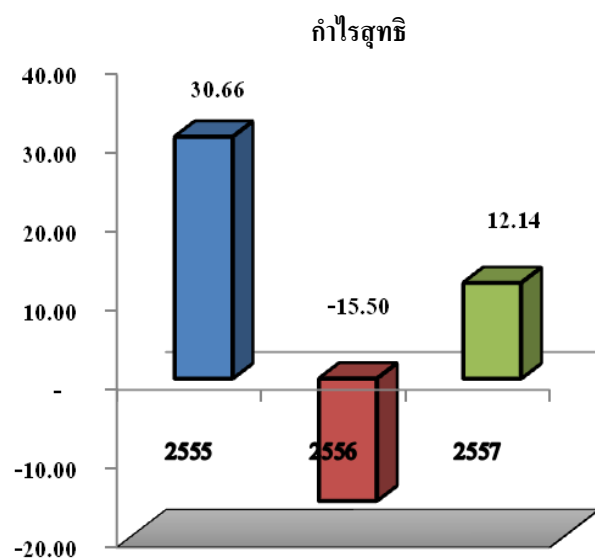
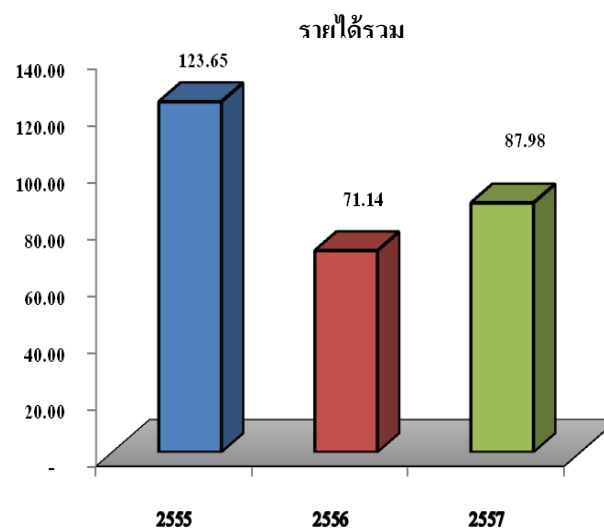
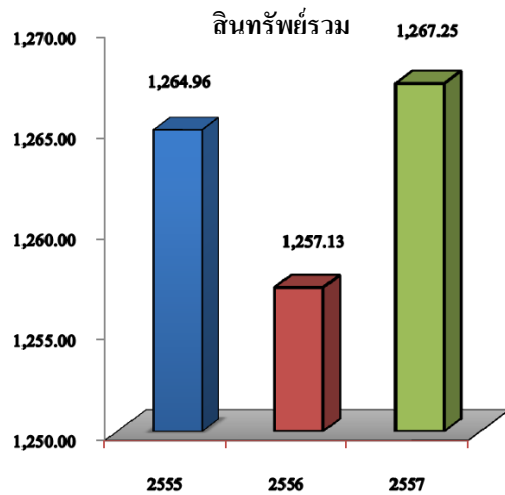


ส่วนที่ 3 :ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

(หน่วย : ล้านบาท)



ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป (ต่อ)

	งบการเงินรวม		หน่วย : บาท
	2557	2556	เปลี่ยนแปลง
			%
รายได้รวม	87,982,010	71,135,422	0.24
รายได้จากการขาย	81,560,000	63,831,650	27.77
ต้นทุนขาย	43,712,756	31,730,547	37.76
กำไรขั้นต้นจากการขาย	37,847,244	32,101,103	17.90
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	12,135,963	(15,501,645)	178.29
สินทรัพย์รวม	1,267,252,789	1,257,134,219	0.80
หนี้สินรวม	36,219,246	38,236,638	(5.28)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1,231,033,543	1,218,897,580	0.99
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว (ล้านหุ้น)	1,024,999,930	1,024,999,930	-
ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)			
กำไรสุทธิ	0.01	(0.02)	150
เงินปันผล	-	-	-
มูลค่าตามบัญชี	1.20	1.19	0.84
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	46.40%	50.29%	(7.74)
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	13.79%	(21.79%)	163.29
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย (%)	0.99%	(1.26%)	178.57
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมเฉลี่ย (%)	0.96%	(1.23%)	178.05
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.03	0.03	-

14.การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวม

ในปี 2555 ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐทั้งในด้านการให้สินเชื่อ นโยบายบ้านหลังแรก และการก่อสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานของภาครัฐซึ่งขยายตัวไปในจังหวัดเศรษฐกิจของแต่ละภาค จากปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้บริษัทต้องมีการปรับตัวในการดำเนินงานทั้งในด้านกลยุทธ์ทางการขายและการตลาด การวางแผนการพัฒนาลิขสิทธิ์และราคา เพื่อให้รองรับกับความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน ซึ่งในปี 2555 บริษัทขายบ้านได้ 35 หลัง จากโครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 3 4 และ บายพาส 6 เฟส 1 และโครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น แอร์พอร์ต 1 และ 2

ปี 2556 ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ถือว่าอยู่ในช่วงชะลอตัว เนื่องจากมีปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อตลาดโดยรวมหลายประการ เช่น การชะลอตัวของสถานะเศรษฐกิจ ปัญหาสถานการณ์การเมืองช่วงปลายปี ปัญหาหนี้สินภายในครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น ทำให้ความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้าลดลง สัดส่วนการขอสินเชื่อไม่ผ่านเพิ่มขึ้นกว่า 10% จากปกติ 5% เพราะมีหนี้สินครัวเรือนเพิ่มขึ้นจากมาตรการลดดอกเบี้ยบัตรเครดิต หนี้สินส่วนบุคคล ส่วนรายที่ขอสินเชื่อผ่านบางรายได้วงเงินสินเชื่อลดลง ซึ่งส่งผลให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทยังคงชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านออกไป จากผลกระทบดังกล่าวบริษัทยังคงมุ่งพัฒนาโครงการและรักษามาตรฐานคุณภาพของบริษัท เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าภายใต้แบรนด์ “บ้านร็อคการ์ดเค้น” โดยในปี 2556 บริษัทขายบ้านได้ 18 หลัง จากโครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 3 บายพาส 6 เฟส 1 และโครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น แอร์พอร์ต 1 และ 2

ปี 2557 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์การเติบโตยังอยู่ในช่วงชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง จากปัจจัยเสี่ยงในภาวะการเมืองในช่วงต้นปียังส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภค อีกทั้งการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าลดลงเนื่องจากหนี้สินครัวเรือนยังคงสูงอยู่ รายได้ครัวเรือนลดลง ปัญหาเรื่องหนี้เสียจากการปล่อยกู้ของสถาบันการเงินสิ่งต่าง ๆ นี้จากความไม่แน่ชัดในภาวะเศรษฐกิจ นอกจากนี้ภาวการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังประสบปัญหาอุปาทานส่วนเกินจากผู้ประกอบการเปิดโครงการใหม่ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น จากผลของภาวะเศรษฐกิจดังกล่าวที่มีผลกระทบต่อโดยรวมบริษัทยังคงมุ่งพัฒนาโครงการและรักษามาตรฐานคุณภาพของบริษัท โดยในปี 2557 บริษัทขายบ้านได้ 23 หลัง จากโครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 6 เฟส 1 และโครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น แอร์พอร์ต 1 และ 2

รายได้

บริษัทมีรายได้จากการขายในปี 2555, 2556 และ 2557 เท่ากับ 118.44 ล้านบาท 63.83 ล้านบาท และ 81.56 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ของบริษัทมาจากการขายบ้านในโครงการต่างๆ ตามรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ยอดขายจากโครงการ	2555		2556		2557	
	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท
บ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 3	4	10.79	2	5.40	-	-
บ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 4	5	13.50	-	-	-	-
บ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 6 เฟส 1	14	61.42	4	23.11	6	31.34
บ้านร็อคการ์ดเค้น แอร์พอร์ต 1	3	5.51	3	7.63	3	8.02
บ้านร็อคการ์ดเค้น แอร์พอร์ต 2	9	27.22	9	27.69	13	42.20
รวม	35	118.44	35	63.83	18	81.56

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

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

สำหรับปี 2557 บริษัท มีรายได้จากการขาย จำนวน 81.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ประมาณ 17.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 27.77% โดยมียอดขายหลักมาจากโครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น แอร์พอร์ต 2 และโครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 6 เฟส 1 ในขณะที่โครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น แอร์พอร์ต 1 ได้ขายหมดและปิดโครงการเรียบร้อยแล้วในปี 2557

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

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

สำหรับปี 2557 บริษัท มีรายได้อื่น จำนวน 6.42 ล้านบาท ประกอบไปด้วยรายได้ดอกเบี้ย ประมาณ 6.11 ล้านบาท

ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายต้นทุนขาย

ต้นทุนขายในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา สามารถแยกรายละเอียดได้ดังตารางต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	2555	2556	2557
โครงการบ้านร็อคการ์ดเ็น บายพาส 3 :			
ต้นทุนที่ดินในโครงการ	0.25	0.14	-
ต้นทุนการพัฒนาในโครงการ	3.35	1.62	-
ต้นทุนการแบ่งจัดสรรการใช้ส่วนกลางในโครงการ	0.36	0.20	-
โครงการบ้านร็อคการ์ดเ็น บายพาส 4 :			
ต้นทุนที่ดินในโครงการ	0.32	-	-
ต้นทุนการพัฒนาในโครงการ	4.63	-	-
ต้นทุนการแบ่งจัดสรรการใช้ส่วนกลางในโครงการ	0.45	-	-
โครงการบ้านร็อคการ์ดเ็น บายพาส 6 เฟส 1 :			
ต้นทุนที่ดินในโครงการ	2.51	0.91	1.18
ต้นทุนการพัฒนาในโครงการ	18.58	6.46	10.85
ต้นทุนการแบ่งจัดสรรการใช้ส่วนกลางในโครงการ	6.53	2.15	2.19
โครงการบ้านร็อคการ์ดเ็น แอร์พอร์ต 1 :			
ต้นทุนที่ดินในโครงการ	0.47	0.65	0.75
ต้นทุนการพัฒนาในโครงการ	2.34	3.00	4.23
ต้นทุนการแบ่งจัดสรรการใช้ส่วนกลางในโครงการ	0.49	0.69	0.76
โครงการบ้านร็อคการ์ดเ็น แอร์พอร์ต 2 :			
ต้นทุนที่ดินในโครงการ	2.78	2.63	3.87
ต้นทุนการพัฒนาในโครงการ	10.97	10.37	17.42
ต้นทุนการแบ่งจัดสรรการใช้ส่วนกลางในโครงการ	1.92	1.82	2.46
รวม	55.95	30.64	43.71

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

สำหรับต้นทุนขายปี 2557 มีจำนวน 43.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ประมาณ 13.07 ล้านบาท หรือประมาณ 42.65% เนื่องจากปี 2557 มีการรับรู้รายได้มากกว่าในปี 2556 และรายได้หลักมาจากโครงการบ้านร็อคการ์ดเ็น แอร์พอร์ต 2 ซึ่งมีอัตราส่วนต้นทุนสูงกว่าโครงการอื่นของบริษัทซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนที่มากกว่า

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ปี 2555 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวนประมาณ 27.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวนประมาณ 1.46 ล้านบาท หรือประมาณ 5.58% เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทมีการปรับแผนการตลาดและการขายในโครงการบ้านร็อคคาร์เด็นแอร์พอร์ต 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

ปี 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

สำหรับปี 2557 บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวนประมาณ 28.97 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 ประมาณ 19.30 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลักในปี 2557 ประกอบไปด้วย (1) ค่าตอบแทนการขาย ประมาณ 3.20 ล้านบาท (2) เงินเดือนพนักงาน ประมาณ 6.03 ล้านบาท (3) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ประมาณ 2.30 ล้านบาท และ (4) ค่าเช่าสำนักงาน ประมาณ 2.38 ล้านบาท

ดอกเบี้ยจ่าย

ปี 2555 บริษัทไม่มีรายการดอกเบี้ยจ่าย ในปี 2556 และ 2557 บริษัทมีดอกเบี้ยจ่าย ประมาณ 0.02 ล้านบาท 0.03 ล้านบาท ตามลำดับ จากหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน ซึ่งบริษัทพยายามใช้เงินทุนของตนเองให้มากที่สุด โดยพยายามก่อหนี้เพิ่มให้น้อยที่สุดเพื่อลดความเสี่ยงในสภาพคล่องของบริษัท ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการบริหารจัดการ

กำไรขั้นต้น

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

ในปี 2556 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 33.19% ลดลงจากปี 2555 คิดเป็นอัตราประมาณ (0.47%) เนื่องจากในปี 2556 บริษัทรับรู้รายได้จากโครงการที่จังหวัดสมุทรปราการซึ่งมีอัตราส่วนต้นทุนสูงกว่าโครงการอื่นในจังหวัดภูเก็ตในสัดส่วนที่มากกว่า ทำให้ภาพรวมอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

สำหรับในปี 2557 บริษัท มีกำไรขั้นต้น ประมาณ 37.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ประมาณ 4.66 ล้านบาท หรือประมาณ 14.04% เนื่องจากมีรายได้สูงกว่าในปี 2556 จึงส่งผลให้มีกำไรขั้นต้นสูงตามไปด้วยตามสัดส่วน

กำไรจากการดำเนินงานและกำไรสุทธิ

ปี 2555 บริษัท มีกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรสุทธิ ประมาณ 40.10 ล้านบาท และ 30.68 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัท มีกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรสุทธิ ประมาณ (8.87) และ (15.50) ล้านบาท ตามลำดับ เป็นผลเนื่องมาจากยอดขายที่ลดลง บริษัทบันทึกค่าเผื่อความเสียหายจากคดีความ และบันทึกรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนในกิจการร่วมค้าเนื่องจากกิจการร่วมค้ายังไม่ได้ดำเนินกิจการ

สำหรับปี 2557 บริษัท มีกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรสุทธิ 15.24 ล้านบาท และ 12.14 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัท มีผลประกอบการดีกว่าปี 2556 แต่เนื่องจากต้องรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนในกิจการร่วมค้าเนื่องจากกิจการร่วมค้ายังไม่ได้ดำเนินกิจการ

ผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2555 อัตราอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของบริษัทอยู่ที่ 2.51% เพิ่มขึ้นจากปี 2554 ซึ่งเป็นผลมาจากยอดขายและกำไรสุทธิของบริษัทที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2554

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

สำหรับปี 2557 อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.99% เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นผลมาจากรายได้และกำไรสุทธิของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปี 2556

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

องค์ประกอบหลักของสินทรัพย์ในปี 2555 , 2556 และ 2557 ของบริษัทประกอบด้วย ดัชนีทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาซึ่งรวมกันคิดเป็น 88.07% , 87.42% และ 83.60% ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ สำหรับในปี 2557 นั้นดัชนีทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาคิดเป็น 13.03% และ 70.57% ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ ทั้งนี้ดัชนีทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ดัชนีทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ :	2555	2556 *	2557
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 3	1.95	-	-
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 4	1.37	*	*
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 6 เฟส 1-10	236.94	33.93	19.77
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคการ์ดเค้น แอร์พอร์ต 1	9.32	5.33	-
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคการ์ดเค้น แอร์พอร์ต 2	167.27	165.46	145.38
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคการ์ดเค้น แอร์พอร์ต 3	90.62	-	-
รวม	507.47	204.72	165.15
ที่ดินรอการพัฒนา :			
• ที่ดินเปล่าประมาณ 40 ไร่ ต.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	-	90.62	90.62
• ที่ดินเปล่าประมาณ 3.5 ไร่ ช.วัชรพล กรุงเทพมหานคร	38.18	38.18	38.18
• ที่ดินเปล่าประมาณ 519 ไร่ ต.ปากดง อ.ฉะเชิงเทรา จ.ฉะเชิงเทรา	507.80	704.31	704.31
• ที่ดินเปล่าประมาณ 104 ไร่ ต.บ้านแพ อ.เมือง จ.ระยอง	61.18	61.18	61.18
รวม	607.16	894.29	894.29

* ในระหว่างปี 2556 บริษัทได้โอนอาคารพาณิชย์ไปเป็นอาคารสำนักงานของบริษัท

* ในปี 2556 ได้มีการจัดประเภทใหม่ในรายงานที่เกี่ยวกับดัชนีทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา เพื่อนำมาแสดงเปรียบเทียบให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีของปี 2557

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทมีดัชนีทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 507.48 ล้านบาทซึ่งลดลงจากปี 2554 จำนวน 42.53 ล้านบาท หรือประมาณ 7.73% จากการที่บริษัทไม่ได้มีการพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2555 แต่ยังคงมีการพัฒนาโครงการบ้านร็อคการ์ดเค้นแอร์พอร์ต 2 และ 3 และโครงการบ้านร็อคการ์ดเค้นบายพาส 6 อย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทมีโครงการในมือที่จะสามารถรับรู้รายได้ได้ทั้งสิ้น โครงการคือ โครงการบ้านร็อคการ์ดเค้นบายพาส 3 , 4 และ 6 และโครงการบ้านร็อคการ์ดเค้นแอร์พอร์ต 1 และ 2

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีดัชนีทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 204.72 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2555 จำนวน 302.75 ล้านบาท หรือประมาณ 59.66% จากการที่บริษัทไม่ได้มีการพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2556 แต่ยังคงมีการพัฒนาโครงการบ้านร็อคการ์ดเค้นแอร์พอร์ต 2 และ 3 และโครงการบ้านร็อคการ์ดเค้นบายพาส 6 อย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทมีโครงการในมือที่จะสามารถรับรู้รายได้ได้ทั้งสิ้น 4 โครงการคือ โครงการบ้านร็อคการ์ดเค้นบายพาส 3 บายพาส 6 และโครงการบ้านร็อคการ์ดเค้นแอร์พอร์ต 1 และ 2

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 165.15 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 39.57 ล้านบาท หรือประมาณ 19.33% จากการที่บริษัทยังไม่ได้พัฒนาโครงการใหม่ในปี 2557 ยังคงการพัฒนาโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 1, 2 และ โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 1 อย่างต่อเนื่อง

ลูกหนี้การค้า

บริษัทรับรู้รายได้เมื่อโอน เมื่อได้มีการจัดทำสัญญาซื้อขาย ซึ่งมีผลบังคับใช้ตาม กฎหมาย สำหรับเงินวางเริ่มแรกและค่ามัดจำที่รับชำระที่ยังไม่เข้าเกณฑ์ที่จะรับรู้เป็นรายได้จะบันทึกไว้เป็น เงินมัดจำรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น โดยปกติบริษัทจะไม่มีลูกหนี้การค้าในส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์

กระแสเงินสดและสภาพคล่อง

ปี 2555 บริษัทมีกระแสเงินสดเข้าจากกิจการดำเนินงานจำนวน 70.78 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2555 บริษัทไม่ได้มีการพัฒนาโครงการใหม่ และยังคงพัฒนาโครงการเดิมต่อเนื่อง ทำให้ภาพรวมของกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานในปี 2555 มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน

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

สำหรับปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินกิจการจำนวน 44.42 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2557 บริษัทไม่ได้มีการพัฒนาโครงการใหม่ และยังคงพัฒนาโครงการเดิมต่อเนื่อง ทำให้ภาพรวมของกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานในปี 2557 มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน

ปี 2555 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนประมาณ 49.04 ล้านบาท ภาพรวมของการลงทุนในปี 2555 มีรายละเอียดดังนี้คือ (1) ลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อหาดอกผลจำนวน 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) ลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อหาดอกผลจำนวน 30 ล้านบาท (2) เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์ประมาณ 0.66 ล้านบาท (3) เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมค้า ประมาณ 0.50 ล้านบาท (4) เงินสดรับจากดอกเบี้ยประมาณ 5.26 ล้านบาท

สำหรับปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนประมาณ 44.00 ล้านบาท ภาพรวมของการลงทุนในปี 2557 มีรายละเอียดดังนี้คือ (1) ลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อหาดอกผลจำนวน 50 ล้านบาท (2) เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวรจำนวน 0.12 ล้านบาท (3) เงินสดรับจากดอกเบี้ยจำนวน 6.11 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงินในปี 2555 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินประมาณ 10 ล้านบาทจากการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2555 ในระหว่างปี

ในปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินประมาณ 3.14 ล้านบาท ภาพรวมของกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2556 มีรายละเอียดดังนี้ คือ (1) จ่ายปันผลเป็นเงินสด 3.00 ล้านบาท (2) จ่ายเจ้าหนี้ และจ่ายดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าทางการเงิน 0.14 ล้านบาท

ในปี 2556 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 11.92 เท่า

สำหรับปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินประมาณ 0.22 ล้านบาท จากการจ่ายหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

ในปี 2557 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 12.34 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2556 คิดเป็นอัตราประมาณ 3.52% เนื่องจากทรัพย์สินในปี 2557 เพิ่มขึ้น

แหล่งที่มาของเงินทุน

- หนี้สิน -

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 รายการหลัก ประกอบด้วย

- (1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 5.57 ล้านบาท (เป็นเจ้าหนี้การค้าปกติจากบุคคลอื่นที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกัน)
- (2) ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง 18.84 ล้านบาท
- (3) ประมาณการหนี้สินดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจำนวน 6.63 ล้านบาท (บริษัทมีภาระผูกพันต้องจ่ายชำระค่าดอกเบี้ยในรูปของที่ดินแก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว)
- (4) เงินค้ำประกันผลงานจำนวน 5.75 ล้านบาท
- (5) หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน 0.48 ล้านบาท และ
- (6) ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 0.52 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีหนี้สินรวมประมาณ 36.22 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 ประมาณ 2.02 ล้านบาท หรือประมาณ 5.28% รายการหลักประกอบไปด้วย

- (1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 3.51 ล้านบาท เป็นรายการเจ้าหนี้การค้าบุคคลอื่นทั่วไป
- (2) ภาษีเงินได้ค้างจ่าย จำนวน 1.24 ล้านบาท
- (3) ประมาณการหนี้สินดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจำนวน 6.63 ล้านบาท (บริษัทมีภาระผูกพันต้องจ่ายชำระค่าดอกเบี้ยในรูปของที่ดินแก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว)
- (4) เงินค้ำประกันผลงานผู้รับเหมาประมาณ 5.44 ล้านบาท

สำหรับความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัท ณ สิ้นปี 2555 นั้นไม่มี เนื่องจากบริษัทไม่มีดอกเบี้ยจ่ายในปีดังกล่าว โดยปี 2556 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยอยู่ที่ 134.46 เท่า เนื่องจากบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายตามหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน จากอัตราส่วนดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความสามารถชำระดอกเบี้ยสูง เนื่องจากบริษัทใช้แหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้นเป็นส่วนใหญ่ อย่างไรก็ตาม การก่อภาระหนี้สินใดๆในอนาคต บริษัทยังคงคำนึงถึงโครงสร้างทางการเงิน รวมทั้งปริมาณกระแสเงินสดจากกิจการที่จะเพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันที่อาจจะเกิดขึ้น นอกจากนี้ ในแง่ของแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน บริษัทยังคงมีการติดต่อกับบางสถาบันการเงินในประเทศอย่างต่อเนื่องในแง่ของการจัดสินเชื่อให้กับลูกค้าในโครงการต่างๆของบริษัท

และ บริษัทยังมีทรัพย์สินที่สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการกู้ได้ในรูปของที่ดินระหว่างการพัฒนา จึงไม่น่าจะมีปัญหาในด้านสภาพคล่องเพื่อรองรับกับการขยายตัวของบริษัทในอนาคต

สำหรับปี 2557 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.03 เท่า แสดงว่าบริษัทมีความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการชำระหนี้้น้อยมากเนื่องจากนโยบายของบริษัทจัดหาเงินลงทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นมากกว่าการสร้างภาระหนี้สินในการจัดหาเงินลงทุนมาดำเนินการ

- ส่วนของผู้ถือหุ้น -

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 2556 ประกอบไปด้วย ทุนที่เรียกชำระแล้ว จำนวน 1,025 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 32.12 ล้านบาท รายการปรับปรุงจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน 1.15 ล้านบาท เงินทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 17.70 ล้านบาท และมีกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานเป็นจำนวน 142.92 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวน 1,231.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ประมาณ 12.13 ล้านบาท ประกอบไปด้วยทุนหุ้นสามัญ 1,025 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ 32.12 ล้านบาท ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้ควบคุมเดียวกัน 1.15 ล้านบาท ทุนสำรองตามกฎหมาย 18.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 0.70 ล้านบาท และกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานจำนวน 154.36 ล้านบาท

- โครงสร้างเงินทุน -

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธ.ค. 2555 2556 และ 2557 เท่ากับ 0.02 0.03 เท่า และ 0.03 เท่า ตามลำดับ ซึ่งใกล้เคียงกันสะท้อนให้เห็นนโยบายการจัดหาทุนที่ไม่เน้นการก่อหนี้ในสถานะเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัว