

## 12. ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน

### 12.1 งบการเงิน

บริษัทฯ มีการจัดทำงบการเงินรวมตามสัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท วาย แอล พี จำกัด และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ได้แก่ บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด และ บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ดังรายละเอียดต่อไปนี้

บริษัท	ชื่อย่อ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	บริษัทฯ	บริษัทใหญ่	บริษัทฯประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยระดับลักซ์วรีและชูปเปอร์ลักซ์วรี
บริษัท วาย แอล พี จำกัด	วายแอลพี	100.0	ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยระดับชูปเปอร์ลักซ์วรี บริเวณถนนศาลาแดง ภายใต้ชื่อโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส (Saladaeng Residences)
บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด	พีอาร์อี	50.0	ประกอบธุรกิจเป็นผู้ลงทุนในเพชวัน เพชทู และเพชทรี
บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด	เพชวัน	50.0*	ประกอบธุรกิจโรงแรม Edition บริหารงานโดย Luxury Hotels & Resorts (Thailand) Limited (LH&R) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม Marriott
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด	เพชทู	50.0*	ประกอบธุรกิจให้เช่าระยะยาวห้องชุดเพื่อพักอาศัยระดับชูปเปอร์ลักซ์วรีบริหารงานโดย LH&R
บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด	เพชทรี	50.0*	ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า

\* รวมสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯถือทั้งทางตรงร้อยละ 25 และทางอ้อมผ่านพีอาร์อีร้อยละ 25

#### 12.1.1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับปี 2553-2555 ตรวจสอบโดยนางสาววสิรัตน์ อัครศรีสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4411 จากบริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ ออดิท แอนด์ แอดไวเซอร์รี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกสท. ได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และงบกระแสเงินสดสำหรับงวด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีให้สังเกตุดังรายละเอียดต่อไปนี้

- งบการเงินสำหรับปี 2553-2555 ได้รวมข้อมูลทางการเงินของกิจการที่ควบคุมร่วมกันได้จัดทำขึ้นตามการประมาณและข้อสมมติฐานใหม่ที่ผู้บริหารใช้เป็นเกณฑ์ในการปันส่วนสิทธิการเช่า ต้นทุนค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายร่วมของโครงการของกิจการที่ควบคุมร่วมกันโดยใช้สัดส่วนใหม่ ซึ่งผู้บริหารได้พิจารณาสัดส่วนใหม่ดังกล่าวโดยใช้ข้อมูลเชิงปริมาณของพื้นที่ก่อสร้างของแต่ละโครงการของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
- งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ได้ปรับปรุงใหม่ และ
- งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่ว่า บริษัทฯ จะเข้าถือหุ้นในบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันต่างๆภายในปี 2554 ซึ่งถือว่าเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2556 สอบทานโดยนางสาวลรีรัตน์ อัครศรีสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4411 จากบริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ ออดิท แอนด์ แอ็ดไวเซอร์ รี เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกสท. ได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีในสาระสำคัญ ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีให้สังเกตุดังรายละเอียดต่อไปนี้

- ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลรวมสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2556 ได้รวมข้อมูลทางการเงินของกิจการที่ควบคุมร่วมกันสำหรับงวดสิ้นสุดวันเดียวกันที่ได้จัดทำขึ้นตามการประมาณและข้อสมมติฐานใหม่ที่ผู้บริหารใช้เป็นเกณฑ์ในการปันส่วนสิทธิการเช่า ต้นทุนค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายร่วมของโครงการของกิจการที่ควบคุมร่วมกันโดยใช้สัดส่วนใหม่ ซึ่งผู้บริหารได้พิจารณาสัดส่วนใหม่ดังกล่าวโดยใช้ข้อมูลเชิงปริมาณของพื้นที่ก่อสร้างของแต่ละโครงการของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน
- ผลกระทบต่อบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันจากการนำนโยบายบัญชีใหม่ (เรื่องภาษีเงินได้) มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหลังจากปรับปรุงรายการแล้ว ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบรายการปรับปรุงแล้วและเห็นว่ามีความเหมาะสมและได้ปรับปรุงโดยถูกต้องแล้ว นอกจากนี้ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบได้ปรับปรุงรายการดังกล่าวแล้ว โดยผู้สอบบัญชีได้สอบทานรายการปรับปรุง และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่ารายการปรับปรุงดังกล่าวไม่เหมาะสมหรือไม่ได้ปรับปรุงโดยถูกต้อง

**12.1.2 งบการเงินรวมสำหรับปี 2553-2555**
**ตารางที่ 1 งบดุลรวม ณ 31 ธันวาคม 2553-2555 และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2556**

(หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม							
	2553		2554		2555		1Q56	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50.5	1.6	278.6	7.5	134.6	3.4	254.0	5.9
ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	0.3	0.0	0.3	0.0
สินค้าคงเหลือ	103.1	3.3	945.9	25.4	307.2	7.7	269.7	6.3
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	1,354.5	43.5	-	-	-	-	-	-
ลูกหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	0.5	0.0	0.4	0.0	1.5	0.0	12.2	0.3
ดอกเบี้ยค้างรับจากผู้ถือหุ้น	2.7	0.1	-	-	-	-	-	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	13.0	0.4	17.9	0.5	8.3	0.2	10.5	0.2
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.5	0.1	7.8	0.2	13.7	0.3	16.6	0.4
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,528.8</b>	<b>49.1</b>	<b>1,250.7</b>	<b>33.6</b>	<b>465.7</b>	<b>11.7</b>	<b>563.3</b>	<b>13.1</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>								
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - มูลค่ายุติธรรม	0.0	0.0	15.0	0.4	-	-	-	-
เงินลงทุนในหุ้นของบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน - ราคาทุน	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้	10.4	0.3	30.6	0.8	61.1	1.5	61.1	1.4
ดอกเบี้ยค้างรับจากผู้ถือหุ้นและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	-	-	35.1	0.9	138.6	3.5	154.0	3.6
เงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	26.7	0.9	632.1	17.0	832.1	21.0	835.0	19.5
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	-	-	-	-	52.1	1.3	124.5	2.9
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	-	-	-	-	6.4	0.2	10.9	0.3
สิทธิการเช่าที่ดิน - สุทธิ	1,074.1	34.5	1,063.3	28.5	1,052.6	26.5	1,049.9	24.5
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	-	-	-	-	51.4	1.3	77.8	1.8
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าการก่อสร้าง	23.2	0.7	6.3	0.2	128.3	3.2	140.6	3.3
งานระหว่างก่อสร้าง	441.2	14.2	560.3	15.0	953.9	24.0	1,044.1	24.3
หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า - สุทธิ	8.1	0.3	28.2	0.8	26.2	0.7	25.7	0.6
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	1.1	0.0	103.6	2.8	95.5	2.4	83.1	1.9
สินทรัพย์เงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	-	-	-	-	106.6	2.7	119.1	2.8
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.0	0.1	1.4	0.0	1.3	0.0	2.7	0.1
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,586.9</b>	<b>50.9</b>	<b>2,476.1</b>	<b>66.4</b>	<b>3,506.0</b>	<b>88.3</b>	<b>3,728.4</b>	<b>86.9</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,115.7</b>	<b>100.0</b>	<b>3,726.8</b>	<b>100.0</b>	<b>3,971.7</b>	<b>100.0</b>	<b>4,291.7</b>	<b>100.0</b>

(หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม							
	2553		2554		2555		1Q56	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>								
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	472.6	15.2	18.5	0.5	14.9	0.4	0.0	0.0
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	-	-	-	-	199.1	4.6
เจ้าหนี้การค้า	158.2	5.1	68.3	1.8	89.7	2.3	68.8	1.6
เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	12.6	0.4	0.3	0.0	0.4	0.0	0.8	0.0
เจ้าหนี้อื่น	4.4	0.1	2.3	0.1	5.1	0.1	11.2	0.3
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	705.6	22.6	280.2	7.5	34.4	0.9	40.5	0.9
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	419.6	13.5	204.3	5.5	67.9	1.7	77.3	1.8
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	-	532.2	13.4	505.2	11.8
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1.2	0.0	27.4	0.7	39.9	1.0	44.6	1.0
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	2.2	0.1	17.3	0.5	8.7	0.2	8.1	0.2
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2.4	0.1	6.8	0.2	18.8	0.5	10.3	0.2
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย	-	-	63.6	1.7	47.1	1.2	46.0	1.1
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5.0	0.2	17.2	0.5	10.1	0.3	11.0	0.3
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,783.6</b>	<b>57.2</b>	<b>706.1</b>	<b>18.9</b>	<b>869.2</b>	<b>21.9</b>	<b>1,022.9</b>	<b>23.8</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>								
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	64.1	2.1	184.3	4.9	368.3	9.3	578.2	13.5
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	30.5	1.0	-	-	-	-	-	-
ค่าเผื่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง	9.3	0.3	9.4	0.3	9.5	0.2	9.6	0.2
เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,665.6	53.5	1,683.1	45.2	1,488.6	37.5	1,506.9	35.1
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	-	-	384.3	10.3	340.9	8.6	330.8	7.7
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	-	-	1.3	0.0	1.9	0.0	2.1	0.0
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,769.5</b>	<b>56.8</b>	<b>2,262.3</b>	<b>60.7</b>	<b>2,209.3</b>	<b>55.6</b>	<b>2,427.5</b>	<b>56.6</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,553.0</b>	<b>114.0</b>	<b>2,968.4</b>	<b>79.6</b>	<b>3,078.5</b>	<b>77.5</b>	<b>3,450.4</b>	<b>80.4</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>								
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	10.0	0.3	1,454.3	39.0	1,454.3	36.6	1,454.3	33.9
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(450.0)	(14.4)	(753.8)	(20.2)	(753.8)	(19.0)	(753.8)	(17.6)
ส่วนเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	-	-	0.0	0.0	-	-	-	-
กำไรสะสม - จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	7.0	0.2	7.0	0.2
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	2.6	0.1	58.0	1.6	185.8	4.7	133.9	3.1
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>(437.4)</b>	<b>(14.0)</b>	<b>758.4</b>	<b>20.4</b>	<b>893.2</b>	<b>22.5</b>	<b>841.3</b>	<b>19.6</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,115.7</b>	<b>100.0</b>	<b>3,726.8</b>	<b>100.0</b>	<b>3,971.8</b>	<b>100.0</b>	<b>4,291.7</b>	<b>100.0</b>

**ตารางที่ 2 งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปี 2553-2555 และงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555-2556**

(หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม									
	2553		2554		2555		1Q55		1Q56	
	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	-	-	1,041.3	94.7	938.9	86.2	416.5	90.2	48.7	62.9
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์	-	-	(768.2)	(69.8)	(656.1)	(60.2)	(266.9)	(57.8)	(37.6)	(48.5)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>273.1</b>	<b>24.8</b>	<b>282.9</b>	<b>26.0</b>	<b>149.6</b>	<b>32.4</b>	<b>11.1</b>	<b>14.4</b>
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1.4	6.0	1.6	0.1	1.9	0.2	0.7	0.2	-	-
กำไรจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า	10.3	43.5	0.4	0.0	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	1.5	6.2	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการรับเงินค่าสินไหมทดแทน	1.0	4.3	-	-	-	-	-	-	-	-
โอนกลับรายการเงินที่ตรงรับและจ่าย	-	-	1.1	0.1	-	-	-	-	-	-
โอนกลับรายการเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	-	-	7.0	0.6	-	-	-	-	-	-
โอนกลับรายการเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	0.7	0.1	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	1.6	6.9	36.6	3.3	104.4	9.6	25.9	5.6	15.4	19.9
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร	-	-	10.0	0.9	30.0	2.8	7.5	1.6	7.5	9.7
รายได้อื่น	0.1	0.6	1.5	0.1	13.2	1.2	11.1	2.4	5.1	6.5
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(57.1)	(242.3)	(55.2)	(5.0)	(65.7)	(6.0)	(19.2)	(4.2)	(47.5)	(61.3)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(62.8)	(266.6)	(110.0)	(10.0)	(121.9)	(11.2)	(35.8)	(7.7)	(22.3)	(28.8)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(2.6)	(11.0)	(10.1)	(0.9)	(25.6)	(2.3)	(5.0)	(1.1)	(7.2)	(9.2)
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - สุทธิ	7.7	32.5	(7.5)	(0.7)	0.5	0.0	0.3	0.1	0.7	1.0
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี</b>	<b>(99.0)</b>	<b>(419.9)</b>	<b>149.2</b>	<b>13.6</b>	<b>219.6</b>	<b>20.2</b>	<b>135.0</b>	<b>29.2</b>	<b>(37.1)</b>	<b>(47.9)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(120.8)	(512.3)	(153.2)	(13.9)	(119.2)	(10.9)	(31.8)	(6.9)	(21.9)	(28.3)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี</b>	<b>(219.7)</b>	<b>(932.3)</b>	<b>(4.0)</b>	<b>(0.4)</b>	<b>100.4</b>	<b>9.2</b>	<b>103.2</b>	<b>22.3</b>	<b>(59.0)</b>	<b>(76.2)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(2.4)	(10.0)	(54.2)	(4.9)	(72.3)	(6.6)	(34.1)	(7.4)	7.1	9.2
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>(222.1)</b>	<b>(942.3)</b>	<b>(58.3)</b>	<b>(5.3)</b>	<b>28.2</b>	<b>2.6</b>	<b>69.1</b>	<b>15.0</b>	<b>(51.9)</b>	<b>(67.0)</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น</b>										
กลับรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุน	-	-	0.0	0.0	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	-	-
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>(222.1)</b>	<b>(942.3)</b>	<b>(58.3)</b>	<b>(5.3)</b>	<b>28.2</b>	<b>2.6</b>	<b>69.1</b>	<b>15.0</b>	<b>(51.9)</b>	<b>(67.0)</b>
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>										
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	4.7	20.0	55.4	5.0	28.2	2.6	69.2	15.0	(51.9)	(67.0)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(226.8)	(962.2)	(113.6)	(10.3)	-	-	-	-	-	-
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>(222.1)</b>	<b>(942.3)</b>	<b>(58.3)</b>	<b>(5.3)</b>	<b>28.2</b>	<b>2.6</b>	<b>69.2</b>	<b>15.0</b>	<b>(51.9)</b>	<b>(67.0)</b>
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>										
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	4.7	20.0	55.4	5.0	28.2	2.6	69.2	15.0	(51.9)	(67.0)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(226.8)	(962.2)	(113.6)	(10.3)	-	-	-	-	-	-
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>(222.1)</b>	<b>(942.3)</b>	<b>(58.3)</b>	<b>(5.3)</b>	<b>28.2</b>	<b>2.6</b>	<b>69.2</b>	<b>15.0</b>	<b>(51.9)</b>	<b>(67.0)</b>
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)</b>	<b>0.470</b>		<b>0.038</b>		<b>0.019</b>		<b>0.048</b>		<b>(0.036)</b>	
<b>จำนวนหุ้นทั้งหมด ณ สิ้นงวด (ล้านหุ้น)**</b>	<b>10.0</b>		<b>1,454.3</b>		<b>1,454.3</b>		<b>1,454.3</b>		<b>1,454.3</b>	

\* สัดส่วนร้อยละคำนวณจากฐานรายได้รวมซึ่งรวมกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

\*\* กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่คำนวณจากจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ สิ้นงวด

\*\*\* จำนวนหุ้นสำหรับปี 2553 ได้มีการแปลงมูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นเป็น 1 บาทเพื่อให้เป็นฐานเดียวกันในการเปรียบเทียบ

**ตารางที่ 3 งบกระแสเงินสดรวมสำหรับปี 2553-2555 และงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555-2556**

(หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม				
	2553	2554	2555	1Q55	1Q56
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<b>รายการ</b>					
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(222.1)	(58.3)	28.2	69.2	(51.9)
<b>รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีเป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>					
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน	10.6	5.4	-	2.1	0.7
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	3.5	12.4	22.5	7.2	14.4
กำไรจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า	(10.3)	(0.4)	-	-	-
ตัดจำหน่ายอุปกรณ์	-	-	0.1	-	-
กำไรจากการขายอุปกรณ์	(1.5)	-	-	-	(0.4)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	-	-	-	-
โอนกลับรายการเงินรับและจ่ายล่วงหน้า-สุทธิ	-	(1.1)	-	-	-
โอนกลับรายการเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	-	(7.0)	-	-	-
โอนกลับรายการเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	(0.7)	-	-	-
ค่าเมื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	-	1.3	0.6	0.2	0.2
กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เมื่อขาย	-	-	(0.0)	-	-
(กำไร)ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราที่ยังไม่เกิดขึ้นสุทธิ	(7.4)	0.7	(0.2)	(0.3)	(0.4)
ปรับปรุงค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	0.1	0.3	0.4	0.3	0.4
ปรับปรุงภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	-	0.7	-	-
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	2.4	54.2	72.3	34.1	(7.1)
ดอกเบี้ยรับ	(1.6)	(36.6)	(104.4)	(25.9)	(15.4)
ดอกเบี้ยจ่าย	120.8	153.2	119.2	31.8	21.9
<b>สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น):</b>					
ลูกหนี้การค้า	-	-	(0.3)	(0.4)	(0.0)
สินค้าคงเหลือ	(14.2)	768.2	616.9	259.6	35.4
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	(554.8)	(288.3)	-	-	-
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน	(0.5)	0.1	(1.1)	(2.3)	(10.7)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	-	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	62.4	22.8	(81.1)	(3.4)	0.3
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอคืน	(9.9)	(5.0)	6.1	-	(2.3)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่า	-	-	(37.3)	-	(19.2)
สิทธิการเช่าที่ดิน	(6.4)	-	-	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	(62.8)	(78.4)	(136.1)	(29.8)	(53.2)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.8	(4.4)	(6.3)	(6.5)	(3.2)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.2)	0.5	(0.0)	(0.1)	(1.3)

(หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม				
	2553	2554	2555	1Q55	1Q56
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<b>รายการ</b>					
<b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง):</b>					
เจ้าหนี้การค้า	(11.9)	(4.5)	0.3	0.6	0.5
เจ้าหนี้อื่นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	9.4	(12.3)	0.2	0.2	0.4
เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า	278.1	(95.0)	47.6	0.2	219.3
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1.8)	16.7	7.7	(10.4)	(1.5)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	22.0	(14.6)	(8.6)	(9.8)	(0.6)
จ่ายภาษีเงินได้	(0.0)	(28.1)	(59.7)	(4.8)	(0.6)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(392.0)</b>	<b>401.3</b>	<b>487.5</b>	<b>312.0</b>	<b>125.7</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>					
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีชื่อจำกัดในการใช้เพิ่มขึ้น	(6.6)	(20.2)	(30.5)	(25.8)	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(0.0)	(15.0)	15.1	15.0	-
โครงการก่อสร้างทรัพย์สินระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	-	-	(6.4)	-	(4.6)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นและกิจการที่ควบคุมร่วมกันเพิ่มขึ้น	(10.0)	(632.1)	(200.0)	(200.0)	(2.9)
เงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดิน	-	-	(52.1)	-	(72.4)
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมแก่ผู้ถือหุ้น	-	26.7	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า	28.7	8.2	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	1.6	-	-	-	0.4
ซื้อห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์	(1.1)	(15.3)	(8.1)	(1.1)	(1.5)
ซื้ออุปกรณ์ให้เช่า	-	(0.2)	-	-	-
สิทธิการเช่าที่ดิน	(9.6)	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	-	-	(14.1)	-	(7.2)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	-	(0.2)	(46.6)	(3.3)	(12.6)
งานระหว่างก่อสร้าง	(3.9)	(51.5)	(142.0)	(30.9)	(44.8)
รับดอกเบี้ย	0.1	4.2	0.9	-	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(0.9)</b>	<b>(695.4)</b>	<b>(483.8)</b>	<b>(246.0)</b>	<b>(145.7)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>					
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	(0.3)	(44.1)	(3.6)	(0.2)	(14.9)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	-	-	200.0
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น	145.0	356.0	515.8	414.0	7.9
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	324.7	229.5	-	-	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น	(22.5)	(532.1)	(266.0)	-	(40.0)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(680.6)	(289.1)	(268.8)	(4.0)
เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นเพื่อเพิ่มทุนเรือนหุ้น	-	1,264.3	-	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(52.7)	(70.8)	(104.7)	(9.4)	(9.6)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>394.1</b>	<b>522.1</b>	<b>(147.7)</b>	<b>135.6</b>	<b>139.4</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>1.2</b>	<b>228.1</b>	<b>(144.0)</b>	<b>201.6</b>	<b>119.4</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด</b>	<b>49.3</b>	<b>50.5</b>	<b>278.6</b>	<b>278.6</b>	<b>134.6</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด</b>	<b>50.5</b>	<b>278.6</b>	<b>134.6</b>	<b>480.2</b>	<b>254.0</b>

**ตารางที่ 4 อัตราส่วนทางการเงินสำหรับปี 2553-2555 และงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2556**

รายการ	หน่วย	งบการเงินรวม			
		2553	2554	2555	1Q56
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.9	1.8	0.5	0.6
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.0	0.4	0.0	0.2
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด*	เท่า	(0.3)	0.3	0.6	0.5
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า*	เท่า	-	-	-	1,156.1
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	-	-	-	0.3
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ*	เท่า	-	1.5	1.0	0.5
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	-	245.8	343.8	690.9
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้*	เท่า	-	6.8	8.3	1.9
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	-	53.1	43.3	189.8
วงจรกิจจ	วัน	-	192.7	300.5	501.4
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)</b>					
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	-	26.2	30.1	22.8
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน(1)	ร้อยละ	-	13.5	23.4	(76.1)
อัตรากำไรอื่น (2),(3)	ร้อยละ	4.3	-	-	-
อัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไร (1),(4)	ร้อยละ	N/A	285.7	222.0	(339.1)
อัตรากำไรสุทธิ (2),(5)	ร้อยละ	N/A	(5.3)	2.6	(67.0)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น*	ร้อยละ	68.1	(36.3)	3.4	(23.9)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์*	ร้อยละ	(8.3)	(1.7)	0.7	(5.0)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (6)*	ร้อยละ	(14.9)	(2.8)	2.5	(6.1)
อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์ (2)*	เท่า	0.0	0.3	0.3	0.1
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	(8.1)	3.9	3.4	4.1
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	(2.7)	0.9	0.4	0.4
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(2.2)	4.0	5.7	6.4
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis) (7)	เท่า	10.5	(0.3)	(0.6)	(0.6)
อัตรากำไรจ่ายปันผล	ร้อยละ	-	-	-	-

หมายเหตุสำหรับอัตราส่วนทางการเงิน:

- กำไรจากการดำเนินงานที่ใช้ในการคำนวณไม่รวม ก) กำไรโอนกลับเงินทอรับและจ่าย ข) โอนกลับรายการเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ และ ค) โอนกลับรายการเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน
- รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณไม่รวม ก) กำไรโอนกลับเงินทอรับและจ่าย ข) โอนกลับรายการเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ และ ค) โอนกลับรายการเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน
- กำไรที่ไม่ได้จากการดำเนินงาน = รายได้จากกรรับเงินค่าสินไหมทดแทน
- ไม่แสดงอัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไรสำหรับปี 2553 เนื่องจากในปีดังกล่าวมีกระแสเงินสดใช้ไปจากการดำเนินงานและขาดทุนจากการดำเนินงาน ดังนั้น ผลการคำนวณอัตราส่วนที่ได้จึงไม่เหมาะสม
- ไม่แสดงอัตรากำไรสุทธิสำหรับปี 2553 เนื่องจากบริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในปีดังกล่าว ทำให้ผลการคำนวณอัตราส่วนที่ได้แสดงตัวเลขที่ไม่เหมาะสม
- สินทรัพย์ถาวรที่ใช้ในการคำนวณ = ผลรวมของ ก) เงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดิน/ค่าที่ดิน ข) โครงการก่อสร้างหริมาตรระหว่างพัฒนาเพื่อขาย ค) สิทธิการเช่า ง) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่า/ค่าก่อสร้าง จ) งานระหว่างก่อสร้าง ฉ) หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่าสุทธิ และ ช) ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์สุทธิ
- รายจ่ายลงทุนที่ใช้ในการคำนวณ = ผลรวมของ ก) โครงการก่อสร้างหริมาตรระหว่างพัฒนาเพื่อขาย ข) เงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดิน ค) เงินจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์/อุปกรณ์ให้เช่า ง) เงินจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า จ) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่า/ค่าก่อสร้าง และ ฉ) เงินจ่ายเพื่องานระหว่างก่อสร้าง

\* มีการปรับรายการในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2556 ให้เป็นเต็มปี



## 12.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

### 12.2.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2554 บริษัทฯรับรู้รายได้จากโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส เพียงโครงการเดียวจำนวน 1,041.3 ล้านบาท และมีรายได้อื่นจำนวน 58.8 ล้านบาท รวมเป็นรายได้ทั้งหมด 1,100.1 ล้านบาท มีขาดทุนสุทธิ 48.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 5.3 ของรายได้รวม ซึ่งขาดทุนสุทธิจำนวน 58.3 ล้านบาทดังกล่าวเป็นการแบ่งปันกำไรสุทธิสำหรับส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 55.4 ล้านบาท และเป็นขาดทุนสุทธิสำหรับส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน 113.6 ล้านบาท

ในปี 2555 บริษัทฯรับรู้รายได้จากโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และโครงการไฟคัส เลน จำนวน 938.9 ล้านบาท และมีรายได้อื่นจำนวน 150.0 ล้านบาท รวมเป็นรายได้ทั้งหมด 1,088.9 ล้านบาท มีกำไรสุทธิ 28.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.6 ของรายได้รวม

ในงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯรับรู้รายได้จากโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 48.7 ล้านบาท และมีรายได้อื่นจำนวน 28.7 ล้านบาท รวมเป็นรายได้ทั้งหมด 77.4 ล้านบาท มีขาดทุนสุทธิ 51.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 67.0 ของรายได้รวม

รายละเอียดและความคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการอาคารพักอาศัยต่างๆ ณ 31 มีนาคม 2556 มีดังนี้

โครงการ	ดำเนินการโดย	มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวนห้องทั้งหมด	มูลค่าโครงการที่รับรู้รายได้แล้ว			ร้อยละความคืบหน้าในการก่อสร้าง	ปีที่เริ่ม/คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้
				จำนวนห้อง	ล้านบาท	ร้อยละ		
โครงการไฟคัส เลน	บริษัทฯ	910.0	70	66	790.0	86.8	100.0	2549
โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส	วายแอลพี	2,341.3	132	121	1,990.4	85.0	100.0	2554
โครงการเดอะ ริชท์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก	เพชทู	11,858.0	200	-	-	-	9.1	2558

## 12.2.2 ผลการดำเนินงานในปี 2553-2555 และงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556

### รายได้

#### รายได้หลัก

บริษัทฯ รับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารชุดให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ดังนั้น ในปี 2553 จึงไม่มีการรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเนื่องจากโครงการไฟคัสเลน ได้พัฒนาเสร็จแล้วและได้มีการรับรู้รายได้ไปก่อนช่วงนี้แล้ว

ในปี 2554 บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อพักอาศัยของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 65 ห้อง มูลค่ารวม 1,041.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.5 ของมูลค่าโครงการ

ในปี 2555 บริษัทฯ มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อพักอาศัยให้ลูกค้าโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส อีกจำนวน 53 ห้อง รวมมูลค่าห้องชุดและเฟอร์นิเจอร์จำนวน 914.4 ล้านบาท รวมมูลค่าของห้องชุดของโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้วทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 83.5 ของมูลค่าโครงการ และมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อพักอาศัยให้ลูกค้าโครงการไฟคัสเลน อีกจำนวน 1 ห้อง รวมมูลค่าห้องชุดและเฟอร์นิเจอร์จำนวน 24.6 ล้านบาท รวมมูลค่าของห้องชุดของโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้วทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 86.8 ของมูลค่าโครงการ

ณ 31 ธันวาคม 2555 โครงการมหานครในส่วนของห้องชุดเพื่อพักอาศัยเดอะริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก มีจำนวนห้องชุดเพื่อพักอาศัยที่ลูกค้าทำสัญญาจะซื้อจะขายสิทธิการเช่าแล้วจำนวน 92 ห้อง รวมพื้นที่โครงการที่ลูกค้าทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วทั้งสิ้น 18,373.26 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 38.3 ของพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารชุดให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอนภายในปี 2558

ในงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯ มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อพักอาศัยให้ลูกค้าโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส อีกจำนวน 3 ห้อง รวมมูลค่าห้องชุดและเฟอร์นิเจอร์จำนวน 48.7 ล้านบาท รวมมูลค่าของห้องชุดของโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้วทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 85.0 ของมูลค่าโครงการ

ณ 31 มีนาคม 2556 โครงการมหานครในส่วนของห้องชุดเพื่อพักอาศัยเดอะริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก มีจำนวนห้องชุดเพื่อพักอาศัยที่ลูกค้าทำสัญญาจะซื้อจะขายสิทธิการเช่าแล้วจำนวน 96 ห้อง รวมพื้นที่โครงการที่ลูกค้าทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วทั้งสิ้น 19,128.26 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 39.9 ของพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารชุดให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและพร้อมโอนภายในปี 2558

## รายได้อื่น

นอกจากรายได้จากการขายห้องชุดพักอาศัยแล้ว บริษัทฯยังมีรายได้อื่นๆที่เกี่ยวข้องกัน เช่น รายได้จากให้เช่าห้องชุดเพื่อพักอาศัยพร้อมเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ โดยในปี 2553-2555 บริษัทฯมีรายได้ค่าเช่าจากห้องชุดเพื่อพักอาศัยพร้อมเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์จากโครงการไฟคัส เลน จำนวน 1.4 ล้านบาท 1.6 ล้านบาท และ 1.9 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทฯ มีการบันทึกกำไรจากการขายห้องชุดเพื่อพักอาศัยพร้อมเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ โดยในปี 2553 บริษัทฯมีการขายห้องชุดของโครงการไฟคัส เลนจำนวน 1 ห้องให้แก่ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งมูลค่า 28.1 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯบันทึกเป็นกำไรจากการขายหน่วยอาคารพักอาศัยมูลค่า 10.3 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุน เนื่องจากราคาทุนของห้องชุดดังกล่าวได้ถูกโอนจากสินค้านำเข้าเป็นสินทรัพย์เพื่อให้เช่าแล้ว และในปี 2554 บริษัทฯมีการขายอุปกรณ์ให้เช่าให้แก่ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งมูลค่า 8.2 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯบันทึกเป็นกำไรจากการขายอุปกรณ์ให้เช่ามูลค่า 0.4 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการรับรู้รายได้จากดอกเบี้ยรับ ค่าบริหารงาน กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รวมถึงการปรับปรุงรายการบันทึกบัญชีต่างๆ เช่น การโอนกลับรายการเงินทอนรับและจ่าย การโอนกลับรายการเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ และการโอนกลับรายการเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน เป็นต้น

## ต้นทุน ค่าใช้จ่าย และกำไร

### ต้นทุนขาย

ในปี 2553 บริษัทฯ ไม่มีต้นทุนขายเนื่องจากไม่มีการรับรู้รายได้จากการส่งมอบห้องชุดพักอาศัยให้ลูกค้า ในปี 2554 บริษัทฯมีมูลค่าต้นทุนขายของห้องชุดพักอาศัยของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส จำนวน 768.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.8 ของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ในปี 2555 บริษัทฯมีมูลค่าต้นทุนขายของห้องชุดพักอาศัยของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส และโครงการไฟคัส เลน รวมจำนวน 656.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69.9 ของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์

ในงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯมีมูลค่าต้นทุนขายของห้องชุดพักอาศัยของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส รวมจำนวน 37.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77.2 ของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและเฟอร์นิเจอร์

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2553-2555 จำนวน 122.5 ล้านบาท 175.2 ล้านบาท และ 213.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2554 มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 43.0 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการส่งมอบห้องชุดให้ลูกค้า ซึ่งได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีโอนของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส จำนวน 38.6 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงานและผลตอบแทนผู้บริหารจำนวน 18.5 ล้านบาท ซึ่งมีที่มาจากการโอนย้ายพนักงานและโอนสัญญาจ้างบริหารจากโครงการมหานคราที่บริษัทฯ ขณะที่ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและการขายลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 1.9 ล้านบาทสืบเนื่องจากการลดค่าใช้จ่ายในด้านการตลาดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชสลงเนื่องจากเป็นที่รู้จักในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯยังคงมีค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและการขายที่ใช้ในการโปรโมท

โครงการมหานครอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ในปี 2554 บริษัทฯรับรู้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารส่วนของโครงการมหานครจำนวน 78.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.6 ของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม

ในปี 2555 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 213.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 38.1 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทางด้านการบริหารจำนวน 66.3 ล้านบาท ภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีโอนห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และโครงการไฟคัส เลน รวมจำนวน 40.7 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและการขายจำนวน 65.7 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายพนักงานและผลตอบแทนผู้บริหารจำนวน 36.0 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯรับรู้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารส่วนของโครงการมหานครในปี 2555 จำนวน 47.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.1 ของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 จำนวน 76.9 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาดและการขายจำนวน 47.5 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 17.4 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายพนักงานและผลตอบแทนผู้บริหารจำนวน 8.7 ล้านบาท และภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีโอนห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 2.3 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯรับรู้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารส่วนของโครงการมหานครในงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 จำนวน 43.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.9 ของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2553-2555 จำนวน 120.8 ล้านบาท 153.5 ล้านบาท และ 119.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2554 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น 32.5 ล้านบาทจากปีก่อนหน้าสืบเนื่องจากโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2554 แบ่งเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของโครงการมหานครร้อยละ 75.4 และเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส ร้อยละ 21.2 นอกจากนี้ บริษัทฯได้มีการบันทึกต้นทุนเงินกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของงานระหว่างก่อสร้างของโครงการมหานครจำนวน 82.9 ล้านบาท และอีกส่วนหนึ่งเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 26.4 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของกิจการที่ควบคุมร่วมกันที่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเมื่อชำระคืนหนี้สถาบันการเงินแล้วและเมื่อกิจการที่ควบคุมร่วมกันมีผลการดำเนินงานที่มีกระแสเงินสดรับสุทธิเป็นบวก

ในปี 2555 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 119.2 ล้านบาท โดยลดลงจากงวดก่อนหน้าจำนวน 34.1 ล้านบาทจากปีก่อนหน้าเนื่องจากได้มีการทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2555 แบ่งเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของโครงการมหานครร้อยละ 62.0 และเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส ร้อยละ 12.1 นอกจากนี้ บริษัทฯได้มีการบันทึกต้นทุนเงินกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของงานระหว่างก่อสร้างของโครงการมหานครจำนวน 71.6 ล้านบาท

ในงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 21.9 ล้านบาท โดยลดลงจากงวดเดียวกันปีก่อนหน้าจำนวน 9.9 ล้านบาทจากปีก่อนหน้าเนื่องจากได้มีการทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายทางการเงินในงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 แบ่งเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของโครงการมหานครร้อยละ 11.0 เป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯร้อยละ 10.9 และเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการเงินของโครงการศาลา

แดง เรสซิเดนเซส ร้อยละ 0.1 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการบันทึกต้นทุนเงินกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของงานระหว่างก่อสร้างของโครงการมหานครจำนวน 10.0 ล้านบาท

### กำไรขั้นต้น และกำไร(ขาดทุน)สุทธิ

ในปี 2553 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสำหรับงวดจำนวน 222.1 ล้านบาท เนื่องจากโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส อยู่ระหว่างการพัฒนา จึงยังไม่มีกำไรรับรู้รายได้จากการขายในปีดังกล่าว

ในปี 2554 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 273.1 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 26.2 จากรายได้จากการขายของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส บริษัทฯ มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 149.2 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสำหรับงวดจำนวน 58.3 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นกำไรในส่วนของบริษัทฯ จำนวน 55.4 ล้านบาท และส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน 113.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 5.3

ในปี 2555 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 282.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.1 จากการรับรู้รายได้จากการขายของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และโครงการไฟคัส เลน ต่อเนื่องจากปี 2554 บริษัทฯ มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 219.6 ล้านบาท และมีผลกำไรสำหรับงวดจำนวน 28.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.6

ในงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 11.1 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 22.8 จากการรับรู้รายได้จากการขายของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส บริษัทฯ มีขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 37.1 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสำหรับงวดจำนวน 51.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 67.0

### 12.2.3 ฐานะทางการเงิน

#### สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2553 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,115.7 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินของโครงการมหานครจำนวน 1,074.1 ล้านบาท โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส ระหว่างพัฒนาเพื่อขายจำนวน 1,354.5 ล้านบาท และงานระหว่างก่อสร้างของโครงการมหานครจำนวน 441.2 ล้านบาท สินทรัพย์หลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของสินทรัพย์รวมร้อยละ 92.1

ในปี 2554 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,726.8 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการมหานครจำนวน 1,063.3 ล้านบาท สินค้าคงเหลือของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส โครงการไฟคัส เลน และที่ดินที่ถือไว้เพื่อขายรวมจำนวน 945.9 ล้านบาท งานระหว่างก่อสร้างของโครงการมหานครจำนวน 560.3 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันจำนวน 632.1 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของสินทรัพย์รวมร้อยละ 85.9

สินทรัพย์รวมในปี 2554 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 611.2 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันจำนวน 605.4 ล้านบาท เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการมหานคร มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจำนวน 119.1 ล้านบาทตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างโครงการมหานคร เงินสดและรายการเทียบเท่า

เงินสดที่เพิ่มขึ้นจำนวน 228.1 ล้านบาทสืบเนื่องจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส ให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เนื่องจากการก่อสร้างของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส แล้วเสร็จในปี 2554 จึงได้มีการโอนมูลค่าโครงการระหว่างพัฒนาเพื่อขายเป็นสินค้าคงเหลือ ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2554 มูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายลดลง 1,354.5 ล้านบาทและสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 842.9 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,917.7 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการมหานครจำนวน 1,052.6 ล้านบาท งานระหว่างก่อสร้างของโครงการมหานครจำนวน 953.9 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันจำนวน 832.1 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส โครงการไฟคัส เลน และที่ดินที่ถือไว้เพื่อขายรวมจำนวน 307.2 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของสินทรัพย์รวมร้อยละ 80.3

สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2555 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2554 จำนวน 244.9 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันและดอกเบี้ยค้างรับที่เกี่ยวข้องจำนวนรวม 303.4 ล้านบาทเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการมหานคร มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจำนวน 393.6 ล้านบาทตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างโครงการมหานคร และการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน/ค่าสิทธิการเช่าที่ดิน/ค่าการก่อสร้างรวมจำนวน 225.5 ล้านบาท ทั้งนี้ การทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส และไฟคัส เลน ให้แก่ผู้ซื้อส่งผลให้สินค้าคงเหลือลดลงจำนวน 638.7 ล้านบาท

ณ สิ้นงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,291.7 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการมหานครจำนวน 1,049.9 ล้านบาท งานระหว่างก่อสร้างของโครงการมหานครจำนวน 1,044.1 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันและดอกเบี้ยค้างรับจากผู้ถือหุ้นและกิจการที่ควบคุมร่วมกันรวมจำนวน 989.0 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส โครงการไฟคัส เลน และที่ดินที่ถือไว้เพื่อขายรวมจำนวน 269.7 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของสินทรัพย์รวมร้อยละ 74.5

สินทรัพย์รวม ณ สิ้นงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2555 จำนวน 320.0 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดจำนวน 119.4 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน/ค่าสิทธิการเช่าที่ดิน/ค่าการก่อสร้างรวมจำนวน 111.1 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 90.2 ล้านบาทตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างโครงการมหานคร ทั้งนี้ การทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส ให้แก่ผู้ซื้อส่งผลให้สินค้าคงเหลือลดลงจำนวน 37.6 ล้านบาท

### สิทธิการเช่าที่ดินและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

ในปี 2551 กิจการที่ควบคุมร่วมกันได้ร่วมกันทำสัญญาสิทธิการเช่า และการเช่าช่วงที่ดินจากมิสซังคาทอลิก กรุงเทพฯ และการโอนสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวจากบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่ารวมมูลค่า 2,150.4 ล้านบาท ต่อมาในปี 2552 กิจการที่ควบคุมร่วมกันได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพิ่มเติมและได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2553 โดยมีมูลค่าการซื้อขายและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องรวม 56.9 ล้านบาท (กรุณาดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2-5) รวมเป็นมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินจำนวนรวม 2,207.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้มีการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินเป็นสองลักษณะ คือ การตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนนับแต่ที่ได้รับสิทธิการเช่าจนถึงก่อนการเริ่มพัฒนาพื้นที่เช่า และการตัดจำหน่ายเข้าเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างในงบดุลนับแต่มีการเริ่มพัฒนาพื้นที่เช่า

ณ สิ้นปี 2555 และ ณ สิ้นงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินของโครงการมหานครสุทธิ จำนวน 1,052.6 ล้านบาท และจำนวน 1,049.9 ล้านบาท ตามลำดับ (ซึ่งเป็นมูลค่าที่แบ่งตามสัดส่วนการลงทุนของกิจการร่วมลงทุน) ทั้งนี้ ตามรายงานการประเมินราคาโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งซึ่งประเมินไว้เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2555 สิทธิการเช่าดังกล่าวมีมูลค่าจำนวน 2,822.0 ล้านบาท (คิดเป็นมูลค่า 1,411.0 ล้านบาท ตามสัดส่วนการลงทุนของกิจการร่วมลงทุน) สำหรับระยะเวลาภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือ 99 ปี

ในปี 2555 กิจการที่ควบคุมร่วมกันได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพิ่มเติมสำหรับการก่อสร้างอาคารจอดรถ มูลค่าที่ดินจำนวนประมาณ 295.0 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2555 กิจการที่ควบคุมร่วมกันมีการชำระค่าใช้จ่ายที่ดินดังกล่าวไว้แล้ว จำนวน 102.7 ล้านบาท บริษัทฯ รั้งต้นทุนในส่วนนี้จำนวน 51.4 ล้านบาท

รายละเอียดสิทธิการเช่าที่ดิน และเงินจ่ายล่วงหน้าที่สิทธิการเช่าที่ดิน ณ สิ้นงวดต่างๆ มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	2552	2553	2554	2555	1Q56
สิทธิการเช่าที่ดิน-ราคาทุน	2,150.4	2,207.2	2,207.2	2,207.2	2,207.2
สิทธิการเช่าที่ดินตัดจำหน่ายสะสม (บันทึกเป็นค่าใช้จ่าย)	(37.8)	(59.1)	(69.8)	(69.8)	(71.2)
สิทธิการเช่าที่ดินตัดจำหน่ายสะสม (บันทึกเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง)	-	-	(10.7)	(32.2)	(36.2)
สิทธิการเช่าที่ดิน-สุทธิ	2,112.6	2,148.1	2,126.7	2,105.2	2,099.9
<b>สัดส่วนที่บริษัทฯ รั้งตามสัดส่วนการถือหุ้น</b>	<b>1,056.3</b>	<b>1,074.1</b>	<b>1,063.3</b>	<b>1,052.6</b>	<b>1,049.9</b>
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดินเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ	-	-	-	102.7	155.6
<b>สัดส่วนที่บริษัทฯ รั้งตามสัดส่วนการถือหุ้น</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51.4</b>	<b>77.8</b>

#### โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย และงานระหว่างก่อสร้าง

ในปี 2553 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพียงโครงการเดียว ได้แก่ โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส ซึ่งมีมูลค่า ณ สิ้นงวด 2553 จำนวน 1,354.5 ล้านบาท โดยภายหลังการก่อสร้างโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส เสร็จสิ้นลงในปี 2554 บริษัทฯ ได้ทำการโอนการบันทึกมูลค่าการก่อสร้างดังกล่าวไปเป็นรายการสินค้าคงเหลือ

สำหรับโครงการมหานครได้มีการทยอยการเบิกจ่ายงบประมาณค่าใช้จ่ายทุน โดยปัจจุบันการก่อสร้างอาคารสำนักงานขาย ห้องตัวอย่าง และการก่อสร้างงานเสาเข็มของอาคารหลักและอาคารศูนย์การค้า ได้เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว สำหรับส่วนฐานรากชั้นใต้ดินของอาคารศูนย์การค้า นั้นยังคงอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการมหานคร ณ สิ้นงวดต่างๆ สรุปได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	2552	2553	2554	2555	1Q56
งานระหว่างก่อสร้าง – โครงการมหานคร	591.4	882.4	1,145.9	2,028.9	2,222.1
หัก รายการระหว่างกัน	-	-	(25.2)	(121.0)	(133.9)
งานระหว่างก่อสร้างหลังหักรายการระหว่างกัน	591.4	882.4	1,220.7	1,907.9	2,088.2
<b>สัดส่วนที่บริษัทขรับรู้ตามสัดส่วนการถือหุ้น</b>	<b>295.7</b>	<b>441.2</b>	<b>560.3</b>	<b>953.9</b>	<b>1,044.1</b>

### เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันและดอกเบี้ยค้างรับ

ในปี 2553 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งจำนวน 26.7 ล้านบาท ด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมร้อยละ 6.5-6.75 ต่อปี ซึ่งรายการเงินให้กู้ยืมดังกล่าวได้ผ่านการอนุมัติโดยคณะกรรมการตรวจสอบแล้วเมื่อ 10 มิถุนายน 2554 โดยในปี 2554 บริษัทฯ ได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวและดอกเบี้ยค้างรับทั้งจำนวนแล้ว

### เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันและดอกเบี้ยค้างรับสำหรับโครงการมหานคร สรุปลงได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	2552	2553	2554	2555	1Q56
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันต้นงวด	-	-	-	1,264.3	1,664.3
เพิ่ม(ลด)ระหว่างงวด	-	-	1,264.3	400.0	5.7
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันสิ้นงวด	-	-	1,264.3	1,664.3	1,670.0
<b>สัดส่วนที่บริษัทขรับรู้ตามสัดส่วนการถือหุ้น</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>632.1</b>	<b>832.1</b>	<b>835.0</b>
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ควบคุมร่วมกันต้นงวด	-	-	-	70.3	277.1
เพิ่ม(ลด)ระหว่างงวด	-	-	70.3	206.8	30.9
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ควบคุมร่วมกันสิ้นงวด	-	-	70.3	277.1	308.0
<b>สัดส่วนที่บริษัทขรับรู้ตามสัดส่วนการถือหุ้น</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35.1</b>	<b>138.6</b>	<b>154.0</b>

### สินค้ำคงเหลือ

ในปี 2553 บริษัทฯ มีสินค้ำคงเหลือจำนวน 103.1 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยที่พร้อมจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ได้แก่ ห้องชุดของโครงการไฟคัส เลน จำนวน 5 หน่วย รวมมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 88.89 ล้านบาท และที่ดินถือไว้เพื่อขายจำนวน 14.2 ล้านบาท

ในปี 2554 บริษัทฯ มีสินค้ำคงเหลือจำนวน 945.9 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยที่พร้อมจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ได้แก่ ห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส จำนวน 872.3 ล้านบาท ห้องชุดของโครงการไฟคัส เลนจำนวน 59.5 ล้านบาท และที่ดินถือไว้เพื่อขายจำนวน 14.2 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2554 บริษัทฯ ได้มีการโอนรายการห้องชุดของโครงการไฟคัส เลนจำนวน 1 หน่วยไปอยู่ในรายการอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า คงเหลือจำนวนห้องชุด 4 หน่วย ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายที่จะขายห้องชุดดังกล่าว

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ มีสินค้ำคงเหลือจำนวน 307.2 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยที่พร้อมจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ได้แก่ ห้องชุดของโครงการไฟคัส เลน จำนวน 4 หน่วย และห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิ



เดนมาร์ก จำนวน 14 หน่วย รวมจำนวน 289.0 ล้านบาท ที่ดินถือไว้เพื่อขายจำนวน 14.2 ล้านบาท และเฟอร์นิเจอร์เพื่อขายจำนวน 4.0 ล้านบาท

ณ สิ้นงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯ มีสินค้างเหลือจำนวน 269.7 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยที่พร้อมจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ได้แก่ ห้องชุดของโครงการไฟต์ส เลน จำนวน 4 หน่วย และห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 11 หน่วย รวมจำนวน 251.5 ล้านบาท ที่ดินถือไว้เพื่อขายจำนวน 14.2 ล้านบาท และเฟอร์นิเจอร์เพื่อขายจำนวน 4.0 ล้านบาท

## แหล่งที่มาของเงินทุน

### หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2553-2555 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 3,553.0 ล้านบาท 2,968.8 ล้านบาท และ 3,078.5 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 1,665.6 ล้านบาท 1,683.1 ล้านบาท และ 2,020.8 ล้านบาท ตามลำดับ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,178.1 ล้านบาท 682.9 ล้านบาท และ 390.2 ล้านบาท ตามลำดับ และเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้ารวมจำนวน 483.7 ล้านบาท 388.6 ล้านบาท และ 436.2 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของหนี้สินรวมร้อยละ 93.7 ร้อยละ 92.8 และร้อยละ 92.5 ตามลำดับ

ณ สิ้นงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 3,450.4 ล้านบาท หนี้สินหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 2,012.1 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้ารวมจำนวน 655.4 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 371.3 ล้านบาท หนี้สินหลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของหนี้สินรวมร้อยละ 88.1

### เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย

ในปี 2553 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 1,665.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 300.1 ล้านบาท สืบเนื่องจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการมหานครจำนวน 279.4 ล้านบาทและการก่อสร้างโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส จำนวน 20.7 ล้านบาท

ในปี 2554 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 1,683.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 17.5 ล้านบาท เนื่องจากมีการรับเงินกู้ยืมเพิ่มเติมสำหรับพัฒนาโครงการมหานครและสำหรับวัยแอลพี

ในปี 2555 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 2,020.8 ล้านบาท ลดลงจากงวดสิ้นปี 2554 จำนวน 337.7 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืม

ณ สิ้นงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 2,012.1 ล้านบาท ลดลงจากงวดสิ้นปี 2555 จำนวน 8.7 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืม

ทั้งนี้ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี และ บริษัท โฟร์ทีน พ้อยท์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ของดอกเบี้ยค้างจ่ายรวมจำนวน 463.2 ล้านบาท ได้ทำหนังสือแสดงความจำนงว่าจะไม่มีการคำนวณดอกเบี้ยทบต้น และจะมีการโอนสิทธิ์เรียกร้องใน

มูลหนี้ให้กับบริษัทฯ หลังจากพ้นกำหนด 60 วันที่ลูกหนี้ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) ที่ออกโดยหน่วยงานราชการสำหรับการก่อสร้างอาคารโครงการมหานครเสร็จเรียบร้อยแล้ว

อนึ่ง เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นในกิจการที่ควบคุมร่วมกันสำหรับการพัฒนาโครงการมหานครและดอกเบี้ยค้างจ่ายนั้น มีเงื่อนไขการจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยที่เอื้ออำนวยต่อสภาพคล่องของโครงการ กล่าวคือ จะชำระคืนดอกเบี้ยและเงินต้น เมื่อโครงการมหานครเริ่มดำเนินธุรกิจ มีการชำระคืนหนี้สถาบันการเงินแล้ว และมีกระแสเงินสดสุทธิจากการประกอบการเป็นบวก (กรุณาดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2-13)

### เงินกู้ยืมจากธนาคาร

ในปี 2553 บริษัทฯมีเงินกู้ยืมธนาคารจำนวน 1,178.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 324.4 ล้านบาท สืบเนื่องจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส

ในปี 2554 บริษัทฯมีเงินกู้ยืมธนาคารจำนวน 682.9 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 495.2 ล้านบาท เนื่องจากการก่อสร้างโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส เสร็จสิ้นเรียบร้อย ส่งผลให้บริษัทฯสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส ให้แก่ผู้ซื้อและชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ในปี 2555 บริษัทฯมีเงินกู้ยืมธนาคารจำนวน 390.2 ล้านบาท ลดลงจากงวดสิ้นปี 2554 จำนวน 292.7 ล้านบาท สืบเนื่องจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส ให้แก่ผู้ซื้อที่ต่อเนื่องมา ส่งผลให้หนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม

ณ สิ้นงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯมีเงินกู้ยืมธนาคารจำนวน 371.3 ล้านบาท ลดลงจากงวดสิ้นปี 2555 จำนวน 18.9 ล้านบาท

### เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเงินมัดจำจากลูกค้า

รายละเอียดเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้า ณ สิ้นงวดต่างๆ มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	2552	2553	2554	2555	1Q56
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	202.8	419.6	204.3	67.9	77.3
เงินมัดจำจากลูกค้า	2.8	64.1	184.3	368.3	578.2

ณ สิ้นปี 2553 บริษัทฯมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 419.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดก่อนหน้าจำนวน 216.8 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของยอดเงินรับล่วงหน้าของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส และบริษัทฯมีเงินมัดจำจากลูกค้าโครงการมหานครจำนวน 64.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 61.3 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2554 บริษัทฯมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 204.3 ล้านบาท ลดลงจากงวดก่อนหน้าจำนวน 215.2 ล้านบาท สืบเนื่องจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส ให้แก่ผู้ซื้อเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ และบริษัทฯมีเงินมัดจำจากลูกค้าโครงการมหานครจำนวน 184.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 120.2 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 67.9 ล้านบาท ลดลงจากงวดสิ้นปี 2554 จำนวน 136.4 ล้านบาท สืบเนื่องจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส และห้องชุดโครงการไฟคัส เสนอให้แก่ผู้ซื้อ โดยบริษัทฯมีเงินมัดจำจากลูกค้าโครงการมหานครจำนวน 368.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดสิ้นปี 2554 จำนวน 184.0 ล้านบาท

ณ สิ้นงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 77.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดสิ้นปี 2555 จำนวน 9.4 ล้านบาท โดยบริษัทฯมีเงินมัดจำจากลูกค้าโครงการมหานครจำนวน 578.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดสิ้นปี 2555 จำนวน 209.9 ล้านบาท สืบเนื่องจากการรับเงินจองจากลูกค้าเพิ่มมากขึ้น และมีการโอนเงินรับล่วงหน้าที่ได้ลูกค้าได้เซ็นสัญญาแล้วเข้าเป็นรายการเงินมัดจำรับลูกค้า

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นงวด 2553 บริษัทฯมีส่วนของเจ้าของจำนวน (437.4) ล้านบาท ลดลงจากงวดก่อนหน้าจำนวน 222.1 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้สถานะขาดทุนของบริษัทฯย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันเพิ่มขึ้นจำนวน 226.8 ล้านบาท

ณ สิ้นงวด 2554 บริษัทฯมีส่วนของเจ้าของจำนวน 758.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดก่อนหน้าจำนวน 1,195.8 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มทุนจำนวน 1,444.3 ล้านบาทระหว่างปี และการรับรู้สถานะขาดทุนของบริษัทฯย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันเพิ่มขึ้นจำนวน 303.8 ล้านบาท

ณ สิ้นงวด 2555 บริษัทฯมีส่วนของเจ้าของจำนวน 893.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดสิ้นปี 2554 จำนวน 134.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากกำไรสำหรับงวด ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 บริษัทฯได้เปลี่ยนแปลงวิธีการบัญชีภาษีเงินได้โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ ซึ่งระบุให้กิจการต้องบันทึกสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในงบการเงิน ผลกระทบของการถือปฏิบัติตามดังกล่าวส่งผลให้บริษัทฯต้องบันทึกรายได้ในงบการเงินรวมสำหรับปี 2555 เพิ่มขึ้นจำนวน 106.6 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้นจาก 79.2 ล้านบาท เป็น 185.8 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจาก 786.6 ล้านบาท เป็น 893.2 ล้านบาท

ณ สิ้นงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯมีส่วนของเจ้าของจำนวน 841.3 ล้านบาท ลดลงจากงวดสิ้นปี 2555 ที่ปรับปรุงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการบัญชีภาษีเงินได้แล้วจำนวน 51.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากขาดทุนสุทธิสำหรับงวด

### ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2555 และ ณ สิ้นงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 3.4 เท่า และ 4.1 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับงวดสิ้นปี 2554 อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2555 และ ณ สิ้นงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 อยู่ที่ 0.4 เท่า และ 0.4 เท่า ตามลำดับ ลดลงจากงวดสิ้นปี 2554 ที่ 0.9 เท่า เนื่องจากบริษัทฯมีการชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนจากกระแสเงินสดที่ได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส ทั้งนี้ อัตราส่วนดังกล่าวไม่มีแนวโน้มลดลงในอนาคตอันใกล้ เนื่องจากบริษัทฯยังอยู่ในช่วงของการพัฒนาโครงการมหานครและยังคงต้องใช้เงินทุนในการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะลดลงเมื่อบริษัทฯมีการชำระคืนเงินกู้ยืมด้วยกระแสเงินสดที่ได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการมหานครเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558 โดยประมาณ

### สภาพคล่อง

ในปี 2553 บริษัทฯมีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 392.0 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 554.8 ล้านบาท ผลขาดทุนจำนวน 222.1 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 62.8 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 278.1 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯมีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 394.1 ล้านบาทจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและสถาบันการเงิน

ในปี 2554 บริษัทฯมีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 401.3 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส ส่งผลให้สินค้างเหลือลดลงจำนวน 768.2 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของโครงการมหานครระหว่างการพัฒนาจำนวน 288.3 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 78.4 ล้านบาท และการลดลงของเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 95.0 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯมีเงินสดใช้ไปในกิจการลงทุนจำนวน 695.4 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการให้เงินกู้ยืมแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันจำนวน 632.1 ล้านบาท และการลงทุนในงานระหว่างก่อสร้างเพิ่มเติมอีก 51.5 ล้านบาท บริษัทฯมีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 522.1 ล้านบาทจากเงินเพิ่มทุนระหว่างปีและการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและสถาบันการเงิน

ในปี 2555 บริษัทฯมีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 487.5 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส และไฟคัส เสน ส่งผลให้

สินค้างเหลือลดลงจำนวน 616.9 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างโครงการมหานครจำนวน 136.1 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง/ค่าสิทธิการเช่ารวมจำนวน 118.4 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯมีเงินสดใช้ไปในกิจการลงทุนจำนวน 483.8 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการให้เงินกู้ยืมแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันเพิ่มเติมจำนวน 200.0 ล้านบาท การลงทุนในงานระหว่างก่อสร้างเพิ่มเติมอีก 142.0 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดิน/ค่าสิทธิการเช่าที่ดิน/ค่างานก่อสร้างรวมจำนวน 112.8 ล้านบาท บริษัทฯมีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 147.7 ล้านบาท สืบเนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯได้มีการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นเพิ่มเติมจำนวน 515.8 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนของบริษัทฯสำหรับปี 2555 อยู่ที่ 0.5 เท่า และ 0.0 เท่า ตามลำดับ ได้ปรับตัวลดลงจากงวดปี 2554 ที่ 1.8 เท่าและ 0.4 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯได้นำกระแสเงินสดบางส่วนที่ได้การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส ให้กิจการที่ควบคุมร่วมกันกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการมหานคร ทำให้สินทรัพย์หมุนเวียนซึ่งใช้ในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวลดลง

ณ สิ้นงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯมีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 125.7 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 219.3 ล้านบาท การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส ส่งผลให้สินค้างเหลือลดลงจำนวน 35.4 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของระหว่างก่อสร้างจำนวน 53.2 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าจำนวน 19.2 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้อื่นบริษัทที่

เกี่ยวข้องกันและกิจการที่ควบคุมร่วมกันจำนวน 10.7 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจการลงทุนจำนวน 145.7 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดิน/ค่างานก่อสร้างรวมจำนวน 85.0 ล้านบาท และการลงทุนในงานระหว่างก่อสร้างเพิ่มเติมอีก 44.8 ล้านบาท บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 139.4 ล้านบาทสืบเนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 58.9 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้มีการกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นเพิ่มเติมจำนวน 200.0 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2556 อยู่ที่ 0.6 เท่า และ 0.2 เท่า ตามลำดับ ได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากงวดสิ้นปี 2555 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นจำนวน 199.1 ล้านบาท ทำให้หนี้สินหมุนเวียนซึ่งใช้ในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น

#### 12.2.4 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ปี 2556

ค่าตอบแทนการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลและการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2556 ของบริษัทฯ บริษัทฯ ย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 3.3 ล้านบาท

#### 12.2.5 ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงาน หรือฐานะการเงินในอนาคต

##### ภาวะเศรษฐกิจภายใน และภายนอกประเทศ

ปัญหาวิกฤติหนี้ของประเทศแถบยุโรปและภาวะเศรษฐกิจถดถอยของสหรัฐอเมริกาอาจมีแนวโน้มส่งผลกระทบต่อเนื่องมายังเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าแถบเอเชียรวมถึงประเทศไทย วิกฤติดังกล่าวอาจทำให้สภาวะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากนักลงทุนทั้งไทยและชาวต่างประเทศมีการชะลอตัวเพื่อรอดูทิศทางที่ชัดเจน รวมถึงการระมัดระวังการใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภคที่อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายของโครงการอาคารพักอาศัยและโครงการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทฯ ย่อยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง นอกจากนี้ ผลกระทบทางเศรษฐกิจอาจส่งผลถึงมาตรการของรัฐในการควบคุมการให้สินเชื่อภาคอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์หรือแนวโน้มการปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการจัดหาแหล่งเงินทุนของโครงการ และต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีนโยบายตั้งงบประมาณสำรองเพื่อการเพิ่มขึ้นของค่าก่อสร้างไว้แล้วร้อยละ 5 ของแผนงานสำหรับทุกโครงการ

##### ความสามารถในการทำกำไรของโครงการมหานคร

เนื่องจากโรงแรม Edition และโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก คาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้ภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558 เป็นต้นไป บริษัทฯ คาดว่าโครงการมหานครจะยังประสบผลการดำเนินงานขาดทุนในช่วงปี 2556-2557 และไม่สามารถจ่ายเงินปันผลในช่วงดังกล่าวได้

##### การเสนอขายหุ้นใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 2,054,265,670 บาท และเป็นทุนเรียกชำระแล้วทั้งหมด จำนวน 1,454,265,670 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวนทั้งสิ้น 1,454,265,670 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท สืบเนื่องจากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 5/2554 ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2554 ที่ประชุมได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้บริษัทฯ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 600,000,000 หุ้นมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชน (Initial

Public Offering) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีได้ดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว เพื่อเสนอขายต่อประชาชนภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 28/2551 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2555 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2555 จึงได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้บริษัทฯ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 600,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชน รวมมูลค่าหุ้นทั้งสิ้น 600,000,000 บาท โดยภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 2,054,265,670 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวนทั้งสิ้น 2,054,265,670 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.3 จากทุนชำระแล้วในปัจจุบันที่ 1,454,265,670 บาท ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาคำนวณกำไรสุทธิต่อหุ้นที่อาจลดลงในอนาคต อันเนื่องมาจากจำนวนหุ้นที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณมีจำนวนมากขึ้น

	2553	2554	2555	1Q56
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่</b>				
<u>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท</u>				
กำไรสำหรับงวด (บาทต่อหุ้น)	4.700	0.038	0.019	(0.036)
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ (บาท)	10	1	1	1
จำนวนหุ้นสามัญ (ล้านหุ้น)	1.0	1,454.3	1,454.3	1,454.3
<u>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท*</u>				
กำไรสำหรับงวด (บาทต่อหุ้น)	0.470	0.038	0.019	(0.036)
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ (บาท)	1	1	1	1
จำนวนหุ้นสามัญ (ล้านหุ้น)	10.0	1,454.3	1,454.3	1,454.3
<b>กำไรต่อหุ้นปรับลดภายหลังการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนครั้งแรก</b>				
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (ล้านบาท)	4.7	55.4	28.2	(51.9)
กำไรสำหรับงวด (บาทต่อหุ้น)	0.002	0.027	0.014	(0.025)
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ (บาท)	1	1	1	1
จำนวนหุ้นสามัญ (ล้านหุ้น)	2,054.3	2,054.3	2,054.3	2,054.3

\* สำหรับปี 2553 ได้มีการปรับมูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 1 บาท เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับผลดีจากการเสนอขายหุ้นและการนำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในระยะยาว โดยเงินที่ได้จากการขายหุ้นจะนำไปใช้ในการขยายธุรกิจและเป็นเงินทุนหมุนเวียน ส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรที่เพิ่มขึ้นซึ่งจะสามารถชดเชยกับผลกระทบจากจำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวได้ในอนาคต