

### ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### งบการเงิน

##### สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัท

- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ได้แก่ นายประวิทย์ วิวรรณธนาบุตร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4917 แห่งบริษัท พีวี ออดิท จำกัด
- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ได้แก่ นายอุดม ธนรัตน์พงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8501 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ได้แก่ นายบรรจง พิชญประสาธน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7147 แห่งบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
- โดยผู้สอบบัญชีขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 ในระหว่างปี 2556 บริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติเพื่อจัดทำและนำเสนองบการเงิน และได้มีการปรับผลกระทบของการใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับดังกล่าวในงบการเงินย้อนหลัง
- ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็น “อย่างไม่มีเงื่อนไข” ในรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## สรุปงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงิน เปรียบเทียบ 3 ปี

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2555 และ 2554

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2554
<b>สินทรัพย์</b>			
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,743	40,949	12,418
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	90,985	128,642	107,601
งานระหว่างทำ	4,415	7,873	5,849
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	109,474	145,650	66,695
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	247,033	225,330	136,215
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11,591	28,616	23,398
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>469,241</b>	<b>577,060</b>	<b>352,176</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระหลักประกัน	24,467	20,723	25,072
อาคารและอุปกรณ์	29,244	23,112	23,502
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	682	300	-
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	10,057	5,114	19,973
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	115,550	78,910	64,074
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>180,000</b>	<b>128,159</b>	<b>132,621</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>649,241</b>	<b>705,219</b>	<b>484,797</b>

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2555 และ 2554

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	2556	2555(ปรับปรุงใหม่)	2554
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	9,580	114,908	24,920
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	117,106	179,853	76,438
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,995	629	57,143
ประมาณการต้นทุน	78,474	52,642	35,718
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	46,215	28,078	15,062
เงินรับล่วงหน้า	63,252	81,204	136,486
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8,861	11,944	8,251
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>326,483</b>	<b>469,258</b>	<b>354,018</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	152,300	52,300	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินระยะยาว	4,435	1,205	472
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	5,357	4,499	3,784
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>162,092</b>	<b>58,004</b>	<b>4,256</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>488,575</b>	<b>527,262</b>	<b>358,274</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
ทุนจดทะเบียน หุ้นสามัญ 400 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	400,000	400,000	400,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 126.72 ล้านหุ้น ในปี 2556,			
หุ้นสามัญ 125.579 ล้านหุ้น ในปี 2555 และ			
หุ้นสามัญ 125 ล้านหุ้น ในปี 2554 มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	126,720	125,579	125,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	56,413	54,131	52,973
ขาดทุนสะสม	(22,467)	(1,753)	(51,450)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>160,666</b>	<b>177,957</b>	<b>126,523</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>649,241</b>	<b>705,219</b>	<b>484,797</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2555 และ 2554

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2554
รายได้จากการขายและการให้บริการ			
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	1,077,855	894,487	548,147
รายได้จากการขาย	22,905	207,099	49,408
รวม	1,100,760	1,101,586	597,555
ต้นทุนขายและการให้บริการ			
ต้นทุนจากการรับงานก่อสร้าง	(1,053,290)	(841,647)	(508,307)
ต้นทุนขาย	(13,190)	(140,402)	(33,541)
รวม	(1,066,480)	(982,049)	(541,848)
กำไรขั้นต้น	34,280	119,537	55,707
รายได้อื่น	8,076	4,394	5,362
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	42,356	123,931	61,069
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(66,528)	(54,106)	(46,899)
ต้นทุนทางการเงิน	(1,484)	(4,262)	(1,724)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(25,656)	65,563	12,446
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	4,943	(15,867)	-
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	20,713	49,696	12,446
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	20,713	49,696	12,446
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น			
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.16)	0.40	0.10
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	126,403,112	125,107,574	125,000,000

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2555 และ 2554

(หน่วย:พันบาท)

รายการ	2556	2555	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(25,656)	65,563	12,446
ปรับกระทบกำไร(ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดสุทธิ			
ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	10,848	11,428	9,824
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	858	716	781
ประมาณการ(กลับรายการ)ขาดทุนจากต้นทุนส่วนเกินกว่ารายได้	17	-	(741)
หนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)	-	20	(169)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน		-	(2,004)
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	1,177	(1,573)	349
ดอกเบี้ยรับ	(769)	(773)	(1,375)
ดอกเบี้ยจ่าย	1,484	3,762	1,725
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(12,041)	79,143	20,836
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	37,670	(21,197)	(73,983)
งานระหว่างทำ	3,458	(2,023)	1,738
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	36,177	(78,955)	(34,582)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(21,703)	(89,115)	(52,750)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	17,026	(5,219)	(11,429)
เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระหลักประกัน	(3,744)	4,349	(1,198)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(16,648)	3,056	(10,535)
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(62,793)	103,756	47,345
ประมาณการต้นทุน	25,832	16,923	9,046
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	18,137	13,016	8,259

(หน่วย:พันบาท)

รายการ	2556	2555	2554
เงินรับล่วงหน้า	(17,952)	(55,282)	57,024
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(3,100)	3,693	5,095
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน	319	(27,855)	(35,134)
รับดอกเบี้ย	755	929	1,251
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย		5,473	-
จ่ายภาษีเงินได้	(19,993)	(24,384)	(13,669)
เงินสดสุทธิ ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(18,919)	(45,837)	(47,552)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
ขายเงินลงทุน		-	33,041
ซื้ออุปกรณ์	(11,288)	(9,740)	(11,282)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(492)	(329)	-
จำหน่ายอุปกรณ์	467	1,776	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(11,313)	(8,293)	21,759
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)	2,600	(8,601)	8,601
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(107,928)	98,589	12,821
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	100,000	78,800	53,000
จ่ายชำระหนี้ระยะยาวสถาบันการเงิน	-	(83,307)	(37,233)
จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(1,631)	(444)	(172)
รับเงินจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	3,423	1,737	-
จ่ายดอกเบี้ย	(1,438)	(4,113)	(4,473)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(4,974)	82,661	32,544
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(35,206)	28,531	6,751
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	40,949	12,418	5,667
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	5,743	40,949	12,418

## อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	2556	2555	2554
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.44	1.23	0.99
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.30	0.36	0.34
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.05)	(0.10)	(0.19)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	10.02	9.33	8.47
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	36	39	43
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	7.18	7.66	10.31
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	51	47	35
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%) – ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	2.28	5.91	7.27
อัตรากำไรขั้นต้น (%) – ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	42.41	32.21	32.12
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	(3.06)	5.55	1.19
อัตรากำไรอื่น (%)	0.73	0.40	0.89
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	(56.09)	(92.23)	(671.28)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(1.87)	4.49	2.06
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(12.23)	32.64	13.07
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(3.06)	8.35	3.37
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	(36.99)	468.13	97.78
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	1.64	1.86	1.63
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.04	2.96	3.36
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	(11.75)	(11.18)	(26.57)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	(1.41)	(0.49)	(0.98)
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	0.00	0.00	0.00

## ผลการดำเนินงาน

ในปี 2556 ภาวะอุตสาหกรรมก่อสร้างมีแนวโน้มการขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงตั้งแต่ปลายปี 2555 เนื่องจากอุตสาหกรรมก่อสร้างต้องเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็น ความไม่แน่นอนทางการเมืองที่มีผลต่อทิศทางเศรษฐกิจ การค้า รวมถึงการกำหนดนโยบายการลงทุนและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ อันมีผลกระทบต่อการเติบโตของอุตสาหกรรมก่อสร้างอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ นอกจากนี้ยังต้องติดตามเสถียรภาพการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก เนื่องจากจะมีผลต่อการลงทุนในประเทศไทยจากนักลงทุนต่างชาติในอนาคต

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 ผู้ประกอบการไม่ว่าจะเป็นรายเล็กรายใหญ่ต่างต้องเผชิญกับปัจจัยลบหลายๆ ด้าน ทั้งจากปัญหาด้านต้นทุนค่าแรง และราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้น ช่วงปลายปีก็ยังคงเผชิญกับปัญหาทางการเมือง ซึ่งส่งผลในเชิงจิตวิทยา ทำให้ผู้บริโภคชะลอการใช้จ่ายใช้สอยและชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสูง ผู้บริโภคจะพิถีพิถันและละเอียดรอบคอบมากขึ้นในการเลือกซื้อ ทำให้ใช้เวลาในการตัดสินใจเลือกซื้อยาวนานขึ้น โดยเฉพาะด้านทำเล ที่ตั้ง และราคา

ในปี 2556 บริษัทได้รับเหมาก่อสร้างงานประเภทอาคารที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน โรงแรม รีสอร์ท อาทิเช่น ศูนย์การค้าย่านพระโขนง โครงการ W-District Trunc C, อาคารโรงสีและไซโล โครงการ ไรซ์คอมเพล็กซ์ จังหวัดอ่างทอง, อาคารอยู่อาศัยรวม ชูครเขาใหญ่ จ.นครราชสีมา, อาคารโรงแรม 6 ชั้น โครงการ Splendid Resort Hotel จ.นครราชสีมา, อาคารสำนักงาน 3 ชั้น ย่านเพลินจิต กรุงเทพมหานคร และบ้านพักตากอากาศ จำนวน 10 หลัง โครงการ วิ ห้วยหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นต้น

บริษัทมีรายได้จากรุกจิรับเหมาก่อสร้างในปี 2556 เท่ากับ 1,077.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 183.36 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 894.49 ล้านบาท และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 22.90 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ โฟกัส อ่อน สาลาแดง ให้กับลูกค้า ทำให้บริษัทมีรายได้จากรุกจิทั้งสองประเภท เท่ากับ 1,100.75 ล้านบาท โดยมีต้นทุนขายและให้บริการรวม 1,066.48 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน 34.28 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากทั้งสองธุรกิจเท่ากับร้อยละ 3.11 ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากบริษัทได้ปรับเพิ่มงบประมาณต้นทุนก่อสร้างตามที่เกิดขึ้นจริงสำหรับโครงการที่แล้วเสร็จ

บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารจำนวน 66.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 12.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 22.98 เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายด้านโฆษณาและประชาสัมพันธ์โครงการอาคารชุดพักอาศัย โฟกัส เพลินจิต จำนวน 10 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในปี 2556 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 1.48 ล้านบาท และรายได้ภาษีเงินได้ จำนวน 4.94 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 20.71 ล้านบาท หรือ 1.87% ของรายได้รวม

อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาศักยภาพ ทั้งด้านคุณภาพงานและคุณภาพบุคลากร เพื่อให้การบริการที่ได้มาตรฐาน และสามารถส่งมอบงานให้แก่ลูกค้าได้ตามกำหนด บริษัทยังคงเน้นงานทั้งที่เป็นของภาครัฐและภาคเอกชน โดยบริษัทจะพิจารณาถึงความเสี่ยงต่างๆ ในการรับงาน ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าแต่ละราย เพื่อประกอบการตัดสินใจรับงานก่อสร้าง และเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเรียกเก็บเงินไม่ได้



## รายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทตั้งแต่ปี 2554 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างควบคู่ไปกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ตารางแหล่งที่มาของรายได้	2556		2555		2554	
ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	1,077.85	97.21%	894.49	80.88%	548.14	90.92%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22.90	2.06%	207.10	18.72%	49.41	8.19%
รายได้อื่น	8.08	0.73%	4.39	0.40%	5.36	0.89%
<b>รวม</b>	<b>1,108.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,105.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>602.91</b>	<b>100.00%</b>

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง บริษัทจัดอยู่ในกลุ่มของผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลาง ให้บริการด้านรับเหมาก่อสร้างและวิศวกรรมก่อสร้างทั่วไป อาทิ การออกแบบ การรับเหมาก่อสร้างโครงสร้างและสถาปัตยกรรม งานระบบวิศวกรรมก่อสร้าง และงานระบบวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม เช่น งานก่อสร้างอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม รีสอร์ท โรงพยาบาล อาคารที่พักอาศัย สถานศึกษา หอพักนักศึกษา โรงงาน ถนน งานสะพาน งานวางท่อและงานระบบบำบัดน้ำเสีย งานรางรถไฟ งานอาคารสถานีรถไฟ และงานสาธารณูปโภคอื่นๆ

รายได้ของบริษัทจะขึ้นอยู่กับประเภทและปริมาณงานที่บริษัทจัดหาได้ในแต่ละช่วง บริษัทมีนโยบายที่จะรับงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชน โดยจะพิจารณารับงานที่มีอัตราผลตอบแทนเหมาะสมและผู้ว่าจ้างที่มีศักยภาพ มีความน่าเชื่อถือ หรือมีฐานะการเงินที่ดี

ส่วนการรับรู้รายได้ บริษัทจะรับรู้รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้าง ประมาณโดยอ้างอิงกับการสำรวจงานที่ทำ รายได้ค่าก่อสร้างจะรับรู้ได้ไม่เกินกว่าต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกิดขึ้น ส่วนงานที่แล้วเสร็จที่ยังมิได้ส่งมอบ และยังมีได้ออกใบแจ้งหนี้เรียกเก็บจากลูกค้าแสดงเป็นมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ ซึ่งระยะเวลาก่อสร้างของหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนประมาณ 1 – 2 ปี หรือมากกว่านั้นขึ้นอยู่กับมูลค่างานของแต่ละโครงการ สัดส่วนรายได้ของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างในปี 2556, 2555 และปี 2554 ดังนี้ 97.21%, 80.88% และ 90.92% ของรายได้รวม

ในปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง จำนวน 1,077.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 183.36 ล้านบาท หรือ 20.49% เมื่อเทียบกับปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 894.49 ล้านบาท รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างส่วนใหญ่มาจากการก่อสร้างอาคารพักอาศัย โครงการ Equinox (พหล-วิภา), โครงการกันยารัตน์ เลควิวส์ คอนโดมิเนียม จ.ขอนแก่น และโครงการภูผาธารา เขาใหญ่ จ. นครราชสีมา เป็นต้น

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อ บริษัทเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ โฟกัส ออน สควาแดงให้แก่ลูกค้าตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2554 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 รวม 61 ยูนิต และคงเหลือ 1 ยูนิต การโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็นการโอนให้ลูกค้าในช่วงปี 2555 เป็นส่วนใหญ่ ทำให้สัดส่วนรายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556, 2555 และ 2554 เท่ากับ 2.06%, 18.72% และ 8.19% ของรายได้รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีมูลค่าการซื้อขายที่ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	จำนวนเงิน	อัตราส่วนร้อยละต่อ	ยอดขายรวมของ
		ยอดขายรวม	โครงการ
โฟกัส ออน ศาลาแดง	279.41	96.91	288.32
โฟกัส เพลินิจิต	209.66	26.20	800.35

**ค่าใช้จ่าย**

ค่าใช้จ่ายของบริษัทประกอบด้วยต้นทุนจากการรับงานก่อสร้าง ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

- ต้นทุนจากการรับงานก่อสร้างประกอบด้วย ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างเหมาช่วง และแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง รวมถึงค่าเสียหายต่างๆ เป็นต้น

- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ รวมทั้งดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการได้มาซึ่งที่ดิน และการพัฒนาโครงการก่อนโครงการจะพัฒนาแล้วเสร็จ

สำหรับปี 2556 และ 2555 บริษัทมีต้นทุนแยกตามแต่ละประเภทธุรกิจดังนี้

**ต้นทุนธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง :** เนื่องจากในปี 2556 บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 183.36 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นเป็นไปตามการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น รวมถึงอัตราต้นทุนก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 94.10 ในปี 2555 เป็นอัตราร้อยละ 97.72 ในปี 2556 เนื่องจากการปรับงบประมาณต้นทุนก่อสร้างตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงสำหรับโครงการที่แล้วเสร็จ จึงส่งผลกระทบต่อทำให้อัตราก่อสร้างเพิ่มขึ้น

**ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ :** ในปี 2556 บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย โครงการ โฟกัส ออน ศาลาแดง ให้แก่ลูกค้า จำนวน 3 ยูนิต ทำให้รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2555 จำนวน 184.20 ล้านบาท ดังนั้นการรับรู้ต้นทุนขายจะสอดคล้องกับห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ซึ่งในปี 2556 และปี 2555 อัตราต้นทุนขายเท่ากับ 57.60% และ 67.79% ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราต้นทุนขายที่แตกต่างกันอันเนื่องมาจากพื้นที่และราคาขายของแต่ละห้องมีอัตราที่แตกต่างกัน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2556				ปี 2555				เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	รับเหมาก่อสร้าง		อสังหาริมทรัพย์		รับเหมาก่อสร้าง		อสังหาริมทรัพย์		รับเหมาก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์
รายได้	1,077.85	100%	22.90	100%	894.49	100%	207.10	100%	183.36	(184.20)
ต้นทุน	1,053.29	97.72%	13.19	57.60%	841.65	94.10%	140.40	67.79%	211.64	(127.21)
กำไรขั้นต้น	24.56	2.28%	9.71	42.40%	52.84	5.90%	66.70	32.21%	(28.28)	(56.99)

**ค่าใช้จ่ายในการบริหาร :** ในปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารจำนวน 66.52 ล้านบาทประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน ค่าตอบแทนผู้บริหาร ค่าเช่าและค่าบริการสำนักงาน ค่าเสื่อมราคา ฯลฯ เพิ่มขึ้น 12.41 ล้านบาท หรือ 2.29% เมื่อเทียบกับปี 2555 เท่ากับ 54.11 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2556 บริษัทได้ทำการโฆษณาและประชาสัมพันธ์โครงการอาคารชุดพักอาศัย โฟคัส เฟลินจิต เช่น ป้ายโฆษณา,สำนักงานขาย, การจัดทำโบรชัวร์, การลงโฆษณาตามสื่อต่างๆ, การออกบูธตามห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายดังกล่าว และถูกบันทึกในบัญชีค่าใช้จ่ายในการบริหาร

**ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ :** บริษัทได้ตั้งสำรองลูกหนี้เงินประกันผลงานจำนวน 13.31 ล้านบาทตั้งแต่ปี 2546 เป็นลูกหนี้เงินประกันผลงานจากงานก่อสร้างระบบรวบรวมและบำบัดน้ำเสียโครงการจัดการน้ำเสียสมุทรปราการ ซึ่งสัญญาของโครงการดังกล่าวของผู้ว่าจ้างอยู่ในระหว่างคดีความฟ้องร้อง บริษัทจึงตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้เงินประกันผลงานรายดังกล่าวเต็มจำนวน ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์และพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด นอกจากนี้ ในปี 2552 บริษัทตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้รายหนึ่งทั้งจำนวน 6.24 ล้านบาท เนื่องจากลูกหนี้รายดังกล่าวไม่สามารถชำระเงินตามเช็คได้ จากกรณีที่บริษัทเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดจากความล่าช้าของงานก่อสร้าง ปัจจุบัน อยู่ระหว่างการติดตามลูกหนี้

**ต้นทุนทางการเงิน :** ในปี 2556 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 1.48 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.78 ล้านบาท หรือ 65.26% เมื่อเทียบกับปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 4.26 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทสามารถส่งมอบงานและได้รับชำระเงินจากลูกหนี้การค้าเร็วขึ้น ทำให้กระแสเงินสดมีเพียงพอต่อการหมุนเวียน ดังนั้น ในบางช่วงเวลาที่บริษัทจะกู้ยืมเงินระยะสั้นจากวงเงินสินเชื่อประเภทโครงการ โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินขายผลผลงาน หรือจากวงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคาร ทำให้ต้นทุนทางการเงินลดลงจากปีก่อน

**รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ :** ในปี 2556 บริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 4.94 ล้านบาท เกิดจากการเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราวของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และในปี 2555 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบัน จำนวน 1.01 ล้านบาท และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 14.85 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว จำนวน 12.25 ล้านบาท และเกิดจากการลดอัตราภาษีเงินได้ ทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รวมเท่ากับ 15.86 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน เป็นการคำนวณตามอัตราที่กำหนดโดยกรมสรรพากรซึ่งคำนวณจากการนำกำไรทางบัญชีมาปรับปรุงตามเงื่อนไขตามที่ระบุในประมวลรัษฎากร และพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร ฉบับที่ 530 พ.ศ. 2554 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2554 ให้ปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากอัตราร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิ เป็นอัตราร้อยละ 23 ของกำไรสุทธิสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีแรกที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2555 และอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิสำหรับสองรอบระยะเวลาบัญชีถัดมาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมีการปรับปรุงย้อนหลังในงบการเงินและปรากฏในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และวันที่ 1 มกราคม 2556 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ซึ่งมีผลกระทบต่อการเงิน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	1 มกราคม 2555
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี เพิ่มขึ้น	10.06	5.11	19.97
ขาดทุนสะสมลดลง	(10.06)	(5.11)	(19.97)

**กำไร(ขาดทุน)สุทธิ**

บริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 20.71 ล้านบาท หรือ 1.87% ของรายได้รวม เมื่อเทียบกับงวดบัญชีเดียวกันของปี 2555 ซึ่งมีกำไรสุทธิเท่ากับ 49.69 ล้านบาท หรือ 4.49% ของรายได้รวม กำไรสุทธิลดลง จำนวน 70.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 141.68 สาเหตุของการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

1. รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง โดยในปี 2556 มีรายได้ 22.90 ล้านบาท ลดลง 184.20 ล้านบาท หรือลดลงอัตราร้อยละ 88.94 เมื่อเทียบกับปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 207.10 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2555 บริษัทโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการโฟกัส อ่อน ศาลาแดง ให้แก่ลูกค้าจำนวน 47 ห้องจากจำนวนห้องชุดทั้งหมด 62 ห้อง คิดเป็นอัตราร้อยละ 75.80

2. ต้นทุนก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 94.09 เมื่อเทียบกับรายได้จากการก่อสร้างปี 2555 เป็นอัตราร้อยละ 97.72 ในปี 2556 เนื่องจากการปรับปรุงงบประมาณต้นทุนก่อสร้างตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงสำหรับโครงการที่แล้วเสร็จ

3. ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 12.43 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายด้านโฆษณาเพื่อประชาสัมพันธ์การขายอาคารชุดพักอาศัยโครงการ โฟกัส เฟลินจิต จำนวน 10 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	เปลี่ยนแปลง	
รายได้รวม	1,108.83	1,105.98	2.85	0.26%
ต้นทุนรวม	(1,066.48)	(982.05)	(84.43)	(8.60%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(66.52)	(54.11)	(12.41)	(2.29%)
ต้นทุนทางการเงิน	(1.48)	(4.26)	2.78	65.26%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	4.94	(15.87)	20.81	131.13%
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>(20.71)</b>	<b>49.69</b>	<b>(70.40)</b>	<b>(141.68%)</b>

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ฐานะทางการเงินของบริษัทสำหรับปี 2556 เมื่อเทียบกับปี 2555 มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

### 1. การวิเคราะห์สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 649.24 ล้านบาท ลดลงจำนวน 55.98 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.94 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 705.22 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน จำนวน 469.24 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน จำนวน 180 ล้านบาท

ในปี 2556 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 469.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 72.28 ของสินทรัพย์รวม รายการที่สำคัญคือ

1.1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 5.74 ล้านบาท และเงินฝากสถาบันการเงินคิดภาระหลักประกันจำนวน 24.47 ล้านบาท ลดลงจำนวน 31.46 ล้านบาท หรือร้อยละ 51.01 เมื่อเทียบกับปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 61.67 ล้านบาท เนื่องจากในช่วงปลายปี 2556 บริษัทจ่ายค่าจ้างให้แก่ผู้รับเหมาช่วง ค่าแรงงานรายวัน

1.2 ลูกหนี้การค้า, ลูกหนี้อื่น และมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้รับเรียกเก็บ รวมเท่ากับ 200.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.72 ของสินทรัพย์หมุนเวียน โดยแบ่งเป็นลูกหนี้การค้า จำนวน 90.20 ล้านบาท ลูกหนี้อื่น 0.78 ล้านบาท และมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้รับเรียกเก็บ จำนวน 109.47 ล้านบาท ลดลงจำนวน 73.83 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.92 เมื่อเทียบกับปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 274.29 ล้านบาท ถึงแม้ว่าในปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 183.37 ล้านบาท แต่บริษัทสามารถเรียกเก็บเงินได้เร็วขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา จากระยะเวลา 39 วันในปี 2555 คงเหลือ 36 วันในปี 2556 ทำให้บริษัทมีลูกหนี้การค้าลดลง และในปี 2556 เป็นลูกหนี้ที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือน จำนวน 81.39 ล้านบาท และมากกว่า 6 ถึง 9 เดือน จำนวน 8.81 ล้านบาท เป็นลูกหนี้การค้าจำนวน 1 ราย ซึ่งฝ่ายบริหารได้เจรจากับเจ้าของโครงการเพื่อหาข้อสรุปการชำระหนี้เรียบร้อยแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556, 2555 และ 2554 บริษัทมียอดลูกหนี้การค้าคงเหลือ โดยแยกตามจำนวนเดือนที่ค้างชำระได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	2556	2555	2554
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 3 เดือน	81.39	108.89	107.38
มากกว่า 3 ถึง 6 เดือน	-	19.47	-
มากกว่า 6 ถึง 9 เดือน	8.81	-	-
รวม	90.20	128.36	107.38

1.3 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 247.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.70 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 225.33 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โฟกัส เฟลนิจิต อยู่บริเวณซอยสุขุมวิท 2 คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 1 ปี 2558

1.4 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน จำนวน 180.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 51.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.45 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเท่ากับ 128.16 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีภาษีเงินได้นิติบุคคลถูกหัก ณ ที่จ่ายปี 2556 จำนวน 33.66 และปี 2555 จำนวน 23.37 ล้านบาท อยู่ระหว่างการพิจารณาอนุมัติคืนจากกรมสรรพากร

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2556	2555	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5.74	40.95	(35.21)	(85.98%)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	90.98	128.64	(37.65)	(29.27%)
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	109.47	145.65	(36.18)	(24.84%)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	247.03	225.33	21.70	9.63%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	469.24	577.06	(107.82)	(18.68%)
เงินฝากสถาบันการเงินคิดภาระหลักประกัน	24.47	20.72	3.75	18.10%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	180.00	128.16	51.84	40.45%
รวมสินทรัพย์	649.24	705.22	(55.98)	(7.94%)

## 2. การวิเคราะห์หนี้สิน

ณ วันสิ้นปี 2556 บริษัทมีหนี้สินรวม 488.57 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 จำนวน 38.69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.34 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวมของปีก่อนซึ่งเท่ากับ 527.26 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 326.48 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 162.09 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญดังนี้

2.1 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 9.58 ล้านบาท ลดลง 105.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 91.66 เมื่อเทียบกับปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 114.91 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2555 บริษัทออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 100 ล้านบาท เพื่อชำระค่าที่ดินสุขุมวิทซอย 2 ซึ่งครบกำหนดชำระเงินตามตั๋วในปี 2556 และบริษัทได้ชำระเงินกู้ดังกล่าว จึงทำให้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 100 ล้านบาท และในช่วงปลายปี 2556 บริษัทขายผลงานจากบางโครงการในรูปตั๋วสัญญาใช้เงินและเบิกเงินจากวงเงินเบิกเกินบัญชี รวมจำนวน 6.98 ล้านบาท

2.2 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 117.11 ล้านบาท ลดลงจำนวน 62.74 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.88 เมื่อเทียบกับปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 179.85 ล้านบาท และประมาณการต้นทุนจำนวน 78.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.07 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเท่ากับ 52.64 ล้านบาท เนื่องจากปริมาณการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างหรือค่าจ้างเหมาที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นไปตามจำนวนรายได้และต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทได้รับเครดิตจากเจ้าหนี้การค้าบางรายเพิ่มขึ้น ทำให้ระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 47 วันในปี 2555 เป็น 51 วันในปี 2556 ส่วนผู้รับเหมาช่วงที่ยังไม่สามารถเบิกค่าผลงานที่ทำเสร็จ บริษัทตั้งประมาณการไว้ในบัญชีประมาณการต้นทุนแล้ว จำนวน 78.47 ล้านบาท

2.3 หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และหนี้สินภายในสัญญาเช่าการเงินระยะยาว จำนวน 7.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.58 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 1.84 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2556 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าการเงินกับบริษัท ลิสซิ่งแห่งหนึ่ง เพื่อซื้อเครื่องจักรและยานพาหนะ สำหรับใช้ในงานก่อสร้างโครงการต่างๆ อาทิเช่น ทาวเวอร์เครน, รถขุดไฮดรอลิก เป็นต้น ดังนั้น บริษัทจึงมีภาระผ่อนชำระเป็นรายเดือน ๆ ละ 0.28 ล้านบาท

2.4 เงินรับล่วงหน้า จำนวน 63.25 ล้านบาท ลดลง 17.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.11 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเท่ากับ 81.20 ล้านบาท เกิดจากการที่บริษัทได้รับเงินล่วงหน้าค่าก่อสร้างจากผู้ว่าจ้าง และทยอยหักคืนจากค่าผลงานที่ส่งเบิกในแต่ละงวดงาน จำนวน 43.61 ล้านบาท และรับเงินจอง ทำสัญญา และเงินผ่อนชำระค่างวดจากลูกค้าโครงการโฟลัส เฟลนิจิต จำนวน 19.64 ล้านบาท

2.5 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 152.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 100 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 52.30 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้กู้เงินจากธนาคารในประเทศ เพื่อนำไปชำระหนี้ตามตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 100 ล้านบาท การเบิกเงินกู้ดังกล่าวอยู่ภายใต้วงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 335 ล้านบาท มีที่ดินโครงการโฟลัส เฟลนิจิต พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในปัจจุบันและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าเป็นหลักประกันวงเงินดังกล่าว ซึ่งมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละ 70 ของสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1.25 ต่อปี ระยะเวลาการชำระคืนภายในเดือนมิถุนายน 2558

(หน่วย : ล้านบาท)				
รายการ	2556	2555	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	9.58	114.91	(105.33)	(91.66%)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	117.11	179.85	(62.74)	(34.88%)
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.99	0.63	2.36	374.60%
ประมาณการต้นทุน	78.47	52.64	25.83	49.07%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	46.21	28.08	18.13	64.57%
เงินรับล่วงหน้า	63.25	81.20	(17.95)	(22.11%)
รวมหนี้สินหมุนเวียน	326.48	469.25	(142.77)	(30.43%)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	152.30	52.30	100.00	191.20%
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินระยะยาว	4.43	1.21	3.22	266.12%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	162.09	58.00	104.09	179.47%
รวมหนี้สิน	488.57	527.25	(38.68)	(7.34%)

### 3. การวิเคราะห์ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปี 2556 เท่ากับ 160.67 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าทางบัญชีต่อหุ้นเท่ากับ 1.27 บาท ต่อหุ้น ลดลงจำนวน 17.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.72 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 177.96 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าทางบัญชีต่อหุ้นเท่ากับ 1.42 บาท มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ

3.1 เดือนมกราคม 2556 มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 192,000 หน่วย ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 192,000 หุ้น ในราคาการใช้สิทธิหุ้นละ 3 บาท ซึ่งเป็นผลให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 0.38 ล้านบาท และบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจากการใช้สิทธิดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์จากจำนวนเงิน 125.58 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 125.77 ล้านบาท เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2556

3.2 เดือนเมษายน 2556 มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 949,000 หน่วย ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญจำนวน 949,000 หุ้น ในราคาการใช้สิทธิหุ้นละ 3 บาท ซึ่งเป็นผลให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 1.90 ล้านบาท และบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจากการใช้สิทธิดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์จากจำนวนเงิน 125.77 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 126.72 ล้านบาท เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2556

3.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ จำนวน 20.71 ล้านบาท ทำให้ผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น จาก 1.75 ล้านบาท เป็นขาดทุนสะสมเท่ากับ 22.46 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2556	2555	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
ทุนจดทะเบียน	400.00	400.00	-	0.00%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	126.72	125.58	1.14	0.93%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	56.41	54.13	2.28	4.21%
ขาดทุนสะสม	(22.46)	(1.75)	20.71	1,183.43%
รวมส่วนของถือหุ้น	160.67	177.96	(17.29)	(9.72%)

#### 4. การวิเคราะห์กระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดแสดงกระแสเงินสดที่เปลี่ยนแปลงจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมการลงทุน และกิจกรรมการจัดหาเงิน ณ วันสิ้นปีบัญชี และแสดงเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เป็นจำนวน 5.74 ล้านบาท ลดลง 35.21 ล้านบาท หรืออัตราร้อยละ 85.98 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเท่ากับ 40.95 ล้านบาท ดังนี้

4.1. กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน เนื่องจากบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของงานรับเหมาก่อสร้างโดยเฉลี่ยค่อนข้างต่ำหรือบางโครงการ ไม่มีผลกำไรอันเนื่องจากโครงการนั้นๆ มีค่าใช้จ่ายในการเร่งรัดงานเพื่อให้ทันส่งมอบแก่ลูกค้า ทำให้บริษัทต้องใช้จ่ายเงินทุนหมุนเวียนจำนวนมากในการดำเนินงาน กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานติดลบจำนวน 18.92 ล้านบาท

4.2. กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 11.31 ล้านบาท มาจากการซื้อเครื่องจักร อุปกรณ์ก่อสร้าง และยานพาหนะจำนวน 11.21 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้ในงานก่อสร้างโครงการต่างๆ

4.3. กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 4.97 ล้านบาท มาจากการเบิกใช้วงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 2.60 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 6.98 ล้านบาท ในปี 2556 บริษัทชำระดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้นและเงินเบิกเกินบัญชี รวม 1.44 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2556	2555	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(18.92)	(45.84)	(26.92)	(58.73%)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(11.31)	(8.29)	3.02	36.43%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมจัดหาเงิน	(4.97)	82.66	(87.63)	(106.01%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในปี	(35.20)	28.53	(63.73)	(223.38%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	40.95	12.42	28.53	229.71%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	5.74	40.95	(35.21)	(85.98%)



**5. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

ในปี 2556 บริษัทมีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ดังนี้

5.1. อัตราส่วนสภาพคล่อง ถึงแม้ว่าบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นของงานรับเหมาก่อสร้างโดยเฉลี่ยค่อนข้างต่ำ แต่ในปี 2556 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.44 เท่า ซึ่งดีกว่าปี 2555 ซึ่งเท่ากับ 1.23 เท่า เป็นผลมาจากการที่บริษัทสามารถส่งมอบผลงานได้ตามแผนงานก่อสร้างและการเรียกเก็บเงินได้ภายในกำหนดเวลา โดยมีระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ยที่เร็วขึ้นกว่าปีก่อนจาก 39 วัน คงเหลือ 36 วัน ในขณะที่เดียวกันบริษัทชำระเงินให้แก่เจ้าหนี้การค้าตามเงื่อนไขการสั่งซื้อ มีระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยช้ากว่าปีก่อน จาก 47 วัน เป็น 51 วัน ส่งผลให้บริษัทมีสภาพคล่องกระแสเงินสดที่ดีขึ้นด้วย

5.2. อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร เนื่องจากบริษัทได้ขยายธุรกิจไปยังธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีอัตรากำไรที่ดี ทำให้ในปี 2556 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจดังกล่าวในอัตราร้อยละ 42.41 แม้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างจะไม่สูงนักเท่ากับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่เนื่องจากบริษัทเติบโตมาจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง จึงยังคงดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นธุรกิจหลักควบคู่ไปกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการกระจายรายได้จากทางหนึ่ง

5.3 อัตราส่วนแสดงความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ บริษัทชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้การค้าตามเงื่อนไขการสั่งซื้อ มีระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยช้ากว่าปีก่อน จาก 47 วัน เป็น 51 วัน และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีระยะยาวจากธนาคารจำนวน 152.30 ล้านบาท ภายใต้วงเงินกู้ระยะยาวเพื่อนำมาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการโฟกัส เพลินจิต โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละ 70 ของสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ระยะเวลารับคืนภายในเดือนมิถุนายน 2558

อัตราส่วนสภาพคล่อง	2556	2555	2554
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.44	1.23	0.99
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	36	39	43
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	51	47	35

**6. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

6.1 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในประเทศ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนตามสัญญาการค้าตามปกติธุรกิจ โดยมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 385.70 ล้านบาท

6.2 ภาระผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาดังนี้

6.2.1 จ่ายชำระตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและบริการ ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 14 สิงหาคม 2557 จำนวน 2.62 ล้านบาท

6.2.2 จ่ายชำระตามสัญญาก่อสร้าง และสัญญาจ้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 93.84 ล้านบาท

## ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

### ปัจจัยทางด้านภาวะอุตสาหกรรม

เนื่องจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นธุรกิจการให้บริการประเภทหนึ่ง ดังนั้น ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการดำเนินงานของบริษัท ในอนาคต คือ ความต้องการใช้บริการของลูกค้าหรือผู้รับบริการ ซึ่งขึ้นอยู่กับนโยบายการลงทุนของภาครัฐและภาคเอกชนที่เป็นตัวกำหนดปริมาณงานก่อสร้าง อย่างไรก็ดี ปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทนั้น ขึ้นอยู่กับความสามารถของกรรมการ, ผู้บริหารและทีมงานในการจัดหางานก่อสร้างใหม่ๆ ให้กับบริษัท ซึ่งปริมาณงานและมูลค่าโครงการที่รับ ต้องสัมพันธ์กับเงินทุนหมุนเวียนที่บริษัทสามารถจัดหาได้ แหล่งเงินทุนหลักของบริษัท ประกอบด้วย เงินทุนของบริษัทและเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงิน นอกจากนี้บริษัทยังต้องควบคุมต้นทุนในการรับเหมาก่อสร้าง เช่น ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าขนส่ง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมทั้งต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมด้วย

ถึงแม้ว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นธุรกิจที่มีอัตราผลตอบแทนที่ดี แต่ก็มีปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานในเรื่องความสามารถในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสม และตรงกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

### การเปลี่ยนแปลงของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ถึงแม้ว่าบริษัทได้จัดตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2532 ซึ่งต่อมาภายหลังบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยกลุ่มนาง นภารัตน์ สิหนาทถากุล ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ พร้อมทั้งมีการเปลี่ยนผู้บริหารและนโยบายในการบริหาร และรับงานก่อสร้างตั้งแต่ปี 2543 บริษัทมีนโยบายที่ไม่มุ่งเน้นรับเหมาก่อสร้างในภาคอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่งเป็นการเฉพาะทำให้บริษัทมีสัดส่วนรายได้ที่ไม่สม่ำเสมอในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนการที่จะเข้าร่วมประกวดราคาหรือรับเหมาก่อสร้างงานของภาคเอกชนจำนวนหนึ่ง ซึ่งบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ว่าจ้างมีความสามารถในการชำระเงิน และบริษัทได้รับอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม ประกอบกับบริษัทมีความสามารถในการก่อสร้าง และมีความเป็นไปได้ที่บริษัทอาจจะได้รับการว่าจ้างเนื่องจากวิศวกรของบริษัทมีความชำนาญในงานก่อสร้างต่างๆ ผู้บริหารและวิศวกรของบริษัทเองก็ได้มีการให้คำแนะนำในเรื่องของการออกแบบ การใช้วัสดุก่อสร้างและเทคนิคการก่อสร้างที่สามารถทำให้ประหยัดต้นทุนในการก่อสร้าง พร้อมทั้งสามารถทำให้งานมีคุณภาพเป็นที่ยอมรับและได้รับความไว้วางใจจากลูกค้ากลุ่มต่างๆ

**การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี****ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี****1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)**

บริษัทและบริษัทย่อยจ่าย ค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่

- ผู้สอบบัญชีของบริษัท ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม ..... 0 ..... บาท
- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม ..... 500,000.- ..... บาท

**2. ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)**

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนของงานบริการอื่น ซึ่งได้แก่ ..... ไม่มี ..... ให้แก่

- ผู้สอบบัญชีของบริษัท ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม ..... 0 ..... บาท และจะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม ..... 0 ..... บาท
- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีดังกล่าว ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม ..... 0 ..... บาท และจะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม ..... 0 ..... บาท