

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 ได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมมาอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ ออริจิ้น วัน ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ คอนโด เอเจนซี่ ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การบริหารจัดการนิติบุคคลส่วนกลางของคอนโดมิเนียม การเป็นตัวกลางในการจัดหาผู้เช่าห้องชุด เป็นต้น และเป็นการสร้างรายได้เพิ่มเติมและสนับสนุนผลการดำเนินงานให้แก่กลุ่มบริษัทอีกด้วย และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีโครงการคอนโดมิเนียมที่ปิดโครงการแล้ว จำนวน 1 โครงการ อยู่ระหว่างการขายจำนวน 19 โครงการ โดยแบ่งเป็น โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จจำนวน 8 โครงการ (ซึ่งเป็นโครงการของออริจิ้น วัน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109) และโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา จำนวน 11 โครงการ และโครงการในอนาคต จำนวน 7 โครงการ

จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมทั้งแบบอาคาร Low Rise และอาคาร High Rise อย่างต่อเนื่องนั้น ทำให้บริษัทฯ มีอัตราการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องในรอบ 3 ปีที่ผ่านมา (2555-2557) โดยมีอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ร้อยละ 69.79 ทั้งนี้ สำหรับปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 190.8 ล้านบาท 412.7 ล้านบาท และ 550.2 ล้านบาท ตามลำดับโดยในปี 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 ปี 2557 และงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 0.04 ล้านบาท 192.4 ล้านบาท 418.9 ล้านบาท 559.4 ล้านบาท และ 489.5 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จำนวน -15.4 ล้านบาท 28.6 ล้านบาท 64.2 ล้านบาท 70.3 ล้านบาท และ 105.3 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 โครงการ The Knightsbridge 107 และโครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 ในปี 2557 และสำหรับ The Knight I สุขุมวิท 107 โครงการ The Knight II สุขุมวิท

107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1 และโครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 ในงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังไม่มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2554 เนื่องจากรายได้จากการขายห้องชุดในโครงการอาคารชุดพักอาศัย จะบันทึกรับรู้รายได้ขายเมื่อการก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วน ดังนั้นจากการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในระดับสูง อัตรากำไรสุทธิอยู่ในเกณฑ์ดี โดยอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 42.86 ร้อยละ 45.72 ร้อยละ 41.80 และร้อยละ 42.77 และอัตรากำไรสุทธิ คิดเป็นร้อยละ 14.88 ร้อยละ 15.32 ร้อยละ 12.57 และร้อยละ 21.51 สำหรับปี 2555 ปี 2556 ปี 2557 และงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558 ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 ปี 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 121.4 ล้านบาท 459.6 ล้านบาท 1,011.0 ล้านบาท 1,909.8 ล้านบาท และ 2,173.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 ปี 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 86.4 ล้านบาท 247.0 ล้านบาท 710.2 ล้านบาท 1,623.1 ล้านบาท และ 1,781.1 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 35.0 ล้านบาท 212.7 ล้านบาท 300.8 ล้านบาท 286.7 ล้านบาท และ 392.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 ปี 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 คิดเป็น 2.47 เท่า 1.16 เท่า 2.36 เท่า 5.66 เท่า และ 4.54 เท่า ตามลำดับ และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คิดเป็น 1.22 เท่า 0.57 เท่า 1.10 เท่า 3.60 เท่า และ 2.78 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2555 มีแนวโน้มลดลงจากปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีการเพิ่มทุนจำนวน 150.0 ล้านบาทเป็นจำนวน 200.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเป็นหลัก เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นและมีผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้น นอกจากนี้ เมื่อบริษัทฯ ระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญแก่ประชาชนในครั้งนี้อันแล้ว 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 และคอนโด เอเจนซี ตามลำดับ เพื่อให้โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ มีความชัดเจน โปร่งใส และลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนั้น ภายหลังการปรับโครงสร้างดังกล่าว ออริจิ้น วัน จำกัด และคอนโด เอเจนซี จึงกลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 การประกอบธุรกิจ - ข้อ 1.3 การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ)

อย่างไรก็ตาม งบการเงินรวมของบริษัทฯ ในรอบระยะเวลา 4 ปีที่ผ่านมา (2554-2557) และงวดไตรมาส 1 ของปี 2558 สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบตามโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ ณ ปัจจุบันได้ เนื่องจากการจัดทางบ

การเงินรวมของบริษัทฯ ได้พิจารณาว่า ก่อนวันที่ลงทุนดังกล่าว ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่นายพีระพงศ์ จรุงเอก และนางอารดา จรุงเอก ได้ถือหุ้นและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทย่อยทั้งสองบริษัทมาโดยตลอด ดังนั้น การลงทุนครั้งนี้จึงเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน และบริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินรวม โดยถือเสมือนว่าบริษัทย่อยทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มาโดยตลอด

ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนซื้อหุ้นของสองบริษัทย่อยดังกล่าว คิดเป็นจำนวนรวม 2.0 ล้านบาท และเมื่อเทียบกับมูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทย่อยทั้งสองบริษัท จะมีส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันกับมูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทย่อยทั้งสองบริษัท ณ วันที่ซื้อ รวมจำนวน 0.86 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นรายการแยกต่างหากภายใต้ "องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น" สรุปดังนี้

การซื้อหุ้นเพื่อปรับโครงสร้าง การถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ	สัดส่วนที่ลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด (ล้านบาท)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ส่วนเกิน (ต่ำ) กว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน (ล้านบาท)
ออริจิ้น วัน	100.00	1.0	1.0	(0.01)
คอนโด เอเจนซี	100.00	1.0	1.9	0.87
รวม		2.0	2.9	0.86

16.1.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

16.1.3.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2554 ถึงปี 2557

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ถึงปี 2557 สรุปดังนี้

โครงสร้างรายได้	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่							
	31 ธันวาคม 2554* (งบเฉพาะกิจการ)		31 ธันวาคม 2555 (งบการเงินรวม)****		31 ธันวาคม 2556 (งบการเงินรวม)****		31 ธันวาคม 2557 (งบการเงินรวม)****	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	190,844.9	99.17	412,701.7	98.53	550,195.1	98.35
รายได้จากค่าบริการ**	-	-	259.4	0.13	926.4	0.22	2,864.2	0.51
รายได้อื่น***	44.2	100.00	1,337.9	0.70	5,226.4	1.25	6,381.3	1.14
รวมรายได้	44.2	100.00	192,442.2	100.00	418,854.4	100.00	559,440.5	100.0

หมายเหตุ * ในปี 2554 บริษัทฯ ไม่ได้จัดทำงบการเงินรวม อย่างไรก็ตาม ในปีดังกล่าว คอนโด เอเจนซี และ ออริจิ้น วัน ยังไม่มีรายได้จากธุรกิจหลักซึ่งไม่มีนัยสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ

** รายได้จากค่าบริการ ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการนิติบุคคล รายได้ค่าบริการทำความสะอาดนิติบุคคล เป็นหลัก

*** รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก

**** บริษัทฯ จัดทำงบการเงินรวมโดยถือเสมือนว่าบริษัทย่อยทั้งสองอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันมาโดยตลอด

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

รายได้หลักของบริษัทฯคือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 190.8 ล้านบาท 412.7 ล้านบาท และ 550.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.17 98.53 และ 98.35 ของรายได้รวมสำหรับปี 2555 2556 และ 2557 ตามลำดับซึ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เริ่มมีการรับรู้รายได้ครั้งแรกเมื่อโอนกรรมสิทธิ์โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ซึ่งเป็นโครงการแรกของบริษัทฯ เมื่อเดือนเมษายน 2555 และสำหรับรายได้จากค่าบริการจะมาจากธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น รายได้ค่าบริการทำความสะอาดของนิติบุคคลอาคารชุดรายได้จากการบริหารนิติบุคคล และรายได้ค่านายหน้าจากการบริการจัดหาผู้เช่า เป็นต้น ซึ่งดำเนินการผ่านคอนโด เอเจนซี บริษัทย่อยของบริษัทฯ และสำหรับรายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย

ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก ซึ่งรายได้บริการและรายได้อื่นดังกล่าว รวมเป็นจำนวน 1.6 ล้านบาท 6.2 ล้านบาท และ 9.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.83 ร้อยละ 1.47 และร้อยละ 1.65 ของรายได้รวมสำหรับปี 2555 2556 และ 2557 ตามลำดับ ซึ่งเป็นสัดส่วนรายได้ที่ไม่มีนัยสำคัญกับภาพรวมการดำเนินงานของบริษัทฯ

รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อ หลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 มีจำนวน 190.8 ล้านบาท 412.7 ล้านบาท และ 550.2 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 99.17 ร้อยละ 98.53 และร้อยละ 98.35 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ ทั้งนี้ ปี 2554 บริษัทฯ ยังไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากโครงการแรก Sense of London สุขุมวิท 109 อยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการ

ทั้งนี้รายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	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	20,438.7	3.71
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	-	-	-	-	168,525.0	40.83	131,297.5	23.86
โครงการ The Knights I สุขุมวิท 107	-	-	-	-	-	-	118,144.8	21.47
โครงการ The Knights II สุขุมวิท 107	-	-	-	-	-	-	81,090.3	14.74
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	-	-	-	-	-	-	117,717.4	21.40
โครงการ B Loft สุขุมวิท 109	-	-	-	-	-	-	81,506.4	14.81
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	0.00	0.00	190,844.9	100.00	412,701.7	100.00	550,195.1	100.00

หมายเหตุ * ไม่รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

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

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 412.7 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 116.25 จากจำนวน 190.8 ล้านบาท ในปี 2555 เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิมต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา โดยในปี 2556 นี้บริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 2 โครงการได้แก่โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 โดยรายได้หลักในปีดังกล่าวนี้มาจากโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57.26 และร้อยละ 40.83 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับเมื่อพิจารณาสถานะการโอนกรรมสิทธิ์แยกโครงการ บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 เท่ากับร้อยละ 81.49 และร้อยละ 51.07 ของมูลค่าโครงการนั้นๆ ตามลำดับ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการรับรู้รายได้ส่วนที่เหลือของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.96 ของมูลค่าโครงการอย่างไรก็ตาม 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

ในปี 2557 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 550.2 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.32 จากจำนวน 412.7 ล้านบาท ในปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิมต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา โดยในปี 2557 นี้บริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 4 โครงการซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ ได้แก่ โครงการ The Knights I สุขุมวิท 107 โครงการ The Knights II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 และ โครงการ B Loft สุขุมวิท 109 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.47 ร้อยละ 14.74 ร้อยละ 21.40 และร้อยละ 14.81 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ เมื่อพิจารณาสถานะการโอนกรรมสิทธิ์แยกโครงการ บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการ โครงการ The Knights I สุขุมวิท 107 โครงการ The Knights II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 และ โครงการ B Loft สุขุมวิท 109 เท่ากับร้อยละ 86.87 ร้อยละ 71.13 ร้อยละ 15.09 และ ร้อยละ 35.44 ของมูลค่าโครงการนั้นๆ ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการรับรู้รายได้ส่วนที่เหลือของโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.05 และ ร้อยละ 39.79 ของมูลค่าโครงการ ตามลำดับ

ตารางด้านล่าง แสดงสถานะการโอนตามมูลค่าของโครงการคอนโดมิเนียม สำหรับปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557

โครงการ	เดือนที่เริ่มก่อสร้างโครงการ	เดือนที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	งบการเงินเฉพาะกิจการ				ยอดขายสะสม ณ 31 มีนาคม 2558
				งบการเงินรวม				
				31 ธันวาคม 2554	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	
โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109	มีนาคม 2554	เมษายน 2555	198.7	-	96.04	3.96	-	100.00
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	เมษายน 2555	พฤษภาคม 2556	300.0	-	-	78.77	6.81	88.02

หมายเหตุ: คำนวณจากยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการในแต่ละช่วงเวลาหารด้วยมูลค่าโครงการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558

โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	กันยายน 2555	กันยายน 2556	340.0	-	-	49.57	38.62	91.55
โครงการ The Knights I สุขุมวิท 107	พฤษภาคม 2556	สิงหาคม 2557	140.0	-	-	-	84.39	92.90
โครงการ The Knights II สุขุมวิท 107	พฤษภาคม 2556	กรกฎาคม 2557	114.0	-	-	-	71.13	79.61
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	มีนาคม 2556	ธันวาคม 2557	810.0	-	-	-	14.53	85.83
โครงการ B Loft สุขุมวิท 109	กันยายน 2556	ธันวาคม 2557	240.0	-	-	-	33.96	74.72

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วยรายได้ค่าบริการ ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก

รายได้อื่นของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 เท่ากับ 0.04 ล้านบาท 1.6 ล้านบาท 6.2 ล้านบาท และ 9.2 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 ร้อยละ 0.83 ร้อยละ 1.47 และร้อยละ 1.65 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ในปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 1.6 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,511.20 จากจำนวน 0.04 ล้านบาท ในปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืม และรายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้นเป็นหลัก

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 6.2 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 285.20 จากจำนวน 1.6 ล้านบาท ในปี 2555 เนื่องจากมีรายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นเป็นหลัก นอกจากนี้ รายได้จากค่าบริการจากธุรกิจของคอนโด เอเจนซี มีจำนวนเพิ่มขึ้นจาก 0.3 ล้านบาทในปี 2555 เป็นจำนวน 0.9 ล้านบาท ในปี 2556 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 257.69 ซึ่งสอดคล้องกับการที่บริษัทฯ มีโครงการแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น และได้เข้าดำเนินการบริหารนิติบุคคลของโครงการเพิ่มขึ้นดังกล่าว

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 9.2 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.26 จากจำนวน 6.2 ล้านบาท ในปี 2556 เนื่องจากมีรายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้น ได้แก่ รายได้จากค่าบริการนิติบุคคลอาคารชุดของคอนโด เอเจนซี เพิ่มขึ้นเป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับการที่บริษัทฯ มีโครงการแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น และได้เข้าดำเนินการบริหารนิติบุคคลของโครงการเพิ่มขึ้นดังกล่าว

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน และค่าก่อสร้างอาคาร โดยระหว่างการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงิน และจะมีการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ

ขายมาเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อมีการบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ สำหรับปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 เท่ากับ 109.1 ล้านบาท 224.0 ล้านบาท และ 320.2 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 56.66 ร้อยละ 53.48 และ ร้อยละ 57.23 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ ทั้งนี้ ปี 2554 บริษัทฯยังไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่รับรู้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน

ในปี 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 109.1 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2554 ซึ่งยังไม่มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากบริษัทฯเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการขายและต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ที่เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนเมษายน 2555

ในปี 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 224.0 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 105.42 จากจำนวน 109.1 ล้านบาท ในปี 2555 เนื่องจากบริษัทฯมีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และ Notting Hill สุขุมวิท 107 ทำให้มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภท ในปี 2556 สัดส่วนต้นทุนค่าที่ดินต่อต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 11.66 ในปี 2555 เป็น ร้อยละ 13.54 ในปี 2556 เนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินมีการปรับเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม สัดส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างต่อต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 86.04 ในปี 2555 เป็นร้อยละ 83.76 ในปี 2556 ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพอันเนื่องมาจากการประหยัดจากขนาด (Economic of Scale) ตามจำนวนโครงการที่บริษัทฯ พัฒนาที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2557 บริษัทฯ มีสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 53.48 ในปี 2556 เป็นร้อยละ 57.23 ในปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Knights I สุขุมวิท 107 โครงการ The Knights II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 และ โครงการ B Loft สุขุมวิท 109 เนื่องจากบริษัทฯมีสัดส่วนต้นทุนค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น เป็นหลัก

ตารางด้านล่าง แสดงต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภทต้นทุนของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557

โครงการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย-ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	-	12,709.4	11.66	30,337.9	13.54	52,632.0	16.44
ต้นทุนขาย-ค่าก่อสร้างอาคาร	-	-	93,819.5	86.04	187,614.9	83.76	254,792.0	79.58
ต้นทุนขาย-ค่าใช้จ่ายอื่นๆ*	-	-	2,516.6	2.30	6,046.0	2.70	12,762.4	3.99
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	0.00	0.00	109,045.5	100.00	223,998.8	100.00	320,186.4	100.00

หมายเหตุ * ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าวิจัยผลกระทบสิ่งแวดล้อม ค่าธรรมเนียมอื่น และดอกเบี้ยการกู้ยืมระหว่างก่อสร้าง เป็นหลัก
แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

ตารางด้านล่าง แสดงต้นทุนขายโครงการคอนโดมิเนียมแยกตามโครงการของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และปี 2557

โครงการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557	
	พื้นที่บาท	ร้อยละ	พื้นที่บาท	พื้นที่บาท	พื้นที่บาท	ร้อยละ	พื้นที่บาท	ร้อยละ
โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109	-	-	109,045.5	100.00	3,705.3	1.65	-	-
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	-	-	-	-	129,582.6	57.85	9,378.9	2.93
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	-	-	-	-	90,710.9	40.50	66,044.7	20.63
โครงการ The Knights I สุขุมวิท 107	-	-	-	-	-	-	71,465.6	22.32
โครงการ The Knights II สุขุมวิท 107	-	-	-	-	-	-	49,520.5	15.47
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	-	-	-	-	-	-	65,305.8	20.40
โครงการ B Loft สุขุมวิท 109	-	-	-	-	-	-	58,471.0	18.25
ต้นทุนขาย อสังหาริมทรัพย์	0.00	0.00	109,045.5	100.00	223,998.8	100.00	320,186.4	100.00

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

ในปี 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดจากโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 จำนวน 109.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ในปี 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และ โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 จำนวน 3.7 ล้านบาท 129.6 ล้านบาท และ 90.7 ล้านบาท คิดเป็นเป็นร้อยละ 1.65 ร้อยละ 57.85 และ ร้อยละ 40.50 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ตามลำดับ

ในปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 The Knights I สุขุมวิท 107 โครงการ The Knights II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 และ โครงการ B Loft สุขุมวิท 109 จำนวน 9.4 ล้านบาท 66.0 ล้านบาท 71.5 ล้านบาท 49.5 ล้านบาท 65.3 ล้านบาท และ 58.5 ล้านบาท คิดเป็นเป็นร้อยละ 2.93 ร้อยละ 20.63 ร้อยละ 22.32 ร้อยละ 15.47 ร้อยละ 20.40 และ ร้อยละ 18.25 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าว

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	190,844.9	100.00	412,701.7	100.00	550,195.1	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	109,045.5	57.14	223,998.8	54.28	320,186.4	58.20
กำไรขั้นต้น	0.00	0.00	81,799.4	42.86	188,702.9	45.72	230,008.7	41.80

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ สำหรับปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 เท่ากับ 81.8 ล้านบาท 188.7 ล้านบาท และ 230.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.86 ร้อยละ 45.72 และร้อยละ 41.8 ตามลำดับ ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2554 บริษัทฯ ยังไม่เริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่มีการการคำนวณกำไรขั้นต้นในปี 2554 เช่นเดียวกัน

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

ในปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 188.7 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 130.69 จากจำนวน 81.8 ล้านบาท ในปี 2555 เนื่องจากในปีดังกล่าว บริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 2 โครงการได้แก่ 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 ล้านบาทนอกจากนี้ในปี 2556 รัฐบาลได้อนุมัติการก่อสร้างส่วนต่อขยายเบริง - บางปู ส่งผลให้ราคาขายห้องชุดของโครงการดังกล่าวสามารถปรับราคาขายได้เพิ่มขึ้น

ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 230.0 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.89 จากจำนวน 188.7 ล้านบาท ในปี 2556 เนื่องจากในปีดังกล่าว บริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 4 โครงการได้แก่ The Knights I สุขุมวิท 107 โครงการ The Knights II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 และโครงการ B Loft สุขุมวิท 109 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.80 ซึ่งปรับตัวลดลงจากปี 2556 เนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ B Loft สุขุมวิท 109 มีสัดส่วนร้อยละ 28.26 ซึ่งน้อยกว่าโครงการอื่น เนื่องจากเดิมบริษัทฯ มีแผนการขอใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจาก BOI บริษัทฯ จึงมีการขายห้องชุดในราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อห้องบางส่วนตามเงื่อนไขการขอรับสิทธิประโยชน์จาก BOI แต่ภายหลังบริษัทฯ พิจารณายกเลิกการใช้สิทธิดังกล่าว เนื่องจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยโดยรวมของบริษัทฯ ลดลงเล็กน้อย

ตารางด้านล่าง แสดงอัตราค่าไถ่ขั้นต้นแยกตามโครงการของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และปี 2557

อัตราค่าไถ่ขั้นต้นแยกโครงการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2554	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557
	โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109	-	42.86	52.88
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	-	-	45.17	54.11
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	-	-	46.17	49.70
โครงการ The Knights I สุขุมวิท 107	-	-	-	39.51
โครงการ The Knights II สุขุมวิท 107	-	-	-	38.93
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	-	-	-	44.52
โครงการ B Loft สุขุมวิท 109	-	-	-	28.26
อัตราค่าไถ่ขั้นต้นของบริษัทฯ	-	42.86	45.72	41.80

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

เมื่อพิจารณาอัตราค่าไถ่ขั้นต้นรายโครงการในแต่ละปีจะพบว่า ในปี 2555 บริษัทฯ มีอัตราค่าไถ่ขั้นต้นจากโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ร้อยละ 42.86 เมื่อเทียบกับอัตราค่าไถ่ขั้นต้นรายโครงการของปี 2556 บริษัทฯ มีอัตราค่าไถ่ขั้นต้นจากโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 ร้อยละ 52.88 ร้อยละ 45.17 และร้อยละ 46.17 ตามลำดับ ส่งผลให้อัตราค่าไถ่ขั้นต้นรวมของบริษัทฯ ดีขึ้นจากร้อยละ 42.86 ในปี 2555 เป็นร้อยละ 45.72 ในปี 2556

นอกจากนี้ อัตราค่าไถ่ขั้นต้นของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ปี 2556 เท่ากับร้อยละ 52.88 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่เท่ากับร้อยละ 42.86 เนื่องจากเป็นกลยุทธ์การบริหารจัดการอัตราค่าไถ่ของบริษัทฯ โดยมีการเก็บห้องชุดบางส่วนไว้รอขาย และทยอยปรับราคาขายห้องชุดเพิ่มขึ้นตามราคาตลาดสำหรับห้องชุดพร้อมอยู่ภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้อัตราค่าไถ่ขั้นต้นสูงขึ้น

สำหรับปี 2557 อัตราค่าไถ่ขั้นต้นของโครงการ B Loft สุขุมวิท 109 ซึ่งพัฒนาโครงการโดย ออริจิ้น วัน มีอัตราน้อยกว่าโครงการอื่นตามเหตุผลที่อธิบายข้างต้น อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการอื่นนั้น บริษัทฯ สามารถคงระดับอัตราค่าไถ่ขั้นต้นที่ประมาณร้อยละ 40.00 ขึ้นไปได้ ทำให้อัตราค่าไถ่ขั้นต้นของปี 2557 ลดลงเล็กน้อยเท่ากับร้อยละ 41.80 จาก ร้อยละ 45.72 ในปี 2556

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย เป็นหลัก โดยค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 สรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการขาย	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด	1,755.4	20.07	2,665.5	9.31	7,681.9	10.06	12,859.2	14.00
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	-	-	8,384.8	29.28	17,102.3	22.39	23,527.1	25.61
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	5,953.0	68.07	10,831.2	37.82	34,110.5	44.66	34,841.8	37.92
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินส่วนงานขาย	-	-	4,775.8	16.68	5,585.5	7.31	9,246.1	10.06
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น*	1,037.6	11.86	1,980.0	6.91	11,899.3	15.58	11,408.9	12.42
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	8,746.0	100.00	28,637.3	100.00	76,379.5	100.00	91,883.0	100.00
สัดส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	15.01	15.01	18.51	18.51	16.70	16.70

หมายเหตุ *ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานขาย ค่าตกแต่งสำนักงานขาย และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นหลัก แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 เท่ากับ 8.7 ล้านบาท 28.6 ล้านบาท 76.4 ล้านบาท และ 91.88 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 15.01 ร้อยละ 18.51 และร้อยละ 16.70 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 ตามลำดับ แต่ไม่สามารถคำนวณสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ในปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2555 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 28.6 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 227.43 จากจำนวน 8.7 ล้านบาท ในปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 จึงมีค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนในปี 2555 จำนวน 8.4 ล้านบาท นอกจากนั้น 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 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 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 Knightl 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 ในขณะที่

รายได้จะรับรู้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งในปี 2556 ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 214.93 เมื่อเทียบกับปี 2555 ที่บริษัทฯ มีการเปิดจองโครงการใหม่เพียง 2 โครงการ

ในปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 91.9 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.30 จากจำนวน 76.4 ล้านบาท ในปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 4 โครงการ ได้แก่ The Knights I สุขุมวิท 107 โครงการ The Knights II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 และ โครงการ B Loft สุขุมวิท 109 จึงส่งผลให้ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนเพิ่มขึ้นตามการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจาก 17.1 ล้านบาท ในปี 2556 เป็น 23.5 ล้านบาทในปี 2557 นอกจากนี้ในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ มีการเปิดจองโครงการใหม่เพิ่มอีก 7 โครงการ ได้แก่ โครงการ Tropicana เอรಾವดี โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105 โครงการ The Cabana สำโรง โครงการ Notting Hill ดิวานนท์-แคราย โครงการ Notting Hill พหล-เกษตราธิ์ โครงการ Pause A สุขุมวิท 107 และโครงการ Pause B สุขุมวิท 107 ทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายเป็นหลัก ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีสัดส่วนใกล้เคียงกับปี 2556

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารเป็นหลักโดยค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 สรุปดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร*	2,637.3	44.32	11,947.8	53.91	20,456.3	58.15	34,268.1	60.85
ค่าธรรมเนียมและบริการอื่นๆ**	412.5	6.93	1,851.8	8.36	2,038.2	5.79	7,763.4	13.79
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินส่วนงานบริหาร	1,154.9	19.40	151.5	0.68	487.4	1.39	1,068.2	1.90
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น***	1,746.3	29.35	8,212.3	37.05	12,194.8	34.67	13,212.9	23.46
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5,951.0	100.00	22,163.4	100.00	35,176.7	100.00	56,312.6	100.00
สัดส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-		11.61		8.52		10.24	

หมายเหตุ * เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนและโบนัส เป็นหลัก

** ค่าธรรมเนียมและบริการอื่นๆ หลักประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าจดจำนอง ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนอาคารชุด และ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่างๆ

*** ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ประกอบด้วย ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าซ่อมแซมทั่วไป ค่าดูแลระบบ และค่าตรวจสอบบัญชี เป็นหลัก

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 เท่ากับ 6.0 ล้านบาท 22.2 ล้านบาท 35.2 ล้านบาท และ 56.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 11.61 ร้อยละ 8.52 และร้อยละ 10.24 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555 2556 และ 2557 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ในปี 2554 บริษัทฯ ยังไม่มีการรับรู้รายได้จากการอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่มีการคำนวณสัดส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2555 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 22.2 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 272.43 จากจำนวน 6.0 ล้านบาท ในปี 2554 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานเป็นหลักซึ่งบริษัทฯ มีการว่าจ้างพนักงานเพิ่มขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายงานของบริษัทฯ

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

ในปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 56.3 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.08 จากจำนวน 35.2 ล้านบาท ในปี 2556 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานเป็นหลัก โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของพนักงาน เพื่อรองรับการขยายตัวของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	190,844.9	100.00	412,701.7	100.00	550,195.1	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	109,045.5	57.14	223,998.8	54.28	320,186.4	58.20
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	14,697.0	n/a	50,800.7	26.62	111,556.2	27.03	148,195.5	26.94
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	(14,697.0)	n/a	30,998.7	16.24	77,146.7	18.69	81,813.1	14.87

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 เท่ากับ - 14.7 ล้านบาท 31.0 ล้านบาท 77.2 ล้านบาท และ 81.8 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน ร้อยละ 16.24 ร้อยละ 18.69 และร้อยละ 14.87 ในปี 2555 2556 และ 2557 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ในปี 2554 บริษัทฯ ยังไม่มีการรับรู้รายได้จากการอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่มีการคำนวณอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2555 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 31.0 ล้านบาทและมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 16.24 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นจากปี 2554 ที่มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานเนื่องจากบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โครงการแรกในปี 2555 จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่สร้างแล้วเสร็จจำนวน 1 โครงการ (โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109) บริษัทฯ จึงมีการรับรู้กำไรจากการดำเนินงานเช่นเดียวกัน

ในปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 77.2 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 148.87 จากจำนวน 31.0 ล้านบาท ในปี 2555 และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 18.69 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นจากปี 2555 เนื่องจาก ในระหว่างปีดังกล่าว บริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 2 โครงการได้แก่ โครงการ

Kensington สุขุมวิท 107 และ โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2555 (โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109)

ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 81.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.05 จากจำนวน 77.1 ล้านบาท ในปี 2556 และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 14.87 ซึ่งปรับตัวลดลงจากปี 2556 เนื่องจากในระหว่างปีดังกล่าว บริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Knights I สุขุมวิท 107 โครงการ The Knights II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge 109 และ โครงการ B Loft สุขุมวิท 109 ซึ่งโครงการ B Loft สุขุมวิท 109 มีอัตรากำไรขั้นต้นน้อยกว่าโครงการอื่นที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2557 ทำให้เฉลี่ยอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อย ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานลดลงเล็กน้อยเช่นกัน

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ เป็นหลัก

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 เท่ากับ 0.2 ล้านบาท 1.6 ล้านบาท 2.1 ล้านบาท และ 2.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 536.58 ร้อยละ 0.84 ร้อยละ 0.49 และ ร้อยละ 0.43 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ในปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 1.6 ล้านบาท 2.1 ล้านบาท และ 2.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 578.85 จากปี 2554 ร้อยละ 27.55 จากปี 2555 และร้อยละ 16.28 จากปี 2556 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากสัญญาเช่าซื้อเพิ่มขึ้น เพื่อใช้ในการบริหารงานของบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทฯ สำหรับปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 เท่ากับ 2.4 ล้านบาท 17.1 ล้านบาท และ 18.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.22 ร้อยละ 4.08 และร้อยละ 3.28 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ ทั้งนี้ ปี 2554 บริษัทฯ ยังไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนจากการดำเนินงาน

ในปี 2555 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 2.4 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2554 ซึ่งยังไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากบริษัทฯ เพิ่งเริ่มรับรู้รายได้จากการขายโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ในปี 2555 ส่งผลให้บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการดำเนินงาน โดยในปี 2555 นี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงเหลือร้อยละ 23.00

ในปี 2556 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 17.1 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 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

ในปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 18.4 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.47 จากจำนวน 17.1 ล้านบาท ในปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มมากขึ้นจากการรับรู้รายได้โครงการใหม่ 4 โครงการคือ โครงการ The Knights I สุขุมวิท 107 โครงการ The Knights II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 และโครงการ B Loft 109

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รวมรายได้	44.2	100.00	192,442.2	100.00	418,854.4	100.00	559,440.5	100.00
รวมค่าใช้จ่าย	15,154.9	34,262.61	159,846.2	83.06	335,555.0	80.11	468,382.0	83.72
กำไร (ขาดทุน) ก่อน ค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(15,110.7)	(34,162.61)	32,596.0	16.94	83,299.4	19.89	91,058.6	16.28
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(237.3)	(536.58)	(1,611.2)	(0.84)	(2,055.1)	(0.49)	2,389.6	0.43
กำไร (ขาดทุน) ก่อน ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	(15,348.0)	(34,699.19)	30,984.8	16.10	81,244.3	19.40	88,669.0	15.85
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	(2,349.5)	(1.22)	(17,089.1)	(4.08)	18,364.9	3.28
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(15,348.0)	(34,699.19)	28,635.3	14.88	64,155.2	15.32	70,304.1	12.57

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

กำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัทฯ สำหรับปี 2554 ปี 2555 ปี 2556 และ ปี 2557 เท่ากับ -15.3 ล้านบาท 28.6 ล้านบาท 64.2 ล้านบาท และ 70.3 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธिर้อยละ 14.88 ร้อยละ 15.32 และ ร้อยละ 12.57 ในปี 2555 2556 และ 2557 ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2554 บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิ จึงแสดงอัตรากำไรสุทธิติดลบ

ในปี 2555 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 28.6 ล้านบาทและมีอัตรากำไรสุทธिर้อยละ 14.88 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นจากปี 2554 ที่มีผลขาดทุนสุทธิเนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะสามารถรับรู้รายได้การขายได้ต่อเมื่อโครงการคอนโดมิเนียมก่อสร้างแล้วเสร็จ และมีการโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ซื้อครบถ้วนในปี 2555 บริษัทฯ เริ่มมีการรับรู้รายได้จากโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 เป็นครั้งแรกซึ่งทำให้บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิ

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

ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 70.3 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.58 จากจำนวน 64.2 ล้านบาท ในปี 2556 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการเริ่มรับรู้รายได้ในโครงการใหม่จำนวน 4 โครงการ คือ โครงการ The Knights I สุขุมวิท 107 โครงการ The Knights II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 และโครงการ B Loft 109 และมีอัตรากำไรสุทธिर้อยละ 12.57 ซึ่งปรับตัวลดลงจากปี 2557 เนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นโดยเฉลี่ยปรับลดลงจากโครงการ B Loft สุขุมวิท 109 และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากการขยายการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นหลัก

อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2554 บริษัทฯ ไม่สามารถคำนวณอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นได้เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ และในปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 23.12 ร้อยละ 24.99 และร้อยละ 23.93 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นมีอัตราใกล้เคียงกันเนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากการเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

16.1.3.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558 สรุปดังนี้

โครงสร้างรายได้	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31 มีนาคม 2557 (งบการเงินรวม)		31 มีนาคม 2558 (งบการเงินรวม)	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	82,527.4	98.62	482,030.0	98.48
รายได้จากค่าบริการ*	651.8	0.78	933.0	0.19
รายได้อื่น**	506.6	0.61	6,508.2	1.33
รวมรายได้	83,685.7	100.00	489,471.2	100.00

หมายเหตุ * รายได้จากค่าบริการ ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการนิติบุคคล รายได้ค่าบริการทำความสะอาดนิติบุคคล เป็นหลัก

** รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และรายได้เงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาซื้อขายเป็นหลัก

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

รายได้หลักของบริษัทฯ คือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.62 และ 98.48 ของรายได้รวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558 ซึ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ มาจากการรับรู้รายได้การโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และ โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 สำหรับงวดสามเดือนปี 2557 และ โครงการ The Knightl สุขุมวิท 107 โครงการ The Knightll สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1 และโครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 สำหรับงวดสามเดือนปี 2558 และสำหรับรายได้จากค่าบริการจะมาจากธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น รายได้ค่าบริการทำความสะอาดของนิติบุคคล อาคารชุดรายได้จากการบริหารนิติบุคคล และรายได้ค่านายหน้าจากการบริการจัดหาผู้เช่าเป็นต้น ซึ่งดำเนินการผ่านคอนโด เอเจนซี่ บริษัทย่อยของบริษัทฯ และสำหรับรายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และรายได้เงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาซื้อขายเป็นหลัก ซึ่งรายได้ค่าบริการและรายได้อื่นดังกล่าว คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 1.38 และ 1.52 ของรายได้รวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558 ซึ่งเป็นสัดส่วนรายได้ที่ไม่มีนัยสำคัญกับภาพรวมการดำเนินงานของบริษัทฯ

รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อ หลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558 มีจำนวน 82.5 ล้านบาท และ 482.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 98.62 และร้อยละ 98.48 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ทั้งนี้ รายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31 มีนาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	5,971.2	7.24	3,000.0	0.62
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	76,556.2	92.76	11,439.0	2.37
โครงการ The Knight I สุขุมวิท 107	-	-	7,973.4	1.65
โครงการ The Knight II สุขุมวิท 107	-	-	4,410.0	0.91
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	-	-	314,049.6	65.15
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115	-	-	48,051.6	9.97
โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1	-	-	21,996.3	4.56
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109	-	-	71,110.2	14.75
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	82,527.4	100.00	482,030.0	100.00

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

สำหรับงวดสามเดือนปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 482.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 484.08 จากจำนวน 82.5 ล้านบาท ในงวดสามเดือนปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มเติมต่อเนื่องจากปี 2557 ที่ผ่านมา จากโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 โครงการ The Knight I สุขุมวิท 107 โครงการ The Knight II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 และโครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 และในงวดสามเดือนปี 2558 นี้ บริษัทฯ มีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 และโครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1 โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์หลักในงวดปีดังกล่าวนี้มาจากโครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.15 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาสถานะการโอนกรรมสิทธิ์แยกโครงการ บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1 และโครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 เท่ากับร้อยละ 38.77 ร้อยละ 16.29 ร้อยละ 3.23 และร้อยละ 29.63 ของมูลค่าโครงการนั้นๆ ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการรับรู้รายได้ส่วนที่เหลืออีกเล็กน้อยของโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 โครงการ The Knight I สุขุมวิท 107 และโครงการ The Knight II สุขุมวิท 107 คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 1.00 ร้อยละ 3.36 ร้อยละ 5.70 และร้อยละ 3.87 ของมูลค่าโครงการ

ตารางด้านล่าง แสดงสถานะร้อยละการโอนตามมูลค่าของโครงการคอนโดมิเนียม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558

โครงการ	เดือนที่เริ่มก่อสร้างโครงการ	เดือนที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	งบการเงินรวม	
				31 มีนาคม 2557	31 มีนาคม 2558
				ร้อยละ	ร้อยละ
โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109	มีนาคม 2554	เมษายน 2555	198.7	-	-
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	เมษายน 2555	พฤษภาคม 2556	300.0	1.99	1.00
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	กันยายน 2555	กันยายน 2556	340.0	22.52	3.36
โครงการ The Knight I สุขุมวิท 107	พฤษภาคม 2556	สิงหาคม 2557	140.0	-	5.70
โครงการ The Knight II สุขุมวิท 107	พฤษภาคม 2556	กรกฎาคม 2557	114.0	-	3.87
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	มีนาคม 2556	ธันวาคม 2557	810.0	-	38.77
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115	มกราคม 2557	มีนาคม 2558	295.0	-	16.29
โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1	พฤศจิกายน 2556	มีนาคม 2558	680.0	-	3.23
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109	กันยายน 2556	ธันวาคม 2557	240.0	-	29.63

หมายเหตุ: จำนวนจากยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการในแต่ละช่วงเวลาหารด้วยมูลค่าโครงการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการ ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแกกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็น และรายได้เงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาการจองเป็นหลัก

รายได้อื่นของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนปี 2557 และปี 2558 เท่ากับ 1.2 ล้านบาท และ 7.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.38 และร้อยละ 1.52 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ในงวดสามเดือนปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 7.4 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 542.40 จากจำนวน 1.2 ล้านบาท ในงวดสามเดือนปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด และเงินมัดจำรับจากการยกเลิกสัญญาการจองเพิ่มขึ้นเป็นหลัก

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน และค่าก่อสร้างอาคาร เป็นหลัก

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนปี 2557 และปี 2558 เท่ากับ 42.5 ล้านบาท และ 275.8 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 50.80 และร้อยละ 56.36 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ในงวดสามเดือนปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 275.8 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 548.81 จากจำนวน 42.5 ล้านบาท ในงวดสามเดือนปี 2557 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาด้านต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภท ในงวดสามเดือนปี 2558 สัดส่วนต้นทุนค่าที่ดินต่อต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 15.55 ในงวดสามเดือนปี 2557 เป็นร้อยละ 17.10 ในงวดสามเดือนปี 2558 เนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินมีการปรับเพิ่มขึ้น

ตารางด้านล่าง แสดงต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภทต้นทุนของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558

โครงการ	งบการเงินรวม			
	31 มีนาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย-ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	6,610.2	15.55	47,169.2	17.10
ต้นทุนขาย-ค่าก่อสร้างอาคาร	34,959.5	82.23	214,664.6	77.82
ต้นทุนขาย-ค่าใช้จ่ายอื่นๆ*	945.9	2.22	14,010.7	5.08
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	42,515.5	100.00	275,844.5	100.00

หมายเหตุ * ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าวิจัยผลกระทบสิ่งแวดล้อม ค่าธรรมเนียมอื่น และดอกเบี้ยการกู้ยืมระหว่างก่อสร้าง เป็นหลัก แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

ตารางด้านล่าง แสดงต้นทุนขายโครงการคอนโดมิเนียมแยกตามโครงการของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558

โครงการ	งบการเงินรวม			
	31 มีนาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	2,788.8	6.56	1,402.3	0.51
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	39,726.7	93.44	5,451.2	1.98
โครงการ The KnightI สุขุมวิท 107	-	-	4,698.1	1.70
โครงการ The KnightIII สุขุมวิท 107	-	-	2,759.7	1.00
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	-	-	166,183.6	60.25
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115	-	-	33,990.3	12.32
โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1	-	-	13,681.4	4.96
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109	-	-	47,677.8	17.28
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	42,515.5	100.00	275,844.5	100.00

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์หลักจากโครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 จำนวน 166.2 ล้านบาท คิดเป็นเป็นร้อยละ 60.25 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งสอดคล้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าว เมื่อเทียบกับงวดสามเดือนปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพียง 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และ Notting Hill สุขุมวิท 107

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

รายการ	งบการเงินรวม			
	31 มีนาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	82,527.4	100.00	482,030.0	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	42,515.5	51.52	275,844.5	57.23
กำไรขั้นต้น	40,011.9	48.48	206,185.5	42.77

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558 เท่ากับ 40.0 ล้านบาท และ 206.2 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 48.48 และร้อยละ 42.77 ตามลำดับ

ในงวดสามเดือนปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 206.2 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 415.31 จากจำนวน 40.0 ล้านบาท ในงวดสามเดือนปี 2557 เนื่องจากในงวดดังกล่าว บริษัทฯ มีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ทั้งหมด 8 โครงการ ได้แก่ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 The Knight I สุขุมวิท 107 โครงการ The Knight II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1 และโครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 เมื่อเทียบกับจำนวน 2 โครงการ ในงวดเดียวกันปี 2557

ตารางด้านล่าง แสดงอัตรากำไรขั้นต้นแยกตามโครงการของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนปี 2557 และงวดสามเดือนปี 2558

อัตรากำไรขั้นต้นแยกโครงการ	งบการเงินรวม	
	31 มีนาคม 2557	31 มีนาคม 2558
โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109	-	-
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	53.30	53.26
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	48.11	52.35
โครงการ The Knight I สุขุมวิท 107	-	41.08
โครงการ The Knight II สุขุมวิท 107	-	37.42
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	-	47.08
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115	-	29.26
โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1	-	37.80
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109	-	32.95
อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ	48.48	42.77

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

สำหรับงวดสามเดือนปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 206.2 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 415.31 จากจำนวน 40.0 ล้านบาท ในงวดสามเดือนปี 2557 เนื่องจากในงวดสามเดือนปี 2558 ดังกล่าว บริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีก 6 โครงการ ได้แก่ The Knight I สุขุมวิท 107 โครงการ The Knight II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1 และโครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.77 ซึ่งปรับตัวลดลงจากงวดสามเดือนปี 2557 เนื่องจากงวดสามเดือนปี 2557 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งได้มีกำไร

ปรับเพิ่มราคาขายทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูง ในขณะที่ งวดสามเดือนปี 2558 บริษัทฯ รับรู้รายได้ส่วนใหญ่จากโครงการที่เพิ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์เป็นครั้งแรกซึ่งเป็นราคาขายช่วงเปิดตัวทำให้ยังมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ยังไม่สูงนัก

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย เป็นหลัก โดยค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558 สรุปดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการขาย	งบการเงินรวม			
	31 มีนาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด	2,307.5	14.09	7,404.6	12.11
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	3,316.3	20.24	20,290.7	33.20
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	6,773.6	41.35	23,136.3	37.85
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินส่วนงานขาย	1,837.6	11.22	4,629.0	7.57
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น*	2,147.8	13.11	5,659.7	9.26
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	16,382.9	100.00	61,120.2	100.00
สัดส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	19.85		12.68	

หมายเหตุ *ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานขาย ค่าตกแต่งสำนักงานขาย และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นหลัก แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558 เท่ากับ 16.4 ล้านบาท และ 61.1 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 19.85 และร้อยละ 12.68 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในงวดสามเดือนปี 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 61.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 273.07 จากจำนวน 16.4 ล้านบาท ในงวดสามเดือนปี 2557 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับจำนวนโครงการที่บริษัทฯ เปิดขาย และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนตามการรับรู้รายได้ขายจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารเป็นหลัก โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558 สรุปดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	งบการเงินรวม			
	31 มีนาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร*	6,459.0	68.16	9,872.3	62.10
ค่าธรรมเนียมและบริการอื่นๆ	194.7	2.05	2,185.6	13.75
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินส่วนงานบริหาร	206.8	2.18	1,151.2	7.24
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น**	2,615.9	27.60	2,688.3	16.91

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	งบการเงินรวม			
	31 มีนาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,476.4	100.00	15,897.4	100.00
สัดส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11.48		3.30	

หมายเหตุ * เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนและโบนัส เป็นหลัก

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

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558 เท่ากับ 9.5 ล้านบาท และ 15.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 11.48 และร้อยละ 3.30 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

ในงวดสามเดือนปี 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 15.9 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.76 จากจำนวน 9.5 ล้านบาท ในงวดสามเดือนปี 2557 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการขยายตัวของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นหลัก

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน และอัตรากำไรจากการดำเนินงาน

รายการ	งบการเงินรวม			
	31 มีนาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	82,527.4	100.00	482,030.0	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	42,515.5	51.52	275,844.5	57.23
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	25,859.3	31.33	77,017.7	15.98
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	14,152.6	2.57	129,167.9	23.48

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558 เท่ากับ 14.2 ล้านบาท และ 129.2 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน ร้อยละ 2.57 และร้อยละ 23.48 ตามลำดับ

ในงวดสามเดือนปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 129.2 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 812.68 จากจำนวน 14.2 ล้านบาท ในงวดสามเดือนปี 2557 และมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 23.48 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นมากจากงวดสามเดือนปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถบริหารค่าใช้จ่ายการขายและบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพอันเนื่องมาจากการประหยัดจากขนาด (Economic of Scale) ทำให้มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น แม้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อย

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ เป็นหลัก

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558 เท่ากับ 1.0 ล้านบาท และ 5.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นร้อยละ 1.23 และร้อยละ 1.02 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ในงวดสามเดือนปี 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 5.0 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 383.06 จากจำนวน 1.0 ล้านบาทในงวดสามเดือนปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558 เท่ากับ 2.8 ล้านบาท และ 26.3 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 3.38 และร้อยละ 5.38 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ในงวดสามเดือนปี 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 26.3 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 831.03 จากจำนวน 2.8 ล้านบาท ในงวดสามเดือนปี 2557 ซึ่งสอดคล้องกับที่บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มมากขึ้น

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

รายการ	งบการเงินรวม			
	31 มีนาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รวมรายได้	83,685.7	100.00	489,471.2	100.00
รวมค่าใช้จ่าย	68,374.8	81.70	352,862.2	72.09
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15,310.9	18.30	136,609.0	27.91
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,029.9	1.23	4,975.1	1.02
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	14,281.0	17.07	131,633.9	26.89
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,830.0	3.38	26,348.5	5.38
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	11,451.0	13.68	105,285.4	21.51

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

กำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2557 และ 2558 เท่ากับ 11.5 ล้านบาท และ 105.3 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 13.68 และร้อยละ 21.51 ตามลำดับ

ในงวดสามเดือนปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 105.3 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 819.45 จากจำนวน 11.5 ล้านบาท ในงวดสามเดือนปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น โดยรับรู้รายได้ในโครงการจำนวน 8 โครงการ เมื่อเทียบกับจำนวน 2 โครงการในงวดเดียวกันปี 2557 และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 21.51 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นจากงวดสามเดือนปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถบริหารค่าใช้จ่ายได้มีประสิทธิภาพ ทำให้มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานดีขึ้น แม้ว่าบริษัทฯ จะมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น

อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (แบบคิดเต็มปี - Annualized) เท่ากับร้อยละ 124.10 อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2557 ที่อัตราร้อยละ 23.93 เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้จากการขายในงวด 3 เดือนปี 2558 นั้น เป็นโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ทั้งหมด 8 โครงการ ได้แก่ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 The KnightlI สุขุมวิท 107 โครงการ The KnightlI สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1 และโครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 เมื่อเทียบกับจำนวน 2 โครงการ ในงวดเดียวกันปี 2557

16.1.4 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

16.1.4.1 ภาพรวมของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 121.4 ล้านบาท 459.6 ล้านบาท 1,011.0 ล้านบาท 1,909.8 ล้านบาท และ 2,173.1 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินมัดจำค่าที่ดิน และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้นจากจำนวน 3 โครงการในปี 2554 เป็นจำนวน 26 โครงการ ณ สิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 โดยองค์ประกอบหลักของสินทรัพย์รวม ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 75.20 ของสินทรัพย์รวม

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ มีจำนวน 1,909.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 88.90 จากจำนวน 1,011.0 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2556 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากจำนวน 12 โครงการ จำนวนรวม 772.7 ล้านบาท ในปี 2556 เป็นจำนวน 20 โครงการ จำนวนรวม 1,672.4 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 ซึ่งเป็นไปตามแผนการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งโครงการใหม่ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีขนาดมูลค่าโครงการสูงกว่าโครงการที่พัฒนาในอดีต

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ มีจำนวน 2,173.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.79 จากจำนวน 1,909.8 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นจาก

จำนวน 20 โครงการ จำนวนรวม 1,672.4 ล้านบาท ในปี 2557 เป็นจำนวน 26 โครงการ จำนวนรวม 1,928.1 ล้านบาท ในงวด 3 เดือนปี 2558 ซึ่งเป็นไปแผนการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง

เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินฝากประจำธนาคาร เงินลงทุนในหน่วยลงทุน เป็นหลัก เพื่อการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯไม่มีรายการดังกล่าว ในปี 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 8.3 ล้านบาท 0.3 ล้านบาท 0.3 ล้านบาท และ 0.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.80 ร้อยละ 0.03 ร้อยละ 0.02 ร้อยละ 0.02 และร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

เงินลงทุนชั่วคราว ณ สิ้นปี 2555 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯไม่มีเงินลงทุนชั่วคราวดังกล่าว โดยในปี 2555 บริษัทฯ มีเงินฝากประจำ เงินลงทุนในหน่วยลงทุน เป็นหลัก เพื่อการบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม เงินลงทุนชั่วคราว ณ สิ้นปี 2556 ลดลงร้อยละ 96.61 มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯไม่มีเงินฝากประจำ และได้ลดเงินลงทุนในหน่วยลงทุน เพื่อนำมาใช้หมุนเวียนในกิจการและสำหรับเงินลงทุนชั่วคราว ณ สิ้นปี 2556 2557 และไตรมาส 1 ของปี 2558 เงินลงทุนชั่วคราวของบริษัทฯ มีจำนวนใกล้เคียงกัน ซึ่งไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยค้างรับจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และลูกหนี้อื่นๆ เป็นหลักโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 0.001 ล้านบาท 0.6 ล้านบาท 2.3 ล้านบาท 0.6 ล้านบาท และ 2.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.00 ร้อยละ 0.12 ร้อยละ 0.23 ร้อยละ 0.03 และร้อยละ 0.09 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2555 2556 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 89092.46 จากสิ้นปี 2554 เพิ่มขึ้นร้อยละ 321.04 จากสิ้นปี 2555 ลดลงร้อยละ 73.11 จากสิ้นปี 2556 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 213.27 จากสิ้นปี 2557 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายการดอกเบี้ยค้างรับจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและเงินทตรงจ่าย ซึ่งบริษัทฯให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการของบริษัทฯ โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่คือเงินทตรงจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ได้แก่ ตั๋วสัญญาใช้เงินไม่มีหลักประกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 15.6 ล้านบาท 1.2 ล้านบาท และ 3.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 12.87 ร้อยละ 0.25 และ ร้อยละ 0.35 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ไม่มียอดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกันคงค้าง ณ สิ้นปี 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับความระคืนแล้วทั้งหมดในระหว่างปี 2557 แล้ว

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2555 ลดลงร้อยละ 92.64 จากสิ้นปี 2554 มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ได้รับความระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนทำให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงเหลือ 1.1 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2556 เพิ่มขึ้นร้อยละ 207.51 มีสาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น รวมทั้งมีการเปลี่ยนเงินให้กู้ยืมระยะยาวกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และตั้งแต่ ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ ไม่มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีเนื่องจากบริษัทฯ ได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันทั้งหมดเมื่อเดือน พฤศจิกายน 2557 ที่ผ่านมา (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 - ข้อ 14. รายการระหว่างกัน)

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ ลงทุนเพื่อพัฒนาเป็นโครงการหรือที่ได้มีการพัฒนาเป็นโครงการแล้วพร้อมขายรายการนี้จึงเปรียบเสมือนรายการสินค้าคงเหลือของกิจการที่ดำเนินธุรกิจผลิตสินค้าหรือซื้อมาขายไปต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประกอบด้วยต้นทุนการดำเนินโครงการได้แก่ค่าที่ดินค่าก่อสร้างต้นทุนกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และอื่นๆโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สุทธิจำนวน 87.5 ล้านบาท 235.2 ล้านบาท 772.7 ล้านบาท 1,672.4 ล้านบาท และ 1,928.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 72.08 ร้อยละ 51.18 ร้อยละ 76.43 ร้อยละ 87.57 และร้อยละ 88.73 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2554 รายการนี้ส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทฯ อยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 75.91 ของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปีดังกล่าวและมีต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น 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 ได้ลดลงเนื่องจากบริษัทฯ 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 โดยส่วนใหญ่เป็นต้นทุนการพัฒนาจากโครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean และโครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1 รวมกัน ร้อยละ 61.69 ของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าบริษัทฯ ได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 และ ส่วนที่เหลือของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 และถูกโอนเป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556

ณ สิ้นปี 2557 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,672.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 116.42 จากปี 2556 เนื่องจากโดยส่วนใหญ่เป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบริษัทฯ วางแผนจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในช่วงปลายปี 2557 และสำหรับปี 2558 ได้แก่ โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1 และโครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105 โดยรวมคิดเป็นร้อยละ 63.58 ของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ สิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,928.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.29 จากปี 2557 เนื่องจาก บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นจากจำนวน 20 โครงการ ในปี 2557 เป็นจำนวน 26 โครงการ ในงวด 3 เดือนปี 2558 โดยมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1 และโครงการ Knightsbridge Sky River Ocean เป็นสัดส่วนใหญ่รวมกันร้อยละ 44.82 ของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวม

รายละเอียดของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแยกตามโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม									
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พื้นที่บาท	ร้อยละ	พื้นที่บาท	ร้อยละ	พื้นที่บาท	ร้อยละ	พื้นที่บาท	ร้อยละ	พื้นที่บาท	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	20,231.6	1.21	18,855.7	0.98
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	8.6	0.00	48,474.0	20.61	85,065.0	11.01	23,492.8	1.40	18,969.2	0.98
โครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107	-	-	-	-	72,956.3	9.44	33,995.8	2.03	26,793.6	1.39
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	-	-	75,459.9	32.08	149,748.5	19.38	351,730.3	21.03	193,333.5	10.03
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109	-	-	27,282.5	11.59	41,244.7	5.34	97,358.7	5.82	51,642.9	2.68
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115	-	-	-	-	8,696.4	1.12	149,617.8	8.95	147,235.7	7.64
โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean	-	-	-	-	177,793.4	23.01	233,793.0	13.98	283,425.3	14.70
โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1	-	-	-	-	147,825.0	19.13	333,778.7	19.96	387,340.8	20.09
โครงการ Tropicana เอรวิ้น	-	-	-	-	156.0	0.02	83,321.5	4.98	99,583.4	5.16
โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105	-	-	-	-	60,318.5	7.81	130,733.0	7.82	178,366.8	9.25
โครงการ Notting Hill ดิวานท์-แคราย	-	-	-	-	64.2	0.01	46,524.2	2.78	58,786.3	3.05
โครงการ The Cabana สำโรง	-	-	-	-	-	--	1,115.5	0.07	2,062.2	0.11
โครงการ Notting Hill พหล-เกษตร	-	-	-	-	-	--	67,820.7	4.06	69,048.7	3.58
โครงการ Pause สุขุมวิท 103	-	-	-	-	-	--	92,319.2	5.52	93,636.7	4.86
โครงการ Pause A & B สุขุมวิท 107	-	-	-	-	-	-	5,819.9	0.35%	62,970.5	3.27
โครงการ Pause สุขุมวิท 115	-	-	-	-	-	-	-	-	46,239.4	2.40
โครงการ Pause สุขุมวิท ID สุขุมวิท 107	-	-	-	-	-	-	-	-	48.6	0.00
โครงการในอนาคต	-	-	-	-	-	-	6,530.5	0.39	189,778.1	9.84
รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	87,492.5	100.00	235,241.6	100.00	772,722.8	100.00	1,672,363.3	100.00	1,928,117.4	100.00

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างและอื่นๆ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม									
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
ดินที่ลงทุน	32,001.5	36.58	146,032.4	62.08	482,010.7	62.38	791,894.1	47.35	1,002,106.4	51.97
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	54,215.4	61.97	86,193.2	36.64	279,505.7	36.17	827,366.5	49.47	867,504.0	44.99
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุน	1,275.6	1.46	3,016.0	1.28	11,206.4	1.45	53,102.7	3.18	58,507.0	3.03
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	87,492.5	100.00	235,241.6	100.00	772,722.8	100.00	1,672,363.3	100.00	1,928,117.4	100.00

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

ทั้งนี้ ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2555 2556 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 เท่ากับ 533 วัน 810 วัน 1,375 วัน และ 587 วัน ตามลำดับ การที่ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2555-2557 มีสาเหตุหลักมาจากโครงการของบริษัทฯ เริ่มมีการพัฒนาโครงการ High Rise ซึ่งเดิมในอดีตบริษัทฯ มีการพัฒนาเฉพาะโครงการอาคาร Low Rise เป็นหลัก โดยระยะเวลาการก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จของทั้งสองรูปแบบแตกต่างกัน ซึ่งอาคาร Low Rise และอาคาร High Rise ใช้ระยะเวลาการก่อสร้างประมาณ 12-15 เดือน และ 24-36 เดือน ตามลำดับ จึงทำให้ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทฯ ณ สิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 ลดลงจากสิ้นปี 2557 เนื่องจากในงวดปีดังกล่าว บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากโดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการ High Rise คือโครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.15 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เงินมัดจำที่ดิน

เงินมัดจำที่ดินของบริษัทฯ ได้แก่ เงินมัดจำที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินมัดจำที่ดินจำนวน 7.7 ล้านบาท 177.0 ล้านบาท 90.4 ล้านบาท 52.6 ล้านบาท และ 57.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 6.32 ร้อยละ 38.51 ร้อยละ 8.94 ร้อยละ 2.76 และร้อยละ 2.64 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

เงินมัดจำที่ดิน ณ สิ้นปี 2555 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 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 และโครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1 ได้โอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายที่ดินแล้วเสร็จเมื่อปี 2556 แม้ว่าบริษัทฯ ได้วางเงินมัดจำเพื่อจะซื้อที่ดินเพิ่มเติมอีกจำนวน 3 โครงการ รวมจำนวน 88.3 ล้านบาทและเงินมัดจำที่ดิน ณ สิ้นปี 2557 ลดลงร้อยละ 41.78 มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีการซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยได้วางเงินมัดจำที่ดิน สำหรับ 8 โครงการใหม่ จำนวน 52.3 ล้านบาท (โครงการ The Cabana สำโรง โครงการ Pause A สุขุมวิท 107 โครงการ Pause B สุขุมวิท 107 โครงการ Pause สุขุมวิท 115 โครงการ Knightsbridge เกษตร-ศรีราชา โครงการ Notting Hill เกษตร-ศรีราชา และโครงการ Pause ID สุขุมวิท 107) ในขณะที่ โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 โครงการ Notting Hill ดิวานนท์-แคราย และโครงการ Tropicana เอรಾವัน ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วในปี 2557 และเงินมัดจำที่ดิน ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2558

เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.99 มีสาเหตุหลักมาจาก เงินมัดจำที่ดินของโครงการ Knightsbridge The Ocean ศรีราชา โครงการ The Cabana สำโรง และ โครงการ Pause ID สุขุมวิท 107 ที่เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าการลดลงของ เงินมัดจำที่ดินของโครงการ Pause สุขุมวิท 115 และ ส่วนใหญ่ของโครงการ Pause A และ B สุขุมวิท 107 ที่ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2558

โครงการ	งบการเงินรวม									
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	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 สุขุมวิท115	-	-	-	-	21,875.0	24.20	-	-	-	-
Knightsbridge Sky River Ocean	-	-	71,400.0	40.34	-	-	-	-	-	-
B-Republic สุขุมวิท101/1	-	-	55,400.0	31.30	-	-	-	-	-	-
Tropicanaเอราวัณ	-	-	-	-	62,000.0	68.59	-	-	-	-
Villa Lasalle สุขุมวิท 105	-	-	47,664.0	26.93	2,100.5	2.32	375.0	0.71	375.0	0.65
Notting Hillคิวนนท์-แคราย	-	-	-	-	4,420.0	4.89	-	-	-	-
โครงการ The Cabana สำโรง	-	-	-	-	-	-	7,770.0	14.76	11,655.0	20.32
โครงการ Pause สุขุมวิท 103	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการ Pause สุขุมวิท 115	-	-	-	-	-	-	4,255.9	8.09	-	-
โครงการ Pause A สุขุมวิท 107	-	-	-	-	-	-	3,434.1	6.53	-	-
โครงการ Pause B สุขุมวิท 107	-	-	-	-	-	-	3,721.8	7.07	186.0	0.32
โครงการ Notting Hill และ Kensington เกษตร-ศรีราชา (เฟส 1 และ 2)	-	-	-	-	-	-	22,000.0	41.80	22,000.0	38.35
โครงการ Knightsbridge The Ocean ศรีราชา	-	-	-	-	-	-	8,000.0	15.20	17,000.0	29.64
โครงการ Pause ID สุขุมวิท 107	-	-	-	-	-	-	3,072.0	5.84	6,144.0	10.71
รวมเงินมัดจำที่ดินทั้งสิ้น	7,672.5	100.00	176,992.0	100.00	90,395.5	100.00	52,628.8	100.00	57,360.0	100.00

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่าก่อสร้าง

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างของบริษัทฯ ได้แก่ เงินจ่ายล่วงหน้าของงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 6.5 ล้านบาท 64.0 ล้านบาท 38.1 ล้านบาท และ 37.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.41 ร้อยละ 6.33 ร้อยละ 2.00 และร้อยละ 1.74 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ สิ้นปี 2556 ปี 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 883.96 จากสิ้นปี 2555 ลดลงร้อยละ 40.40 จากสิ้นปี 2556 และลดลงร้อยละ 0.95 จากสิ้นปี 2557 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและลดลงเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ นโยบายการจ่ายเงินล่วงหน้า-ค่าก่อสร้าง จะขึ้นอยู่กับ

กับเงื่อนไขการตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และผู้รับเหมา โดยปกติส่วนใหญ่บริษัทฯ จะชำระค่าจ้างล่วงหน้าค่าก่อสร้างประมาณร้อยละ 5 ของมูลค่าก่อสร้างตามสัญญา

โครงการ	งบการเงินรวม									
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
โครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107	-	-	-	-	5,840.3	9.13	-	-	-	-
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	-	-	6,500.0	100.00	14,672.7	22.94	576.2	1.51	27.9	0.07
โครงการ B-Loft สุขุมวิท115	-	-	-	-	5,029.6	7.87	491.9	1.29	-	-
โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean	-	-	-	-	29,375.8	45.93	26,279.2	68.95	22,990.2	60.90
โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1	-	-	-	-	9,039.2	14.13	2,111.6	5.54	909.9	2.41
โครงการ Tropicana เอราวัณ	-	-	-	-	-	-	8,185.2	21.47	7,671.1	20.32
โครงการ Notting Hill ทิวาพันธ์-แคราย	-	-	-	-	-	-	-	-	4,307.5	-
โครงการ Pause สุขุมวิท 115	-	-	-	-	-	-	171.8	0.45	-	-
โครงการ Pause สุขุมวิท 107	-	-	-	-	-	-	-	-	1,845.5	4.89
สำนักงานใหญ่ (ส่วนปรับปรุงอาคาร)	-	-	-	-	-	-	300.0	0.79	-	-
รวมเงินจ่ายล่วงหน้า - ค่าก่อสร้าง	-	-	6,500.0	100.00	63,957.6	100.00	38,115.8	100.00	37,752.1	100.00

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินมัดจำอื่นค่าเบี่ยงประกันภัยจ่ายล่วงหน้า และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 0.7 ล้านบาท 1.7 ล้านบาท 11.5 ล้านบาท 20.6 ล้านบาท และ 12.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.60 ร้อยละ 0.37 ร้อยละ 1.14 ร้อยละ 1.08 และร้อยละ 0.57 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2555 2556 2557 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 130.99 จากสิ้นปี 2554 ร้อยละ 582.26 จากสิ้นปี 2555 ร้อยละ 78.81 จากสิ้นปี 2556 มีสาเหตุหลักมาจากเงินมัดจำอื่นเช่น เงินมัดจำการซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งสำหรับโครงการ และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เช่น เบี่ยงประกันภัย เป็นต้น อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 ลดลงร้อยละ 40.31 จากสิ้นปี 2557 มีสาเหตุหลักจากการจัดประเภทเงินมัดจำค่าเฟอร์นิเจอร์ที่มีระยะเวลาเกินหนึ่งปีไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 0.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินค้ำประกันเครื่องรูดบัตรเครดิตคิดเป็นร้อยละ 0.11 ของสินทรัพย์รวมในปีดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2556 2557

และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 บริษัทฯ ไม่มีเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เนื่องจากบริษัทฯ ได้ยกเลิกการใช้เครื่องรูดบัตรเครดิตดังกล่าวแล้ว

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ได้แก่เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่นายพีระพงศ์ 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 และ ร้อยละ 0.21 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2556 เป็นต้นมาบริษัทฯ ไม่มียอดเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบริษัทฯ ได้ปรับเป็นรายการเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกันทั้งจำนวนในปีดังกล่าว (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 - ข้อ 14. รายการระหว่างกัน)

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 8.1 ล้านบาท 9.2 ล้านบาท และ 9.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.80 ร้อยละ 0.48 และร้อยละ 0.42 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

ที่ดินรอการพัฒนา	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 (พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 (พันบาท)	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 (พันบาท)	กรรมสิทธิ์
ที่ดินโครงการเทพารักษ์ 4	0-1-99	8,066.9	8,066.9	8,066.9	บริษัท ออร์จิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ดินแปลงถนนของโครงการ Notting Hill ติวานนท์-แคราย	0-0-71.2	-	1,086.0	1,086.0	บริษัท ออร์จิ้น วัน จำกัด
รวมทั้งสิ้น		8,066.9	9,152.9	9,152.9	

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งได้แก่ที่ดินแปลงเทพารักษ์ 4 จำนวน 8.1 ล้านบาทแบ่งเป็นต้นทุนค่าที่ดิน 7.6 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องรวมจำนวนประมาณ 0.5 ล้านบาท ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินแปลงเทพารักษ์ 4 จากกรรมการของกลุ่มบริษัทฯ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 - ข้อ 14. รายการระหว่างกัน) และปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาค่าความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ดังนั้น บริษัทฯ จึงจัดรายการที่ดินดังกล่าวนี้เป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา 9.2 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.46 จากสิ้นปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ ซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อเป็นแปลงถนนทางเข้าออกของโครงการ Notting Hill ติวานนท์-แคราย

ณ สิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 บริษัทฯ ไม่มีการซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มเติมแต่อย่างใด

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ได้แก่ หอสมุดในคอนโดมิเนียม ของโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

จำนวน 2.5 ล้านบาท 2.3 ล้านบาท และ 2.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.25 ร้อยละ 0.12 และร้อยละ 0.10 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	งบการเงินรวม			กรรมสิทธิ์
	มูลค่าตามบัญชี 31 ธันวาคม 2556 (พันบาท)	มูลค่าตามบัญชี 31 ธันวาคม 2557 (พันบาท)	มูลค่าตามบัญชี 31 มีนาคม 2558 (พันบาท)	
อาคาร Sense Of London สุขุมวิท 109 ห้อง 201 (1899/19)	637.2	573.4	565.6	บริษัทออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
อาคาร Sense Of London สุขุมวิท 109 ห้อง 202 (1899/20)	657.7	591.9	583.8	บริษัทออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
อาคาร Sense Of London สุขุมวิท 109 ห้อง 203 (1899/21)	634.4	571.0	563.2	บริษัทออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
อาคาร Sense Of London สุขุมวิท 109 ห้อง 204 (1899/22)	589.6	530.6	523.3	บริษัทออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
รวมทั้งสิ้น	2,518.9	2,267.0	2,235.9	

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2556 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 บริษัทฯมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 2.5 ล้านบาท 2.3 ล้านบาท และ 2.2 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 ได้แก่อาคารและสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานขายเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีอาคารและอุปกรณ์สุทธิจำนวน 2.2 ล้านบาท 3.5 ล้านบาท 20.8 ล้านบาท 44.8 ล้านบาท และ 51.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.77 ร้อยละ 0.77 ร้อยละ 2.06 ร้อยละ 2.34 และร้อยละ 2.36 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

อาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ สิ้นปี 2555 2556 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 63.80 จากสิ้นปี 2554 ร้อยละ 490.30 จากสิ้นปี 2555 ร้อยละ 114.98 จากสิ้นปี 2556 และร้อยละ 14.73 จากสิ้นปี 2557 มีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีการลงทุนเพิ่มเติมในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นอย่างมาก เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการก่อสร้างสำนักงานขายเพิ่มมากขึ้นสอดคล้องกับการเปิดจองโครงการใหม่ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งมีโครงการที่เริ่มเปิดจองในงวด 3 เดือนปี 2558 จำนวน 3 โครงการ (โครงการ Pause สุขุมวิท 107 โครงการ Pause สุขุมวิท 103 และโครงการ Pause สุขุมวิท 115) สำหรับปี 2557 จำนวน 7 โครงการ (โครงการ Tropicana เอรಾವิน โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105 โครงการ Notting Hill ติวานนท์-แคราย โครงการ The Cabana สำโรง โครงการ Notting Hill พหล-เกษตร โครงการ Pause A สุขุมวิท 107 และโครงการ Pause B สุขุมวิท 107) 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 และ โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107)

อาคารและอุปกรณ์	งบการเงินรวม									
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	1,931.5	89.71	2,123.5	60.21	16,080.9	77.24	31,062.9	69.40	36,711.1	71.49
เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน	221.6	10.29	802.1	22.74	2,158.4	10.37	6,079.3	13.58	7,416.0	14.44
ยานพาหนะ	-	-	601.3	17.05	2,540.5	12.20	5,897.9	13.18	7,083.2	13.79
งานระหว่างก่อสร้าง อาคารสำนักงานขาย	-	-	-	-	39.7	0.19	1,718.7	3.84	142.7	0.28
รวม - สุทธิ	2,153.1	100.00	3,526.9	100.00	20,819.5	100.00	44,758.7	100.00	51,352.9	100.00

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ได้แก่ ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิจำนวน 0.4 ล้านบาท 0.5 ล้านบาท และ 0.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.04 ร้อยละ 0.03 และร้อยละ 0.02 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ ณ สิ้นปี 2556 และสิ้นปี 2557 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2555 เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่มีการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ที่บริษัทฯ ซื้อมาในระหว่างปี 2556 เพื่อประโยชน์ในการใช้สนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และ ณ สิ้นปี 2557 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.78 จากสิ้นปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ มีการลงทุนซื้อค่าลิขสิทธิ์ Software System เพิ่มขึ้น และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิลดลงร้อยละ 3.72 เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยตัดค่าตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ซึ่งบริษัทฯจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 3.5 ล้านบาท 6.2 ล้านบาท 14.3 ล้านบาท 30.1 ล้านบาท และ 29.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 2.85 ร้อยละ 1.35 ร้อยละ 1.42 ร้อยละ 1.58 และร้อยละ 1.34 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2555 2556 และ 2557 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 79.38 จากสิ้นปี 2554 ร้อยละ 130.35 จากสิ้นปี 2555 ร้อยละ 110.36 จากสิ้นปี 2556 มีสาเหตุหลักมาจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งเป็นผลมาจากการเปิดจองโครงการใหม่ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นรายได้ทางภาษีและบริษัทฯ ได้ชำระภาษีไปแล้ว อย่างไรก็ตาม ในทางบัญชีบริษัทฯ ยังไม่ได้บันทึกเป็นรายได้ดังกล่าว แต่จะบันทึกเป็นรายได้ขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ภายหลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จ ดังนั้น จึงถือเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้

รอกการตัดบัญชี ทั้งนี้ สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี ณ สิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 2.88 จากสิ้นปี 2557 มีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินมัดจำรับจากลูกค้า เพื่อรับรู้เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินค้ำประกันค่าไฟฟ้าและน้ำประปา เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 0.02 ล้านบาท 0.1 ล้านบาท 0.3 ล้านบาท 0.5 ล้านบาท และ 9.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.02 ร้อยละ 0.01 ร้อยละ 0.03 ร้อยละ 0.03 และร้อยละ 0.42 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2555 2556 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 176.47 จากสิ้นปี 2554 ร้อยละ 410.06 จากสิ้นปี 2555 ร้อยละ 98.15 จากสิ้นปี 2556 และร้อยละ 1640.53 จากสิ้นปี 2557 มีสาเหตุหลักมาจากเงินค้ำประกันค่าไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากสิ้นปี 2557 มีสาเหตุหลักจากการจัดประเภทเงินมัดจำค่าเฟอร์นิเจอร์ที่มีระยะเวลาเกินหนึ่งปีมาเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

16.1.4.2 การวิเคราะห์แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 86.4 ล้านบาท 247.0 ล้านบาท 710.2 ล้านบาท 1,623.1 ล้านบาท และ 1,781.1 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้นจากจำนวน 3 โครงการในปี 2554 เป็นจำนวน 22 โครงการ ณ สิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 โดยองค์ประกอบหลักของหนี้สินรวม ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งหนี้สินรวมของบริษัทฯ ในช่วงปี 2554 - 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 72.41 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 หนี้สินรวมของบริษัทฯ มีจำนวน 247.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 185.98 จากจำนวน 86.4 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2554 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 199.2 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 หนี้สินรวมของบริษัทฯ มีจำนวน 710.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 187.56 จากจำนวน 247.0 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2555 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 530.0 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 หนี้สินรวมของบริษัทฯ มีจำนวน 1,623.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 128.55 จากจำนวน 710.2 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2556 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมจำนวน 1,274.3 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558หนี้สินรวมของบริษัทฯ มีจำนวน 1,781.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.74 จากจำนวน 1,623.1 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมจำนวน 919.5 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ ได้แก่เจ้าหนี้การค้าที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งอาคาร และด้านการตลาด (งานโฆษณาประชาสัมพันธ์) ซึ่งมีเจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับบริษัทรับเหมาก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเป็นรายการหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 11.2 ล้านบาท 32.7 ล้านบาท 101.6 ล้านบาท 156.0 ล้านบาท และ 258.9 ล้านบาท ตามลำดับ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2555 2556 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 192.67 จากสิ้นปี 2554 ร้อยละ 210.56 จากสิ้นปี 2555 ร้อยละ 53.54 จากสิ้นปี 2556 และร้อยละ 65.96 จากสิ้นปี 2557 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของงานก่อสร้างจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2555 2556 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม									
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
งานก่อสร้างอาคาร	8,419.5	75.32	21,330.9	65.20	81,013.5	79.74	89,713.8	57.51	173,544.2	67.03
ชุดเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งอาคาร	-	-	-	-	6,879.6	6.77	18,273.5	11.71	24,325.8	9.40
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	-	-	-	-	2,166.4	2.13	-	0.00	-	-
อื่นๆ*	2,758.6	24.68	11,384.0	34.80	11,539.9	11.36	48,004.4	30.77	61,017.5	23.57
รวมเจ้าหนี้การค้า	11,178.2	100.00	32,714.9	100.00	101,599.4	100.00	155,991.7	100.00	258,887.5	100.00

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

หมายเหตุ: *อื่นๆ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินประกันผลงาน เป็นหลัก

ทั้งนี้ ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2555 2556 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 เท่ากับ 72 วัน 108 วัน 145 วัน และ 68 วัน ตามลำดับ การที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องสำหรับปี 2555-2557 มีสาเหตุหลักมาจากโครงการของบริษัทฯ เริ่มมีการพัฒนาโครงการ High Rise ซึ่งเดิมในอดีตบริษัทฯ มีการพัฒนาเฉพาะโครงการอาคาร Low Rise เป็นหลัก โดยเจ้าหนี้การค้าหลัก ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างและจะทยอยเบิกค่างวดงานตามความคืบหน้าการก่อสร้าง ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการก่อสร้างของแต่ละประเภทอาคาร จึงทำให้ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยของบริษัทฯ ณ สิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 ลดลงจากสิ้นปี 2557 เนื่องจากในงวดสามเดือนปี 2558 บริษัทฯ ก่อสร้างแล้วเสร็จและรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างมากจากโครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ได้แก่เงินกู้ยืมระยะสั้นจากนายพีระพงศ์ จรูญเอก ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2556 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 9.3 ล้านบาท และ 61.2 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2557 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องทั้งหมดแล้ว ทำให้ไม่มียอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และวันที่ 31 มีนาคม 2558 (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 - ข้อ 14. รายการระหว่างกัน)

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของบริษัทฯ คือเงินที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์เช่นเงินจองเงินทำสัญญา และเงินดาวน์จะถูกบันทึกเป็นเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและจะโอนเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อทั้งนี้เงินจองเงินทำสัญญา และเงินดาวน์ โดยเฉลี่ยคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ถึง 12 ของมูลค่าการขายห้องชุดขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละโครงการโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 32.2 ล้านบาท 77.9 ล้านบาท 200.0 ล้านบาท 417.0 ล้านบาท และ 394.9 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ สิ้นปี 2555 2556 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 141.81 จากสิ้นปี 2554 ร้อยละ 156.61 จากสิ้นปี 2555 ร้อยละ 108.51 จากสิ้นปี 2556 และลดลงร้อยละ 5.31 จากสิ้นปี 2557 ทั้งนี้ การที่เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นสำหรับปี 2555-2557 มีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ ได้ทยอยเปิดขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่องโดยในปี 2554 จนถึงปี 2557 บริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า ดังนั้น เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าบางส่วนจึงถูกรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีการพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มขึ้นจากแผนการขายงานที่เติบโตขึ้น ทำให้บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในสัดส่วนมากกว่าจำนวนเงินที่โอนเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า สำหรับไตรมาส 1 ของปี 2558 ลดลงเล็กน้อยเนื่องจากมีโครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 ที่มีมูลค่าโครงการสูงได้เริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตั้งแต่วันที่ ธันวาคม 2557 ทำให้เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าโดยรวมลดลง โดยรายละเอียดแยกตามรายโครงการ สรุปดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม									
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
Sense of London สุขุมวิท 109	18,953.30	58.8	1,196.00	1.53	-	-	-	-	-	-
Kensington สุขุมวิท 107	11,540.50	35.81	24,021.80	30.82	2,782.70	1.39	274.8	0.07	254.8	0.06
Notting Hill สุขุมวิท 107	1,737.50	5.39	23,259.70	29.84	11,590.70	5.8	-	-	2.9	0.00
The Knight I และ II สุขุมวิท 107	-	-	-	-	8,742.30	4.37	1,145.7	0.27	549.0	0.14
Knightsbridge สุขุมวิท 107	-	-	29,460.5	37.81	117,456.2	58.73	134,926.2	32.35	60,557.7	15.34
B-Loft สุขุมวิท 109	-	-	-	-	7,841.4	3.92	9,080.5	2.18	1,730.6	0.44
B-Loft สุขุมวิท 115	-	-	-	-	8,463.8	4.23	19,186.4	4.60	17,838.5	4.52
Knightsbridge Sky River Ocean	-	-	-	-	32,574.9	16.29	115,161.7	27.62	122,581.3	31.04
B-Republic สุขุมวิท 101/1	-	-	-	-	7,853.9	3.93	23,323.2	5.59	24,697.1	6.25
Tropicana เจริญ	-	-	-	-	2,693.2	1.34	37,689.2	9.04	41,748.0	10.57
Villa Lasalle สุขุมวิท 105	-	-	-	-	-	-	31,489.5	7.55	41,616.1	10.54
Notting Hill ดิวานนท์-แคราย	-	-	-	-	-	-	2,316.5	0.56	5,010.1	1.27
The Cabana สำโรง	-	-	-	-	-	-	38,062.6	9.13	56,022.4	14.19
Notting Hill เกษตร	-	-	-	-	-	-	3,856.5	0.92	12,645.9	3.20
Pause A และ B สุขุมวิท 107	-	-	-	-	-	-	510.8	0.12	2,971.4	0.75
Pause สุขุมวิท 103	-	-	-	-	-	-	-	-	2,496.7	0.63
Pause สุขุมวิท 115	-	-	-	-	-	-	-	-	3,837.0	0.97
Pause ID สุขุมวิท 107	-	-	-	-	-	-	-	-	315.0	0.08
รวมเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	32,231.3	100.00	77,938.0	100.00	199,999.1	100.00	417,023.5	100.00	394,874.5	100.00

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

รายละเอียดการชำระเงินของโครงการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 สรุปดังนี้

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		มูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ		เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		เงินที่ค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
	พันบาท	พันบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	พันบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ	พันบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	พันบาท	ร้อยละของเงินที่กำหนดชำระสะสม	พันบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	พันบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว
โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	264,067.4	259,751.31	98.37	4,316.1	1.63	259,984.0	98.45	259,984.0	100.00	-	-	4,083.4	1.55
โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	311,261.4	311,261.41	100.00	0.0	-	311,261.4	100.00	311,261.4	100.00	-	-	0.0	-
โครงการ The Knight I สุขุมวิท 107	130,058.1	126,118.15	96.97	3,940.0	3.03	126,126.0	96.98	126,126.0	100.00	-	-	3,932.2	3.02
โครงการ The Knight II สุขุมวิท 107	90,750.3	85,500.28	94.21	5,250.0	5.79	85,500.3	94.21	85,500.3	100.00	-	-	5,250.0	5.79
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	695,206.5	431,767.04	62.11	263,439.5	37.89	487,586.8	70.14	487,067.6	99.89	519.2	0.11	207,619.7	29.86
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109	179,335.6	152,616.60	85.10	26,719.0	14.90	153,676.6	85.69	153,671.7	100.00	5.0	0.00	25,659.0	14.31
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115	194,554.9	48,051.56	24.70	146,503.4	75.30	66,052.2	33.95	65,761.2	99.56	291.0	0.44	128,502.8	66.05
โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean	1,253,845.0	0.00	-	1,253,845.0	100.00	122,951.8	9.81	122,340.3	99.50	611.4	0.50	1,130,893.2	90.19
โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1	403,625.8	21,996.32	5.45	381,629.5	94.55	47,083.3	11.67	46,693.4	99.17	389.9	0.83	356,542.6	88.33
โครงการ Tropicana เอราวัณ	355,016.6	0.00	-	355,016.6	100.00	42,410.7	11.95	41,715.1	98.36	695.6	1.64	312,605.9	88.05

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		มูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ		เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		เงินที่ค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
	พันบาท	พันบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	พันบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ	พันบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	พันบาท	ร้อยละของเงินที่กำหนดชำระสะสม	พันบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	พันบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว
โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105	591,604.1	0.00	-	591,604.1	100.00	42,000.7	7.10	41,616.1	99.08	384.6	0.92	549,603.4	92.90
โครงการ Notting Hill ติวานนท์-แคราย	171,253.0	0.00	-	171,253.0	100.00	5,033.5	2.94	5,010.1	99.54	23.4	0.46	166,219.5	97.06
โครงการ The Cabana สำโรง	434,357.2	0.00	-	434,357.2	100.00	55,950.6	12.88	55,676.2	99.51	274.4	0.49	378,406.6	87.12
โครงการ Notting Hill Kaset	379,191.8	0.00	-	379,191.8	100.00	12,683.2	3.34	12,640.9	99.67	42.3	0.33	366,508.6	96.66
โครงการ Pause A สุขุมวิท 107	59,516.1	0.00	-	59,516.1	100.00	1,294.9	2.18	1,239.3	95.71	55.6	4.29	58,221.2	97.82
โครงการ Pause B สุขุมวิท 107	46,888.8	0.00	-	46,888.8	100.00	1,732.1	3.69	1,732.1	100.00	0.0	-	45,156.7	96.31
โครงการ Pause สุขุมวิท 103	124,506.0	0.00	-	124,506.0	100.00	2,496.7	2.01	2,496.7	100.00	0.0	-	122,009.3	97.99
โครงการ Pause สุขุมวิท 115	89,434.0	0.00	-	89,434.0	100.00	44.0	0.05	44.0	100.00	0.0	-	89,390.0	99.95
โครงการ Pause ID สุขุมวิท 107	18,583.0	0.00	-	18,583.0	100.00	315.0	1.70	315.0	100.00	0.0	-	18,268.0	98.30
รวม	5,793,055.6	1,437,062.66	24.81	4,355,992.9	75.19	1,824,183.7	31.49	1,820,891.2	99.82	3,292.4	0.18	3,968,871.9	68.51

แหล่งที่มา : ข้อมูลบริษัทฯ

สำหรับรายละเอียดค้ำชำระสะสมเงินของโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 มีดังนี้

ชื่อโครงการ	เงินค้ำชำระสะสม		ค้ำชำระ 1-3 เดือน		ค้ำชำระ 3-6 เดือน		ค้ำชำระเกิน 6 เดือน	
	จำนวนราย	พันบาท	จำนวนราย	พันบาท	จำนวนราย	พันบาท	จำนวนราย	พันบาท
โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	9	519.2	5	149.4	1	29.6	3	340.3
โครงการ B-Loft สุขุมวิท109	1	5.0	1	5.0	-	-	-	-
โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115	11	291.0	9	114.1	1	86.9	1	90.0
โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean	28	611.4	20	322.9	8	288.5		
โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1	15	389.9	10	136.7	3	139.0	2	114.2
โครงการ Tropicana เอรวิ้น	13	695.6	9	90.6	2	176.0	2	429.0
โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105	17	384.6	12	185.9	5	198.8	-	-
โครงการ Notting Hill ดิวานนท์-แคราย	3	23.4	3	23.4	-	-	-	-
โครงการ The Cabana สำโรง	18	274.4	18	274.4	-	-	-	-
โครงการ Notting Hill Kaset	4	42.3	4	42.3	-	-	-	-
โครงการ Pause A สุขุมวิท 107	3	55.6	3	55.6	-	-	-	-
รวม	122	3,292.4	94	1,400.2	20	918.8	8	973.5

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

ภาษีเงินได้ค้ำจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีภาษีเงินได้ค้ำจ่ายจำนวน 3.4 ล้านบาท 11.3 ล้านบาท 12.5 ล้านบาท และ 33.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2554 บริษัทฯ ไม่มีภาษีเงินได้ค้ำจ่าย เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงาน

ภาษีเงินได้ค้ำจ่าย ณ สิ้นปี 2555 2556 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 231.38 จากสิ้นปี 2555 ร้อยละ 9.96 จากสิ้นปี 2556 และร้อยละ 165.70 จากสิ้นปี 2557 ซึ่งสอดคล้องกับผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ

เจ้าหนี้ค้ำหุ้น

เจ้าหนี้ค้ำหุ้นของบริษัทฯ เกิดจากการที่บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนซื้อหุ้นของออริจิ้น วัน จากผู้ถือหุ้นเดิม เมื่อ ตุลาคม 2555 เพื่อการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ แต่ยังคงชำระการจ่ายค่าหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2556 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้ค้ำหุ้นจำนวน 1.0 ล้านบาทและ 1.0 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้ว เมื่อเดือนพฤษภาคม 2557 ที่ผ่านมา จึงไม่มียอดคงค้างเจ้าหนี้ค้ำหุ้นในปี 2557 และไตรมาส 1 ของปี 2558 (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 - ข้อ 14. รายการระหว่างกัน)

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วยภาษีหัก ณ ที่จ่าย เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 0.3 ล้านบาท 0.8 ล้านบาท 3.4 ล้านบาท 3.4 ล้านบาท และ 3.2 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 ทั้งนี้ หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2557 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.66 จากสิ้นปี 2556 ซึ่งไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ สิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 ลดลงร้อยละ 5.58 จากสิ้นปี 2557 ซึ่งลดลงเล็กน้อยและไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 42.7 ล้านบาท 121.2 ล้านบาท 330.0 ล้านบาท 857.2 ล้านบาท และ 919.5 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2555 2556 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 184.02 จากสิ้นปี 2554 ร้อยละ 172.24 จากสิ้นปี 2555 ร้อยละ 159.77 จากสิ้นปี 2556 และร้อยละ 7.26 จากสิ้นปี 2557 มีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ กู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้น สอดคล้องกับการขยายงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง จากจำนวน 2 โครงการ ณ สิ้นปี 2554 เป็นจำนวน 11 โครงการ ณ สิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 แม้ว่าบริษัทฯ ได้ทยอยจ่ายชำระคืนเงินต้นตามการปลดจำนวนของห้องชุดสำหรับโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์แก่ลูกค้าแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแยกตามรายโครงการ สรุปดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม									
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	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	175,362.7	20.46	-	-
B-Loft สุขุมวิท 109	-	-	11,620.0	9.59	17,751.0	5.38	40,933.1	4.78	-	-
B-Loft สุขุมวิท 115	-	-	-	-	-	-	75,864.5	8.85	68,237.9	7.42
Knightsbridge Sky River Ocean	-	-	-	-	85,000.0	25.76	85,000.0	9.92	149,100.0	16.22
B-Republic สุขุมวิท 101/1	-	-	-	-	77,268.0	23.41	221,931.2	25.89	256,881.5	27.94

Notting Hill ดิวานนท์-แคราย	-	-	-	-	-	-	27,000.0	3.15	27,000.0	2.94
Notting Hill พหล-เกษตร	-	-	-	-	-	-	51,503.3	6.01	50,349.4	5.48
Villa Lasalle สุขุมวิท 105	-	-	-	-	-	-	80,920.0	9.44	96,678.0	10.51
Tropicana เอรಾವัง	-	-	-	-	-	-	50,226.4	5.86	50,226.4	5.46
Pause สุขุมวิท 103	-	-	-	-	-	-	48,485.0	5.66	48,485.0	5.27
Pause สุขุมวิท 107 A และ B	-	-	-	-	-	-	-	-	27,789.3	3.02
Pause สุขุมวิท 115	-	-	-	-	-	-	-	-	31,050.0	3.38
Knightsbridge Sky City สะพานใหม่	-	-	-	-	-	-	-	-	113,700.0	12.37
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	42,682.2	100.00	121,215.9	100.00	329,996.7	100.00	857,226.3	100.00	919,497.5	100.00
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	33,732.2	79.03	58,999.9	48.67	64,941.5	19.68	514,091.6	59.97	419,648.2	45.64
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,950.0	20.97	62,216.0	51.33	265,055.2	80.32	343,134.7	40.03	499,849.4	54.36

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

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

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวที่สำคัญ (Loan Covenants) ได้แก่

- เงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน ตามสัญญาเงินกู้กับเจ้าหนี้ธนาคารจำนวน 4 แห่งจากจำนวนเจ้าหนี้ธนาคารทั้งหมด 5 แห่ง แบ่งเป็น
 - การได้รับการผ่อนผันเงื่อนไข จากการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity ratio) ไม่เกินกว่า 2.0 เท่า เป็นการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ไม่เกินกว่า 4.0 เท่า จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 หรือจนกว่าบริษัทฯ ดำเนินการขายหุ้น IPO แล้วแต่อย่างใดจะเกิดก่อน จากเจ้าหนี้ธนาคาร 1 แห่ง
 - การได้รับการผ่อนผันเงื่อนไข เรื่องการดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ไม่เกินกว่า 4.0 เท่า โดยไม่มีการกำหนดระยะเวลาการผ่อนผันจากเจ้าหนี้ธนาคารจำนวน 2 แห่ง
 - ผู้กู้จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน ไว้ในอัตราไม่เกิน 2.75 : 1 เว้นแต่ผู้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น ซึ่งผู้กู้ได้ผ่อนผันเงื่อนไขดังกล่าวสำหรับงวดปี 2557 แล้ว และจะพิจารณาเงื่อนไขดังกล่าวเป็นรายปี โดยเงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาเงินกู้กับเจ้าหนี้ธนาคารจำนวน 1 แห่ง
- การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของนายพีระพงศ์ จรูญเอก และนางอารดา จรูญเอก ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้กับธนาคารจำนวน 2 แห่งจากจำนวนเจ้าหนี้ธนาคารทั้งหมด 5 แห่ง แบ่งเป็น
 - เงื่อนไขการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของนายพีระพงศ์ จรูญเอก และนางอารดา จรูญเอก รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.0 กับเจ้าหนี้ธนาคารจำนวน 1 แห่ง

- เงื่อนไขการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของนายพีระพงศ์ จรูญเอก และนางอารดา จรูญเอก รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51.0 กับเจ้าหน้าที่ธนาคารจำนวน 1 แห่ง

อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมามีบริษัทฯ สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าวไม่เกินกว่าที่เจ้าหน้าที่ธนาคารผู้ให้กู้กำหนด (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 – ข้อ 5.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง)

ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยที่เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของแต่ละธนาคาร (MLR)

หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ

หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อของบริษัทฯ เป็นรายการสัญญาเช่าการเงินของบริษัทฯ กับบริษัทลิสซิ่งในการเช่ายานพาหนะเพื่อใช้ในการดำเนินงาน อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 4-5 ปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อรวมจำนวน 0.5 ล้านบาท 1.4 ล้านบาท 4.0 ล้านบาท และ 4.9 ล้านบาท ตามลำดับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 เนื่องจากในปี 2554 บริษัทฯ ยังไม่มีรายการเช่าซื้อดังกล่าวและเพิ่มขึ้นร้อยละ 183.31 จากสิ้นปี 2555 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าซื้อยานพาหนะเพิ่มขึ้น จากจำนวน 1 คัน ณ สิ้นปี 2555 เพิ่มเป็นจำนวน 3 คัน ณ สิ้นปี 2556 เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อเพิ่มขึ้นร้อยละ 178.83 จากสิ้นปี 2556 และร้อยละ 22.33 จากสิ้นปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าซื้อยานพาหนะเพิ่มเติม 2 คัน และ 4 คัน ตามลำดับ เพื่อรองรับการขยายงานและใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ

หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2554 2555 2556 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 สรุปดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม									
	31 ธันวาคม 2554		31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 มีนาคม 2558	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ	-	-	503.0	100.00	1,425.0	100.00	3,973.4	100.00	4,860.5	100.00
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	102.7	20.42	392.4	27.54	1,085.7	27.32	1,343.0	27.63
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	400.3	79.58	1,032.6	72.46	2,887.7	72.68	3,517.5	72.37

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัทฯ

สำรวจผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

สำรวจผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัท คือการผูกพันของบริษัท ที่จะต้องจ่ายเงินชดเชยให้กับพนักงานเมื่อออกจากงาน ตามผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ และในปี 2556 บริษัท ได้ว่าจ้างนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระเพื่อจัดทำกรคำนวณสำรวจผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัท มีสำรวจผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานจำนวน 0.2 ล้านบาท 0.3 ล้านบาท 0.6 ล้านบาท และ 0.8 ล้านบาท ตามลำดับ

สำรวจผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ สิ้นปี 2555 2556 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 เนื่องจากยังไม่มีกรสำรวจผลประโยชน์ยาวของพนักงาน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.06 จากสิ้นปี 2555 ร้อยละ 156.71 จากสิ้นปี 2556 และร้อยละ 20.80 จากสิ้นปี 2557 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสำรวจผลประโยชน์จากจำนวนพนักงานที่เพิ่มมากขึ้น ที่แปรผันตามค่าใช้จ่ายเงินเดือนของพนักงานที่เพิ่มขึ้น

การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

การผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 31 มีนาคม 2558 กลุ่มบริษัท มีการผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน สรุปดังนี้

ก) บริษัท มีการผูกพันจากสัญญาก่อสร้างโครงการ เป็นจำนวนประมาณ 1,020 ล้านบาท และ 857 ล้านบาท ตามลำดับ

ข) บริษัท มีการผูกพันจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นจำนวนประมาณ 556 ล้านบาท และ 337 ล้านบาท ตามลำดับ

การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ

ณวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 31 มีนาคม 2558 กลุ่มบริษัท มีการผูกพันจากการเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ อายุสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 - 3 ปี ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ สรุปดังนี้

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2557	31 มีนาคม 2558
	พันบาท	พันบาท
ภายใน 1 ปี	5,852.8	8,371.6
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,651.6	1,252.4
รวม	7,504.4	9,624.0

แหล่งที่มา: ข้อมูลบริษัท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 35.0 ล้านบาท 212.7 ล้านบาท 300.8 ล้านบาท 286.7 ล้านบาท และ 392.0 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงาน รวมทั้งมีการเพิ่มทุนจำนวน 150.0 ล้านบาท และจำนวน 25.0 ล้านบาท ในปี 2555 และปี 2556 ตามลำดับ โดยรายการหลักของส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ได้แก่ หุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว และกำไรสะสม ซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ ในช่วงปี 2554 - 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 27.58 ของสินทรัพย์รวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีจำนวน 212.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 507.3 จากจำนวน 35.0 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2554 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว จากเดิม 50.0 ล้านบาทเป็น 200.0 ล้านบาทโดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 15 ล้านหุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาทนอกจากนี้ ในระหว่างปี 2555 บริษัทฯ ยังได้เริ่มทยอยรับรู้รายได้จากโครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 และบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ ณ สิ้นปี 2555 เท่ากับ 28.6 ล้านบาท ส่งผลให้ในส่วนของผู้ถือหุ้น กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้นเป็น 10.8 ล้านบาทจากจำนวน-16.8ล้านบาท ณ สิ้นปี 2554

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีจำนวน 300.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.5 จากจำนวน 212.7 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2555 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 200.0 ล้านบาทเป็น 300.0 ล้านบาทโดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 10 ล้านหุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาทรวมเป็นจำนวนเงิน 100.0 ล้านบาท โดยเรียกชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 25.0 ล้านบาท นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯ เริ่มทยอยรับรู้รายได้จากโครงการ Kensington สุขุมวิท 107 และโครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107เพิ่มเติม ส่งผลให้กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้นเป็น 75.0 ล้านบาทจากจำนวน 10.8 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2555

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีจำนวน 286.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.69 จากจำนวน 300.8 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2556 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จำนวน 84.4 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 มีจำนวน 392.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.72 จากจำนวน 286.7 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นในงวดสามเดือนของปี 2558

ในช่วงปี 2554 – 2556 บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผล แต่สำหรับปี 2557 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น จำนวน 84.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นเงินปันผลต่อหุ้น จำนวน 3.8 บาทต่อหุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ณ วันที่จ่ายเงินปันผล) และอัตราการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลต่อกำไรสุทธิสำหรับปี 2557 คิดเป็นอัตราร้อยละ 120.06

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) เท่ากับ 2.47 เท่า 1.16 เท่า 2.36 เท่า 5.66 เท่า และ 4.54 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to Equity ratio) เท่ากับ 1.22 เท่า 0.57 เท่า 1.10 เท่า 3.60 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 มีการกู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มมากขึ้น เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2557 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to Equity ratio) เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มมากขึ้น เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆของบริษัทฯ รวมทั้งบริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในงวดดังกล่าว

ณ สิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to Equity ratio) ลดลง เนื่องจากบริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นมากในงวดดังกล่าว

นอกจากนี้ เมื่อบริษัทฯ ระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญแก่ประชาชนในครั้งนั้นแล้ว จะทำให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง

16.1.4.3 การวิเคราะห์สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปี 2555 ปี 2556 ปี 2557 และงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558 จำนวน 221.5 ล้านบาท 259.0 ล้านบาท 507.9 ล้านบาท และ 48.5 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 221.5 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ไปเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการวางเงินมัดจำที่ดิน และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายรวมจำนวน 312.6 ล้านบาท

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

สำหรับปี 2557 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 507.9 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2556 ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ไปเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์กว่า 20 โครงการ จำนวน 851.6 ล้านบาทรวมทั้งมีการวางเงินมัดจำที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อใช้พัฒนาโครงการใหม่ แม้ว่าบริษัทฯ จะทยอยได้รับเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการเปิดขายโครงการ

สำหรับงวด 3 เดือนของปี 2558 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 48.5 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันปี 2557 ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ไปเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 22 โครงการ จำนวน 239.3 ล้านบาท รวมทั้งค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย นอกจากนี้ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจากการรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มเป็นทั้งหมด 8 โครงการ จาก 2 โครงการ ในงวดเดียวกันของปี 2557

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2555 ปี 2556 ปี 2557 และงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558 จำนวน 1.5 ล้านบาท 24.6 ล้านบาท 27.6 ล้านบาท และ 11.2 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 โดยรายการหลักได้แก่ กระแสเงินสดจ่ายจากการลงทุนในอาคารสำนักงานขายเพื่อรองรับการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ๆ ของบริษัทฯ จำนวน 22.1 ล้านบาท รวมถึงบริษัทฯ มีการจ่ายซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคต จำนวน 8.1 ล้านบาท ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษความเป็นไปได้ของโครงการ

สำหรับปี 2557 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 27.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปี 2556 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการลงทุนในสำนักงานขายและห้องตัวอย่าง จากจำนวน 3 โครงการในปี 2556 เป็นจำนวน 8 โครงการ ในปี 2557 ส่งผลให้บริษัทฯ มีการลงทุนในอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น

สำหรับงวด 3 เดือนของปี 2558 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 11.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปี 2557 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ มีการลงทุนในสำนักงานขายและห้องตัวอย่างเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับโครงการที่เปิดขายมากขึ้น ส่งผลให้มีการลงทุนในอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปี 2555 ปี 2556 ปี 2557 และงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2558 จำนวน 237.7 ล้านบาท 285.5 ล้านบาท 553.5 ล้านบาท และ 55.6 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2555 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 237.7 ล้านบาทซึ่งกระแสเงินสดรับส่วนใหญ่มาจากการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 152.5 ล้านบาท และเงินสดรับจากการเพิ่มทุนจำนวน 150.0 ล้านบาท แม้ว่าบริษัทฯ มีการชำระคืนหนี้สินระยะยาวจำนวน 74.0 ล้านบาท

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

สำหรับปี 2557 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 553.5 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2556 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ มีการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 784.3 ล้านบาทรวมทั้งมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารจำนวน 172.3 ล้านบาทเพื่อชำระคืนเงินกู้แก่กรรมการและเป็นเงินหมุนเวียนในกิจการ แม้ว่าบริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จำนวน 84.4 ล้านบาท

สำหรับงวด 3 เดือนของปี 2558 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 55.6 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2557 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ มีการชำระหนี้สินระยะยาว จำนวน 263.0 ล้านบาท แม้ว่าบริษัทฯ มีการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 325.3 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ

▪ อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.48 เท่า 2.43 เท่า 2.17 เท่า 1.43 เท่า และ 1.62 เท่าตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นเป็นหลักจากการเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและวางมัดจำที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 5 แปลง มูลค่ารวมทั้งสิ้น 177.0 ล้านบาทและต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการทยอยก่อสร้างโครงการต่างๆ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2556 และปี 2557 ลดลง แต่ยังคงมีอัตราส่วนสภาพคล่องในระดับที่เกินกว่า 1.0 เท่า (สินทรัพย์หมุนเวียนมากกว่าหนี้สินหมุนเวียน) โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของโครงการที่มีการเปิดขายอย่างเป็นทางการ และอัตราส่วนสภาพคล่องของไตรมาส 1 ของปี 2558 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2557 เนื่องจากต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการทยอยก่อสร้างโครงการต่างๆ

▪ อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 2557 และ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ยเท่ากับ -35.54 เท่า -14.49 เท่า -9.35 เท่า และ -0.99 เท่า ตามลำดับ และอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ -2.72 เท่า -1.49 เท่า -1.36 เท่า และ -0.18 เท่า ตามลำดับ

บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ณ สิ้นปี 2555 2556 และ ณ สิ้นปี 2557 ติดลบเนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในช่วงเริ่มต้นของการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม และมีการลงทุนอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานส่วนใหญ่เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการวางเงินมัดจำที่ดิน และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และ ณ สิ้นปี 2555 2556 2557 และสิ้นไตรมาส 1 ของปี 2558 บริษัทฯ ใช้เงินสดสุทธิในกิจกรรมดำเนินงานเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5 โครงการ 12 โครงการ 20 โครงการ และ 22 โครงการ ตามลำดับ ทำให้บริษัทฯ มีภาระดอกเบี้ย และภาระผูกพันเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้นดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในช่วงเริ่มต้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะใช้เงินกู้ยืมในรูปแบบ Project Finance กับสถาบันการเงิน และเมื่อบริษัทฯ เริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้าแล้วนั้น ก็จะนำเงินค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดส่วนหนึ่ง (ประมาณร้อยละ 75 – 80 ของมูลค่าขายห้อง

ชุด) เพื่อมาชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นเงื่อนไขการชำระหนี้ที่สอดคล้องกับการรับรู้รายได้การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบริษัทฯ และถือเป็นเงื่อนไขโดยทั่วไปของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดโดยสถาบันการเงิน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ทนยอมรับรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับโครงการดังกล่าวอย่างต่อเนื่องในช่วง 4 ปีที่ผ่านมาทำให้กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น ซึ่งทำให้อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระภาระผูกพันปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ นอกจากนี้ เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้สามารถเป็นแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ เพื่อรองรับการขยายโครงการและการเติบโตในอนาคตให้แก่บริษัทฯ ได้ ซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระภาระผูกพันปรับตัวดีขึ้น

16.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

1) นโยบายของภาครัฐ

จากนโยบายของภาครัฐที่มุ่งเน้นการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ซึ่งรวมถึงโครงการระบบขนส่งมวลชนทางราง ทั้งรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการขยายการลงทุนดังกล่าว เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้เส้นทางขนส่งมวลชนทางราง ประกอบกับราคาน้ำมันที่ยังคงอยู่ในระดับที่สูงทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่ใกล้เส้นทางขนส่งมวลชนทางรางมากขึ้นเพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายการเดินทาง

นอกจากนี้บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) จากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายผังเมืองและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ ได้อย่างไรก็ตามโครงการในปัจจุบันของบริษัทฯ ไม่ได้รับผลกระทบจากการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) แต่อย่างใด

2) ความผันผวนทางการเมือง

ความไม่มั่นคงในสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมืองที่มีความยืดเยื้ออาจมีผลทำให้ทำให้กิจกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงเนื่องจากผู้บริโภคอาจมีความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจทำให้ชะลอการตัดสินใจการซื้ออสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้เนื่องจากโครงการของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ส่วนใหญ่อยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าซึ่งถือเป็นจุดขายที่สำคัญ โดยหากการก่อสร้างรถไฟฟ้าถูกละเลงเพราะปัจจัยทางการเมือง ย่อมส่งผลให้ลูกค้าไม่มั่นใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ หรือมีการโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า ไม่ตรงตามประมาณการที่บริษัทฯ คาดไว้ ส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยอาจเลื่อนการเปิดโครงการและชะลอการลงทุนเพื่อรอตุลาการตัดสิน และจะเปิดโครงการหรือกลับมาลงทุนเมื่อมั่นใจว่าสถานการณ์ต่างๆ คลี่คลาย

3) สภาวะเศรษฐกิจ

ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกซึ่งส่งผลกระทบต่อประเทศไทยและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคอาจจะทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อลดลงหรืออาจตัดสินใจชะลอการซื้อออกไปซึ่งทำให้บริษัทฯ อาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการขายโครงการเป็นระยะเวลานานขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ ได้

4) ความสามารถในการทำกำไร

แนวโน้มต้นทุนการดำเนินงานธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้นเช่นค่าที่ดิน ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุก่อสร้าง ซึ่งจะมีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ คาดว่าจะมีความท้าทายมากขึ้นในการบริหารจัดการต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง และการดำเนินกลยุทธ์การตลาดที่จะสามารถยกระดับราคาขายอสังหาริมทรัพย์หรือระดับความสามารถในการทำกำไรให้มีประสิทธิภาพเหมือนกันที่ผ่านมาในอดีต

5) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เนื่องด้วยการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทฯ ต้องมีการพึ่งพิงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก ท่ามกลางปัจจัยความไม่แน่นอนหลายประการ ภาคราชการเริ่มมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น นอกจากนั้นต้นทุนทางการเงินอาจมีความเสี่ยงที่จะปรับตัวสูงขึ้นได้ ส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในอนาคต

6) การเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก

ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญแก่ประชาชนเป็นครั้งแรกในครั้งนี้จำนวนหุ้นของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นอีก 150 ล้านหุ้นจาก 450 ล้านหุ้น รวมเป็น 600 ล้านหุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.5 บาท) หรือคิดเป็นการลดลงของส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earning Per Share Dilution) และสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) ร้อยละ 25.00 ซึ่งจะส่งผลให้อัตรากำไรต่อหุ้นของบริษัทฯ ในอนาคตลดลงเนื่องจากจำนวนหุ้นที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีโครงการที่พัฒนาเสร็จแล้วและอยู่ในระหว่างการรับรู้รายได้และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาซึ่งจะสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในปี 2557 ถึงปี 2560 อีกหลายโครงการ นอกจากนี้บริษัทฯ คาดว่าในระยะยาวบริษัทฯ จะได้รับผลดีจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยเงินที่ได้จะนำไปใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเพื่อชดเชยกับผลกระทบจากจำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว

7) การออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย(ESOP Warrant)

จากมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 8/2557 ได้อนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 3,150,000 หน่วย โดยจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (ESOP Warrant) ซึ่งจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555) เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ กำหนดให้บริษัทฯ ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ จากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ดังกล่าว (Share based payment) ทำให้อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ ได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ทั้งจำนวน 3,150,000 หน่วย บริษัทฯ จะได้รับผลกระทบทำให้ราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ จะลดลงในอัตราร้อยละ [●] บนสมมติฐานราคาตลาดของหุ้นบริษัทฯ คือ ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนครั้งแรก (IPO Price) ที่เท่ากับ [●] บาทต่อหุ้นและราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ต่ำกว่าราคา IPO ร้อยละ 50 จะเท่ากับราคาใช้สิทธิ ที่ราคา [●] บาทต่อหุ้น รวมถึงบริษัทฯ จะได้ผลกระทบทำให้ส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earning Per Share Dilution) และสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) จะลดลงในอัตราร้อยละ 0.52 ของส่วนแบ่ง

กำไรหรือสิทธิในการออกเสียงเดิมโดยคำนวณเปรียบเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท จำนวน 603,150,000 หุ้น (ทุนจดทะเบียนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนครั้งแรกและการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งจำนวน)

อย่างไรก็ตามจำนวนหน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที่จะออกและเสนอขายนั้นมีจำนวนค่อนข้างน้อย หรือคิดเป็นร้อยละ 0.70 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 450,000,000 หุ้น ทั้งนี้บริษัทยังมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในปี 2557 ถึงปี 2560 อีกหลายโครงการ ดังนั้นบริษัทเชื่อว่าในระยะยาวบริษัทจะมีผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้น เพื่อชดเชยกับผลกระทบจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (Share based payment) ดังกล่าว และจะส่งผลให้บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเพื่อชดเชยกับผลกระทบจากจำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว