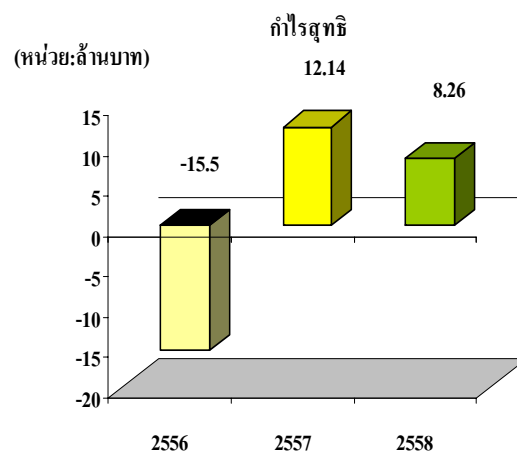
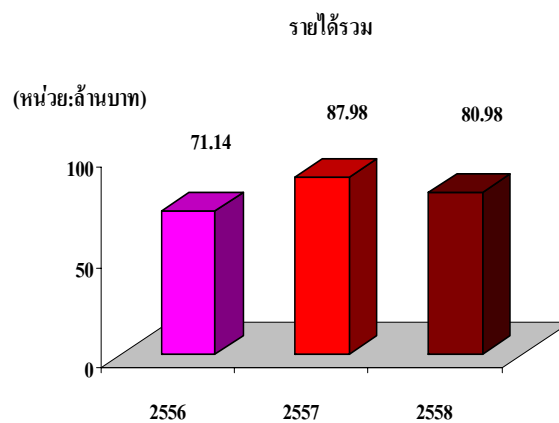
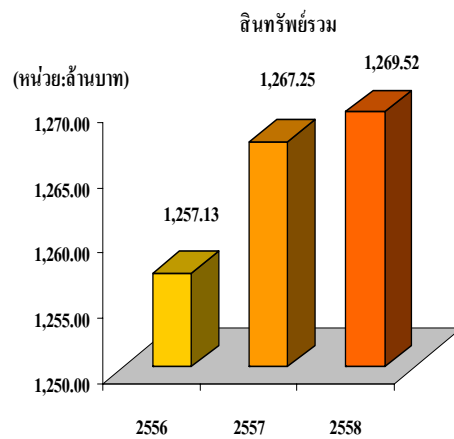


ส่วนที่ 3 :ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ



ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป (ต่อ)

	งบการเงินรวม		หน่วย : บาท
	2558	2557	เปลี่ยนแปลง %
รายได้รวม	80,983,834	87,982,010	(7.95)
รายได้จากการขาย	70,344,918	81,560,000	(13.75)
ต้นทุนขาย	38,511,563	43,712,756	(11.90)
กำไรขั้นต้นจากการขาย	31,833,355	37,847,244	(15.89)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	8,260,803	12,135,963	(31.93)
สินทรัพย์รวม	1,269,520,489	1,267,252,789	0.18
หนี้สินรวม	30,226,143	36,219,246	(16.55)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1,239,294,346	1,231,033,543	0.67
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว (ล้านหุ้น)	1,024,999,930	1,024,999,930	-
ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)			
กำไรสุทธิ	0.01	0.01	-
เงินปันผล	-	-	-
มูลค่าตามบัญชี	1.21	1.20	-
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	45.25%	46.40%	(2.48)
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	10.20%	13.79%	(26.03)
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย (%)	0.66%	0.99%	(33.33)
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวมเฉลี่ย (%)	0.65%	0.96%	(32.29)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.02	0.03	(33.33)

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของบริษัทโดยรวม

ในปี 2556 ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ถือว่าอยู่ในช่วงชะลอตัว เนื่องจากมีปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อตลาดโดยรวมหลายประการ เช่น การชะลอตัวของสถานะเศรษฐกิจ ปัญหาสถานการณ์การเมืองช่วงปลายปี ปัญหาหนี้สินภายในครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น ทำให้ความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้าลดลง สัดส่วนการขอสินเชื่อไม่ผ่านเพิ่มขึ้นกว่า 10% จากปกติ 5% เพราะมีหนี้สินครัวเรือนเพิ่มขึ้นจากมาตรการรูดคันแรก หนี้บัตรเครดิต หนี้สินเชื่อส่วนบุคคล ส่วนรายที่ขอสินเชื่อผ่านบางรายได้วงเงินสินเชื่อลดลง ซึ่งส่งผลให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทยังคงชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านออกไป จากผลกระทบดังกล่าวบริษัทยังคงมุ่งพัฒนาโครงการและรักษามาตรฐานคุณภาพของบริษัท เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้ลูกค้าภายใต้แบรนด์ “บ้านรื้ออาคารเดิน” โดยในปี 2556 บริษัทขายบ้านได้ 18 หลัง จากโครงการบ้านรื้ออาคารเดินบายพาส 3 บายพาส 6 เฟส 1 และโครงการบ้านรื้ออาคารเดิน แอร์พอร์ต 1 และ 2

ปี 2557 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์การเติบโตยังอยู่ในช่วงชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง จากปัจจัยเสี่ยงในภาวะการเมืองในช่วงต้นปียังส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภค อีกทั้งการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าลดลงเนื่องจากหนี้สินครัวเรือนยังคงสูงอยู่ รายได้ครัวเรือนลดลง ปัญหาเรื่องหนี้เสียจากการปล่อยกู้ของสถาบันการเงินสิ่งต่าง ๆ นี้จากความไม่แน่นอนในภาวะเศรษฐกิจ นอกจากนี้ภาวะการฉ้อโกงอสังหาริมทรัพย์ยังประสบปัญหาอุปาทานส่วนเกินจากผู้ประกอบการเปิดโครงการใหม่ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น จากผลของภาวะเศรษฐกิจดังกล่าวที่มีผลกระทบโดยรวมบริษัทยังคงมุ่งพัฒนาโครงการและรักษามาตรฐานคุณภาพของบริษัท โดยในปี 2557 บริษัทขายบ้านได้ 23 หลัง จากโครงการบ้านรื้ออาคารเดิน บายพาส 6 เฟส 1 และโครงการบ้านรื้ออาคารเดิน แอร์พอร์ต 1 และ 2

สำหรับปี 2558 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในช่วงของการฟื้นฟูเนื่องจากสภาวะการเมืองที่เงียบสงบลงส่งผลให้มีแนวโน้มดีขึ้นตามลำดับในการตัดสินใจของผู้บริโภคมีสูงขึ้นแต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายด้านด้วยกัน เช่นภาวะเศรษฐกิจในครัวเรือน และความเข้มงวดของสถาบันการเงินที่มีความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อนามากขึ้น นอกจากนี้การขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์จากราคาประเมินที่ปรับตัวสูงขึ้นส่งผลให้ผู้บริโภคมีการชะลอการตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัยบ้าง แต่ทั้งนี้ยังส่งผลดีต่อภาวะการฉ้อโกงในการขายอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากมาตรการทางการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในการลดค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการโอนและค่าจดจำนองกับทางสถาบันการเงินส่งผลให้ช่วงปลายปีมีความต้องการมากขึ้นช่วยในการตัดสินใจของผู้บริโภคได้เร็วขึ้น โดยในปี 2558 บริษัทขายบ้านได้ 20 หลัง จากโครงการบ้านรื้ออาคารเดินบายพาส 6 เฟส 1 และโครงการบ้านรื้ออาคารเดิน แอร์พอร์ต 2

รายได้

บริษัทมีรายได้จากการขายในปี 2556, 2557 และ 2558 เท่ากับ 63.83 ล้านบาท 81.56 ล้านบาท และ 70.34 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ของบริษัทมาจากการขายบ้านในโครงการต่างๆ ตามรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ยอดขายจากโครงการ	2556		2557		2558	
	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท
บ้านร็อคคาร์เด็น บาซพาส 3	2	5.40	-	-	-	-
บ้านร็อคคาร์เด็น บาซพาส 4	-	-	-	-	-	-
บ้านร็อคคาร์เด็น บาซพาส 6 เฟส 1	4	23.11	7	31.34	4	19.14
บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 1	3	7.63	3	8.02	-	-
บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 2	9	27.69	13	42.20	16	51.20
รวม	18	63.83	23	81.56	20	70.34

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

ปี 2557 บริษัท มีรายได้จากการขาย จำนวน 81.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ประมาณ 17.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 27.77% โดยมียอดขายหลักมาจากโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 2 และโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บาซพาส 6 เฟส 1 ในขณะที่โครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 1 ได้ขายหมดและปิดโครงการเรียบร้อยแล้ว ในปี 2557

สำหรับปี 2558 บริษัท มีรายได้จากการขาย จำนวน 70.34 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 ประมาณ 11.22 ล้านบาท หรือลดลง 13.75% โดยมียอดขายหลักมาจากโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 2 และโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บาซพาส 6 เฟส 1

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

ในปี 2557 บริษัท มีรายได้อื่น จำนวน 6.42 ล้านบาท ประกอบไปด้วยรายได้ดอกเบี้ย ประมาณ 6.11 ล้านบาท

สำหรับปี 2558 บริษัท มีรายได้อื่น จำนวน 10.64 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ย ประมาณ 7.53 ล้านบาท

ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย**ต้นทุนขาย**

ต้นทุนขายในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา สามารถแยกรายละเอียดได้ดังตารางต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	2556	2557	2558
โครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 3 :			
ต้นทุนที่ดินในโครงการ	0.14	-	-
ต้นทุนการพัฒนาในโครงการ	1.62	-	-
ต้นทุนการแบ่งจัดสรรการใช้ส่วนกลางในโครงการ	0.20	-	-
โครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 4 :			
ต้นทุนที่ดินในโครงการ	-	-	-
ต้นทุนการพัฒนาในโครงการ	-	-	-
ต้นทุนการแบ่งจัดสรรการใช้ส่วนกลางในโครงการ	-	-	-
โครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น บายพาส 6 เฟส 1 :			
ต้นทุนที่ดินในโครงการ	0.91	1.18	0.74
ต้นทุนการพัฒนาในโครงการ	6.46	10.85	6.19
ต้นทุนการแบ่งจัดสรรการใช้ส่วนกลางในโครงการ	2.15	2.19	1.55
โครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น แอร์พอร์ต 1 :			
ต้นทุนที่ดินในโครงการ	0.65	0.75	-
ต้นทุนการพัฒนาในโครงการ	3.00	4.23	-
ต้นทุนการแบ่งจัดสรรการใช้ส่วนกลางในโครงการ	0.69	0.76	-
โครงการบ้านร็อคการ์ดเค้น แอร์พอร์ต 2 :			
ต้นทุนที่ดินในโครงการ	2.63	3.87	4.72
ต้นทุนการพัฒนาในโครงการ	10.37	17.42	22.51
ต้นทุนการแบ่งจัดสรรการใช้ส่วนกลางในโครงการ	1.82	2.46	2.80
รวม	30.64	43.71	38.51

ต้นทุนขายในปี 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

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

สำหรับต้นทุนขายปี 2558 มีจำนวน 38.51 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 ประมาณ 5.20 ล้านบาท หรือลดลง 11.90% เนื่องจากปี 2558 มีการรับรู้รายได้ต่ำกว่าปี 2557 จึงมีผลทำให้ต้นทุนลดลงตามสัดส่วน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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) ค่าเผื่อความเสียหายจากคดีความ 18.84 ล้านบาท

ในปี 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

สำหรับปี 2558 บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวนประมาณ 32.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ประมาณ 3.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 10.84% ค่าใช้จ่ายหลักในปี 2558 ประกอบด้วย (1) ค่าตอบแทนการขาย ประมาณ 2.37 ล้านบาท (2) ค่าการตลาดและโฆษณาประมาณ 2.03 ล้านบาท (3) เงินเดือนพนักงานประมาณ 6.13 ล้านบาท (4) ค่าธรรมเนียมที่ดินประมาณ 1.35 ล้านบาท (5) ค่าเช่าสำนักงานประมาณ 2.36 ล้านบาท

ดอกเบี้ยจ่าย

ในปี 2556 2557 และ 2558 บริษัทมีดอกเบี้ยจ่าย ประมาณ 0.02 ล้านบาท 0.03 ล้านบาท และ 0.02 ล้านบาท ตามลำดับ จากหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน ซึ่งบริษัทพยายามใช้เงินทุนของตนเองให้มากที่สุดโดยพยายามก่อหนี้เพิ่มให้น้อยที่สุดเพื่อลดความเสี่ยงในสภาพคล่องของบริษัท ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการบริหารจัดการ

กำไรขั้นต้น

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

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

สำหรับปี 2558 บริษัท มีกำไรขั้นต้นประมาณ 31.83 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 ประมาณ 6.01 ล้านบาท หรือลดลง 15.89% เนื่องจากรับรู้รายได้ลดลงจากปี 2557 ส่งผลให้มีกำไรขั้นต้นลดลงตามสัดส่วน

กำไรจากการดำเนินงานและกำไรสุทธิ

ปี 2556 บริษัท มีกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรสุทธิ ประมาณ (8.87) และ (15.50) ล้านบาท ตามลำดับ เป็นผลเนื่องมาจากยอดขายที่ลดลง บริษัทบันทึกค่าเผื่อความเสียหายจากคดีความ และบันทึกการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนในกิจการร่วมค้าเนื่องจากกิจการร่วมค้ายังไม่ได้ดำเนินการ

ในปี 2557 บริษัท มีกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรสุทธิ 15.24 ล้านบาท และ 12.14 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัท มีผลประกอบการดีกว่าปี 2556 แต่เนื่องจากต้องรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนในกิจการร่วมค้าเนื่องจากกิจการร่วมค้ายังไม่ได้ดำเนินการ

สำหรับปี 2558 บริษัท มีกำไรจากการดำเนินงาน และกำไรสุทธิ 10.35 ล้านบาท และ 8.26 ล้านบาท ตามลำดับบริษัทมีผลประกอบการโดยรวมลดลงจากปี 2557 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจและการตัดสินใจของลูกค้าลดลง

ผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

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

ในปี 2557 อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.99% เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นผลมาจากรายได้และกำไรสุทธิของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปี 2556

สำหรับปี 2558 อัตราส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.66% ลดลงจากปี 2557 เป็นผลมาจากรายได้และกำไรสุทธิของบริษัทลดลง

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

องค์ประกอบหลักของสินทรัพย์ในปี 2556, 2557 และ 2558 ของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาซึ่งรวมกันคิดเป็น 87.42%, 83.60% และ 81.04% ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ สำหรับในปี 2558 นั้นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาคิดเป็น 10.59% และ 70.44% ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ ทั้งนี้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ :	2556	2557	2558
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 3	-	-	-
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 4	-	-	-
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 1-10	33.93	19.77	12.58
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 1	5.33	-	-
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 2	165.46	145.38	121.91
• โครงการระหว่างพัฒนา – สุทธิ : บ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 3	-	-	-
รวม	204.72	165.15	134.49
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.ป่าคลอก อ.ถลาง จ.ภูเก็ต	507.80	704.31	704.31
• ที่ดินเปล่าประมาณ 104 ไร่ ต.บ้านเพ อ.เมือง จ.ระยอง	61.18	61.18	61.18
รวม	607.16	894.29	894.29

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 204.72 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2555 จำนวน 302.75 ล้านบาท หรือประมาณ 59.66% จากการที่บริษัทไม่ได้มีการพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2556 แต่ยังมีพัฒนาโครงการบ้านร็อคคาร์เด็นแอร์พอร์ต 2 และ 3 และโครงการบ้านร็อคคาร์เด็นบายพาส 6 อย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทมีโครงการในมือที่จะสามารถรับรู้รายได้ได้ทั้งสิ้น 4 โครงการคือ โครงการบ้านร็อคคาร์เด็นบายพาส 3 บายพาส 6 และโครงการบ้านร็อคคาร์เด็นแอร์พอร์ต 1 และ 2

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

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 134.49 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 30.66 ล้านบาท หรือลดลง 18.56% จากการที่บริษัทยังไม่ได้พัฒนาโครงการใหม่ในปี 2558 ยังคงพัฒนาโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น แอร์พอร์ต 2 และโครงการบ้านร็อคคาร์เด็น บายพาส 6 เฟส 1 อย่างต่อเนื่อง

ลูกหนี้การค้า

บริษัท ทรูรายได้เมื่อโอน เมื่อได้มีการจัดทำสัญญาซื้อขาย ซึ่งมีผลบังคับใช้ตาม กฎหมาย สำหรับเงินวางเริ่มแรกและค่ามัดจำที่รับชำระที่ยังไม่เข้าเกณฑ์ที่จะรับรู้เป็นรายได้จะบันทึกไว้เป็น เงินมัดจำรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น โดยปกติบริษัทจะไม่มีลูกหนี้การค้าในส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์

กระแสเงินสดและสภาพคล่อง

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

ในปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวน 44.42 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2557 บริษัทไม่ได้มีการพัฒนาโครงการใหม่ และยังคงพัฒนาโครงการเดิมต่อเนื่อง ทำให้ภาพรวมของกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานในปี 2557 มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวน 25.84 ล้านบาท ในปี 2558 บริษัทไม่ได้มีการพัฒนาโครงการใหม่และยังคงพัฒนาโครงการเดิมอย่างต่อเนื่องทำให้ภาพรวมของกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานในปี 2558 มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน

ปี 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

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

สำหรับปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนประมาณ 7.87 ล้านบาท ภาพรวมของการลงทุนในปี 2558 มีเงินสดจ่ายจากเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อหาดอกผลจำนวน 15 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวรจำนวน 0.41 ล้านบาท และเงินสดรับจากดอกเบี้ยจำนวน 7.53 ล้านบาท

ปี 2556 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินประมาณ 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 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินประมาณ 0.22 ล้านบาท จากการจ่ายหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

ในปี 2557 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 10.42 เท่า เนื่องจากสินหมุนเวียนในปี 2557 เพิ่มขึ้นจากปี 2556

สำหรับปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินประมาณ 0.22 ล้านบาท จากการจ่ายหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน

ในปี 2558 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 12.56 เท่า เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนสูงขึ้นจากปี 2557 และหนี้สินลดลง จากปี 2557

แหล่งที่มาของเงินทุน

- หนี้สิน -

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) เงินค่าประกันผลงานจำนวน 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) เงินค่าประกันผลงานผู้รับเหมาประมาณ 5.44 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมประมาณ 30.23 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 ประมาณ 5.93 ล้านบาท หรือลดลง 16.41% รายการหลัก ประกอบไปด้วย

- (1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 3.70 ล้านบาท เป็นรายการเจ้าหนี้การค้าบุคคลอื่นทั่วไป
- (2) ภาษีเงินได้ค้างจ่าย จำนวน 0.66 ล้านบาท
- (3) ประมาณการหนี้สินดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจำนวน 6.63 ล้านบาท (บริษัทมีภาระผูกพันต้องจ่ายชำระค่าดอกเบี้ยในรูปของที่ดินแก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว)

ปี 2556 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยอยู่ที่ 134.46 เท่า เนื่องจากบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายตามหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน จากอัตราส่วนดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความสามารถชำระดอกเบี้ยสูง เนื่องจากบริษัทใช้แหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้นเป็นส่วนใหญ่ อย่างไรก็ตาม การก่อภาระหนี้สินใดๆในอนาคต บริษัทยังคงคำนึงถึงโครงสร้างทางการเงิน รวมทั้งปริมาณกระแสเงินสดจากกิจการที่จะเพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันที่อาจจะเกิดขึ้น นอกจากนี้ ในแง่ของแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน บริษัทยังคงมีการติดต่อกับบางสถาบัน

การเงินในประเทศอย่างต่อเนื่องในแง่ของการจัดสินเชื่อให้กับลูกค้าในโครงการต่างๆของบริษัท และ บริษัทยังมีทรัพย์สินที่สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการกู้ได้ในรูปของที่ดินระหว่างการพัฒนา จึงไม่น่าจะมีปัญหาในด้านสภาพคล่องเพื่อรองรับกับการขยายตัวของบริษัทในอนาคต

ในปี 2557 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.03 เท่า แสดงว่าบริษัทมีความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการชำระหนี้้น้อยมากเนื่องจากนโยบายของบริษัทจัดหาเงินลงทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นมากกว่าการสร้างภาระหนี้สินในการจัดหาเงินลงทุนมาดำเนินกิจการ

สำหรับปี 2558 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น 0.02 เท่าบริษัทมีความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการชำระหนี้้น้อยมากจากนโยบายของบริษัทจัดหาเงินลงทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นมากกว่าการจัดหาเงินลงทุนในการกู้ยืมจากภายในบริษัท

- ส่วนของผู้ถือหุ้น -

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 องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น 1.15 ล้านบาท ทุนสำรองตามกฎหมาย 18.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 0.70 ล้านบาท และกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานจำนวน 154.36 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2558 มีจำนวน 1,239.29 ล้านบาท เพิ่มจากปี 2557 ประมาณ 8.20 ล้านบาท ประกอบไปด้วย ทุนหุ้นสามัญ 1,025 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ 32.12 ล้านบาท องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น 1.15 ล้านบาท 1.15 ล้านบาท ทุนสำรองตามกฎหมาย 18.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 0.45 ล้านบาท และกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานจำนวน 162.17 ล้านบาท

- โครงสร้างเงินทุน -

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธ.ค. 2556, 2557 และ 2558 เท่ากับ 0.03, 0.03 เท่า และ 0.02 เท่า ตามลำดับ ซึ่งใกล้เคียงกันสะท้อนให้เห็นนโยบายการจัดหาทุนที่ไม่เน้นการก่อหนี้ในสถานะเศรษฐกิจที่ยังเริ่มขยายตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้น