

ส่วนที่ 2.4

ฐานะการเงินและผลดำเนินงาน

15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

15.1 งบการเงิน

15.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชี

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555	พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ทะเบียนเลขที่ 4521	บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด
บริษัทฯ	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556	พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ทะเบียนเลขที่ 4521	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557	พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ทะเบียนเลขที่ 4521	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

15.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

15.2 ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม					
	1 มกราคม 2556		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	59.44	4.96	98.23	8.18	108.89	5.32
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10.87	0.91	4.92	0.41	4.33	0.21
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.71	0.06	0.13	0.01	1.28	0.06
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	704.45	58.76	763.86	63.59	1,489.12	72.70
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	72.00	5.99	0.00	0.00
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	0.00	0.00	0.00	0.00	80.90	3.95
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.82	0.15	7.15	0.60	6.26	0.31
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	777.29	64.84	946.30	78.78	1,690.78	82.55
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในการร่วมค้า	76.44	6.38	78.00	6.49	34.71	1.69
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	87.03	7.26	168.28	14.01	290.03	14.16
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	253.63	21.16	7.19	0.60	14.12	0.69
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.18	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.06	0.01	0.36	0.03	0.78	0.04
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.16	0.35	1.11	0.09	17.77	0.87
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	421.50	35.16	254.95	21.22	357.40	17.45
รวมสินทรัพย์	1,198.79	100.00	1,201.25	100.00	2,048.19	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00	48.83	2.38
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	95.76	7.99	107.40	8.94	121.20	5.92
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้ำจ่าย	30.74	2.56	29.05	2.42	23.27	1.14
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22.04	1.84	164.84	13.72	495.28	24.18
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	41.00	3.42	117.30	9.76	48.96	2.39
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	0.00	58.30	4.85	28.57	1.39
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.00
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1.38	0.12	1.04	0.09	7.57	0.37
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	22.10	1.84	56.56	4.71	106.14	5.18
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.20	0.27	1.07	0.09	3.11	0.15
รวมหนี้สินหมุนเวียน	216.23	18.04	535.59	44.59	882.93	43.11

	งบการเงินรวม					
	1 มกราคม 2556		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	567.33	47.33	89.59	7.46	384.58	18.78
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	166.71	13.91	259.92	21.64	422.78	20.64
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.53	0.13	0.30	0.03	0.90	0.04
ประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการ	0.00	0.00	2.81	0.23	0.00	0.00
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.00	0.00	0.33	0.03	1.09	0.05
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.23	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	735.80	61.38	352.95	29.38	809.34	39.51
รวมหนี้สิน	952.03	79.42	888.54	73.97	1,692.27	82.62
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 2,400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	200.00	16.68	240.00	19.98	240.00	11.72
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 2,400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	200.00	16.68	240.00	19.98	240.00	11.72
กำไรสะสม	46.76	3.90	72.70	6.05	115.92	5.66
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	246.76	20.58	312.70	26.03	355.92	17.38
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,198.79	100.00	1,201.25	100.00	2,048.19	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2555 ¹		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	349.18	77.56	647.57	98.02	413.29	91.88
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	0.00	0.00	5.45	0.83	14.52	3.23
รายได้จากการให้บริการ	95.21	21.15	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	0.00	0.00	0.00	0.00	4.61	1.02
กำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	0.00	0.00	4.02	0.61	0.00	0.00
ดอกเบี่ยรับ	0.19	0.04	1.70	0.26	1.16	0.26
รายได้อื่น	5.61	1.25	1.93	0.29	16.22	3.61
รวมรายได้	450.21	100.00	660.68	100.00	449.81	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	205.19	45.58	447.70	67.76	254.26	56.53
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	0.00	0.00	3.28	0.50	4.88	1.09
ต้นทุนจากการให้บริการ	53.26	11.83	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการขาย	80.34	17.84	75.13	11.37	37.10	8.25
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	65.04	14.45	77.48	11.73	68.36	15.20
รวมค่าใช้จ่าย	403.83	89.70	603.60	91.36	364.60	81.06
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า						
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	46.37	10.30	57.08	8.64	85.20	18.94
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.33	0.07	1.56	0.24	1.70	0.38
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	46.70	10.37	58.65	8.88	86.91	19.32
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(22.16)	(4.92)	(24.54)	(3.71)	(30.81)	(6.85)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	24.54	5.45	34.11	5.16	56.09	12.47
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(4.93)	(1.09)	(8.16)	(1.24)	(12.88)	(2.86)
กำไรสุทธิสำหรับปี	19.61	4.36	25.95	3.93	43.21	9.61
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	19.61	4.36	25.95	3.93	43.21	9.61
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ²						
กำไรสุทธิสำหรับปี	0.10		0.13		0.18	

หมายเหตุ 1. ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 เป็นการจัดทำงบการเงินรวมโดยผู้บริหารของบริษัทฯ

2. จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอ้างอิงจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อประโยชน์เชิงเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม	
	ปี 2556	ปี 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	34.11	56.09
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน		
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	446.48	253.60
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5.77	13.06
กำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	(4.02)	0.00
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1.56)	(1.70)
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	6.04	0.00
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยน	7.37	(3.45)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	0.00	0.59
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่าย	0.13	0.00
โอนกลับประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการ	0.00	(2.81)
ดอกเบี้ยรับ	(1.70)	(1.16)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	24.26	31.78
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	516.88	346.01
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)		
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1.39	(1.23)
- กิจการอื่น	(2.13)	2.69
เงินทอนจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.57	(1.15)
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(278.44)	(356.38)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	0.00	(66.07)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(7.09)	1.63
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.57	(17.40)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29.51	(56.76)
- กิจการอื่น	(16.63)	54.97
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้ำจ่าย	(1.69)	(10.23)
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1.80	3.54
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(0.74)	1.99
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน	246.99	(98.40)
จ่ายภาษีเงินได้	(7.09)	(6.01)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	239.90	(104.42)

	งบการเงินรวม	
	ปี 2556	ปี 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(72.00)	72.00
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(68.59)	0.00
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	0.00	(565.24)
เงินสตรับจากการลงทุนของเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.00	45.00
เงินสตรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.02	0.00
เงินสดจ่ายซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอุปกรณ์	(85.38)	(141.32)
เงินสตรับจากดอกเบี้ย	0.55	0.30
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(225.41)	(589.27)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	0.00	48.83
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	126.96	(67.71)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	163.06	136.11
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(437.98)	(153.80)
เงินสตรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	195.99	779.22
เงินสตรับจากการเพิ่มทุน	40.00	0.00
จ่ายดอกเบี้ย	(48.63)	(38.31)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	39.40	704.35
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	53.89	10.66
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	59.44	98.23
บวก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มา	0.45	0.00
หัก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่จำหน่าย	(15.55)	0.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	98.23	108.89

หมายเหตุ ในปี 2555 บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (Non-Publicly Accountable Entities) ดังนั้น จึงไม่มีการจัดทำกระแสเงินสด

15.3 ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม		
		ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.59	1.77	1.91
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.31	0.19	0.12
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	n/a	0.64	(0.15)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	37.31	100.62	801.15
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	9.65	3.58	0.45
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ¹	เท่า	1.07	1.30	0.68
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	335.92	227.24	527.88
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	5.37	11.63	4.84
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	67.06	30.96	74.45
วงจรเงินสด	วัน	278.51	249.86	453.88
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	41.84	30.94	39.43
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	10.43	8.74	19.92
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	n/a	0.61 ²	1.02 ³
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	n/a	420.25	(122.55)
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	ร้อยละ	4.36	3.93	9.61
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	7.95	9.28	12.93
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	1.64	2.16	2.66
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	23.21	21.80	453.47
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.38	0.55	0.28
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.86	2.84	4.75
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	n/a	11.18	(2.10)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	n/a	0.41	(0.12)
อัตรากำไรจ่ายปันผล ⁴	ร้อยละ	0.00	0.00	0.00

หมายเหตุ: 1. สินค้าคงเหลือของบริษัทฯ คือ ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2. กำไรอื่นในปี 2556 คือกำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย

3. กำไรอื่นในปี 2557 คือกำไรจากการต่อรองราคาซื้อ

4. บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายปันผลในปี 2555-2557