

ส่วนที่ 3 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบการเงิน

(ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายใน ที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

แบบ 56-1 ปี 2558

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

วราพร ประภาศิริกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4579

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 16 กุมภาพันธ์ 2559

รายชื่อผู้สอบบัญชีย้อนหลัง 3 ปี

ปี	รายชื่อ	บริษัท
2558	นางสาววราพร ประภาศิริกุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2557	นางสาววราพร ประภาศิริกุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2556	นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล	บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด

แบบ 56-1 ปี 2558

(ข) ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2558		2557		2556	
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	22,874,670	0.61%	20,232,670	0.54%	93,318,678	2.63%
เงินลงทุนชั่วคราว	200,292,504	5.34%	23,000,000	0.61%	42,103,451	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	29,360,284	0.78%	30,041,117	0.80%	24,460,625	0.69%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	1,214,723,413	32.40%	1,521,322,868	40.58%	1,590,591,099	44.78%
เงินมัดจำจ่ายค่าที่ดิน	-	0.00%	41,419,905	1.10%	-	0.00%
เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา	5,433,528	0.14%	36,347,534	0.97%		0.00%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,560,206	0.09%	6,007,057	0.16%	8,977,905	0.25%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,476,244,605	39.38%	1,678,371,151	44.77%	1,759,451,758	49.53%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดินรอการพัฒนา	1,409,879,546	37.61%	966,671,671	25.79%	713,166,289	20.08%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	0.00%	-	0.00%	191,087	0.01%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	749,712,320	20.00%	772,885,681	20.62%	714,278,967	20.11%
อาคารและอุปกรณ์	73,994,917	1.97%	89,292,904	2.38%	101,532,791	2.86%
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	28,896,213	0.77%	30,974,793	0.83%	31,455,888	0.89%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9,958,575	0.27%	13,911,468	0.37%	10,991,485	0.31%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,272,441,571	60.62%	1,873,736,517	49.98%	1,571,616,507	44.24%
รวมสินทรัพย์	3,748,686,176	100.00%	3,552,107,668	94.76%	3,331,068,265	93.78%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,473,528	0.07%	203,347,300	5.42%	20,000,000	0.56%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	153,095,255	4.08%	198,390,995	5.29%	126,633,723	3.57%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00%	8,000,000	0.21%		0.00%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	394,078,061	10.51%	-	0.00%	-	0.00%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	53,397,380	1.42%	42,657,004	1.14%	42,818,637	1.21%
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	261,617,422	6.98%	92,240,645	2.46%	103,725,030	2.92%
เงินประกันการเช่ารับที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22,513,738	0.60%	11,013,751	0.29%	5,705,125	0.16%
ภายในเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	18,320,977	0.49%	11,579,784	0.31%	9,340,100	0.26%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9,859,840	0.26%	9,689,101	0.26%	9,014,999	0.25%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	915,356,201	24.42%	576,918,580	15.39%	317,237,614	8.93%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	370,040,024	9.87%	526,584,141	14.05%	619,928,864	17.45%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	54,082,777	1.44%	59,037,706	1.57%	61,711,900	1.74%
เงินประกันการเช่ารับ	23,156,809	0.62%	35,541,013	0.95%	38,155,731	1.07%
ค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้	-	0.00%	1,000,000	0.03%	2,000,000	0.06%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11,510,877	0.31%	12,599,576	0.34%	13,598,060	0.38%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	458,790,487	12.24%	634,762,436	16.93%	735,394,555	20.70%
รวมหนี้สิน	1,374,146,688	36.66%	1,211,681,016	32.32%	1,052,632,169	29.63%

แบบ 56-1 ปี 2558

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2558		2557		2556	
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	589,410,340	15.72%	589,410,340	15.72%	589,410,340	16.59%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	636,258,408	16.97%	636,258,408	16.97%	636,258,408	17.91%
จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	58,941,034	1.57%	58,941,034	1.57%	58,941,034	1.66%
ยังไม่ได้จัดสรร	1,001,781,930	26.72%	968,522,770	25.84%	909,882,974	25.62%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,286,391,712	60.99%	2,253,132,552	60.10%	2,194,492,756	61.78%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบ.ย่อย	88,147,776	2.35%	87,294,100	2.33%	83,943,340	2.36%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,374,539,488	63.34%	2,340,426,652	62.43%	2,278,436,096	64.14%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,748,686,176	100.00%	3,552,107,668	94.76%	3,331,068,265	93.78%

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2558		2557		2556	
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายที่ดินและบ้าน	1,252,769,027	83.02%	903,388,350	59.87%	952,044,996	82.78%
รายได้จากการให้เช่า	81,740,430	5.42%	77,116,159	5.11%	73,031,128	6.35%
รายได้ค่าบริการ	154,817,798	10.26%	152,010,207	10.07%	141,812,024	12.33%
รายได้อื่น	19,652,864	1.30%	17,533,359	1.16%	14,466,976	1.26%
รวมรายได้	1,508,980,119	100.00%	1,150,048,075	76.21%	1,181,355,124	102.72%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนจากการขายที่ดินและบ้าน	855,330,328	56.68%	584,198,323	38.71%	610,755,812	53.11%
ต้นทุนจากการให้เช่า	25,788,500	1.71%	24,299,937	1.61%	21,623,170	1.88%
ต้นทุนจากการให้บริการ	147,884,932	9.80%	147,555,978	9.78%	137,255,332	11.93%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	130,420,144	8.64%	97,322,231	6.45%	77,515,846	6.74%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	157,315,369	10.43%	127,530,345	8.45%	153,975,520	13.39%
รวมค่าใช้จ่าย	1,316,739,273	87.26%	980,906,814	65.00%	1,001,125,680	87.05%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	192,240,846	12.74%	169,141,261	11.21%	180,229,444	15.67%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	35,471,193	2.35%	40,000,467	2.65%	45,366,812	3.94%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	156,769,653	10.39%	129,140,794	8.56%	134,862,632	11.73%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	34,260,431	2.27%	26,749,612	1.77%	35,829,863	3.12%
กำไรสำหรับปี	122,509,222	8.12%	102,391,182	6.79%	99,032,769	8.61%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	122,509,222	8.12%	102,391,182	6.79%	99,032,769	8.61%
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	121,655,546	8.06%	99,898,422	6.62%	103,619,875	9.01%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	853,676	0.06%	2,492,760	0.17%	(4,587,106)	-0.40%
	122,509,222	8.12%	102,391,182	6.79%	99,032,769	8.61%
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.21		0.17		0.18	

แบบ 56-1 ปี 2558

งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนภาษี	156,769,653	129,140,794	134,862,632
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษี			
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคา	46,544,453	46,593,414	40,157,237
ค่าเผ่อนี่สงสัยจะสูญ	9,709,359	4,690,648	7,546,500
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	(30,423,175)
ขาดทุนจากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	8,580,681	158,343	50,342
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	2,040,932	-	2,720,688
ค่าเผื่อการด้อยค่าอาคารและอุปกรณ์	-	-	17,324,467
โอนกลับรายการต้นทุนการก่อสร้างค้างจ่าย	-	(2,207,389)	-
รายได้จากค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ยังไม่ถือเป็นรายได้	(15,148,473)	(13,591,833)	(13,591,833)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7,124,679	7,103,056	14,581,877
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	34,608,612	37,674,371	42,783,663
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์			
และหนี้สินดำเนินงาน	250,229,896	209,561,404	216,012,398
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(9,028,527)	(10,271,140)	(3,091,970)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	317,812,195	(73,153,957)	(277,294,759)
เงินมัดจำจ่ายค่าที่ดิน	-	(41,419,905)	-
เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา	30,914,006	(32,078,874)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	150,353,800
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,396,969	1,500,004	1,443,854
ที่ดินรอการพัฒนา	(384,556,946)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,952,897	(2,716,392)	(3,329,745)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(44,137,840)	73,817,131	18,917,167
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	23,589,016	11,130,366	9,741,413
เงินประกันการเช่า	(884,216)	2,693,908	2,914,992
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	170,738	662,102	837,802
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(12,079,608)	(9,777,250)	(11,285,296)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	211,134	301,350	266,500
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	181,589,714	130,248,747	105,486,156
จ่ายดอกเบี้ย	(58,288,336)	(49,203,140)	(50,020,476)
จ่ายภาษีเงินได้	(28,390,777)	(26,826,653)	(34,469,583)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	94,910,601	54,218,954	20,996,097

งบกระแสเงินสด (ต่อ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(177,292,505)	19,103,451	(42,103,451)
เงินสัรับจากการลงทุนเพิ่ม/เพิ่มทุนจากผู้มีส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	857,500	490,000
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,100,916)	(6,646,692)	(1,683,859)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(17,830,221)	(12,657,312)	(50,651,280)
เงินสัรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	236,417	125,825	475,925
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปน) กิจกรรมลงทุน	(195,987,225)	782,772	(93,472,665)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(27,526,472)	10,000,000	(131,204,672)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(8,000,000)	8,000,000	(8,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นเพิ่มขึ้น	388,156,122	-	-
เงินสัรับจากการเพิ่มทุน	-	-	306,702,748
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	293,194,000	91,691,560	262,994,592
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(453,708,640)	(196,520,668)	(298,657,856)
จ่ายเงินปันผล	(88,396,386)	(41,258,626)	(23,576,358)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปน) กิจกรรมจัดหาเงิน	103,718,624	(128,087,734)	108,258,454
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	2,642,000	(73,086,008)	35,781,886
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	20,232,670	93,318,678	57,536,792
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	22,874,670	20,232,670	93,318,678

อัตราส่วนทางการเงิน (Ratio Analysis)		2558	2557	2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)		1.61	2.91	5.55
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)		0.24	0.07	0.43
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)		4.87	3.60	5.19
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)		75.00	101.54	70.26
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น (%)		31.81	34.26	34.85
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)		12.74	14.71	15.26
อัตรากำไรสุทธิ (%)		8.06	8.69	8.77
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)		5.12	4.27	4.55
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)		3.25	2.81	3.11
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)		7.44	8.32	11.00
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)		4.00	0.32	0.35
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)		0.58	0.52	0.46
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)		5.42	4.23	3.97
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (%)		36.66	34.11	31.60
อัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)		0.21	0.17	0.18

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมของผลการดำเนินงาน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีพ.ศ. 2558 ที่ผ่านมามีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆยังคงมีอย่างต่อเนื่อง แต่ความสามารถในการซื้อบ้านของผู้ซื้อกลับเป็นผลกระทบสำคัญต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะต่อยอดขายรายได้ ยอดเฉลี่ยของลูกค้าที่ถูกปฏิเสธโดยสถาบันการเงินทั้งปีอยู่ที่ ร้อยละ 30 – 35 ในบางทำเลที่ลูกค้ามีรายได้ครัวเรือนไม่สูงมากนักอาจจะสูงถึง 40% ในขณะที่ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะเขตในเมืองใกล้แหล่งธุรกิจส่งผลให้ราคาของอสังหาริมทรัพย์ในประเภทต่างๆปรับตัวสูงขึ้น ในขณะที่กำลังซื้อของผู้บริโภคยังมีจำกัดทำให้ต้องมองหาโครงการที่ราคาถูกลงและอยู่ในทำเลที่ห่างออกไป จึงทำให้เกิดการขายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในทำเลใหม่ๆมากมาย โดยเฉพาะทำเลที่มีส่วนต่อขยายของระบบคมนาคม นอกจากนั้นความชัดเจนของโครงการปรับปรุงขยายส่วนคมนาคมเพื่อเชื่อมต่อไปยังพื้นที่สำคัญก็เริ่มชัดเจนมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการมีความมั่นใจที่จะลงทุนเปิดโครงการใหม่ๆเพื่อรองรับความต้องการของผู้บริโภคที่มองหาโครงการที่มีราคาซื้อหาได้

ในช่วงปลายปี 2558 รัฐบาลได้มีนโยบายกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการลดค่าทำเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดินลงจากเดิมที่ต้องเสีย 1% เป็น 0.001% ต่อเนื่องจนถึงเดือนเมษายน 2559 ส่งผลให้ยอดขายในตลาดสูงขึ้น ซึ่งคาดว่าจะส่งผลต่อเนื่องไปจนถึงต้นปี 2559 ด้วยเช่นกัน โดยปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,508.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 358.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.21 จากงวดเดียวกันของปีก่อน สำหรับปี 2557 รายได้รวมของบริษัทฯ อยู่ที่ 1,150.05 ล้านบาท

กำไรสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ในปี 2558 มีกำไรสุทธิอยู่ที่ 121.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.06 สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิอยู่ที่ 99.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.69 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 21.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.78

ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2558

รายได้ บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้ส่วนใหญ่ร้อยละ 90 ของรายได้รวมมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 88.44 ของรายได้รวม สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 85.26 ของรายได้รวม

รายได้จากการขายปี 2558 เท่ากับ 1,252.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 349.38 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.67 สำหรับปี 2557 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 903.39 ล้านบาท ซึ่งรายได้จากการขายประกอบด้วยรายได้จากการพัฒนาที่ดิน และก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับรายได้จากการขายที่ดินและบ้านเมื่อบริษัทฯ ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว รายได้จากการขายหลักของบริษัทฯ มาจากการจำหน่ายโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยแนวราบ ขณะเดียวกันบริษัทและบริษัทย่อยยังขยายฐานลูกค้าออกไปเพื่อเพิ่มความหลากหลายให้กับสินค้าประเภทที่อยู่อาศัยของบริษัท ไปยังกลุ่มเป้าหมายใหม่โดยการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัย

แบบ 56-1 ปี 2558

แนวดิ่งได้แก่ โครงการเอสเก๊า คอนโดมิเนียม ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สายสีม่วง สถานีบางรักใหญ่ 100 เมตร ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์และเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่เดือน กันยายน 2558

รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เพียวสัมมาร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่บริษัทถือหุ้นอยู่ ร้อยละ 55.87 ของทุนจดทะเบียนรวม 260 ล้านบาท ทำธุรกิจหลักทางด้านศูนย์การค้าชุมชน (Community mall) ซึ่งรายได้หลักจะเป็นรายได้จากการให้เช่า และรายได้ค่าบริการ จึงมีผลทำให้งบการเงินรวมมีการเปลี่ยนแปลงในปี 2558 เมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งรายการที่เป็นสาระสำคัญหลักๆ ดังนี้ ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการให้เช่า จำนวน 81.74 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.42 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 4.62 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.99 สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการให้เช่าจำนวน 77.12 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.71 ของรายได้รวม

รายได้ค่าบริการของบริษัทและบริษัทย่อยปี 2558 เท่ากับ 154.82 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.26 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 2.81 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.85 สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าบริการจำนวน 152.01 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.22 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่ายในการขาย ปี 2558 และปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 130.42 ล้านบาท และ 97.32 ล้านบาท ตามลำดับ มีสัดส่วนต่อรายได้รวมคิดเป็นร้อยละ 8.64 และ 8.46 ตามลำดับ สำหรับปี 2558 ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 33.10 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.01 ส่วนหนึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน บ้าน และคอนโดโครงการเอสเก๊า คอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้นตามยอดการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2558 และปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 157.32 ล้านบาท และ 127.53 ล้านบาท ตามลำดับ มีสัดส่วนต่อรายได้รวมคิดเป็นร้อยละ 10.43 และ 11.09 ตามลำดับ สำหรับปี 2558 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 29.79 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.36 ส่วนหนึ่งมาจากการซ่อมแซมงานสาธารณูปโภคโครงการนครินทร์ และโครงการราชพฤกษ์ เพื่อส่งมอบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเงินจำนวน ผลขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ และค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญงานบริการ

(ข) ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2558 และปี 2557 จำนวน 3,748.69 ล้านบาท และ 3,552.11 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปี 2557 เป็นจำนวนเงิน 196.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.53 แยกได้ดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2558 และปี 2557 จำนวนเงิน 1,476.24 ล้านบาท และ 1,678.37 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม ร้อยละ 39.38 และร้อยละ 47.25 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทดำเนินธุรกิจ

แบบ 56-1 ปี 2558

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างบ้านก่อนขาย สิ้นทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่คือที่ดิน และงานระหว่างก่อสร้าง นอกจากนั้นเป็นเงินลงทุนระยะสั้น เงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ และเงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมาตามสัญญาจ้าง

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2558 และปี 2557 จำนวนเงิน 2,272.44 ล้านบาท และ 1,873.74 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม ร้อยละ 60.62 และร้อยละ 52.75 ตามลำดับ บริษัทฯ ได้แยกแสดงรายการที่ดินที่ยังไม่ได้ดำเนินการพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อยรวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยแสดงไว้เป็นที่ดินรอการพัฒนา ณ สิ้นปี 2558 และ ปี 2557 เท่ากับ 1,409.88 ล้านบาท และ 966.67 ล้านบาท ตามลำดับ และจะแสดงรายการดังกล่าวไว้ในส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนเมื่อเริ่มทำการพัฒนาโครงการ และมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินให้เช่า และอาคารให้เช่า แสดงมูลค่าราคาทุน ณ สิ้นปี 2558 และ ปี 2557 เท่ากับ 749.71 ล้านบาท และ 772.89 ล้านบาท ตามลำดับ

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2558 และ ปี 2557 จำนวน 1,374.15 ล้านบาท และ 1,211.68 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปี 2557 เป็นจำนวนเงิน 162.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.41 ณ สิ้นปี 2558 หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นจำนวน 394.08 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 153.10 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 261.62 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 370.04 ล้านบาท และ สรรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน 59.08 ล้านบาท ที่ผ่านมาบริษัทและบริษัทย่อยได้ชำระคืนหนี้ได้ตามกำหนด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,374.54 ล้านบาท เทียบกับปี 2557 ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวนเงินเท่ากับ 2,340.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 34.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 1.46

กระแสเงินสด

ปี 2558 บริษัทฯมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 2.64 ล้านบาท ทำให้เงินสดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2558 จำนวน 20.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 22.87 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น

ปี 2558 บริษัทฯมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 4.03 เทียบกับ ปี 2557 เท่ากับ 3.97

วิเคราะห์อัตราส่วนการเงินที่สำคัญ

1. การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงิน

ปี 2558 บริษัทฯมีอัตราส่วนสภาพคล่อง จำนวน 1.61 เท่า เทียบกับ ปี 2557 จำนวน 2.91 เท่า

2. การวิเคราะห์ประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ปี 2558 บริษัทฯมีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม ร้อยละ 3.25 เทียบกับ ปี 2557 มีอัตราร้อยละ 2.81 มีอัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์จำนวน 0.40 เทียบกับ ปี 2557 จำนวน 0.32 ส่วนอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร ร้อยละ 7.44 เทียบกับ ปี 2557 อยู่ที่ร้อยละ 8.32

3. การวิเคราะห์ความสามารถในการทำกำไร

ปี 2557 บริษัทฯมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.81 เทียบกับ ปี 2557 มีอัตราร้อยละ 34.26 มีอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 12.74 เทียบกับปี 2557 มีอัตราร้อยละ 14.71 และมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับ 8.06 เทียบกับปี 2557 เท่ากับ 8.69 และมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นเท่ากับ 5.12 เทียบกับปี 2557 เท่ากับ 4.27 โดยรวมแล้วบริษัทฯมีความสามารถในการทำกำไรใกล้เคียงกับปีก่อน

4. การวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

ปี 2558 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.58 เทียบกับปี 2556 เท่ากับ 0.52 ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวถือว่าอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ จึงทำให้สถานะการเงินของบริษัทฯมีความมั่นคง อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 36.66 เทียบกับ ปี 2557 มีอัตราร้อยละ 34.11 อัตราส่วนกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.21 เทียบกับ ปี 2557 เท่ากับ 0.17 และ มีอัตราส่วนการจ่ายปันผลร้อยละ 58.11 เทียบกับ ปี 2557 เท่ากับ 88.49

ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

14.1 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้

- ผู้สอบบัญชีของบริษัท ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม.....-..... บาท
- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม.1,075,000.-..บาท (บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) จำนวน 843,000 บาท และบริษัทย่อย จำนวน 232,000 บาท)

ค่าบริการอื่น

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนของงานบริการอื่น ได้แก่ ให้แก่

- ผู้สอบบัญชีของบริษัท ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม-.....บาท และจะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการ ไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม.....-.....บาท
- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานบัญชีดังกล่าว ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม.....-.....บาท และจะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการ ไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม.....-.....บาท