

14. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

14.1 รายได้และกำไรสุทธิเพิ่มสูงขึ้น

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากบริษัทย่อย รับรู้รายได้จากการโอนห้องชุด คอนโดมิเนียม ในเฟส 1 และ เฟส 2 รวมเป็นค่าขายห้องชุดคอนโดมิเนียม 3,294.11 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2555 รับรู้รายได้เพียง เฟส 1 จำนวนเงิน 983.18 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัท ยังมีรายได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ 58.43 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่านายหน้าบริษัท ดำเนินการจัดหาผู้ซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียม

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท) 464.51 ล้านบาท คิดเป็น 0.088 บาทต่อหุ้น เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีกำไรสุทธิ 58.92 ล้านบาท อันเนื่องมาจากปริมาณการโอนห้องชุด คอนโดมิเนียมที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ราคาขายที่เพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้ Gross Profit Margin สำหรับห้องชุดคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้นเป็น 39.25% ในปี 2556 ในขณะที่ปี 2555 มี Gross Profit Margin 32.25%

สำหรับรายการขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ 20.13 ล้านบาท และขาดทุนจากการด้อยค่า 21.52 ล้านบาท เป็นการตัดจำหน่ายอุปกรณ์เดิมที่ติดตั้งในอาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เช่นระบบแอร์ ลิฟท์ และระบบ ไฟฟ้า ฯลฯ ที่บริษัทปรับเปลี่ยนให้มีประสิทธิภาพ และทันสมัยมากขึ้น เพื่อรองรับอาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ที่ใกล้แล้วเสร็จสมบูรณ์ ให้เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีความสวยงามและอุปกรณ์อำนวยความสะดวกที่ทันสมัย ซึ่งอาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เริ่มเปิดให้บริการได้ในไตรมาส 1 ปี 2557

14.2 สินทรัพย์หมุนเวียนลดลง ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นอย่างมาก

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หมุนเวียน 6,109.79 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 ซึ่งมีจำนวน 6,895.49 ล้านบาท เป็นผลมาจากการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียม จำนวน 2,001.09 ล้านบาท ไปเป็นต้นทุนขาย จึงทำให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สินค้าคงเหลือ) ลดลง

สำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในปี 2556 มีจำนวน 11,112.91 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2555 มีจำนวน 7,292.48 ล้านบาท ส่วนมากเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก ให้เช่า) โดยมีความคืบหน้าการก่อสร้างอาคารให้เช่าในปี 2556 ดังนี้

— อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	ก่อสร้างเพิ่มขึ้น	1,284	ล้านบาท
— The Shoppes @ Belle	ก่อสร้างเพิ่มขึ้น	386	ล้านบาท
— อาคารยูเพลส	ก่อสร้างเพิ่มขึ้น	377	ล้านบาท
— อาคาร จี แลนด์ ทาวเวอร์ส	ก่อสร้างเพิ่มขึ้น	248	ล้านบาท
รวมงานก่อสร้างอาคารให้เช่าเพิ่มขึ้น		2,295	ล้านบาท

นอกจากนี้ ยังมีการลงทุนในบริษัท บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (BBTVM) ซึ่งมีที่ดินมูลค่า 1,357 ล้านบาท

14.3 หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมในปี 2556 จำนวน 9,665.52 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2555 มีจำนวน 7,371.15 ล้านบาท หนี้สินที่เพิ่มขึ้นนี้ เกิดจากการกู้ยืมจากธนาคารเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในอาคารที่กำลังก่อสร้าง และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ลงทุนในการซื้อ BBTVM

ส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2556 มีจำนวน 7,557.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 740.36 ล้านบาท เกิดจากการใช้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิ (GLAND-W1) ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 154.55 ล้านบาท ส่วนที่เหลือมาจาก ผลกำไรในปี 2556

จากการที่หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นมากกว่าการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) ลดลงจาก 1.31 เท่า เป็น 0.96 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เพิ่มขึ้นจาก 1.08 เท่า เป็น 1.28 เท่า อย่างไรก็ตาม ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน 1,024.61 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่า บริษัทและบริษัทย่อยเริ่มมีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน ประกอบกับในปี 2557 อาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เริ่มเปิดดำเนินการได้ ย่อมส่งผลให้มีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น และทำให้ฐานะการเงิน รวมทั้งอัตราส่วนทางการเงินดีขึ้น

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินในอนาคต

ในปี 2557 บริษัทอยู่ระหว่างขออนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เพื่อนำอาคาร เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ซึ่งจะเป็นการเพิ่มช่องทางในการระดมทุนให้แก่บริษัท