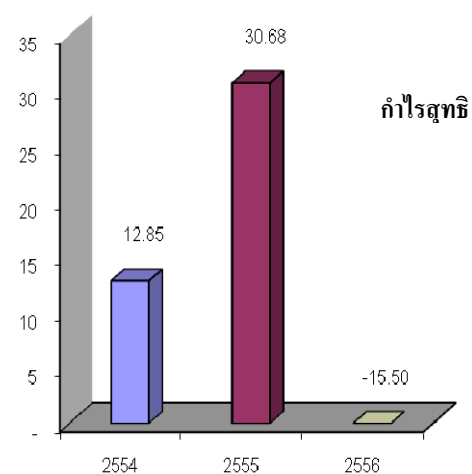
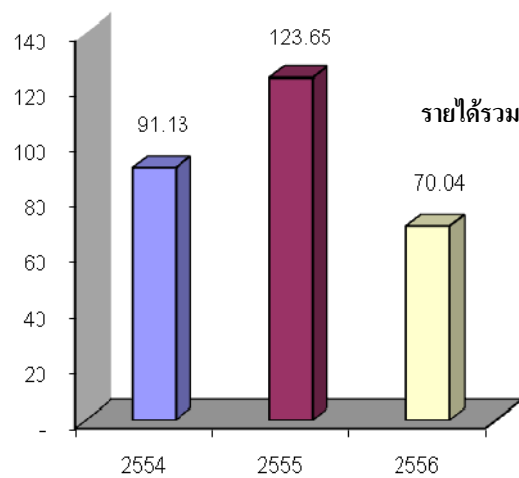
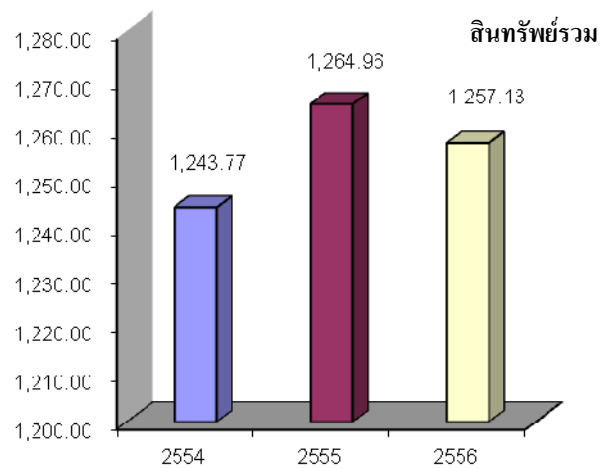


### ส่วนที่ 3 :ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

(หน่วย : ล้านบาท)



## ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป (ต่อ)

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินรวม		เปลี่ยนแปลง
	2556	2555	%
รายได้รวม	70,044,163	123,652,941	(43.35%)
รายได้จากการขาย	63,831,650	118,443,753	(46.11%)
ต้นทุนขาย	30,639,289	55,949,304	(45.24%)
กำไรขั้นต้นจากการขาย	33,192,361	62,494,449	(46.89%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(15,501,645)	30,677,680	(150.56%)
สินทรัพย์รวม	1,257,134,219	1,264,959,410	(0.62%)
หนี้สินรวม	38,236,638	27,560,114	38.74%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1,218,897,580	1,237,399,296	(1.50%)
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว (ล้านหุ้น)	1,024,999,930	1,000,000,000	2.50%
<b>ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)</b>			
กำไรสุทธิ	(0.02)	0.031	(149.32%)
เงินปันผล	-	0.028	100.00%
มูลค่าตามบัญชี	1.19	1.23	(3.25%)
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	52.00%	52.76%	(1.45%)
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	(22.13%)	24.80%	(189.25%)
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย (%)	(1.26%)	2.51%	(150.51%)
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมเฉลี่ย (%)	(1.23%)	2.45%	(150.29%)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.031	0.022	40.85%

#### **14.การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ**

##### **ผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวม**

สำหรับปี 2554 ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวแม้ว่าจะมีนโยบายกระตุ้นจากทางภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นนโยบายบ้านหลังแรก และการปรับเพิ่มอัตรารายได้ขั้นต่ำ แต่ก็ยังมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่ออำนาจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคเช่น ราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้น การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายซึ่งส่งผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ได้ส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคที่พึ่งพาสินเชื่อสถาบันการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งในด้านการสั่งซื้อและความสามารถในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลงเช่นกัน และในช่วงปลายปี 2554 ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากปัญหาน้ำท่วม ซึ่งทางบริษัทก็ได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ดังกล่าวถึงแม้ว่าทางโครงการบ้านรื้อการเค้นแอร์พอร์ต จะไม่ประสบปัญหาน้ำท่วมโครงการ แต่เนื่องจากทำเลที่ตั้งของทางโครงการอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง ส่งผลให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อ ซึ่งในปี 2554 บริษัทขายบ้านได้จำนวน 30 หลัง จากโครงการบ้านรื้อการเค้นบายพาส 3 4 และ บายพาส 6 เฟส 1 และโครงการบ้านรื้อการเค้น แอร์พอร์ต 1 และ 2

ในปี 2555 ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐทั้งในด้านการให้สินเชื่อ นโยบายบ้านหลังแรก และการก่อสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานของภาครัฐซึ่งขยายตัวไปในจังหวัดเศรษฐกิจของแต่ละภาค จากปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้บริษัทต้องมีการปรับตัวในการดำเนินงานทั้งในด้านกลยุทธ์ทางการขายและการตลาด การวางแผนการพัฒนาสินค้าและราคา เพื่อให้รองรับกับความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน ซึ่งในปี 2555 บริษัทขายบ้านได้ 35 หลังจากโครงการบ้านรื้อการเค้นบายพาส 3 4 และ บายพาส 6 เฟส 1 และโครงการบ้านรื้อการเค้น แอร์พอร์ต 1 และ 2

ปี 2556 ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ถือว่าอยู่ในช่วงชะลอตัว เนื่องจากมีปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อตลาดโดยรวมหลายประการ เช่น การชะลอตัวของสถานะเศรษฐกิจ ปัญหาสถานการณ์การเมืองช่วงปลายปี ปัญหาหนี้สินภายในครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น ทำให้ความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้าลดลง สัดส่วนการขอสินเชื่อไม่ผ่านเพิ่มขึ้นกว่า 10% จากปกติ 5% เพราะมีหนี้สินครัวเรือนเพิ่มขึ้นจากมาตรการลดหนี้ครัวเรือน บัตรเครดิต หนี้สินเชื่อส่วนบุคคล ส่วนรายที่ขอสินเชื่อผ่านบางรายได้วงเงินสินเชื่อลดลง ซึ่งส่งผลให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทยังคงชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านออกไป จากผลกระทบดังกล่าวบริษัทยังคงมุ่งพัฒนาโครงการและรักษามาตรฐานคุณภาพของบริษัท เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้ลูกค้าภายใต้แบรนด์ “บ้านรื้อการเค้น” โดยในปี 2556 บริษัทขายบ้านได้ 18 หลัง จากโครงการบ้านรื้อการเค้นบายพาส 3 บายพาส 6 เฟส 1 และโครงการบ้านรื้อการเค้น แอร์พอร์ต 1 และ 2

**รายได้**

บริษัทมีรายได้จากการขายในปี 2554, 2555 และ 2556 เท่ากับ 85.85 ล้านบาท 118.43 ล้านบาท และ 63.83 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ของบริษัทมาจากการขายบ้านในโครงการต่างๆ ตามรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ยอดขายจากโครงการ	2554		2555		2556	
	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท
บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 3	1	3.09	4	10.79	2	5.40
บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 4	2	5.05	5	13.50	-	-
บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 1	8	35.08	14	61.42	4	23.11
บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 1	9	15.63	3	5.51	3	7.63
บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 2	10	27.00	9	27.22	9	27.69
<b>รวม</b>	<b>30</b>	<b>85.85</b>	<b>35</b>	<b>118.44</b>	<b>18</b>	<b>63.83</b>

ปี 2554 บริษัทมีรายได้จากการขายจำนวน 85.85 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 ประมาณ 15.75 ล้านบาท หรือประมาณ 15.50% เป็นผลมาจากการชะลอการตัดสินใจเพื่อรอมาตรการการกระตุ้นของรัฐบาลในช่วงครึ่งปีแรก และผลกระทบจากปัญหาน้ำท่วมในช่วงปลายปี 2554

ในปี 2555 บริษัทมีรายได้จากการขายจำนวน 118.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 ประมาณ 32.59 ล้านบาท หรือประมาณ 37.96% โดยมียอดขายหลักมาจากโครงการบายพาส 6 เฟส 1 ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวที่มีราคาขายที่สูงกว่าบ้านในโครงการอื่นของบริษัท และในขณะเดียวกันโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 1 และ 2 ที่จังหวัดสมุทรปราการยังคงมีการขายอย่างต่อเนื่องเช่นกัน

สำหรับปี 2556 บริษัท มีรายได้จากการขายจำนวน 63.83 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 ประมาณ 54.61 ล้านบาท หรือลดลงประมาณ 46.11% อันเป็นผลเนื่องมาจากภาวะการแข่งขันชะลอตัวทางเศรษฐกิจ ความสามารถในการขอสินเชื่อซื้อบ้านของลูกค้าลดลง สัดส่วนขอสินเชื่อไม่ผ่านเพิ่มขึ้นกว่า 10% จากปกติ 5% เพราะมีหนี้สินครัวเรือนเพิ่มขึ้นจากรถคันแรก หนี้บัตรเครดิต หนี้สินเชื่อบุคคล ส่วนรายได้ที่ขอสินเชื่อผ่านบางรายได้วงเงินลดลง

รายได้อื่นของบริษัทในปี 2554 มีจำนวนประมาณ 5.28 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยจำนวนประมาณ 1.90 ล้านบาท รายได้จากการตัดบัญชี จำนวนประมาณ 1.59 ล้านบาท รายได้จากค่าส่วนกลางประมาณ 0.40 ล้านบาท

ปี 2555 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 5.21 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยจำนวนประมาณ 2.94 ล้านบาท รายได้จากการตัดบัญชี จำนวนประมาณ 0.80 ล้านบาท รายได้จากค่าส่วนกลางประมาณ 0.30 ล้านบาท

สำหรับปี 2556 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 6.21 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยจำนวนประมาณ 5.26 ล้านบาท รายได้จากค่าส่วนกลางประมาณ 0.24 ล้านบาท

**ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย****ต้นทุนขาย**

ต้นทุนขายในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา สามารถแยกรายละเอียดได้ดังตารางต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	2554	2555	2556
<b>โครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 3 :</b>			
ต้นทุนที่ดินในโครงการ	0.08	0.25	0.14
ต้นทุนการพัฒนาในโครงการ	0.81	3.35	1.62
ต้นทุนการแบ่งจัดสรรการใช้ส่วนกลางในโครงการ	0.11	0.36	0.20
<b>โครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 4 :</b>			
ต้นทุนที่ดินในโครงการ	0.13	0.32	-
ต้นทุนการพัฒนาในโครงการ	1.88	4.63	-
ต้นทุนการแบ่งจัดสรรการใช้ส่วนกลางในโครงการ	0.18	0.45	-
<b>โครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 6 เฟส 1 :</b>			
ต้นทุนที่ดินในโครงการ	1.43	2.51	0.91
ต้นทุนการพัฒนาในโครงการ	10.45	18.58	6.46
ต้นทุนการแบ่งจัดสรรการใช้ส่วนกลางในโครงการ	4.03	6.53	2.15
<b>โครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น แอร์พอร์ต 1 :</b>			
ต้นทุนที่ดินในโครงการ	1.50	0.47	0.65
ต้นทุนการพัฒนาในโครงการ	7.32	2.34	3.00
ต้นทุนการแบ่งจัดสรรการใช้ส่วนกลางในโครงการ	1.59	0.49	0.69
<b>โครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น แอร์พอร์ต 2 :</b>			
ต้นทุนที่ดินในโครงการ	2.97	2.78	2.63
ต้นทุนการพัฒนาในโครงการ	12.92	10.97	10.37
ต้นทุนการแบ่งจัดสรรการใช้ส่วนกลางในโครงการ	2.37	1.92	1.82
<b>รวม</b>	<b>47.77</b>	<b>55.95</b>	<b>30.64</b>

ต้นทุนขายในปี 2555 ซึ่งมีจำนวน 55.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 ประมาณ 8.18 ล้านบาท หรือประมาณ 17.12% ซึ่งเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับยอดขายปี 2555 ที่เพิ่มขึ้นประมาณ 37.96%

สำหรับต้นทุนขายในปี 2556 ซึ่งมีจำนวน 30.64 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 ประมาณ 25.31 ล้านบาท หรือประมาณ 45.24% ซึ่งเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับยอดขายปี 2556 ที่ลดลง โดยอัตราต้นทุนต่อยอดขายของบริษัทในปี 2556 อยู่ที่ 48.00% เมื่อทำการพิจารณาเปรียบเทียบกับปี 2555 ซึ่งอยู่ที่ 47.24% พบว่าเพิ่มขึ้นอันเป็นผลเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการที่จังหวัดสมุทรปราการซึ่งมีอัตราส่วนต้นทุนสูงกว่าโครงการอื่นในจังหวัดภูเก็ตในสัดส่วนที่มากกว่า

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ปี 2554 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวนประมาณ 26.14 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 จำนวนประมาณ 1.73 ล้านบาท หรือประมาณ 6.20% ซึ่งเป็นไปในทางเดียวกันกับยอดขายที่ลดลง ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2554 หลัก ๆ ประกอบไปด้วย (1) ค่า Commission ประมาณ 1.85 ล้านบาท ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ประมาณ 2.55 ล้านบาท ค่าการตลาดและโฆษณาเพื่อสร้างยอดขายจำนวนประมาณ 1.66 ล้านบาท (2) เงินเดือนของผู้บริหารและพนักงานจำนวนประมาณ 7.95 ล้านบาท และ (3) ค่าเช่าสำนักงานประมาณ 2.16 ล้านบาท

ในปี 2555 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวนประมาณ 27.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวนประมาณ 1.46 ล้านบาท หรือประมาณ 5.58% เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทมีการปรับแผนการตลาดและการขายในโครงการบ้านรื้ออาคารเดินแอร์พอร์ท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2555 หลัก ๆ ประกอบไปด้วย (1) ค่า Commission ประมาณ 2.88 ล้านบาท ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ประมาณ 3.01 ล้านบาท ค่าการตลาดและโฆษณาเพื่อสร้างยอดขายจำนวนประมาณ 2.72 ล้านบาท (2) เงินเดือนของผู้บริหารและพนักงานจำนวนประมาณ 7.56 ล้านบาท และ (3) ค่าเช่าสำนักงานประมาณ 2.34 ล้านบาท

สำหรับปี 2556 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวนประมาณ 48.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวนประมาณ 20.67 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2556 หลัก ๆ ประกอบไปด้วย (1) ค่า Commission ประมาณ 3.98 ล้านบาท ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ประมาณ 1.67 ล้านบาท ค่าการตลาดและโฆษณาเพื่อสร้างยอดขายจำนวน 3.64 ล้านบาท (2) เงินเดือนของผู้บริหารและพนักงานจำนวนประมาณ 7.44 ล้านบาท (3) ค่าเช่าสำนักงาน 2.41 ล้านบาท (5) ค่าเพื่อความเสียหายจากคดีความ 18.84 ล้านบาท

### ดอกเบี้ยจ่าย

ปี 2555 และปี 2554 บริษัทไม่มีรายการดอกเบี้ยจ่าย ในปี 2556 บริษัทมีดอกเบี้ยจ่าย ประมาณ 0.02 ล้านบาท จากหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าบริษัทพยายามใช้เงินทุนของตนเองให้มากที่สุดโดยพยายามก่อนนี้เพิ่มให้น้อยที่สุดท่ามกลางสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอย่างต่อเนื่องเพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่ายให้น้อยที่สุดนั่นเอง

### กำไรขั้นต้น

ในปี 2554 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 44.36% เพิ่มขึ้นจากปี 2553 คิดเป็นอัตราประมาณ 3.86% เนื่องจากในปี 2554 บริษัทมีการพัฒนาโครงการและรับรู้รายได้จากโครงการที่จังหวัดภูเก็ตซึ่งมีอัตราต้นทุนต่ำกว่าโครงการอื่นของบริษัทในจังหวัดสมุทรปราการในสัดส่วนที่มากกว่า ทำให้ภาพรวมของอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

สำหรับปี 2555 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 52.76% เพิ่มขึ้นจากปี 2554 คิดเป็นอัตราประมาณ 18.95% เนื่องจากในปี 2555 บริษัทได้มีการปรับราคาขายบ้านในโครงการต่างๆ และรับรู้รายได้จากโครงการที่จังหวัดภูเก็ตซึ่งมีอัตราต้นทุนต่ำกว่าโครงการอื่นของบริษัทในจังหวัดสมุทรปราการในสัดส่วนที่มากกว่า ทำให้ภาพรวมของอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

สำหรับปี 2556 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 52.00% ลดลงจากปี 2555 คิดเป็นอัตราประมาณ (1.45%) เนื่องจากในปี 2556 บริษัทรับรู้รายได้จากโครงการที่จังหวัดสมุทรปราการซึ่งมีอัตราส่วนต้นทุนสูงกว่าโครงการอื่นในจังหวัดภูเก็ตในสัดส่วนที่มากกว่า ทำให้ภาพรวมอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

**กำไรจากการดำเนินงานและกำไรสุทธิ**

ในปี 2554 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานและอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ 20.06% และ 14.10% และปี 2555 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานและอัตรากำไรสุทธิเท่ากับ 33.86% และ 24.80% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2554 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2554

ปี 2556 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานและอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ (13.89%) และ (22.13%) ตามลำดับ เป็นผลเนื่องมาจากยอดขายที่ลดลง บริษัทบันทึกค่าเผื่อความเสียหายจากคดีความ และบันทึกรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนในกิจการร่วมค้า

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2555 และ 2554 จำนวน 13.70 ล้านบาท และ 30.66 ล้านบาทตามลำดับ โดยเมื่อทำการเปรียบเทียบกันพบว่ากำไรสุทธิเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากยอดขายในปี 2555 เพิ่มขึ้น อัตราดันทุนขายที่ลดลงและได้รับประโยชน์จากการลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับปี 2556 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิอยู่ที่ 15.50 ล้านบาท เป็นผลเนื่องมาจากยอดขายที่ลดลง บริษัทบันทึกค่าเผื่อความเสียหายจากคดีความ และบันทึกรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนในกิจการร่วมค้าเนื่องจากกิจการร่วมค้ายังไม่ได้ดำเนินกิจการ

**ผลตอบแทนผู้ถือหุ้น**

อัตรากำไรต่อหุ้นของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2554 อยู่ที่ 1.06% ลดลงจากปี 2553 เล็กน้อย และในระหว่างปี บริษัทได้มีการประกาศจ่ายเงินปันผลประจำปี 2554 ให้กับผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรต่อหุ้น 77.85% ของกำไรสุทธิปี 2554

ในปี 2555 อัตราอัตรากำไรต่อหุ้นของผู้ถือหุ้นของบริษัทอยู่ที่ 2.51% เพิ่มขึ้นจากปี 2554 ซึ่งเป็นผลมาจากยอดขายและกำไรสุทธิของบริษัทที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2554

สำหรับปี 2556 อัตราอัตรากำไรต่อหุ้นของผู้ถือหุ้นของบริษัทอยู่ที่ (1.26%) ลดลงจากปี 2555 เป็นผลมาจากยอดขายและกำไรสุทธิของบริษัทที่ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2555

## การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

## สินทรัพย์

องค์ประกอบหลักของสินทรัพย์ในปี 2554, 2555 และ 2556 ของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาซึ่งรวมกันคิดเป็น 92.99%, 88.07% และ 87.42% ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ สำหรับในปี 2555 นั้นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาคิดเป็น 39.13% และ 48.30% ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ ทั้งนี้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ :	2554	2555	2556
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 3	5.91	1.95	-
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 4	6.64	1.37	*
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 1-10	257.78	236.94	230.45
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 1	13.14	9.32	5.33
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 2	175.92	167.27	165.46
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 3	90.62	90.62	90.62
<b>รวม</b>	<b>550.01</b>	<b>507.47</b>	<b>491.86</b>
ที่ดินรอการพัฒนา :			
• ที่ดินเปล่าประมาณ 3.5 ไร่ ช.วัชรพล กรุงเทพมหานคร	38.18	38.18	38.18
• ที่ดินเปล่าประมาณ 506 ไร่ ต.ปากดง อ.ฉะเชิงเทรา จ.ฉะเชิงเทรา	507.80	507.80	507.80
• ที่ดินเปล่าประมาณ 104 ไร่ ต.บ้านแพ อ.เมือง จ.ระยอง	61.18	61.18	61.18
<b>รวม</b>	<b>607.16</b>	<b>607.16</b>	<b>607.16</b>

\*ในระหว่างปี 2556 บริษัทได้โอนอาคารพาณิชย์ไปเป็นอาคารสำนักงานของบริษัท

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ณ สิ้นปี 2554 มีจำนวนเท่ากับ 550.01 ล้านบาทจากโครงการที่จะสามารถรับรู้รายได้ได้ทั้งสิ้น 6 โครงการ

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 507.48 ล้านบาทซึ่งลดลงจากปี 2554 จำนวน 42.53 ล้านบาท หรือประมาณ 7.73% จากการที่บริษัทไม่ได้มีการพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2555 แต่ยังคงมีการพัฒนาโครงการบ้านร็อคคาร์เด็นแอร์พอร์ต 2 และ 3 และโครงการบ้านร็อคคาร์เด็นบายพาส 6 อย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทมีโครงการในมือที่จะสามารถรับรู้รายได้ได้ทั้งสิ้น 6 โครงการคือ โครงการบ้านร็อคคาร์เด็นบายพาส 3 4 และ 6 และโครงการบ้านร็อคคาร์เด็นแอร์พอร์ต 1 2 และ 3

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 491.86 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2555 จำนวน 15.62 ล้านบาท หรือประมาณ 3.08% จากการที่บริษัทไม่ได้มีการพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2556 แต่ยังคงมีการพัฒนาโครงการบ้านร็อคคาร์เด็นแอร์พอร์ต 2 และ 3 และโครงการบ้านร็อคคาร์เด็นบายพาส 6 อย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทมีโครงการในมือที่จะสามารถรับรู้รายได้ได้ทั้งสิ้น 5 โครงการคือ โครงการบ้านร็อคคาร์เด็นบายพาส 3 บายพาส 6 และโครงการบ้านร็อคคาร์เด็นแอร์พอร์ต 1 2 และ 3

สำหรับปี 2556 และ 2555 ที่ดินรอการพัฒนาโครงการยังไม่มีเปลี่ยนแปลงจากปี 2554 เนื่องจากบริษัทคาดว่าภายในระยะเวลา 2-3 ปีข้างหน้าที่ดินที่มีอยู่ในมือจะเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการในอนาคต อย่างไรก็ตาม



ตามบริษัทก็ยังคงมองหาที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาเพิ่มเติมในอนาคตอย่างต่อเนื่องหากมีความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการและโอกาสทางธุรกิจ

#### **ลูกหนี้การค้า**

บริษัทรับรู้รายได้เมื่อโอน เมื่อได้มีการจัดทำสัญญาซื้อขาย ซึ่งมีผลบังคับใช้ตาม กฎหมาย สำหรับเงินวางเริ่มแรกและค่ามัดจำที่ได้รับชำระที่ยังไม่เข้าเกณฑ์ที่จะรับรู้เป็นรายได้จะบันทึกไว้เป็น เงินมัดจำรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น โดยปกติบริษัทจะไม่มีลูกหนี้การค้าในส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์

#### **กระแสเงินสดและสภาพคล่อง**

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทสำหรับปี 2554 มีกระแสเงินสดเข้าจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 32.24 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2554 บริษัทไม่ได้มีการพัฒนาโครงการใหม่ และยังคงพัฒนาโครงการเดิมอย่างต่อเนื่อง ทำให้ภาพรวมของกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานในปี 2554 มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2555 บริษัทมีกระแสเงินสดเข้าจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 70.78 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2555 บริษัทไม่ได้มีการพัฒนาโครงการใหม่ และยังคงพัฒนาโครงการเดิมต่อเนื่อง ทำให้ภาพรวมของกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานในปี 2555 มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน

ในปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดเข้าจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 8.29 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2556 บริษัทไม่ได้มีการพัฒนาโครงการใหม่ และยังคงพัฒนาโครงการเดิมต่อเนื่อง ทำให้ภาพรวมของกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานในปี 2555 มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนในปี 2554 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนประมาณ 23.08 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการนำเงินไปลงทุนระยะสั้นเพื่อหาผลตอบแทน

สำหรับปี 2555 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนประมาณ 49.04 ล้านบาท ภาพรวมของการลงทุนในปี 2555 มีรายละเอียดดังนี้คือ (1) ลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อหาผลตอบแทนจำนวน 50 ล้านบาท (2) เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์ประมาณ 1.34 ล้านบาท (3) เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมค้า ประมาณ 0.64 ล้านบาท (4) เงินสดรับจากดอกเบี้ยประมาณ 2.94 ล้านบาท

ในปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนประมาณ 25.40 ล้านบาท ภาพรวมของการลงทุนในปี 2556 มีรายละเอียดดังนี้คือ (1) ลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อหาผลตอบแทนจำนวน 30 ล้านบาท (2) เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์ประมาณ 0.66 ล้านบาท (3) เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมค้า ประมาณ 0.50 ล้านบาท (4) เงินสดรับจากดอกเบี้ยประมาณ 5.26 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงินในปี 2554 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินประมาณ 10 ล้านบาท จากการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2553 ในระหว่างปี และในปี 2555 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินประมาณ 10 ล้านบาทจากการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2555 ในระหว่างปี

สำหรับปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินประมาณ 3.14 ล้านบาท ภาพรวมของกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2556 มีรายละเอียดดังนี้ คือ (1) จ่ายปันผลเป็นเงินสด 3.00 ล้านบาท (2) จ่ายเจ้าหน้าที่ และจ่ายดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าทางการเงิน 0.14 ล้านบาท

สำหรับสภาพคล่องของบริษัท นั้น ณ สิ้นปี 2554 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 33.95 เท่าเพิ่มขึ้นจากปี 2553 เล็กน้อย จากหนี้สินหมุนเวียนที่ลดลง สำหรับปี 2555 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 32.63 เท่า ลดลงจากปี 2554 เล็กน้อย จากสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2556 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 20.81 เท่า ลดลงจากปี 2555 คิดเป็นอัตราประมาณ 36.17% จากหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น

### แหล่งที่มาของเงินทุน

#### - หนี้สิน -

ณ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 27.05 ล้านบาท ลดลงประมาณ 2.45 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2553

ณ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 27.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 0.51 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2554

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 38.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 10.68 ล้านบาท ซึ่งรายละเอียดหนี้สิน ณ สิ้นปี 2556 หลักๆ ประกอบด้วย

- (1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 5.17 ล้านบาท (เป็นเจ้าหนี้การค้าปกติจากบุคคลอื่นที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกัน)
- (2) ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง 18.84 ล้านบาท
- (3) ประมาณการหนี้สินดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจำนวน 6.63 ล้านบาท (บริษัทมีภาระผูกพันต้องจ่ายชำระค่าดอกเบี้ยในรูปของที่ดินแก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว)
- (4) เงินค้ำประกันผลงานจำนวน 6.14 ล้านบาท
- (5) หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน 0.48 ล้านบาท และ
- (6) ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 0.52 ล้านบาท

สำหรับความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัท ณ สิ้น ปี 2555 และ 2554 นั้นไม่มี เนื่องจากบริษัทไม่มีดอกเบี้ยจ่ายในปีดังกล่าว

ในขณะที่ปี 2556 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยอยู่ที่ 134.46 เท่า เนื่องจากบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายตามหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน จากอัตราส่วนดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความสามารถชำระดอกเบี้ยสูง เนื่องจากบริษัทใช้แหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้นเป็นส่วนใหญ่ อย่างไรก็ตาม การก่อภาระหนี้สินใดๆในอนาคต บริษัทยังคงคำนึงถึงโครงสร้างทางการเงิน รวมทั้งปริมาณกระแสเงินสดจากกิจการที่จะเพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันที่อาจจะเกิดขึ้น นอกจากนี้ ในแง่ของแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน บริษัทยังคงมีการติดต่อกับบางสถาบันการเงินในประเทศอย่างต่อเนื่องในแง่ของการจัดสินเชื่อให้กับลูกค้าในโครงการต่างๆของบริษัท และ บริษัทยังมีทรัพย์สินที่สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการกู้ได้ในรูปของที่ดินระหว่างการพัฒนา จึงไม่น่าจะมีปัญหาในด้านสภาพคล่องเพื่อรองรับกับการขยายตัวของบริษัทในอนาคต

**- ส่วนของผู้ถือหุ้น -**

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2554 มีจำนวน 1,216.72 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2554 ประกอบไปด้วย ทุนที่เรียกชำระแล้ว จำนวน 1,000 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 32.12 ล้านบาท รายการปรับปรุงจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน 1.15 ล้านบาท เงินทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 16.10 ล้านบาท และมีกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานเป็นจำนวน 167.35 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2555 มีจำนวน 1,237.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 ประมาณ 20.67 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิประจำปี 2555 โดยส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2555 ประกอบไปด้วย ทุนที่เรียกชำระแล้ว จำนวน 1,000 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 32.12 ล้านบาท รายการปรับปรุงจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน 1.15 ล้านบาท เงินทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 17.70 ล้านบาท และมีกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานเป็นจำนวน 186.43 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2556 มีจำนวน 1,218.90 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 ประมาณ 15.33 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากกำไรสุทธิประจำปี 2556 โดยส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2555 ประกอบไปด้วย ทุนที่เรียกชำระแล้ว จำนวน 1,025 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 32.12 ล้านบาท รายการปรับปรุงจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน 1.15 ล้านบาท เงินทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 17.70 ล้านบาท และมีกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานเป็นจำนวน 142.92 ล้านบาท

**- โครงสร้างเงินทุน -**

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธ.ค. 2554 2555 และ 2556 เท่ากับ 0.022 เท่า 0.022 เท่า และ 0.031 เท่า ตามลำดับ ซึ่งใกล้เคียงกันสะท้อนให้เห็นนโยบายการจัดหาทุนที่ไม่เน้นการก่อหนี้ในสถานะเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัว