

ส่วนที่ 3
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559-2561

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2561

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2559 *	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	9.9	1.0	21.7	1.8	27.1	1.8
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	15.3	1.6	6.8	0.6	9.4	0.6
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	809.0	82.4	1,019.2	86.4	1,295.4	88.2
เงินลงทุนทั่วไป	0.3	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.1	-	1.1	0.1	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	834.7	85.0	1,048.7	88.9	1,331.8	90.7
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	11.2	1.1	14.8	1.3	17.9	1.2
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0.0	-	0.0	-	0.0	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8.6	0.9	4.5	0.4	5.0	0.3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	127.7	13.0	111.4	9.4	114.2	7.8
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	147.5	15.0	130.7	11.1	137.2	9.3
รวมสินทรัพย์	982.2	100.0	1,179.3	100.0	1,469.0	100.0
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	60.7	6.2	53.1	4.5	200.6	13.7
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หนี้สินหมุนเวียนอื่น	89.8	9.1	86.6	7.3	136.6	9.3
ภาษีนิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	0.2	-	0.6	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	251.8	25.6	446.1	37.8	564.6	38.4
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23.2	2.4	21.9	1.9	26.4	1.8
รวมหนี้สินหมุนเวียน	425.5	43.3	607.9	51.5	928.7	63.2
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	67.6	6.9	65.7	5.6	72.1	4.9
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	17.8	1.8	13.2	1.1	7.6	0.5
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	85.3	8.7	78.9	6.7	79.7	5.4
รวมหนี้สิน	510.8	52.0	686.8	58.2	1,008.5	68.6

* งบการเงินรวม สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งได้รับการจัดประเภทใหม่ตามประกาศของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่องการกำหนดรายการย่อ

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2561

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2559 *	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	329.2	33.5	255.0	21.6	255.0	17.4
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	253.2	25.8	253.2	21.5	253.2	17.2
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	35.4	3.6	35.4	3.0	35.4	2.4
กำไรสะสม						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	15.7	1.6	15.7	1.3	13.7	0.9
กำไร(ขาดทุน)สะสมยังไม่ได้จัดสรร	143.4	14.6	160.9	13.6	130.6	8.9
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.9)	(0.1)	(0.9)	(0.1)	(0.9)	(0.1)
ส่วนของบริษัทใหญ่	446.8	45.5	464.3	39.4	432.0	29.4
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	24.6	2.5	28.2	2.4	28.5	1.9
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	471.4	48.0	492.5	41.8	460.5	31.4
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	982.2	100.0	1,179.3	100.0	1,469.0	100.0

* งบการเงินรวม สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งได้รับการจัดประเภทใหม่ตามประกาศของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่องการกำหนดรายการย่อ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2561

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายสุทธิ	554.9	99.7	828.3	99.0	787.1	99.6
รายได้อื่น	1.8	0.3	8.4	1.0	3.0	0.4
รวมรายได้	556.7	100.0	836.8	100.0	790.1	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	385.7	69.3	562.5	67.2	531.6	67.3
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	177.2	31.8	210.4	25.1	218.1	27.6
รวมค่าใช้จ่าย	562.9	101.1	772.9	92.4	749.6	94.9
กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	(6.2)	(1.1)	63.8	7.6	40.4	5.1
ต้นทุนทางการเงิน	19.0	3.4	19.4	2.3	17.7	2.2
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	(4.1)	(0.7)	10.9	1.3	7.1	0.9
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(21.2)	(3.8)	33.5	4.0	15.6	2.0
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(17.5)	(3.2)	33.8	4.0	17.5	2.2
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3.6)	(0.6)	(0.3)	-	(1.9)	(0.2)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(21.2)	(3.8)	33.5	4.0	15.6	2.0
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดค่าใหม่ของผลปย.พนักงาน	-	-	(1.5)	(0.2)	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	(21.2)	(3.8)	32.0	3.8	15.6	2.0
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)รวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(17.5)	(3.2)	32.3	3.9	17.5	2.2
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3.6)	(0.6)	(0.3)	-	(1.9)	(0.2)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	(21.2)	(3.8)	32.0	3.8	15.6	2.0
กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)**	(0.069)		0.134		0.069	
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ล้านหุ้น)	253.2		253.2		253.2	
กำไรสุทธิต่อหุ้น Fully Diluted (บาทต่อหุ้น)***	(0.07)		0.13		0.06	

* งบการเงินรวม สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งได้รับการจัดประเภทใหม่ตามประกาศของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่องการกำหนดรายการย่อ

งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	สำหรับปี		
	2561	2560 (revised)	2559 *
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(25.2)	44.4	22.7
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)			
ค่าเสื่อมราคาตัดจำหน่าย	5.5	5.3	5.4
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	5.6	3.8	2.3
ขาดทุนจากการสูญเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย	0.0		
การปรับปรุงดอกเบี้ยรับ	(0.2)	(1.6)	(0.2)
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	19.0	19.4	17.2
กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(0.5)	(0.1)	(1.2)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้จากการดำเนินงานอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(8.3)	5.7	(5.5)
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง	194.2	297.0	(187.2)
การปรับปรุงด้วยที่ดินรอการพัฒนา(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(0.0)	(0.4)	(0.1)
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์อื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	3.6	4.1	5.7
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	3.2	(58.3)	57.0
การปรับปรุงด้วยหนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	1.3	3.0	(10.6)
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน)	223.4	278.0	(117.1)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1.0)	(0.4)	-
ภาษีเงินได้	(0.5)	(10.6)	(8.2)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	196.7	311.4	(102.6)

* งบการเงินรวม สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งได้รับการจัดประเภทใหม่ตามประกาศของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่องการกำหนดรายการย่อ
 งบกระแสเงินสดรวม สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2560 ได้รับการจัดประเภทใหม่

งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	สำหรับปี		
	2561	2560 (revised)	2559 *
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
รับดอกเบี้ย	0.2	1.6	0.2
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้(เพิ่มขึ้น)ลดลง	8.3	1.5	(1.0)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.9)	(2.2)	(4.3)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	0.5	0.1	1.2
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	8.0	1.0	(3.9)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย	(30.2)	(45.3)	(52.8)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	-	-	(20.3)
เงินเบิกเกินบัญชีและตัวสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	7.6	(147.5)	8.8
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(2.1)	(1.9)	(2.3)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1.6	5.8
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(0.5)	(0.9)	(3.5)
เงินสดรับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินและบริษัทอื่น	118.7	310.5	536.1
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินธนาคาร	(309.6)	(434.3)	(372.5)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(216.1)	(317.7)	99.5
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(11.4)	(5.4)	(7.1)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	21.7	27.1	34.1
เงินสดลดลงจากการสูญเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย	(0.4)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	9.9	21.7	27.1

* งบการเงินรวม สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งได้รับการจัดประเภทใหม่ตามประกาศของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่องการกำหนดรายการย่อ
งบกระแสเงินสดรวม สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2560 ได้รับการจัดประเภทใหม่

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		สำหรับปี		
		2561	2560	2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.0	1.7	1.4
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.06	0.05	0.04
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.4	0.4	N.A
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	50.2	102.4	167.3
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.4	0.5	0.5
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	853.3	740.7	779.5
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	4.4	5.0	5.8
ระยะเวลารับชำระหนี้	(วัน)	82.3	71.4	61.8
Cash Cycle	(วัน)	778.1	672.8	719.8
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	30.5	32.1	32.5
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	-1.1	7.6	5.1
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	-3.2	4.0	2.2
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น	(%)	-3.85	7.55	4.05
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	-0.6	4.8	3.0
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	-5.2	423.0	305.1
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.5	0.6	0.6
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.14	1.48	2.33
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	(0.3)	3.3	N.A
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	N.A	N.A	N.A
ข้อมูลต่อหุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)				
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.86	1.95	1.82
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	(0.07)	0.13	0.07

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

1. ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 556.7 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 ซึ่งมีรายได้รวมเท่ากับ 836.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.5 มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี (ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 17.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.2 ของรายได้รวม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการ รวมทั้งสิ้น 7 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือที่จะทยอยปิดการขายและรับรู้รายได้ รวมทั้งสิ้นประมาณ 3,050.9 ล้านบาท ทั้งนี้ ปัจจัยที่ทำให้รายได้จากการขายสุทธิในปี 2561 ลดลง เนื่องจากสาเหตุหลักๆ คือ บ้านในโครงการที่เปิดขายส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งบ้านบางส่วนมีกำหนดโอนในไตรมาส 1 และไตรมาส 2 ปี 2562 ประกอบกับลูกค้าหลายรายอยู่ระหว่างการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ทำให้ยอดโอนบ้านในระหว่างปีลดลงจากปีก่อน

2. ผลการดำเนินงานปี 2561

รายได้

บริษัทมีนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้อื่นประกอบไปด้วยดอกเบี้ยรับจากธนาคาร การรับเงินจองจากลูกค้าในโครงการต่างๆ โดยในปี 2559-2561 บริษัทมีรายได้แยกตามประเภทสินค้าโครงการ ดังนี้

ประเภทรายได้	ดำเนินการ โดย	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
		ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการขาย ¹⁾							
- บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	บริษัท/ บริษัทย่อย	428.6	77.0	689.3	82.4	586.0	74.2
- ทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์	บริษัท/ บริษัทย่อย	126.3	22.7	139.0	16.6	170.2	21.5
- บ้านเดี่ยว/บ้านแฝดชั้นเดียว	บริษัทย่อย	-	-	-	-	30.9	3.9
รวมรายได้จากการขาย		554.9	99.7	828.3	99.0	787.1	99.6
รายได้อื่น ²⁾		1.8	0.3	8.4 ³⁾	1.0	3.0	0.4
รวมรายได้		556.7	100.0	836.7	100.0	790.1	100.0

หมายเหตุ : 1) รับรู้รายได้จากการขายบ้านและที่ดินเมื่อโอนกรรมสิทธิ์

2) รายได้อื่นปกติ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากธนาคาร การรับเงินจองจากลูกค้าในโครงการต่างๆ

3) รายได้อื่น ในปี 2560 นอกเหนือจากรายได้อื่นๆ ปกติ คือ ประกอบด้วย เงินชดเชยจากการเวนคืนที่ดินจากกรมทางหลวงชนบท

สำหรับปี 2559-2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 787.1 ล้านบาท 828.3 ล้านบาท และ 554.9 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาลดลงคิดเป็นร้อยละ 6.6 เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5.2 และลดลงคิดเป็นร้อยละ 33.0 ตามลำดับ โดยในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นร้อยละ 74.2 และร้อยละ 21.5 ของรายได้รวม ตามลำดับ สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นร้อยละ 82.4 และร้อยละ 16.6 ของรายได้รวม ตามลำดับ และสำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นร้อยละ 77.0 และร้อยละ 22.7 ของรายได้รวม ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาตารางแสดงโครงสร้างรายได้หลักของกลุ่มบริษัทแยกตามประเภทสินค้า พบว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงในปี 2559 เนื่องจากสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม และโครงการใหม่ส่วนใหญ่ของบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาเตรียมความพร้อมของสินค้าภายในโครงการเพื่อเปิดขายทำให้ยอดขายและยอดรับรู้รายได้ลดลง อย่างไรก็ตามก็มีปริมาณการจองซื้อสูงขึ้นในบางโครงการ เนื่องจากความคืบหน้าของโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงและระบบคมนาคมในเขตบางใหญ่ บางบัวทอง และราชพฤกษ์ สำหรับปี 2560 ยอดขายและยอดรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากความพร้อมของสินค้าในโครงการ ประกอบกับการปรับขบวนการตรวจรับมอบบ้านและการยื่นขอสินเชื่อลูกค้าให้สอดคล้องกับการขายมากขึ้น และสำหรับปี 2561 ยอดขายและยอดรับรู้รายได้ลดลงเนื่องจากบ้านในโครงการที่เปิดขายส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งบ้านบางส่วนมีกำหนดโอนในไตรมาส 1 และไตรมาส 2 ปี 2562 ประกอบกับลูกค้าหลายรายอยู่ระหว่างการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ทำให้ยอดโอนบ้านในระหว่างปีลดลงจากปีก่อน

สำหรับรายได้อื่นส่วนใหญ่จะเป็นรายได้จากดอกเบี้ยรับจากเงินฝากสถาบันการเงิน และการรับเงินจอง, เงินทำสัญญาจากลูกค้าในโครงการต่างๆ โดยในปี 2559-2561 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 3.0 ล้านบาท 8.4 ล้านบาท และ 1.8 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายได้อื่นในปี 2559 ส่วนใหญ่ประมาณ 1.2 ล้านบาทเนื่องจากกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัท มีรายได้อื่น จากการได้รับค่าทดแทนจากการเวนคืนที่ดินพร้อมดอกเบี้ยตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดจำนวนรวมประมาณ 7.4 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินการอยู่รวมจำนวน 9, 9 และ 7 โครงการตามลำดับ มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้นจำนวน 1,579.85 ล้านบาท 2,561.39 ล้านบาท และ 3,050.88 ล้านบาท ตามลำดับ และมีบ้านพร้อมที่ดินที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งยังมิได้รับรู้เป็นรายได้จำนวน 25 หลัง 47 หลัง และ 24 หลัง ตามลำดับ คิดเป็นเงินจำนวน 119.1 ล้านบาท 276.6 ล้านบาท และ 140.6 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจะมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้เป็นรายได้ในปีถัดไปตามนโยบายการบัญชี

ต้นทุนขาย

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายการบัญชีรับรู้ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินโดยการปันส่วนต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของแต่ละโครงการ (โดยพิจารณาถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ และรับรู้เป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ โดยต้นทุนขายของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยต้นทุนการพัฒนาที่ดิน, ต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาส่วนกลาง และต้นทุนการกู้ยืมเงิน

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายเท่ากับ 531.6 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 67.3 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากมูลค่ารวมของต้นทุนในการดูแลบริการหลังการขายสำหรับบ้านในโครงการสูงขึ้น

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายเท่ากับ 562.5 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 67.2 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ใกล้เคียงกับปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีการปรับรูปแบบบ้านและต้นทุนก่อสร้างบางส่วนให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาดโดยยังคงนโยบายควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างสำหรับโครงการเช่นเดิมต่อเนื่องจากปี 2559

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายเท่ากับ 385.7 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 69.3 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการปัจจุบันที่ปรับตัวสูงขึ้นซึ่งส่วนหนึ่งเป็นไปตามการปรับอัตราของตลาดโดยรวมสำหรับค่าวัสดุก่อสร้าง

กำไรขั้นต้น

ในปี 2559-2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 255.5 ล้านบาท และ 265.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 32.5 และร้อยละ 32.1 ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราที่ลดลงเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าก่อสร้างจากการปรับเปลี่ยนระบบวัสดุงานก่อสร้างบางส่วนเป็นระบบแผ่นสำเร็จรูป และกลยุทธ์ด้านการปรับราคาสำหรับกลุ่มสินค้าบางกลุ่มเพื่อใช้ส่งเสริมการตลาด

สำหรับปี 2561 มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 169.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 30.5 ซึ่งลดลงจากปีก่อน โดยสาเหตุหลักๆ เนื่องจากกลยุทธ์ด้านราคาขายสำหรับกลุ่มสินค้าบางกลุ่มเพื่อใช้ส่งเสริมการตลาด กระตุ้นยอดขายและยอดจองซื้อโดยเฉพาะในช่วงครึ่งปีหลังที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2559-2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 218.1 ล้านบาท และ 210.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 27.6 และ ร้อยละ 25.1 ตามลำดับ โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 0.7 ทั้งนี้ เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณาที่เพิ่มขึ้นบางส่วนเพื่อกระตุ้นยอดขาย และการว่าจ้างพนักงานอัตราเพิ่มเติมเพื่อรองรับการเปิดขายโครงการใหม่ อย่างไรก็ตามบริษัทก็มีมาตรการควบคุมดูแลและลดค่าใช้จ่ายของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะรายได้ที่ลดลงซึ่งได้ดำเนินการมาอย่างต่อเนื่อง ส่วนในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 25.1 โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 2.5 ทั้งนี้ เนื่องจากการควบคุมค่าใช้จ่ายทางการตลาดให้เหมาะสมกับการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด การบริหารค่าใช้จ่ายในระหว่างปีและค่าใช้จ่ายเรื่องบุคลากรขณะที่ยังมีการปรับเงินเดือนประจำปี อนึ่ง บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการทบทวนประมาณการผลประโยชน์พนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสุทธิจากภาษีแล้วจำนวน 1.5 ล้านบาท แสดงไว้ในกำไร/(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 177.2 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 31.8 โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 7.6 ทั้งนี้ เนื่องจากการปรับกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายและยอดจองซื้อทำให้ส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มสูงขึ้นบางส่วน แต่ในขณะเดียวกันส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงเป็นส่วนใหญ่จากการบริหารค่าใช้จ่ายในระหว่างปีและค่าใช้จ่ายเรื่องบุคลากรขณะที่ยังมีการปรับเงินเดือนประจำปี

กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี

ในปี 2559-2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเท่ากับ 40.4 ล้านบาท 63.8 ล้านบาท และ (6.2) ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 5.1 ร้อยละ 7.6 และร้อยละ (1.1) ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน ดอกเบี้ยจากการทำสัญญาเช่าทางการเงิน และดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งส่วนหนึ่งจะถูกบันทึกเป็นต้นทุนของแต่ละโครงการในสินค้าคงเหลือ โดยในปี 2559-2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 17.7 ล้านบาท และ 19.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 2.2 และร้อยละ 2.3 ตามลำดับ

ในขณะที่ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 19.0 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 3.4 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินที่ลดลงเล็กน้อยเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการในระหว่างปี ซึ่งดอกเบี้ยส่วนใหญ่จะถูกบันทึกเป็นต้นทุนของโครงการในรายการสินค้าคงเหลือ ทั้งนี้โครงการในปี 2561 เป็นโครงการเดิมที่พัฒนาต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

เมื่อพิจารณาผลประกอบการสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อยพบว่า ในปี 2559-2560 บริษัทมีผลประกอบการกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) เท่ากับ 17.5 ล้านบาท และ 33.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) สุทธิเมื่อเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 2.2 และร้อยละ 4.0 ตามลำดับ และสำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน (17.5) ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนผลกำไรสุทธิเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ (3.2)

อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา พบว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นจากร้อยละ 4.1 และร้อยละ 7.6 ในปี 2559 และปี 2560 ตามลำดับ และปรับตัวลดลงเป็นร้อยละ (3.9) ในปี 2561

3. การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 1,179.3 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 19.7 โดยการลดลงหลักๆ มาจากสินค้าคงเหลือลดลงจำนวน 276.2 ล้านบาท ทั้งนี้ สินทรัพย์หลักของบริษัท ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือ 1,019.2 ล้านบาท, ที่ดินรอการพัฒนา 87.1 ล้านบาท, เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 21.7 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 86.4, ร้อยละ 7.4 และร้อยละ 1.8 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 982.2 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 16.7 โดยการลดลงหลักๆ มาจากสินค้าคงเหลือลดลงจำนวน 210.2 ล้านบาท ทั้งนี้ สินทรัพย์หลักของบริษัท ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือ 809.0 ล้านบาท, ที่ดินรอการพัฒนา 114.1 ล้านบาท, ที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ 11.2 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 82.4, ร้อยละ 11.6 และร้อยละ 1.1 ตามลำดับ

สินค้าคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยยังคงเน้นการพัฒนาโครงการเดิมที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องซึ่งบางโครงการอยู่ในช่วงใกล้ขายปิดจบโครงการแล้ว และได้เริ่มขยายการลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการใหม่ๆ หลายโครงการในระหว่างปี ทำให้บริษัทมีสินค้าคงเหลือโดยรวมเพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาตารางแสดงรายละเอียดของสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ พบว่ามูลค่าของสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นในปี 2559 หลักๆ มาจากโครงการที่เปิดขายในปี 2559 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการธนาคารสตรีท ราชพฤกษ์ – สถานีบางพลู, โครงการธนาคารสตรีท สถานีเซ็นทรัล-บางใหญ่ และ โครงการสิริวิลเลจ อุดรธานี – แอร์พอร์ต ซึ่งมีมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 36.6 ของสินค้าคงเหลือทั้งหมด และโครงการที่เริ่มพัฒนาในปี 2559 เพื่อรองรับการขายในปี 2560 อีก 2 โครงการ คือ โครงการธนาคารปิณฑะ ปิ่นเกล้า – สิริธร และในปี 2561 บริษัทได้โอนต้นทุนโครงการธนาคารปิณฑะ (โครงการในอนาคต) มูลค่า 27.2 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าร้อยละ 23.3 ของสินค้าคงเหลือทั้งหมด ไปเป็นที่ดินรอพัฒนา เนื่องจากมีการชะลอแผนงานก่อสร้างออกไป เพื่อรอดูสถานะตลาดอีกครั้ง

ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยเน้นการพัฒนาโครงการเดิมที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องซึ่งบางโครงการอยู่ในช่วงใกล้ขายปิดจบโครงการแล้ว ประกอบกับการบริหารการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างให้เหมาะสมทำให้บริษัทมีสินค้าคงเหลือโดยรวมลดลง ทั้งนี้ สินค้าคงเหลือโครงการธนาคารปิณฑะ ปิ่นเกล้า-สิริธร มีมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 35.9 และร้อยละ 31.3 ของสินค้าคงเหลือทั้งหมด ตามลำดับ

นอกจากนี้สินค้าคงเหลือของบริษัทและบริษัทย่อยยังประกอบด้วยสินค้าส่งเสริมการขายที่รอจะส่งมอบให้ลูกค้าเมื่อโอนกรรมสิทธิ์บ้านแล้ว อีกจำนวน 23.1 ล้านบาท และ 21.7 ล้านบาท ตามที่ได้แสดงรวมรายการไว้ในสินค้าคงเหลือ ณ สิ้นปี 2560 และ ปี 2561 ตามลำดับ

ตารางแสดงรายละเอียดของสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ

สินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ (ส่วนต้นทุนพัฒนาโครงการ)	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
- ธนาสิริ ราชพฤกษ์ - ทำนํานนท์	7.6	1.0	11.5	1.2	123.2	9.6
- ธนาซิโ อ รัตนธิเบศร์	33.0	4.2	90.6	9.1	129.8	10.2
- ธนาฮาปิเทต ราชพฤกษ์ - สิริธร	- ปิดโครงการ -		38.8	3.9	144.4	11.3
- ธนาวิลเลจ 2 พระราม 5 - บางใหญ่	11.6	1.5	46.4	4.6	114.7	9.0
- ธนาคลัสเตอร์ ราชพฤกษ์ - สถานีบางพลู	138.8	17.6	126.4	12.6	133.9	10.5
- ธนาคลัสเตอร์ สถานีเขินทรล - บางใหญ่	129.9	16.5	154.4	15.4	143.3	11.2
- สิริวิลเลจ อุดรธานี แอร์พอร์ต	182.2	23.1	192.8	19.3	191.0	14.9
- ธนาฮาปิเทต ปิ่นเกล้า - สิริธร	284.2	36.1	313.0	31.3	271.0	21.2
- ธนาซิโ พลัส (โครงการในอนาคต)	-ปรับไปเป็นที่ดินรอพัฒนา-		27.0	2.7	26.5	2.1
รวมสินค้าคงเหลือ	787.3	100.0	1,000.7	100.0	1,277.9	100.0

หมายเหตุ : บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทำการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสินค้าคงเหลือของบริษัท ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม ดังนั้น บริษัทจึงไม่พิจารณาการตั้งสำรองการด้อยค่าของสินค้าคงเหลือ

ที่ดินรอการพัฒนา (แสดงไว้ในรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ในหน้างบการเงินรวมของบริษัท)

สถานที่ตั้งที่ดินรอพัฒนา		มูลค่าทางบัญชี		
		31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2559
1	ที่ดินเปล่า กมลา อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต	60.0	60.2	59.9
2	ที่ดินเปล่า ริมถนนรัตนธิเบศร์ ต.บางรักใหญ่ อ.บางบัวทอง จ. นนทบุรี	18.5	18.5	18.5
3	ที่ดินเปล่า ในโครงการธนาสิริ รัตนธิเบศร์ ต.บางรักใหญ่ อ.บางบัวทอง จ. นนทบุรี	8.4	8.4	8.4
4	ที่ดินเปล่า ริมถนนซอยวัดไผ่เหลือง ต.บางรักพัฒนา อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	27.2	-	-
รวม		114.1	87.1	86.8

ณ สิ้นปี 2559-2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 86.8 ล้านบาท และ 87.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 5.9 และร้อยละ 7.4 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเนื่องจากส่วนของการใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 114.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 11.6 โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2560 เนื่องจากการปรับแผนการพัฒนาและก่อสร้างเป็นโครงการในอนาคต

ทั้งนี้ที่ดินรอพัฒนาถูกจัดประเภทใหม่แสดงไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น สำหรับปี 2559 และปี 2560

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2559-2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ เท่ากับ 17.9 ล้านบาท 14.8 ล้านบาท และ 11.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 1.2, ร้อยละ 1.3 และร้อยละ 1.1 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยเครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ และส่วนปรับปรุงอาคารและสำนักงานต่าง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2559-2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เท่ากับ 5.0 ล้านบาท 4.5 ล้านบาท และ 8.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 0.3, ร้อยละ 0.4 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากรายการขาดทุนสะสม เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และงบประมาณดูแลส่วนกลางก่อนส่งมอบให้นิติบุคคลโครงการ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2559-2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 114.2 ล้านบาท 111.4 ล้านบาท และ 127.7 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นในปี 2561 เนื่องจากโอนโครงการธนาชีโอ พลัส (โครงการในอนาคต) มาจากต้นทุน

ทั้งนี้ในปี 2559 และปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีการจัดประเภทรายการใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยได้รวมที่ดินรอพัฒนา จำนวน 86.8 ล้านบาท 87.1 ล้านบาท และ และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดการใช้ จำนวน 20.0 ล้านบาท และ 18.6 ล้านบาท แสดงไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นสำหรับปี 2559 และปี 2560 ตามลำดับ

4. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานในปี 2559-2561 จำนวน (102.6) ล้านบาท 311.4 ล้านบาท และ 196.7 ล้านบาท ตามลำดับ

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

สำหรับปี 2560 บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงานในระหว่างปีดีขึ้น ส่วนหนึ่งจากความพร้อมของสินค้าในโครงการ ประกอบกับการปรับขบวนการตรวจรับมอบบ้านและการยื่นขอสินเชื่อลูกค้าให้สอดคล้องกับการขายมากขึ้น ประกอบกับบริษัทได้เน้นการพัฒนาและขายบ้านในโครงการปัจจุบันเป็นหลัก ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 311.4 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในระหว่างปี ส่วนหนึ่งจากรายได้จากการขายลดลงสาเหตุมาจากโครงการที่เปิดขายเป็นโครงการเดิมที่พัฒนาต่อเนื่องจากปีก่อนซึ่งส่วนใหญ่บ้านในโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ประกอบกับลูกค้าหลายรายอยู่ระหว่างการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 196.7 ล้านบาท

กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุนในปี 2559-2561 มีจำนวน (3.9) ล้านบาท 1.0 ล้านบาท และ 8.0 ล้านบาท ตามลำดับ

กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงินในปี 2559-2561 มีจำนวน 99.5 ล้านบาท (317.7) ล้านบาท และ (216.1) ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่นเพื่อพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับเงินสตรรับเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้บริษัทได้จ่ายเงินปันผลในปี 2559 จำนวน 20.3 ล้านบาท และมีการจ่ายดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมโครงการเพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2560 และปี 2561

โดยสรุปบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2559-2561 เท่ากับ 27.1 ล้านบาท 21.7 ล้านบาท และ 9.9 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันสิ้นปี 2559-2561 อยู่ที่ 1.4 เท่า 1.7 เท่า และ 2.0 เท่า ตามลำดับ สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของบริษัทในปี 2559-2561 อยู่ที่ 0.04 เท่า 0.05 เท่า และ 0.06 เท่า ตามลำดับ เนื่องด้วยนโยบายการขายในระหว่างปี 2559-2561 เพื่อสร้างยอดขายและกระแสเงินสดทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อน ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วมีอัตราค่อนข้างต่ำ เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือ โดยที่สินค้าคงเหลือจะเพิ่มขึ้นตามมูลค่าขายที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับนโยบายการสร้างบ้าน (บางส่วน) เสริมก่อนขายและการรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2559-2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,008.5 ล้านบาท 686.8 ล้านบาท และ 510.8 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น (ลดลง) จาก ณ สิ้นปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 30.5, (31.9) และ (25.6%) ตามลำดับ โดยหนี้สินรวมส่วนใหญ่ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ เช่น เจ้าหนี้การค้า, เจ้าหนี้เงินรับประกันผลงาน และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า เป็นต้น

โดย ณ วันสิ้นปี 2559 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 837.3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 83.0 และ ณ วันสิ้นปี 2560-2561 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 564.9 ล้านบาท และ 380.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 82.2 และร้อยละ 74.4 ตามลำดับ ประกอบด้วยส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 446.1 ล้านบาท และ 251.8 ล้านบาท สำหรับปี 2560-2561 ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 37.8 และร้อยละ 25.6 ตามลำดับ

สำหรับเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2559-2561 มีจำนวนเท่ากับ 56.3 ล้านบาท 57.1 ล้านบาท และ 56.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 3.8 ร้อยละ 8.3 และร้อยละ 11.1 ตามลำดับ โดยบริษัทมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ส่วนบริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อนำไปซื้อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อจากผู้ประกอบการรายอื่น โดยในช่วงแรกบริษัทย่อยยังไม่มีگردำเนินธุรกิจใดๆ จึงไม่มีกระแสเงินสดเพียงพอและยังคงไม่สามารถที่จะขอกู้เงินจากสถาบันการเงินได้จึงจำเป็นต้องพึ่งพากระแสเงินสดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม ในการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นเฉพาะในช่วงแรกของการทำโครงการของบริษัทย่อย ซึ่งตามแผนงานการพัฒนาโครงการ ในอนาคตคาดว่าบริษัทย่อยจะสามารถมีรายได้เพิ่มขึ้นและลดการพึ่งพาเงินกู้จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้ โดยมีทรัพย์สินที่สามารถนำไปใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ได้ในรูปของที่ดินระหว่างพัฒนาได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในระหว่างปี และสำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมลดลง เนื่องจากการชำระคืนตัวแลกเงินระยะสั้นและเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินที่เพิ่มสูงขึ้นจากสถานการณ์การขายที่เริ่มมีทิศทางดีขึ้นในระหว่างปี และการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการตามสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เมื่อพิจารณาหนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย พบว่าโดยส่วนใหญ่จะมาจากเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้เงินรับประกันผลงาน และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจะเป็นเงินจองและเงินทำสัญญาที่ได้รับจากลูกค้าแต่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2559-2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินดังกล่าวจำนวน 162.9 ล้านบาท 108.5 ล้านบาท และ 113.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 16.2, ร้อยละ 15.8 และร้อยละ 22.1 ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2559-2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 460.5 ล้านบาท 492.5 ล้านบาท และ 471.4 ล้านบาท ตามลำดับ

การจ่ายเงินปันผล

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

ในปี 2560 และปี 2561 บริษัทงดจ่ายเงินปันผล

โครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2559-2561 มีค่าเท่ากับ 2.3 เท่า 1.5 เท่า และ 1.1 เท่า ตามลำดับ เป็นอัตราที่เพิ่มขึ้นในปี 2559 เนื่องจากการลงทุนในโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นหลายโครงการซึ่งได้รับเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการในระหว่างปี ส่วนในปี 2560 มีอัตราส่วนที่ลดลงเนื่องจากบริษัทมีสภาพคล่องที่ดีขึ้นและมีการชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการตามสัดส่วนของบ้านที่โอนขายไปในระหว่างปีได้มากขึ้น ส่วนในปี 2561 มีอัตราส่วนที่ลดลงเนื่องจากการบริหารการก่อสร้างและเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการให้เหมาะสมมากขึ้นและชำระเงินกู้จากสถาบันการเงินได้ตามสัญญา

5. ภาระผูกพัน

■ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างก่อสร้าง

บริษัทได้ทำสัญญาในการก่อสร้างโครงการต่างๆ กับผู้รับเหมา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2559-2561 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 73.0 ล้านบาท 36.0 ล้านบาท และ 39.0 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับบริษัทย่อยมีภาระผูกพันในสัญญาก่อสร้างโครงการกับผู้รับเหมาเป็นจำนวนเงิน 17.9 ล้านบาท 7.4 ล้านบาท และ 5.9 ล้านบาท ตามลำดับ

■ ภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทและบริษัทย่อย

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559-2561 บริษัทมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันระบบสาธารณูปโภคให้กับหน่วยงานราชการเป็นจำนวนเงิน 69.7 ล้านบาท 69.7 ล้านบาท และ 62.0 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันระบบสาธารณูปโภคให้กับหน่วยงานราชการเป็นจำนวนเงิน 30.6 ล้านบาท 30.3 ล้านบาท และ 13.0 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งบริษัทมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันการซื้อวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างเป็นจำนวน 10.4 ล้านบาท 6.8 ล้านบาท และ 2.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2559-2561 ตามลำดับ