

ส่วนที่ 3
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560-2562

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 31 ธันวาคม 2562

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	5.8	0.7	9.9	1.0	21.7	1.8
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	73.3	8.8	15.3	1.6	6.8	0.6
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	615.9	73.7	809.0	82.4	1,019.2	86.4
เงินลงทุนทั่วไป	-	-	0.3	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.1	-	0.1	-	1.1	0.1
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	695.1	83.1	834.7	85.0	1,048.7	88.9
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	6.4	0.8	11.2	1.1	14.8	1.3
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0.4	-	0.0	-	0.0	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	4.9	0.6	8.6	0.9	4.5	0.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	129.2	15.5	127.7	13.0	111.4	9.4
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	140.9	16.9	147.5	15.0	130.7	11.1
รวมสินทรัพย์	836.1	100.0	982.2	100.0	1,179.3	100.0
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	79.4	9.5	60.7	6.2	53.1	4.5
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หนี้สินหมุนเวียนอื่น	84.7	10.1	89.8	9.1	86.6	7.3
ภาษีนิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	-	-	0.2	-
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระในปี	60.0	7.2	-	-	-	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	161.6	19.3	251.8	25.6	446.1	37.8
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	18.0	2.2	23.2	2.4	21.9	1.9
รวมหนี้สินหมุนเวียน	403.7	48.3	425.5	43.3	607.9	51.5
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	3.9	0.5	67.6	6.9	65.7	5.6
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	21.9	2.6	17.8	1.8	13.2	1.1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	25.7	3.1	85.3	8.7	78.9	6.7
รวมหนี้สิน	429.4	51.4	510.8	52.0	686.8	58.2

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 31 ธันวาคม 2562

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	329.0	39.4	329.2	33.5	255.0	21.6
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	253.2	30.3	253.2	25.8	253.2	21.5
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	35.4	4.2	35.4	3.6	35.4	3.0
กำไรสะสม						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	15.7	1.9	15.7	1.6	15.7	1.3
กำไร(ขาดทุน)สะสมยังไม่ได้จัดสรร	82.6	9.9	143.4	14.6	160.9	13.6
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.9)	(0.1)	(0.9)	(0.1)	(0.9)	(0.1)
ส่วนของบริษัทใหญ่	386.1	46.2	446.8	45.5	464.3	39.4
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	20.6	2.5	24.6	2.5	28.2	2.4
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	406.7	48.6	471.4	48.0	492.5	41.8
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	836.1	100.0	982.2	100.0	1,179.3	100.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 31 ธันวาคม 2562

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ปี 2562		ปี 2561 **		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายสุทธิ	392.1	99.7	554.9	99.7	828.3	99.0
รายได้อื่น	1.3	0.3	1.8	0.3	8.4	1.0
รวมรายได้	393.5	100.0	556.7	100.0	836.8	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	307.1	78.0	385.7	69.3	562.5	67.2
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	128.1	32.5	177.2	31.8	210.4	25.1
รวมค่าใช้จ่าย	435.1	110.6	562.9	101.1	772.9	92.4
กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	(41.7)	(10.6)	(6.2)	(1.1)	63.8	7.6
ต้นทุนทางการเงิน	19.4	4.9	19.0	3.4	19.4	2.3
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	3.7	0.9	(4.1)	(0.7)	10.9	1.3
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(64.7)	(16.4)	(21.2)	(3.8)	33.5	4.0
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(60.7)	(15.4)	(17.5)	(3.2)	33.8	4.0
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(4.0)	(1.0)	(3.6)	(0.6)	(0.3)	-
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(64.7)	(16.4)	(21.2)	(3.8)	33.5	4.0
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดค่าใหม่ของผลปย.พนักงาน	-	-	-	-	(1.5)	(0.2)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	(64.7)	(16.4)	(21.2)	(3.8)	32.0	3.8
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)รวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(60.7)	(15.4)	(17.5)	(3.2)	32.3	3.9
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(4.0)	(1.0)	(3.6)	(0.6)	(0.3)	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	(64.7)	(16.4)	(21.2)	(3.8)	32.0	3.8
กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)**	(0.240)		(0.069)		0.134	
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ล้านหุ้น)	253.2		253.2		253.2	
กำไรสุทธิต่อหุ้น Fully Diluted (บาทต่อหุ้น)***	(0.24)		(0.07)		0.13	

หมายเหตุ : ในปี 2562 ปรับการรายงานตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า เริ่มบังคับใช้ 1 มกราคม 2562

งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวม		
	2562	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(61.0)	(25.2)	44.4
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)			
ค่าเสื่อมราคาตัดจำหน่าย	4.3	5.5	5.3
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	4.1	5.6	3.8
ขาดทุนจากการสูญเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย	0.0	0.0	
การปรับปรุงดอกเบี้ยรับ	(0.0)	(0.2)	(1.6)
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	19.4	19.0	19.4
กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(0.0)	(0.5)	(0.1)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้จากการดำเนินงานอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(57.9)	(8.3)	5.7
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง	197.0	194.2	297.0
การปรับปรุงด้วยที่ดินรอการพัฒนา(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(0.7)	(0.0)	(0.4)
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์อื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	0.6	3.6	4.1
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(8.4)	3.2	(58.3)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(5.2)	1.3	3.0
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน)	153.1	223.4	278.0
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	(1.0)	(0.4)
ภาษีเงินได้	(0.0)	(0.5)	(10.6)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	92.1	196.7	311.4

งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวม		
	2562	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
รับดอกเบี้ย	0.0	0.2	1.6
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(1.4)	8.3	1.5
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.5)	(0.9)	(2.2)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	0.7	0.5	0.1
เงินสดรับจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	0.3	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(0.9)	8.0	1.0
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย	(20.1)	(30.2)	(45.3)
เงินเบิกเกินบัญชีและตัวสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	18.7	7.6	(147.5)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(2.7)	(2.1)	(1.9)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1.6
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(0.5)	(0.9)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	60.0		
เงินสดรับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินและบริษัทอื่น	93.4	118.7	310.5
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมธนาคาร	(244.5)	(309.6)	(434.3)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(95.3)	(216.1)	(317.7)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(4.1)	(11.4)	(5.4)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	9.9	21.7	27.1
เงินสดลดลงจากการสูญเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย	-	(0.4)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	5.8	9.9	21.7

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		สำหรับปี		
		2562	2561	2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.7	2.0	1.7
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.20	0.06	0.05
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.2	0.4	0.4
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	8.8	50.2	102.4
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.4	0.4	0.5
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	835.3	853.3	740.7
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	3.5	4.4	5.0
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	102.3	82.3	71.4
Cash Cycle	(วัน)	773.7	778.1	672.8
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	21.7	30.5	32.1
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	-10.6	-1.1	7.6
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	-15.4	-3.2	4.0
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น	(%)	-14.58	-3.85	7.55
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	-4.6	-0.6	4.8
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	-422.9	-5.2	423.0
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.4	0.5	0.6
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.11	1.14	1.48
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	(2.2)	(0.3)	3.3
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	N.A.	N.A.	N.A.
ข้อมูลต่อหุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)				
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.61	1.86	1.95
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	(0.24)	(0.07)	0.13

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

1. ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 393.5 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ซึ่งมีรายได้รวมเท่ากับ 556.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.3 มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี (ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 60.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.4 ของรายได้รวม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการ รวมทั้งสิ้น 5 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือที่จะทยอยปิดการขายและรับรู้รายได้ รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,754 ล้านบาท ทั้งนี้ ปัจจัยที่ทำให้รายได้จากการขายสุทธิในปี 2562 ลดลง เนื่องจากสาเหตุหลักๆ คือ จำนวนลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการลดลงสอดคล้องกับสถานการณ์โดยรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับหลายโครงการที่เปิดขายอยู่ในช่วงขายใกล้ปิดจบโครงการ และผลกระทบจากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการเข้มงวดหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้ยอดโอนบ้านในระหว่างปีลดลงจากปีก่อน (ทั้งนี้บริษัทได้เริ่มถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562)

2. ผลการดำเนินงานปี 2562

รายได้

บริษัทมีนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่า ที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนกรรมสิทธิ์หลังจากหักรายการส่งเสริมการขายที่ถือเป็นการจ่ายเงินแทนลูกค้า ในส่วนของรายได้อื่นประกอบด้วยดอกเบี้ยรับจากธนาคาร การรับเงินจองจากลูกค้าในโครงการต่างๆ โดยในปี 2560-2562 บริษัทมีรายได้แยกตามประเภทสินค้าโครงการ ดังนี้

ประเภทรายได้	ดำเนินการ โดย	ปี 2562*		ปี 2561		ปี 2560	
		ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการขาย ¹⁾							
- บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	บริษัท/ บริษัทย่อย	300.6	76.4	428.6	77.0	689.3	82.4
- ทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์	บริษัท/ บริษัทย่อย	91.6	23.3	126.3	22.7	139.0	16.6
รวมรายได้จากการขาย		392.1	99.7	554.9	99.7	828.3	99.0
รายได้อื่น ²⁾		1.3	0.3	1.8	0.3	8.4 ³⁾	1.0
รวมรายได้		393.5	100.0	556.7	100.0	836.7	100.0

หมายเหตุ : 1) รับรู้รายได้จากการขายบ้านและที่ดินเมื่อโอนกรรมสิทธิ์

* ในปี 2562 ปรับการรายงานตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า เริ่มบังคับใช้ 1 มกราคม 2562

2) รายได้อื่นปกติ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากธนาคาร การรับเงินจองจากลูกค้าในโครงการต่างๆ

3) รายได้อื่น ในปี 2560 นอกเหนือจากรายได้อื่นๆ ปกติ คือ ประกอบด้วย เงินชดเชยจากการเวนคืนที่ดินจากกรมทางหลวงชนบท

สำหรับปี 2560-2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 828.3 ล้านบาท 554.9 ล้านบาท และ 392.1 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5.2 ลดลงคิดเป็นร้อยละ 33.0 และลดลงคิดเป็นร้อยละ 29.3 ตามลำดับ โดยในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นร้อยละ 82.4 และร้อยละ 16.6 ของรายได้รวม ตามลำดับ สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และ

ทาวน์เฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 77.0 และร้อยละ 22.7 ของรายได้รวม ตามลำดับ และสำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขาย บ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 76.4 และร้อยละ 23.3 ของรายได้รวม ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาตารางแสดงโครงสร้างรายได้หลักของกลุ่มบริษัทแยกตามประเภทสินค้า พบว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นในปี 2560 เนื่องมาจากความพร้อมของสินค้าในโครงการ ประกอบกับการปรับขบวนการตรวจรับมอบบ้านและการยื่นขอสินเชื่อลูกค้าให้สอดคล้องกับการขายมากขึ้น สำหรับปี 2561 ยอดขายและยอดรับรู้รายได้ลดลงเนื่องมาจากบ้านในโครงการที่เปิดขายส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งบ้านบางส่วนมีกำหนดโอนในไตรมาส 1 และไตรมาส 2 ปี 2562 ประกอบกับลูกค้าหลายรายอยู่ระหว่างการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ทำให้ยอดโอนบ้านในระหว่างปีลดลงจากปีก่อน และสำหรับปี 2562 ยอดขายและยอดรับรู้รายได้ลดลงเนื่องมาจากจำนวนลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการลดลงสอดคล้องกับสถานการณ์โดยรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับหลายโครงการที่เปิดขายอยู่ในช่วงขายใกล้ปิดจบโครงการ และผลกระทบจากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการเข้มงวดหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้ยอดโอนบ้านในระหว่างปีลดลงจากปีก่อน ประกอบกับผลกระทบต่อยอดรายได้ลดลง 13.0 ล้านบาทจากการจัดประเภทรายการจากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย ให้ปรับเป็นหักจากรายได้ตามสัญญาแทน ซึ่งบริษัทได้เริ่มถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562

สำหรับรายได้ในส่วนใหญ่จะเป็นรายได้จากการดอกเบี้ยรับจากเงินฝากสถาบันการเงิน และการรับเงินจอง, เงินทำสัญญาจากลูกค้าในโครงการต่างๆ โดยในปี 2560-2562 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 8.4 ล้านบาท 1.8 ล้านบาท และ 1.3 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายได้อื่นในปี 2560 ส่วนใหญ่จากการได้รับค่าทดแทนจากการเวนคืนที่ดินพร้อมดอกเบี้ยตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดจำนวนรวมประมาณ 7.4 ล้านบาท และในปี 2561 ประมาณ 0.5 ล้านบาทมาจากการจำหน่ายทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินการอยู่รวมจำนวน 9, 7 และ 5 โครงการตามลำดับ มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้นจำนวน 2,561.39 ล้านบาท 3,050.88 ล้านบาท และ 3,504.75 ล้านบาท ตามลำดับ และมีบ้านพร้อมที่ดินที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งยังมิได้รับรู้เป็นรายได้จำนวน 47 หลัง 24 หลัง และ 15 หลัง ตามลำดับ คิดเป็นเงินมูลค่า 276.6 ล้านบาท 140.6 ล้านบาท และ 119.9 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจะมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้เป็นรายได้ในปีถัดไปตามนโยบายการบัญชี

ต้นทุนขาย

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายการบัญชีรับรู้ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินโดยการปันส่วนต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของแต่ละโครงการ (โดยพิจารณาถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ และรับรู้เป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ โดยต้นทุนขายของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยต้นทุนการพัฒนาที่ดิน, ต้นทุนค่าก่อสร้างและพัฒนาส่วนกลาง และต้นทุนการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้บริษัทได้เริ่มถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 โดยบันทึกต้นทุนสินค้าส่งเสริมการขายเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนในการขายโครงการ จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายเท่ากับ 562.5 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 67.2 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ใกล้เคียงกับปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีการปรับรูปแบบบ้านและต้นทุนก่อสร้างบางส่วนให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาดโดยยังคงนโยบายควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างสำหรับโครงการเช่นเดิมต่อเนื่องจากปี 2559

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายเท่ากับ 385.7 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 69.3 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการปัจจุบันที่ปรับตัวสูงขึ้นซึ่งส่วนหนึ่งเป็นไปตามการปรับอัตราของตลาดโดยรวมสำหรับค่าวัสดุก่อสร้าง

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายเท่ากับ 307.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 78.0 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากกลยุทธ์ทางการตลาดและขายซึ่งได้ปรับราคาขายลดลงบางส่วน ในขณะที่ยังมีการวางแผนงาน

ก่อสร้างและควบคุมต้นทุนการก่อสร้างให้รัดกุมมากขึ้นทุกโครงการ ทั้งนี้บริษัทได้เริ่มถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 โดยบันทึกต้นทุนสินค้าส่งเสริมการขายเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนในการขายโครงการ จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย มูลค่าผลกระทบต้นทุนขายเพิ่มขึ้นในปี 2562 รวม 10.4 ล้านบาท

กำไรขั้นต้น

ในปี 2560-2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 265.8 ล้านบาท และ 169.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 32.1 และร้อยละ 30.5 ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราที่ลดลงเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าก่อสร้างจากการปรับเปลี่ยนระบบวัสดุงานก่อสร้างบางส่วนเป็นระบบแผ่นสำเร็จรูป และกลยุทธ์ด้านการปรับราคาสำหรับกลุ่มสินค้าบางกลุ่มเพื่อใช้ส่งเสริมการตลาด

สำหรับปี 2562 มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 85.1 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 21.7 ซึ่งลดลงจากปีก่อน โดยสาเหตุหลักๆ เนื่องมาจากกลยุทธ์ทางการตลาดและขายซึ่งได้ปรับราคาขายลดลงบางส่วนเพื่อใช้ส่งเสริมการตลาด กระตุ้นยอดขายและยอดจองซื้อ ในขณะที่ยังมีการวางแผนงานก่อสร้างและควบคุมต้นทุนการก่อสร้างให้รัดกุมมากขึ้นทุกโครงการ ประกอบกับผลกระทบจากการเริ่มถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2560-2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 210.4 ล้านบาท และ 177.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 25.1 และ ร้อยละ 31.8 ตามลำดับ โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 2.5 ทั้งนี้ เนื่องจากการควบคุมค่าใช้จ่ายทางการตลาดให้เหมาะสมกับการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด การบริหารค่าใช้จ่ายในระหว่างปีและค่าใช้จ่ายเรื่องบุคลากรขณะที่ยังมีการปรับเงินเดือนประจำปี อนึ่ง บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการทบทวนประมาณการผลประโยชน์พนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสุทธิจากภาษีแล้วจำนวน 1.5 ล้านบาท แสดงไว้ในกำไร/(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 177.2 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 31.8 โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 6.7 ทั้งนี้ เนื่องจากการปรับกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายและยอดจองซื้อทำให้ส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มสูงขึ้นบางส่วน แต่ในขณะเดียวกันส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงเป็นส่วนใหญ่จากการบริหารค่าใช้จ่ายในระหว่างปีและค่าใช้จ่ายเรื่องบุคลากรขณะที่ยังมีการปรับเงินเดือนประจำปี

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 128.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 32.5 โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 0.7 ทั้งนี้ เนื่องมาจากกลยุทธ์ทางการตลาดและขายซึ่งได้ปรับราคาขายลดลงบางส่วนเพื่อใช้ส่งเสริมการตลาด กระตุ้นยอดขายและยอดจองซื้อ ในขณะที่ยังควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าใช้จ่ายในการบริหารในระหว่างปีให้ลดลง ประกอบกับผลกระทบจากการเริ่มถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562

กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี

ในปี 2560-2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเท่ากับ 63.8 ล้านบาท (6.2) ล้านบาท และ (41.7) ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 7.6 ร้อยละ (1.1) และร้อยละ (10.6) ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน ดอกเบี้ยจากการทำสัญญาเช่าทางการเงิน และดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งส่วนหนึ่งจะถูกบันทึกเป็นต้นทุนของแต่ละ

โครงการในสินค้าคงเหลือ โดยในปี 2560-2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 19.4 ล้านบาท และ 19.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 2.3 และร้อยละ 3.4 ตามลำดับ

ในขณะที่ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 19.4 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 4.9 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินที่ลดลงเล็กน้อยเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการในระหว่างปี ซึ่งดอกเบี้ยส่วนใหญ่จะถูกบันทึกเป็นต้นทุนของโครงการในรายการสินค้าคงเหลือ ทั้งนี้โครงการในปี 2562 เป็นโครงการเดิมที่พัฒนาต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

เมื่อพิจารณาผลประกอบการสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อยพบว่า ในปี 2560-2561 บริษัทมีผลประกอบการกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี (ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) เท่ากับ 33.8 ล้านบาท และ (17.5) ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนเมื่อเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 4.0 และร้อยละ (3.2) ตามลำดับ และสำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี (ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน (60.7) ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ (15.4)

อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา พบว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นจากร้อยละ 7.6 และร้อยละ (3.9) ในปี 2560 และปี 2561 ตามลำดับ และปรับตัวลดลงเป็นร้อยละ (14.6) ในปี 2562

3. การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

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

และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 836.1 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 คิดเป็นร้อยละ 14.9 โดยการลดลงหลักๆ มาจากสินค้าคงเหลือลดลงจำนวน 193.1 ล้านบาท ทั้งนี้ สินทรัพย์หลักของบริษัท ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือ 615.9 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนา 114.8 ล้านบาท ที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ 6.4 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 73.7, ร้อยละ 13.7 และร้อยละ 0.8 ตามลำดับ

สินค้าคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2560-2562 บริษัทและบริษัทย่อยเน้นการพัฒนาโครงการเดิมที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องซึ่งบางโครงการอยู่ในช่วงใกล้ขาย ปิดจบโครงการแล้ว ประกอบกับการบริหารการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างให้เหมาะสม ทำให้บริษัทมีสินค้าคงเหลือโดยรวมลดลง ทั้งนี้ สินค้าคงเหลือโครงการธนาสาปแพต ปิ่นเกล้า-สิรินธร มีมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 31.3 ร้อยละ 35.9 และร้อยละ 33.2 ของสินค้าคงเหลือทั้งหมดตามลำดับ

นอกจากนี้สินค้าคงเหลือของบริษัทและบริษัทย่อยยังประกอบด้วยสินค้าส่งเสริมการขายที่รอจะส่งมอบให้ลูกค้าเมื่อโอนกรรมสิทธิ์บ้านแล้ว อีกจำนวน 21.7 ล้านบาท 23.1 ล้านบาท และ 18.0 ล้านบาท ตามที่ได้แสดงรวมรายการไว้ในสินค้าคงเหลือ ณ สิ้นปี 2560 ถึง ปี 2562 ตามลำดับ

ตารางแสดงรายละเอียดของสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ

สินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ (ส่วนต้นทุนพัฒนาโครงการ)	31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
- ธนาสิริ ราชพฤกษ์ - ทาน้ำนนท์	- ปิดโครงการ -		7.6	1.0	11.5	1.2
- ธนาซิไอ รัตนานิเบศร์	10.3	1.7	33.0	4.2	90.6	9.1
- ธนาฮาบีแพต ราชพฤกษ์ - สิริธร	- ปิดโครงการ -		- ปิดโครงการ -		38.8	3.9
- ธนาวิลเลจ 2 พระราม 5 - บางใหญ่	- ปิดโครงการ -		11.6	1.5	46.4	4.6
- ธนาคลัสเตอร์ ราชพฤกษ์ - สถานีบางพลู	109.5	18.3	138.8	17.6	126.4	12.6
- ธนาคลัสเตอร์ สถานีเซ็นทรัล - บางใหญ่	118.5	19.8	129.9	16.5	154.4	15.4
- สิริวิลเลจ อุดรธานี แอร์พอร์ต	160.1	26.8	182.3	23.2	192.8	19.3
- ธนาฮาบีแพต ปิ่นเกล้า - สิริธร	199.5	33.4	284.2	36.1	313.0	31.3
- ธนาซิไอ พลัส (โครงการในอนาคต)	- ปรับไปเป็นที่ดินรอพัฒนา -				27.0	2.7
รวมสินค้าคงเหลือ	597.9	100.0	787.3	100.0	1,000.7	100.0

หมายเหตุ : บริษัทได้แจ้งผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทำการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสินค้าคงเหลือของบริษัท ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม ดังนั้น บริษัทจึงไม่พิจารณาการตั้งสำรองการด้อยค่าของสินค้าคงเหลือ

ที่ดินรอการพัฒนา (แสดงไว้ในรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ในหน้างบการเงินรวมของบริษัท)

สถานที่ตั้งที่ดินรอพัฒนา		มูลค่าทางบัญชี		
		31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2560
1	ที่ดินเปล่า ริมถนนรัตนานิเบศร์ ต.บางรักใหญ่ อ.บางบัวทอง จ. นนทบุรี	18.5	18.5	18.5
2	ที่ดินเปล่า โครงการธนาสิริ รัตนานิเบศร์ ต.บางรักใหญ่ อ.บางบัวทอง จ. นนทบุรี	8.4	8.4	8.4
3	ที่ดินเปล่า ริมถนนซอยวัดไผ่เหลือง ต.บางรักพัฒนา อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	27.5	27.2	-
4	ที่ดินเปล่า กมลา อ.กะทุ่ม จ.ภูเก็ต	60.0	60.0	60.2
5	ที่ดินเปล่า อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	0.4	-	-
รวม		114.8	114.1	87.1

ณ สิ้นปี 2560-2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 87.1 ล้านบาท และ 114.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 7.4 และร้อยละ 11.6 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเนื่องจากส่วนของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 114.8 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 13.7 โดยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2561 เนื่องจากบริษัทมีแผนการพัฒนาและก่อสร้างโครงการใหม่ในอนาคต

ทั้งนี้ที่ดินรอพัฒนาถูกจัดประเภทใหม่แสดงไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น สำหรับปี 2560-2562

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2560-2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ เท่ากับ 14.8 ล้านบาท 11.2 ล้านบาท และ 6.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 1.3, ร้อยละ 1.1 และร้อยละ 0.8 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยเครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ และส่วนปรับปรุงอาคารและสำนักงานข้าง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2560-2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เท่ากับ 4.5 ล้านบาท 8.6 ล้านบาท และ 4.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 0.4, ร้อยละ 0.9 และร้อยละ 0.6 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากรายการขาดทุนสะสม เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และงบประมาณดูแลส่วนกลางก่อนส่งมอบให้นิติบุคคลโครงการ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2560-2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 111.4 ล้านบาท 127.7 ล้านบาท และ 129.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นในปี 2561 เนื่องจากโครงการธนาชีโอ พลัส (โครงการในอนาคต) ที่บันทึกปรับปรุงรายการมาจากบัญชีต้นทุน

ทั้งนี้ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีการจัดประเภทรายการใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยได้รวมที่ดินรอพัฒนา จำนวน 87.1 ล้านบาท และ และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดการใช้ จำนวน 18.6 ล้านบาท แสดงไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

4. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานในปี 2560-2562 จำนวน 311.4 ล้านบาท 196.7 ล้านบาท และ 92.1 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2560 บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงานในระหว่างปีดีขึ้น ส่วนหนึ่งจากความพร้อมของสินค้าในโครงการ ประกอบกับการปรับขบวนการตรวจรับมอบบ้านและการยื่นขอสินเชื่อลูกค้าให้สอดคล้องกับการขายมากขึ้น ประกอบกับบริษัทได้เน้นการพัฒนาและขายบ้านในโครงการปัจจุบันเป็นหลัก ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้จากการดำเนินงานจำนวน 311.4 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในระหว่างปี ส่วนหนึ่งจากรายได้จากการขายลดลงสาเหตุมาจากโครงการที่เปิดขายเป็นโครงการเดิมที่พัฒนาต่อเนื่องจากปีก่อนซึ่งส่วนใหญ่บ้านในโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ประกอบกับลูกค้าหลายรายอยู่ระหว่างการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้จากการดำเนินงานจำนวน 196.7 ล้านบาท

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในระหว่างปี ส่วนหนึ่งจากรายได้จากการขายลดลงสาเหตุมาจากโครงการที่เปิดขายเป็นโครงการเดิมที่พัฒนาต่อเนื่องจากปีก่อนซึ่งส่วนใหญ่บ้านในโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวนลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการลดลงสอดคล้องกับสถานการณ์โดยรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบจากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการเข้มงวดหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้ยอดโอนบ้านในระหว่างปีลดลงจากปีก่อน ประกอบกับผลกระทบจากการจัดประเภทรายการซึ่งบริษัทได้เริ่มถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ส่งผลให้มีกระแสเงินสดได้จากการดำเนินงานจำนวน 92.1 ล้านบาท

กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุนในปี 2560-2562 มีจำนวน 1.0 ล้านบาท 8.0 ล้านบาท และ (0.9) ล้านบาท ตามลำดับ

กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงินในปี 2560-2562 มีจำนวน (317.7) ล้านบาท (216.1) ล้านบาท และ (95.3) ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่นเพื่อพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับ

เงินสดรับเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้บริษัทไม่มีการจ่ายเงินปันผลในปี 2560-2562 และมีการจ่ายดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมโครงการลดลงในระหว่างปี 2561 และปี 2562

โดยสรุปบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2560-2562 เท่ากับ 21.7 ล้านบาท 9.9 ล้านบาท และ 5.8 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันสิ้นปี 2560-2562 อยู่ที่ 1.7 เท่า 2.0 เท่า และ 1.7 เท่า ตามลำดับ สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของบริษัทในปี 2560-2562 อยู่ที่ 0.05 เท่า 0.06 เท่า และ 0.20 เท่า ตามลำดับ เนื่องด้วยนโยบายการขายในระหว่างปี 2560-2561 เพื่อสร้างยอดจองและกระแสเงินสดทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อน และในปี 2562 สถานการณ์โดยรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบจากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการเข้มงวดหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวลดลงจากปี 2561 ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วมีอัตราค่อนข้างต่ำเนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือ โดยที่สินค้าคงเหลือจะเพิ่มขึ้นตามมูลค่าขายที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับนโยบายการสร้างบ้าน (บางส่วน) เสร็จก่อนขายและการรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2560-2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 686.8 ล้านบาท 510.8 ล้านบาท และ 429.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น (ลดลง) จาก ณ สิ้นปีก่อนคิดเป็นร้อยละ (31.9), (25.6) และ (15.9) ตามลำดับ โดยหนี้สินรวมส่วนใหญ่ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ เช่น เจ้าหนี้การค้า, เจ้าหนี้เงินรับประกันผลงาน และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า เป็นต้น

โดย ณ วันสิ้นปี 2560-2562 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 564.9 ล้านบาท 380.0 ล้านบาท และ 244.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 82.2, 74.4 และ 57.0 ตามลำดับ ประกอบด้วยส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 446.1 ล้านบาท 251.8 ล้านบาท และ 161.6 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2560-2562 คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 65.0, 49.3 และ 37.6 ตามลำดับ

สำหรับเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2560-2562 มีจำนวนเท่ากับ 57.1 ล้านบาท 56.6 ล้านบาท และ 56.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 8.2 ร้อยละ 11.1 และร้อยละ 13.2 ตามลำดับ โดยบริษัทมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ส่วนบริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อนำไปซื้อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อจากผู้ประกอบการรายอื่น โดยในช่วงแรกบริษัทย่อยยังไม่ได้มีการดำเนินธุรกิจใดๆ จึงไม่มีกระแสเงินสดเพียงพอและยังคงไม่สามารถที่จะขอเงินจากสถาบันการเงินได้จึงจำเป็นต้องพึ่งพากระแสเงินสดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม ในการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นเฉพาะในช่วงแรกของการทำโครงการของบริษัทย่อย ซึ่งตามแผนงานการพัฒนาโครงการ ในอนาคตคาดว่าบริษัทย่อยจะสามารถมีรายได้เพิ่มขึ้นและลดการพึ่งพาเงินกู้จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้ โดยมีทรัพย์สินที่สามารถนำไปใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ได้ในรูปของที่ดินระหว่างพัฒนาได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2560-2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมลดลง เนื่องจากการชำระคืนตัวแลกเงินระยะสั้นและเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินที่เพิ่มสูงขึ้นจากสถานการณ์การขายที่เริ่มมีทิศทางดีขึ้นในระหว่างปี และการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการตามสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และสำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมลดลงจากปีก่อน เนื่องจากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการตามสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับโครงการเดิมที่ได้พัฒนาต่อเนื่องจากปีก่อน

เมื่อพิจารณาหนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย พบว่าโดยส่วนใหญ่จะมาจากเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้เงินรับประกันผลงาน และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจะเป็นเงินจองและเงินทำสัญญาที่ได้รับจากลูกค้าแต่ยังไม่รับรู้

เป็นรายได้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคมปี 2559-2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินดังกล่าวจำนวน 108.5 ล้านบาท 113.0 ล้านบาท และ 102.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 15.8, 22.1 และ 23.9 ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2560-2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 492.5 ล้านบาท 471.4 ล้านบาท และ 406.7 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

ในระหว่างปี 2560-2562 บริษัทงดจ่ายเงินปันผล

โครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2560-2562 มีค่าเท่ากับ 1.5 เท่า 1.1 เท่า และ 1.1 เท่า ตามลำดับ เป็นอัตราส่วนที่ลดลงเนื่องจากในปี 2560 บริษัทมีสภาพคล่องที่ดีขึ้นและมีการชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการตามสัดส่วนของบ้านที่โอนขายไปในระหว่างปีได้มากขึ้น ส่วนในปี 2561 และปี 2562 มีอัตราส่วนที่ลดลงเนื่องจากการบริหารการก่อสร้างและเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการให้เหมาะสมมากขึ้นและชำระเงินกู้จากสถาบันการเงินได้ตามสัญญา

5. ภาระผูกพัน

■ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างก่อสร้าง

บริษัทได้ทำสัญญาในการก่อสร้างโครงการต่างๆ กับผู้รับเหมา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2560-2562 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 36.0 ล้านบาท 39.0 ล้านบาท และ 20.7 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับบริษัทย่อยมีภาระผูกพันในสัญญาก่อสร้างโครงการกับผู้รับเหมาเป็นจำนวนเงิน 7.4 ล้านบาท 5.9 ล้านบาท และ 4.3 ล้านบาท ตามลำดับ

■ ภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทและบริษัทย่อย

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560-2562 บริษัทมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันระบบสาธารณูปโภคให้กับหน่วยงานราชการเป็นจำนวนเงิน 69.7 ล้านบาท 62.0 ล้านบาท และ 23.3 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันระบบสาธารณูปโภคให้กับหน่วยงานราชการเป็นจำนวนเงิน 30.3 ล้านบาท 13.0 ล้านบาท และ 12.6 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งบริษัทมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันการซื้อวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างเป็นจำนวน 6.8 ล้านบาท 2.0 ล้านบาท และ 2.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2560-2562 ตามลำดับ