

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557-2559

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 31 ธันวาคม 2559

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2558*		31 ธ.ค. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	27.1	1.8	34.2	2.8	26.6	2.1
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	0.0	-	0.0	0.0	0.0
ลูกหนี้ค่าหุ้น	-	-	-	-	1.0	0.1
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	1,277.9	87.0	1,006.6	81.3	1,003.1	78.2
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	30.1	2.4	23.0	1.8
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	26.9	1.8	13.4	1.1	23.3	1.8
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,331.8	90.7	1,084.3	87.6	1,077.0	84.0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	20.0	1.4	19.0	1.5	16.2	1.3
ที่ดินรอการพัฒนา	86.8	5.9	113.1	9.1	162.4	12.7
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	17.9	1.2	12.1	1.0	20.8	1.6
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	5.0	0.3	3.9	0.3	4.0	0.3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7.4	0.5	5.8	0.5	1.8	0.1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	137.2	9.3	153.9	12.4	205.2	16.0
รวมสินทรัพย์	1,469.0	100.0	1,238.2	100.0	1,282.2	100.0

* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี (ปรับปรุงใหม่ สำหรับปี 2558)

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 31 ธันวาคม 2559

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2558*		31 ธ.ค. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	200.6	13.7	191.7	15.5	272.2	21.2
เจ้าหนี้การค้า	95.5	6.5	46.1	3.7	42.3	3.3
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น	550.9	37.5	384.6	31.1	315.4	24.6
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระในปี	-	-	-	-	4.5	0.4
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี	11.8	0.8	20.0	1.6	30.2	2.4
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	1.9	0.1	0.7	0.1	0.9	0.1
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	15.7	1.1	11.0	0.9	14.5	1.1
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	26.4	1.8	23.5	1.9	26.2	2.0
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	26.0	1.8	29.3	2.4	25.9	2.0
รวมหนี้สินหมุนเวียน	928.7	63.2	706.9	57.1	732.2	57.1
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	56.3	3.8	54.0	4.4	57.0	4.4
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	10.1	0.7	4.5	0.4	54.5	4.3
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	5.7	0.4	2.3	0.2	3.0	0.2
สำรองผลประโยชน์พนักงาน	7.6	0.5	5.3	0.4	7.4	0.6
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	79.7	5.4	66.1	5.3	122.0	9.5
รวมหนี้สิน	1,008.5	68.6	773.0	62.4	854.2	66.6

* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี (ปรับปรุงใหม่ สำหรับปี 2558)

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 31 ธันวาคม 2559

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2558*		31 ธ.ค. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	255.0	17.4	255.0	20.6	255.0	19.9
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	253.2	17.2	253.2	20.4	253.2	19.7
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	35.4	2.4	35.4	2.9	35.4	2.8
กำไร(ขาดทุน)สะสมยังไม่ได้จัดสรร	130.6	8.9	134.6	10.9	118.7	9.3
ทุนสำรองตามกฎหมาย	13.7	0.9	12.4	1.0	11.0	0.9
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.9)	(0.1)	(0.9)	(0.1)		
ส่วนของบริษัทใหญ่	432.0	29.4	434.7	35.1	418.3	32.6
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่ไม่มีอำนาจควบคุม	28.5	1.9	30.5	2.5	9.7	0.8
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	460.5	31.4	465.2	37.6	428.0	33.4
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,469.0	100.0	1,238.2	100.0	1,282.1	100.0

* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี (ปรับปรุงใหม่ สำหรับปี 2558)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 31 ธันวาคม 2559

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ปี 2559		ปี 2558*		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายสุทธิ	787.1	99.6	842.6	99.4	660.3	99.8
รายได้อื่น	3.0	0.4	4.8	0.6	1.0	0.2
รวมรายได้	790.1	100.0	847.4	100.0	661.3	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	531.6	67.3	562.7	66.4	456.4	69.0
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	218.1	27.6	227.9	26.9	165.8	25.1
รวมค่าใช้จ่าย	749.6	94.9	790.7	93.3	622.2	94.1
กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	40.4	5.1	56.7	6.7	39.1	5.9
ต้นทุนทางการเงิน	17.7	2.2	29.6	3.5	29.3	4.4
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	7.1	0.9	11.5	1.4	2.6	0.4
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	15.6	2.0	15.6	1.8	7.1	1.1
ส่วนของกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นของ						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	17.5	2.2	17.3	2.0	7.3	1.1
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1.9)	(0.2)	(1.7)	(0.2)	(0.1)	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	15.6	2.0	15.6	1.8	7.1	1.1
กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)**	0.069		0.068		0.028	
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ล้านหุ้น)	253.2		253.2		251.5	

* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี (ปรับปรุงใหม่ สำหรับปี 2558)

** คำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยหารกำไรสุทธิสำหรับงวดด้วยจำนวนหุ้นถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	สำหรับปี		
	2559	2558*	2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	22.7	27.1	7.1
ปรับกระทบยอดขาดทุนสุทธิให้เป็นเงินสดรับ(จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคา	5.4	5.2	5.2
ผลประโยชน์พนักงาน	2.3	2.1	1.7
ดอกเบี้ยรับ	(0.2)	(0.1)	(0.0)
ดอกเบี้ยจ่าย	17.2	31.6	28.8
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	-	-	2.6
หนี้สงสัยจะสูญ	-	0.4	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	-	0.1	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน	-	6.3	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	6.9	-
กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(1.2)	(0.4)	(0.5)
กำไรจากการประเมินราคาสินค้าคงเหลือ	-	(7.2)	-
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อน	46.2	72.0	44.9
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
สินค้าคงเหลือ	(179.8)	85.0	54.0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(5.5)	(0.8)	(0.6)
ที่ดินรอการพัฒนา	(0.1)	5.8	(3.2)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	(18.0)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1.7)	(34.1)	(0.4)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า	49.4	3.8	(16.9)
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	4.7	(3.4)	3.6
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	2.9	(2.7)	2.8
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(10.6)	2.4	5.2
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	(4.2)	-
ภาษีเงินได้	(8.2)	(6.6)	(7.9)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(102.6)	117.1	63.6

หมายเหตุ : งบกระแสเงินสดคำนวณจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2557 และคำนวณจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับปี 2558, 2559

* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี (ปรับปรุงใหม่ สำหรับปี 2558)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 31 ธันวาคม 2559

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	สำหรับปี		
	2559	2558*	2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
รับดอกเบี้ย	0.2	0.1	0.0
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(1.0)	(2.8)	(9.1)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(4.3)	(2.8)	(1.9)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	1.2	0.4	0.5
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(3.9)	(5.1)	(10.5)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(20.3)	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(52.8)	(45.9)	(53.4)
จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(2.3)	(0.9)	(1.2)
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันลดลง	(3.5)	(3.1)	-
เงินสดรับเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	5.8	-	-
เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(1.4)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	(4.5)	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น	172.5	(71.6)	11.3
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	-	2.9
เงินสดรับค่าหุ้นจากผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	21.6	8.8
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	99.5	(104.4)	(33.0)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(7.1)	7.7	20.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	34.1	26.6	6.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	27.1	34.2	26.6

หมายเหตุ : งบกระแสเงินสดคำนวณจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2557 และคำนวณจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับปี 2558, 2559

* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี (ปรับปรุงใหม่ สำหรับปี 2558)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		สำหรับปี		
		2559	2558	2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.4	1.5	1.5
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.1	0.1	0.1
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	N.A	0.2	0.1
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	0.0	N.A	1,302.3
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.5	0.6	0.5
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	773.5	651.8	790.4
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	7.5	12.7	9.0
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	47.9	28.3	40.0
Cash Cycle	(วัน)	725.6	623.1	750.1
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	32.5	33.2	30.9
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	4.8	6.2	5.8
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	2.0	1.8	1.1
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น	(%)	4.1	4.1	1.7
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	3.0	4.5	3.1
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	305.1	376.0	235.6
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.6	0.7	0.5
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.3	1.7	2.0
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	N.A	5.3	3.3
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	N.A	1.6	N.A
ข้อมูลต่อหุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)				
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.790	1.720	1.702
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.069	0.068	0.028

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

1. ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 790.1 ล้านบาท ลดลงขึ้นจากปี 2558 ซึ่งมีรายได้รวมเท่ากับ 847.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.8 มีผลกำไรสุทธิ 15.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการ รวมทั้งสิ้น 9 โครงการ (ระหว่างขาย 7 โครงการ และ ระหว่างก่อสร้าง 2 โครงการ คือ โครงการธนาฮิลล์ ปิ่นเกล้า-สีรินธร และโครงการธนาซีโอ พลัส) คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือซึ่งจะทยอยปิดการขายและรับรู้รายได้ รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,864.4 ล้านบาท ทั้งนี้ ปัจจัยที่ทำให้รายได้จากการขายสุทธิในปี 2559 ลดลง เนื่องจากสาเหตุหลักๆ คือ สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม และโครงการใหม่ส่วนใหญ่ของบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาเตรียมความพร้อมของสินค้าภายในโครงการเพื่อเปิดขาย อย่างไรก็ตามก็มีปริมาณการจองซื้อสูงขึ้นในบางโครงการเนื่องจากความคืบหน้าของโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงและระบบคมนาคมในเขตบางใหญ่ บางบัวทอง และราชพฤกษ์

2. ผลการดำเนินงานปี 2559

รายได้

บริษัทมีนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้อื่นประกอบไปด้วยดอกเบี้ยรับจากธนาคาร การรับเงินจองจากลูกค้าในโครงการต่างๆ โดยในปี 2557-2559 บริษัทมีรายได้แยกตามประเภทสินค้าโครงการ ดังนี้

ประเภทรายได้	ดำเนินการ โดย	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
		ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการขาย ¹⁾							
- บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	บริษัท	586.0	74.2	517.2	61.0	320.3	48.4
- ทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์	บริษัท	170.2	21.5	299.1	35.3	273.4	41.3
- บ้านเดี่ยว/บ้านแฝดชั้นเดียว	บริษัทย่อย	30.9	3.9	26.3	3.1	66.6	10.1
รวมรายได้จากการขาย		787.1	99.6	842.6	99.4	660.3	99.8
รายได้อื่น ²⁾		3.0	0.4	4.8	0.6	1.0	0.2
รวมรายได้		790.1	100.0	847.4	100.0	661.3	100.0

หมายเหตุ : 1) รับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่อโอนกรรมสิทธิ์

2) รายได้อื่น ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากธนาคาร การรับเงินจองจากลูกค้าในโครงการต่างๆ กำไรจากการรับโอนที่ดินบางส่วนในบริษัทย่อย และกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน

สำหรับปี 2557-2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 660.3 ล้านบาท, 842.6 ล้านบาท และ 787.1 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ลดลงคิดเป็นร้อยละ 9.2, เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 27.6 และลดลงคิดเป็นร้อยละ 6.6 ตามลำดับ โดยในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นร้อยละ 58.5 และร้อยละ 41.3 ของรายได้รวม ตามลำดับ สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และ

ทาวนเฮ้าส์ คิดเป็นร้อยละ 64.1 และร้อยละ 35.3 ของรายได้รวม ตามลำดับ และสำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นร้อยละ 78.1 และร้อยละ 21.5 ของรายได้รวม ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาตารางแสดงโครงสร้างรายได้หลักของกลุ่มบริษัทแยกตามประเภทสินค้า พบว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงในปี 2557 ทั้งนี้เนื่องจากปัจจัยสภาวะหนี้สินต่อครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น นโยบายของสถาบันการเงินในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้น ความไม่แน่นอนทางการเมืองในช่วง 2 ไตรมาสแรกของปี และประกอบกับสภาพถนนทางเข้าโครงการในเขตถนนบุรีของ บริษัท ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการปรับปรุงขยายผิวจราจรต่อเนื่องจากปี 2556 เพื่อรองรับระบบคมนาคมของจังหวัด ทำให้ยอดขายและยอดรับรู้รายได้ลดลง ส่วนสำหรับปี 2558 เนื่องจากตำแหน่งที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้แหล่งศูนย์การค้าและระบบคมนาคมซึ่งมีความพร้อมในการให้บริการแก่ประชาชนในเขตถนนบุรีมากขึ้น ประกอบกับมาตรการรัฐในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และบริษัทได้เปิดขายโครงการใหม่เพิ่มขึ้น 2 โครงการ (คือ โครงการธนาสาภิเษก ราชพฤกษ์-สิรินธร และธนาวิลเลจ 2 พระราม 5-บางใหญ่) ทำให้ยอดขายและยอดรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น และสำหรับปี 2559 เนื่องจากสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม และโครงการใหม่ส่วนใหญ่ของบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาเตรียมความพร้อมของสินค้าภายในโครงการเพื่อเปิดขายทำให้ยอดขายและยอดรับรู้รายได้ลดลง อย่างไรก็ตามก็มีปริมาณการจองซื้อสูงขึ้นในบางโครงการ เนื่องจากความคืบหน้าของโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงและระบบคมนาคมในเขตบางใหญ่ บางบัวทอง และราชพฤกษ์

สำหรับรายได้ในส่วนใหญ่จะเป็นรายได้จากการดอกเบี้ยรับจากเงินฝากสถาบันการเงิน และการรับเงินจอง, เงินทำสัญญาจากลูกค้าในโครงการต่างๆ โดยในปี 2557-2559 บริษัทมีรายได้ส่วนเท่ากับ 1.0 ล้านบาท, 4.8 ล้านบาท และ 3.0 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายได้ในปี 2558 เพิ่มขึ้นเนื่องจากกำไรจากการประเมินที่ดินรอพัฒนาบางส่วนของบริษัทย่อย ส่วนในปี 2559 รายได้ส่วนใหญ่นี้ประมาณ 1.2 ล้านบาทเนื่องจากกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2557 ปี 2558 และปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินการอยู่รวมจำนวน 9, 11 และ 9 โครงการตามลำดับ มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้นจำนวน 5,822.43 ล้านบาท, 6,654.76 ล้านบาท และ 1,579.85 ล้านบาท ตามลำดับ และมีบ้านพร้อมที่ดินที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งยังมิได้รับรู้เป็นรายได้จำนวน 20 หลัง, 28 หลัง และ 25 หลัง ตามลำดับ คิดเป็นเงินจำนวน 74.6 ล้านบาท, 111.2 ล้านบาท และ 119.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจะมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้เป็นรายได้ในปีถัดไปตามนโยบายการบัญชี

ต้นทุนขาย

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายการบัญชีรับรู้ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินโดยการปันส่วนต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของแต่ละโครงการ (พิจารณาถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการและรับรู้เป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ โดยต้นทุนขายของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยต้นทุนการพัฒนาที่ดิน, ต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาส่วนกลาง และต้นทุนการกู้ยืมเงิน

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายเท่ากับ 456.4 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 69.0 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากสาเหตุหลักๆ คือ ต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นโดยรวมของตลาด ซึ่งต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นโดยส่วนหนึ่งเนื่องมาจากการปรับค่าแรงขั้นต่ำทั่วประเทศเป็น 300 บาท

ในปี 2558 มีต้นทุนขายเท่ากับ 562.7 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 66.4 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างให้เหมาะสมกับแบบบ้าน และการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายงานโครงการได้ดีขึ้น

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายเท่ากับ 531.6 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 67.3 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากมูลค่ารวมของต้นทุนในการดูแลบริการหลังการขายสำหรับบ้านในโครงการสูงขึ้น

กำไรขั้นต้น

ในปี 2557-2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 203.9 ล้านบาท และ 279.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 30.9 และร้อยละ 33.2 ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างให้เหมาะสมกับแบบบ้าน และการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายงานโครงการ และการปรับกลยุทธ์ราคาของบริษัทให้เหมาะสมตามราคาตลาดเพื่อสร้างยอดขายและกระแสเงินสดได้ดีขึ้น

สำหรับปี 2559 มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 255.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 32.5 ซึ่งลดลงจากปีก่อน โดยสาเหตุหลักๆ เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดูแลบริการหลังการขายสำหรับบ้านในโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2557-2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 165.8 ล้านบาท และ 227.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 25.1 และ ร้อยละ 26.9 ตามลำดับ โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 2.9 และร้อยละ 1.8 ทั้งนี้ เนื่องจากการขายและโฆษณาที่เพิ่มขึ้นบางส่วนเพื่อกระตุ้นยอดขาย การว่าจ้างพนักงานอัตราเพิ่มเติมเพื่อรองรับการเปิดขายโครงการใหม่ ประกอบกับผลกระทบจากการบันทึกค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินจำนวน 6.33 ล้านบาทในปี 2558 อย่างไรก็ตามบริษัทก็มีมาตรการควบคุมดูแลและลดค่าใช้จ่ายของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะรายได้ที่ลดลง ซึ่งได้ดำเนินการมาอย่างต่อเนื่อง

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 218.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 27.6 โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 0.7 ทั้งนี้ เนื่องจากการขายทางตลาดที่เพิ่มขึ้นเพื่อการกระตุ้นยอดขายซื้อ ส่วนการปรับเงินเดือนประจำปียังคงดำเนินการตามปกติและมีการทดแทนตำแหน่งที่ว่างลงตามสมควร

กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี

ในปี 2557-2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเท่ากับ 39.1 ล้านบาท, 56.7 ล้านบาท และ 40.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 5.9, ร้อยละ 6.7 และร้อยละ 5.1 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน ดอกเบี้ยจากการทำสัญญาเช่าทางการเงิน และดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งส่วนหนึ่งจะถูกบันทึกเป็นต้นทุนของแต่ละโครงการในสินค้าคงเหลือ โดยในปี 2557-2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 29.3 ล้านบาท และ 29.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 4.4 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ

ในขณะที่ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 17.7 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 2.2 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินที่ลดลงเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ หลายโครงการในระหว่างปี ซึ่งดอกเบี้ยส่วนใหญ่จะถูกบันทึกเป็นต้นทุนของโครงการในรายการสินค้าคงเหลือ ประกอบกับปริมาณการจองซื้อบ้านของผู้สนใจโครงการธนาสิริ วาฬพฤษ-ท่านานนท์ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ทำให้ความสามารถในการปลอดคืนเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการได้มากขึ้น

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

เมื่อพิจารณาผลประกอบการสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อยพบว่า ในปี 2557-2558 บริษัทมีผลประกอบการกำไรสุทธิ เท่ากับ 7.1 ล้านบาท และ 15.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) สุทธิเมื่อเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 1.1 และร้อยละ 1.8 ตามลำดับ และสำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยผลกำไรสุทธิ จำนวน 15.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนผลกำไรสุทธิเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 2.0

อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา พบว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นจากร้อยละ 1.7 ในปี 2557 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 4.1 ในปี 2558 และร้อยละ 4.1 ในปี 2559

3. การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

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 ในขณะที่บริษัทที่มีที่ดินร่อนพัฒนาดลดลง 51.7 ล้านบาท โดยที่ดินร่อนพัฒนาดังกล่าวถูกนำมาพัฒนาโครงการเพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการที่อยู่ระหว่างเปิดขายอยู่ในปัจจุบัน และโครงการใหม่ที่จะทยอยรับรู้รายได้ภายใน 2-3 ปีข้างหน้า จึงมีผลให้สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่ง ทั้งนี้ สินทรัพย์หลักของบริษัท ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือ 1,003.1 ล้านบาท, ที่ดินร่อนการพัฒนา 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 ในขณะที่บริษัทที่มีที่ดินร่อนพัฒนาดลดลง 49.3 ล้านบาท โดยที่ดินร่อนพัฒนาดังกล่าวถูกนำมาพัฒนาโครงการเพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการที่อยู่ระหว่างเปิดขายอยู่ในปัจจุบัน และโครงการใหม่ที่จะทยอยรับรู้รายได้ภายใน 2-3 ปีข้างหน้า จึงมีผลให้สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่ง ทั้งนี้ สินทรัพย์หลักของบริษัท ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือ 1,006.6 ล้านบาท, ที่ดินร่อนการพัฒนา 113.1 ล้านบาท, เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน 34.2 ล้านบาท และเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน 30.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 81.3, ร้อยละ 9.1, ร้อยละ 2.8 และร้อยละ 2.4 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 1,469.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 18.6 โดยหลักๆ มาจากสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 271.3 ล้านบาท โดยที่ดินร่อนพัฒนาส่วนหนึ่งถูกนำมาพัฒนาโครงการเพื่อขาย และที่ดินโครงการใหม่ซึ่งอยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อเปิดขายและจะทยอยรับรู้รายได้ภายใน 1-3 ปีข้างหน้า จึงมีผลให้สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่ง ทั้งนี้ สินทรัพย์หลักของบริษัท ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือ 1,277.9 ล้านบาท, ที่ดินร่อนการพัฒนา 86.8 ล้านบาท และเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน 27.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 87.0, ร้อยละ 5.9 และร้อยละ 1.8 ตามลำดับ

สินค้าคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยเน้นการพัฒนาโครงการเดิมที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องซึ่งบางโครงการอยู่ในช่วงใกล้ขายปิดจบโครงการแล้ว และได้เริ่มขยายการลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาส 4 ทำให้บริษัทมีสินค้าคงเหลือโดยรวมเพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาดารางแสดงรายละเอียดของสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ พบว่ามูลค่าของสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นใน

ปี 2557 หลักๆ มาจากโครงการธนาสิริ ราชพฤกษ์ – ทำน่านนท์, โครงการไพรม์เพลส เดอะกรีนเนอรี่-บางใหญ่ และโครงการธนาซิโ รัตนานิเบศร์ ซึ่งมีมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 60.2 ของสินค้าคงเหลือทั้งหมด

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยเน้นการพัฒนาโครงการเดิมที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องซึ่งบางโครงการอยู่ในช่วงใกล้ขายปิดจบโครงการแล้ว และได้เริ่มขยายการลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการใหม่ๆ ในระหว่างปี ทำให้บริษัทมีสินค้าคงเหลือโดยรวมเพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาตารางแสดงรายละเอียดของสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ พบว่ามูลค่าของสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นในปี 2558 หลักๆ มาจาก โครงการธนาสิริ ราชพฤกษ์ – ทำน่านนท์, โครงการธนาซิโ รัตนานิเบศร์, โครงการธนาซาปิแทต ราชพฤกษ์-สิรินธร, โครงการ ธนาวิลเลจ 2 พระราม 5-บางใหญ่ และ โครงการสิริวิลเลจ อุดรธานี – แอร์พอร์ต ซึ่งมีมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 77.4 ของสินค้าคงเหลือทั้งหมด

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยยังคงเน้นการพัฒนาโครงการเดิมที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องซึ่งบางโครงการอยู่ในช่วงใกล้ขายปิดจบโครงการแล้ว และได้เริ่มขยายการลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการใหม่ๆ หลายโครงการในระหว่างปี ทำให้บริษัทมีสินค้าคงเหลือโดยรวมเพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาตารางแสดงรายละเอียดของสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ พบว่ามูลค่าของสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นในปี 2559 หลักๆ มาจากโครงการที่เปิดขายในปี 2559 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการธนาคลัสเตอร์ ราชพฤกษ์ – สถานีบางพลู, โครงการธนาคลัสเตอร์ สถานีเซ็นทรัล-บางใหญ่ และ โครงการสิริวิลเลจ อุดรธานี – แอร์พอร์ต ซึ่งมีมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 36.6 ของสินค้าคงเหลือทั้งหมด และโครงการที่เริ่มพัฒนาในปี 2559 เพื่อรองรับการขายในปี 2560 อีก 2 โครงการ คือ โครงการธนาซาปิแทต ปิ่นเกล้า – สิรินธร และโครงการธนาซิโ พลัส คิดเป็นมูลค่าร้อยละ 23.3 ของสินค้าคงเหลือทั้งหมด

ตารางแสดงรายละเอียดของสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ

สินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2558		31 ธ.ค. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
- ไพรม์เพลส เดอะ กรีนเนอรี่ บางใหญ่	- ปิดโครงการ -		21.4	2.1	112.7	11.2
- เดอะ คลัสเตอร์วิลล์ ราชพฤกษ์-สิรินธร	- ปิดโครงการ -		9.4	0.9	95.9	9.6
- ธนาสิริ ราชพฤกษ์ - ทำน่านนท์	123.2	9.6	241.7	24.0	333.3	33.2
- ธนาวิลเลจ พระราม 5 - บางใหญ่	- ปิดโครงการ -		38.9	3.9	82.8	8.3
- ธนาซิโ รัตนานิเบศร์	129.8	10.2	105.0	10.4	158.2	15.8
- ธนาซาปิแทต ราชพฤกษ์- สิรินธร	144.4	11.3	179.6	17.8	145	14.5
- ธนาวิลเลจ 2 พระราม 5 - บางใหญ่	114.7	9.0	114.8	11.4	55.1	5.5
- ธนาคลัสเตอร์ ราชพฤกษ์- สถานีบางพลู	133.9	10.5	84.0	8.3	-----	
- ธนาคลัสเตอร์ สถานีเซ็นทรัล - บางใหญ่	143.3	11.2	70.2	7.0	-----	
- สิริวิลเลจ ภูเก็ต - อนุสาวรีย์	- ปิดโครงการ -				2.8	0.3
- สิริวิลเลจ สกลนคร แอร์พอร์ต	- ปิดโครงการ -		1.2	0.1	17.2	1.7
- สิริวิลเลจ อุดรธานี แอร์พอร์ต	191.0	14.9	139.3	13.8	-----	
- ธนาซาปิแทต ปิ่นเกล้า - สิรินธร	271.0	21.2	1.1	0.1	-----	
- ธนาซิโ พลัส (โครงการในอนาคต)	26.5	2.1	-----			
รวมสินค้าคงเหลือ	1,277.9	100.0	1,006.6	100.0	1,003.0	100.0

หมายเหตุ : บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทำการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสินค้าคงเหลือของบริษัท ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม ดังนั้น บริษัทจึงไม่พิจารณาการตั้งสำรองการด้อยค่าของสินค้าคงเหลือ

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2557-2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 162.4 ล้านบาท และ 113.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 12.7 และร้อยละ 9.1 ของสินทรัพย์รวม

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 86.8 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 5.9 โดยลดลงจากปี 2558 เนื่องจากบริษัทได้นำที่ดินรอพัฒนาบางแปลงมาพัฒนาและก่อสร้างเป็นโครงการในอนาคต

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2557-2558 และปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ เท่ากับ 20.8 ล้านบาท, 12.1 ล้านบาท และ 17.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 1.6, ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 1.2 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยเครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ และส่วนปรับปรุงอาคารและสำนักงานเช่า

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2557-2558 และปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เท่ากับ 4.0 ล้านบาท, 3.9 ล้านบาท และ 5.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 0.3, ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 0.3 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากรายการขาดทุนสะสม เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และงบประมาณดูแลส่วนกลางก่อนส่งมอบให้นิติบุคคลโครงการ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2557-2558 และปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 1.8 ล้านบาท, 5.8 ล้านบาท และ 7.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นในปี 2559 เนื่องจากค่าใช้จ่ายล่วงหน้าสำหรับค่าวัสดุงานโครงการใหม่

4. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานในปี 2557-2559 จำนวน 63.6 ล้านบาท, 117.1 ล้านบาท และ (102.6) ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2557 บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงานในระหว่างปี ประกอบกับบริษัทได้เน้นการพัฒนาและขายบ้านในโครงการปัจจุบันเป็นหลัก และเริ่มขยายการพัฒนาโครงการใหม่ในระหว่างไตรมาส 4 ส่วนหนึ่ง ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 63.6 ล้านบาท

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

สำหรับปี 2559 บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงานในระหว่างปีใกล้เคียงกับปีก่อน ทั้งนี้บริษัทได้เน้นการพัฒนาและขายบ้านในโครงการเดิมอย่างต่อเนื่องเป็นหลัก และได้ขยายการพัฒนาและเปิดขายโครงการใหม่รวม 3 โครงการในระหว่างไตรมาส 1 ไตรมาส 3 และไตรมาส 4 อีกส่วนหนึ่ง ส่งผลให้มีกระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงานจำนวน 102.6 ล้านบาท

กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุนในปี 2557-2559 มีจำนวน (10.5) ล้านบาท, (5.1) ล้านบาท และ (3.9) ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2559 รายการกระแสเงินสด (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุนโดยส่วนใหญ่เป็นเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ มีจำนวนเพิ่มขึ้น และบริษัทมีการจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้นในระหว่างปี

กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงินในปี 2557-2559 มีจำนวน (33.0) ล้านบาท, (104.4) ล้านบาท และ 99.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่นเพื่อพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับเงินสดรับเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้บริษัทมีการจ่ายดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมโครงการเพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2558 และปี 2559 รวมทั้งบริษัทได้จ่ายเงินปันผลในปี 2559 จำนวน 20.3 ล้านบาท

สำหรับ Cash Cycle ของบริษัทโดยส่วนใหญ่มาจากอัตราการหมุนรอบการขายสินค้าคงเหลือ ซึ่งสินค้าคงเหลือนับเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยในระหว่างปี 2557-2559 บริษัทมี Cash Cycle เท่ากับ 750.1 วัน, 623.1 วัน และ 725.6 วัน ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของระยะเวลาดังกล่าวในปี 2559 มีสาเหตุหลักๆจากสถานการณ์ที่ดินขึ้นจากปี 2558 และความคืบหน้าของโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ตลอดจนการลงทุนด้านคมนาคมอื่นๆ ในเขตบางใหญ่ บางบัวทอง และราชพฤกษ์ ทำให้การรับรู้รายได้จากการขายสุทธิเพิ่มขึ้น แต่เนื่องจากการลงทุนพัฒนางานก่อสร้างในโครงการใหม่ๆ หลายโครงการระหว่างปี 2559 จึงส่งผลให้อัตราการหมุนรอบของสินค้าคงเหลือช้าลง นอกจากนี้ สภาวะหนี้สินต่อครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น นโยบายของสถาบันการเงินในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้น ส่งผลให้ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับปริมาณการขายสุทธิที่ลดลงก็ส่งผลให้บริษัทสามารถชำระคืนหนี้แก่สถาบันการเงินได้ช้าลง

โดยสรุปบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2557-2559 เท่ากับ 26.6 ล้านบาท, 34.2 ล้านบาท และ 27.1 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันสิ้นปี 2557-2559 อยู่ที่ 1.5 เท่า, 1.5 เท่า และ 1.4 เท่า ตามลำดับ สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของบริษัทในปี 2557-2559 อยู่ที่ 0.1 เท่า, 0.1 เท่า และ 0.1 เท่า ตามลำดับ เนื่องด้วยนโยบายการขายในระหว่างปี 2558-2559 เพื่อสร้างยอดขายและกระแสเงินสดทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อน ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วมีอัตราค่อนข้างต่ำ เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือ โดยที่สินค้าคงเหลือจะเพิ่มขึ้นตามมูลค่าขายที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับนโยบายการสร้างบ้าน (บางส่วน) เสร็จก่อนขายและการรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2557-2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 854.2 ล้านบาท, 773.0 ล้านบาท และ 1,008.5 บาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น (ลดลง) จาก ณ สิ้นปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 0.8, (9.5) และ 30.5 ตามลำดับ โดยหนี้สินรวมส่วนใหญ่ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ เช่น เจ้าหนี้การค้า, เจ้าหนี้เงินรับประกันผลงาน และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า เป็นต้น โดย ณ วันสิ้นปี 2557-2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 672.5 ล้านบาท, 600.9 ล้านบาท และ 773.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 78.7, ร้อยละ 77.7 และร้อยละ 76.7 ตามลำดับ

สำหรับเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2557-2559 มีจำนวนเท่ากับ 57.0 ล้านบาท, 54.0 ล้านบาท และ 56.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 4.4, ร้อยละ 4.4 และร้อยละ 3.8 ตามลำดับ โดยบริษัทมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ส่วนบริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อนำไปซื้อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อจากผู้ประกอบการรายอื่น โดยในช่วงแรกบริษัทย่อยยังไม่ได้มีการดำเนินธุรกิจใดๆ จึงไม่มีกระแสเงินสดเพียงพอและยังคงไม่สามารถที่จะขอกู้เงินจากสถาบันการเงินได้จึงจำเป็นต้องพึ่งพากระแสเงินสดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม ในการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นเฉพาะในช่วงแรกของการทำโครงการของบริษัทย่อย ซึ่งตามแผนงานการพัฒนาโครงการ ในอนาคตคาดว่าบริษัทย่อยจะสามารถมีรายได้เพิ่มขึ้นและลดการพึ่งพาเงินกู้จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้ โดยมีทรัพย์สินที่สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ได้ในรูปของที่ดินระหว่างพัฒนาได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมลดลงจากปีก่อน เนื่องจากการชำระคืนกู้ยืมเงินเพื่อโครงการจากสถาบันการเงินเพิ่มสูงขึ้นจากสถานการณ์การขายที่เริ่มมีทิศทางดีขึ้นในระหว่างปี และสำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2557 และปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มสูงขึ้นเพื่อรองรับการขยายการพัฒนาโครงการใหม่ๆในระหว่างปี

เมื่อพิจารณาหนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย พบว่าโดยส่วนใหญ่จะมาจากเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้เงินรับประกันผลงาน และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจะเป็นเงินของและเงินทำสัญญาที่ได้รับจากลูกค้าแต่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2557-2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินดังกล่าวจำนวน 108.8 ล้านบาท, 109.9 ล้านบาท และ 163.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 12.7, ร้อยละ 14.2 และร้อยละ 16.2 ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2557-2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 428.0 ล้านบาท, 465.2 ล้านบาท และ 460.5 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 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2552 ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน สภาพคล่องทางการเงิน การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท

ในปี 2559 บริษัทมีการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2558 ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท จำนวน 253.2 ล้านหุ้น รวมเป็นเงิน 20.3 ล้านบาท ตามนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และสำรองอื่นๆ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2559 ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน สภาพคล่องทางการเงิน การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท

โครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2557-2559 มีค่าเท่ากับ 2.0 เท่า, 1.7 เท่า และ 2.2 เท่า ตามลำดับ เป็นอัตราที่ลดลงในปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีสภาพคล่องที่ดีขึ้นและมีการชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการตามสัดส่วนของบ้านที่โอนขายไปในระหว่างปีได้มากขึ้น ส่วนในปี 2559 มีอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการลงทุนในโครงการใหม่ๆเพิ่มขึ้นหลายโครงการซึ่งได้รับเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการในระหว่างปี

5. ภาระผูกพัน

■ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างก่อสร้าง

บริษัทได้ทำสัญญาในการก่อสร้างโครงการต่างๆ กับผู้รับเหมา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2557-2559 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 130.7 ล้านบาท, 77.3 ล้านบาท และ 73.0 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับบริษัทย่อยมีภาระผูกพันในสัญญาก่อสร้างโครงการกับผู้รับเหมาเป็นจำนวนเงิน 0.1 ล้านบาท, 21.5 ล้านบาท และ 17.9 ล้านบาท ตามลำดับ

■ **ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน**

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นจำนวนเงิน 42.0 ล้านบาท และ 162.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2557-2558 ตามลำดับ โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่าเพื่อเตรียมพัฒนาเป็นโครงการในอนาคตอยู่ในจังหวัดนนทบุรี สำหรับบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นจำนวนเงิน 102 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ตามลำดับ โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่าเพื่อเตรียมพัฒนาเป็นโครงการในอนาคต ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดอุดรธานี

■ **ภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทและบริษัทย่อย**

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557-2559 บริษัทมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันระบบสาธารณูปโภคให้กับหน่วยงานราชการเป็นจำนวนเงิน 54.4 ล้านบาท, 44.9 ล้านบาท และ 69.7 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันระบบสาธารณูปโภคให้กับหน่วยงานราชการเป็นจำนวนเงิน 0.3 ล้านบาท, 31.9 ล้านบาท และ 30.6 ล้านบาท ตามลำดับ และค้ำประกันการซื้อวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างเป็นจำนวน 10.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559