

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556-2558

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2556 - 31 ธันวาคม 2558

| งบแสดงฐานะทางการเงิน | 31 ธ.ค. 2558 | | 31 ธ.ค. 2557 | | 31 ธ.ค. 2556* | |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน | 34.2 | 2.8 | 26.6 | 2.1 | 6.4 | 0.5 |
| ลูกหนี้ค่าหุ้น | - | - | 1.0 | 0.1 | - | - |
| สินค้าคงเหลือ - สุทธิ | 1,006.6 | 81.3 | 1,003.1 | 78.2 | 973.7 | 77.6 |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน | 30.1 | 2.4 | 23.0 | 1.8 | 13.0 | 1.0 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 13.4 | 1.1 | 23.3 | 1.8 | 18.9 | 1.5 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 1,084.3 | 87.6 | 1,077.0 | 84.0 | 1,012.1 | 80.6 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ | 19.0 | 1.5 | 16.2 | 1.3 | 7.1 | 0.6 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 113.1 | 9.1 | 162.4 | 12.7 | 214.1 | 17.0 |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ | 12.1 | 1.0 | 20.8 | 1.6 | 16.8 | 1.3 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 3.9 | 0.3 | 4.0 | 0.3 | 3.8 | 0.3 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 5.8 | 0.5 | 1.8 | 0.1 | 1.6 | 0.1 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 153.9 | 12.4 | 205.2 | 16.0 | 243.4 | 19.4 |
| รวมสินทรัพย์ | 1,238.2 | 100.0 | 1,282.2 | 100.0 | 1,255.4 | 100.0 |

* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี (ปรับปรุงใหม่ สำหรับปี 2556)

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2556 - 31 ธันวาคม 2558

| งบแสดงฐานะทางการเงิน | 31 ธ.ค. 2558 | | 31 ธ.ค. 2557 | | 31 ธ.ค. 2556* | |
|---|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 191.7 | 15.5 | 272.2 | 21.2 | 353.3 | 28.1 |
| เจ้าหนี้การค้า | 46.1 | 3.7 | 42.3 | 3.3 | 59.2 | 4.7 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น | 384.6 | 31.1 | 315.4 | 24.6 | 269.1 | 21.4 |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระในปี | - | - | 4.5 | 0.4 | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี | 20.0 | 1.6 | 30.2 | 2.4 | 28.6 | 2.3 |
| ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน | 0.7 | 0.1 | 0.9 | 0.1 | 0.8 | 0.1 |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | | |
| เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 11.0 | 0.9 | 14.5 | 1.1 | 10.8 | 0.9 |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน | 23.5 | 1.9 | 26.2 | 2.0 | 23.3 | 1.9 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 29.3 | 2.4 | 25.9 | 2.0 | 23.0 | 1.8 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 706.9 | 57.1 | 732.2 | 57.1 | 768.1 | 61.2 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 54.0 | 4.4 | 57.0 | 4.4 | 58.4 | 4.7 |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น | - | - | - | - | 4.5 | 0.4 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ | 4.5 | 0.4 | 54.5 | 4.3 | 10.2 | 0.8 |
| หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน | 2.3 | 0.2 | 3.0 | 0.2 | 0.3 | - |
| สำรองผลประโยชน์พนักงาน | 5.3 | 0.4 | 7.4 | 0.6 | 5.7 | 0.5 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 66.1 | 5.3 | 122.0 | 9.5 | 79.1 | 6.3 |
| รวมหนี้สิน | 773.0 | 62.4 | 854.2 | 66.6 | 847.3 | 67.5 |

* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี (ปรับปรุงใหม่ สำหรับปี 2556)

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2556 - 31 ธันวาคม 2558

| งบแสดงฐานะทางการเงิน | 31 ธ.ค. 2558 | | 31 ธ.ค. 2557 | | 31 ธ.ค. 2556* | |
|---------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | |
| ทุนเรือนหุ้น | | | | | | |
| ทุนจดทะเบียน | 255.0 | 20.6 | 255.0 | 19.9 | 255.0 | 20.3 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 253.2 | 20.4 | 253.2 | 19.7 | 251.2 | 20.0 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | 35.4 | 2.9 | 35.4 | 2.8 | 34.6 | 2.8 |
| กำไร(ขาดทุน)สะสมยังไม่ได้จัดสรร | 134.6 | 10.9 | 118.7 | 9.3 | 111.8 | 8.9 |
| ทุนสำรองตามกฎหมาย | 12.4 | 1.0 | 11.0 | 0.9 | 10.6 | 0.8 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | (0.9) | (0.1) | - | - | - | - |
| ส่วนของบริษัทใหญ่ | 434.7 | 35.1 | 418.3 | 32.6 | 408.2 | 32.5 |
| ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 30.5 | 2.5 | 9.7 | 0.8 | - | - |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 465.2 | 37.6 | 428.0 | 33.4 | 408.2 | 32.5 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 1,238.2 | 100.0 | 1,282.1 | 100.0 | 1,255.4 | 100.0 |

* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี (ปรับปรุงใหม่ สำหรับปี 2556)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2556 - 31 ธันวาคม 2558

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | ปี 2558 | | ปี 2557 | | ปี 2556* | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้ | | | | | | |
| รายได้จากการขายสุทธิ | 842.6 | 99.4 | 660.3 | 99.8 | 727.3 | 99.7 |
| รายได้อื่น | 4.8 | 0.6 | 1.0 | 0.2 | 2.2 | 0.3 |
| รวมรายได้ | 847.4 | 100.0 | 661.3 | 100.0 | 729.4 | 100.0 |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | | |
| ต้นทุนขาย | 562.7 | 66.4 | 456.4 | 69.0 | 494.8 | 67.8 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 227.9 | 26.9 | 165.8 | 25.1 | 162.3 | 22.2 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 790.7 | 93.3 | 622.2 | 94.1 | 657.1 | 90.1 |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ | 56.7 | 6.7 | 39.1 | 5.9 | 72.3 | 9.9 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 29.6 | 3.5 | 29.3 | 4.4 | 25.7 | 3.5 |
| ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ | 11.5 | 1.4 | 2.6 | 0.4 | 10.0 | 1.4 |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี | 15.6 | 1.8 | 7.1 | 1.1 | 36.6 | 5.0 |
| ส่วนของกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่ เป็นของ | | | | | | |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | 17.3 | 2.0 | 7.3 | 1.1 | 36.6 | 5.0 |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | (1.7) | (0.2) | (0.1) | - | - | - |
| | 15.6 | 1.8 | 7.1 | 1.1 | 36.6 | 5.0 |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น | | | | | | |
| กำไร(ขาดทุน)จากประมาณการผลประโยชน์พนักงาน | - | - | - | - | 4.7 | 0.6 |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | 15.6 | 1.8 | 7.1 | 1.1 | 41.3 | 5.7 |
| กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)** | 0.068 | | 0.028 | | 0.146 | |
| จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ล้านหุ้น) | 253.2 | | 251.5 | | 250.6 | |

* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี (ปรับปรุงใหม่ สำหรับปี 2556)

** คำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยหารกำไรสุทธิสำหรับงวดด้วยจำนวนหุ้นถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2556 - 31 ธันวาคม 2558

หน่วย : ล้านบาท

| งบกระแสเงินสด | สำหรับปี | | |
|--|--------------|-------------|--------------|
| | 2558 | 2557 | 2556* |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ | 15.6 | 7.1 | 36.6 |
| ปรับกระทบยอดขาดทุนสุทธิให้เป็นเงินสดรับ(จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน | | | |
| ค่าเสื่อมราคา | 5.2 | 5.2 | 4.4 |
| ผลประโยชน์พนักงาน | 2.1 | 1.7 | 1.8 |
| ดอกเบี้ยรับ | (0.1) | (0.0) | (0.1) |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 31.6 | 28.8 | 25.1 |
| ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ | 11.5 | 2.6 | 10.0 |
| หนี้สงสัยจะสูญ | 0.4 | - | - |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา | 0.1 | - | - |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน | 6.3 | - | - |
| ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย | 6.9 | - | - |
| กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายทรัพย์สิน | (0.4) | (0.5) | (0.0) |
| กำไรจากการประเมินราคาสินค้าคงเหลือ | (7.2) | - | - |
| กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | 72.0 | 44.9 | 77.8 |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง | | | |
| สินค้าคงเหลือ | 85.0 | 54.0 | 112.5 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | (0.8) | (0.6) | 9.8 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 5.8 | (3.2) | (6.0) |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน | - | (18.0) | (8.0) |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | (34.1) | (0.4) | (3.0) |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง) | | | |
| เจ้าหนี้การค้า | 3.8 | (16.9) | (2.6) |
| เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า | (3.4) | 3.6 | 0.7 |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน | (2.7) | 2.8 | (3.4) |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 2.4 | 5.2 | (4.5) |
| จ่ายผลประโยชน์พนักงาน | (4.2) | - | - |
| ภาษีเงินได้ | (6.6) | (7.9) | (9.2) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน | 117.1 | 63.6 | 164.1 |

* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี (ปรับปรุงใหม่ สำหรับปี 2556)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2556 - 31 ธันวาคม 2558

หน่วย : ล้านบาท

| งบกระแสเงินสด | สำหรับปี | | |
|---|----------------|---------------|----------------|
| | 2558 | 2557 | 2556* |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน | | | |
| รับดอกเบี้ย | 0.1 | 0.0 | 0.1 |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้(เพิ่มขึ้น)ลดลง | (2.8) | (9.1) | 3.1 |
| เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | (2.8) | (1.9) | (2.6) |
| เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร | 0.4 | 0.5 | 0.0 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน | (5.1) | (10.5) | 0.6 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | | |
| จ่ายดอกเบี้ย | (45.9) | (53.4) | (48.5) |
| จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน | (0.9) | (1.2) | (1.5) |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันลดลง | (3.1) | - | (4.5) |
| เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | (1.4) | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น | (4.5) | - | 4.5 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น | (71.6) | 11.3 | (130.3) |
| เงินสดรับจากการเพิ่มทุน | - | 2.9 | 1.0 |
| เงินสดรับค่าหุ้นจากผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 21.6 | 8.8 | - |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน | (104.4) | (33.0) | (179.4) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ | 7.7 | 20.1 | (14.7) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี | 26.6 | 6.4 | 21.1 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี | 34.2 | 26.6 | 6.4 |

* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี (ปรับปรุงใหม่ สำหรับปี 2556)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

| รายการ | | สำหรับปี | | |
|---|--------|----------|---------|-----------|
| | | 2558 | 2557 | 2556 |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio) | | | | |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | (เท่า) | 1.5 | 1.5 | 1.3 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว | (เท่า) | 0.1 | 0.1 | 0.0 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด | (เท่า) | 0.2 | 0.1 | 0.2 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า | (เท่า) | N/A | 1,302.3 | 103,894.0 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ | (เท่า) | 0.6 | 0.5 | 0.5 |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย | (วัน) | 651.8 | 790.4 | 799.0 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ | (เท่า) | 12.7 | 9.0 | 8.2 |
| ระยะเวลาชำระหนี้ | (วัน) | 28.7 | 40.6 | 44.6 |
| Cash Cycle | (วัน) | 623.1 | 750.1 | 754.4 |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio) | | | | |
| อัตรากำไรขั้นต้น | (%) | 33.2 | 30.9 | 32.0 |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน | (%) | 6.7 | 5.9 | 9.9 |
| อัตรากำไรสุทธิ | (%) | 1.8 | 1.1 | 5.0 |
| อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น | (%) | 4.1 | 1.7 | 9.5 |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio) | | | | |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ | (%) | 4.5 | 3.1 | 5.5 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร | (%) | 376.0 | 235.6 | 434.8 |
| อัตราการใช้หนี้ของสินทรัพย์ | (เท่า) | 0.7 | 0.5 | 0.6 |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio) | | | | |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | (เท่า) | 1.7 | 2.0 | 2.1 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย | (เท่า) | 5.3 | 3.3 | 7.8 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน | (เท่า) | 1.6 | N.A. | 1.2 |
| ข้อมูลต่อหุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) | | | | |
| มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น | บาท | 1.720 | 1.702 | 1.628 |
| กำไรสุทธิต่อหุ้น | บาท | 0.068 | 0.028 | 0.146 |

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

1. ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 847.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ซึ่งมีรายได้รวมเท่ากับ 661.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.1 มีผลกำไรสุทธิ 15.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.8 ของรายได้รวม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการ รวมทั้งสิ้น 11 โครงการ (ระหว่างขาย 9 โครงการ และ ระหว่างก่อสร้าง 3 โครงการ คือ โครงการธนาคารสตรีส ราชพฤกษ์ – สถานีบางพลู, โครงการธนาคารสตรีส สถานีเซ็นทรัล – บางใหญ่ และ โครงการสิริวิลเลจ อุดรธานี – แอร์พอร์ต) คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือซึ่งจะทยอยปิดการขายและรับรู้รายได้ รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,648.2 ล้านบาท ทั้งนี้ ปัจจัยที่ทำให้รายได้จากการขายสุทธิในปี 2558 เพิ่มขึ้น เนื่องจากสาเหตุหลักๆ คือ ตำแหน่งที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้แหล่งศูนย์การค้าซึ่งมีความพร้อมในการให้บริการแก่ประชาชน และระบบคมนาคมที่มีความคืบหน้าของโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ตลอดจนการลงทุนด้านคมนาคมอื่นๆ ในเขตบางใหญ่ บางบัวทอง และราชพฤกษ์ ประกอบกับมาตรการรัฐในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และบริษัทเปิดขายโครงการใหม่เพิ่มขึ้น 2 โครงการ (คือ โครงการธนาฮาบิแทต ราชพฤกษ์-สิรินธร และ โครงการธนาวิลเลจ 2 พระราม 5 - บางใหญ่) ทำให้ยอดขายและยอดรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 27.6 จากปีก่อน

2. ผลการดำเนินงานปี 2558

รายได้

บริษัทมีนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้อื่นประกอบไปด้วยดอกเบี้ยรับจากธนาคาร การรับเงินจองจากลูกค้าในโครงการต่างๆ โดยในปี 2556-2558 บริษัทมีรายได้แยกตามประเภทสินค้าโครงการ ดังนี้

| ประเภทรายได้ | ดำเนินการ โดย | ปี 2558 | | ปี 2557 | | ปี 2556 | |
|-------------------------------|----------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | ล้าน บาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน | ล้านบาท | สัดส่วน |
| รายได้จากการขาย ¹⁾ | | | | | | | |
| - บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด | บริษัท | 517.2 | 61.0 | 320.3 | 48.4 | 480.6 | 65.9 |
| - ทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์ | บริษัท | 299.1 | 35.3 | 273.4 | 41.3 | 170.8 | 23.4 |
| - บ้านเดี่ยว/บ้านแฝดชั้นเดียว | บริษัทย่อย | 26.3 | 3.1 | 66.6 | 10.1 | 35.0 | 4.8 |
| - อาคารพาณิชย์ | บริษัท บริษัทย่อย | ----- | | | | 40.9 | 5.6 |
| รวมรายได้จากการขาย | | 842.6 | 99.4 | 660.3 | 99.8 | 727.3 | 99.7 |
| รายได้อื่น ²⁾ | | 4.8 | 0.6 | 1.0 | 0.2 | 2.1 | 0.3 |
| รวมรายได้ | | 847.4 | 100.0 | 661.3 | 100.0 | 729.4 | 100.0 |

หมายเหตุ : 1) รับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่อโอนกรรมสิทธิ์

2) รายได้อื่น ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากธนาคาร การรับเงินจองจากลูกค้าในโครงการต่างๆ และกำไรจากการรับโอนที่ดินบางส่วนในบริษัทย่อย

สำหรับปี 2556-2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 727.3 ล้านบาท, 660.3 ล้านบาท และ 842.6 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.4, ลดลงคิดเป็นร้อยละ 9.2 และเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 27.6 ตามลำดับ โดยในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด, ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 70.7, ร้อยละ 23.4 และร้อยละ 5.6 ของรายได้รวม ตามลำดับ สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นร้อยละ 58.5 และร้อยละ 41.3 ของรายได้รวม ตามลำดับ และสำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นร้อยละ 64.1 และร้อยละ 35.3 ของรายได้รวม ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาตารางแสดงโครงสร้างรายได้หลักของกลุ่มบริษัทแยกตามประเภทสินค้า พบว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นในปี 2556 เพียงเล็กน้อย ทั้งนี้เนื่องจากแม้สถานการณ์ความกังวลของลูกค้าในเรื่องน้ำท่วมจะคลายลงแล้ว แต่กำลังซื้อภาพรวมยังถือว่าหดตัวลงอันเนื่องมาจากนโยบายรัดคั้งแรก สภาวะหนี้สินต่อครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น นโยบายของสถาบันการเงินในการพิจารณานุมัติสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้น ประกอบกับสภาพถนนทางเข้าโครงการในเขตถนนบุรีของ บริษัท ส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการปรับปรุงขยายผิวจราจร เพื่อรองรับระบบคมนาคมของจังหวัด สำหรับปี 2557 ด้วยปัจจัยสภาวะหนี้สินต่อครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น นโยบายของสถาบันการเงินในการพิจารณานุมัติสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้น ความไม่แน่นอนทางการเมืองในช่วง 2 ไตรมาสแรกของปี และประกอบกับสภาพถนนทางเข้าโครงการในเขตถนนบุรีของ บริษัท ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการปรับปรุงขยายผิวจราจรต่อเนื่องจากปี 2556 เพื่อรองรับระบบคมนาคมของจังหวัด ทำให้ยอดขายและยอดรับรู้รายได้ลดลง และสำหรับปี 2558 เนื่องจากตำแหน่งที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้แหล่งศูนย์การค้าและระบบคมนาคมซึ่งมีความพร้อมในการให้บริการแก่ประชาชนในเขตถนนบุรีมากขึ้น ประกอบกับมาตรการรัฐในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และบริษัทได้เปิดขายโครงการใหม่เพิ่มขึ้น 2 โครงการ (คือ โครงการธนาสาภิเษก ราชพฤกษ์-สิรินธร และธนาวิลเลจ 2 พระราม 5-บางใหญ่) ทำให้ยอดขายและยอดรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น

สำหรับรายได้ในส่วนใหญ่จะเป็นรายได้จากการดอกเบี้ยรับจากเงินฝากสถาบันการเงิน และการรับเงินจอง, เงินทำสัญญาจากลูกค้าในโครงการต่างๆ โดยในปี 2556-2558 บริษัทมีรายได้ขึ้นเท่ากับ 2.1 ล้านบาท, 1.0 ล้านบาท และ 5.8 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายได้ขึ้นในปี 2558 เพิ่มขึ้นเนื่องจากกำไรจากการประเมินที่ดินรอพัฒนาบางส่วนของบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2556, ปี 2557 และปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินการอยู่รวมจำนวน 10, 9 และ 11 โครงการตามลำดับ มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้นจำนวน 4,957.02 ล้านบาท, 5,822.43 ล้านบาท และ 6,654.76 ล้านบาท ตามลำดับ และมีบ้านพร้อมที่ดินที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งยังมิได้รับรู้เป็นรายได้จำนวน 24 หลัง, 20 หลัง และ 28 หลัง ตามลำดับ คิดเป็นเงินจำนวน 82.4 ล้านบาท, 74.6 ล้านบาท และ 111.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจะมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้เป็นรายได้ในปีถัดไปตามนโยบายการบัญชี

ต้นทุนขาย

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายการบัญชีรับรู้ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินโดยการปันส่วนต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของแต่ละโครงการ (พิจารณาถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการและรับรู้เป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ โดยต้นทุนขายของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยต้นทุนการพัฒนาที่ดิน, ต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาส่วนกลาง และต้นทุนการกู้ยืมเงิน

ในปี 2556-2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายเท่ากับ 494.8 ล้านบาท และ 456.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 67.8 และ ร้อยละ 69.0 ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากสาเหตุหลักๆ คือ ต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นโดยรวมของตลาด ซึ่งต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นโดยส่วนหนึ่งเนื่องมาจากการปรับค่าแรงขั้นต่ำทั่วประเทศเป็น 300 บาท

สำหรับปี 2558 มีต้นทุนขายเท่ากับ 562.7 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 66.4 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างให้เหมาะสมกับแบบบ้าน และการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายงานโครงการได้ดีขึ้น

กำไรขั้นต้น

ในปี 2556-2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 232.4 ล้านบาท และ 203.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 32.0 และร้อยละ 30.9 ตามลำดับ และในปี 2558 มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 279.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 33.2 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยสาเหตุหลักๆ เนื่องจากการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างให้เหมาะสมกับแบบบ้าน และการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายงานโครงการ และการปรับกลยุทธ์ราคาของบริษัทให้เหมาะสมตามราคาตลาดเพื่อสร้างยอดขายและกระแสเงินสดได้ดีขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2556-2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 162.3 ล้านบาท และ 165.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 22.2 และ ร้อยละ 25.1 ตามลำดับ โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 0.8 และร้อยละ 2.9 ทั้งนี้ เนื่องจากมาตรการควบคุมดูแลและลดค่าใช้จ่ายของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะรายได้ที่ลดลง ซึ่งได้ดำเนินการมาอย่างต่อเนื่องในระหว่างปี 2554 จนถึงปัจจุบัน

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 227.9 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 26.9 โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 1.8 ทั้งนี้ เนื่องจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้นเพื่อการกระตุ้นยอดขาย การว่าจ้างพนักงานอัตราเพิ่มเติมเพื่อรองรับการเปิดขายโครงการใหม่ ประกอบกับผลกระทบจากการบันทึกค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินจำนวน 6.33 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี

ในปี 2556-2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเท่ากับ 72.3 ล้านบาท, 39.1 ล้านบาท และ 56.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 9.9, ร้อยละ 5.9 และร้อยละ 6.7 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน ดอกเบี้ยจากการทำสัญญาเช่าทางการเงิน และดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งส่วนหนึ่งจะถูกบันทึกเป็นต้นทุนของแต่ละโครงการในสินค้าคงเหลือ โดยในปี 2556-2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 25.7 ล้านบาท และ 29.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 3.5 และร้อยละ 4.4 ตามลำดับ

ในขณะที่ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 29.6 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 3.5 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในระหว่างปี ประกอบกับปริมาณการจ่อซื้อบ้านของผู้สนใจโครงการที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ทำให้ความสามารถในการปลอดคืนเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการได้มากขึ้น

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

เมื่อพิจารณาผลประกอบการสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อยพบว่า ในปี 2556-2557 บริษัทมีผลประกอบการกำไรสุทธิ เท่ากับ 36.6 ล้านบาท และ 7.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) สุทธิเมื่อเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 5.0 และร้อยละ 1.1 ตามลำดับ และสำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยผลกำไรสุทธิ จำนวน 15.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนผลกำไรสุทธิเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 1.8

อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา พบว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นจากร้อยละ 9.5 ในปี 2556 ปรับตัวลดลงเป็นร้อยละ 1.7 ในปี 2557 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 4.1 ในปี 2558

3. การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 1,282.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2556 คิดเป็นร้อยละ 2.1 โดยการเพิ่มขึ้นหลักๆ มาจากสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 29.4 ล้านบาท เงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 10.0 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีที่ดินรอพัฒนาลดลง 51.7 ล้านบาท โดยที่ดินรอพัฒนาดังกล่าวถูกนำมาพัฒนาโครงการเพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการที่อยู่ระหว่างเปิดขายอยู่ในปัจจุบัน และโครงการใหม่ที่จะทยอยรับรู้รายได้ภายใน 2-3 ปีข้างหน้า จึงมีผลให้สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่ง ทั้งนี้ สินทรัพย์หลักของบริษัท ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือ 1,003.1 ล้านบาท, ที่ดินรอการพัฒนา 162.4 ล้านบาท, เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน 26.6 ล้านบาท และเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน 23.0 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 78.2, ร้อยละ 12.7, ร้อยละ 2.1 และร้อยละ 1.8 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 1,238.2 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 3.4 โดยหลักๆ มาจากเงินสดและเงินฝากเพิ่มขึ้นจำนวน 7.6 ล้านบาท เงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 7.1 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีที่ดินรอพัฒนาลดลง 49.3 ล้านบาท โดยที่ดินรอพัฒนาดังกล่าวถูกนำมาพัฒนาโครงการเพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการที่อยู่ระหว่างเปิดขายอยู่ในปัจจุบัน และโครงการใหม่ที่จะทยอยรับรู้รายได้ภายใน 2-3 ปีข้างหน้า จึงมีผลให้สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่ง ทั้งนี้ สินทรัพย์หลักของบริษัท ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือ 1,006.6 ล้านบาท, ที่ดินรอการพัฒนา 113.1 ล้านบาท, เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน 34.2 ล้านบาท และเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน 30.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 81.3, ร้อยละ 9.1, ร้อยละ 2.8 และร้อยละ 2.4 ตามลำดับ

สินค้าคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยเน้นการพัฒนาโครงการเดิมที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องซึ่งบางโครงการอยู่ในช่วงใกล้ขายปิดจบโครงการแล้ว และได้เริ่มขยายการลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาส 3 ทำให้บริษัทมีสินค้าคงเหลือโดยรวมลดลง และเมื่อพิจารณาตารางแสดงรายละเอียดของสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ พบว่ามูลค่าของสินค้าคงเหลือที่ลดลงในปี

2556 หลักๆ มาจากโครงการเดอะคลัสเตอร์วิลล์ ราชพฤกษ์-สีรินธร, โครงการไพรม์เพลส เดอะกรีนเนอรี บางใหญ่ และโครงการธนาสิริ ราชพฤกษ์ – ทาน้ำนนท์ ซึ่งมีมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 66.8 ของสินค้าคงเหลือทั้งหมด

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยยังคงเน้นการพัฒนาโครงการเดิมที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องซึ่งบางโครงการอยู่ในช่วงใกล้ขายปิดจบโครงการแล้ว และได้เริ่มขยายการลงทุนเพื่อพัฒนาสังหาริมทรัพย์ในโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาส 4 ทำให้บริษัทมีสินค้าคงเหลือโดยรวมเพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาตารางแสดงรายละเอียดของสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ พบว่ามูลค่าของสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นในปี 2557 หลักๆ มาจากโครงการธนาสิริ ราชพฤกษ์ – ทาน้ำนนท์, โครงการไพรม์เพลส เดอะกรีนเนอรี-บางใหญ่ และโครงการธนาสิริ รัตนาธิเบศร์ ซึ่งมีมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 60.2 ของสินค้าคงเหลือทั้งหมด

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยยังคงเน้นการพัฒนาโครงการเดิมที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องซึ่งบางโครงการอยู่ในช่วงใกล้ขายปิดจบโครงการแล้ว และได้เริ่มขยายการลงทุนเพื่อพัฒนาสังหาริมทรัพย์ในโครงการใหม่ๆ ในระหว่างปี ทำให้บริษัทมีสินค้าคงเหลือโดยรวมเพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาตารางแสดงรายละเอียดของสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ พบว่ามูลค่าของสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นในปี 2558 หลักๆ มาจาก โครงการธนาสิริ ราชพฤกษ์ – ทาน้ำนนท์, โครงการธนาสิริ รัตนาธิเบศร์, โครงการธนาสาภิเษก ราชพฤกษ์-สีรินธร, โครงการธนาวิลเลจ 2 พระราม 5-บางใหญ่ และ โครงการสิริวิลเลจ อุดรธานี – แอร์พอร์ต ซึ่งมีมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 77.4 ของสินค้าคงเหลือทั้งหมด

ตารางแสดงรายละเอียดของสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ

| สินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ | 31 ธ.ค. 2558 | | 31 ธ.ค. 2557 | | 31 ธ.ค. 2556 | |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| - ไพรม์เพลส เดอะ กรีนเนอรี บางใหญ่ | 21.4 | 2.1 | 112.7 | 11.2 | 178.5 | 18.3 |
| - เดอะ คลัสเตอร์วิลล์ 4 ราชพฤกษ์-สีรินธร | 9.4 | 0.9 | 95.9 | 9.6 | 142.1 | 14.6 |
| - ธนาสิริ ราชพฤกษ์ - ทาน้ำนนท์ | 241.7 | 24.0 | 333.3 | 33.2 | 329.7 | 33.9 |
| - ธนาวิลเลจ พระราม 5 - บางใหญ่ | 38.9 | 3.9 | 82.8 | 8.3 | 82.0 | 8.4 |
| - ธนาสิริ รัตนาธิเบศร์ | 105.0 | 10.4 | 158.2 | 15.8 | 127.8 | 13.1 |
| - ธนาสาภิเษก ราชพฤกษ์ - สีรินธร | 179.6 | 17.8 | 145 | 14.5 | 22.3 | 2.3 |
| - ธนาวิลเลจ 2 พระราม 5 - บางใหญ่ | 114.8 | 11.4 | 55.1 | 5.5 | ----- | |
| - ธนาคลัสเตอร์ ราชพฤกษ์ - สถานีบางพลู | 84.0 | 8.3 | ----- | | ----- | |
| - ธนาคลัสเตอร์ สถานีเซ็นทรัล - บางใหญ่ | 70.2 | 7.0 | ----- | | ----- | |
| - ไพรม์เพลส อนุสาวรีย์ ภูเก็ต | - ปิดโครงการ - | | | | 24.7 | 2.5 |
| - ไพรม์เพลส อนุสาวรีย์ ภูเก็ต 4 | - ปิดโครงการ - | | | | 3.1 | 0.3 |
| - สิริวิลเลจ ภูเก็ต - อนุสาวรีย์ | - ปิดโครงการ - | | 2.8 | 0.3 | 39.8 | 4.1 |
| - สิริวิลเลจ สกลนคร - แอร์พอร์ต | 1.2 | 0.1 | 17.2 | 1.7 | 23.7 | 2.4 |
| - สิริวิลเลจ อุดรธานี - แอร์พอร์ต | 139.3 | 13.8 | ----- | | | |
| - โครงการในอนาคต บางสีทอง - นนทบุรี | 1.1 | 0.1 | ----- | | | |
| รวมสินค้าคงเหลือ | 1,006.6 | 100.0 | 1,003.0 | 100.0 | 973.7 | 100.0 |

หมายเหตุ : บริษัทได้จ้างผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทำการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสินค้าคงเหลือของบริษัท ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม ดังนั้น บริษัทจึงไม่พิจารณาการตั้งสำรองการด้อยค่าของสินค้าคงเหลือ

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2556-2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 214.1 ล้านบาท และ 162.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 17.0 และร้อยละ 12.7 ของสินทรัพย์รวม

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 113.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 9.1 โดยลดลงจากปี 2557 เนื่องจากบริษัทได้นำที่ดินรอพัฒนาบางแปลงมาพัฒนาและก่อสร้างเป็นโครงการในอนาคต

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2556-2557 และปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เท่ากับ 16.8 ล้านบาท, 20.8 ล้านบาท และ 12.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 1.3, ร้อยละ 1.6 และร้อยละ 1.0 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยเครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ และส่วนปรับปรุงอาคารและสำนักงานต่าง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2556-2557 และปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เท่ากับ 3.8 ล้านบาท, 4.0 ล้านบาท และ 3.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 0.3, ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 0.3 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากรายการขาดทุนสะสม เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และงบประมาณดูแลส่วนกลางก่อนส่งมอบให้นิติบุคคลโครงการ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2556-2557 และปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 1.6 ล้านบาท, 1.8 ล้านบาท และ 5.8 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นในปี 2558 เนื่องจากค่าใช้จ่ายล่วงหน้าสำหรับค่าวัสดุงานโครงการใหม่

4. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานในปี 2556-2558 จำนวน 164.1 ล้านบาท, 63.6 ล้านบาท และ 117.1 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2556 บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงานในระหว่างปี ประกอบกับบริษัทได้เน้นการพัฒนาและขายบ้านในโครงการปัจจุบันเป็นหลัก และเริ่มขยายการพัฒนาโครงการใหม่ในระหว่างไตรมาส 3 ส่วนหนึ่ง ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 164.1 ล้านบาท

สำหรับปี 2557 บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงานในระหว่างปี ประกอบกับบริษัทได้เน้นการพัฒนาและขายบ้านในโครงการปัจจุบันเป็นหลัก และเริ่มขยายการพัฒนาโครงการใหม่ในระหว่างไตรมาส 4 ส่วนหนึ่ง ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 63.6 ล้านบาท

สำหรับปี 2558 บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงานในระหว่างปีดีขึ้น ประกอบกับบริษัทได้เน้นการพัฒนาและขายบ้านในโครงการปัจจุบันเป็นหลัก และเริ่มขยายการพัฒนาและเปิดขายโครงการใหม่ในระหว่างไตรมาส 2 และไตรมาส 4 อีกส่วนหนึ่ง ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 117.1 ล้านบาท

กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุนในปี 2556-2558 มีจำนวน 0.6 ล้านบาท, (10.5) ล้านบาท และ (5.1) ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2558 รายการกระแสเงินสด (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุนโดยส่วนใหญ่เป็นเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ มีจำนวนลดลง และบริษัทมีการจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้นในระหว่างปี

กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงินในปี 2556-2558 มีจำนวน (179.4) ล้านบาท, (33.0) ล้านบาท และ (104.4) ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นซึ่งบริษัทมีการจ่ายดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมโครงการเพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2557 และปี 2558 ประกอบกับเงินสลับค่านำเข้าจากผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุมในปี 2557 และปี 2558 จำนวน 8.8 ล้านบาท และ 21.6 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับ Cash Cycle ของบริษัทโดยส่วนใหญ่มาจากอัตราการหมุนรอบการขายสินค้าคงเหลือ ซึ่งสินค้าคงเหลือนับเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยในระหว่างปี 2556-2558 บริษัทมี Cash Cycle เท่ากับ 754.4 วัน, 750.1 วัน และ 623.1 วัน ตามลำดับ การลดลงของระยะเวลาดังกล่าวมีสาเหตุหลักๆจากสถานการณ์ที่ดีขึ้นจากปี 2557 และความคืบหน้าของโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ตลอดจนการลงทุนด้านคมนาคมอื่นๆ ในเขตบางใหญ่ บางบัวทอง และราชพฤกษ์ ประกอบกับมาตรการรัฐในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาทำให้การรับรู้รายได้จากการขายสุทธิเพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราการหมุนรอบของสินค้าคงเหลือต่ำลง แม้ว่ากำลังซื้อภาพรวมของลูกค้ายังถือว่าหดตัวลงอันเนื่องมาจากนโยบายรัดคั้งแรก สภาวะหนี้สินต่อครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้นนโยบายของสถาบันการเงินในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้น นอกจากนี้ปริมาณการขายสุทธิที่เพิ่มขึ้นก็ส่งผลให้บริษัทสามารถชำระคืนหนี้แก่สถาบันการเงินได้ดีขึ้น

โดยสรุปบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2556-2558 เท่ากับ 6.4 ล้านบาท, 26.6 ล้านบาท และ 34.2 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันสิ้นปี 2556-2558 อยู่ที่ 1.3 เท่า, 1.5 เท่า และ 1.5 เท่า ตามลำดับ สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของบริษัทในปี 2556-2558 อยู่ที่ 0.0 เท่า, 0.1 เท่า และ 0.1 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากกำลังซื้อภาพรวมของลูกค้าที่หดตัวลงก็ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2556 ปรับตัวลดลงจากปีก่อนเล็กน้อย อย่างไรก็ตามด้วยนโยบายการขายในระหว่างปี 2557-2558 เพื่อสร้างยอดขายและกระแสเงินสดทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อน ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วมีอัตราค่อนข้างต่ำ เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือ โดยที่สินค้าคงเหลือจะเพิ่มขึ้นตามมูลค่าขายที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับนโยบายการสร้างบ้าน (บางส่วน) เสร็จก่อนขายและการรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2556-2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 847.3 ล้านบาท, 854.2 ล้านบาท และ 773.0 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น (ลดลง) จาก ณ สิ้นปีก่อนคิดเป็นร้อยละ (14.4), ร้อยละ 0.8 และ (9.5) ตามลำดับ โดยหนี้สินรวมส่วนใหญ่ ประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ เช่น เจ้าหนี้การค้า, เจ้าหนี้เงินรับประกันผลงาน และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า เป็นต้น โดย ณ วันสิ้นปี 2556-2558 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 661.2 ล้านบาท, 672.5 ล้านบาท และ 600.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 78.0, ร้อยละ 78.7 และร้อยละ 77.7 ตามลำดับ

สำหรับเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2556-2558 มีจำนวนเท่ากับ 58.4 ล้านบาท, 57.0 ล้านบาท และ 54.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 4.7, ร้อยละ 4.4 และร้อยละ 4.4 ตามลำดับ โดยบริษัทมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ส่วนบริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อนำไปซื้อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อจากผู้ประกอบการรายอื่น โดยในช่วงที่ผ่านมาบริษัทย่อยยังไม่มีการค้าเงินธุรกิจใดๆ จึงไม่มีการแสวงหาเงินสดเพียงพอและยังคงไม่สามารถที่จะขอเงินจากสถาบันการเงินได้ในช่วงแรกจึงจำเป็นต้องพึ่งพากระแสเงินสดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม ในการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นเฉพาะในช่วงแรกของการทำโครงการของบริษัทย่อย ซึ่งตามแผนงานการพัฒนาโครงการ ในอนาคตคาดว่าบริษัทย่อยจะสามารถมีรายได้

เพิ่มขึ้นและลดการพึ่งพาเงินกู้จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้ โดยมีทรัพย์สินที่สามารถนำไปใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ได้ในรูปของที่ดินระหว่างพัฒนาได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2556 และปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมลดลงจากปีก่อน เนื่องจากการชำระคืนกู้ยืมเงินเพื่อโครงการจากสถาบันการเงินเพิ่มสูงขึ้นจากสถานการณ์การขายที่เริ่มมีทิศทางดีขึ้นในระหว่างปี และสำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มสูงขึ้นเพื่อรองรับการขายการพัฒนาโครงการใหม่ในระหว่างปี

เมื่อพิจารณาหนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย พบว่าโดยส่วนใหญ่จะมาจากเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้เงินรับประกันผลงาน และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจะเป็นเงินจองและเงินทำสัญญาที่ได้รับจากลูกค้าแต่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2556-2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินดังกล่าวจำนวน 116.3 ล้านบาท, 108.8 ล้านบาท และ 109.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 13.7, ร้อยละ 12.7 และร้อยละ 14.2 ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2556-2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 408.2 ล้านบาท, 428.0 ล้านบาท และ 465.2 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 การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน สภาพคล่องทางการเงิน การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท

โครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2556-2558 มีค่าเท่ากับ 2.1 เท่า, 2.0 เท่า และ 1.7 เท่า ตามลำดับ เป็นอัตราที่ลดลง เนื่องจากบริษัทมีสภาพคล่องที่ดีขึ้นและมีการชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการตามสัดส่วนของบ้านที่โอนขายไปในระหว่างปีได้มากขึ้น

5. ภาระผูกพัน

■ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างก่อสร้าง

บริษัทได้ทำสัญญาในการก่อสร้างโครงการต่างๆ กับผู้รับเหมา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2556-2558 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 40.6 ล้านบาท, 130.7 ล้านบาท และ 77.3 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับบริษัทย่อยมีภาระผูกพันในสัญญาก่อสร้างโครงการกับผู้รับเหมาเป็นจำนวนเงิน 5.9 ล้านบาท, 0.1 ล้านบาท และ 21.5 ล้านบาท ตามลำดับ

■ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นจำนวนเงิน 72.4 ล้านบาท, 42.0 ล้านบาท และ 162.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2556-2558 ตามลำดับ โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่าเพื่อเตรียมพัฒนาเป็นโครงการในอนาคตอยู่ในจังหวัด

นนทบุรี สำหรับบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นจำนวนเงิน 115.0 ล้านบาท และ 102 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2557 ตามลำดับ โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่าเพื่อเตรียมพัฒนาเป็นโครงการในอนาคต ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดอุดรธานี

■ **ภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทและบริษัทย่อย**

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556-2558 บริษัทมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันระบบสาธารณูปโภคให้กับหน่วยงานราชการเป็นจำนวนเงิน 85.4 ล้านบาท, 54.4 ล้านบาท และ 44.9 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันระบบสาธารณูปโภคให้กับหน่วยงานราชการเป็นจำนวนเงิน 1.5 ล้านบาท, 0.3 ล้านบาท และ 31.9 ล้านบาท ตามลำดับ และค้ำประกันการซื้อวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างเป็นจำนวน 1.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556