

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554-2556

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - 31 ธันวาคม 2556

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 ธ.ค. 2554**		31 ธ.ค. 2555**		31 ธ.ค. 2556**	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	31.8	2.3	21.1	1.6	6.4	0.5
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	1,036.0	74.1	1,192.8	88.0	973.7	77.6
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	21.2	1.5	-	-	8.0	0.6
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	27.4	2.0	28.7	2.1	18.9	1.5
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,116.5	79.8	1,242.6	91.7	1,007.0	80.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	7.7	0.5	10.2	0.8	7.1	0.6
ที่ดินรอการพัฒนา	244.9	17.5	77.2	5.7	214.1	17.0
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	23.3	1.7	18.5	1.4	16.8	1.3
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1.4	0.1	3.8	0.3	3.8	0.3
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ	0.6	0.04	0.4	0.03	0.3	0.02
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.0	0.3	3.0	0.2	6.3	0.5
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	281.9	20.2	113.1	8.3	248.4	19.8
รวมสินทรัพย์	1,398.4	100.0	1,355.7	100.0	1,255.4	100.0

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - 31 ธันวาคม 2556

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 ธ.ค. 2554**		31 ธ.ค. 2555**		31 ธ.ค. 2556**	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	305.0	21.8	330.0	24.3	353.3	28.1
เจ้าหนี้การค้า	34.4	2.5	61.8	4.6	59.2	4.7
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น	496.0	35.5	400.7	29.6	269.1	21.4
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี	18.4	1.3	21.9	1.6	28.6	2.3
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.8	0.1	1.5	0.1	0.8	0.1
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	11.0	0.8	10.2	0.8	10.8	0.9
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	23.5	1.7	26.7	2.0	23.3	1.9
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	25.7	1.8	25.5	1.9	23.0	1.8
รวมหนี้สินหมุนเวียน	915.9	65.5	878.3	64.8	768.1	61.2
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	64.7	4.6	62.9	4.6	58.4	4.7
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	-	-	-	-	4.5	0.4
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	28.2	2.0	38.9	2.9	10.2	0.8
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	2.6	0.2	1.1	0.1	0.3	-
สำรองผลประโยชน์พนักงาน	6.7	0.5	8.6	0.6	5.7	0.5
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	102.2	7.3	111.5	8.2	79.1	6.3
รวมหนี้สิน	1,018.1	72.8	989.8	73.0	847.3	67.5
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	255.0	18.2	255.0	18.8	255.0	20.3
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	250.0	17.9	250.5	18.5	251.2	20.0
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	34.2	2.4	34.3	2.5	34.6	2.8
กำไร(ขาดทุน)สะสมยังไม่ได้จัดสรร	87.7	6.3	72.6	5.4	111.8	8.9
ทุนสำรองตามกฎหมาย	8.4	0.6	8.4	0.6	10.6	0.8
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	380.3	27.2	365.9	27.0	408.2	32.5
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,398.4	100.0	1,355.7	100.0	1,255.4	100.0

** งบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี (ปรับปรุงใหม่สำหรับปี 2554 และปี 2555)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - 31 ธันวาคม 2556

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายสุทธิ	623.8	99.3	724.1	99.1	727.3	99.7
รายได้อื่น	4.5	0.7	6.9	0.9	2.2	0.3
รวมรายได้	628.3	100.0	731.0	100.0	729.4	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	412.3	65.6	546.3	74.7	494.8	67.8
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	183.2	29.2	168.1	23.0	162.3	22.2
รวมค่าใช้จ่าย	595.6	94.8	714.4	97.7	657.1	90.1
กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	32.7	5.2	16.6	2.3	72.3	9.9
ต้นทุนทางการเงิน	17.7	2.8	34.0	4.7	25.7	3.5
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	4.4	0.7	(2.3)	(0.3)	10.0	1.4
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	10.6	1.7	(15.1)	(2.1)	36.6	5.0
ส่วนของกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นของ						
ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	10.6	1.7	(15.1)	(2.1)	36.6	5.0
ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	10.6	1.7	(15.1)	(2.1)	36.6	5.0
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร(ขาดทุน)จากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกันภัยสำหรับโครงการ ผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	-	4.7	0.6
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	10.6	1.7	(15.1)	(2.1)	41.3	5.7
กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)****	0.042		(0.060)		0.146	
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ล้านหุ้น)	250.000		250.129		250.583	

**** คำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยหารกำไรสุทธิสำหรับงวดด้วยจำนวนหุ้นถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

งบกระแสเงินสด
 สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - 31 ธันวาคม 2556

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	สำหรับปี		
	2554	2555	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	10.6	(15.1)	36.6
ปรับกระทบยอดขาดทุนสุทธิให้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)			
จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคา	5.2	5.0	4.4
ผลประโยชน์พนักงาน	1.8	1.9	1.8
ดอกเบี้ยรับ	(1.1)	(0.1)	(0.1)
ดอกเบี้ยจ่าย	15.6	33.5	25.1
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	4.4	(2.3)	10.0
ค่าเสียหายจากการถูกฟ้องร้อง	0.1	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(0.6)	(0.8)	(0.0)
กำไรจากการโอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1.0)	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อน	35.0	22.1	77.8
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้า	1.0	-	-
สินค้าคงเหลือ	(331.0)	44.8	112.5
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(11.8)	6.2	9.8
ที่ดินรอการพัฒนา	(153.4)	0.1	(6.0)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(21.2)	11.3	(8.0)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.4)	1.1	(3.0)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า	(32.0)	27.4	(2.6)
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(0.5)	(0.9)	0.7
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	3.1	3.2	(3.4)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(10.4)	0.6	(4.5)
หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้อง	(1.6)	-	-
ภาษีเงินได้	(21.1)	(8.4)	(9.2)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(544.4)	107.6	164.1

งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - 31 ธันวาคม 2556

งบกระแสเงินสด	สำหรับปี		
	2554	2555	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
รับดอกเบี้ย	1.1	0.1	0.1
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้(เพิ่มขึ้น)ลดลง	0.7	(2.5)	3.1
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(7.4)	(0.1)	(2.6)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	1.2	0.9	0.0
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(4.4)	(1.7)	0.6
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(45.0)	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(44.6)	(57.5)	(48.5)
จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(1.9)	(1.8)	(1.5)
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันลดลง	(2.0)	(1.8)	(4.5)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	-	4.5
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น	577.5	(56.2)	(130.3)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	0.7	1.0
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	484.1	(116.7)	(179.4)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(64.7)	(10.8)	(14.7)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	96.5	31.8	21.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	31.8	21.1	6.4

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		สำหรับปี		
		2554	2555	2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.2	1.4	1.3
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.1	0.1	0.0
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	N.A.	0.1	0.2
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	89,109.4	103,442.9	103,894.3
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.5	0.5	0.5
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	709.0	734.4	788.1
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	8.2	11.4	8.2
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	44.0	31.7	44.0
Cash Cycle	(วัน)	664.9	702.7	744.0
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	33.9	24.6	32.0
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	4.5	1.3	9.6
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	1.7	(2.4)	5.0
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น	(%)	2.6	(4.7)	9.5
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	0.8	(1.3)	5.5
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	180.6	103.3	434.8
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.5	0.5	0.6
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.7	2.7	2.1
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	N.A.	4.1	7.8
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	N.A.	1.9	1.2

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

1. ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 729.4 ล้านบาท ลดลงจากปี 2555 ซึ่งมีรายได้รวมเท่ากับ 731.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.2 มีผลกำไรสุทธิ 36.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.0 ของรายได้รวม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการ รวมทั้งสิ้น 6 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือซึ่งจะทยอยปิดการขายและรับรู้รายได้ รวมทั้งสิ้นประมาณ 3,020 ล้านบาท ทั้งนี้ ปัจจัยที่ทำให้รายได้จากการขายสุทธิในปี 2556 เพิ่มขึ้นเนื่องจากสาเหตุหลักๆ คือ ลูกค้าเริ่มคลายความกังวลเกี่ยวกับเรื่องปัญหาน้ำท่วม อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อภาพรวมยังถือว่าหดตัวลงอันเนื่องมาจากนโยบายรัดคั้งแรก สภาวะหนี้สินต่อครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น นโยบายของสถาบันการเงินในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้น ประกอบกับสภาพถนนทางเข้าโครงการในเขตถนนบุรีของบริษัทย่อย ส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการปรับปรุงขยายผิวจราจร เพื่อรองรับระบบคมนาคมของจังหวัด อีกทั้ง สถานการณ์ทางการเมืองในไตรมาส 4 ทำให้ยอดขายและยอดรับรู้รายได้ลดลงประมาณ 30%

2. ผลการดำเนินงานปี 2556

รายได้

บริษัทมีนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้อื่นประกอบไปด้วยดอกเบี้ยรับจากธนาคาร การรับเงินจองจากลูกค้าในโครงการต่างๆ โดยในปี 2554-2556 บริษัทมีรายได้แยกตามประเภทสินค้าโครงการ ดังนี้

ประเภทรายได้	ดำเนินการ โดย	ปี 2556		ปี 2555		ปี 2554	
		ล้าน บาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการขาย ¹⁾							
- บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	บริษัท	480.6	65.9	418.7	57.3	248.2	39.5
- ทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์	บริษัท	170.8	23.4	240.5	32.9	268.7	42.8
- บ้านเดี่ยว/บ้านแฝดชั้นเดียว	บริษัทย่อย	35.0	4.8	31.0	4.2	63.6	10.1
- อาคารพาณิชย์	บริษัท บริษัทย่อย	40.9	5.6	33.9	4.7	43.3	6.9
รวมรายได้จากการขาย		727.3	99.7	724.1	99.1	623.8	99.3
รายได้อื่น ²⁾							
		2.1	0.3	6.9	0.9	4.6	0.7
รวมรายได้		729.4	100.0	731.0	100.0	628.4	100.0

หมายเหตุ : 1) รับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่อโอนกรรมสิทธิ์

2) รายได้อื่น ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากธนาคาร การรับเงินจองจากลูกค้าในโครงการต่างๆ

สำหรับปี 2554-2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 623.8 ล้านบาท, 724.1 ล้านบาท และ 727.3 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ลดลงคิดเป็นร้อยละ 34.0, เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 16.1 และเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.4 ตามลำดับ โดยในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด, ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 49.6, ร้อยละ 42.8 และ ร้อยละ 6.9 ของรายได้รวม ตามลำดับ สำหรับปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด, ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 61.5, ร้อยละ 32.9 และร้อยละ 4.7 ของรายได้รวม ตามลำดับ และสำหรับปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด, ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 70.7 , ร้อยละ 23.4 และร้อยละ 5.6 ของรายได้รวม ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาตารางแสดงโครงสร้างรายได้หลักของกลุ่มบริษัทแยกตามประเภทสินค้า พบว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงในปี 2554 เนื่องจากรัฐบาลได้ออกนโยบายบ้านหลังแรกจึงทำให้ผู้สนใจซื้อบ้านชะลอการตัดสินใจในช่วงไตรมาส 3 เพื่อรอดูมาตรการให้ชัดเจน และประกอบกับไตรมาส 4 ได้เกิดมหาอุทกภัยน้ำท่วมใหญ่ จึงทำให้รายได้ ของปี 2554 ลดต่ำลงอย่างผิดปกติ และในปี 2555 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจาก บริษัทได้เน้นการขายโครงการเพิ่มขึ้นประกอบกับบริษัทได้มีการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่สร้างความแตกต่างและควบคุมคุณภาพอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นรูปแบบที่ตอบสนองประโยชน์ใช้สอย ความทันสมัย คุณภาพและมาตรฐาน รวมทั้งทำเลที่ตั้งของโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ส่งผลให้มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้าได้เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามยังมีสถานะชะลอตัวในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี เนื่องจากผู้สนใจซื้อบ้านยังมีความกังวลใจเรื่องน้ำท่วมซึ่งมีข่าวออกมาอย่างต่อเนื่อง และได้เริ่มกลับคืนสู่สภาวะปกติในช่วงปลายไตรมาส 4 ปี 2555 ส่วนในปี 2556 แม้สถานการณ์ความกังวลของลูกค้าในเรื่องน้ำท่วมจะคลายลงแล้ว แต่กำลังซื้อภาพรวมยังถือว่าหดตัวลงอันเนื่องมาจากนโยบายรัดคั้งแรก สภาวะหนี้สินต่อครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น นโยบายของสถาบันการเงินในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้น ประกอบกับสภาพถนนทางเข้าโครงการในเขตถนนวิภาวดีของบริษัท ส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการปรับปรุงขยายผิวจราจร เพื่อรองรับระบบคมนาคมของจังหวัด

สำหรับรายได้อื่นส่วนใหญ่จะเป็นรายได้จากการดอกเบี้ยรับจากเงินฝากสถาบันการเงิน และการรับเงินจอง, เงินทำสัญญาจากลูกค้าในโครงการต่างๆ โดยในปี 2554-2556 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 4.6 ล้านบาท, 6.9 ล้านบาท และ 2.1 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายได้อื่นในปี 2554 และปี 2555 เพิ่มขึ้นเนื่องจากกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร จำนวน 0.6 ล้านบาทในปี 2554 และในปี 2555 บริษัทได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยสำหรับกรณีน้ำท่วม จำนวน 4.6 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2554, ปี 2555 และปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินการอยู่รวมจำนวน 11, 12 และ 6 โครงการตามลำดับ มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้นจำนวน 3,373.8 ล้านบาท , 4,132.5 ล้านบาท และ 4,974.7 ล้านบาท ตามลำดับ และมีบ้านพร้อมที่ดินที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งยังมิได้รับรู้เป็นรายได้จำนวน 50 หลัง, 20 หลัง และ 24 หลัง ตามลำดับ คิดเป็นเงินจำนวน 175.3 ล้านบาท, 86.4 ล้านบาท และ 82 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจะมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้เป็นรายได้ในปีถัดไปตามนโยบายการบัญชี

ต้นทุนขาย

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายการบัญชีรับรู้ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินโดยการปันส่วนต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของแต่ละโครงการ (พิจารณาถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการและรับรู้เป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ โดยต้นทุนขายของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยต้นทุนการพัฒนาที่ดิน, ต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาส่วนกลาง และต้นทุนการกู้ยืมเงิน

ในปี 2554-2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายเท่ากับ 412.3 ล้านบาท และ 546.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 65.6 และ ร้อยละ 74.7 ตามลำดับ สำหรับปี 2556 มีต้นทุนขายเท่ากับ 494.8 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบ

กับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 67.8 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากสาเหตุหลักๆ คือ การควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างให้เหมาะสมกับแบบบ้าน และการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายงานโครงการในระหว่างปี 2556 ประกอบกับในปี 2555 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดูแลฟื้นฟูสภาพโครงการและจัดทำระบบป้องกันน้ำท่วมทุกโครงการ และต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นโดยส่วนหนึ่งเนื่องมาจากการปรับค่าแรงขั้นต่ำทั่วประเทศเป็น 300 บาท

กำไรขั้นต้น

ในปี 2554-2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 211.4 ล้านบาท และ 177.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 33.9 และร้อยละ 24.6 ตามลำดับ และในปี 2556 มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 232.4 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 32.0 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยสาเหตุหลักๆ เนื่องจากการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างให้เหมาะสมกับแบบบ้าน และการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายงานโครงการในระหว่างปี 2556 ประกอบกับในปี 2555 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดูแลฟื้นฟูสภาพโครงการและจัดทำระบบป้องกันน้ำท่วมทุกโครงการและต้นทุนก่อสร้างที่สูงขึ้นจากการปรับค่าแรงขั้นต่ำทั่วประเทศเป็น 300 บาท และการปรับราคาขายลงเพื่อสร้างยอดขายและกระแสเงินสด เนื่องจากผู้สนใจซื้อบ้านยังมีความกังวลเกี่ยวกับเรื่องน้ำท่วมในช่วงไตรมาส 1 ถึง 3 ของปี 2555 อีกส่วนหนึ่ง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 183.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 29.2 โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 9.5 ทั้งนี้ มีสาเหตุหลักมาจาก

- 1) มาตรการลดหย่อนภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ของรัฐบาลซึ่งได้สิ้นสุดลงเมื่อสิ้นไตรมาส 1 ปี 2553 และได้ขยายเวลาการลดหย่อนเฉพาะค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2553
- 2) การรับรู้รายได้มีการชะลอตัวออกไปจากผลกระทบของสถานการณ์น้ำท่วมในเขตจังหวัดนนทบุรีระหว่างเดือนตุลาคม – ธันวาคม 2554 จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีสัดส่วนต่อรายได้รวมสูงขึ้นกว่าปีก่อน

สำหรับปี 2555 และปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 168.1 ล้านบาท และ 162.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 23.0 และ ร้อยละ 22.2 ตามลำดับ โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 6.2 และร้อยละ 0.8 ทั้งนี้ เนื่องจากมาตรการควบคุมดูแลและลดค่าใช้จ่ายของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะรายได้ที่ลดลง ซึ่งได้ดำเนินการมาอย่างต่อเนื่องในระหว่างปี 2554 จนถึงปัจจุบัน

กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี

ในปี 2554-2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเท่ากับ 32.7 ล้านบาท, 16.6 ล้านบาท และ 72.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 5.2 ร้อยละ 2.3 และร้อยละ 9.9 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน ดอกเบี้ยจากการทำสัญญาเช่าทางการเงิน และดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งส่วนหนึ่งจะถูกบันทึกเป็นต้นทุนของแต่ละโครงการในสินค้าคงเหลือ โดยในปี 2554-2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 17.7 ล้านบาท และ 34.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 2.8 และร้อยละ 4.7 ตามลำดับ

ในขณะปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 25.7 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 3.5 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินที่ลดลงเป็นผลมาจากการจองซื้อบ้านของผู้สนใจโครงการที่เพิ่มมากขึ้นจากปีก่อน ทำให้ความสามารถในการปลดคืนเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการได้ดีขึ้น

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

เมื่อพิจารณาผลประกอบการสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อยพบว่า ในปี 2554-2555 บริษัทมีผลประกอบการกำไรสุทธิเท่ากับ 10.6 ล้านบาท และ ขาดทุนสุทธิ 15.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) สุทธิเมื่อเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 1.7 และ ร้อยละ 2.1 ตามลำดับ และสำหรับปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยผลกำไรสุทธิ จำนวน 36.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนผลกำไรสุทธิเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 5.0

อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา พบว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นจากร้อยละ 2.6 ในปี 2554 ปรับตัวลดลงเป็นร้อยละ (4.0) ในปี 2555 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 9.5 ในปี 2556 ทั้งนี้ ในปี 2554 บริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 45 ล้านบาท จากกำไรสุทธิปี 2553 และเงินปันผลระหว่างกาล จำนวน 20.0 ล้านบาท จากกำไรสุทธิระหว่างปี 2554

3. การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 1,398.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2553 คิดเป็นร้อยละ 54.0 โดยเพิ่มขึ้นหลักๆ มาจากสินค้าคงเหลือและที่ดินรอพัฒนา 447.9 ล้านบาท และ 142.0 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขายต่อเนื่องมาจากปีก่อน ทั้งนี้ สินทรัพย์หลักของบริษัท ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือ 1,036.0 ล้านบาท, ที่ดินรอการพัฒนา 244.9 ล้านบาท, เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน 31.8 ล้านบาท และเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน 21.2 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 74.1, ร้อยละ 17.5, ร้อยละ 2.3 และร้อยละ 1.5 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 1,355.7 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 3.1 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2554 สาเหตุหลักมาจาก ที่ดินรอพัฒนา และเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินลดลงจำนวน 167.7 ล้านบาท และ 21.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินรอพัฒนาดังกล่าวถูกนำมาพัฒนาโครงการเพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการที่อยู่ระหว่างเปิดขายอยู่ในปัจจุบัน และโครงการใหม่ที่จะทยอยรับรู้รายได้ภายใน 2-3 ปีข้างหน้า จึงมีผลให้สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 156.8 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 1,255.4 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 7.4 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2555 สาเหตุหลักมาจาก สินค้าคงเหลือลดลงจำนวน 219.1 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีที่ดินรอพัฒนา และเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 136.9 ล้านบาท และ 8.0 ล้านบาท ตามลำดับอีกส่วนหนึ่ง โดยที่ดินรอพัฒนาดังกล่าวถูกนำมาพัฒนาโครงการเพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการที่อยู่ระหว่างเปิดขายอยู่ในปัจจุบัน และโครงการใหม่ที่จะทยอยรับรู้รายได้ภายใน 2-3 ปีข้างหน้า จึงมีผลให้สินค้าคงเหลือลดลงจำนวน 219.1 ล้านบาท

สินค้ำคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการเดิมที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องและได้ขยายการลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้น ทำให้บริษัทมีสินค้ำคงเหลือเพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาตารางแสดงรายละเอียดของสินค้ำคงเหลือแยกตามโครงการ พบว่ามูลค่าของสินค้ำคงเหลือที่เพิ่มขึ้นในปี 2554 มาจากโครงการเดอะ คลัสเตอร์วิลล์ 2 ราชพฤกษ์ – สิรินคร, โครงการเดอะ กรีนเนอรี ไพรมเพลส บางใหญ่, โครงการธนาสิริ ราชพฤกษ์ - ทำนันทน์ และโครงการสิริ วิลเลจ ภูเก็ต – อนุสาวรีย์ คิดเป็นร้อยละ 83.9 ของสินค้ำคงเหลือทั้งหมด

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมีการพัฒนาโครงการเดิมที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องและได้ขยายการลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นบางส่วน ทำให้บริษัทมีสินค้ำคงเหลือเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย และเมื่อพิจารณาตารางแสดงรายละเอียดของสินค้ำคงเหลือแยกตามโครงการ พบว่ามูลค่าของสินค้ำคงเหลือที่เพิ่มขึ้นในปี 2555 หลักๆ มาจากโครงการธนาสิริ ราชพฤกษ์ - ทำนันทน์ และโครงการธนาชิโอ รัตนาภิเศก และโครงการธนาวิลเลจ พระราม 5-บางใหญ่ ในส่วนของโครงการไพรมเพลส-แก้วอินทรีนั้น เนื่องจากยังไม่มีแผนในการพัฒนาเป็นโครงการ จึงมีการปรับปรุงรายการเป็นที่ดินรอพัฒนาในปี 2556 คิดเป็นร้อยละ 39.9 ของสินค้ำคงเหลือทั้งหมด

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยยังคงเน้นการพัฒนาโครงการเดิมที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องซึ่งบางโครงการอยู่ในช่วงใกล้ขายปิดจบโครงการแล้ว และได้เริ่มขยายการลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาส 3 ทำให้บริษัทมีสินค้ำคงเหลือโดยรวมลดลง และเมื่อพิจารณาตารางแสดงรายละเอียดของสินค้ำคงเหลือแยกตามโครงการ พบว่ามูลค่าของสินค้ำคงเหลือที่ลดลงในปี 2556 หลักๆ มาจากโครงการเดอะ คลัสเตอร์วิลล์ ราชพฤกษ์-สิรินคร, โครงการไพรมเพลส เดอะกรีนเนอรี บางใหญ่ และโครงการธนาสิริ ราชพฤกษ์ – ทำนันทน์ ซึ่งมีมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 66.8 ของสินค้ำคงเหลือทั้งหมด

ตารางแสดงรายละเอียดของสินค้ำคงเหลือแยกตามโครงการ

สินค้ำคงเหลือแยกตามโครงการ	31 ธ.ค. 2554		31 ธ.ค. 2555		31 ธ.ค. 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
- เดอะ คลัสเตอร์วิลล์ ปิ่นเกล้า-ราชพฤกษ์	83.5	8.1	1.9	0.2	- ปิดโครงการ -	
- เดอะ คลัสเตอร์วิลล์ ราชพฤกษ์-สิรินคร	270.0	26.1	241.1	20.2	142.1	14.6
- ไพรมเพลส เดอะ กรีนเนอรี บางใหญ่	251.6	24.3	228.8	19.2	178.5	18.3
- ธนาสิริ ราชพฤกษ์ - ทำนันทน์	245.0	23.6	322.6	27.0	329.7	33.9
- สิริวิลเลจ ภูเก็ต - อนุสาวรีย์	102.8	9.9	110.7	9.3	39.8	4.1
- ธนาชิโอ รัตนาภิเศก			101.6	8.5	127.8	13.1
- ธนาวิลเลจ พระราม 5 - บางใหญ่			52.4	4.4	82.0	8.4
- ธนาฮาบิแทต ราชพฤกษ์ - สิรินคร					22.3	2.3
- ไพรมเพลส อนุสาวรีย์ ภูเก็ต	45.3	4.4	39.4	3.3	24.7	2.5
- ไพรมเพลส อนุสาวรีย์ ภูเก็ต 2	1.0	0.1	- ปิดโครงการ -			
- ไพรมเพลส อนุสาวรีย์ ภูเก็ต 3	13.7	1.3	2.2	0.2	- ปิดโครงการ -	
- ไพรมเพลส อนุสาวรีย์ ภูเก็ต 4	14.6	1.4	3.1	0.3	3.1	0.3
- สิริวิลเลจ สกลนคร แอร์พอร์ต			4.3	0.4	23.7	2.4
- โครงการโนนาคค บางใหญ่ - นนทบุรี			84.7	7.1		
รวมสินค้ำคงเหลือ	1,036.0	100.0	1,192.8	100.0	973.7	100.0

หมายเหตุ : บริษัทได้จ้างผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทำการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสินค้ำคงเหลือของบริษัท ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม ดังนั้น บริษัทจึงไม่พิจารณาการตั้งสำรองการด้อยค่าของสินค้ำคงเหลือ

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2554-2555 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 244.9 ล้านบาท และ 77.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 17.5 และร้อยละ 5.7 ของสินทรัพย์รวม

ณ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 214.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 17.0 โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เนื่องจากบริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินดังกล่าวเพื่อนำมาพัฒนาและก่อสร้างเป็นโครงการในอนาคต

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2554-2555 และปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เท่ากับ 23.3 ล้านบาท, 18.5 ล้านบาท และ 16.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 1.7, ร้อยละ 1.4 และร้อยละ 1.3 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยเครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ และส่วนปรับปรุงอาคารและสำนักงานต่าง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2554-2555 และปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เท่ากับ 1.4 ล้านบาท, 3.8 ล้านบาท และ 3.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 0.1, ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 0.3 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากรายการขาดทุนสะสม เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และงบประมาณดูแลส่วนกลางก่อนส่งมอบให้นิติบุคคลโครงการ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2554, ปี 2555 และปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 4.0 ล้านบาท, 3.0 ล้านบาท และ 6.3 ล้านบาท ตามลำดับ

4. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานในปี 2554-2556 จำนวน (544.4) ล้านบาท 107.6 ล้านบาท และ 164.1 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2554 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงานจำนวน 544.4 ล้านบาท เนื่องจากกำไรสุทธิลดลงกว่าปีก่อน และมีสินค้าคงเหลือที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการเริ่มพัฒนาโครงการใหม่ๆ 4 โครงการในระหว่างปี 2554

สำหรับปี 2555 ซึ่งถึงแม้บริษัทจะมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในระหว่างปีก็ตาม แต่บริษัทได้เน้นการพัฒนาและขายบ้านในโครงการปัจจุบันเป็นหลัก และขยายการพัฒนาโครงการใหม่ๆ เพียงบางส่วน ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 107.6 ล้านบาท

สำหรับปี 2556 บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงานในระหว่างปี ประกอบกับบริษัทได้เน้นการพัฒนาและขายบ้านในโครงการปัจจุบันเป็นหลัก และเริ่มขยายการพัฒนาโครงการใหม่ในระหว่างไตรมาส 3 ส่วนหนึ่ง ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 164.1 ล้านบาท

กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุนในปี 2554-2556 มีจำนวน (4.4) ล้านบาท, (1.7) ล้านบาท และ 0.6 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2556 รายการกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนโดยส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยรับ และเงินฝากสถาบันการเงิน

กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงินในปี 2554-2556 มีจำนวน 484.1 ล้านบาท, (116.7) ล้านบาท และ (179.4) ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการ นอกจากนี้บริษัทมีการจ่ายดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมโครงการเพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2555 และปี 2556 ประกอบกับเงินสดจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2554 จำนวน 45 ล้านบาท

สำหรับ Cash Cycle ของบริษัทโดยส่วนใหญ่มาจากอัตราการหมุนรอบการขายสินค้าคงเหลือ ซึ่งสินค้าคงเหลือนับเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยในระหว่างปี 2554-2556 บริษัทมี Cash Cycle เท่ากับ 644.9 วัน, 702.7 วัน และ 744 วัน ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของระยะเวลาดังกล่าวมีสาเหตุหลักๆ จากผลกระทบของสภาวะน้ำท่วมในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยเฉพาะจังหวัดนนทบุรี และความกังวลใจของผู้สนใจซื้อบ้านเกี่ยวกับภาวะน้ำท่วม ทำให้การรับรู้รายได้จากการขายสุทธิลดลง ส่งผลให้อัตราการหมุนรอบของสินค้าคงเหลือช้าลง ประกอบกับกำลังซื้อภาพรวมของลูกค้าที่ยังถือว่าหดตัวลงอันเนื่องมาจากนโยบายรัดคั้นแรก สภาวะหนี้สินต่อครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น นโยบายของสถาบันการเงินในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้น

โดยสรุปบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2554-2556 เท่ากับ 31.8 ล้านบาท, 21.1 ล้านบาท และ 6.4 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันสิ้นปี 2554-2556 อยู่ที่ 1.2 เท่า, 1.4 เท่า และ 1.3 เท่า ตามลำดับ สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของบริษัทในปี 2554-2556 อยู่ที่ 0.1 เท่า, 0.1 เท่า และ 0.0 เท่า ตามลำดับ ปี 2554 บริษัทมีเงินสดจ่ายเพื่อการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ทำให้จำนวนสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นมาก ประกอบกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งกับการจ่ายเงินปันผลอีกส่วนหนึ่ง ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตามเนื่องด้วยนโยบายการขายในระหว่างปี 2555 เพื่อสร้างยอดขายและกระแสเงินสดทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อน แต่เนื่องจากกำลังซื้อภาพรวมของลูกค้าที่หดตัวลงก็ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวลดลงจากปีก่อนเล็กน้อย ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วมีอัตราค่อนข้างต่ำ เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือ โดยที่สินค้าคงเหลือจะเพิ่มขึ้นตามมูลค่าขายที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับนโยบายการสร้างบ้าน (บางส่วน) เสร็จก่อนขายและการรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2554-2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,018.1 ล้านบาท, 989.8 ล้านบาท และ 847.3 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น (ลดลง) จาก ณ สิ้นปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 108.5, ร้อยละ (2.8) และร้อยละ (14.4) ตามลำดับ โดยหนี้สินรวมส่วนใหญ่ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ เช่น เจ้าหนี้การค้า, เจ้าหนี้เงินรับประกันผลงาน และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า เป็นต้น โดย ณ วันสิ้นปี 2554-2556 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 847.6 ล้านบาท, 791.5 ล้านบาท และ 661.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 83.3, ร้อยละ 80.0 และร้อยละ 78.0 ตามลำดับ

สำหรับเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2554-2556 มีจำนวนเท่ากับ 64.7 ล้านบาท, 62.9 ล้านบาท และ 58.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 4.6, ร้อยละ 4.6 และร้อยละ 4.7 ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2556 บริษัท

และ บริษัทย่อย มียอดเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 58.4 ล้านบาท โดยบริษัทมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ส่วนบริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อนำไปซื้อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อจากผู้ประกอบการรายอื่น โดยในช่วงที่ผ่านมาบริษัทย่อยยังไม่มี การดำเนินธุรกิจใดๆ จึงไม่มีกระแสเงินสดเพียงพอและยังคงไม่สามารถที่จะขอกู้เงินจากสถาบันการเงินได้ใน ช่วงแรกจึงจำเป็นต้องพึ่งพากระแสเงินสดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม ในการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นเฉพาะในช่วงแรกของการทำโครงการของบริษัทย่อย ซึ่งตามแผนงานการพัฒนาโครงการ ในอนาคตคาดว่าบริษัทย่อยจะสามารถมีรายได้เพิ่มขึ้นและลดการพึ่งพาเงินกู้จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้ โดยมีทรัพย์สินที่สามารถนำไปใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ได้ในรูปของที่ดินระหว่างพัฒนาได้

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มสูงขึ้นเพื่อรองรับการขยายการพัฒนาโครงการใหม่ในระหว่างปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมลดลงจากปีก่อน เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืมเงินเพื่อโครงการจากสถาบันการเงินเพิ่มสูงขึ้นจากสถานการณ์การขายที่เริ่มมีทิศทางดีขึ้นในระหว่างปี

เมื่อพิจารณาหนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย พบว่าโดยส่วนใหญ่จะมาจากเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้เงินรับประกันผลงาน และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจะเป็นเงินจองและเงินทำสัญญาที่ได้รับจากลูกค้าแต่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2554-2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินดังกล่าวจำนวน 94.6 ล้านบาท, 124.2 ล้านบาท และ 116.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 9.3, ร้อยละ 12.5 และร้อยละ 13.7 ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2554-2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 380.3 ล้านบาท, 365.9 ล้านบาท และ 408.2 ล้านบาท ตามลำดับ

การจ่ายเงินปันผล

สำหรับปี 2554 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2553 เพิ่มเติม ในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท จำนวน 250 ล้านหุ้น รวมเป็นเงิน 25 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554 ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท จำนวน 250 ล้านหุ้น รวมเป็นเงิน 20 ล้านบาท ตามนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และสำรองอื่นๆ ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2552 ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นับปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน สภาพคล่องทางการเงิน การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท

โครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2554-2556 มีค่าเท่ากับ 2.7 เท่า, 2.7 เท่า และ 2.1 เท่า ตามลำดับ

สำหรับปี 2554 อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นเพิ่มสูงขึ้นจากการที่บริษัทมีหนี้สินจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มสูงขึ้นประมาณ 577.5 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2553 จำนวน 100.0 ล้านบาท สำหรับปี 2555 อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นคงอยู่ในอัตรา 2.7 เท่าใกล้เคียงกับปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2554 และมีการชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการตามสัดส่วนของบ้านที่โอนขายไปในระหว่างปี และสำหรับปี 2556 อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นปรับลดลงอยู่ที่ 2.1 เท่า เนื่องจากบริษัทมีสภาพคล่องที่ดีขึ้นและมีการชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการตามสัดส่วนของบ้านที่โอนขายไปในระหว่างปีได้มากขึ้น

5. ภาระผูกพัน

■ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างก่อสร้าง

บริษัทได้ทำสัญญาในการก่อสร้างโครงการต่างๆ กับผู้รับเหมา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 90.8 ล้านบาท และ 40.6 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับบริษัทย่อยมีภาระผูกพันในสัญญาก่อสร้างโครงการกับผู้รับเหมาเป็นจำนวนเงิน 4.7 ล้านบาท และ 5.9 ล้านบาท ตามลำดับ

■ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นจำนวนเงิน 72.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่าเพื่อเตรียมพัฒนาเป็นโครงการธนาฮาบิแทต ราชพฤกษ์-สิรินธร ในจังหวัดนนทบุรี สำหรับบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นจำนวนเงิน 115.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่าเพื่อเตรียมพัฒนาเป็นโครงการในอนาคต ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดอุดรธานี

■ ภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทและบริษัทย่อย

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันระบบสาธารณูปโภคให้กับหน่วยงานราชการเป็นจำนวนเงิน 84.7 ล้านบาท และ 85.4 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันระบบสาธารณูปโภคให้กับหน่วยงานราชการเป็นจำนวนเงิน 0.2 ล้านบาท และ 1.5 ล้านบาท ตามลำดับ และค้ำประกันการซื้อวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างเป็นจำนวน 1.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556