

**16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ****16.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน****16.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา**

บริษัทฯ เริ่มก่อตั้งขึ้นในปี 2552 และเริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมโครงการแรก ภายใต้ชื่อ Sense of London สุขุมวิท 109 มูลค่าโครงการประมาณ 198 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมโครงการแรกๆ ในบริเวณสถานีรถไฟฟ้า BTS แบริ่ง จังหวัดสมุทรปราการ และได้รับผลการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้า ซึ่งโครงการดังกล่าวได้เริ่มก่อสร้างในเดือนมีนาคม 2554 และแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2555 ทำให้บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555 และภายหลังจากโครงการแรกประสบความสำเร็จ บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ ออริจิ้น วัน ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ คอนโด เอเจนซี่ ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การบริหารจัดการนิติบุคคลส่วนกลางของคอนโดมิเนียม การเป็นตัวกลางในการจัดหาผู้เช่าห้องชุด เป็นต้น และเป็นการสร้างรายได้เพิ่มเติมและสนับสนุนผลการดำเนินงานให้แก่กลุ่มบริษัทฯ อีกด้วย และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีโครงการคอนโดมิเนียมที่ปิดโครงการแล้ว จำนวน 1 โครงการ โครงการพัฒนาแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขาย จำนวน 4 โครงการ โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา จำนวน 9 โครงการ (ซึ่งเป็นโครงการของออริจิ้น วัน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109) และโครงการในอนาคต จำนวน 6 โครงการ

จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมทั้งแบบอาคารเดี่ยว (Low Rise Condominium) และอาคารสูง (High Rise Condominium) อย่างต่อเนื่องนั้น ทำให้บริษัทฯ มีอัตราการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องในรอบ 2 ปีที่ผ่านมา (2555-2556) โดยมีอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ร้อยละ 116.25 ทั้งนี้ สำหรับปี 2555 และปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 190.8 ล้านบาท และ 412.7 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2554 บริษัทฯ ยังไม่มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการแรก Sense of London สุขุมวิท 109 ในเดือนเมษายน 2555 ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนการเติบโตด้วยการขยายจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาคัดเลือกการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีแนวโน้มการเติบโตของความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งในแถบรอบนอกของกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งแนวเขตนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ซึ่งบริษัทฯ จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ก่อนการพัฒนาโครงการ และพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะทยอยเติบโตเพิ่มมากขึ้นในอนาคตอย่างต่อเนื่อง

สำหรับปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 0.04 ล้านบาท 192.4 ล้านบาท 418.9 ล้านบาท และ 296.3 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไร (ขาดทุน)สุทธิจำนวน -15.4 ล้านบาท 28.6 ล้านบาท 64.2 ล้านบาท และ 33.8 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการเติบโตขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนใหญ่ กล่าวคือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่แล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ โดยบริษัทฯ เริ่มการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ในปี 2555 และสำหรับโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 ในปี 2556 และสำหรับโครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107 ในงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังไม่มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2554 เนื่องจากรายได้จากการขายห้องชุดในโครงการอาคารชุดพักอาศัย จะบันทึกรับรู้

รายได้ขายเมื่อการก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วน ดังนั้น จากการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้บริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในระดับสูง อัตรากำไรสุทธิอยู่ในเกณฑ์ดี โดยอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 42.86 ร้อยละ 45.72 และร้อยละ 44.10 และอัตรากำไรสุทธิ คิดเป็นร้อยละ 14.88 ร้อยละ 15.32 และร้อยละ 11.42 สำหรับปี 2555 ปี 2556 และงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 121.4 ล้านบาท 459.6 ล้านบาท 1,011.0 ล้านบาท และ 1,600.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 86.4 ล้านบาท 247.0 ล้านบาท 710.2 ล้านบาท และ 1,350.2 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 35.0 ล้านบาท 212.7 ล้านบาท 300.8 ล้านบาท และ 250.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 คิดเป็น 2.47 เท่า 1.16 เท่า 2.36 เท่า และ 5.40 เท่า ตามลำดับ และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คิดเป็น 1.22 เท่า 0.57 เท่า 1.10 เท่า และ 2.78 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2555 มีแนวโน้มลดลงจากปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีการเพิ่มทุนจำนวน 150.0 ล้านบาทเป็นจำนวน 200.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเป็นหลัก เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม เมื่อบริษัทฯ ระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญแก่ประชาชนในครั้งแล้ว บริษัทฯ เชื่อว่า อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะลดลง

### 16.1.2 การปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ

ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2555 และ 8 ตุลาคม 2556 บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ในหุ้นสามัญของ 2 บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้แก่ ออริจิ้น วัน และ คอนโด เอเจนซี่ ตามลำดับ เพื่อให้โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ มีความชัดเจน โปร่งใส และลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนั้น ภายหลังจากการปรับโครงสร้างดังกล่าว ออริจิ้น วัน จำกัด และ คอนโด เอเจนซี่ จึงกลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 การประกอบธุรกิจ – ข้อ 1.3 การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ)

อย่างไรก็ตาม งบการเงินรวมของบริษัทฯ ในรอบระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2554-2556) สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบตามโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ ณ ปัจจุบันได้ เนื่องจากการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัทฯ ได้พิจารณาว่า ก่อนวันที่ลงทุนดังกล่าว ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ นายพีระพงศ์ จรูญเอก และนางอารดา จรูญเอก ได้ถือหุ้นและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทย่อยทั้งสองบริษัทมาโดยตลอด ดังนั้น การลงทุนครั้งนี้จึงเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน และบริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินรวม โดยถือเสมือนว่าบริษัทย่อยทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มาโดยตลอด

ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนซื้อหุ้นของสองบริษัทย่อยดังกล่าว คิดเป็นจำนวนรวม 2.0 ล้านบาท และเมื่อเทียบกับมูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทย่อยทั้งสองบริษัท จะมีส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุม

เดียวกันกับมูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทย่อยทั้งสองบริษัท ณ วันที่ซื้อ รวมจำนวน 0.86 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นรายการแยกต่างหากภายใต้ "องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น" สรุปดังนี้

การซื้อหุ้นเพื่อปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ	สัดส่วนที่ลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด (ล้านบาท)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ส่วนเกิน (ต่ำ) กว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน (ล้านบาท)
ออริจิ้น วัน	100.00	1.0	1.0	(0.01)
คอนโต เอเจนท์	100.00	1.0	1.9	0.87
<b>รวม</b>		<b>2.0</b>	<b>2.9</b>	<b>0.86</b>

### 16.1.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

#### 16.1.3.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2554 ถึงปี 2556

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ถึงปี 2556 สรุปดังนี้

โครงสร้างรายได้	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2554* (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธันวาคม 2555 (งบการเงินรวม)		31 ธันวาคม 2556 (งบการเงินรวม)	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	190,844.9	99.17	412,701.7	98.53
รายได้จากค่าบริการ**	-	-	259.4	0.13	926.4	0.22
รายได้อื่น***	44.2	100.00	1,337.9	0.70	5,226.4	1.25
<b>รวมรายได้</b>	<b>44.2</b>	<b>100.00</b>	<b>192,442.2</b>	<b>100.00</b>	<b>418,854.4</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ \* ในปี 2554 บริษัทฯ ไม่ได้จัดทำงบการเงินรวม อย่างไรก็ตาม ในใบดังกล่าว คอนโต เอเจนท์ และ ออริจิ้น วัน ยังไม่มีรายได้จากธุรกิจหลักซึ่งไม่ได้มีนัยสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ

\*\* รายได้จากค่าบริการ ประกอบด้วย รายได้จากบริหารนิติบุคคล รายได้จากบริการทำความสะอาดนิติบุคคล เป็นหลัก

\*\*\* รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นหลัก

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

รายได้หลักของบริษัทฯ คือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 98.85 ของรายได้รวมสำหรับปี 2555-2556 ซึ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เริ่มมีการรับรู้รายได้ครั้งแรกเมื่อโอนกรรมสิทธิ์โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ซึ่งเป็นโครงการแรกของบริษัทฯ เมื่อเดือนเมษายน 2555 และสำหรับรายได้จากค่าบริการจะมาจากธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น รายได้จากค่าบริการทำความสะอาดของนิติบุคคลอาคารชุด รายได้จากการบริหารนิติบุคคล และรายได้ค่านายหน้าจากการบริหารจัดการผู้เช่า เป็นต้น ซึ่งดำเนินการผ่านคอนโต เอเจนท์ บริษัทย่อยของบริษัทฯ และสำหรับรายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก ซึ่งรายได้บริการและรายได้อื่นดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยรวมร้อยละ 1.15 ของรายได้รวมสำหรับปี 2555-2556 ซึ่งเป็นสัดส่วนรายได้ที่ไม่มีนัยสำคัญกับภาพรวมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### รายได้

##### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อ หลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2555 และปี 2556 มีจำนวน 190.8 ล้านบาท และ 412.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 99.17 และร้อยละ 98.53 ของรายได้

รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ ทั้งนี้ ปี 2554 บริษัทฯ ยังไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากโครงการแรก Sense of London สุขุมวิท 109 อยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการ

ทั้งนี้ รายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ สำหรับปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109*	-	-	190,844.9	100.00	7,864.1	1.91
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	-	-	-	-	236,312.6	57.26
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	-	-	-	-	168,525.0	40.83
<b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>190,844.9</b>	<b>100.00</b>	<b>412,701.7</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ \* ไม่รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ  
แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

ในปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 190.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 ซึ่งยังไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ ได้เริ่มรับรู้รายได้เป็นปีแรกจากโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ซึ่งเป็นโครงการที่เริ่มการขายในเดือนสิงหาคม 2553 และก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2555 จึงเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปีเดียวกัน และมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วคิดเป็นร้อยละ 96.04 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 412.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 116.25 จากจำนวน 190.8 ล้านบาท ในปี 2555 เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิม ต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา โดยในปี 2556 นี้ บริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 โดยรายได้หลักในปีดังกล่าวนี้มาจากโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57.26 และร้อยละ 40.83 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ เมื่อพิจารณาสถานะการโอนกรรมสิทธิ์แยกโครงการ บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 เท่ากับร้อยละ 81.49 และร้อยละ 51.07 ของมูลค่าโครงการนั้นๆ ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการรับรู้รายได้ส่วนที่เหลือของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.96 ของมูลค่าโครงการ อย่างไรก็ตาม ห้องชุดของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 จำนวน 4 ห้องนั้น บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่รายย่อย เช่น ร้านซักรีด ร้านขายของชำ เป็นต้น ทั้งนี้ การที่บริษัทฯ ลงทุนในห้องชุดของโครงการดังกล่าว เพื่อเป็นการให้บริการและอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าผู้ซื้อบ้านภายในโครงการดังกล่าว ซึ่งเป็นโครงการแรกของบริษัทฯ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในห้องชุดของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ดังกล่าว ไม่ได้รวมคำนวณเป็นมูลค่าโครงการ

ตารางด้านล่าง แสดงสถานะการโอนตามมูลค่าของโครงการคอนโดมิเนียม สำหรับปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556

โครงการ	เดือนที่เริ่มก่อสร้างโครงการ	เดือนที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
				งบการเงินรวม		
				31 ธันวาคม 2554	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556
				ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109	มีนาคม 2554	เมษายน 2555	198	-	96.04	3.96
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	เมษายน 2555	พฤษภาคม 2556	290	-	-	81.49
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	กันยายน 2555	กันยายน 2556	330	-	-	51.07

หมายเหตุ: คำนวณจากยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการในแต่ละช่วงเวลาหารด้วยมูลค่าโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557  
แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

### รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการ ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก

รายได้อื่นของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 เท่ากับ 0.04 ล้านบาท 1.6 ล้านบาท และ 6.2 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 ร้อยละ 0.83 และร้อยละ 1.47 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ในปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 1.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3,513.80 จากจำนวน 0.04 ล้านบาท ในปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืม และรายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้นเป็นหลัก

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 6.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 285.20 จากจำนวน 1.6 ล้านบาท ในปี 2555 เนื่องจากมีรายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้ค่าบริการจากธุรกิจของคอนโด เอเจนซี มีจำนวนเพิ่มขึ้นจาก 0.3 ล้านบาทในปี 2555 เป็นจำนวน 0.9 ล้านบาท ในปี 2556 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 257.69 ซึ่งสอดคล้องกับการที่บริษัทฯ มีโครงการแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น และได้เข้าดำเนินการบริหารนิติบุคคลของโครงการเพิ่มขึ้นดังกล่าว

### ค่าใช้จ่าย

#### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน และค่าก่อสร้างอาคาร โดยระหว่างการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงิน และจะมีการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมาเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อมีการบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ สำหรับปี 2555 และปี 2556 เท่ากับ 109.1 ล้านบาท และ 224.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 56.66 และร้อยละ 53.48 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ ทั้งนี้ ปี 2554 บริษัทฯ ยังไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่รับรู้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน

ในปี 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 109.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 ซึ่งยังไม่มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มมีการรับรู้รายได้จากการขายและต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ที่เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนเมษายน 2555

ในปี 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 224.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 105.42 จากจำนวน 109.1 ล้านบาท ในปี 2555 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และ Notting Hill สุขุมวิท 107 ทำให้มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภท ในปี 2556 สัดส่วนต้นทุนค่าที่ดินต่อต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 11.66 ในปี 2555 เป็น ร้อยละ 13.54 ในปี 2556 เนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินมีการปรับเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม สัดส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างต่อต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงเล็กน้อย ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทฯ สามารถบริหารควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ตารางด้านล่าง แสดงต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภทต้นทุนของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556

โครงการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย-ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	-	12,709.4	11.66	30,337.9	13.54
ต้นทุนขาย-ค่าก่อสร้างอาคาร	-	-	93,819.5	86.04	187,614.9	83.76
ต้นทุนขาย-ค่าใช้จ่ายอื่นๆ*	-	-	2,516.6	2.30	6,046.0	2.70
<b>ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>109,045.5</b>	<b>100.00</b>	<b>223,998.8</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ \* ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าวิจัยผลกระทบสิ่งแวดล้อม ค่าธรรมเนียมอื่น และดอกเบี้ยการกู้ยืมระหว่างก่อสร้าง เป็นหลัก  
แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

ตารางด้านล่าง แสดงต้นทุนขายโครงการคอนโดมิเนียมแยกตามโครงการของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556

โครงการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	พันบาท	อัตรากำไร ขั้นต้น	พันบาท	อัตรากำไร ขั้นต้น	พันบาท	อัตรากำไร ขั้นต้น
โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109	-	-	109,045.5	42.86	3,705.3	52.88
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	-	-	-	-	129,582.6	45.17
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	-	-	-	-	90,710.9	46.17
<b>ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>109,045.5</b>	<b>42.86</b>	<b>223,998.8</b>	<b>45.72</b>

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

สำหรับปี 2555 และ 2556 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมทั้งหมด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57.14 และ ร้อยละ 54.28 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ สัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงดังกล่าว แสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น เมื่อพิจารณากำไรขั้นต้นรายโครงการในแต่ละปี ในปี 2555 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ร้อยละ 42.86 เมื่อเทียบกับกำไรขั้นต้นรายโครงการของปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และ โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 ร้อยละ 52.88 ร้อยละ 45.17 และร้อยละ 46.17 ตามลำดับ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ดีขึ้นจากร้อยละ 42.86 ในปี 2555 เป็นร้อยละ 45.72 ในปี 2556

นอกจากนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ปี 2556 เท่ากับร้อยละ 52.88 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่เท่ากับร้อยละ 42.86 เนื่องจากเป็นกลยุทธ์การบริหารจัดการอัตรากำไรของบริษัทฯ โดยมีการเก็บห้องชุดบางส่วนไว้รอขาย และทยอยปรับราคาขายห้องชุดเพิ่มขึ้นตามราคาตลาดสำหรับห้องชุดพร้อมอยู่ภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้น

### กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	190,844.9	100.00	412,701.7	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	109,045.5	57.14	223,998.8	54.28
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>81,799.4</b>	<b>42.86</b>	<b>188,702.9</b>	<b>45.72</b>

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ สำหรับปี 2555 และปี 2556 เท่ากับ 81.8 ล้านบาท และ 188.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.86 และร้อยละ 45.72 ตามลำดับ ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2554 บริษัทฯ ยังไม่เริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่มีการการคำนวณกำไรขั้นต้นในปี 2554 เช่นเดียวกัน

ในปี 2555 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 81.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 ซึ่งยังไม่มีการกำไรขั้นต้น เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่เริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่มีการการคำนวณกำไรขั้นต้นในปี 2554 โดยกำไรขั้นต้นทั้งหมดมาจากการรับรู้กำไรของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 และมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 42.86

ในปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 188.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 130.69 จากจำนวน 81.8 ล้านบาท ในปี 2555 เนื่องจากในปีดังกล่าว บริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 45.72 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นจากปี 2555 เนื่องจากบริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมทั้งบริษัทฯ สามารถขายห้องของโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และ โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 ได้ในราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงกว่าของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับบัตรส่งเสริมจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในเรื่องสิทธิประโยชน์ทางภาษี ซึ่งกำหนดให้มีการขายห้องชุดอย่างน้อย 50 ห้องในราคาไม่เกิน 1.0 ล้านบาท นอกจากนี้ในปี 2556 รัฐบาลได้อนุมัติการก่อสร้างส่วนต่อขยายแบริ่ง - บางปู ส่งผลให้ราคาขายห้องชุดของโครงการดังกล่าวสามารถปรับราคาขายได้เพิ่มขึ้น

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย เป็นหลัก โดยค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 สรุปดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการขาย	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด	1,755.4	20.07	2,665.5	9.31	7,681.9	10.06
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	-	-	8,384.8	29.28	17,102.3	22.39
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	5,953.0	68.07	10,831.2	37.82	34,110.5	44.66
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินส่วนงานขาย	-	-	4,775.8	16.68	5,585.5	7.31
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น*	1,037.6	11.86	1,980.0	6.91	11,899.3	15.58
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการขาย</b>	<b>8,746.0</b>	<b>100.00</b>	<b>28,637.3</b>	<b>100.00</b>	<b>76,379.5</b>	<b>100.00</b>
<b>สัดส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>-</b>		<b>15.01</b>		<b>18.51</b>	

หมายเหตุ \*ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานขาย ค่าตกแต่งสำนักงานขาย และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นหลัก แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 เท่ากับ 8.7 ล้านบาท 28.6 ล้านบาท และ 76.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 15.01 และ ร้อยละ 18.51 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2555 และ ปี 2556 ตามลำดับ แต่ไม่สามารถคำนวณสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ในปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2555 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 28.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 227.43 จากจำนวน 8.7 ล้านบาท ในปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 จึงมีค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนในปี 2555 จำนวน 8.4 ล้านบาท นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2555 บริษัทฯ มีการเปิดจองโครงการใหม่เพิ่มอีก 2 โครงการคือ โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 และ โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 ทำให้มีค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 81.95 เมื่อเทียบกับปี 2554 ที่บริษัทฯ มีการเปิดจองโครงการใหม่เพียง 1 โครงการ คือ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107

ในปี 2556 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 76.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 166.71 จากจำนวน 28.6 ล้านบาท ในปี 2555 เนื่องจากมีโครงการจำนวน 2 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และ โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 ซึ่งเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจึงส่งผลให้ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนเพิ่มขึ้นตามการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ จากจำนวน 8.4 ล้านบาทในปี 2555 เป็นจำนวน 17.1 ล้านบาทในปี 2556 หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 103.97 นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ มีการเปิดจองโครงการใหม่เพิ่มอีก 6 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107 โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean และโครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1 ทำให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายเพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมาก เพื่อกระตุ้นยอดขาย (Presale) ของโครงการดังกล่าว เนื่องจากในช่วงการเปิดโครงการใหม่ บริษัทฯ จะมีค่าใช้จ่ายในการขายเกิดขึ้นทันที



ในขณะที่รายได้จะรับรู้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งในปี 2556 ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย เพิ่มขึ้นร้อยละ 214.93 เมื่อเทียบกับปี 2555 ที่บริษัทฯ มีการเปิดจองโครงการใหม่เพียง 2 โครงการ

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารเป็นหลัก โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 สรุปดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร*	2,637.3	44.32	11,947.8	53.91	20,456.3	58.15
ค่าธรรมเนียมและบริการอื่นๆ	412.5	6.93	1,851.8	8.36	2,038.2	5.79
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินส่วนงานบริหาร	1,154.9	19.40	151.5	0.68	487.4	1.39
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น**	1,746.3	29.35	8,212.3	37.05	12,194.8	34.67
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>5,951.0</b>	<b>100.00</b>	<b>22,163.4</b>	<b>100.00</b>	<b>35,176.7</b>	<b>100.00</b>
สัดส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-		11.61		8.52	

หมายเหตุ \* เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนและโบนัส เป็นหลัก

\*\* ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ประกอบด้วย ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าซ่อมแซมทั่วไป ค่าดูแลระบบ และค่าตรวจสอบบัญชี เป็นหลัก แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 เท่ากับ 6.0 ล้านบาท 22.2 ล้านบาท และ 35.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 11.61 และร้อยละ 8.52 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2555 และ 2556 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ในปี 2554 บริษัทฯ ยังไม่มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่มีการคำนวณสัดส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2555 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 22.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 272.43 จากจำนวน 6.0 ล้านบาท ในปี 2554 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานเป็นหลัก ซึ่งบริษัทฯ มีการว่าจ้างพนักงานเพิ่มขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายงานของบริษัทฯ

ในปี 2556 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 35.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.72 จากจำนวน 22.2 ล้านบาท ในปี 2555 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานเป็นหลัก โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของพนักงาน เพื่อรองรับการขยายตัวของพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ทั้งในส่วนของพนักงานประจำ ทีมวิศวกร ทีมพัฒนาโครงการ และทีมบัญชีการเงิน เป็นต้น

### กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	190,844.9	100.00	412,701.7	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	109,045.5	57.14	223,998.8	54.28
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	14,697.0	n/a	50,800.7	26.62	111,556.2	27.03

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(14,697.0)	n/a	30,998.7	16.24	77,146.7	18.69

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 เท่ากับ -14.7 ล้านบาท 31.0 ล้านบาท และ 77.2 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน ร้อยละ 16.24 และร้อยละ 18.69 ในปี 2555 และ 2556 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ในปี 2554 บริษัทฯ ยังไม่มีการรับรู้รายได้จากการอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่มีการคำนวณอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2555 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 31.0 ล้านบาท และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน ร้อยละ 16.24 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นจากปี 2554 ที่มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โครงการแรกในปี 2555 จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่สร้างแล้วเสร็จจำนวน 1 โครงการ (โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109) บริษัทฯ จึงมีการรับรู้กำไรจากการดำเนินงานเช่นเดียวกัน

ในปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 77.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 148.87 จากจำนวน 31.0 ล้านบาท ในปี 2555 และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 18.69 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นจากปี 2555 เนื่องจากในระหว่างปีดังกล่าว บริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และ โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2555 (โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109)

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ เป็นหลัก

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 เท่ากับ 0.2 ล้านบาท 1.6 ล้านบาท และ 2.1 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นร้อยละ 536.58 ร้อยละ 0.84 และร้อยละ 0.49 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ในปี 2555 และ 2556 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 1.6 ล้านบาท และ 2.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 578.85 จากปี 2554 และ ร้อยละ 27.55 จากปี 2555 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากสัญญาเช่าซื้อเพิ่มขึ้น เพื่อใช้ในการบริหารงานของบริษัทฯ

### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทฯ สำหรับปี 2555 และปี 2556 เท่ากับ 2.4 ล้านบาท และ 17.1 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.22 และร้อยละ 4.08 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ ทั้งนี้ ปี 2554 บริษัทฯ ยังไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนจากการดำเนินงาน

ในปี 2555 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 2.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 ซึ่งยังไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากบริษัทฯ เพิ่งเริ่มรับรู้รายได้จากการขายโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ในปี 2555 ส่งผลให้บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการดำเนินงาน โดยในปี 2555 นี้ อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลลดลงเหลือร้อยละ 23.00

ในปี 2556 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 17.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 627.34 จากจำนวน 2.4 ล้านบาท ในปี 2555 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มมากขึ้นจากการรับรู้รายได้โครงการใหม่ 2 โครงการคือ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 โดยในปี 2556 นี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงเหลือร้อยละ 20.00

### กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รวมรายได้	44.2	100.00	192,442.2	100.00	418,854.4	100.00
รวมค่าใช้จ่าย	15,154.9	34,262.61	159,846.2	83.06	335,555.0	80.11
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>(15,110.7)</b>	<b>(34,162.61)</b>	<b>32,596.0</b>	<b>16.94</b>	<b>83,299.4</b>	<b>19.89</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(237.3)	(536.58)	(1,611.2)	(0.84)	(2,055.1)	(0.49)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>(15,348.0)</b>	<b>(34,699.19)</b>	<b>30,984.8</b>	<b>16.10</b>	<b>81,244.3</b>	<b>19.40</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	(2,349.5)	(1.22)	(17,089.1)	(4.08)
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>(15,348.0)</b>	<b>(34,699.19)</b>	<b>28,635.3</b>	<b>14.88</b>	<b>64,155.2</b>	<b>15.32</b>

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

กำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 และปี 2556 เท่ากับ -15.3 ล้านบาท 28.6 ล้านบาท และ 64.2 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 14.88 และร้อยละ 15.32 ในปี 2555 และ 2556 ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2554 บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิ จึงแสดงอัตรากำไรสุทธิติดลบ

ในปี 2555 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 28.6 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 14.88 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นจากปี 2554 ที่มีผลขาดทุนสุทธิ เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่สามารถรับรู้รายได้การขายได้ต่อเมื่อโครงการคอนโดมิเนียมก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ซื้อครบถ้วน ในปี 2555 บริษัทฯ เริ่มมีการรับรู้รายได้จากโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 เป็นครั้งแรกซึ่งทำให้บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิ

ในปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 64.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 124.04 จากจำนวน 28.6 ล้านบาท ในปี 2555 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการเริ่มรับรู้รายได้ในโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการคือ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และ โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.32 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นจากปี 2555 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนได้มีประสิทธิภาพ ทำให้มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานดีขึ้น รวมทั้งอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงเป็นร้อยละ 20.00 แม้ว่าบริษัทฯ จะมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น

### อัตรามผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2554 บริษัทฯ ไม่สามารถคำนวณอัตรามผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ และในปี 2555 และปี 2556 บริษัทฯ มีอัตรามผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 23.12 และร้อยละ 24.99

ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากการเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

### 16.1.3.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557 สรุปดังนี้

โครงสร้างรายได้	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่			
	30 กันยายน 2556 (งบการเงินรวม)		30 กันยายน 2557 (งบการเงินรวม)	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	230,588.4	98.51	292,629.0	98.75
รายได้จากค่าบริการ*	585.0	0.25	2,002.0	0.68
รายได้อื่น**	2,898.5	1.24	1,687.5	0.57
<b>รวมรายได้</b>	<b>234,071.9</b>	<b>100.00</b>	<b>296,318.5</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ \* รายได้จากค่าบริการ ประกอบด้วย รายได้จากบริหารนิติบุคคล รายได้จากบริการทำความสะอาดนิติบุคคล เป็นหลัก

\*\* รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

รายได้หลักของบริษัทฯ คือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 98.51 และ 98.75 ของรายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557 ซึ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ มาจากการรับรู้รายได้การโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2556 และโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 โครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107 สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2557 และสำหรับรายได้จากค่าบริการจะมาจากธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น รายได้จากบริการทำความสะอาดของนิติบุคคลอาคารชุด รายได้จากการบริหารนิติบุคคล และรายได้ค่านายหน้าจากการบริการจัดหาผู้เช่า เป็นต้น ซึ่งดำเนินการผ่านคอนโด เอเจนซี่ บริษัทย่อยของบริษัทฯ และสำหรับรายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก ซึ่งรายได้ค่าบริการและรายได้อื่นดังกล่าว คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 1.49 และ 1.25 ของรายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557 ซึ่งเป็นสัดส่วนรายได้ที่ไม่มีนัยสำคัญกับภาพรวมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### รายได้

##### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อ หลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557 มีจำนวน 230.6 ล้านบาท และ 292.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 98.51 และ ร้อยละ 98.75 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ทั้งนี้ รายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่			
	30 กันยายน 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109	7,864.1	3.41	-	-
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	206,543.5	89.57	20,438.7	6.99
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	16,180.8	7.02	119,163.9	40.72
โครงการ The Knight I สุขุมวิท 107	-	-	77,875.3	26.61
โครงการ The Knight II สุขุมวิท 107	-	-	75,151.1	25.68
<b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>230,588.4</b>	<b>100.00</b>	<b>292,629.0</b>	<b>100.00</b>

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 292.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.91 จากจำนวน 230.6 ล้านบาท ในงวดเก้าเดือนปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิมต่อเนื่องจากปี 2556 ที่ผ่านมา จากโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 และในงวดเก้าเดือนปี 2557 นี้ บริษัทฯ มีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107 โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์หลักในงวดปีดังกล่าวนี้มาจากโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.72 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาสถานะการโอนกรรมสิทธิ์แยกโครงการ บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 เท่ากับร้อยละ 57.26 และร้อยละ 65.92 และร้อยละ 36.11 ของมูลค่าโครงการนั้นๆ ตามลำดับ นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังมีการรับรู้รายได้ส่วนที่เหลืออีกเล็กน้อยของโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.05 ของมูลค่าโครงการ

ตารางด้านล่าง แสดงสถานะการโอนตามมูลค่าของโครงการคอนโดมิเนียม สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557

โครงการ	เดือนที่เริ่มก่อสร้างโครงการ	เดือนที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	งบการเงินรวม	
				30 กันยายน 2556	30 กันยายน 2557
				ร้อยละ	ร้อยละ
โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109	มีนาคม 2554	เมษายน 2555	198.7	3.96	-
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	เมษายน 2555	พฤษภาคม 2556	290.0	71.22	7.05
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	กันยายน 2555	กันยายน 2556	330.0	4.90	36.11
โครงการ The Knight I สุขุมวิท 107		สิงหาคม 2557	136.0	-	57.26
โครงการ The Knight II สุขุมวิท 107		กรกฎาคม 2557	114.0	-	65.92

หมายเหตุ: คำนวณจากยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการในแต่ละช่วงเวลาหารด้วยมูลค่าโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

## รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการ ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเป็นหลัก

รายได้อื่นของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2556 และปี 2557 เท่ากับ 3.5 ล้านบาท และ 3.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.49 และร้อยละ 1.25 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ในงวดเก้าเดือนปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 3.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย ประมาณร้อยละ 5.91 จากจำนวน 3.5 ล้านบาท ในงวดเก้าเดือนปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากค่าบริการนิติบุคคลเต็มงวดเก้าเดือนจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107

## ค่าใช้จ่าย

### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน และค่าก่อสร้างอาคาร เป็นหลัก

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2556 และปี 2557 เท่ากับ 127.0 ล้านบาท และ 163.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 55.09 และร้อยละ 55.90 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ในงวดเก้าเดือนปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 163.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.76 จากจำนวน 127.0 ล้านบาท ในงวดเก้าเดือนปี 2556 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภท ในงวดเก้าเดือนปี 2557 สัดส่วนต้นทุนค่าที่ดินต่อต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 12.10 ในงวดเก้าเดือนปี 2556 เป็นร้อยละ 16.15 ในงวดเก้าเดือนปี 2557 เนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินมีการปรับเพิ่มขึ้น

ตารางด้านล่าง แสดงต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภทต้นทุนของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557

โครงการ	งบการเงินรวม			
	30 กันยายน 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย-ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	15,369.7	12.10	26,417.5	16.15
ต้นทุนขาย-ค่าก่อสร้างอาคาร	107,892.7	84.93	132,119.5	80.77
ต้นทุนขาย-ค่าใช้จ่ายอื่นๆ*	3,776.7	2.97	5,035.3	3.08
<b>ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>127,039.1</b>	<b>100.00</b>	<b>163,572.3</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ \* ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าวิจัยผลกระทบสิ่งแวดล้อม ค่าธรรมเนียมอื่น และดอกเบี้ยการกู้ยืมระหว่างก่อสร้าง เป็นหลัก แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

ตารางด้านล่าง แสดงต้นทุนขายโครงการคอนโดมิเนียมแยกตามโครงการของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557

โครงการ	งบการเงินรวม			
	30 กันยายน 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	อัตรากำไร ขั้นต้น	พันบาท	อัตรากำไร ขั้นต้น
โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109	3,705.3	52.88	-	-
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	114,604.3	44.51	9,378.9	54.11
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	8,729.5	46.05	60,595.9	49.15
โครงการ The Knight I สุขุมวิท 107			47,601.5	38.87
โครงการ The Knight II สุขุมวิท 107			45,996.0	38.80
<b>ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>127,039.1</b>	<b>44.91</b>	<b>163,572.3</b>	<b>44.10</b>

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมทั้งหมด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 55.09 และ ร้อยละ 55.90 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ สัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุมาจากต้นทุนค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าแรงงานตามนโยบายจากภาครัฐในการปรับเพิ่มอัตราค่าแรงงานขั้นต่ำ 300 บาทต่อวัน ที่เพิ่มขึ้นสำหรับโครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107 ส่งผลให้กำไรขั้นต้นในงวดเก้าเดือนปี 2557 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 44.91 ในงวดเก้าเดือนปี 2556 เป็นร้อยละ 44.10 ในงวดเก้าเดือนปี 2557 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณากำไรขั้นต้นรายโครงการ จะพบว่าในงวดเก้าเดือนปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 54.11 และร้อยละ 49.15 ตามลำดับ โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับกำไรขั้นต้นรายโครงการของงวดเก้าเดือนปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากโครงการดังกล่าวร้อยละ 44.51 และร้อยละ 46.05 ตามลำดับ เนื่องจากโครงการดังกล่าวมีการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ และพร้อมเข้าอยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม ในงวดเก้าเดือนปี 2557 บริษัทฯ รับรู้รายได้ส่วนใหญ่จากโครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107 ซึ่งมีกำไรขั้นต้นร้อยละ 38.87 และร้อยละ 38.80 ตามลำดับ เนื่องจากต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 44.91 ในงวดเก้าเดือนปี 2556 เป็นร้อยละ 44.10 ในงวดเก้าเดือนปี 2557

### กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

รายการ	งบการเงินรวม			
	30 กันยายน 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	230,588.4	100.00	292,629.0	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	127,039.1	55.09	163,572.3	55.90
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>103,549.3</b>	<b>44.91</b>	<b>129,056.7</b>	<b>44.10</b>

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557 เท่ากับ 103.5 ล้านบาท และ 129.1 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 44.91 และร้อยละ 44.10 ตามลำดับ

ในงวดเก้าเดือนปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 129.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.63 จากจำนวน 103.5 ล้านบาท ในงวดเก้าเดือนปี 2556 เนื่องจากในงวดดังกล่าว บริษัทฯ มีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 โครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107 เมื่อเทียบกับจำนวน 3 โครงการ ในงวดเดียวกันปี 2556

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย เป็นหลัก โดยค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557 สรุปดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการขาย	งบการเงินรวม			
	30 กันยายน 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด	5,040.0	9.82	7,627.7	14.02
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	9,657.8	18.81	11,964.3	21.99
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	26,129.5	50.89	21,854.1	40.16
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินส่วนงานขาย	3,861.0	7.52	6,197.2	11.39
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น*	6,660.3	12.97	6,772.9	12.45
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการขาย</b>	<b>51,348.7</b>	<b>100.00</b>	<b>54,416.1</b>	<b>100.00</b>
<b>สัดส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>22.27</b>		<b>18.60</b>	

หมายเหตุ \*ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานขาย ค่าตกแต่งสำนักงานขาย และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นหลัก แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557 เท่ากับ 51.3 ล้านบาท และ 54.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 22.27 และ ร้อยละ 18.60 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในงวดเก้าเดือนปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 54.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.97 จากจำนวน 51.3 ล้านบาท ในงวดเก้าเดือนปี 2556 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาดเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับจำนวนโครงการที่บริษัทฯ เปิดขาย และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอนตามการรับรู้รายได้ขายจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เพิ่มขึ้น

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารเป็นหลัก โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557 สรุปดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	งบการเงินรวม			
	30 กันยายน 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร*	13,931.6	59.56	20,683.9	59.28
ค่าธรรมเนียมและบริการอื่นๆ	1,503.3	6.43	5,321.8	15.25



ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	งบการเงินรวม			
	30 กันยายน 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินส่วนงานบริหาร	303.5	1.30	646.4	1.85
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น**	7,652.9	32.71	8,239.5	23.62
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>23,391.3</b>	<b>100.00</b>	<b>34,891.6</b>	<b>100.00</b>
<b>สัดส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>10.14</b>		<b>11.92</b>	

หมายเหตุ \* เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนและโบนัส เป็นหลัก

\*\* ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ประกอบด้วย ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าซ่อมแซมทั่วไป ค่าดูแลระบบ และค่าตรวจสอบบัญชี เป็นหลัก  
แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557 เท่ากับ 23.4 ล้านบาท และ 34.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 10.14 และร้อยละ 11.92 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

ในงวดเก้าเดือนปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 34.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.16 จากจำนวน 23.4 ล้านบาท ในงวดเก้าเดือนปี 2556 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงาน เพื่อรองรับการขยายตัวของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นหลัก

#### กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

รายการ	งบการเงินรวม			
	30 กันยายน 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	230,588.4	100.00	292,629.0	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	127,039.1	55.09	163,572.3	55.90
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	74,740.0	32.41	89,307.7	30.52
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน</b>	<b>28,809.2</b>	<b>12.49</b>	<b>39,749.0</b>	<b>13.58</b>

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557 เท่ากับ 28.8 ล้านบาท และ 39.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานร้อยละ 12.49 และร้อยละ 13.58 ตามลำดับ

ในงวดเก้าเดือนปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 39.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.97 จากจำนวน 28.8 ล้านบาท ในงวดเก้าเดือนปี 2556 และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 13.58 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นจากงวดเก้าเดือนปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถบริหารค่าใช้จ่ายการขายได้อย่างมีประสิทธิภาพอันเนื่องมาจากการประหยัดจากขนาด (Economic of Scale) ทำให้มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น แม้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อย

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัท ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ เป็นหลัก

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัท สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557 เท่ากับ 1.3 ล้านบาท และ 0.5 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นร้อยละ 0.57 และร้อยละ 0.17 ของรายได้รวมของบริษัท ตามลำดับ

ในงวดเก้าเดือนปี 2557 บริษัท มีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 0.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 63.18 จากจำนวน 1.3 ล้านบาทในงวดเก้าเดือนปี 2556 เนื่องจากบริษัท มีการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้สำหรับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงมีการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายในส่วนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แทนที่การบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยโดยเฉลี่ยลดลง เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปี 2556

### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในนิติบุคคลของบริษัท สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557 เท่ากับ 7.0 ล้านบาท และ 9.1 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.98 และร้อยละ 3.08 ของรายได้รวมของบริษัท ตามลำดับ

ในงวดเก้าเดือนปี 2557 บริษัท มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในนิติบุคคลจำนวน 9.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.57 จากจำนวน 7.0 ล้านบาท ในงวดเก้าเดือนปี 2556 เนื่องจากบริษัท มีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มมากขึ้น

### กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

รายการ	งบการเงินรวม			
	30 กันยายน 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รวมรายได้	234,071.9	100.00	296,318.5	100.00
รวมค่าใช้จ่าย	201,779.1	86.20	252,880.0	85.34
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>32,292.8</b>	<b>13.80</b>	<b>43,438.5</b>	<b>14.66</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,335.0	0.57	491.5	0.17
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>30,957.7</b>	<b>13.23</b>	<b>42,947.0</b>	<b>14.49</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	6,985.9	2.98	9,121.2	3.08
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>23,971.9</b>	<b>10.24</b>	<b>33,825.8</b>	<b>11.42</b>

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

กำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัท สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2556 และ 2557 เท่ากับ 24.0 ล้านบาท และ 33.8 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 10.24 และร้อยละ 11.42 ตามลำดับ

ในงวดเก้าเดือนปี 2557 บริษัท มีกำไรสุทธิจำนวน 33.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.11 จากจำนวน 24.0 ล้านบาท ในงวดเก้าเดือนปี 2556 เนื่องจากบริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น โดยรับรู้รายได้ใน

โครงการจำนวน 4 โครงการ เมื่อเทียบกับจำนวน 2 โครงการในงวดเดียวกันปี 2556 และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 11.42 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นจากงวดเก้าเดือนปี 2556 เนื่องจากบริษัท สามารถบริหารค่าใช้จ่ายได้มีประสิทธิภาพ ทำให้มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานดีขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง แม้ว่าบริษัท จะมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น

#### อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัท มีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (แบบคิดเต็มปี - Annualized) เท่ากับร้อยละ 16.37 ซึ่งอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นลดลงจากสิ้นปี 2556 ที่อัตราร้อยละ 24.99 เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้จากการขายในงวด 9 เดือนปี 2557 นั้น เป็นโครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107 ซึ่งเป็นโครงการที่มีขนาดค่อนข้างเล็ก มูลค่าโครงการรวมประมาณ 250 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัท คาดการณ์ว่าจะมีโครงการใหม่เริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2557 และต่อเนื่องในปี 2558 รวมมูลค่าโครงการจำนวน 3,355 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะทำให้อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ปรับตัวดีขึ้น

### 16.1.4 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

#### 16.1.4.1 ภาพรวมของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัท มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 121.4 ล้านบาท 459.6 ล้านบาท 1,011.0 ล้านบาท และ 1,600.4 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเนื่องจากบริษัท มีเงินมัดจำค่าที่ดิน และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้นจากจำนวน 3 โครงการในปี 2554 เป็นจำนวน 20 โครงการ ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 โดยองค์ประกอบหลักของสินทรัพย์รวม ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 70.51 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 สินทรัพย์รวมของบริษัท มีจำนวน 459.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 278.68 จากจำนวน 121.4 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2554 โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่เพิ่มขึ้น โดยในปี 2554 บริษัท มีต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 3 โครงการ จำนวนรวม 87.5 ล้านบาท และในปี 2555 บริษัท มีต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 5 โครงการ จำนวนรวม 235.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 168.87 นอกจากนี้ บริษัท ยังมีเงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มมากขึ้น จากจำนวน 7.7 ล้านบาท สำหรับจำนวน 1 โครงการ ในปี 2554 เป็นจำนวน 177.0 ล้านบาท สำหรับจำนวน 5 โครงการ ในปี 2555

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สินทรัพย์รวมของบริษัท มีจำนวน 1,011.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 119.96 จากจำนวน 459.6 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2555 เนื่องจากบริษัท มีต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากจำนวน 5 โครงการ จำนวนรวม 235.2 ล้านบาท ในปี 2555 เป็นจำนวน 12 โครงการ จำนวนรวม 772.7 ล้านบาท ในปี 2556 ซึ่งเป็นไปแผนการขายโครงการอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 สินทรัพย์รวมของบริษัท มีจำนวน 1,600.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.30 จากจำนวน 1,011.0 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2556 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัท มีต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากจำนวน 12 โครงการ จำนวนรวม 772.7 ล้านบาท ในปี 2556 เป็นจำนวน 18

โครงการ จำนวนรวม 1,318.0 ล้านบาท ในงวด 9 เดือนปี 2557 ซึ่งเป็นไปแผนการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งโครงการใหม่ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีขนาดมูลค่าโครงการสูงกว่าโครงการที่พัฒนาในอดีต

### เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินฝากประจำธนาคาร เงินลงทุนในหน่วยลงทุน เป็นหลัก เพื่อการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ ไม่มีรายการดังกล่าว ในปี 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 8.3 ล้านบาท 0.3 ล้านบาท และ 0.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.80 ร้อยละ 0.03 และร้อยละ 0.02 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

เงินลงทุนชั่วคราว ณ สิ้นปี 2555 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ไม่มีเงินลงทุนชั่วคราวดังกล่าว โดยในปี 2555 บริษัทฯ มีเงินฝากประจำ เงินลงทุนในหน่วยลงทุน เป็นหลัก เพื่อการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม เงินลงทุนชั่วคราว ณ สิ้นปี 2556 ลดลงร้อยละ 96.61 มีสาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ ไม่มีเงินฝากประจำ และได้ลดเงินลงทุนในหน่วยลงทุน เพื่อนำมาใช้หมุนเวียนในกิจการ และสำหรับเงินลงทุนชั่วคราว ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 มีจำนวนใกล้เคียงกันกับยอด ณ สิ้นปี 2556 ซึ่งไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยค้างรับจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และลูกหนี้อื่นๆ เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 0.001 ล้านบาท 0.6 ล้านบาท 2.3 ล้านบาท และ 0.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.00 ร้อยละ 0.12 ร้อยละ 0.23 และร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2555 2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 89092.46 จากสิ้นปี 2554 ร้อยละ 321.04 จากสิ้นปี 2555 และลดลงร้อยละ 90.71 จากสิ้นปี 2556 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายการดอกเบี้ยค้างรับจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการของบริษัทฯ โดย ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลงอย่างมาก เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากกรรมการแล้วเป็นส่วนใหญ่ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 - ข้อ 14. รายการระหว่างกัน)

### เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ได้แก่ ตัวสัญญาใช้เงินไม่มีหลักประกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 15.6 ล้านบาท 1.2 ล้านบาท 3.5 ล้านบาท และ 1.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 12.87 ร้อยละ 0.25 ร้อยละ 0.35 และร้อยละ 0.10 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2555 ลดลงร้อยละ 92.64 จากสิ้นปี 2554 มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน ทำให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงเหลือ 1.1 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2556 เพิ่มขึ้นร้อยละ 207.51 มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น รวมทั้งมีการเปลี่ยนเงินให้กู้ยืมระยะยาวกิจการที่

เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และ ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 เงินให้กู้ยืมระยะสั้น กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลงร้อยละ 52.97 มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ เกี่ยวข้องกันบางส่วน และเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2557 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจาก กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่เหลือแล้วทั้งหมด (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 - ข้อ 14. รายการระหว่าง กัน)

### ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย คือ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ ลงทุนเพื่อพัฒนา เป็นโครงการ หรือที่ได้มีการพัฒนาเป็นโครงการแล้วพร้อมขาย รายการนี้จึงเปรียบเสมือนรายการสินค้าคงเหลือของ กิจการที่ดำเนินธุรกิจผลิตสินค้าหรือซื้อมาขายไป ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประกอบด้วยต้นทุน การดำเนินโครงการ ได้แก่ ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และอื่นๆ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิ จำนวน 87.5 ล้านบาท 235.2 ล้านบาท 772.7 ล้านบาท และ 1,318.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 72.08 ร้อยละ 51.18 ร้อยละ 76.43 และร้อยละ 82.35 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2554 รายการนี้ส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทฯ อยู่ในระหว่างการพัฒนา โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 75.91 ของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปีดังกล่าว และมีต้นทุน โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 รวมจำนวน 21.1 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2555 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 235.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 168.87 จากปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 และ โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 และมีความคืบหน้าการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมจาก 2 โครงการเดิม (โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107) ตั้งแต่ปี 2555 คิดเป็นจำนวนรวม 229.1 ล้านบาท แม้ว่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ได้ลดลง เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 กว่าร้อยละ 96.10 ให้แก่ลูกค้า และถูกโอนเป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555

ณ สิ้นปี 2556 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 772.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 228.48 จากปี 2555 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นจำนวนทั้งสิ้น 11 โครงการ โดยส่วนใหญ่เป็นต้นทุน การพัฒนาจากโครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean และโครงการ B-Republic สุขุมวิท101/1 รวมกัน ร้อยละ 61.69 ของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าบริษัทฯ ได้ทยอย โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 โครงการ Notthig Hill สุขุมวิท 107 และ ส่วนที่เหลือ ของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 และถูกโอนเป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556

ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,318.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 70.56 จากปี 2556 เนื่องจากโดยส่วนใหญ่เป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบริษัทฯ วางแผนจะเริ่ม โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในช่วงปลายปี 2557 และต้นปี 2558 เป็นต้นไป ได้แก่ โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 โครงการ B-Loft สุขุมวิท109 โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 และโครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1 โดยรวมคิด เป็นร้อยละ 61.95 ของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแยกตามโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม							
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109	66,411.2	75.91	6,188.6	2.63	-	-	-	-
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	21,072.7	24.09	77,836.6	33.09	28,854.8	3.73	20,214.6	1.53
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	8.6	0.00	48,474.0	20.61	85,065.0	11.01	28,924.7	2.19
โครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107	-	-	-	-	72,956.3	9.44	59,485.1	4.51
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	-	-	75,459.9	32.08	149,748.5	19.38	304,283.4	23.09
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109	-	-	27,282.5	11.59	41,244.7	5.34	123,210.6	9.35
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115	-	-	-	-	8,696.4	1.12	110,040.2	8.35
โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean	-	-	-	-	177,793.4	23.01	216,882.7	16.46
โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1	-	-	-	-	147,825.0	19.13	278,848.0	21.16
โครงการ Tropicana เอรಾವัน	-	-	-	-	156.0	0.02	1,972.7	0.15
โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105	-	-	-	-	60,318.5	7.81	61,523.5	4.67
โครงการ Notting Hill ทิวาพันธ์-แคราย	-	-	-	-	64.2	0.01	45,658.5	3.46
โครงการ The Cabana สำโรง	-	-	-	-	-	--	421.0	0.03
โครงการในอนาคต	-	-	-	-	-	-	66,514.6	5.05
<b>รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</b>	<b>87,492.5</b>	<b>100.00</b>	<b>235,241.6</b>	<b>100.00</b>	<b>772,722.8</b>	<b>100.00</b>	<b>1,317,979.4</b>	<b>100.00</b>

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างและอื่นๆ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม							
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
ต้นทุนที่ดิน	32,001.5	36.58	146,032.4	62.08	482,010.7	62.38	591,891.8	44.91
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	54,215.4	61.97	86,193.2	36.64	279,505.7	36.17	687,547.4	52.17
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็น	1,275.6	1.46	3,016.0	1.28	11,206.4	1.45	38,540.2	2.92

รายการ	งบการเงินรวม							
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
ต้นทุน								
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	87,492.5	100.00	235,241.6	100.00	772,722.8	100.00	1,317,979.4	100.00

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

### เงินมัดจำที่ดิน

เงินมัดจำที่ดินของบริษัทฯ ได้แก่ เงินมัดจำที่ดินสำหรับโครงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีเงินมัดจำที่ดินจำนวน 7.7 ล้านบาท 177.0 ล้านบาท 90.4 ล้านบาท และ 117.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 6.32 ร้อยละ 38.51 ร้อยละ 8.94 และร้อยละ 7.36 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

เงินมัดจำที่ดิน ณ สิ้นปี 2555 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2,206.84 จากสิ้นปี 2554 มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ได้วางเงินมัดจำเพื่อจะซื้อที่ดินมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มมากขึ้นจากปี 2554 อย่างไรก็ตาม เงินมัดจำที่ดิน ณ สิ้นปี 2556 ลดลงร้อยละ 48.93 จากสิ้นปี 2555 เนื่องจากเงินมัดจำที่ดินโครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean และ โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1 ได้โอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายที่ดินแล้วเสร็จเมื่อปี 2556 แม้ว่าบริษัทฯ ได้วางเงินมัดจำเพื่อจะซื้อที่ดินเพิ่มเติมอีกจำนวน 3 โครงการ รวมจำนวน 88.3 ล้านบาท และเงินมัดจำที่ดิน ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.27 มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีการซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยได้วางเงินมัดจำที่ดินสำหรับ 3 โครงการใหม่ จำนวน 35.5 ล้านบาท (โครงการ The Cabana สำโรง โครงการ Pause สุขุมวิท 103 และโครงการ Pause สุขุมวิท 115) ในขณะที่โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 และ โครงการ Notting Hill ดิวานนท์-แคราย ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วในงวด 9 เดือนปี 2557

โครงการ	งบการเงินรวม							
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
Notting Hill สุขุมวิท 107	7,672.5	100.00	-	-	-	-	-	-
The Knight I และ II สุขุมวิท 107	-	-	2,528.0	1.43	-	-	-	-
B-Loft สุขุมวิท 115	-	-	-	-	21,875.0	24.20	-	-
Knightsbridge Sky River Ocean	-	-	71,400.0	40.34	-	-	-	-
B-Republic สุขุมวิท101/1	-	-	55,400.0	31.30	-	-	-	-
Tropicana เอรಾವิน	-	-	-	-	62,000.0	68.59	62,000.0	52.65
Villa Lasalle สุขุมวิท 105	-	-	47,664.0	26.93	2,100.5	2.32	20,225.3	17.18
Notting Hill ดิวานนท์-แคราย	-	-	-	-	4,420.0	4.89	-	-
โครงการ The Cabana สำโรง	-	-	-	-	-	-	7,770.0	6.60
โครงการ Pause สุขุมวิท 103	-	-	-	-	-	-	23,508.0	19.96
โครงการ Pause สุขุมวิท 115	-	-	-	-	-	-	4,255.9	3.61
รวมเงินมัดจำที่ดินทั้งสิ้น	7,672.5	100.00	176,992.0	100.00	90,395.5	100.00	117,759.2	100.00

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

### เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่าก่อสร้าง

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างของบริษัทฯ ได้แก่ เงินจ่ายล่วงหน้าของงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 6.5 ล้านบาท 64.0 ล้านบาท และ 43.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.41 ร้อยละ 6.33 และร้อยละ 2.69 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ สิ้นปี 2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 883.96 จากสิ้นปี 2555 และลดลงร้อยละ 32.67 จากสิ้นปี 2556 มีสาเหตุหลักมาจาก ณ สิ้นปี 2556 มีเงินจ่ายล่วงหน้า-ค่าก่อสร้างหลักมาจากโครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 และโครงการ Knightsbridge Sky River Ocean ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68.87 ของเงินจ่ายล่วงหน้า-ค่าก่อสร้างรวม โดยนโยบายการจ่ายเงินล่วงหน้า-ค่าก่อสร้าง จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และผู้รับเหมา โดยปกติส่วนใหญ่บริษัทฯ จะชำระค่าจ้างล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 5 ของมูลค่าก่อสร้างตามสัญญา

โครงการ	งบการเงินรวม							
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
โครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107	-	-	-	-	5,840.3	9.13	24.4	0.06
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	-	-	6,500.0	100.00	14,672.7	22.94	6,617.4	15.37
โครงการ B-Loft สุขุมวิท115	-	-	-	-	5,029.6	7.87	2,246.0	5.21
โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean	-	-	-	-	29,375.8	45.93	26,961.7	62.61
โครงการ B-Republic สุขุมวิท101/1	-	-	-	-	9,039.2	14.13	4,214.1	9.79
โครงการ Tropicana เอรಾವดี							1,000.0	2.32
โครงการ Notting Hill ทิวานนท์-แคราย							1,000.0	2.32
โครงการ Notting Hill พหล-เกษตร							1,000.0	2.32
<b>รวมเงินจ่ายล่วงหน้า - ค่าก่อสร้าง</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,500.0</b>	<b>100.00</b>	<b>63,957.6</b>	<b>100.00</b>	<b>43,063.6</b>	<b>100.00</b>

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

### สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินมัดจำอื่น ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 0.7 ล้านบาท 1.7 ล้านบาท 11.5 ล้านบาท และ 20.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.60 ร้อยละ 0.37 ร้อยละ 1.14 และร้อยละ 1.30 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2555 2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 130.99 จากสิ้นปี 2554 ร้อยละ 582.26 จากสิ้นปี 2555 และร้อยละ 80.31 จากสิ้นปี 2556 มีสาเหตุหลักมาจากเงินมัดจำอื่น เช่น เงินมัดจำการซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งสำหรับโครงการ และค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า



### เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 0.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินค้ำประกันเครื่องรูดบัตรเครดิต คิดเป็นร้อยละ 0.11 ของสินทรัพย์รวมในปีดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 บริษัทฯ ไม่มีเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เนื่องจากบริษัทฯ ได้ยกเลิกการใช้เครื่องรูดบัตรเครดิตดังกล่าวแล้ว

### เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ได้แก่ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่นายพีระพงศ์ จรูญเอก ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2555 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1.0 ล้านบาท และ 1.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.82 และร้อยละ 0.21 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2556 เป็นต้นมา บริษัทฯ ไม่มียอดเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบริษัทฯ ได้ปรับเป็นรายการเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกันทั้งจำนวนในปีดังกล่าว (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 - ข้อ 14. รายการระหว่างกัน)

### ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 8.1 ล้านบาท และ 9.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.80 และ ร้อยละ 0.57 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

ที่ดินรอการพัฒนา	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 (พันบาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 (พันบาท)	กรรมสิทธิ์
ที่ดินโครงการเทพารักษ์ 4	0-1-99	8,066.9	8,066.9	บริษัท ออร์จิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ดินแปลงถนนของโครงการ Notting Hill ดิวานนท์-แคราย	0-0-71.2	-	1,086.0	บริษัท ออร์จิ้น วัน จำกัด
<b>รวมทั้งสิ้น</b>		<b>8,066.9</b>	<b>9,152.9</b>	

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งได้แก่ ที่ดินแปลงเทพารักษ์ 4 จำนวน 8.1 ล้านบาท แบ่งเป็นต้นทุนค่าที่ดิน 7.6 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมจำนวนประมาณ 0.5 ล้านบาท ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินแปลงเทพารักษ์ 4 จากกรรมการของกลุ่มบริษัทฯ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 - ข้อ 14. รายการระหว่างกัน) และปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ดังนั้น บริษัทฯ จึงจัดรายการที่ดินดังกล่าวนี้เป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา 9.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.46 จากสิ้นปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ ซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อเป็นแปลงถนนทางเข้าออกของโครงการ Notting Hill ดิวานนท์-แคราย

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ได้แก่ ห้องชุดในคอนโดมิเนียม ของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2.5 ล้านบาท และ 2.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.25 และ ร้อยละ 0.14 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	งบการเงินรวม		กรรมสิทธิ์
	มูลค่าตามบัญชี 31 ธันวาคม 2556 (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี 30 กันยายน 2557 (ล้านบาท)	
อาคาร Sense Of London สุขุมวิท 109 ห้อง 201 (1899/19)	637.2	581.5	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
อาคาร Sense Of London สุขุมวิท 109 ห้อง 202 (1899/20)	657.7	600.2	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
อาคาร Sense Of London สุขุมวิท 109 ห้อง 203 (1899/21)	634.4	579.0	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
อาคาร Sense Of London สุขุมวิท 109 ห้อง 204 (1899/22)	589.6	538.0	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>2,518.9</b>	<b>2,298.7</b>	

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 2.5 ล้านบาท และ 2.3 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นการโอนมาจากรายการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในห้องชุดของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 จำนวน 4 ห้อง เพื่อปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่รายย่อย เช่น ร้านซักรีด ร้านขายของชำ เป็นต้น ทั้งนี้ การที่บริษัทฯ ลงทุนในห้องชุดของโครงการดังกล่าว เพื่อเป็นการให้บริการและอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าผู้ซื้อบ้านภายในโครงการดังกล่าว ซึ่งเป็นโครงการแรกของบริษัทฯ

### อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์สุทธิของบริษัทฯ ได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานขาย เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีอาคารและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 2.2 ล้านบาท 3.5 ล้านบาท 20.8 ล้านบาท และ 25.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.77 ร้อยละ 0.77 ร้อยละ 2.06 และร้อยละ 1.61 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

อาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ สิ้นปี 2555 2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 63.80 จากสิ้นปี 2554 ร้อยละ 490.30 จากสิ้นปี 2555 และร้อยละ 23.67 จากสิ้นปี 2556 มีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีการลงทุนเพิ่มเติมในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นอย่างมาก เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการก่อสร้างสำนักงานขายเพิ่มมากขึ้นสอดคล้องกับการเปิดจองโครงการใหม่ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งมีโครงการที่เริ่มเปิดจองในงวด 9 เดือนปี 2557 จำนวน 4 โครงการ (โครงการ Tropicana เอราวัน โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105 โครงการ Notting Hill ติวานนท์-แคราย และโครงการ The Cabana สำโรง) สำหรับปี 2556 เปิดจองจำนวน 6 โครงการ (โครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107 โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean และโครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1) เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555

บริษัทฯ มีโครงการใหม่ที่เริ่มเปิดจองครั้งแรกเพียงจำนวน 2 โครงการ (โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 และโครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107)

อาคารและอุปกรณ์	งบการเงินรวม							
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		30 กันยายน 2557	
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	1,931.5	89.71	2,123.5	60.21	16,080.9	77.24	19,905.6	77.31
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	221.6	10.29	802.1	22.74	2,158.4	10.37	3,319.1	12.89
ยานพาหนะ	-	-	601.3	17.05	2,540.5	12.20	2,097.6	8.15
งานระหว่างก่อสร้างอาคารสำนักงานขาย	-	-	-	-	39.7	0.19	425.1	1.65
<b>รวม – สุทธิ</b>	<b>2,153.1</b>	<b>100.00</b>	<b>3,526.9</b>	<b>100.00</b>	<b>20,819.5</b>	<b>100.00</b>	<b>25,747.4</b>	<b>100.00</b>

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

### สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ได้แก่ ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิจำนวน 0.4 ล้านบาท และ 0.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.04 และร้อยละ 0.02 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ ณ สิ้นปี 2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2555 เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่มีการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ที่บริษัทฯ ซื้อมาในระหว่างปี 2556 เพื่อประโยชน์ในการใช้สนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และ ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิลดลงร้อยละ 17.37 จากสิ้นปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ ทอยอดตัดชำระค่าตัดจำหน่าย โดยไม่ได้มีการลงทุนซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้นแต่อย่างใด

### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งบริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้

ณ วันที่ ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 3.5 ล้านบาท 6.2 ล้านบาท 14.3 ล้านบาท และ 26.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 2.85 ร้อยละ 1.35 ร้อยละ 1.42 และร้อยละ 1.63 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2555 2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 79.38 จากสิ้นปี 2554 ร้อยละ 130.35 จากสิ้นปี 2555 และร้อยละ 82.82 จากสิ้นปี 2556 มีสาเหตุหลักมาจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งเป็นผลมาจากการเปิดจองโครงการใหม่ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นรายได้ทางภาษีและบริษัทฯ ได้ชำระภาษีไปแล้ว อย่างไรก็ตาม ในทางบัญชีบริษัทฯ ยังไม่ได้บันทึกเป็นรายได้ดังกล่าว แต่จะบันทึกเป็นรายได้ขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ ดังนั้น จึงถือเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

### สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินค้ำประกันค่าไฟฟ้าและน้ำประปา เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 0.02 ล้านบาท 0.1 ล้านบาท 0.3 ล้านบาท และ 0.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.02 ร้อยละ 0.01 ร้อยละ 0.03 และ ร้อยละ 0.03 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2555 2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 176.47 จากสิ้นปี 2554 ร้อยละ 410.06 จากสิ้นปี 2555 และร้อยละ 83.05 จากสิ้นปี 2556 มีสาเหตุหลักมาจากเงินค้ำประกันค่าไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น

#### 16.1.4.2 การวิเคราะห์แหล่งที่มาของเงินทุน

##### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 86.4 ล้านบาท 247.0 ล้านบาท 710.2 ล้านบาท และ 1,350.2 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้นจากจำนวน 3 โครงการในปี 2554 เป็นจำนวน 20 โครงการ ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 โดยองค์ประกอบหลักของหนี้สินรวม ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งหนี้สินรวมของบริษัทฯ ในช่วงปี 2554-2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 69.87 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 หนี้สินรวมของบริษัทฯ มีจำนวน 247.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 185.98 จากจำนวน 86.4 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2554 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมจำนวน 199.2 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 หนี้สินรวมของบริษัทฯ มีจำนวน 710.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 187.56 จากจำนวน 247.0 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2555 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมจำนวน 530.0 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 หนี้สินรวมของบริษัทฯ มีจำนวน 1,350.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 90.12 จากจำนวน 710.2 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2556 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมจำนวน 1,057.2 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

##### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ตกแต่งอาคาร และด้านการตลาด (งานโฆษณาประชาสัมพันธ์) ซึ่งมีเจ้าหนี้อ่างานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับบริษัทรับเหมาก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเป็นรายการหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 11.2 ล้านบาท 32.7 ล้านบาท 101.6 ล้านบาท และ 145.1 ล้านบาท ตามลำดับ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2555 2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 192.67 จากสิ้นปี 2554 ร้อยละ 210.56 จากสิ้นปี 2555 และร้อยละ 42.78 จากสิ้นปี 2556 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของงานก่อสร้างจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2555 2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม							
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
งานก่อสร้างอาคาร	8,419.5	100.00	21,330.9	100.00	81,013.5	89.96	119,720.8	95.57
ชุดเฟอร์นิเจอร์ และ อุปกรณ์ตกแต่งอาคาร	-	-	-	-	6,879.6	7.64	5,550.9	4.43
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	-	-	-	-	2,166.4	2.40	-	-
<b>รวมเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>	<b>8,419.5</b>	<b>100.00</b>	<b>21,330.9</b>	<b>100.00</b>	<b>90,059.5</b>	<b>100.00</b>	<b>125,271.7</b>	<b>100.00</b>

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการเกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากนายพีระพงศ์ จรูญเอก ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการเกี่ยวข้องกันจำนวน 9.3 ล้านบาท 61.2 ล้านบาท และ 140.0 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2557 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้คืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องทั้งจำนวนแล้ว (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 - ข้อ 14. รายการระหว่างกัน)

### เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของบริษัทฯ คือ เงินที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ จะถูกบันทึกเป็นเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และจะโอนเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ โดยเฉลี่ยคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ถึง 12 ของมูลค่าการขายห้องชุด ขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละโครงการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 32.2 ล้านบาท 77.9 ล้านบาท 200.0 ล้านบาท และ 363.9 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ สิ้นปี 2555 2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 141.81 จากสิ้นปี 2554 ร้อยละ 156.61 จากสิ้นปี 2555 และร้อยละ 81.95 จากสิ้นปี 2556 มีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ ได้ทยอยเปิดขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2554 จนถึงไตรมาส 3 ปี 2557 บริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า ดังนั้น เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าบางส่วนจึงถูกรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีการพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มขึ้นจากแผนการขายงานที่เติบโตขึ้น ทำให้บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในสัดส่วนมากกว่าจำนวนเงินที่โอนเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยรายละเอียดแยกตามรายการ สรุปดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม							
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
Sense of London สุขุมวิท 109	18,953.3	58.80	1,196.0	1.53	-	-	-	-
Kensington สุขุมวิท 107	11,540.5	35.81	24,021.8	30.82	2,782.7	1.39	2,120.9	0.58
Notting Hill สุขุมวิท 107	1,737.5	5.39	23,259.7	29.84	11,590.7	5.80	1,192.2	0.33
The Knight I และ II สุขุมวิท 107	-	-	-	-	8,742.3	4.37	4,440.3	1.22
Knightsbridge สุขุมวิท 107	-	-	29,460.5	37.81	117,456.2	58.73	142,589.2	39.18
B-Loft สุขุมวิท 109	-	-	-	-	7,841.4	3.92	16,150.5	4.44
B-Loft สุขุมวิท 115	-	-	-	-	8,463.8	4.23	18,065.9	4.96
Knightsbridge Sky River Ocean	-	-	-	-	32,574.9	16.29	102,830.0	28.26
B-Republic สุขุมวิท 101/1	-	-	-	-	7,853.9	3.93	19,318.2	5.31
Tropicana เเระวิฬ	-	-	-	-	2,693.2	1.34	33,886.0	9.31
Villa Lasalle สุขุมวิท 105	-	-	-	-	-	-	19,427.1	5.34
Notting Hill ติวานนท์-แคราย	-	-	-	-	-	-	477.7	0.13
The Cabana ส้าโรง	-	-	-	-	-	-	3,407.6	0.94
<b>รวมเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า</b>	<b>32,231.3</b>	<b>100.00</b>	<b>77,938.0</b>	<b>100.00</b>	<b>199,999.1</b>	<b>100.00</b>	<b>363,905.6</b>	<b>100.00</b>

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

## รายละเอียดการชำระเงินของโครงการของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 สรุปดังนี้

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว		มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		มูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ		เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		เงินที่ค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
	พื้นที่บาท	พื้นที่บาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	พื้นที่บาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ	พื้นที่บาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	พื้นที่บาท	ร้อยละของเงินที่กำหนดชำระสะสม	พื้นที่บาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	พื้นที่บาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	261,076.4	256,751.3	98.3	4,325.1	1.66	256,974.0	98.43	256,974.0	100.00	-	-	4,102.4	1.57	
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	295,421.8	287,688.8	97.4	7,733.0	2.62	290,071.8	98.19	290,071.8	100.00	-	-	5,350.0	1.81	
โครงการ The Knight I สุขุมวิท 107	125,988.2	77,875.3	61.8	48,112.9	38.2	80,617.0	63.99	80,562.9	99.93	54.0	0.07	45,371.2	36.01	
โครงการ The Knight II สุขุมวิท 107	85,882.2	75,151.2	87.5	10,731.0	12.5	75,788.4	88.25	75,681.4	99.86	107.0	0.14	10,093.7	11.75	
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	721,804.4	-	-	-	-	142,454.0	19.74	141,759.7	99.51	694.3	0.49	579,350.4	80.26	
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109	157,314.4	-	-	-	-	16,179.8	10.29	16,031.6	99.08	148.2	0.92	141,134.6	89.71	
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115	191,670.8	-	-	-	-	18,472.7	9.64	18,253.6	98.81	219.1	1.19	173,198.1	90.36	
โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean	1,287,753.2	-	-	-	-	106,724.6	8.29	105,236.9	98.61	1,487.8	1.39	1,181,028.6	91.71	
โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1	395,823.8	-	-	-	-	20,343.9	5.14	20,008.4	98.35	335.4	1.65	375,479.9	94.86	
โครงการ Tropicana เอราวัณ	278,443.7	-	-	-	-	35,532.1	12.76	34,892.5	98.20	639.7	1.80	242,911.5	87.24	
โครงการ Villa Lasalle	447,428.7	-	-	-	-	23,672.5	5.29	23,508.0	99.30	164.6	0.70	423,756.2	94.71	

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว		มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		มูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ		เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		เงินที่ค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
	พื้นที่บาท	พื้นที่บาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	พื้นที่บาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ	พื้นที่บาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	พื้นที่บาท	ร้อยละของเงินที่ชำระสะสม	พื้นที่บาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	พื้นที่บาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	
สุขุมวิท 105														
โครงการ Notting Hill ดีวานนท์-แคราย	45,721.1	-	-	-	-	824.2	1.80	824.2	100.00	-	-	44,896.9	98.20	
โครงการ The Cabana สำโรง	86,412.5	-	-	-	-	21,025.4	24.33	21,025.4	100.00	-	-	65,387.0	75.67	
<b>รวม</b>	<b>4,380,741.0</b>	<b>697,466.6</b>	<b>15.9</b>	<b>70,901.9</b>	<b>1.6</b>	<b>1,088,680.5</b>	<b>24.85</b>	<b>1,084,830.4</b>	<b>99.65</b>	<b>3,850.1</b>	<b>0.35</b>	<b>3,292,060.5</b>	<b>75.15</b>	

แหล่งที่มา : ข้อมูลบริษัทฯ



สำหรับรายละเอียดค้ำชำระสะสมเงินของโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 มีดังนี้

ชื่อโครงการ	เงินค้ำชำระสะสม		ค้ำชำระ 1-3 เดือน		ค้ำชำระ 3-6 เดือน		ค้ำชำระเกิน 6 เดือน	
	จำนวน ราย	พื้นที่บาท	จำนวน ราย	พื้นที่บาท	จำนวน ราย	พื้นที่บาท	จำนวน ราย	พื้นที่บาท
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการ The Knight I สุขุมวิท 107	1	54.0	-	-	1	54.0	-	-
โครงการ The Knight II สุขุมวิท 107	1	107.0	1	107.0	-	-	-	-
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	21	694.3	18	520.8	3	173.5	-	-
โครงการ B-Loft สุขุมวิท109	9	148.2	8	118.3	1	29.9	-	-
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115	14	219.1	12	125.7	2	93.4	-	-
โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean	44	1,487.8	36	1,044.5	8	443.3	-	-
โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1	9	335.4	6	199.6	3	135.8	-	-
โครงการ Tropicana เอรಾವิน	9	639.7	4	116.0	5	523.7	-	-
โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105	10	164.6	10	164.6	-	-	-	-
โครงการ Notting Hill ดิวานนท์-แคราย	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการ The Cabana สำโรง	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>108</b>	<b>3,850.1</b>	<b>95</b>	<b>2,396.5</b>	<b>23</b>	<b>1,453.6</b>	-	-

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

### ภาษีเงินได้ค้ำจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีภาษีเงินได้ค้ำจ่ายจำนวน 3.4 ล้านบาท 11.3 ล้านบาท และ 3.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2554 บริษัทฯ ไม่มีภาษีเงินได้ค้ำจ่าย เนื่องจาก บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงาน

ภาษีเงินได้ค้ำจ่าย ณ สิ้นปี 2555 2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 231.38 จากสิ้นปี 2555 และลดลงร้อยละ 66.8 จากสิ้นปี 2556 ซึ่งสอดคล้องกับผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ

### เจ้าหนี้ค้ำหุ้น

เจ้าหนี้ค้ำหุ้นของบริษัทฯ เกิดจากการที่บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนซื้อหุ้นของออริจิ้น วัน จากผู้ถือหุ้นเดิม เมื่อ ตุลาคม 2555 เพื่อการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ แต่ยังคงชำระการจ่ายค้ำหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2556 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้ค้ำหุ้นจำนวน 1.00 ล้านบาท และ 1.00 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค้ำหุ้น

เรียบร้อยแล้ว เมื่อเดือนพฤษภาคม 2557 ที่ผ่านมา (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 - ข้อ 14. รายการระหว่างกัน)

### หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วยภาษีหัก ณ ที่จ่าย เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 0.3 ล้านบาท 0.8 ล้านบาท 3.4 ล้านบาท และ 2.4 ล้านบาท ตามลำดับ

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 เพิ่มขึ้นร้อยละ 183.35 จากสิ้นปี 2554 และร้อยละ 342.31 จากสิ้นปี 2555 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับงานโฆษณา ประชาสัมพันธ์ของโครงการ และงานก่อสร้างโครงการ ซึ่งสอดคล้องกับการที่บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 ลดลงร้อยละ 27.59 จากสิ้นปี 2556 ซึ่งไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

### เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 42.7 ล้านบาท 121.2 ล้านบาท 330.0 ล้านบาท และ 693.3 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2555 2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 184.02 จากสิ้นปี 2554 ร้อยละ 172.24 จากสิ้นปี 2555 และร้อยละ 110.11 จากสิ้นปี 2556 มีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ กู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้น สอดคล้องกับการขยายงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง จากจำนวน 2 โครงการ ณ สิ้นปี 2554 เป็นจำนวน 7 โครงการ ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 แม้ว่าบริษัทฯ ได้ทยอยจ่ายชำระคืนเงินต้นตามการปลดจำนองของห้องชุด สำหรับโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์แก่ลูกค้าแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแยกตามรายโครงการ สรุปดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม							
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
Sense of London สุขุมวิท 109	33,732.2	79.03	-	-	-	-	-	-
Kensington สุขุมวิท 107	8,950.0	20.97	41,999.9	34.65	-	-	-	-
Notting Hill สุขุมวิท 107	-	-	17,000.0	14.02	-	-	-	-
The Knight I และ II สุขุมวิท 107	-	-	-	-	39,190.5	11.88	-	-
Knightsbridge สุขุมวิท 107	-	-	50,596.0	41.74	110,787.2	33.57	201,487.2	29.06
B-Loft สุขุมวิท 109	-	-	11,620.0	9.59	17,751.0	5.38	82,055.9	11.83
B-Loft สุขุมวิท 115	-	-	-	-	-	-	57,614.5	8.31
Knightsbridge Sky River Ocean	-	-	-	-	85,000.0	25.76	85,000.0	12.26

B-Republic สุขุมวิท 101/1	-	-	-	-	77,268.0	23.41	187,503.9	27.04
Notting Hill ทิวาโน่-แคราย	-	-	-	-	-	-	27,000.0	3.89
Notting Hill พหล-เกษตร	-	-	-	-	-	-	52,680.0	7.60
<b>รวมเงินกู้ยืมระยะยาว</b>	<b>42,682.2</b>	<b>100.00</b>	<b>121,215.9</b>	<b>100.00</b>	<b>329,996.7</b>	<b>100.00</b>	<b>693,341.4</b>	<b>100.00</b>
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	33,732.2	79.03	58,999.9	48.67	64,941.5	19.68	528,661.4	76.25
<b>เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</b>	<b>8,950.0</b>	<b>20.97</b>	<b>62,216.0</b>	<b>51.33</b>	<b>265,055.2</b>	<b>80.32</b>	<b>164,680.0</b>	<b>23.75</b>

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

โดยทั่วไป บริษัทฯ จะสามารถเบิกใช้เงินกู้สำหรับค่าที่ดินและค่าก่อสร้างได้ เมื่อบริษัทฯ มียอดขายโครงการแล้ว อยู่ที่ช่วงประมาณร้อยละ 30 ถึงร้อยละ 50 ของมูลค่าโครงการ (แล้วแต่ธนาคาร) และชำระคืนเงินกู้เมื่อ บริษัทฯ มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ โดยหักคืนเงินกู้ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ถึงร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายห้องชุด (แล้วแต่ธนาคาร)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ ที่สำคัญ (Loan Covenants) ได้แก่ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ไม่เกินกว่า 4.0 เท่า (แล้วแต่ธนาคาร) และการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของนายพีระพงศ์ จรุงเอก และนางอารดา จรุงเอก รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.0 – 51.0 (แล้วแต่ธนาคาร) อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมามีบริษัทฯ สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวไม่เกินกว่าที่ธนาคารผู้ให้กู้กำหนด

ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยที่เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของแต่ละธนาคาร (MLR)

### หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ

หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อของบริษัทฯ เป็นรายการสัญญาเช่าการเงินของบริษัทฯ กับบริษัทลีสซิ่งในการเช่ายานพาหนะเพื่อใช้ในการดำเนินงาน อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 4 - 5 ปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อรวมจำนวน 0.5 ล้านบาท 1.4 ล้านบาท และ 1.1 ล้านบาท ตามลำดับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 เนื่องจากในปี 2554 บริษัทฯ ยังไม่มีรายการเช่าซื้อดังกล่าว และเพิ่มขึ้นร้อยละ 169.81 จากสิ้นปี 2555 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าซื้อยานพาหนะเพิ่มขึ้น จากจำนวน 1 คัน ณ สิ้นปี 2555 เพิ่มเป็นจำนวน 3 คัน ณ สิ้นปี 2556 เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อลดลงร้อยละ 20.57 จากสิ้นปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยชำระคืนค่าเช่าซื้อ โดยไม่ได้ทำสัญญาเช่าซื้อเพิ่มเติม

หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2554 2555 2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 สรุปดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม							
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ	-	-	503.0	100.00	1,425.0	100.00	1,132.0	100.00

รายการ	งบการเงินรวม							
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		30 กันยายน 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	102.7	20.42	392.4	27.54	402.7	35.58
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	400.3	79.58	1,032.6	72.46	729.2	64.42

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

### สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ คือ ภาระผูกพันของบริษัทฯ ที่จะต้องจ่ายเงินชดเชยให้กับพนักงานเมื่อออกจากงาน ตามผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ และในปี 2556 บริษัทฯ ได้ว่าจ้างนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระเพื่อจัดทำการคำนวณสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานจำนวน 0.2 ล้านบาท 0.3 ล้านบาท และ 0.6 ล้านบาท ตามลำดับ

สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ สิ้นปี 2555 2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 เนื่องจากยังไม่มีสำรองผลประโยชน์ยาวของพนักงาน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.06 จากสิ้นปี 2555 และร้อยละ 117.54 จากสิ้นปี 2556 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสำรองผลประโยชน์จากจำนวนพนักงานที่เพิ่มมากขึ้น ที่แปรผันตามค่าใช้จ่ายเงินเดือนของพนักงานที่เพิ่มขึ้น

### ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

#### ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 30 กันยายน 2557 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน สรุปดังนี้

ก) บริษัทฯ มีภาระผูกพันจากสัญญาก่อสร้างโครงการ เป็นจำนวนประมาณ 1,000 ล้านบาท และ 897 ล้านบาท ตามลำดับ

ข) บริษัทฯ มีภาระผูกพันจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เป็นจำนวนประมาณ 121 ล้านบาท และ 240 ล้านบาท ตามลำดับ

#### ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 30 กันยายน 2557 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันจากการเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ อายุสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 - 3 ปี ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ สรุปดังนี้

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2556	30 กันยายน 2557
	พันบาท	พันบาท
ภายใน 1 ปี	4,242.2	5,109.4
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,046.6	509.4
<b>รวม</b>	<b>5,288.8</b>	<b>5,618.8</b>

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 35.0 ล้านบาท 212.7 ล้านบาท 300.8 ล้านบาท และ 250.2 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งมีการเพิ่มทุนจำนวน 150.0 ล้านบาท และจำนวน 25.0 ล้านบาท ในปี 2555 และปี 2556 ตามลำดับ โดยรายการหลักของส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ได้แก่ ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว และกำไรสะสม ซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ ในช่วงปี 2554-2556 และสิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 30.13 ของสินทรัพย์รวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีจำนวน 212.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 507.3 จากจำนวน 35.0 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2554 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจากเดิม 50.0 ล้านบาทเป็น 200.0 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 15 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2555 บริษัทฯ ยังได้เริ่มทยอยรับรู้รายได้จากโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 และบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ ณ สิ้นปี 2555 เท่ากับ 28.6 ล้านบาท ส่งผลให้ในส่วนของผู้ถือหุ้น กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร เพิ่มขึ้นเป็น 10.8 ล้านบาท จากจำนวน -16.8 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2554

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีจำนวน 300.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.5 จากจำนวน 212.7 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2555 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 200.0 ล้านบาทเป็น 300.0 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 10 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 100.0 ล้านบาท โดยเรียกชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 25.0 ล้านบาท นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ เริ่มทยอยรับรู้รายได้จากโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 เพิ่มเติม ส่งผลให้กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้นเป็น 75.0 ล้านบาท จากจำนวน 10.8 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2555

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 มีจำนวน 250.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.81 จากจำนวน 300.8 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2556 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จำนวน 84.4 ล้านบาท

ในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2554-2556) บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผล แต่สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น จำนวน 84.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นเงินปันผลต่อหุ้นจำนวน 3.8 บาทต่อหุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ณ วันที่จ่ายเงินปันผล) และอัตราการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลต่อกำไรสุทธิสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 คิดเป็นอัตราร้อยละ 249.53

### ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) เท่ากับ 2.47 เท่า 1.16 เท่า 2.36 เท่า และ 5.40 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to Equity ratio) เท่ากับ 1.22 เท่า 0.57 เท่า 1.10 เท่า และ 2.78 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2555 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to Equity ratio) ลดลง เนื่องจากบริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 150.0 ล้านบาท โดยชำระแล้วทั้งจำนวน รวมถึงกำไรสุทธิที่เพิ่งเริ่มรับรู้ในปี 2555

ณ สิ้นปี 2556 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to Equity ratio) เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มมากขึ้นเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ของบริษัทฯ

ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี 2557 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to Equity ratio) เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มมากขึ้นเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ของบริษัทฯ รวมทั้งบริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในงวดดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม เมื่อบริษัทฯ ระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญแก่ประชาชนในครั้งนั้นแล้ว จะทำให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง

#### **16.1.4.3 การวิเคราะห์สภาพคล่อง**

##### งบกระแสเงินสด

##### **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน**

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปี 2555 ปี 2556 และงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 จำนวน 221.5 ล้านบาท 259.0 ล้านบาท และ 333.1 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 221.5 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ไปเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการวางเงินมัดจำที่ดิน และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมจำนวน 312.6 ล้านบาท

สำหรับปี 2556 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 259.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ไปเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์กว่า 12 โครงการ จำนวน 525.4 ล้านบาท แม้ว่าบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพียงจำนวน 3 โครงการในปี 2556 และทยอยได้รับเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการเปิดขายโครงการใหม่ๆ

สำหรับงวด 9 เดือนของปี 2557 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 333.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปี 2556 ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ไปเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์กว่า 19 โครงการ จำนวน

512.3 ล้านบาท รวมทั้งมีการวางเงินมัดจำที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ แม้ว่าบริษัทฯ จะทยอยได้รับเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการเปิดขายโครงการ

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2555 ปี 2556 และงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 จำนวน 1.5 ล้านบาท 24.6 ล้านบาท และ 9.7 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1.5 ล้านบาท โดยรายการหลัก ได้แก่ เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้นประมาณ 8.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลงทุนในเงินฝากประจำและเงินลงทุนในหน่วยลงทุน เพื่อการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ และการลงทุนในอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นประมาณ 7.3 ล้านบาท สอดคล้องกับการขยายงานของบริษัทฯ

สำหรับปี 2556 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 24.6 ล้านบาท โดยรายการหลัก ได้แก่ กระแสเงินสดจ่ายจากการลงทุนในอาคารสำนักงานขาย เพื่อรองรับการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ๆ ของบริษัทฯ จำนวน 22.1 ล้านบาท รวมถึงบริษัทฯ มีการจ่ายซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต จำนวน 8.1 ล้านบาท ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษความเป็นไปได้ของโครงการ

สำหรับงวด 9 เดือนของปี 2557 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 9.7 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันปี 2556 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของการลงทุนในสำนักงานขายจากจำนวน 3 โครงการในปี 2556 เป็นจำนวน 2 โครงการ ในงวด 9 เดือนของปี 2557 ส่งผลให้บริษัทฯ มีการลงทุนในอาคารและอุปกรณ์ลดลง รวมทั้งมีการรับคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปี 2555 ปี 2556 และงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 จำนวน 237.7 ล้านบาท 285.5 ล้านบาท และ 357.4 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 237.7 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดรับส่วนใหญ่มาจากการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ จำนวน 152.5 ล้านบาท และเงินสดรับจากการเพิ่มทุน จำนวน 150.0 ล้านบาท แม้ว่าบริษัทฯ มีการชำระคืนหนี้สินระยะยาว จำนวน 74.0 ล้านบาท

สำหรับปี 2556 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 285.5 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดรับส่วนใหญ่มาจากการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ จำนวน 359.5 ล้านบาท และเงินสดรับจากการเพิ่มทุน จำนวน 25.0 ล้านบาท แม้ว่าบริษัทฯ มีการชำระคืนหนี้สินระยะยาว จำนวน 150.7 ล้านบาท

สำหรับงวด 9 เดือนของปี 2557 เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 357.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2556 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ มีการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ จำนวน 458.6 ล้านบาท รวมทั้งมีการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากกรรมการเพิ่มขึ้น จำนวน 78.8 ล้านบาท แม้ว่าบริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จำนวน 84.4 ล้านบาท

**16.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต****1) นโยบายของภาครัฐ**

จากนโยบายของภาครัฐที่มุ่งเน้นการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ซึ่งรวมถึงโครงการระบบขนส่งมวลชนทางราง ทั้งรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล บริษัท คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการขยายการลงทุนดังกล่าว เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้เส้นทางขนส่งมวลชนทางราง ประกอบกับราคาน้ำมันที่ยังคงอยู่ในระดับที่สูง ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่ใกล้เส้นทางขนส่งมวลชนทางรางมากขึ้นเพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายการเดินทาง

นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) จากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายผังเมือง และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม โครงการในปัจจุบันของบริษัทฯ ไม่ได้ได้รับผลกระทบจากการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) แต่อย่างใด

**2) ความผันผวนทางการเมือง**

ความไม่มั่นใจในสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมืองที่มีความยืดเยื้ออาจมีผลทำให้ทำให้อุปสงค์การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง เนื่องจากผู้บริโภคอาจมีความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจทำให้ชะลอการตัดสินใจการซื้ออสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้เนื่องจากโครงการของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ส่วนใหญ่อยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้า ซึ่งถือเป็นจุดขายที่สำคัญ โดยหากการก่อสร้างรถไฟฟ้าถูกชะลอลงเพราะปัจจัยทางการเมือง ย่อมส่งผลให้ลูกค้าไม่มั่นใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ หรือมีการโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า ไม่ตรงตามประมาณการที่บริษัทฯ คาดไว้ ส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยอาจเลื่อนการเปิดโครงการและชะลอการลงทุนเพื่อรอดูสถานการณ์ และจะเปิดโครงการหรือกลับมาลงทุนเมื่อมั่นใจว่าสถานการณ์ต่างๆคลี่คลาย

**3) สภาวะเศรษฐกิจ**

ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกซึ่งส่งผลกระทบต่อประเทศไทยและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค อาจจะทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อลดลง หรืออาจตัดสินใจชะลอการซื้อออกไป ซึ่งทำให้บริษัทฯ อาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการขายโครงการเป็นระยะเวลานานขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ ได้

**4) ความสามารถในการทำกำไร**

แนวโน้มต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้น เช่น ค่าที่ดิน ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุก่อสร้าง ซึ่งจะมีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ คาดว่าจะมีความท้าทายมากขึ้นในการบริหารจัดการต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง และการดำเนินกลยุทธ์การตลาดที่จะสามารถถ่วงระดับราคาขายอสังหาริมทรัพย์ หรือคงระดับความสามารถในการทำกำไรให้มีประสิทธิภาพเหมือนกันที่ผ่านมาในอดีต

**5) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

เนื่องด้วยการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทฯ ต้องมีการพึ่งพิงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก ท่ามกลางปัจจัยความไม่แน่นอนหลายประการ ภาคธนาคารเริ่มมีความ



เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น นอกจากนั้นต้นทุนทางการเงินอาจมีความเสี่ยงที่จะปรับตัวสูงขึ้นได้ ส่งผลให้บริษัท และบริษัทย่อย ชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในอนาคต

#### 6) การเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก

ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญแก่ประชาชนเป็นครั้งแรกในครั้งนี้ จำนวนหุ้นของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นอีก 150 ล้านหุ้น จาก 450 ล้านหุ้น รวมเป็น 600 ล้านหุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.5 บาท) หรือคิดเป็นการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ร้อยละ 25.00 ซึ่งจะส่งผลให้อัตรากำไรต่อหุ้นของบริษัทฯ ในอนาคตลดลงเนื่องจากจำนวนหุ้นที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีโครงการที่พัฒนาเสร็จแล้วและอยู่ในระหว่างการรับรู้รายได้ในปีนี้ และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาซึ่งจะสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในปี 2557 ถึงปี 2560 อีกหลายโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ คาดว่าในระยะยาวบริษัทฯ จะได้รับผลดีจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยเงินที่ได้จะนำไปใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเพื่อชดเชยกับผลกระทบจากจำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว