

12. ฐานะทางการเงิน

12.1 งบการเงิน

12.1.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

จากรายงานผู้สอบบัญชี คือ นายพิศิษฐ์ ชีวะเรืองโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 2803 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สิบสองปันนา จำกัด ซึ่งได้ตรวจสอบ งบการเงินประจำงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 2546 และ 2547 มีความเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ อันประกอบด้วย งบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด แสดงฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

อนึ่ง บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงหลักการบัญชีเกี่ยวกับการตีราคาของที่ดินด้วยราคาที่เป็นใหม่ (แนวทางที่อาจเลือกปฏิบัติ) เป็นแสดงด้วยราคาทุน (แนวทางที่กำหนดให้ถือปฏิบัติ) ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 ที่ออกโดยสมาคม นักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย บริษัทฯ ได้ปรับปรุงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง ดังกล่าวย้อนหลังต่องบการเงินปี 2545 และ 2546 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 และ 2546 ลดลงเป็นจำนวน 26.0 ล้านบาท

บริษัทฯ ยังได้เปลี่ยนแปลงหลักการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จเป็นเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ได้ปรับปรุงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวย้อนหลังต่องบการเงินปี 2545 และ 2546 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้กำไรสุทธิสำหรับปี 2545 เพิ่มขึ้น 19.9 ล้านบาท (2.9 บาทต่อหุ้น) และปี 2546 เพิ่มขึ้น 35.8 ล้านบาท (3.1 บาทต่อหุ้น) กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรต้นปี 2545 ลดลง 19.3 ล้านบาท กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรต้นปี 2546 และ 2547 เพิ่มขึ้น 0.6 ล้านบาท และ 36.4 ล้านบาท ตามลำดับ

เพื่อให้การแสดงผลงบการเงินของบริษัทฯ สามารถเปรียบเทียบได้อย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ จึงจัดทำงบการเงิน 3 ปีเปรียบเทียบ ประจำงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545 2546 และ 2547 ซึ่งตรวจสอบโดยนายพิศิษฐ์ ชีวะเรืองโรจน์ โดยได้ทำการปรับปรุงรายการที่เปลี่ยนแปลงหลักการบัญชีดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะใช้งบการเงินฉบับดังกล่าวในการอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ และได้ยื่นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ด. พร้อมกับร่างหนังสือชี้ชวนแล้ว

ข้อมูลทางการเงินที่แสดงอยู่ในเอกสารฉบับนี้ ได้มีการเปิดเผยข้อมูลตัวเลขบางส่วนเพื่อความสะดวกในการนำเสนอ

12.1.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทฯ

งบการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วย

- งบการเงินปี 2545 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2545 - วันที่ 31 ธันวาคม 2545
- งบการเงินปี 2546 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2546 - วันที่ 31 ธันวาคม 2546
- งบการเงินปี 2547 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2547 - วันที่ 31 ธันวาคม 2547
- งบการเงินสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2548

งบดุล

| งบดุล | รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | งวดเก้าเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 | |
|--|---------------------------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|---|--------------|
| | 2545 | | 2546 | | 2547 | | จำนวน | ร้อยละ |
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| สินทรัพย์ | | | | | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | | | | |
| เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน | 159,852 | 5.5 | 314,577 | 5.9 | 136,763 | 1.6 | 324,088 | 3.6 |
| เงินลงทุนชั่วคราวในเงินฝากออมทรัพย์ | 18,568 | 0.6 | 54,729 | 1.0 | 19,437 | 0.2 | 45,818 | 0.5 |
| เงินฝากประจำและตั๋วสัญญาใช้เงิน | | | | | | | | |
| ลูกหนี้ค้างค้ำชำระ | 8,648 | 0.3 | 5,001 | 0.1 | 3,489 | 0.0 | 9,442 | 0.1 |
| ลูกหนี้บริษัทย่อย | - | - | - | - | - | - | 9,800 | 0.1 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี) | - | - | - | - | - | - | 3,200 | 0.0 |
| สินค้าคงเหลือ | 2,365,614 | 80.8 | 4,355,793 | 81.4 | 7,489,955 | 85.3 | 7,235,640 | 80.4 |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน - สุทธิจากค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญจำนวน 6.9 ล้านบาทในปี 2548 2547 2546 และ 2545 | 179,546 | 6.1 | 89,895 | 1.7 | 20,314 | 0.2 | 26,784 | 0.3 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 23,272 | 0.8 | 30,293 | 0.6 | 49,391 | 0.6 | 50,085 | 0.6 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 2,755,500 | 94.1 | 4,850,288 | 90.7 | 7,719,349 | 87.9 | 7,704,857 | 85.6 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | | | | |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย | - | - | - | - | - | - | 4,067 | 0.00 |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ | 171,143 | 5.8 | 492,084 | 9.2 | 1,037,343 | 11.8 | 1,124,034 | 12.5 |
| ที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน | - | - | - | - | - | - | 127,830 | 1.4 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ | 2,260 | 0.1 | 6,045 | 0.1 | 26,569 | 0.3 | 40,916 | 0.5 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 173,403 | 5.9 | 498,129 | 9.3 | 1,063,912 | 12.1 | 1,296,847 | 14.4 |
| รวมสินทรัพย์ | 2,928,903 | 100.0 | 5,348,417 | 100.0 | 8,783,261 | 100.0 | 9,001,704 | 100.0 |

งบดุล (ต่อ)

(หน่วย: พันบาท)

| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | งวดเก้าเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 | |
|---|---------------------------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|---|--------------|
| | 2545 | | 2546 | | 2547 | | 2548 | |
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 370,876 | 12.7 | 800,126 | 15.0 | 1,072,250 | 12.2 | 1,041,065 | 11.6 |
| เจ้าหนี้การค้า | 159,845 | 5.5 | 231,406 | 4.3 | 365,578 | 4.2 | 352,714 | 3.9 |
| เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน | 33,236 | 1.1 | 563,575 | 10.5 | 476,004 | 5.4 | 341,949 | 3.8 |
| เงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - | - | 270,231 | 3.1 | 927,021 | 10.3 |
| หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | 100,000 | 1.8 | 100,000 | 1.1 | 300,000 | 3.3 |
| เงินกู้ยืมจากกรรมการ (ไม่คิดดอกเบี้ย) | 41,726 | 1.4 | 8,384 | 0.2 | - | - | - | - |
| เงินมัดจำจากลูกค้า | 223,813 | 7.6 | 266,445 | 5.0 | 309,024 | 3.5 | 314,260 | 3.5 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | 76,862 | 2.6 | 52,751 | 1.0 | 91,493 | 1.0 | 154,061 | 1.7 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 40,884 | 1.4 | 68,547 | 1.3 | 90,191 | 1.0 | 74,758 | 0.8 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 947,242 | 32.3 | 2,091,234 | 39.1 | 2,774,769 | 31.5 | 3,505,828 | 38.9 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | | | | |
| เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะยาว-ถึงกำหนดชำระในเดือนมีนาคม 2547 | 27,226 | 1.0 | - | - | - | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - | - | 1,928,345 | 22.0 | 1,261,805 | 14.0 |
| หุ้นกู้ระยะยาว-สุทธจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | 400,000 | 7.5 | 300,000 | 3.4 | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 27,226 | 1.0 | 400,000 | 7.5 | 2,228,345 | 25.4 | 1,261,805 | 14.0 |
| รวมหนี้สิน | 974,468 | 33.3 | 2,491,234 | 46.6 | 5,003,114 | 56.9 | 4,767,633 | 52.9 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น * | | | | | | | | |
| ทุนเรือนหุ้น - หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 และมูลค่าหุ้นละ 100 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 | | | | | | | | |
| ทุนจดทะเบียน 2,232,500,000 หุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 และ จำนวน 1,700,000,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 | | | | | | | | |
| ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว - 1,700,000,000 หุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 และวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 6,660,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 และ 2545 | 660,000 | | 660,000 | | 1,700,000 | | 1,700,000 | |
| ทุนที่ชำระแล้วร้อยละ 70 ในปี 2546 และร้อยละ 25 ในปี 2545-10,400,000 หุ้น | 260,000 | | 728,000 | | - | | - | |
| รวมทุนเรือนหุ้นที่ชำระแล้ว | 920,000 | 31.4 | 1,388,000 | 26.0 | 1,700,000 | 19.4 | 1,700,000 | 18.9 |
| กำไรสะสม | | | | | | | | |
| - สำรองตามกฎหมาย | 66,000 | 2.2 | 92,000 | 1.7 | 138,800 | 1.6 | 170,000 | 1.9 |
| - ที่ยังไม่ได้จัดสรร | 968,435 | 33.1 | 1,377,183 | 25.7 | 1,941,347 | 22.1 | 2,364,071 | 26.3 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 1,954,435 | 66.7 | 2,857,183 | 53.4 | 3,780,147 | 43.1 | 4,234,071 | 47.1 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 2,928,903 | 100.0 | 5,348,417 | 100.0 | 8,783,261 | 100.0 | 9,001,704 | 100.0 |

* หมายเหตุ - บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของหุ้นโดยลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นเดิมหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2548

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

| งบกำไรขาดทุน | รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | งวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ | |
|---|---------------------------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| | 2545 | | 2546 | | 2547 | | 30 กันยายน 2548 | |
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ |
| รายได้ | | | | | | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 2,604,053 | 99.7 | 3,723,886 | 99.5 | 4,868,151 | 99.9 | 5,354,809 | 99.8 |
| ส่วนแบ่งในกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย | | | | | | | 3,068 | 0.0 |
| รายได้อื่น | 7,459 | 0.3 | 17,412 | 0.5 | 3,338 | 0.1 | 8,472 | 0.2 |
| รวมรายได้ | 2,611,512 | 100.0 | 3,741,298 | 100.0 | 4,871,489 | 100.0 | 5,366,349 | 100.0 |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | | | | |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 1,472,770 | 56.4 | 2,251,943 | 60.2 | 2,990,119 | 61.4 | 3,438,574 | 64.1 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 259,846 | 9.9 | 389,494 | 10.4 | 719,700 | 14.8 | 664,703 | 12.4 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 1,732,616 | 66.3 | 2,641,437 | 70.6 | 3,709,819 | 76.2 | 4,103,277 | 76.5 |
| กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ | 878,896 | 33.7 | 1,099,861 | 29.4 | 1,161,670 | 23.8 | 1,263,072 | 23.5 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 332 | 0.0 | 8,130 | 0.2 | 45,891 | 0.9 | 67,749 | 1.3 |
| ภาษีเงินได้ | 112,961 | 4.3 | 138,102 | 3.7 | 185,576 | 3.8 | 276,449 | 5.1 |
| กำไรสุทธิ | 765,603 | 29.4 | 953,629 | 25.5 | 930,203 | 19.1 | 918,874 | 17.1 |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) | 111.66 | | 82.40 | | 63.99 | | 54.05 | |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) | 1.12 | | 0.82 | | 0.64 | | 0.54 | |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) (ภายหลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนไม่รวมการ จัดสรรหุ้นส่วนเกิน) | - | | - | | 0.44 | | - | |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) (ภายหลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนรวมการ จัดสรรหุ้นส่วนเกิน) | - | | - | | 0.43 | | - | |

งบกระแสเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

| งบกระแสเงินสด | รอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | งวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 |
|---|-------------------------------------|------------------|--------------------|--|
| | 2545 | 2546 | 2547 | |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| กำไรสุทธิ | 765,603 | 953,629 | 930,204 | 918,874 |
| รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญและตัดจำหน่ายหนี้สูญ | 1,744 | 10,742 | - | - |
| ค่าเพื่อการลบลูกค้าของสินค้าคงเหลือ | - | 6,423 | 29,932 | (810) |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี | 11,236 | 15,514 | 40,400 | 63,012 |
| ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร | (1) | (2,783) | 961 | 1,086 |
| ส่วนแบ่งในกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย | - | - | - | (3,068) |
| กำไรจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | 778,582 | 983,525 | 1,001,497 | 979,094 |
| สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น) | | | | |
| ลูกหนี้ค้างงวดค้างชำระ | (5,279) | 3,647 | 1,512 | (5,953) |
| ลูกหนี้จากบริษัทย่อย | - | - | - | (9,800) |
| สินค้าคงเหลือ | (1,263,903) | (1,996,602) | (3,164,094) | 271,472 |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน | (125,171) | 82,691 | 69,581 | (6,470) |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | (4,384) | (10,802) | (19,098) | (694) |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | (1,016) | (3,800) | (24,574) | (13,381) |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง) | | | | |
| เจ้าหนี้การค้า | 48,571 | 71,561 | 134,172 | (39,721) |
| เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน | 60,462 | 503,112 | (87,571) | (134,055) |
| เงินมัดจำจากลูกค้า | 125,045 | 42,632 | 42,576 | 5,239 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | 61,034 | (24,111) | 38,743 | 62,567 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | (46,861) | 27,663 | 21,644 | (15,433) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน | (372,920) | (320,484) | (1,985,612) | 1,092,865 |

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย: พันบาท)

| งบกระแสเงินสด | รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | งวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 |
|---|---------------------------------------|------------------|------------------|--|
| | 2545 | 2546 | 2547 | |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน | | | | |
| เงินลงทุนชั่วคราวในเงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำและตั๋วสัญญาใช้เงินลดลง (เพิ่มขึ้น) | (9,672) | (36,161) | 35,292 | (26,381) |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น | | | | (3,200) |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น | - | - | - | (999) |
| สินทรัพย์ถาวรเพิ่มขึ้น | (31,149) | (336,644) | (583,836) | (270,462) |
| เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร | 16,053 | 2,986 | 1,266 | 1,387 |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน | (24,768) | (369,819) | (547,278) | (299,655) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) | 368,698 | 429,250 | 1,575,402 | (31,185) |
| เงินกู้ยืมจากกรรมการลดลง | (45,090) | (33,342) | (8,384) | - |
| เงินรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว | - | - | 1,012,090 | 1,141,376 |
| เงินรับจากการออกหุ้นกู้ | - | 500,000 | - | - |
| เงินรับจากการเพิ่มทุน | 260,000 | 468,000 | 312,000 | - |
| ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว | - | - | (116,792) | (1,151,126) |
| ชำระคืนหุ้นกู้ | - | - | (100,000) | (100,000) |
| จ่ายเงินปันผล | (270,600) | (518,880) | (319,240) | (464,950) |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน | 313,008 | 845,028 | 2,355,076 | (605,885) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (84,680) | 154,725 | (177,814) | 187,325 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี | 244,532 | 159,852 | 314,577 | 136,763 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี | 159,852 | 314,577 | 136,763 | 324,088 |
| ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม | | | | |
| เงินสดจ่ายในระหว่างปีสำหรับ | | | | |
| ดอกเบี้ยจ่าย (รวมส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการก่อสร้าง จำนวน 67.9 ล้านบาท 27.8 ล้านบาท และ 8.2 ล้านบาท ในปี 2547, 2546, 2545 ตามลำดับ และ 36.0 ล้านบาทในปี 2548) | 8,495 | 30,585 | 113,292 | 122,902 |
| ภาษีเงินได้ | 51,927 | 162,214 | 146,834 | 241,136 |

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะทางการเงิน (โปรดดูคำนิยามในเอกสารแนบ 5)

| | หน่วย | รอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | งวดเก้าเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 |
|--|--------|-------------------------------------|--------|---------|---|
| | | 2545 | 2546 | 2547 | |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio) | | | | | |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง ⁽¹⁾ | เท่า | 2.9 | 2.3 | 1.9 | 2.2 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ⁽¹⁾ | เท่า | 0.2 | 0.2 | 0.0 | 0.1 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด ⁽¹⁾ | เท่า | N/A | (0.2) | (0.7) | N/A |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า | เท่า | N/A | 545.7 | 1,146.8 | N/A |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย | วัน | N/A | 0.7 | 0.3 | N/A |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ⁽²⁾⁽³⁾ | เท่า | N/A | N/A | 3.9 | N/A |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย | วัน | N/A | N/A | 92.3 | N/A |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ | เท่า | N/A | 4.6 | 3.7 | N/A |
| ระยะเวลาชำระหนี้ | วัน | N/A | 78.3 | 97.3 | N/A |
| Cash cycle | วัน | N/A | N/A | (4.7) | N/A |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio) | | | | | |
| อัตรากำไรขั้นต้น | ร้อยละ | 43.4 | 39.5 | 38.6 | 35.8 |
| อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน | ร้อยละ | 33.7 | 29.4 | 23.8 | 23.5 |
| อัตรากำไรอื่น | ร้อยละ | - | - | - | - |
| อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร | ร้อยละ | (42.4) | (29.1) | (170.9) | 86.5 |
| อัตรากำไรสุทธิ | ร้อยละ | 29.4 | 25.5 | 19.1 | 17.1 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น | ร้อยละ | N/A | 39.6 | 28.0 | N/A |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio) | | | | | |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ | ร้อยละ | N/A | 23.0 | 13.2 | N/A |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร | ร้อยละ | N/A | 292.3 | 126.9 | N/A |
| อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์ ⁽¹⁾ | ร้อยละ | N/A | 90.4 | 68.9 | N/A |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio) | | | | | |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | เท่า | 0.5 | 0.9 | 1.3 | 1.1 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย | เท่า | (782.0) | (21.4) | (38.2) | 21.2 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน | เท่า | 1.1 | 0.3 | 1.8 | (0.5) |
| อัตราการจ่ายเงินปันผล | ร้อยละ | 35.3 | 54.4 | 34.3 | N/A |

- หมายเหตุ -
- (1) บริษัทฯ มีสัญญาเงินกู้ระยะยาวกับธนาคารในประเทศหลายแห่ง ในสัญญาเงินกู้ได้กำหนดให้บริษัทฯ ชำระคืนเงินกู้ตามสัดส่วนของที่ดินที่บริษัทฯ ได้ไปถือนำจองและจำหน่ายให้แก่ลูกค้าในช่วงเวลาที่ระบุในสัญญาตามงบการเงินที่ผ่านการสอบทานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547 บริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทเงินกู้ระยะสั้นที่ถึงกำหนดชำระเกิน 1 ปี ซึ่งเดิมได้ถูกจัดไว้เป็นเงินกู้ระยะสั้น ซึ่งไม่มีกำหนดระยะเวลาชำระคืนเงินกู้เป็นเงินกู้ระยะยาว
 - (2) ตามงบการเงินที่ผ่านการสอบทานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 และ 2547 บริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทบ้านในโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาบางส่วน (บ้านที่สร้างเสร็จแล้วแต่ยังมีได้บันทึกเป็นบ้านพร้อมที่จะขาย) โดยแสดงแยกต่างหากจากที่ดินและบ้านพร้อมที่ดินเพื่อขาย เพื่อประโยชน์ในการแสดงข้อมูล และเพื่อใช้แสดงเปรียบเทียบในงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547
 - (3) สินค้าคงเหลือคำนวณจากมูลค่าบ้านที่สร้างเสร็จ สำหรับโครงการที่พัฒนาเสร็จสิ้นแล้วเท่านั้น

12.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ในการอ่านคำอธิบายและบทวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน นักลงทุนควรศึกษาข้อมูลทางการเงิน และงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ได้รับการตรวจสอบแล้ว รวมทั้งหมายเหตุประกอบงบการเงินและข้อมูลที่น่าเสนอไว้ในเอกสารฉบับนี้ประกอบ โดยบริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีไทย ข้อมูลทางการเงินที่แสดงไว้ในตารางภายใต้หัวข้อนี้ เป็นข้อมูลภายใต้งบการเงินรวม การวิเคราะห์อัตราและมูลค่า รวมทั้งข้อมูลโดยเฉลี่ยในงบดุล เป็นการคำนวณจากงบดุลรายปี

12.2.1 ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนประเภทบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดที่มีส่วนแบ่งการตลาดสูง และถือเป็นผู้นำตลาดบ้านทาวน์เฮ้าส์สำหรับผู้มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง โดยบริษัทฯ เชื่อว่าบริษัทฯ มีส่วนแบ่งการตลาดบ้านทาวน์เฮ้าส์สูงสุดเมื่อพิจารณาจากยอดจำนวนหน่วยการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านทาวน์เฮ้าส์ที่สร้างโดยผู้ประกอบการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล บ้านทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจาก BOI

บริษัทฯ เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่รายที่มีการบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง ทำให้สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ และบริษัทฯ ได้มีการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการก่อสร้าง ทำให้บริษัทฯ สามารถที่จะใช้กลยุทธ์ทางด้านราคาในการกำหนดราคาขายที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ สร้างได้ต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่น เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยในรูปแบบ ขนาด และทำเลที่ใกล้เคียงกัน

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยในปี 2547 มีรายได้จำนวน 4,868.2 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 1,144.3 ล้านบาทจากในปี 2546 ที่มีจำนวน 3,723.9 ล้านบาท หรือเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.7 ในปี 2546 มีรายได้เพิ่มขึ้นจากในปี 2545 ซึ่งมีจำนวน 2,604.1 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,119.8 ล้านบาท หรือเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.0

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2547 เท่ากับ 930.2 ล้านบาท ซึ่งลดลง 23.4 ล้านบาท จากกำไรสุทธิในปี 2546 ที่มีจำนวน 953.6 ล้านบาท หรือเป็นการลดลงร้อยละ 2.5 และในปี 2546 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 188.0 ล้านบาท จากปี 2545 ซึ่งมีจำนวน 765.6 ล้านบาท หรือเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.6

ปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต

ความผันผวนของเศรษฐกิจและมาตรการของรัฐ

รายได้หลักของบริษัทฯ ได้แก่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะสัมพันธ์กับสถานะเศรษฐกิจ โดยในช่วงที่ผ่านมาสถานะเศรษฐกิจของประเทศอยู่ในเกณฑ์ที่ดี รวมทั้งการที่รัฐออกนโยบายและมาตรการต่าง ๆ เพื่อกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นมาโดยตลอด ดังนั้น ความผันผวนหรือความตกต่ำของเศรษฐกิจ รวมทั้งมาตรการต่าง ๆ ของรัฐในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะมีผลกระทบต่อปริมาณการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อยอดขายและกำไรของบริษัทฯ

ที่ดิน วัสดุก่อสร้างและแรงงาน

บริษัทฯ ต้องมีที่ดินเพื่อใช้ในการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดินเปล่า (Land Bank) ทำให้บริษัทฯ ต้องหาซื้อที่ดินในบริเวณที่ต้องการทุกครั้งที่บ้านบริษัทฯ ต้องการก่อสร้างโครงการใหม่ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ ต้องซื้อที่ดินในราคาที่สูงกว่าที่บ้านบริษัทฯ กำหนด ไม่สามารถซื้อที่ดินในเนื้อที่ที่ต้องการได้ หรือไม่สามารถหาซื้อที่ดินได้เลย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนขาย

อสังหาริมทรัพย์ หรืออาจไม่สามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้ตามจำนวนที่ต้องการ หรืออาจไม่สามารถก่อสร้างได้เลย ซึ่งจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักในการก่อสร้าง ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา ราคาวัสดุก่อสร้างได้ปรับตัวสูงขึ้นมาโดยตลอด ทำให้บริษัทฯ ต้องซื้อวัสดุก่อสร้างในราคาที่แพงขึ้น นอกจากนี้ การที่ความต้องการวัสดุก่อสร้างได้เพิ่มขึ้น อาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถหาซื้อวัสดุก่อสร้างได้ทันในเวลาที่กำหนด หรืออาจไม่สามารถหาซื้อได้เลย ซึ่งในกรณีทั้งหลายดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ

การก่อสร้างของบริษัทฯ จำเป็นต้องมีบุคลากรที่เชี่ยวชาญในการปฏิบัติงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง วิศวกรและผู้ควบคุมการก่อสร้าง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังต้องจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน และแรงงานเพื่อช่วยในการก่อสร้าง ดังนั้น การขาดแคลนบุคลากรที่เชี่ยวชาญ รวมทั้งผู้รับเหมาหรือแรงงานดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัทฯ

เงินลงทุนในธุรกิจของบริษัทฯ

ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนจำนวนมากเพื่อลงทุนในด้านต่าง ๆ เช่น ต้องซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง หรือต้องจ่ายค่าจ้างผู้รับเหมา โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในกรณีที่บริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดโครงการจำนวนมาก เช่น ในปี 2548 ที่บริษัทฯ จะเปิดโครงการบ้านทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวจำนวน 12 โครงการจะทำให้บริษัทฯ ต้องลงทุนไปก่อนเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ การที่บริษัทฯ นำเทคโนโลยีที่ทันสมัยต่าง ๆ มาใช้ในการก่อสร้าง ทำให้บริษัทฯ ต้องลงทุนในเรื่องเทคโนโลยีดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการสร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนในการก่อสร้าง ได้แก่ โรงงานผลิตห้องน้ำสำเร็จรูปพร้อมปุกระเบื้องแล้วเสร็จ ซึ่งจะใช้เวลาลงทุนประมาณ 120.0 ล้านบาท เป็นต้น อีกทั้งในบางครั้ง บริษัทฯ อาจต้องลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในทำเลต่าง ๆ ซึ่งยอดขายของโครงการต่าง ๆ ดังกล่าวอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมาย เหตุการณ์ทั้งหลายดังกล่าวทำให้บริษัทฯ ต้องมีเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนที่เพียงพอตลอดเวลา ซึ่งโดยหลัก บริษัทฯ จะกู้เงินจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เพื่อนำเงินกู้ดังกล่าวมาเป็นเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน ดังนั้น หากบริษัทฯ มีเงินลงทุนไม่เพียงพอและไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนได้ อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ รวมทั้งฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

การได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI

บริษัทฯ ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI สำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในหลายโครงการ โดยสิทธิประโยชน์หลักที่บริษัทฯ ได้รับ ได้แก่ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการขายบ้านในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI เป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการดังกล่าว และหากกิจการในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมีผลขาดทุน บริษัทฯ สามารถนำผลขาดทุนหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังจากระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาอีก 5 ปี ซึ่งหากสิทธิประโยชน์ดังกล่าวได้หมดลงก่อนที่จะสามารถขายที่อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนได้หมด จะทำให้บริษัทฯ ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราปกติสำหรับรายได้ในส่วนที่เหลือ ซึ่งจะทำให้กำไรสุทธิของบริษัทฯ ลดลง

การเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ภายหลังจากที่บริษัทฯ เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในปี 2548 บริษัทฯ จะเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราที่ลดลงจากร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 25 เป็นระยะเวลา 5 รอบบัญชี ตั้งแต่ปี 2549 - 2553 จึงทำให้บริษัทฯ ลดค่าใช้จ่ายทางด้านภาษีเงินได้นิติบุคคลลงได้

รายได้รวมของบริษัทฯ

รายได้หลักของบริษัทฯ เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ รายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI และรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI รายได้จากการขายบ้านเดี่ยว และรายได้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยที่รายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ทั้ง 2 ส่วนทั้งที่ได้รับการส่งเสริม และไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI จะมาจากโครงการ “บ้านพุกกษา” เป็นหลัก สำหรับรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวจะมาจากโครงการ “กัสสร” เป็นหลัก นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีรายได้อื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

รายได้รวมของบริษัทฯ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยรายได้รวมของบริษัทฯ ในปี 2546 นั้นมีจำนวนเท่ากับ 3,741.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,129.8 ล้านบาทจากยอดรายได้รวมจำนวน 2,611.5 ล้านบาทในปี 2545 หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.3 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมาจากการที่บริษัทฯ เปิดตัวโครงการใหม่ในตลาดบ้านทาวน์เฮ้าส์อย่างต่อเนื่อง และการเปิดตัวของโครงการรูปแบบใหม่ในรูปแบบของบ้านเดี่ยว ทำให้บริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวได้เพิ่มขึ้น โดยในปี 2546 บริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านทาวน์เฮ้าส์ได้จำนวนทั้งสิ้น 4,043 หลัง จาก 14 โครงการ เพิ่มขึ้น 797 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 24.6 เมื่อเทียบกับปี 2545 และสามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวได้ 284 หลัง จาก 3 โครงการ เพิ่มขึ้น 183 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 181.2 เมื่อเทียบกับปี 2545 ซึ่งเหตุผลดังกล่าวทำให้รายได้จากโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นจำนวน 663.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มร้อยละ 28.3 และจากโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นจำนวน 459.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มร้อยละ 192.9 เมื่อเทียบกับปี 2545 สำหรับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวนั้นสอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ ในการเพิ่มสินค้ารูปแบบต่าง ๆ ให้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ ซึ่งเริ่มตั้งแต่บ้านทาวน์เฮ้าส์สำหรับผู้มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง และบ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูง สำหรับในปี 2547 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้น 4,871.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1,130.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.2 จากรายได้ทั้งหมดของปี 2546 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ดังกล่าวเกิดจากการเปิดตัวโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ทั้งในส่วนบ้านของทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถที่จะโอนกรรมสิทธิ์บ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวได้เพิ่มขึ้นมากกว่าปี 2546 โดยในปี 2547 บริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านทาวน์เฮ้าส์ได้จำนวนทั้งสิ้น 4,964 หลัง จาก 15 โครงการ เพิ่มขึ้น 921 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 22.8 เมื่อเทียบกับปี 2546 และสามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวได้ 367 หลัง จาก 9 โครงการ เพิ่มขึ้น 83 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 29.2 เมื่อเทียบกับปี 2546 ซึ่งเหตุผลดังกล่าวทำให้รายได้จากโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นจำนวน 763.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มร้อยละ 25.4 และจากโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นจำนวน 370.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มร้อยละ 53.1 เมื่อเทียบกับปี 2546

หากพิจารณาในเชิงสัดส่วน รายได้หลักของบริษัทฯ มาจากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ โดยในปี 2545 2546 และ 2547 บริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้ของการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ทั้งที่ได้รับการและไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ในอัตราร้อยละ 89.9 ร้อยละ 80.5 และร้อยละ 77.5 ตามลำดับ รายได้หลักอันดับสองของบริษัทฯ คือรายได้ที่มาจากโครงการบ้านเดี่ยว ซึ่งมีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 9.1 ร้อยละ 18.6 และร้อยละ 21.9 ของรายได้ทั้งหมดในปี 2545 2546 และ 2547 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของสัดส่วนการบ้านเดี่ยวนั้น มาจากการที่บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพของตลาดบ้านเดี่ยว ซึ่งมีขนาดใหญ่กว่า และมีการเจริญเติบโตสูงกว่าบ้านทาวน์เฮ้าส์ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทฯ จึงได้ทำการปรับกลยุทธ์ และเริ่มพัฒนาสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวภายใต้ชื่อ “กัสสร” ตั้งแต่ปี 2544 เป็นต้นมา

(หน่วย: ล้านบาท)

| | รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | งวดกันเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 | |
|--|---------------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--|--------------|
| | 2545 | | 2546 | | 2547 | | จำนวน | ร้อยละ |
| | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | จำนวน | ร้อยละ | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | | | | | | | | |
| บ้านทาวน์เฮ้าส์ | 2,347.2 | 89.9 | 3,011.0 | 80.5 | 3,774.5 | 77.5 | 2,948.3 | 54.9 |
| - โครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จาก BOI | 1,545.4 | 59.2 | 1,762.9 | 47.1 | 2,266.7 | 46.5 | 1,447.1 | 26.9 |
| - โครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จาก BOI | 801.8 | 30.7 | 1,248.1 | 33.4 | 1,507.8 | 31.0 | 1,501.2 | 28.0 |
| บ้านเดี่ยว | 238.3 | 9.1 | 698.0 | 18.6 | 1,068.7 | 21.9 | 2,387.7 | 44.5 |
| อื่น ๆ | 18.6 | 0.7 | 14.9 | 0.4 | 25.0 | 0.5 | 18.8 | 0.4 |
| รวมรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ | 2,604.1 | 99.7 | 3,723.9 | 99.5 | 4,868.2 | 99.9 | 5,354.8 | 99.8 |
| รายได้อื่น | 7.4 | 0.3 | 17.4 | 0.5 | 3.3 | 0.1 | 8.5 | 0.1 |
| ส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทย่อย | - | - | - | - | - | - | 3.0 | 0.1 |
| รวมรายได้ | 2,611.5 | 100.0 | 3,741.3 | 100.0 | 4,871.5 | 100.0 | 5,366.3 | 100.0 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 1,472.8 | 56.4 | 2,251.9 | 60.2 | 2,990.1 | 61.4 | 3,438.6 | 64.1 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | | | | | | | | |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน | 83.8 | 3.2 | 88.3 | 2.4 | 147.7 | 3.0 | 168.1 | 3.1 |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณา | 88.1 | 3.4 | 136.8 | 3.7 | 139.1 | 2.9 | 140.8 | 2.6 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | | | | | | | | |
| อื่น ๆ | 48.6 | 1.9 | 92.6 | 2.5 | 120.1 | 2.5 | 66.2 | 2.3 |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน | 14.3 | 0.5 | 27.9 | 0.7 | 54.2 | 1.1 | 22.6 | 0.4 |
| ค่าธรรมเนียมการโอนและค่า ภาษีธุรกิจเฉพาะ | 4.3 | 0.2 | 5.6 | 0.1 | 201.1 | 4.1 | 215.8 | 4.0 |
| ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค | 20.7 | 0.8 | 38.3 | 1.0 | 57.5 | 1.2 | 51.2 | 1.0 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขายและ บริหาร | 259.8 | 10.0 | 389.5 | 10.4 | 719.7 | 14.8 | 664.7 | 12.4 |
| รวมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร | 1,732.6 | 66.4 | 2,641.4 | 70.6 | 3,709.8 | 76.2 | 4,103.3 | 76.5 |

รายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์

รายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ประกอบด้วย รายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI และรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI โดยในปี 2546 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์จำนวน 3,011.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 663.8 ล้านบาทจากยอดรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์จำนวน 2,347.2 ล้านบาทในปี 2545 หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.3 และในปี 2547 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์จำนวน 3,774.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 763.5 ล้านบาทจากยอดรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ในปี 2546 หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.4 หากพิจารณาในเชิงสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์จะมาจากในส่วนของที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI เป็นส่วนใหญ่ โดยในปี 2545 2546 และ 2547 มีสัดส่วนรายได้จากส่วนดังกล่าวในอัตราร้อยละ 65.8 ร้อยละ 58.5 และร้อยละ 60.1 ของรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์รวมตามลำดับ

ในปี 2546 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ จำนวน 1,762.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 217.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.1 จากปี 2545 และในปี 2547 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI จำนวน 2,266.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 503.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.6 จากรายได้ในปี 2546 การเพิ่มขึ้นของรายได้ในส่วนนี้ เกิดมาจากการที่บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการใหม่ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านทาวน์เฮ้าส์ประเภทดังกล่าวในโครงการต่าง ๆ ได้เพิ่มขึ้น

นอกจากบริษัทฯ จะขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ที่มีราคาขายไม่เกิน 600,000 บาท แล้ว บริษัทฯ ยังมีรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ในโครงการบ้านพุกกษา โดยรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ประกอบด้วย บ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ราคาเกิน 600,000 บาท เป็นต้น ยอดขายทั้งหมดของบ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ในปี 2546 มีจำนวนเท่ากับ 1,248.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 446.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 55.7 เมื่อเทียบกับปี 2545 และในปี 2547 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ทั้งสิ้นจำนวน 1,507.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 259.7 ล้านบาทหรือร้อยละ 20.8 เมื่อเทียบกับปี 2546 การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ของรายได้ในส่วนนี้เป็นผลมาจากการขาย และโอนกรรมสิทธิ์บ้านทาวน์เฮ้าส์ที่ราคาเกิน 600,000 บาทในโครงการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งบ้านแฝดซึ่งได้รับความนิยมมากขึ้นในกลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ

รายได้จากการขายบ้านเดี่ยว

บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้ชื่อ “กัสสร” ในปี 2544 และพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เปิดโครงการกัสสรอีก 8 โครงการ โดยในปี 2546 เปิดโครงการทั้งสิ้น 3 โครงการ และในปี 2547 อีก 5 โครงการ รวมกับโครงการแรกที่เปิดในปี 2544 รวมเป็นโครงการกัสสรทั้งสิ้น 9 โครงการ โดยในปี 2546 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวจำนวน 698.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 459.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 192.9 จากรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวในปี 2545 และในปี 2547 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวจำนวน 1,068.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 370.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.1 จากปี 2546 การเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีสาเหตุมาจากการที่บริษัทฯ สามารถเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวได้อย่างต่อเนื่องตามความต้องการของลูกค้าที่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวที่มีเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งบ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้ระดับปานกลาง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวในแต่ละปีได้เพิ่มมากขึ้น

รายได้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ นั้นประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญา รายได้จากการเปลี่ยนแปลงสัญญา รายได้จากการขายอาคารชุด และรายได้จากการขายที่ดินเปล่าและบ้านตัวอย่าง ในปี 2546 รายได้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนเท่ากับ 14.8 ล้านบาท ลดลง 3.7 ล้านบาทหรือร้อยละ 20.1 จากปี 2545 ซึ่งการลดลงนี้เกิดขึ้นจากการลดลงของทั้งรายได้จากการยกเลิกสัญญา และรายได้จากการขายที่ดินเปล่าและบ้านตัวอย่างเป็นหลัก สำหรับในปี 2547 รายได้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนเท่ากับ 25.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 10.1 ล้านบาทหรือร้อยละ 68.2 จากปี 2546 การเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของการขายที่ดินเปล่าและบ้านตัวอย่างในโครงการพุกกษา 3 และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการยกเลิกสัญญา และรายได้จากการเปลี่ยนแปลงสัญญา

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินได้จากการให้บริการสาธารณะ รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำประปา การขายสินทรัพย์ การให้เช่าที่อยู่อาศัย และเงินได้จากดอกเบี้ยเงินฝาก รายได้อื่นในปี 2545 2546 และ 2547 คิดเป็นจำนวน 7.4 ล้านบาท 17.4 ล้านบาท และ 3.3 ล้านบาท ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นในปี 2546 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการสาธารณะเป็นหลัก ซึ่งบริษัทฯ ได้หยุดการรับรู้รายได้ดังกล่าวในปี 2547 จึงส่งผลให้ยอดรายได้อื่นลดลงในปีดังกล่าว

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของทั้งบ้านทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่นและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของบริษัทฯ ในปี 2545 2546 และ 2547 มีจำนวนเท่ากับ 1,732.6 ล้านบาท 2,641.4 ล้านบาท และ 3,709.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2546 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 908.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.5 จากปี 2545 โดยส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 779.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.9 ซึ่งเป็นผลมาจากยอดขายที่สูงขึ้นทั้งในส่วนของทั้งบ้านทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว ในปี 2547 ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,068.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 40.4 จากปี 2546 ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นเพราะการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เช่นกันตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวนเท่ากับ 738.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.8 จากปี 2546 อย่างไรก็ตาม ในปี 2547 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานมีการเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก ซึ่งเกิดจากการที่รัฐบาลปรับอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนจากที่เคยลดหย่อนให้กลับมาเป็นอัตราเดิมที่ร้อยละ 3.3 และร้อยละ 2.0 ตามลำดับ ทำให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางด้านภาษีเพิ่มมากขึ้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่าซื้อที่ดิน ค่าถมดิน ค่าก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานที่โครงการ และค่าดอกเบี้ย โดยที่ต้นทุนค่าก่อสร้างมีสัดส่วนสูงสุด ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 60.0 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2546 มีจำนวนเท่ากับ 2,251.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 779.2 ล้านบาทจากปี 2545 หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.9 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นในส่วนของคุณค่าโครงการบ้านพุกกษาจำนวน 462.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นจากปี 2545 ร้อยละ 35.2 และส่วนที่เหลือเป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายโครงการภัตตรจำนวน 317.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นจากปี 2545 ร้อยละ 196.4 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสอดคล้องกับอัตราการ

เจริญเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงในปี 2546 เมื่อเทียบกับรายได้ดังกล่าวในปี 2545

ในปี 2547 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนเท่ากับ 2,990.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 738.2 ล้านบาทจากปี 2546 หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.8 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นในส่วนของต้นทุนขายโครงการบ้านพุกกษาจำนวน 582.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นจากปี 2546 ร้อยละ 32.8 และส่วนที่เหลือเป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายโครงการกัสตราจำนวน 155.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นจากปี 2546 ร้อยละ 32.5 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสอดคล้องกับอัตราการเจริญเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

หากพิจารณาในเชิงสัดส่วน ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2545 2546 และ 2547 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.4 ร้อยละ 60.2 และร้อยละ 61.4 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ ซึ่งสาเหตุการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นผลมาจากสัดส่วนต้นทุนค่าที่ดิน และต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2545 2546 และ 2547 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 259.8 ล้านบาท 389.5 ล้านบาท และ 719.7 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2546 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 129.6 ล้านบาท จากปี 2545 หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.9 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่นๆ สำหรับในปี 2547 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 330.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 84.8

หากพิจารณาในเชิงสัดส่วน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2545 2546 และ 2547 คิดเป็นร้อยละ 10.0 ร้อยละ 10.4 และร้อยละ 14.8 ของรายได้รวมทั้งหมดของบริษัทฯ ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารประกอบด้วย

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานของบริษัทฯ ในปี 2546 มีจำนวนทั้งสิ้น 88.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 4.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.4 จากปี 2545 อย่างไรก็ตาม ในปี 2547 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานของบริษัทฯ เพิ่มสูงขึ้นมากกว่าปี 2546 เป็น 147.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 67.3 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นนี้เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงาน การปรับฐานเงินเดือนของพนักงาน ให้สอดคล้องกับสภาวะอุตสาหกรรมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ การจ่ายเงินโบนัสพนักงานที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น และผลประโยชน์อื่น ๆ ของพนักงาน

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์

ในปี 2546 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เป็นจำนวนเงิน 136.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2545 เป็นจำนวน 48.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.3 การเพิ่มขึ้นดังกล่าวสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของยอดขายและจำนวนโครงการที่บริษัทฯ เปิดตัวในปี 2546 ซึ่งมีถึง 7 โครงการ สำหรับปี 2547 ค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2546 อีกเป็นจำนวน 2.3 ล้านบาท เป็น 139.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 โดยมีโครงการที่เปิดตัวในปี 2547 จำนวน 8 โครงการ หากพิจารณาในเชิงสัดส่วน ในปี 2545 2546 และ 2547 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในสัดส่วนร้อยละ 3.4 ร้อยละ 3.7 และร้อยละ 2.9 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินโดยหลักประกอบด้วยค่าเสื่อมราคา ค่าซ่อมแซมทรัพย์สินและปรับปรุงสำนักงาน และค่าซอฟต์แวร์ ในปี 2546 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 27.9 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 95.7 เมื่อเทียบกับปี 2545 ซึ่งมีจำนวน 14.3 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากการจัดซื้ออุปกรณ์ในสำนักงานสำหรับการขยายตัวของธุรกิจและจำนวนรวมของพนักงานที่เพิ่มขึ้นทำให้ค่าปรับปรุงสำนักงาน และค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น สำหรับในปี 2547 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 54.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.1 จากปี 2546 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาจากการขยายตัวของธุรกิจและจำนวนพนักงานต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา และค่าใช้จ่ายด้านซอฟต์แวร์ที่เพิ่มขึ้นจากการวางระบบบริหารทรัพยากรในองค์กร (Enterprise Resource Planning) และได้นำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของ SAP มาใช้ในการรองรับการวางระบบดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบสารสนเทศและรองรับการเติบโตของธุรกิจ

ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

ในปี 2545 และ 2546 รัฐบาลได้มีนโยบายสนับสนุนและฟื้นฟูกิจการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะเหลือเพียงอัตราร้อยละ 0.01 และร้อยละ 0.11 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ภายใต้งบประมาณปี 2547 รัฐบาลได้ทำการปรับค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีธุรกิจเฉพาะกลับมาเป็นอัตราเดิมที่อัตราร้อยละ 2.0 และร้อยละ 3.3 ตามลำดับ ดังนั้น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะของบริษัทฯ จึงได้ปรับเพิ่มขึ้นอย่างมากในปี 2547 โดยในปี 2545 2546 และ 2547 บริษัทฯ มีค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจำนวนรวมทั้งสิ้น 4.3 ล้านบาท 5.6 ล้านบาทและ 201.1 ล้านบาทตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่นโดยหลักประกอบด้วย สำรองค่าเพื่อ การลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ ค่าเช่าสำนักงาน ค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ ค่าการกุศล ค่าพาหนะเดินทางและน้ำมัน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าดำเนินการกับหน่วยงานราชการต่าง ๆ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ เป็นต้น ในปี 2545 2546 และ 2547 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่นมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 48.6 ล้านบาท 92.6 ล้านบาท และ 120.1 ล้านบาท ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่นส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการขยายตัวทางธุรกิจที่เพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ในปี 2546 และปี 2547 บริษัทฯ ได้ตั้งสำรองค่าเพื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์จำนวน 6.4 ล้านบาท และ 29.9 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการตั้งสำรองสำหรับอาคารชุดในโครงการพุกกษา 5 ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับรูปแบบโครงการ และแผนการขาย เนื่องจากยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าที่ตั้งไว้ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.1.3 - อาคารชุด)

ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค

ในปี 2545 2546 และ 2547 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน 20.7 ล้านบาท 38.3 ล้านบาท และ 57.5 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วยต้นทุนที่เกี่ยวกับการบริการอื่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการขยายตัวทางธุรกิจของบริษัทฯ ที่เพิ่มสูงขึ้น

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจโดยมีผลกำไรสุทธิอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2545 2546 และ 2547 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิทั้งสิ้นเท่ากับ 765.6 ล้านบาท 953.6 ล้านบาท และ 930.2 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2546 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2545 จำนวน 188.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.6 ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ที่มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งในส่วน

ของบ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวซึ่งมีการเจริญเติบโตขึ้นถึงร้อยละ 192.9 ถึงแม้ว่าราคาต้นทุนวัตถุดิบจะมีการปรับตัวสูงขึ้นในปี 2546 ธุรกิจการพัฒนาส่งหาริมทรัพย์ยังมีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากภาครัฐมีการมาตรการสนับสนุนต่าง ๆ ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับที่ต่ำ ทั้งสองอย่างนี้เป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น สำหรับในปี 2547 กำไรสุทธิของบริษัทฯ ปรับตัวลดลง 23.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.5 ของกำไรสุทธิปี 2546 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจำนวน 195.5 ล้านบาทตามที่บริษัทฯ ยังมีการตั้งสำรองค่าเพื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์จำนวน 29.9 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างต่อเนื่องจากปี 2546 เช่น เหล็กกล้าและปูนซีเมนต์ เป็นต้น

ในปี 2545 2546 และ 2547 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 1.12 บาท 0.82 บาท และ 0.64 บาท ตามลำดับ กำไรสุทธิต่อหุ้นในปี 2547 เมื่อคิดจากจำนวนหุ้นทั้งหมดภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนในครั้งนี้อยู่ที่เท่ากับ 0.44 บาท (ไม่รวมการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน) และ 0.43 บาท (รวมการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน)

12.2.2 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์ของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน เงินลงทุนชั่วคราวในเงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำและตั๋วสัญญาใช้เงิน สินค้าคงเหลือ เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,348.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,419.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 82.6 จากยอดสินทรัพย์ ณ สิ้นปี 2545 ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 2,928.9 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือเป็นจำนวน 1,990.2 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในปี 2546 จำนวน 13 โครงการ ในขณะที่ปี 2545 มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพียงจำนวน 7 โครงการ สินทรัพย์อื่นที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญคือเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน (ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มสูงขึ้นของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินกู้ยืมธนาคาร การออกหุ้นกู้ในช่วงปลายปี 2546) และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 8,783.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,434.8 ล้านบาทจากปี 2546 หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 64.2 การปรับตัวสูงขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือเป็นจำนวน 3,134.2 ล้านบาท เนื่องจากการที่บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 25 โครงการในปี 2547 และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 545.3 ล้านบาท สืบเนื่องมาจากการก่อสร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปแห่งใหม่ จากการเพิ่มขึ้นทั้งสองรายการที่กล่าวมาข้างต้นส่งผลให้เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินลดลงในปี 2547

เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 บริษัทฯ มีเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 314.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 154.7 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2545 ซึ่งเป็นผลมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่สูงขึ้นตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ดีขึ้น และบริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่าง ๆ รวมถึงการออกหุ้นกู้ในเดือนกันยายนปีดังกล่าว เพื่อนำเงินมาพัฒนาโครงการ และขยายกิจการ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นได้เพิ่มทุนเข้ามาอีกด้วย ซึ่งกระแสเงินสดดังกล่าวได้ถูกหักกลบบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ และที่ดิน และการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น

เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 มีทั้งสิ้นจำนวน 136.8 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2546 จำนวน 177.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของสินค้าคงเหลือเนื่องจากการเปิดตัวโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง การลงทุนก่อสร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปและการจ่ายเงินปันผล ซึ่งการลดลงของกระแสเงินสดดังกล่าวถูกหักกลบบางส่วนโดยการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากธนาคาร และการเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้น

เงินลงทุนชั่วคราวในเงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำ และตั๋วสัญญาใช้เงิน

ณ สิ้นปี 2546 เงินลงทุนชั่วคราวในเงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำ และตั๋วสัญญาใช้เงินของบริษัทฯ มีจำนวน 54.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.2 ล้านบาทจากปี 2545 หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 194.7 โดยการเพิ่มขึ้นเกิดจากการที่บริษัทฯ ต้องกันเงินจำนวนดังกล่าวซึ่งอยู่ในบัญชีออมทรัพย์ และบัญชีเงินฝากประจำ เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น ณ สิ้นปี 2547 บริษัทฯ มีเงินลงทุนชั่วคราวเป็นจำนวน 19.4 ล้านบาท ลดลง 35.3 ล้านบาท จากปี 2546 โดยการลดลงมีผลจากการลดลงของจำนวนเงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำ และตั๋วสัญญาใช้เงินที่ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าว

สินค้าคงเหลือ

บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือเป็นจำนวน 4,355.8 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2546 เพิ่มขึ้น 1,990.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 84.1 เมื่อเทียบกับสินค้าคงเหลือ ณ สิ้นปี 2545 การเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือเป็นจำนวนมากเกิดจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและบ้านระหว่างการพัฒนาจำนวน 1,499.8 ล้านบาท (ซึ่งประกอบด้วยค่าที่ดิน ค่าถมดิน ค่าก่อสร้างตัวบ้าน ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ค่าบริหารงานก่อสร้าง และค่าดอกเบี้ย) การเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 411.8 ล้านบาท และบ้านตัวอย่างจำนวน 86.8 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือเป็นจำนวนมากนี้ สืบเนื่องมาจากการที่บริษัทฯ ได้เล็งเห็นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งบ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวจำนวนมากของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในปี 2546 จำนวน 13 โครงการ ในขณะที่ปี 2545 มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพียงจำนวน 7 โครงการ บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมากในการซื้อที่ดินเพื่อรองรับการขยายงาน การสร้างบ้านตัวอย่าง การถมดิน และการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค และการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวดังกล่าว

ในปี 2547 สินค้าคงเหลือยังคงเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดย ณ สิ้นปี 2547 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือทั้งสิ้นเป็นจำนวน 7,490.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,134.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 72.0 จากปี 2546 การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนี้เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและบ้านระหว่างพัฒนาจำนวน 3,021.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 84.8 จากปี 2546 และการเพิ่มสูงขึ้นของวัสดุก่อสร้างคงเหลือจำนวน 73.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 133.8 การเพิ่มขึ้นของที่ดินและบ้านระหว่างการพัฒนานี้เป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัทฯ ซึ่งมีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาจำนวน 25 โครงการในปี 2547 เพื่อตอบสนองความต้องการบ้านและที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้น

เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน

บริษัทฯ มีเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน ณ สิ้นปี 2545 2546 และ 2547 เป็นจำนวน 179.5 ล้านบาท 89.9 ล้านบาท และ 20.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งยอดเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นยอดคงค้างสั้นงวด ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของยอดคงค้างดังกล่าวเป็นไปตามจังหวะเวลา โอกาสและลักษณะของธุรกรรมการซื้อที่ดินของบริษัทฯ ในช่วงใกล้สิ้นงวดบัญชี ซึ่งจะปรากฏเป็นยอดคงค้างดังกล่าว

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินทรองจ่าย ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เงินมัดจำ เป็นต้น บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2545 2546 และ 2547 เป็นจำนวน 23.3 ล้านบาท 30.3 ล้านบาท และ 49.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นดังกล่าวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของธุรกรรมต่าง ๆ ที่สนับสนุนการเจริญเติบโตของบริษัท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นจำนวนทั้งสิ้น 492.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 320.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 187.5 จากปี 2545 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการซื้อที่ดินเป็นจำนวน 255.3 ล้านบาท เพื่อเตรียมใช้ในการพัฒนาโครงการก่อสร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป นอกจากนี้ ยังมีการจัดซื้อเครื่องมือก่อสร้าง เครื่องตกแต่งสำนักงาน และยานพาหนะเพื่อใช้ในโครงการต่างๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,037.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 545.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 110.8 จากปี 2546 การเพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการก่อสร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปซึ่งมีมูลค่าของงานระหว่างก่อสร้าง เครื่องจักร และอุปกรณ์ในงวดนี้จำนวน 512.6 ล้านบาท

สินทรัพย์อื่น

สินทรัพย์อื่นประกอบด้วย ซอฟต์แวร์ และเงินประกันต่าง ๆ บริษัทฯ มีสินทรัพย์อื่น ณ สิ้นปี 2545 2546 และ 2547 เป็นจำนวน 2.3 ล้านบาท 6.0 ล้านบาท และ 26.6 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสินทรัพย์อื่นดังกล่าวเพิ่มขึ้นมากในปี 2547 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ซอฟต์แวร์การวางระบบบริหารทรัพยากรในองค์กร (Enterprise Resource Planning) และได้นำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของ SAP มาใช้ในการรองรับการวางระบบดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบสารสนเทศและรองรับการเติบโตของธุรกิจ

หนี้สิน

หนี้สินของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน เงินมัดจำจากลูกค้า ภาษีเงินได้ค้างจ่าย หนี้สินหมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะยาว หนี้กู้ระยะยาว และหนี้สินอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้นเป็นจำนวน 2,491.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,516.8 ล้านบาทจากยอด ณ สิ้นปี 2545 หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 155.7 การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนี้เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 429.3 ล้านบาท เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน จำนวน 530.3 ล้านบาท และการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 500.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้นเป็นจำนวน 5,003.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,511.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.8 จากปี 2546 หนี้สินรวมทั้งสิ้นที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1,575.4 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้จำนวน 795.3 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นผลมาจากความต้องการเงินทุนหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจและพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ สิ้นปี 2546 บริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นจำนวน 800.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเป็นจำนวน 429.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 115.7 จากปี 2545 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการออกตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวน 290.0 ล้านบาท และกู้ยืมระยะสั้นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 140.1 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการใหม่ และใน

ปี 2547 บริษัทฯ ใช้เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากปี 2546 เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 12 โครงการซึ่งต้องการเงินลงทุน และเงินทุนหมุนเวียนที่สูงขึ้น ณ สิ้นปี 2547 บริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นจำนวน 2,375.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,575.4 ล้านบาท จากปี 2546 หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 196.9 เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินเบิกเกินบัญชีมีอัตราดอกเบี้ยเทียบกับอัตราดอกเบี้ยของตลาด

เจ้าหนี้การค้า

เจ้าหนี้การค้าของบริษัทฯ ได้แก่ ผู้ผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ผู้รับเหมารายย่อย เป็นต้น บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2545 2546 และ 2547 เป็นจำนวน 159.8 ล้านบาท 231.4 ล้านบาท และ 365.6 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าวสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของปริมาณงานก่อสร้างที่บริษัทฯ มีเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของธุรกิจ และการพัฒนาโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก

เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน

บริษัทฯ มีเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน ณ สิ้นปี 2545 2546 และ 2547 เป็นจำนวน 33.2 ล้านบาท 563.6 ล้านบาท และ 476.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นยอดคงค้างสั้นงวด ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของยอดคงค้างดังกล่าวเป็นไปตามจังหวะเวลา โอกาสปริมาณ และลักษณะของธุรกรรมการซื้อขายที่ดินของบริษัทฯ ในช่วงใกล้สิ้นงวดบัญชี ซึ่งจะปรากฏเป็นยอดคงค้างดังกล่าว ทั้งนี้ ในปี 2546 และปี 2547 บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก จึงมีธุรกรรมซื้อขายที่ดินเพิ่มขึ้น จึงทำให้เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินคงค้าง ณ วันสิ้นงวดเพิ่มขึ้น

เงินมัดจำจากลูกค้า

ณ สิ้นปี 2546 บริษัทฯ มีเงินมัดจำจากลูกค้าเป็นจำนวน 266.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.0 จากปี 2545 และในปี 2547 บริษัทฯ มีเงินมัดจำจากลูกค้าเป็นจำนวน 309.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.0 จากปี 2546 โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายจากโครงการที่พัฒนาใหม่จำนวนหลายโครงการ ซึ่งเงินมัดจำจากลูกค้านี้เป็นเงินที่ลูกค้านำมาชำระเป็นค่าจอง ค่าทำสัญญา และเงินมัดจำซึ่งส่วนใหญ่จะไม่เกินร้อยละ 20 ของราคาขาย

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

บริษัทฯ มีภาษีเงินได้ค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2545 2546 และ 2547 เป็นจำนวน 76.9 ล้านบาท 52.8 ล้านบาท และ 91.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในปี 2546 ภาษีเงินได้ค้างจ่ายได้ลดลงจากปี 2545 เนื่องจากบริษัทฯ ได้จ่ายภาษีเงินได้ระหว่างปีไปแล้วส่วนหนึ่งและได้มีการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นประกอบด้วยเจ้าหนี้เงินประกัน ค่าแรงรายวันค้างจ่าย ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายต่าง ๆ เป็นต้น บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2545 2546 และ 2547 เป็นจำนวน 40.9 ล้านบาท 68.5 ล้านบาท และ 90.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าวสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของปริมาณงานก่อสร้างที่บริษัทฯ มีเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของธุรกิจ และการพัฒนาโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก

เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ระยะยาว

ในปี 2545 บริษัทฯ ไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ระยะยาว ณ สิ้นปี 2546 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ระยะยาวรวมกันเป็นจำนวน 500.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ประเภทไม่ค้ำประกันอายุ 3 ปี มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่อัตราร้อยละ 3.2 ต่อปี มีกำหนดชำระทุกครึ่งปี ซึ่งบริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ดังกล่าวในเดือนกันยายน 2546 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ มีหนี้สินระยะยาวและหุ้นกู้ระยะยาวรวมกันเป็นจำนวน 1,295.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 795.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 159.1 จากปี 2546 การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ระยะยาวจำนวน 895.3 ล้านบาท และการลดลงของหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 100.0 ล้านบาทที่ครบกำหนดชำระคืน บริษัทฯ ได้ใช้เงินกู้ระยะยาวดังกล่าวในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

เงินกู้ยืมจากกรรมการ

ในปี 2545 และ 2546 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากกรรมการเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยมียอดคงเหลือ ณ สิ้นปี จำนวน 41.7 ล้านบาท และ 8.4 ล้านบาท ตามลำดับ เงินกู้ยืมเงินดังกล่าวมิได้คิดดอกเบี้ยแต่ประการใด ซึ่งบริษัทฯ ได้คืนหนี้ดังกล่าวให้แก่กรรมการแล้วจึงไม่มียอดคงค้างปรากฏ ณ สิ้นปี 2547

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2546 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีจำนวนทั้งสิ้น 2,857.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 902.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.2 จากปี 2545 ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว 1,388.0 ล้านบาท กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 1,377.2 ล้านบาท และสำรองตามกฎหมายจำนวน 92.0 ล้านบาท ในปี 2546 บริษัทฯ ได้เรียกชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเป็นจำนวน 468.0 ล้านบาท พร้อมกับจ่ายเงินปันผลจำนวน 518.9 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,780.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 923.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.3 จากปี 2546 การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรที่เพิ่มขึ้น 564.2 ล้านบาท ตามผลการดำเนินงานที่ดีของบริษัทฯ และบริษัทฯ ยังได้ทำการเรียกชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมอีก 312.0 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วเป็นจำนวน 1,700.0 ล้านบาท ในปี 2547 บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลจำนวน 319.2 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 177.8 ล้านบาท โดยในปี 2546 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 154.7 ล้านบาท และในปี 2545 บริษัทฯ มียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 84.7 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในแต่ละปีมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน

ในปี 2546 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 320.5 ล้านบาท ซึ่งลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2545 ซึ่งมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 372.9 ล้านบาท ทั้งนี้ ถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะมีสินค้าคงเหลือเพิ่มสูงขึ้นถึง 1,996.6 ล้านบาท และมีเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นอีก 503.1 ล้านบาท ในปี 2546 บริษัทฯ ยังสามารถรับรู้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 953.6 ล้านบาท ในปี 2546 จาก 765.6 ล้านบาท ในปี 2545

ในปี 2547 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 1,985.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือจำนวน 3,164.1 ล้านบาทในการขายโครงการและพัฒนาโครงการใหม่ และกระแสเงินสดส่วนหนึ่งถูกบวกกลับด้วยกำไรสุทธิของบริษัทฯ จำนวน 930.2 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนของบริษัทฯ สำหรับปี 2545 2546 และปี 2547 มีจำนวนเท่ากับ 24.8 ล้านบาท 369.8 ล้านบาท และ 547.3 ล้านบาทตามลำดับ ในปี 2545 บริษัทฯ มีการใช้เงินสดในการลงทุนเพิ่มในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นจำนวน 31.1 ล้านบาท และเงินลงทุนชั่วคราวในเงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำและตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 9.7 ล้านบาท และมีกำไรจากการขายสินทรัพย์ถาวรจำนวน 16.1 ล้านบาท

ในปี 2546 บริษัทฯ ยังคงมีการลงทุนในที่ดินสำหรับก่อสร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป อีกเป็นจำนวน 255.3 ล้านบาท และใช้เงินสดในเงินลงทุนชั่วคราวในเงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำและตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวน 36.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือเป็นการลงทุนในการขยายกิจการ สำหรับในปี 2547 บริษัทฯ ลงทุนก่อสร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูปจำนวน 512.6 ล้านบาท โดยโรงงานดังกล่าวจะช่วยให้การก่อสร้าง บ้านเดี่ยว และบ้านทาวน์เฮ้าส์ ให้เร็วขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในปี 2545 2546 และ 2547 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 313.0 ล้านบาท 845.0 ล้านบาท และ 2,355.1 ล้านบาทตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2546 นั้น เกิดจากที่บริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 429.3 ล้านบาท การออกหุ้นกู้ระยะยาว 500.0 ล้านบาทและการรับเงินทุนจดทะเบียนและเรียกชำระอีก 468.0 ล้านบาท ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดดังกล่าวถูกหักลบบางส่วนด้วยการจ่ายเงินปันผลจำนวน 518.9 ล้านบาท

ในปี 2547 บริษัทฯ ได้เพิ่มเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินอีกเป็นจำนวน 1,575.4 ล้านบาท เงินกู้ระยะยาวจำนวน 1,012.1 ล้านบาท และได้รับเงินทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วอีกเป็นจำนวน 312.0 ล้านบาท บริษัทฯ ได้นำเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวไปใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ ถึงแม้ว่าบริษัทฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 319.2 ล้านบาทและได้มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 116.8 ล้านบาท และ 100.0 ล้านบาทในระหว่างปี บริษัทฯ ก็ยังมีเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,355.1 ล้านบาท บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนมากนี้เพื่อใช้สนับสนุนการเจริญเติบโตของบริษัทฯ โดยเฉพาะการเพิ่มของสินค้าคงเหลือ ซึ่งต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนจำนวนมากในการขยายโครงการพัฒนาบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮ้าส์ต่าง ๆ

12.2.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 เทียบกับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2547

รายได้

บริษัทฯ มีรายได้รวมในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2548 จำนวนเท่ากับ 5,366.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,117.6 ล้านบาท จากยอดรายได้รวมจำนวน 3,248.7 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.2 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮ้าส์ได้เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก โดยรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1,717.4

ล้านบาทในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2548 จากจำนวน 670.3 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 256.2 และรายได้จากการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์ได้เพิ่มขึ้นจำนวน 392.8 ล้านบาทในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2548 จากจำนวน 2,555.5 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.4 การเพิ่มขึ้นนี้เกิดขึ้นเนื่องจาก การที่บริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่อยู่อาศัยในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2548 ได้จำนวนที่มากกว่าในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน การโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงขึ้นนี้มีผลเนื่องมาจากการเปิดตัวโครงการบ้านพุกกษาและโครงการภัศรอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮ้าส์ในโครงการต่างๆ ได้เพิ่มมากขึ้น

นอกจากนี้ ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2548 บริษัทฯ ยังมีรายได้อื่นที่เกี่ยวข้องและไม่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 7.4 ล้านบาท จากจำนวน 22.9 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.3 การเพิ่มขึ้นเกิดจากบริษัทฯ มีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทย่อย (บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด) จำนวน 3.1 ล้านบาทในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2548 แต่ไม่มีรายได้ดังกล่าวในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2547 ทั้งนี้ยังมีรายได้ชนิดอื่น ที่ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นของบริษัทฯ จากงวดเก้าเดือนแรกของปี 2547 คือรายได้จากการยกเลิกสัญญาและเปลี่ยนสัญญาเพิ่มขึ้น 3.8 ล้านบาท รายได้จากการขายที่ดินลดลง 5.0 ล้านบาท และรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 5.5 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าที่อยู่อาศัย และเงินได้จากดอกเบี้ยเงินฝากมีส่วนช่วยในการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นของบริษัทฯ

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่น

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่นรวมของบริษัทฯ ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2548 มีจำนวน 4,103.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,658.1 ล้านบาทจากค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 2,445.2 ล้านบาทในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2547 หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.8 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1,453.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.2 เมื่อเทียบกับงวดเก้าเดือนแรกของปี 2547 โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบ้านทาวน์เฮ้าส์ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2548 เพิ่มขึ้นจำนวน 370.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบ้านเดี่ยวในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2548 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,087.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 260.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน การเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เป็นผลจากราคาวัสดุที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯ ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2547 และปี 2548 คิดเป็นจำนวน 459.7 ล้านบาทและ 664.7 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.2 และร้อยละ 12.4 ของรายได้รวมของบริษัทฯ โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯ ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2548 เพิ่มขึ้นจำนวน 205.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่น และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

- โดยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในเก้าเดือนแรกของปี 2548 ได้เพิ่มขึ้นจำนวน 82.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 95.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงานตามการเจริญเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานกับรายได้รวมของบริษัทฯ แล้ว ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานได้เพิ่มขึ้นจากสัดส่วนร้อยละ 2.6 ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2547 เป็นสัดส่วนร้อยละ 3.1 ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2548
- ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2548 ได้เพิ่มขึ้นจำนวน 39.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.4 เมื่อเทียบกับงวดเก้าเดือนแรกของปีก่อน สำหรับสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมของบริษัทฯ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ได้ลดลงจากร้อยละ 3.1 ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2547 เป็นสัดส่วนร้อยละ 2.6% ในช่วงงวดเก้าเดือนแรกของปี 2548

- ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2548 ได้เพิ่มขึ้นจำนวน 81.9 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.2 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวในเก้าเดือนแรกของปี 2548
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งประกอบด้วย ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอื่นๆ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2548 ได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

กำไรสุทธิ

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ทำให้งวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 918.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 271.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.9 จากยอดกำไรสุทธิจำนวน 647.7 ล้านบาท ของช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮ้าส์ อัตรากำไรสุทธิลดลงจากร้อยละ 20.0 ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2547 เป็นร้อยละ 17.2 ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2548 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ทั้งบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮ้าส์ ทำให้อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 16.7 ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2547 เป็นร้อยละ 23.1 อัตรากำไรสุทธิได้หักลดส่วน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 9,001.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 218.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 จากยอดสินทรัพย์จำนวน 8,783.3 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2547 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 213.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 136.8 จาก ณ สิ้นปี 2547 ซึ่งสืบเนื่องมาจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นโดยบริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทั้งบ้านทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวได้เป็นจำนวนมากทำให้มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหลังหักกระแสเงินสดจากการลงทุนและกิจกรรมจัดหาเงินสดสุทธิจำนวน 187.3 ล้านบาทและ นอกจากนี้มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 232.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.9 จากจำนวนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2547

ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 บริษัทฯ มีสินค้ำคงเหลือสุทธิลดลงจำนวน 254.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 3.4 จากจำนวนสินค้ำคงเหลือสุทธิ ณ สิ้นปี 2547 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ สามารถบริหารสินค้ำคงเหลือให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนสินค้ำคงเหลือเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 ในอัตราร้อยละ 84.4 ในขณะที่ ณ สิ้นปี 2547 มีอัตราร้อยละ 85.3

ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,124.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนหลังการแยกประเภทที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานออกแล้วจำนวน 127.8 ล้านบาท (ในปี 2547 บริษัทฯ มิได้มีการแยกประเภทที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน จำนวน 127.8 ล้านบาทนี้ออกจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์) ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 จึงเพิ่มขึ้นจำนวน 214.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.6 การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการก่อสร้างโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2548 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 4,767.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 235.5 ล้านบาท จาก 5,003.1 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2547 หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 4.7 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการลดลงของยอดรวมของเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและหุ้นกู้สุทธิจำนวน 140.9 ล้านบาทจากสิ้นปี 2547 ซึ่งคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 3.8 และการชำระหนี้เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินอีกจำนวน 134.1 ล้านบาท ทำให้อยอดเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินลดลงจาก 476.0 ล้านบาท เหลือ 341.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 28.2 จากสิ้นปี 2547

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,234.1 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้วจำนวน 1,700.0 ล้านบาท ค่าไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 2,364.1 ล้านบาท (ประกอบด้วยค่าไรสะสมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI จำนวน 726.9 ล้านบาทและค่าไรสะสมที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI จำนวน 1,637.2 ล้านบาท) และสำรองตามกฎหมายจำนวน 170.0 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 เพิ่มขึ้นจำนวน 453.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 จาก ณ สิ้นปี 2547 การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวนดังกล่าวประกอบด้วยหนี้สินรวมของบริษัทฯ ที่ลดลงมีผลทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 1.32 เท่า ณ สิ้นปี 2547 เป็น 1.13 เท่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 และในปี 2548 บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลจำนวน 465.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในช่วงก่อนการเสนอหุ้นสามัญต่อประชาชน บริษัทฯ จะไม่มีการจ่ายเงินปันผลใดๆ ให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

12.3 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี คือ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1.9 ล้านบาท โดยเป็นค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) ทั้งจำนวน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีภาระค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) ที่จะต้องชำระให้แก่ผู้สอบบัญชี สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดแต่อย่างใด