24
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	110,774.9	5.39	56,312.6	10.07	35,176.7	8.40
รวมค่าใช้จ่าย	1,553,056.6	75.57	468,382.0	83.72	335,555.1	80.11
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	502,026.6	24.43	91,058.6	16.28	83,299.4	19.89
และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้						
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	17,233.2	0.84	2,389.6	0.43	2,055.0	0.49
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	484,793.4	23.59	88,669.0	15.85	81,244.3	19.40
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	98,313.3	4.78	18,364.9	3.28	17,089.1	4.08
กำไรสำหรับปี	386,480.1	18.81	70,304.1	12.57	64,155.2	15.32

■ งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดรวม	31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน (พันบาท)	(321,129.3)	(507,885.6)	(259,036.6)
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน (พันบาท)	(141,131.0)	(27,619.0)	(24,603.7)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (พันบาท)	720,202.5	553,535.3	285,511.1
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (พันบาท)	257,942.2	18,030.7	1,870.7
เงินสดต้นงวดยกมา (พันบาท)	37,876.5	19,845.8	17,975.1
เงินสดปลายงวด (พันบาท)	295,818.7	37,876.5	19,845.8

13.1.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม				
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่				
		31 ธันวาคม 2554*	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง						
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.48	2.43	2.17	1.43	2.38
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.04	0.15	0.05	0.03	0.23
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	n/a	-1.69	-0.82	-0.59	-0.25
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า**	(เท่า)	0.00	685.03	284.63	370.08	611.36
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย**	(วัน)	n/a	1	1	1	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.00	0.68	0.44	0.26	0.56
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	n/a	533	810	1,375	645
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	0.00	4.97	3.34	2.49	5.60
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	(วัน)	n/a	72	108	145	64
วงจรเงินสด	(วัน)	n/a	461	703	1,231	581
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร						
อัตรากำไรขั้นต้น	(ร้อยละ)	n/a	42.86	45.72	41.80	42.85
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(ร้อยละ)	n/a	16.24	18.69	14.87	22.74
อัตรากำไรอื่น	(ร้อยละ)	100.00*	0.83	1.47	1.65	2.19
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(ร้อยละ)	n/a	-714.39	-335.77	-620.79	-70.26
อัตรากำไรสุทธิ	(ร้อยละ)	-34699.19*	14.88	15.32	12.57	18.81
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(ร้อยละ)	-52.60*	23.12	24.99	23.93	37.98
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(ร้อยละ)	-20.27*	9.86	8.72	4.81	14.70
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(ร้อยละ)	-339.62*	1,235.80	514.90	226.20	707.59
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.00*	0.66	0.57	0.38	0.78
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน						
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.47	1.16	2.36	5.66	0.91
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.22	0.57	1.10	3.60	0.40
อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย	(เท่า)	n/a	-35.54	-14.49	-9.35	-1.80
อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ผูกพัน	(เท่า)	n/a	-2.72	-1.49	-1.36	-0.23
อัตราการจ่ายปันผล	(ร้อยละ)	-	-	-	120.06	64.85

หมายเหตุ* ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จคำนวณจากงบการเงินเฉพาะกิจการสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และข้อมูลงบแสดงฐานะการเงินคำนวณจากงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)

** อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า และระยะเวลาขายสินค้า ไม่ได้สะท้อนภาพการหมุนเวียนยอดขายของบริษัทฯ อย่างแท้จริง เนื่องจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่นำมาคำนวณเป็นลูกหนี้ทั่วไป เช่น ดอกเบี้ยค้างรับจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ซึ่งไม่ได้เป็นลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากการขายของบริษัทฯ แต่อย่างใด

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 559.4 ล้านบาท และ 2,055.1 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิ 70.3 ล้านบาท และ 386.5 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการเติบโตขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนใหญ่ กล่าวคือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่แล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ โดยมีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ B.Republic สุขุมวิท 101/1 โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105 และโครงการ Pause (A), (B) สุขุมวิท 107 ดังนั้น จากการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในระดับสูง อัตรากำไรสุทธิอยู่ในเกณฑ์ดี โดยอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 41.80 และร้อยละ 42.85 และอัตรากำไรสุทธิ คิดเป็นร้อยละ 12.57 และร้อยละ 18.81 สำหรับปี 2557 และปี 2558 ตามลำดับ

ณ สิ้น ปี 2557 และปี 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 1,909.8 ล้านบาท และ 3,347.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, เงินมัดจำค่าที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา ทั้งนี้ ณ สิ้น ปี 2557 และปี 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 1,623.1 ล้านบาท และ 1,599.1 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 286.7 ล้านบาท และ 1,748.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2557 และปี 2558 คิดเป็น 5.66 เท่า และ 0.91 เท่า ตามลำดับ และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คิดเป็น 3.60 เท่า และ 0.40 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2558 ลดลงจากปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีการจดทะเบียนเพิ่มทุนในตลาดหลักทรัพย์และมีการเสนอขายหุ้นให้กับประชาชน

14.1.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

14.1.2.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2557 และ 2558

รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2557 และปี 2558 จำนวน 550.2 ล้านบาท และ 2,010.1 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 98.35 และ 97.81 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2558		ณ 31 ธันวาคม 2557	
	พื้นที่	ร้อยละ	พื้นที่	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,010,099.6	100.00	550,195.1	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,148,764.3	57.15	320,186.4	58.20
กำไรขั้นต้น	861,335.3	42.85	230,008.7	41.80

ในปี 2558 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,010.1 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 265.34 จากจำนวน 550.2 ล้านบาท ในปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา โดยในปี 2558 นี้บริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 5 โครงการซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ ได้แก่ โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ B.Republic สุขุมวิท 101/1 โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105 และโครงการ Pause (A),(B) สุขุมวิท 107 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาสถานะการโอนกรรมสิทธิ์แยกโครงการ บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เริ่มโอนในปี 2558 เท่ากับร้อยละ 67.71 ร้อยละ 64.74 ร้อยละ 53.87 ร้อยละ 18.69 และร้อยละ 47.66 ของมูลค่าโครงการนั้นๆ ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการรับรู้รายได้ส่วนที่เหลือของโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 โครงการ The Knights I, II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 และ โครงการ B Loft สุขุมวิท 109 โดยสามารถแสดงการรับรู้รายได้แต่ละโครงการเทียบกับมูลค่าโครงการได้ดังนี้

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดโอนกรรมสิทธิ์		ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม	
		ณ 31 ธันวาคม 2557	ณ 31 ธันวาคม 2558	ณ 31 ธันวาคม 2558	
		ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109	198.7			198.7	100.00
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	300.0	20.4	12.9	269.7	89.89
โครงการ Nottinghill สุขุมวิท 107	340.0	131.3	29.2	329.0	96.76
โครงการ The Knights I สุขุมวิท 107	140.0	118.1	15.9	134.0	95.72
โครงการ The Knights II สุขุมวิท 107	114.0	81.1	22.6	103.7	90.94
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	810.0	117.7	639.8	757.5	93.52
โครงการ B-Loft115 สุขุมวิท 115	295.0		190.9	190.9	64.71
โครงการ B.Republic สุขุมวิท 101/1	680.0		440.2	440.2	64.74
โครงการ Villa lasalle สุขุมวิท 105	720.0		387.9	387.9	53.87
โครงการ Pause (A) สุขุมวิท 107	195.0		36.5	36.5	18.69
โครงการ Pause (B) สุขุมวิท 107	195.0		92.9	92.9	47.66
โครงการ B Loft สุขุมวิท 109	240.0	81.5	141.4	222.9	92.87
รวมทั้งสิ้น		550.2	2,010.1	3,163.8	

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ หลักๆ ประกอบด้วยรายได้ค่าบริการ ดอกเบี้ยรับจากสถาบันการเงิน และรายได้จากการยกเลิกสัญญาซื้อขาย

รายได้อื่นของบริษัทฯ สำหรับปี 2557 และปี 2558 เท่ากับ 9.2 ล้านบาท และ 45.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.65 และร้อยละ 2.19 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 45.0 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 386.55 จากจำนวน 9.2 ล้านบาท ในปี 2557 เนื่องจากมีรายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้น ได้แก่ รายได้จากค่าบริการนิติบุคคลอาคารชุด และรายได้ค่าเช่าของฟรีโม พร็อพเพอร์ตี้ โซลูชัน เพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับการที่บริษัทฯ มีโครงการแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น และ ฟรีโม พร็อพเพอร์ตี้ โซลูชัน ได้เข้าดำเนินการบริหารนิติบุคคลของโครงการเพิ่มขึ้นดังกล่าว และรายได้จากการยกเลิกสัญญาซื้อขายเป็นหลัก

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน และค่าก่อสร้างอาคาร โดยระหว่างการพัฒนาโครงการและยังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงิน และจะมีการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมาเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อมีการบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ สำหรับปี 2557 และปี 2558 เท่ากับ 320.2 ล้านบาท และ 1,148.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.2 และร้อยละ 57.15 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตามลำดับ

ในปี 2558 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,148.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 828.6 ล้านบาท จากปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 5 โครงการ ได้แก่ โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ B.Republic สุขุมวิท 101/1 โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105 และโครงการ Pause (A),(B) สุขุมวิท 107 และมีโครงการที่เริ่มโอนในปลายปี 2557 จำนวน 2 โครงการ รับผิดชอบต่อเนื่องในปี 2558 เพิ่มขึ้น ได้แก่ โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 และโครงการ B-Loft สุขุมวิท 109

ทั้งนี้ ในปี 2558 บริษัทฯ มีสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากร้อยละ 58.20 ในปี 2557 เป็นร้อยละ 57.15 ในปี 2558 ซึ่งเป็นผลมาจากที่บริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างในโครงการใหม่ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น อีกทั้ง ในปี 2557 มีโครงการที่ขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อห้องบางส่วนตามเงื่อนไขการขอรับสิทธิประโยชน์จาก BOI แต่ภายหลังบริษัทฯ พิจารณายกเลิกการใช้สิทธิดังกล่าว

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

ในปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 861.3 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 274.48 จากจำนวน 230.0 ล้านบาท ในปี 2557 เนื่องจากในปีดังกล่าว บริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 5 โครงการ ได้แก่ โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ B.Republic สุขุมวิท 101/1 โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105 และโครงการ Pause (A),(B) สุขุมวิท 107 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.85 ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เนื่องจาก บริษัทฯ สามารถ

บริหารต้นทุนค่าก่อสร้างในโครงการใหม่ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น อีกทั้ง ในปี 2557 อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ B Loft สุขุมวิท 109 ซึ่งมีกำไรขั้นต้นต่ำกว่าโครงการอื่น เนื่องจากเดิมบริษัทฯ มีแผนการขอใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจาก BOI บริษัทฯ จึงมีการขายห้องชุดในราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อห้องบางส่วนตามเงื่อนไขการขอรับสิทธิประโยชน์จาก BOI แต่ภายหลังบริษัทฯ พิจารณายกเลิกการใช้สิทธิดังกล่าว เนื่องจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยโดยรวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย เป็นหลัก โดยค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2557 และปี 2558 สรุปได้ดังนี้

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2558		ณ 31 ธันวาคม 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด	32,934.2	11.22	12,859.2	14.00
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน	78,925.7	26.89	23,527.1	25.61
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	118,902.8	40.51	34,841.8	37.92
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินส่วนงานขาย	21,771.4	7.42	9,246.1	10.06
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น *	40,983.3	13.96	11,408.9	12.42
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	293,517.4	100.00	91,883.0	100.00
สัดส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	14.60		16.70	

หมายเหตุ *ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานขาย ค่ารักษาความปลอดภัยสำนักงานขาย ค่าสาธารณูปโภคสำนักงานขาย และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นหลัก

ในปี 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 293.5 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 219.45 จากจำนวน 91.9 ล้านบาท ในปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 5 โครงการ ได้แก่ โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ B.Republic สุขุมวิท 101/1 โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105 และโครงการ Pause (A), (B) สุขุมวิท 107 จึงส่งผลให้ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนเพิ่มขึ้นตามการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นจาก 23.5 ล้านบาท ในปี 2557 เป็น 78.9 ล้านบาทในปี 2558 นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2558 บริษัทฯ มีการเปิดจองโครงการใหม่เพิ่มอีก 10 โครงการ ได้แก่ โครงการ Pause (A), (B) สุขุมวิท 107 โครงการ Pause สุขุมวิท 103 โครงการ Pause สุขุมวิท 115 โครงการ Pause ID สุขุมวิท 107 โครงการ KnightsBridge พหล-สะพานใหม่ โครงการ KnightsBridge The Ocean ศรีราชา โครงการ Kensington แหลมฉบัง – ศรีราชา (เฟส 1) โครงการ Kensington แหลมฉบัง – ศรีราชา (เฟส 2) โครงการ Kensington พหล-เกษตรา ทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ มีสัดส่วน

ค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น จำนวน 34.8 ล้านบาทในปี 2557 เป็นจำนวน 118.9 ล้านบาทในปี 2558

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารเป็นหลักโดยค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2557 และปี 2558 สรุปดังนี้

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2558		ณ 31 ธันวาคม 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร *	78,534.9	70.90	34,268.1	60.85
ค่าธรรมเนียมและบริการอื่นๆ **	9,325.5	8.42	7,763.4	13.79
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินส่วนงานบริหาร	6,259.2	5.65	1,068.2	1.90
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ***	16,655.3	15.04	13,212.9	23.46
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	110,774.9	100.00	56,312.6	100.00
สัดส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5.51		10.24	

หมายเหตุ * เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนและโบนัส เป็นหลัก

** ค่าธรรมเนียมและบริการอื่นๆ หลักประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าจดจำนอง และ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่างๆ

*** ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ประกอบด้วย ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าดูแลระบบ และค่าตรวจสอบบัญชี เป็นหลัก

ในปี 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 110.8 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.71 จากจำนวน 56.3 ล้านบาท ในปี 2557 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานเป็นหลัก โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของพนักงาน เพื่อรองรับการขยายตัวของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ เป็นหลัก

ในปี 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 2.4 ล้านบาท และ 17.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมธนาคาร เพื่อใช้ในการบริหารงานของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในระหว่างก่อสร้างที่รับรู้เป็นต้นทุนโครงการเมื่อโครงการอยู่ในช่วงของการก่อสร้าง มารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการที่ก่อสร้างเสร็จเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 5 โครงการ

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 98.3 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 435.33 จาก จำนวน 18.4 ล้านบาท ในปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มมากขึ้นจากการรับรู้รายได้โครงการใหม่ 5

โครงการ ได้แก่ โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ B.Republic สุขุมวิท 101/1 โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105 และโครงการ Pause (A), (B) สุขุมวิท 107

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

ในปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 386.5 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 449.73 จากจำนวน 70.3 ล้านบาท ในปี 2557 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการเริ่มรับรู้รายได้ในโครงการใหม่จำนวน 5 โครงการ คือ โครงการ โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ B.Republic สุขุมวิท 101/1 โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105 และโครงการ Pause (A), (B) สุขุมวิท 107 และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 18.81 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เนื่องจากมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น อีกทั้งยังมีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วมีกำไรขั้นต้นสูงกว่าปี 2557

อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2557 และปี 2558 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 23.93 และร้อยละ 37.98 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นมีอัตราเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

ภาพรวมของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ มีจำนวน 3,347.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.28 จากจำนวน 1,909.8 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นจากจำนวน 20 โครงการ จำนวนรวม 1,672.4 ล้านบาท ในปี 2557 เป็นจำนวน 29 โครงการ จำนวนรวม 2,442.1 ล้านบาท ในปี 2558 ซึ่งเป็นไปตามแผนการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย คือ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ ลงทุนเพื่อพัฒนาเป็นโครงการหรือที่ได้มีการพัฒนาเป็นโครงการแล้วพร้อมขาย รายการนี้จึงเปรียบเสมือนรายการสินค้าคงเหลือของกิจการที่ดำเนินธุรกิจผลิตสินค้าหรือซื้อมาขายไป ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประกอบด้วยต้นทุนการดำเนินการโครงการ ได้แก่ ค่าที่ดินค่าก่อสร้าง ต้นทุนกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และอื่นๆ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิจำนวน 1,672.4 ล้านบาท และ 2,442.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 87.57 และร้อยละ 72.95 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ 31 ธันวาคม 2558 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,442.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.03 จากปี 2557 เนื่องจาก บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นจากจำนวน 20 โครงการ ในปี 2557 เป็นจำนวน 28 โครงการ ในปี 2558

เงินมัดจำที่ดิน

ณ 31 ธันวาคม 2558 มีเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 314.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.38 ของสินทรัพย์รวม และเพิ่มขึ้นร้อยละ 496.79 จากสิ้นปี 2557 โดยมีการวางมัดจำของที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการตามแผนขยายโครงการในอนาคต

เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่าก่อสร้าง

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างของบริษัทฯ ได้แก่ เงินจ่ายล่วงหน้าของงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 38.1 ล้านบาท และ 51.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 2.00 และร้อยละ 1.53 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ สิ้นปี 2557 และปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.5 จากสิ้นปี 2557 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและลดลงเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินล่วงหน้า-ค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และผู้รับเหมา โดยปกติส่วนใหญ่บริษัทฯ จะชำระค่าจ้างล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 5 ของมูลค่าก่อสร้างตามสัญญา

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินมัดจำอื่น เช่น เงินมัดจำการซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งสำหรับโครงการ ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 20.6 ล้านบาท และ 18.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.08 และร้อยละ 0.56 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ สำหรับปี 2558 ลดลงจากปี 2557 เพียงเล็กน้อยจากการจัดประเภทเงินมัดจำอื่นที่เกินหนึ่งปีไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน อีกทั้งลดลงจากการหักคืนเงินมัดจำเมื่อมีการติดตั้งเฟอร์นิเจอร์หรืออุปกรณ์ตกแต่งเข้าภายในโครงการ

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 9.2 ล้านบาท และ 95.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.48 และร้อยละ 2.84 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

ที่ดินรอการพัฒนา	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 (พันบาท)	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 (พันบาท)	กรรมสิทธิ์
ที่ดินโครงการเทพารักษ์4	0-1-99	8,066.9	8,066.9	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ที่ดินแปลงถนนของโครงการ Notting Hill ดิวานนท์-แคราย	0-0-71.2	1,086.0	1,086.0	บริษัท ออริจิ้น วัน จำกัด
ที่ดิน Hampton Residence เกษตร-ศรีราชา	5-1-59.5		86,063.10	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น วัน จำกัด
รวมทั้งสิ้น		9,152.9	95,216.0	

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ได้แก่ ห้องชุดในคอนโดมิเนียม ของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2.2 ล้านบาท และ 2.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.12 และร้อยละ 0.06 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์
	ณ 31 ธันวาคม 2558	ณ 31 ธันวาคม 2557	
	พันบาท	พันบาท	
อาคาร Sense Of London ห้อง 201 (1899/19)	541.6	573.4	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
อาคาร Sense Of London ห้อง 202 (1899/20)	559.1	591.9	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
อาคาร Sense Of London ห้อง 203 (1899/21)	539.3	571.0	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
อาคาร Sense Of London ห้อง 204 (1899/22)	501.1	530.6	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
รวมทั้งสิ้น	2,141.0	2,267.0	

ทั้งนี้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นการโอนมาจากรายการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในห้องชุดของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 จำนวน 4 ห้อง เพื่อปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่รายย่อย เช่น ร้านซักรีด ร้านขายของชำ เป็นต้น ทั้งนี้ การที่บริษัทฯ ลงทุนในห้องชุดของโครงการดังกล่าว เพื่อเป็นการให้บริการและอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าผู้ซื้อบ้านภายในโครงการดังกล่าว ซึ่งเป็นโครงการแรกของบริษัทฯ

อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์สุทธิของบริษัทฯ ได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานขายและสำนักงานใหญ่ของบริษัท เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีอาคารและอุปกรณ์สุทธิจำนวน 44.8 ล้านบาท และ 66.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 2.34 และร้อยละ 1.99 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

อาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ สิ้นปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.87 จากสิ้นปี 2557 สาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีการลงทุนเพิ่มเติมในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้น เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการก่อสร้างสำนักงานขายเพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับการเปิดจองโครงการใหม่ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งมีโครงการที่เริ่มเปิดจองเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 10 โครงการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งบริษัทฯจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 30.1 ล้านบาท และ 44.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.58 และร้อยละ 1.34 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.26 สาเหตุหลักมาจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งเป็นผลมาจากการเปิดจองโครงการใหม่ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นรายได้ทางภาษีและบริษัทฯ ได้ชำระภาษีไปแล้ว อย่างไรก็ตาม ในทางบัญชีบริษัทฯ ยังไม่ได้บันทึกการดังกล่าวเป็นรายได้ โดยจะบันทึกเป็นรายได้ขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ ดังนั้น จึงถือเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

14.1.2.2 การวิเคราะห์แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 หนี้สินรวมของบริษัทฯ มีจำนวน 1,599.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.48 จากจำนวน 1,623.1 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 โดยลดลงในส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยสอดคล้องกับการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มขึ้น 5 โครงการ จึงทำให้บริษัทฯ มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้สำหรับโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ตกแต่งอาคาร และด้านการตลาด (งานโฆษณาประชาสัมพันธ์) ซึ่งมีเจ้าหนี้อ้างานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับบริษัทรับเหมา

ก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเป็นรายการหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 156.0 ล้านบาท และ 254.1 ล้านบาท ตามลำดับ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 62.88 จากสิ้นปี 2557 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของงานก่อสร้างจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มมากขึ้น

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของบริษัทฯ คือ เงินที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจองเงินทำสัญญา และเงินดาวน์ จะถูกบันทึกเป็นเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและจะโอนเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เงินจองเงินทำสัญญา และเงินดาวน์ โดยเฉลี่ยคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ถึง 12 ของมูลค่าการขายห้องชุด ขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละโครงการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 417.0 ล้านบาท และ 603.0 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ สิ้นปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.59 จากสิ้นปี 2557 เนื่องจาก มีการเปิดจองโครงการใหม่เพิ่มอีก 10 โครงการ จากปี 2557 ได้แก่ โครงการ Pause (A), (B) สุขุมวิท 107 โครงการ Pause สุขุมวิท 103 โครงการ Pause สุขุมวิท 115 โครงการ Pause ID สุขุมวิท 107 โครงการ KnightsBridge พหล-สะพานใหม่ โครงการ KnightsBridge The Ocean ศรีราชา โครงการ Kensington แหลมฉบัง – ศรีราชา (เฟส 1) โครงการ Kensington แหลมฉบัง – ศรีราชา (เฟส 2) โครงการ Kensington พหล-เกษตรา

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีภาษีเงินได้ค้างจ่ายจำนวน 12.5 ล้านบาท และ 42.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยภาษีเงินได้ค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 242.15 จากสิ้นปี 2557 ซึ่งสอดคล้องกับผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 857.2 ล้านบาท และ 685.1 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2558 ลดลงร้อยละ 20.08 จากสิ้นปี 2557 บริษัทฯ ได้ทยอยจ่ายชำระคืนเงินต้นตามการปลดจ่ายของห้องชุดสำหรับโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์แก่ลูกค้าแล้ว โดยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจำนวน 5 โครงการจากปี 2557

หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ

หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อของบริษัทฯ เป็นรายการสัญญาเช่าการเงินของบริษัทฯ กับบริษัทที่สืบทอดในการเช่ายานพาหนะเพื่อใช้ในการดำเนินงาน อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 4-5 ปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2557 และ 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อรวมจำนวน 4.0 ล้านบาท และ 6.2 ล้านบาท ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2558 หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.48 จากสิ้นปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าซื้อ ยานพาหนะเพิ่มเติม เพื่อรองรับการขยายงานและใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 286.7 ล้านบาท และ 1,748.4 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจาก บริษัทฯ มีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้ง บริษัทฯ มีการจดทะเบียนเพิ่มทุนในตลาดหลักทรัพย์และมีการเสนอขายหุ้นให้กับประชาชนในปลายปี 2558

14.1.2.3 การวิเคราะห์สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2558 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 321.1 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ไปเพื่อ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ รวมทั้งการจ่ายมัดเงินมัดจำค่าที่ดินของโครงการใหม่ๆ

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2558 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 141.1 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ใช้ไปเพื่อการ ลงทุนในสำนักงานขายและห้องตัวอย่าง สำหรับโครงการที่เปิดขายเพิ่มขึ้นจำนวน 10 โครงการ จากปี 2557 ทั้งนี้ยังม การลงทุนซื้อที่ดินรอการพัฒนาสำหรับโครงการ Hampton Residence เกษตร-ศรีราชา (ภายใต้บริษัท ออริจิ้น วัน จำกัด)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2558 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 720.2 ล้านบาท โดยมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืม ระยะยาวเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 916.4 ล้านบาท และมีการรับชำระคืนค่าหุ้นจากการเพิ่มทุนสุทธิ จำนวน 1,316.8 ล้านบาท (หลังหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้น) ทั้งนี้ในระหว่างปี 2558 บริษัทฯ มีการชำระคืนหนี้สิน ระยะสั้นและระยะยาวทั้งสิ้น 1,088.5 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 250.8 ล้านบาท

14.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

1) นโยบายของภาครัฐ

จากนโยบายของภาครัฐที่มุ่งเน้นการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ซึ่งรวมถึงโครงการระบบขนส่งมวลชนทางราง ทั้งรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล บริษัทฯ คาดว่า จะได้รับประโยชน์จากการขยายการลงทุนดังกล่าว เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้

เส้นทางขนส่งมวลชนทางราง ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่ใกล้เส้นทางขนส่งมวลชนทางรางเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง อีกทั้ง ในปี 2558 รัฐบาลได้ประกาศนโยบายเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการปรับลดค่าธรรมเนียมการโอน ค่าจำนอง และ ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท นำมาหักลดภาษีบุคคลธรรมดาได้ ซึ่งช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้น

2) ความผันผวนทางการเมือง

ความไม่มั่นใจในสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมืองที่มีความยืดเยื้ออาจมีผลทำให้ทำให้กิจกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงเนื่องจากผู้บริโภคอาจมีความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจทำให้ชะลอการตัดสินใจการซื้ออสังหาริมทรัพย์ นอกจากนั้นเนื่องจากโครงการของบริษัท ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ส่วนใหญ่อยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าซึ่งถือเป็นจุดขายที่สำคัญ โดยหากการก่อสร้างรถไฟฟ้าถูกชะลอลงเพราะปัจจัยทางการเมือง ย่อมส่งผลให้ลูกค้าไม่มั่นใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ หรือมีการโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า ไม่ตรงตามประมาณการที่บริษัทฯ คาดไว้ ส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยอาจเลื่อนการเปิดโครงการและชะลอการลงทุนเพื่อรอดูสถานการณ์ และจะเปิดโครงการหรือกลับมาลงทุนเมื่อมั่นใจว่าสถานการณ์ต่างๆ คลี่คลาย

3) สภาวะเศรษฐกิจ

ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกซึ่งส่งผลกระทบต่อประเทศไทยและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคอาจจะทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อลดลงหรืออาจตัดสินใจชะลอการซื้อออกไปซึ่งทำให้บริษัทฯ อาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการขายโครงการเป็นระยะเวลานานขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ ได้

4) ความสามารถในการทำกำไร

แนวโน้มต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้นเช่นค่าที่ดิน ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุก่อสร้าง ซึ่งจะมีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ คาดว่า จะมีความท้าทายมากขึ้นในการบริหารจัดการต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง และการดำเนินกลยุทธ์การตลาดที่จะสามารถคงระดับราคาขายอสังหาริมทรัพย์หรือคงระดับความสามารถในการทำกำไรให้มีประสิทธิภาพเหมือนกันที่ผ่านมาในอดีต

5) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เนื่องด้วยการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทฯ ต้องมีการพึ่งพิงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก ท่ามกลางปัจจัยความไม่แน่นอนหลายประการ ภาคนาการเริ่มมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น นอกจากนั้นต้นทุนทางการเงินอาจมีความเสี่ยงที่จะปรับตัวสูงขึ้นได้ ส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อย ชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในอนาคต