

## 16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

## 16.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

**ภาพรวมของกลุ่มบริษัท**

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

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่พัฒนา และปิดการขายเรียบร้อยแล้ว 1 โครงการ คือ โครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร-พระราม3) มีโครงการที่กำลังพัฒนา 3 โครงการคือ 1) โครงการลำเพ็ง 2) โครงการ ทิวลิป สแควร์ 3) โครงการโมอามี บางปู มูลค่ารวมประมาณ 15,000 ล้านบาท โดยโครงการลำเพ็ง 2 ประกอบไปด้วย 4 เฟส ได้แก่ ลำเพ็ง 2 เฟส 1 – เฟส 4

ในปี 2556 บริษัทฯจัดโครงสร้างกลุ่มเพื่อเตรียมความพร้อมในการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยรวมกลุ่มบริษัท เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยเข้าซื้อกิจการจากบริษัทในเครือทั้งสิ้น 4 บริษัท ในเดือน พฤษภาคม 2556 ได้แก่

- 1) บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด("CNC") ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ "ลำเพ็ง 2 เฟส 1"
- 2) บริษัท เจ.เอส.พี โกลเด็นท์ แลนด์ จำกัด("JGL") ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ "ลำเพ็ง 2 เฟส 2"
- 3) บริษัท ลำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด("SPZ") ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ "ลำเพ็ง 2 เฟส 3"
- 4) บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด("JPM") ประกอบธุรกิจรับบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า

โดยเข้าถือหุ้นในกิจการดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.98 ร้อยละ 99.99 ร้อยละ 99.99 และ ร้อยละ 99.99 ตามลำดับ ดังนั้นการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานจะอ้างอิงกับงบการเงินเสมือนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2555 เนื่องจากจะเป็นข้อมูลที่สะท้อนถึงผลการดำเนินงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย ภายหลังการปรับโครงสร้างได้ดีกว่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 โดยใช้งบการเงินรวม เนื่องจากงวดบัญชีดังกล่าว ผลประกอบการของบริษัทฯ ได้สะท้อนถึงโครงสร้างใหม่แล้ว

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจแบ่งออกเป็น 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2) รายได้จากการให้บริการ และ 3) รายได้อื่น โดยงบการเงินรวมสิ้นสุดปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการประกอบธุรกิจเท่ากับ 847.39 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 835.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.65 รายได้จากการให้บริการ 5.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.66 รายได้อื่น 5.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.69

### ภาพรวมของผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ปี 2554 2555 และ 2556 เท่ากับ 93.47 ล้านบาท 134.84 ล้านบาท และ 847.39 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของปี 2555 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร-พระราม3) ในขณะที่การเพิ่มขึ้นของปี 2556 เป็นผลมาจาก โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 และ โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 เท่ากับ 9.79 ล้านบาท 22.46 ล้านบาท และ 250.61 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราร้อยละ 12.75 ร้อยละ 20.26 และ ร้อยละ 29.98 ตามลำดับ โดยจะเห็นได้ว่า อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2556 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากจากปี 2555 และปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ขึ้นส่งผลให้มีอำนาจในการต่อรองราคากับคู่ค้า อีกทั้งยังสามารถพัฒนาระบบบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นตามลำดับ

กำไรขั้นต้นจากการบริการ ในปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 เท่ากับ 3.96 ล้านบาท 11.39 ล้านบาท และ 4.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอยู่ที่อัตราร้อยละ 23.74 ร้อยละ 48.02 และ ร้อยละ 73.75 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปี 2554 เนื่องจาก มีการขยายลักษณะงานให้บริการมากขึ้น จากเดิมให้บริการด้านการขาย เป็นการให้บริการด้านการตลาดเพิ่มขึ้น ส่งผลให้รายได้เพิ่มขึ้นโดยได้ต้นทุนการให้บริการเพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนน้อยกว่า อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เนื่องจากการปรับอัตราค่าบริการการบริหารโครงการเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามสัดส่วนรายได้ของปี 2556 ลดลงจากปี 2555 เนื่องจากการหยุดให้บริการให้แก่บริษัทอื่นๆ ในครึ่งปีหลัง โดยบริษัทฯ ปรับแนวทางในการให้บริการเฉพาะ บริษัทฯ และบริษัทย่อยเท่านั้น

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สามารถวิเคราะห์ตามรายละเอียดได้ดังนี้

### รายได้

รายได้รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการ และรายได้อื่น ในปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 93.47 ล้านบาท 134.84 ล้านบาท และ 847.39 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้รายได้หลักมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบด้วยรายได้จากการขายทาวนโฮม อาคารพาณิชย์ โดยเป็นลักษณะขายก่อนสร้างเสร็จ โดยรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ลูกค้าในทุกโครงการ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯและบริษัทย่อยฯ สำหรับปี 2554ปี 2555 ปี 2556 ของปี 2557 มีรายละเอียดดังนี้ หน่วย : ล้านบาท

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ดำเนินการโดย	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
<b>รายได้จากการขาย</b>							
โครงการเจ.เอส.พี.เรสซิเดนซ์ (สาทร - พระราม3) - ทาวนโฮม	JSP	6.37	6.83%	110.87	82.22%	14.89	1.76%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 – (อาคารพาณิชย์)	CNC	-	-	-	-	536.18	63.27%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 – (อาคารพาณิชย์)	JGL	-	-	-	-	278.82	32.90%
ที่ดินเปล่า	JSP	70.40	75.31%	-	-	-	-
ที่ดินเปล่า	JGL	-	-	-	-	6.09	0.72%
<b>รายได้ค่าบริการ</b>	JPM	16.68	17.84%	23.72	17.59%	5.60	0.66%
<b>รายได้อื่น</b>		0.02	0.02%	0.25	0.19%	5.81	0.69%
<b>รวม</b>		93.47	100.00%	134.84	100.00%	847.39	100.00%

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท

สถานะการโอนตามมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายของบริษัทฯและบริษัทย่อยฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มค -ธค 2554	มค -ธค 2555	มค -ธค 2556
	ร้อยละของมูลค่าโครงการ	ร้อยละของมูลค่าโครงการ	ร้อยละของมูลค่าโครงการ
<b>โครงการ</b>			
โครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเดนซ์ (สาทร - พระราม 3) (ทาวนโฮม)	4.83%	88.74%	100.00%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 (CNC) (อาคารพาณิชย์)	-	-	36.92%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 (JGL) (อาคารพาณิชย์)	-	-	12.60%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 (SPZ) (อาคารพาณิชย์)	-	-	-
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 (JSP) (อาคารพาณิชย์)	-	-	-
โครงการทิวลิป สแควร์ (คอนโดมิเนียม, อาคารพาณิชย์, ศูนย์การค้าชุมชน)	-	-	-
โครงการไมอามี บางปู (คอนโดมิเนียม, ศูนย์การค้าชุมชน)	-	-	-

หมายเหตุ : คำนวณจากการรับรู้รายได้ของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เทียบกับประมาณการมูลค่าโครงการ

รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

โครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว (1)	จำนวน ห้องที่ โอน แล้ว	มูลค่าที่ โอน กรรมสิทธิ์ แล้ว(2)	มูลค่าที่ ขายแล้ว คงเหลือ (3)=(1)- (2)	เงินที่ถึง กำหนด ชำระสะสม (4)=(5)+(6)	เงินที่ ชำระ สะสม (5)	เงินที่ ค้าง ชำระ สะสม (6)	คงเหลือ จำนวนที่ยัง ไม่ถึง กำหนด ชำระ (6)=(3)-(4)
	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้าน บาท	ล้าน บาท	ล้านบาท
- โครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเดนซ์ (สาทร - พระราม 3) - (ทาวน์โฮม)	132.14	20	132.14	-	-	-	-	-
- โครงการลำเพ็ง 2 เฟส 1 (CNC) – (อาคารพาณิชย์)	1,452.01	58	536.18	915.83	164.83	162.04	2.794	751.00
- โครงการลำเพ็ง 2 เฟส 2 (JGL) – (อาคารพาณิชย์)	2,218.02	38	278.82	1,939.20	554.21	551.733	2.4722	1,384.99
- โครงการลำเพ็ง 2 เฟส 3 (SPZ) – (อาคารพาณิชย์)	413.25	-	-	413.25	54.57	48.26	6.31	358.68
- โครงการลำเพ็ง 2 เฟส 4 (JSP) – (อาคารพาณิชย์)	3,470.42	-	-	3,470.42	843.36	774.897	68.463	2,627.06
- โครงการทิวลิป สแควร์ - (คอนโดมิเนียม, อาคารพาณิชย์, ศูนย์การค้าชุมชน)	-	-	-	-	-	-	-	-
- โครงการไมอามี บางปู (คอนโดมิเนียม, ศูนย์การค้าชุมชน)	-	-	-	-	-	-	-	-

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯและบริษัทย่อยในงวดปี 2554 -2556 เท่ากับ 76.77 ล้านบาท 110.87 ล้านบาท และ 835.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82.13 ร้อยละ 82.22 และร้อยละ 98.65 ของรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2555 บริษัทมีรายได้รวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 110.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.42 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้ จากการโอนกรรมสิทธิ์ 1 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม 3) มูลค่า 132.14 ล้านบาท จำนวน 17 ยูนิต (จากทั้งสิ้น 20 ยูนิต) เท่ากับ 110.87 ล้านบาท

หรือคิดเป็นร้อยละ 85 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ ซึ่งโครงการดังกล่าวบริษัทฯ ได้มีการขายและ รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา

ปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้รวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 835.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 725.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 654.02 เนื่องจาก ผลจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ดังนี้ 1) โครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 1 มูลค่า 536.18 ล้านบาท จำนวน 58 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 38.41 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ (2) โครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 2 มูลค่า 278.82 ล้านบาท จำนวน 38 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 11.73 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ ซึ่งทั้ง 2 โครงการบริษัทฯ ได้มีการขายและ รับรู้รายได้จากการโอนปี 2556 เป็นปีแรก นอกจากนี้ ยังมีการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการเจ.เอส.พี.เรสซิเดนซ์ในส่วนของที่เหลือจำนวน 2 ยูนิต เท่ากับ 14.88 ล้านบาท

### รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการของบริษัทฯและบริษัทย่อยในงวดปี 2554 2555 และ2556 เท่ากับ 16.68 ล้านบาท 23.72 ล้านบาท และ 5.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.85 ร้อยละ 17.59 และร้อยละ 0.66 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2555 บริษัทฯมีรายได้รวมจากการให้บริการเท่ากับ 23.72 เพิ่มขึ้น 7.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.21 เนื่องจากมีการขยายลักษณะงานให้บริการมากขึ้น จากเดิมให้บริการด้านการขาย เป็นการให้บริการด้านการตลาด ด้วยซึ่งเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มสำหรับการให้บริการมากขึ้น นอกจากนี้มูลค่าโครงการในการให้บริการของบริษัทฯยังสูงกว่าปี 2554

ปี 2556 บริษัทฯมีรายได้รวมจากการให้บริการเท่ากับ 5.60 ลดลง 18.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 76.39 เนื่องจากการหยุดให้บริการแก่บริษัทอื่นๆ ตั้งแต่ครึ่งปีหลังของปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ ปรับแนวทางในการบริหาร โดยให้บริการเฉพาะบริษัทฯและบริษัทย่อยเท่านั้น

### รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการเปลี่ยนสัญญา และรายได้อื่นๆ ในปี 2554- 2556 บริษัทฯมีรายได้อื่นเท่ากับ 0.02 ล้านบาท 0.25 ล้านบาท และ 5.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.02 ร้อยละ 0.19 และร้อยละ 0.69 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งรายได้อื่นในปี 2556 นั้นส่วนใหญ่เกิดมาจาก ดอกเบี้ยรับคิดเป็นเท่ากับ 3.89 ล้านบาท

## ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ สามารถแบ่งออกเป็น 4 ประเภทดังนี้ 1) ค่าที่ดิน ค่าปรับปรุงที่ดิน รวมทั้ง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งที่ดิน 2) ค่าก่อสร้าง ค่าวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายก่อสร้างอื่น 3) ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ได้แก่ ถนน ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ สวนหย่อม ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางต่างๆ 4) ต้นทุนทางการเงิน เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมเงินกู้ และอื่นๆ บริษัทจะนำต้นทุนที่ได้กล่าวมานี้มาปันส่วนเข้าอสังหาริมทรัพย์แต่ละยูนิต

ในปี 2554 2555 และ 2556 บริษัทมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 66.98 ล้านบาท 88.41 ล้านบาท และ 585.37 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 87.25 ร้อยละ 79.74 และร้อยละ 70.02 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ดีขึ้นต่อเนื่องทุกปี เนื่องจากบริษัทฯ สามารถพัฒนาระบบการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิเช่น ออกรายการต่อรองจากการสั่งซื้อ ควบคุมต้นทุนการก่อสร้างไม่เกินบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและปริมาณแรงงาน (Bill of quantity; BOQ) นำระบบการวางแผนทรัพยากรขององค์กรแบบองค์รวม (Enterprise Resource Planning) หรือ ERP มาใช้ เป็นต้น

ปี 2555 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2554 เท่ากับ 21.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.99 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการเจ.เอส.พี.เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม3) จำนวน 17 ยูนิต โดยสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขาย เพิ่มขึ้นน้อยกว่าสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากความสามารถในการควบคุมต้นทุนที่ดีขึ้น

ปี 2556 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 496.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 562.11 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการเจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม3) จำนวน 2 ยูนิต และการรับรู้รายได้ของโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 และเฟส 2 จำนวน 58 ยูนิต และ 38 ยูนิต ตามลำดับ โดยสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขาย น้อยกว่าสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทสั่งซื้อครั้งละเป็นจำนวนมากจึงมีอำนาจในการต่อรองกับคู่ค้ามากขึ้น และมีการบริหารจัดการต้นทุนได้ดียิ่งขึ้น

### ต้นทุนให้บริการ

ต้นทุนการให้บริการ เป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการในด้านการบริหารงานก่อสร้าง บริหารงานตลาด และการขาย ประกอบไปด้วย ต้นทุนค่าบุคลากร ค่าป้ายโฆษณา ค่านายหน้า ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ ยานพาหนะ และอื่นๆ

ในปี 2554 2555 และ 2556 บริษัทมีต้นทุนการให้บริการเท่ากับ 12.72 ล้านบาท 12.33 ล้านบาท และ 1.47 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 76.26 ร้อยละ 51.98 และร้อยละ 26.25 ของรายได้จากการให้บริการ ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการให้บริการในปี 2555 มีสัดส่วนการเพิ่มขึ้น ในอัตราที่น้อยกว่าสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการเนื่องจากการขยายขอบเขตการให้บริการที่สร้างมูลค่าเพิ่มด้านการบริการมากขึ้น นอกจากนี้ปี 2556 มีต้นทุน

จากการให้บริการลดลง สอดคล้องกับการลดลงของรายได้ให้บริการ เนื่องจากการปรับแนวทางในการบริหารโดยให้บริการเฉพาะบริษัทและบริษัทย่อยเท่านั้น

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายทางการขาย และการตลาด ค่านายหน้า ค่าส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าโฆษณา และอื่นๆ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดปี 2554 2555 และ 2556 มีจำนวน 6.32 ล้านบาท 22.34 ล้านบาท และ 37.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.76 ร้อยละ 16.57 และ ร้อยละ 4.41 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2555 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 22.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 16.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 253.48 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มการประชาสัมพันธ์ในการเปิดโครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม 3) ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า ค่าคอมมิชชั่น และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการโอนเพิ่มขึ้น

ในปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 37.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 15.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.28 อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงอัตราร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม ลดลงจากร้อยละ 16.57 เป็นร้อยละ 4.41 สาเหตุหลักมาจากการเปิดตัวโครงการสำเพ็ง 2 โดยมีการขายและทยอยการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 และเฟส 2 ส่งผลให้ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทประกอบด้วย เงินเดือน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าที่ปรึกษา ค่าวัสดุอุปกรณ์ และอื่นๆ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดปี 2554 2555 และ 2556 มีจำนวน 6.42 ล้านบาท 14.19 ล้านบาท และ 53.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.87 ร้อยละ 10.52 และ ร้อยละ 6.35 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2555 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 14.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 7.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 121.03 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงาน เพื่อรองรับการขายโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น (โครงการเจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม 3) และ โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 – เฟส 2) จำนวน 3.00 ล้านบาท

ในปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 53.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 39.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 279.07 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงาน เพื่อรองรับการขยายโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นได้แก่ โครงการลำเพ็ง 2 เฟส 3 – เฟส 4 โครงการทิวลิป สแควร์ และโครงการไมอามี บางปู จำนวน 10.10 ล้านบาท และส่วนต่างจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่บุคคลผู้ใกล้ชิดกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยบันทึกผลต่างระหว่างราคาขายกับมูลค่ายุติธรรมของจำนวนหุ้นดังกล่าวจำนวน 8.9 ล้านบาท นอกจากนี้ มีการเพิ่มขึ้นจากค่าเสื่อมราคาจากการพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์ และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ การเพิ่มขึ้นของค่าวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัท

### **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน**

ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วย ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ และดอกเบี้ยจากการเช่าซื้อยานพาหนะตัดจ่าย ทั้งนี้ ในปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย เท่ากับ 0.16 ล้านบาท 0.66 ล้านบาท และ 2.04 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราส่วนต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 0.17 ร้อยละ 0.49 และร้อยละ 0.24 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สาเหตุหลักเกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง

### **ภาษีเงินได้**

บริษัทและบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 จำนวน 1.05 ล้านบาท 7.96 ล้านบาท และ 37.07 ล้านบาท ตามลำดับ

### **กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์**

บริษัท และบริษัทย่อย มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 คิดเป็น 9.79 ล้านบาท 22.46 ล้านบาท และ 250.61 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอยู่ที่อัตราร้อยละ 12.75 ร้อยละ 20.26 และ ร้อยละ 29.98 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2555 และปี 2554 เนื่องจากบริษัท และบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ขึ้นอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ โครงการ เจ.เอส.พี. เวสชิตเดนท์ (สาทร – พระราม3) ในปี 2554 - 2555 และโครงการลำเพ็ง 2 ในปี 2555 - 2556 ส่งผลให้ บริษัท มีอำนาจในการต่อรองราคากับคู่ค้า อีกทั้งยังสามารถบริหารและพัฒนาระบบต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น นอกจากนี้โครงการของบริษัทและบริษัทย่อยมีความแปลกใหม่ แตกต่างจากผู้ประกอบการอื่นในพื้นที่บริเวณใกล้เคียง และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี

### **กำไรขั้นต้นจากการบริการ**

บริษัทและบริษัทย่อยมี กำไรขั้นต้นจากการบริการ ในปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 คิดเป็นจำนวน 3.96 ล้านบาท 11.39 ล้านบาท และ 4.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอยู่ที่อัตราร้อยละ 23.74 ร้อยละ 48.02 และ ร้อยละ 73.75 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นในปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปี 2554 เนื่องจาก มีการขยายลักษณะงานให้บริการมากขึ้น จากเดิม



ให้บริการด้านการขาย เป็นการให้บริการด้านการตลาดเพิ่มขึ้น ส่งผลให้รายได้เพิ่มขึ้นโดยต้นทุนการให้บริการเพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนน้อยกว่า กำไรขั้นต้นของปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เนื่องจากมีการปรับอัตราค่าบริการการบริหารโครงการเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามสัดส่วนรายได้ของปี 2556 ลดลงจากปี 2555 เนื่องจากการหยุดให้บริการให้แก่บริษัทอื่นๆ ในครึ่งปีหลัง เนื่องจากบริษัทฯ ปรับแนวทางในการบริหารโดยรับบริการเฉพาะบริษัทและบริษัทย่อยเท่านั้น

### กำไร/ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้ กำไรสุทธิ และกำไรต่อหุ้น

บริษัทฯ มีกำไร/ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ในปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 คิดเป็นจำนวน 1.03 ล้านบาท -2.43 ล้านบาท และ 169.39 ล้านบาทตามลำดับ การลดลงในปี 2555 และการเพิ่มขึ้นในปี 2556 สาเหตุหลักเกิดจากการเปิดตัวของโครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ ในปี 2555 ส่งผลให้มีการค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้องกับโครงการเพิ่มมากขึ้นส่งผลให้กำไรดังกล่าวลดลง นอกจากนี้ในปี 2556 มีการรับรู้รายได้โครงการสำเพ็ง 2 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่า โครงการในอดีต รวมทั้งมีการบริหารจัดการต้นทุนที่ดีขึ้น ส่งผลให้กำไรข้างต้นเพิ่มสูงขึ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของบริษัทฯ ในปี 2554 2555 และ 2556 เท่ากับ -0.02 บาท -1.07 บาท และ 0.08 บาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2556 บริษัทฯ ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 5.00 ล้านบาทเป็น 1,500.00 ล้านบาท รวมทั้งได้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 1,000.00 บาท เป็นหุ้นละ 5.00 บาท ในวันที่ 27 พฤษภาคม 2556 ทำให้มีจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 5,000 หุ้น เป็น 300,000,000 หุ้น ต่อมามีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จากหุ้นละ 5.00 บาท เป็น 0.50 บาทในวันที่ 7 มกราคม 2557 ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีจำนวนหุ้นที่เรียกชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งสิ้น 300.00 ล้านหุ้น และ ณ วันที่ 7 มกราคม 2557 เป็นต้นไปบริษัทฯ มีจำนวนหุ้นที่เรียกชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งสิ้น 3,000.00 ล้านหุ้น

## 16.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

**สินทรัพย์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 95.68 ล้านบาท 2,032.41 ล้านบาท และ 5,623.22 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 91.69 ล้านบาท 2,008.05 ล้านบาท และ 5,246.87 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 95.83 ร้อยละ 98.80 และร้อยละ 93.31 ตามลำดับ โดยที่การสูงขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา นั้นมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องมาจากการขยายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

สำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 มีจำนวนทั้งสิ้น 3.99 ล้านบาท 24.36 ล้านบาท และ 376.35 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 4.17 ร้อยละ 1.20 และร้อยละ 6.69 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่จะเป็น รายการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี และอุปกรณ์ เป็นหลัก ซึ่งสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน คิดเป็นสัดส่วนน้อยมากเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯและบริษัทย่อย

**ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯและบริษัทย่อย ประกอบไปด้วย ค่าที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินกำลังพัฒนา รวมทั้ง ค่าใช้จ่ายที่ได้มาซึ่งที่ดิน ค่าบริหารโครงการ ค่าก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค และต้นทุนทางการเงิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 87.76 ล้านบาท 1,675.85 ล้านบาท และ 5,012.22 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 91.72 ร้อยละ 82.46 และร้อยละ 89.13 ตามลำดับ ต้นทุนดังกล่าวมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพราะมีการพัฒนาโครงการมากขึ้น รวมทั้งวางแผนซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการต่างๆในอนาคต ทั้งนี้บริษัทฯและบริษัทย่อย ไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดิน (Land bank) เพื่อลดความเสี่ยงต่อการแบกรับต้นทุนทางการเงินในอนาคต

**ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ**

โครงการ	2554		2555		2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม 3) - (ทาวนโฮม)	87.76	100.00%	11.88	0.71%	-	-
โครงการลำเพ็ญ 2 เฟส 1 (CNC) – (อาคารพาณิชย์)	-	-	652.86	38.96%	629.69	12.56%
โครงการลำเพ็ญ 2 เฟส 2 (JGL) – (อาคารพาณิชย์)	-	-	771.66	46.05%	1,158.64	23.12%
โครงการลำเพ็ญ 2 เฟส 3 (SPZ) – (อาคารพาณิชย์)	-	-	239.45	14.29%	167.25	3.34%
โครงการลำเพ็ญ 2 เฟส 4 (JSP) – (อาคารพาณิชย์)	-	-	-	-	1,646.83	32.86%
โครงการทิวลิป - (คอนโดมิเนียม, อาคารพาณิชย์, ศูนย์การค้าชุมชน)	-	-	-	-	330.90	6.60%
โครงการไมอามี บางปู (คอนโดมิเนียม, ศูนย์การค้าชุมชน)	-	-	-	-	812.27	16.21%
โครงการลำเพ็ญ 2 เรสซิเดนซ์ - (คอนโดมิเนียม)	-	-	-	-	266.64	5.32%
<b>รวม ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>87.76</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,675.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,012.22</b>	<b>100.00%</b>

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท

**เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน**

บริษัทได้มีการจ่ายเงินล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในปี 2555 เป็นจำนวน 285.75 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีความต้องการในการวางแผนขยายโครงการลำเพ็ญ 2 ในอนาคต สำหรับปี 2556 ไม่มีรายการดังกล่าว

**อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบไปด้วยที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ซึ่งแสดงมูลค่าตามบัญชีของ ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างที่บริษัทย่อย ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าและให้บริการ ในโครงการลำเพ็ญ 2 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยได้มีการลงทุนดังกล่าวจำนวน 260.15 ล้านบาท ประกอบไปด้วย ต้นทุนที่ดินจำนวน 165 ล้านบาท และต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างของอาคารจำนวน 95 ล้านบาท โดยปัจจุบันโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพัฒนา

## อุปกรณ์

อุปกรณ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยโดยหลักประกอบไปด้วย ยานพาหนะ คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน ทั้งนี้ มูลค่าตามบัญชีสุทธิของอุปกรณ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 มีจำนวนทั้งสิ้น 3.68 ล้านบาท 5.73 ล้านบาทและ 15.70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 3.85 ร้อยละ 0.28 และร้อยละ 0.28 ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าที่เพิ่มขึ้นในปี 2555 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ และเครื่องใช้สำนักงานเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพนักงาน และการเพิ่มขึ้นของปี 2556 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของ คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ในการนำระบบการวางแผนทรัพยากรขององค์กรแบบองค์รวม (Enterprise Resource Planning) หรือ ERP มาใช้ เพื่อพัฒนาการจัดการทรัพยากรของกิจการให้เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนี้ยังมีการเพิ่มขึ้นของยานพาหนะตามสัญญาเช่าทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

## สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ในระดับหนึ่งที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้

ทั้งนี้ มูลค่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 มีจำนวนทั้งสิ้น 0.10 ล้านบาท 17.32 ล้านบาทและ 94.19 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 0.10 ร้อยละ 0.85 และร้อยละ 1.68 ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าที่เพิ่มขึ้นในปี 2555 เป็นผลมาจากการเปิดจองโครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม 3) และการเปิดจองโครงการลำเพ็ง 2 เฟส 1 และเฟส 2 สำหรับมูลค่าที่เพิ่มขึ้นในปี 2556 เป็นผลมาจากการเปิดจองโครงการลำเพ็ง 2 เฟส 1 – เฟส 4

## หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 91.84 ล้านบาท 1,579.62 ล้านบาท และ 3,982.22 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 95.99 ร้อยละ 77.72 และร้อยละ 70.82 ตามลำดับหนี้สินของบริษัทฯและบริษัทย่อย แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนเป็นจำนวน 90.29 ล้านบาท 868.05 ล้านบาท และ 2,859.07 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 94.36 ร้อยละ 42.71 และร้อยละ 50.84 ตามลำดับ และมีส่วนของหนี้สินไม่หมุนเวียนคิดเป็นจำนวน 1.56 ล้านบาท 711.57 ล้านบาท และ 1,123.15 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 1.63 ร้อยละ 35.01 และร้อยละ 19.97 ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีหนี้สินคงเหลือที่มีภาวะดอกเบี้ย ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ผู้กู้	วงเงิน สินเชื่อ	โครงการที่รับการ สนับสนุน	อัตราดอกเบี้ย	ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2556		
				เงินกู้ยืมที่ตั้งกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ตั้ง กำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	รวม
JSP	162.00	ลำเพ็ง 2 เฟส 4	MLR +0.25%	162.00	-	162.00
JSP	176.80	ลำเพ็ง 2 เรสซิเดนซ์	MLR+0.75%	0.10	171.90	172.00
JSP	1,422.00	ลำเพ็ง 2 เฟส 4	MLR +0.25%	315.00	364.72	679.72
JSP	506.33	ทิวลิป สแควร์	MLR +0.75%	62.20	138.40	200.60
JSP	402.00	โมอามี บางปู	MLR +0.75%	33.60	368.40	402.00
SPZ	100.07	ลำเพ็ง 2 เฟส 3	MLR +0.50%	6.00	45.50	51.49
SPZ	80.39	ลำเพ็ง 2 เฟส 3	MLR +0.50%	4.00	29.38	33.38
JGL	1,233.36	ลำเพ็ง 2 เฟส 2	MLR +0.50%	477.15	-	477.15
CNC	626.83	ลำเพ็ง 2 เฟส 1	MLR + 0.75%	91.85	-	91.85
			<b>รวม</b>	1,151.90	1,118.30	2,270.20

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท

### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 24.97 ล้านบาท และ 162.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 26.10 และร้อยละ 2.88 ตามลำดับ โดยเงินดังกล่าวใช้สำหรับพัฒนาโครงการเพิ่มเติม และการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ ในปี 2554 และใช้สำหรับการซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการลำเพ็ง 2 เฟส 4 ในปี 2556

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ไม่มียอดเงินกู้ยืมดังกล่าว

### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

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

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 60.49 ล้านบาท 439.60 ล้านบาท และ 178.57 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 63.22 ร้อยละ 21.63 และร้อยละ 3.18 ตามลำดับ ทั้งนี้ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นในปี 2555 สาเหตุหลักเนื่องจาก มีการเพิ่มขึ้นของรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์ในการมัดจำ และซื้อที่ดินในโครงการลำเพ็ง 2 เฟส 1 สำหรับการลดของรายการดังกล่าวในปี 2556 ลดลงจากปี 2555 เนื่องจากการคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้งหมดจำนวน 392.00 ล้านบาท ส่วนที่เหลือเกิดจากเจ้าหนี้ค่าผู้รับเหมา ค่าประกันงานก่อสร้าง ที่มีสัดส่วนมากขึ้นจากการขยายโครงการต่างๆ

### เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า โดยหลักประกอบไปด้วย เงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์ และเงินงวดโอน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 4.05 ล้านบาท 374.09 ล้านบาท และ 1,448.04 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าที่เพิ่มสูงขึ้นในปี 2555 เป็นผลมาจากการเปิดตัวของโครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 1 และเฟส 2 จำนวน 368 ล้าน สำหรับการเพิ่มขึ้นของปี 2556 เป็นผลมาจากเงินรับล่วงหน้าของโครงการสำเพ็ง 1 เฟส 2 เฟส 3 และเฟส 4 จำนวน 159 ล้านบาท 539 ล้านบาท 42 ล้านบาท และ 708 ล้านบาท ตามลำดับ

### เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว เป็นเงินกู้เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากทั้งหมดจำนวน 606.31 ล้านบาท และ 2,108.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 38.38 และร้อยละ 52.94 ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเป็นจำนวนทั้งสิ้น 575.46 ล้านบาท 1,118.30 ล้านบาท และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี มีจำนวน 30.85 ล้านบาท และ 989.90 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ไม่มีรายการเงินกู้ยืมดังกล่าว

ในปี 2555 และปี 2556 มีการเพิ่มขึ้นของหนี้ระยะยาวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สาเหตุหลักมาจากการขยายโครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 1 และสำเพ็ง 2 เฟส 2 ในปี 2555 และโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 สำเพ็ง 2 เฟส 4 โครงการทิวลิป สแควร์ และโครงการไมอามี บางปู ในปี 2556

ทั้งนี้ เงินกู้ยืมของบริษัทฯ ได้กำหนดข้อปฏิบัติและข้อกำหนดบางประการ เช่น การรักษาสัดส่วนการถือหุ้น การดำรงตำแหน่งในบริษัท การดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ นอกจากนั้นยังค้ำประกันโดยการจำนองที่ดิน พร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในอนาคต การค้ำประกันโดยบริษัทฯ บริษัทย่อย และกรรมการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3.84 ล้านบาท 452.79 ล้านบาท และ 1,640.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 4.01 ร้อยละ 22.28 และร้อยละ 29.18 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2555 นั้นเป็นผลมาจากการทำงานการเงินรวมจากการรวม

ธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งบริษัทฯ จัดทำขึ้นเพื่อแสดงเปรียบเทียบ โดยเสมือนว่ามีบริษัทย่อยของบริษัทฯ มาโดยต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากการจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัท โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท CNC JGL SPZ และ JPM ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ถือเป็นกรรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ณ เดือนพฤษภาคม ปี 2556 ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง การจัดทำงบการเงินเสมือนการควบคุมดังกล่าว ได้รวม บริษัทฯ และ JPM ในปี 2554 บริษัทฯ CNC JGL SPZ JPM ในปี 2555 และปี 2556 ทั้งนี้การจัดทำดังกล่าวคำนึงถึงระยะเวลาในการก่อตั้งของบริษัท (บริษัทฯ และ JPM ได้เริ่มก่อตั้งในปี 2553 และ CNC JGL SPZ ได้เริ่มก่อตั้งในปี 2555) ทั้งนี้ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสะสม จำนวน 2.16 ล้านบาท และ 11.71 ล้านบาท ตามลำดับ และส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ไม่มีอำนาจควบคุมในปี 2555 จำนวน 13.50 ล้านบาท โดยปี 2554 ไม่มีรายการดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 1,888.21 ล้านบาท เนื่องจากมติวิสามัญของผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2556 มีมติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนในเดือน พฤษภาคม 2556 จากเดิม 5.00 ล้านบาท เป็น 1,500.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากเดิม 5.00 ล้านบาท เป็น 1,500.00 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทโดยซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อย (CNC JGL SPZ และ JPM) เข้าอยู่ภายใต้โครงสร้างกลุ่มบริษัท และเปลี่ยนมูลค่าที่ตราไว้จากหุ้นละ 1,000.00 บาท เป็นหุ้นละ 5.00 บาท อย่างไรก็ตามบริษัทมีการซื้อบริษัทย่อยตามมูลค่าที่ตราไว้ของแต่ละบริษัท ซึ่งมีความแตกต่างจากมูลค่าทางบัญชี ส่งผลให้ในปี 2556 รับรู้ผลต่างจากรายการดังกล่าวไว้ในองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น จำนวน -32.13 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทบันทึก ส่วนต่างจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลผู้ใกล้ชิดกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยบันทึกผลต่างระหว่างราคาขายกับมูลค่ายุติธรรมของจำนวนหุ้นดังกล่าวจำนวน 6.80 ล้านบาท ทั้งนี้ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีกำไรสะสม จำนวน 143.20 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ไม่มีอำนาจควบคุมในปี 2556 จำนวน 21.00 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2556 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2556 ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 5.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท

### **อัตราส่วนทางการเงิน**

#### **- อัตราส่วนสภาพคล่อง**

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 อยู่ที่ 1.02 เท่า 2.31 เท่า และ 1.84 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นในปี 2555 และลดลงในปี 2556 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555 และการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และส่วนของเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปีเพิ่มขึ้น

- อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนกำไรสุทธิ ของปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ -0.19 ร้อยละ -8.19 และร้อยละ 15.37 ในขณะที่อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ -4.69 ร้อยละ -4.84 และร้อยละ 12.44 ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยสาเหตุหลักมาจากการเปิดตัวของโครงการสำเพ็ง 2 มีความสามารถในการทำกำไรได้สูงกว่าโครงการในอดีต รวมทั้งมีระบบการบริหารจัดการต้นทุนได้ดีขึ้น มีอำนาจต่อรองจากลูกค้า

- โครงสร้างเงินทุน

สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทตามข้อมูลทางการเงินรวมเสมือน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 เท่ากับ 23.92 เท่า 3.49 เท่า และ 2.43 เท่าตามลำดับ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดจากในปี 2554 กลุ่มบริษัทเน้นการใช้โครงสร้างเงินทุนจากใช้เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก ในปี 2555 มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยภายใต้การเงินเสมือนควบรวม ณ ปี 2555 ซึ่งรวมบริษัทย่อย 4 บริษัท ได้แก่ CNC JGL SPZ และ JPM เข้ามา ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นลดลงเป็น 3.49 เท่า ในปี 2556 มีอัตราดังกล่าวลดลงเนื่องจากการเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจาก 5.00 ล้านบาท เป็น 1,500.00 ล้านบาท เพื่อปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท

**การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทฯและบริษัทย่อย**

(หน่วย : ล้านบาท)

	2554	2555	2556
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(21.81)	(1,132.46)	(2,260.72)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1.70)	(11.81)	(123.54)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	24.83	1,174.83	2,577.05
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	1.32	30.56	192.79

**กระแสเงินจากการดำเนินงาน**

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน ในปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 เป็นจำนวน



-21.81 ล้านบาท -1,132.46 ล้านบาท และ -2,260.72 ล้านบาท ตามลำดับ รายการหลัก มาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของปี 2554 – ปี 2556 เป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยในปี 2554 บริษัทได้มีการซื้อและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร – พระราม 3) ปี 2555 มีการซื้อที่ดิน และพัฒนาโครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 1 และ สำเพ็ง 2 เฟส 2 และปี 2556 มีการซื้อที่ดิน และพัฒนาโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3 และ สำเพ็ง 2 เฟส 4 ซึ่งมีมูลค่าโครงการสูงขึ้นในทุกปี ส่งผลให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานลดลงจากการซื้อที่ดิน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

### กระแสเงินสดจากการลงทุน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน ในปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 เท่ากับ 1.70 ล้านบาท 11.81 ล้านบาท และ 123.54 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2555 มีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในการลงทุนจากการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 9.23 ล้านบาท สำหรับปี 2556 โดยรายการหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 120.45 ล้านบาท ซึ่งเป็นอาคารจอดรถของโครงการสำเพ็ง 2

### กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน ในปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 เท่ากับ 24.83 ล้านบาท 1,174.83 ล้านบาท และ 2,577.05 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของรายการดังกล่าวในปี 2555 นั้น เป็นผลมาจากการจัดหางบการเงินเสมือนควบรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน เพื่อสะท้อนให้เห็นภาพการที่บริษัทฯ มีการซื้อบริษัทย่อยในปี 2556 ส่งผลให้กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินของปี 2555 เพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้น (เดิม) เท่ากับ 445.00 ล้านบาท (รวมทุนจดทะเบียนของ CNC, JGL, SPZ ตามสัดส่วนการถือครองของบริษัทฯ ) นอกจากนี้ มีกระแสเงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้นเท่ากับ 606.30 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นเท่ากับ 134.00 ล้านบาท สำหรับในปี 2556 บริษัทฯ มีการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 5.00 ล้านบาท เป็น 1,500.00 ล้านบาท และจากเงินกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้นเท่ากับ 2,334.00 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายโครงการต่างๆของบริษัทฯ

## 16.2 เหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงาน

### ภาวะผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาวะผูกพันจากรายจ่ายฝ่ายทุนสำหรับสัญญาก่อสร้างโครงการ เท่ากับ 330.00 ล้านบาท

### ภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาวะผูกพันจากการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน แห่งหนึ่งอายุสัญญามีระยะเวลา 3 ปี ทั้งนี้ บริษัทฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน ดังนี้

- ภายในระยะเวลา 1 ปี เท่ากับ 4.00 ล้านบาท
- มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี เท่ากับ 7.00 ล้านบาท

### โครงการในอนาคต

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ได้มีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการไมอามี บางปู และโครงการสำเพ็ง 2 เรสซิเดนซ์ ซึ่งถือเป็นโครงการขนาดใหญ่เทียบกับโครงการที่บริษัทฯ เคยพัฒนาโครงการในอดีต ดังนั้นบริษัทฯ มีความเสี่ยงหากโครงการดังกล่าวไม่ได้รับการตอบรับจากผู้บริโภคตามที่บริษัทฯ คาด โครงการดังกล่าวอาจส่งผลให้กระทบต่อกำไรในอนาคตของบริษัทฯ

### ภาระค้ำประกัน

บริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค ออกโดยสถาบันการเงินในนามบริษัทย่อย มูลค่า 19.00 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาวะผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ

### ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ใช้บริการผู้สอบบัญชีในปี 2556 ได้แก่ สำนักงาน อีวาย จำกัด คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าตอบแทนการสอบบัญชีที่จำนวน 2.10 ล้านบาท ค่าสอบทานงบการเงินรวมสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เท่ากับ 0.90 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายอื่น (out of pocket) ตามสัญญาอีกบางส่วน โดยมีได้มีค่าตอบแทนอื่นจากที่ได้กล่าวมาให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดแต่อย่างใด

### 12.5 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินในอนาคต นอกเหนือจากที่ได้กล่าวไว้แล้วในหัวข้อปัจจัยความเสี่ยง ได้แก่

### การเสนอขายหุ้นต่อประชาชน

จากงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเต็มมูลค่าเท่ากับ 1,500.00 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 300 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีมติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2556 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2556 ได้มีมติเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 5.00 บาทเป็นหุ้นละ 0.50 บาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 3,000 หุ้น

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวดดังกล่าวเท่ากับ 130.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.08 บาท/หุ้น โดยคำนวณจากหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งภายหลังจากการการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีทุนชำระแล้วเท่ากับ 2,100.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญเท่ากับ 4,200 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 0.50 บาท ดังนั้น การเสนอขายหุ้นสามัญแก่ประชาชนในครั้งนี้ อาจส่งผลให้อัตรากำไรต่อหุ้นของบริษัทฯ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตลดลง หากบริษัทฯ ไม่สามารถสร้างรายได้และกำไรสุทธิให้มีอัตรากำไรที่มากกว่าอัตรากำไรเพิ่มขึ้นของจำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ