

12 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

12.1 งบการเงิน

(1) ผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน และได้ลงนามในงบการเงินของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ถึง 2549 มีดังนี้

ปี 2547	นายสมชาย ศุรุจิตโกศล บริษัท เอส.เค.แอกเคาท์แต้นท์ เซอร์วิสเชส จำกัด	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียน เลขที่ 3277
ปี 2548	นายสมชาย ศุรุจิตโกศล บริษัท เอส.เค.แอกเคาท์แต้นท์ เซอร์วิสเชส จำกัด	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียน เลขที่ 3277
ปี 2549	นายสมชาย ศุรุจิตโกศล บริษัท เอส.เค.แอกเคาท์แต้นท์ เซอร์วิสเชส จำกัด	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียน เลขที่ 3277

(2) สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปี 2547

จากรายงานของผู้สอบบัญชี สำหรับงบการเงินของบริษัทประจำปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2547 ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบการเงินแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

ปี 2548

จากรายงานของผู้สอบบัญชี สำหรับงบการเงินของบริษัทประจำปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548 ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบการเงินแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

อนึ่ง ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตในรายงานการสอบบัญชีสำหรับปี 2548 เกี่ยวกับการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณขึ้นตามข้อกำหนดในคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. 61/2539 และบวกกลับด้วยรายการปรับปรุงตามที่ประมวลรัษฎากรกำหนด

ปี 2549

จากรายงานของผู้สอบบัญชี สำหรับงบการเงินของบริษัทประจำปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบการเงินแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

อนึ่ง ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตในรายงานการสอบบัญชี เกี่ยวกับเจ้าหนี้การค้าของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 เจ้าหนี้การค้าของบริษัทส่วนหนึ่ง จำนวน 24.38 ล้านบาท เป็นเจ้าหนี้ที่รับเหมาในการดำเนินการพัฒนาโครงการอาคารชุดแห่งหนึ่ง ซึ่งปัจจุบันได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดังกล่าวบางส่วนแล้ว แต่ยังไม่มีการจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้า เนื่องจากอยู่ในระหว่างการกำกับดูแลให้ผู้รับเหมาแก้ไขข้อบกพร่องให้งานแล้วเสร็จสมบูรณ์และอยู่ระหว่างเจรจาถึงการขอปรับเพิ่มหรือปรับลดมูลค่างานก่อสร้าง เนื่องจากงานพัฒนาโครงการดังกล่าวแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนดการตามสัญญาจ้างบริการ อย่างไรก็ตามในการรับรู้ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ และรายได้จากการขาย ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

บริษัทคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับต้นทุนประมาณการตามสัญญาจ้างบริการเดิม ทั้งนี้ หากผลการเจรจาสิ้นสุด อาจมีผลให้ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตในรายงานการสอบบัญชี เกี่ยวกับการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณขึ้นตามข้อกำหนดในคำสั่งกรมสรรพากร ป.61/2539 และบวกกลับด้วยรายการปรับปรุงตามที่ประมวลรัษฎากรกำหนด

(3) ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท

งบดุล

(หน่วย: พันบาท)

งบดุล	รอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2547		2548		2549	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	26,790	4.50	3,951	0.44	82,250	10.51
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	0	0.00	208,646	23.29	18,930	2.42
ลูกหนี้ค้างงวดค้างชำระ	0	0.00	957	0.11	0	0.00
ลูกหนี้เงินให้กู้ยืม, สุทธิ	535	0.09	195	0.02	0	0.00
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลภายนอก	2,000	0.34	0	0.00	0	0.00
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	539,463	90.68	645,882	72.08	657,967	84.10
เงินจ่ายล่วงหน้าและเงินมัดจำค่าอุปกรณ์และค่าพัฒนาโครงการ	6,836	1.15	13,609	1.52	3,585	0.46
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,504	0.42	2,083	0.23	3,049	0.39
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	578,128	97.18	875,322	97.69	765,781	97.88
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และยานพาหนะ – สุทธิ	14,955	2.51	9,437	1.05	5,709	0.73
ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	0	0.00	9,582	1.07	9,582	1.22
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	1,626	0.27	1,626	0.18	1,178	0.15
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	222	0.04	50	0.01	154	0.02
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	16,802	2.82	20,695	2.31	16,622	2.12
รวมสินทรัพย์	594,930	100.00	896,017	100.00	782,403	100.00

งบดุล (ต่อ)

(หน่วย: พันบาท)

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2547		2548		2549	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
หนี้สิน						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	0	0.00	748	0.08	0	0.00
เจ้าหนี้การค้า	16,385	2.75	69,505	7.76	52,053	6.65
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน – บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	35,711	6.00	0	0.00	20,860	2.67
รายได้รับล่วงหน้า	360	0.06	5,478	0.61	14,841	1.90
ค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	38,935	6.54	13,152	1.47	11,942	1.53
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	585	0.10	269	0.03	854	0.11
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	21,690	3.65	0	0.00	149,876	19.16
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,748	0.29	5,836	0.65	4,426	0.57
เงินปันผลค้างจ่าย	0	0.00	0	0.00	48,000	6.13
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	3,725	0.63	0	0.00	17,830	2.28
ภาษีธุรกิจเฉพาะค้างจ่าย	0	0.00	11,806	1.32	944	0.12
เงินค้ำประกันผลงาน	621	0.10	9,526	1.06	17,354	2.22
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,852	0.82	1,982	0.22	2,113	0.27
รวมหนี้สินหมุนเวียน	124,613	20.95	118,301	13.20	341,091	43.60
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	163,880	27.55	398,766	44.50	69,864	8.93
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	662	0.11	394	0.04	249	0.03
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,462	0.25	0	0.00	0	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	166,004	27.90	399,159	44.55	70,113	8.96
รวมหนี้สิน	290,617	48.85	517,461	57.75	411,204	52.56
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	300,000	50.43	300,000	33.48	300,000	38.34
กำไรสะสม						
- สำรองตามกฎหมาย	1,465	0.25	1,465	0.16	5,177	0.66
- ที่ยังไม่ได้จัดสรร	2,848	0.48	77,091	8.60	66,021	8.44
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	304,313	51.15	378,556	42.25	371,198	47.44
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	594,930	100.00	896,017	100.00	782,402	100.00

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

งบกำไรขาดทุน	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2547		2548		2549	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	140,363	80.75	92,762	21.51	218,714	32.58
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุด	22,353	12.86	335,407	77.76	449,473	66.96
รายได้อื่น**	11,115	6.39	3,171	0.74	3,087	0.46
รวมรายได้	173,831	100.00	431,341	100.00	671,275	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน	104,607	60.18	78,608	18.22	188,140	28.03
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุด	14,523	8.35	212,032	49.16	293,478	43.72
ภาษีเงินได้ธุรกิจเฉพาะ	4,665	2.68	14,895	3.45	22,118	3.29
ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าลดลง	0	0.00	0	0.00	4,112	0.61
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	42,019	24.17	47,933	11.11	59,230	8.82
ค่าตอบแทนกรรมการ	0	0.00	0	0.00	1,198	0.18
รวมค่าใช้จ่าย	165,814	95.39	353,468	81.95	568,276	84.66
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	8,017	4.61	77,873	18.05	102,999	15.34
ดอกเบี้ยจ่าย	1,445	0.83	1,786	0.41	16,787	2.50
ภาษีเงินได้	6,007	3.46	1,843	0.43	45,570	6.79
กำไรสุทธิ	565	0.33	74,243	17.21	40,642	6.05
กำไรสุทธิต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน *	0.01		1.24		0.68	
กำไรสุทธิต่อหุ้นลดลงเต็มที่ (Fully Diluted) *	0.01		1.24		0.68	

* บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 0.2 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 3 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2546 และบริษัทได้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของหุ้นจากเดิมหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท โดยกำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นลดลงเต็มที่ (Fully diluted) คำนวณโดยใช้มูลค่าที่ตราไว้ 5 บาท

** รายได้อื่นๆ ที่สำคัญ ได้แก่ รายได้จากการรับเงินค่าจองและเงินดาวน์ กำไรจากการขายเงินลงทุน รายได้จากการรับเงินจากการผิดสัญญาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดห้องชุดตามสัญญา

งบกระแสเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

งบกระแสเงินสด	รอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2547	2548	2549
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิ	565	74,243	40,642
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญและตัดจำหน่ายหนี้สูญ	0	81	0
ค่าเสื่อมราคา	4,276	6,796	6,881
รายการขาดทุนจากการตีราคาสินค้าลดลง	0	0	4,112
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายสินทรัพย์	31	0	(55)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	4,872	81,120	51,581
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและมูลค้างงานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	400	(209,343)	190,867
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(89,965)	(106,419)	5,519
เงินจ่ายล่วงหน้าและเงินมัดจำค่าอุปกรณ์และค่าพัฒนาโครงการ	(6,836)	(6,772)	10,024
ภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	0	(9,582)	0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,518)	593	(966)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(7)	0	(104)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า	13,680	53,119	(17,452)
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน – บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0	(35,711)	0
รายได้รับล่วงหน้า	(2,475)	5,118	9,362
ค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	36,518	(25,783)	(1,210)
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	407	(3,725)	17,830
ภาษีเงินได้ธุรกิจเฉพาะค้างจ่าย	0	11,806	(10,862)
เงินค้ำประกันผลงาน	(178)	7,442	7,829
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางรอคืน	2,709	(2,643)	780
เจ้าหนี้เงินคินค้างงวด	0	0	0
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	979	3,861	(2,914)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,462	0	0
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	(39,952)	(236,919)	260,282

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย: พันบาท)

งบกระแสเงินสด	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2547	2548	2549
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(15,326)	(1,279)	(1,700)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	120	0	213
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	1,128	0	0
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลภายนอกลดลง (เพิ่มขึ้น)	(2,535)	2,000	0
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(218)	0	448
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	(16,831)	721	(1,039)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีเพิ่มขึ้น (ลดลง)	0	748	(748)
เงินกู้ยืมจากกรรมการเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,400)	0	0
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	0	0	0
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(132)	(585)	(1,170)
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น (ลดลง)	86,870	213,196	(179,026)
จ่ายเงินปันผล	(15,000)	0	0
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	70,338	213,358	(180,944)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	13,556	(22,839)	78,299
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	13,234	26,790	3,951
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	26,790	3,950	82,250

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	รอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
		2547	2548	2549
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	4.64	7.40	2.25
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.24	1.81	0.30
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.45)	(1.95)	1.13
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	348.20	4.07	5.84
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	1.03	88.42	61.62
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.24	0.49	0.74
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1494.28	734.11	487.30
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	12.48	6.77	7.92
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	28.84	53.19	45.43
Cash Cycle	วัน	1466.47	769.34	503.49
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	26.79	32.12	27.92
อัตรากำไรขั้นต้น (บ้านเดี่ยว)	ร้อยละ	25.47	15.26	13.98
อัตรากำไรขั้นต้น (อาคารชุดพักอาศัย)	ร้อยละ	35.03	36.78	34.71
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน*	ร้อยละ	-1.90	17.45	14.95
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	N.M.	N.M.	252.70
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	0.33	17.21	6.05
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	0.18	21.74	10.84
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Fully Diluted ROE)	ร้อยละ	0.19	19.61	10.95
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	0.11	9.96	4.84
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	50.93	664.47	627.54
อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์	ร้อยละ	32.62	57.86	79.99
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.95	1.37	1.11
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (EBIT/Total interest)	เท่า	0.59	2.60	1.75
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio)	เท่า	0.06	2.54	0.27
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	(3.12)	(18.14)	2.82
อัตราการจ่ายเงินปันผล (Cash Basis)	ร้อยละ	0.51	0.00	0.00

*ไม่คำนวณรวมรายได้อื่นๆ

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

12.2.1 ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2547 – 2549

ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวภายใต้ชื่อ โครงการปฐมพร การ์เด้น ในเขต พุทธมณฑล มูลค่าโครงการประมาณ 380.00 ล้านบาท โดยเริ่มต้นก่อสร้างในปี 2540 และปิดโครงการในปี 2543 ต่อมาได้ พัฒนาโครงการปฐมพร แกรนด์โฮม ในพื้นที่เดียวกัน ในปี 2544 โดยมีมูลค่าโครงการ 419.74 ล้านบาท ซึ่งได้ปิดการขาย โครงการไปในเดือนสิงหาคม 2549 ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีโครงการที่เปิดขายจำนวน 4 โครงการ เป็นโครงการ บ้านเดี่ยวกึ่งสำเร็จ (Semi Pre-Built) แบบ 2 ชั้น จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการรสา วิลเลจ และโครงการรสา สเปนนิช คอร์ทยาร์ด มูลค่ารวมของทั้ง 2 โครงการ มีจำนวนทั้งสิ้น 1,101 ล้านบาท และจากการที่บริษัทประสบความสำเร็จ ในตลาดบ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้ระดับปานกลางแล้ว บริษัทได้เล็งเห็นถึงโอกาสทางการตลาดจึงได้เริ่มเข้าสู่ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม จึงได้เปิดขายโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มเติมอีก 2 โครงการ โดยพัฒนา โครงการอาคารชุด วิลเซอร์ สุขุมวิท 22 ซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในทำเลกลางเมือง (CBD) มูลค่าโครงการ เท่ากับ 895.51 ล้านบาท และในปี 2549 บริษัทได้ดำเนินการซื้อที่ดินจากกรรมการบริษัท (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 11 รายการระหว่างกัน) เพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุด 8 ชั้น ในโซนพหลโยธิน ภายใต้ชื่อ โครงการวิลมอร์ มูลค่าโครงการ ประมาณ 151.70 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการซื้อโครงการบ้านเดี่ยวในซอยวัชรพล จากบริษัทกรุงไทย พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อนำมาพัฒนาและบริหารจัดการขายต่อเอง ภายใต้ชื่อ โครงการรสา พาร์คเลน มูลค่าโครงการประมาณ 613.00 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์โครงการดังกล่าวเรียบร้อยแล้วในเดือนธันวาคม ปี 2549

ณ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีรายละเอียดของโครงการที่ดำเนินการ ดังตารางนี้

โครงการ	มูลค่าโครงการ ณ 31 ธ.ค. 2549 (ล้านบาท)	มูลค่าขายและมูลค่าที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ณ 31 ธ.ค. 2549		มูลค่าขายที่รับรู้เป็นรายได้ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง ณ 31 ธ.ค. 2549 (ร้อยละ)	วันที่เริ่มรับรู้รายได้
		ล้านบาท	ร้อยละ			
โครงการที่ปิดการขาย ในปี 2549						
ปฐมพร แกรนด์โฮม	419.74	419.74	100.00	419.74	100.00	ไตรมาส 1-2546
โครงการที่ดำเนินการเปิดขาย ในปัจจุบัน						
รสา วิลเลจ	231.00	133.99	58.00	108.99	98.90	ไตรมาส 3-2548
รสา สเปนนิช คอร์ทยาร์ด	870.00	203.28	23.37	114.02	44.57	ไตรมาส 2-2549
วิลเซอร์	895.51	813.76	90.87	804.69	98.06	ไตรมาส 4-2547
วิลมอร์	151.70	102.52	67.45	2.54	33.67	ไตรมาส 3-2549
รวม	2,148.21	1,253.55	58.35	1,030.24		
รวมทั้งสิ้น	2,567.95	1,673.29	65.16	1,449.98		

โดยบริษัทสามารถรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวไปแล้วทั้งสิ้น 1,449.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.46 ของมูลค่าโครงการรวม

จากการดำเนินการที่ผ่านมา บริษัทมีเกณฑ์การรับรู้รายได้ 2 วิธี ตามลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ โครงการ บ้านเดี่ยวจะรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อ สำหรับโครงการอาคารชุดจะรับรู้รายได้ ตามความคืบหน้าในการก่อสร้าง ซึ่งคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนของงานที่เกิดขึ้นแล้ว เปรียบเทียบกับต้นทุนทั้งหมดของ โครงการที่ประมาณว่าจะใช้ในการก่อสร้าง ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน โดยบริษัทจะเริ่มรับรู้รายได้เมื่อมีการทำสัญญาจะซื้อจะ

ขายไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่โครงการที่เปิดขาย และรับชำระเงินเกินกว่าร้อยละ 20 ของแต่ละสัญญา และงานระหว่างก่อสร้างได้ผ่านเบื้องต้นแล้วเกินกว่าร้อยละ 10 ของงานระหว่างก่อสร้างของแต่ละโครงการ ทั้งนี้บริษัทจะหยุดรับรู้รายได้สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่ผิวนดินชำระเกินกว่า 3 งวดติดต่อกัน โดยนโยบายการรับรู้รายได้และการหยุดรับรู้รายได้ดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่ปฏิบัติโดยทั่วไป

ในช่วงปี 2547 – 2549 รายได้หลักของบริษัท สามารถแบ่งวิเคราะห์ตามลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ได้คือ บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว ร้อยละ 86.26 ร้อยละ 21.66 และร้อยละ 32.73 ของรายได้จากการขายทั้งหมด ตามลำดับ ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวไปเป็นอาคารชุดพักอาศัยอย่างมีนัยสำคัญในปี 2547 เนื่องมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการอาคารชุดวิลเซอร์ ซึ่งมีมูลค่าโครงการสูง และมีความคืบหน้าในการขายและการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง สำหรับโครงการบ้านเดี่ยว ได้แก่ โครงการปทุมพร แกรนด์โฮม (ปัจจุบันได้ปิดการขายไปแล้ว) รับรู้รายได้ไปในปี 2546 – 2547 ร้อยละ 78.92 ของมูลค่าโครงการ จึงเหลือรายได้เพื่อรับรู้อีกไม่มาก ในขณะที่โครงการรสา วิลเลจ เริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 3 ปี 2548 และโครงการรสา สเปนนิช คอร์ทยาร์ด เริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 2 ปี 2549 ซึ่งจากการรับรู้รายได้ในโครงการทั้งสองส่งผลให้สัดส่วนรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มสูงขึ้นในปี 2549 ดังนั้นจะเห็นได้ว่าสัดส่วนรายได้แต่ละประเภทในแต่ละช่วงเวลาขึ้นอยู่กับประเภทโครงการ ซึ่งมีนโยบายการรับรู้รายได้ต่างกันไป และขึ้นอยู่กับมูลค่าขายของโครงการ โดยบริษัทมีนโยบายที่จะรักษาความต่อเนื่องของรายได้และกำไรในแต่ละปีโดยไม่มีการดำเนินการเพื่อพัฒนาโครงการให้ต่อเนื่องและสอดคล้องกับความต้องการตลาด ซึ่งบริษัทจะประเมินจากปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินการที่สำคัญ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ ภาวะดอกเบี้ย เป็นต้น เพื่อกำหนดรูปแบบของโครงการ และจากภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน บริษัทได้เปิดโครงการวิลมอร์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดขนาดเล็ก และโครงการในอนาคตที่เริ่มดำเนินการก่อสร้างในไตรมาส 1 ปี 2550 คือโครงการ รสา พาร์คเลน ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวขนาดเล็กกว่าที่เคยทำมาในอดีตในราคาปานกลาง ภายใต้กรอบแนวคิดที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคในปัจจุบัน ซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยที่มีขนาดและราคาลดลง นอกจากนี้ บริษัทได้เริ่มเตรียมศึกษาเพื่อพัฒนาโครงการอื่นๆ เพิ่มเติม เพื่อสร้างความต่อเนื่องของรายได้ในแต่ละปีด้วย

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2547 – 2549 เท่ากับ 162.72 ล้านบาท 428.17 ล้านบาท และ 668.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 93.60 ร้อยละ 99.27 และร้อยละ 99.54 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยในปี 2548 บริษัทมีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญถึงร้อยละ 163.14 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการวิลเซอร์ จำนวน 335.41 ล้านบาท เทียบกับ 22.35 ล้านบาทในปี 2547 หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 1,400.51 เนื่องจากโครงการวิลเซอร์มีความคืบหน้าในการก่อสร้างเพิ่มขึ้น โดยมีอัตราความคืบหน้าในการก่อสร้างร้อยละ 66.63 ณ สิ้นปี 2548 ประกอบกับบริษัทมีการเปิดขายโครงการรสา วิลเลจ ในปีดังกล่าวเพื่อรองรับความต้องการส่วนเกินของผู้ที่อยู่อาศัยในทำเลเดียวกับโครงการปทุมพร แกรนด์โฮม และรับรู้รายได้แล้วคิดเป็นร้อยละ 12.25 ของมูลค่าโครงการ

ในปี 2549 บริษัทมีรายได้จากการขายจำนวน 668.19 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 240.02 ล้านบาท หรือร้อยละ 56.06 จากปี 2548 โดยรายได้หลักมาจากการที่บริษัทรับรู้รายได้จากการขายหน่วยอาคารชุดในโครงการวิลเซอร์ จำนวน 449.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.27 ของรายได้จากการขายทั้งหมด โดยโครงการวิลเซอร์มีอัตราความคืบหน้าในการก่อสร้างร้อยละ 98.06 ณ 31 ธันวาคม 2549 นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยว ได้แก่ โครงการรสา สเปนนิช คอร์ทยาร์ด จำนวน 114.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.06 ของรายได้จากการขายทั้งหมด และโครงการรสา วิลเลจ จำนวน 80.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.08 ของรายได้จากการขายทั้งหมด

ทั้งนี้ ในการเริ่มต้นโครงการแต่ละโครงการ บริษัทจะมีการจัดทำประมาณการต้นทุนของโครงการ ซึ่งประมาณการดังกล่าวจะมีการทบทวนทุกไตรมาสโดยฝ่ายบริหารโครงการของบริษัท เพื่อสะท้อนถึงสภาวะราคาวัสดุก่อสร้าง หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เปลี่ยนแปลงไป

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2547 – 2549 ร้อยละ 26.79 ร้อยละ 32.12 และร้อยละ 27.92 ตามลำดับ ทั้งนี้ในปี 2548 บริษัทมีสัดส่วนของรายได้จากการขายโครงการวิลเซอร์ค่อนข้างมาก ซึ่งการรับรู้รายได้ของโครงการอาคารชุดมีอัตรา

กำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการบ้านเดี่ยว ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2549 มีอัตราลดลงเนื่องจากบริษัทมีส่วนของรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น ซึ่งมีอัตราการทำการกำไรขั้นต้นต่ำกว่าของโครงการอาคารชุด ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นตามลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ จะพบว่าอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2547 – 2549 จะลดลงอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ 25.47 ร้อยละ 15.26 และร้อยละ 13.98 ตามลำดับ เนื่องจากการขายบ้านเดี่ยวในโครงการปทุมพร แกรนด์โฮม (ปัจจุบันได้ปิดการขายไปแล้ว) และโครงการราสา วิลเลจ ซึ่งมีราคาขายลดลงตามภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูงและความต้องการบ้านราคาแพงเริ่มลดลง ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2547 – 2549 อยู่ที่ร้อยละ 35.03 ร้อยละ 36.78 และร้อยละ 34.71 ตามลำดับ

บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน ที่ไม่รวมกำไรจากกิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก ในปี 2547 ขาดทุนร้อยละ 1.90 เนื่องมาจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายจากการขายและบริหารในปี 2547 เพิ่มขึ้น อย่างมีนัยสำคัญจำนวน 28.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 204.13 จากค่าใช้จ่ายทางการตลาด (การว่าจ้างบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส จำกัด เพื่อเป็นตัวแทนในการขายโครงการวิลเชอร์) การเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงาน และการปรับฐานเงินเดือนให้เพิ่มสูงขึ้นใกล้เคียงกับอัตราในตลาด ซึ่งแม้ว่าบริษัทจะมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายในโครงการวิลเชอร์แล้วในอัตราร้อยละ 41.03 จากจำนวนยูนิตทั้งหมด แต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ได้ตามเกณฑ์ความคืบหน้าในการก่อสร้าง สำหรับในปี 2548 และ 2549 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน ร้อยละ 17.45 และร้อยละ 14.95 ตามลำดับ ทั้งนี้ แม้ว่าอัตราค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2549 จะลดลงจากปี 2548 แต่อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงมากกว่าตามที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ในปี 2549 ลดลงจากปี 2548

ทั้งนี้ ในปี 2549 บริษัทมีค่าใช้จ่ายขาดทุนจากการที่ราคาสินค้าลดลงจากโครงการราสา วิลเลจ จำนวน 4.11 ล้านบาท โดยเป็นจำนวนที่สะท้อนถึงการคาดการณ์ราคาขายที่ลดลงตามภาวะตลาด และค่าใช้จ่ายเพื่อส่งเสริมการขายที่อาจเกิดขึ้น โดยมีสมมติฐานในการคำนวณจากข้อมูลการขายบ้านที่ผ่านมาในโครงการ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2547 – 2549 เท่ากับ 0.57 ล้านบาท 74.24 ล้านบาท และ 40.64 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรที่เพิ่มขึ้นมาจากการขายโครงการวิลเชอร์เป็นสำคัญ สำหรับกำไรสุทธิในปี 2547 ซึ่งรวมรายได้จากการดำเนินการและรายได้อื่น หากพิจารณาเฉพาะรายได้จากการดำเนินการ บริษัทจะมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 8.75 ล้านบาท สำหรับกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นในปี 2548 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทสามารถรับรู้รายได้ในโครงการวิลเชอร์ ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ในขณะที่ยังไม่มีกรโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จึงยังไม่มีภาระค่าใช้จ่ายภาษี (นโยบายทางด้านค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทกำหนดให้รับรู้รายได้เพื่อคำนวณภาษีตามวิธีคำนวณที่ครบกำหนดชำระ เป็นไปตามข้อกำหนดในคำสั่งของกรมสรรพากรที่ ป. 61/2539 และบวกกลับด้วยรายการปรับปรุง ซึ่งต่างจากวิธีการบัญชีที่รับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ จึงทำให้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทในแต่ละปีไม่เท่ากับร้อยละ 30 ของกำไรหลังดอกเบี๋ยจ่าย) โดยในปี 2548 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 1.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.42 ของกำไรหลังดอกเบี๋ยจ่าย สำหรับกำไรสุทธิที่ปรับลดลงในปี 2549 แม้ว่าบริษัทจะมีรายได้เพิ่มสูงขึ้น เป็นผลมาจากการภาษีจำนวน 45.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.86 ของกำไรหลังดอกเบี๋ยจ่าย เนื่องจากในปี 2549 บริษัทมีการรับชำระเมื่อโอนกรรมสิทธิ์โครงการวิลเชอร์จำนวนมาก

รายได้

ในช่วงปี 2547 – 2549 รายได้รวมของบริษัทมีการขยายตัวค่อนข้างสูง จากจำนวน 173.83 ล้านบาท เป็น 671.28 ล้านบาท โดยรายได้รวมของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีสัดส่วนโดยเฉลี่ยระหว่างปี 2547 – 2549 ร้อยละ 97.47 ของรายได้รวม และรายได้ที่สำคัญ ประกอบด้วย กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว รายได้จากการรับเงินค่าจอง/ค่าดาว์น การผิดสัญญาภาระจำยอมที่ดิน และรายได้จากการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดห้องชุดตามสัญญา (โปรตุเกตุรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ รายได้อื่น) ซึ่งมีสัดส่วนโดยเฉลี่ยระหว่างปี 2547 – 2549 ร้อยละ 2.53 ของรายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในช่วงปี 2547 – 2549 รายได้จากการขายของบริษัท สามารถแบ่งวิเคราะห์ตามลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ได้ตามตารางข้างล่างนี้ โดยจะเห็นได้ว่ารายได้จากการขายของบริษัท ในช่วงปี 2547 และ 2548 มีการขยายตัวอย่างมากจากการเปิดโครงการอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้ระดับสูงถึงสูงมากในทำเลกลางเมืองซึ่งเป็นที่ต้องการ โดยมีรายละเอียดของรายได้ในแต่ละโครงการ ดังต่อไปนี้

รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	2547		2548		2549	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว						
ปทุมพร แกรนด์โฮม	140.36	86.26	64.46	15.05	24.00	3.59
ราสา วิลเลจ	0.00	0.00	28.30	6.61	80.69	12.08
ราสา สเปนิช คอร์ทยาร์ด	0.00	0.00	0.00	0.00	114.02	17.06
รายได้การขายบ้านพร้อมที่ดิน	140.36	86.26	92.76	21.66	218.71	32.73
อาคารชุดพักอาศัย						
วิลเชอร์	22.35	13.74	335.41	78.34	446.93	66.89
วิลมอร์	0.00	0.00	0.00	0.00	2.54	0.38
รายได้การขายหน่วยในอาคารชุด	22.35	13.74	335.41	78.34	449.47	67.27
รวม	162.72	100.00	428.17	100.00	668.19	100.00

ในปี 2547 บริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการบ้านเดี่ยว คือ โครงการปทุมพร แกรนด์โฮม (ปัจจุบันได้ปิดการขายไปแล้ว) เท่ากับ 140.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 86.26 ของรายได้จากการขาย ในขณะที่มีรายได้ส่วนที่เหลือมาจากโครงการวิลเชอร์ ซึ่งเปิดขายในปลายปี 2546 เท่ากับ 22.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.74 ของรายได้จากการขาย โดยมีอัตราความคืบหน้าในการก่อสร้างร้อยละ 19.71 ณ สิ้นปี 2547 สำหรับปี 2548 และ 2549 บริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการอาคารชุดพักอาศัย คือ โครงการวิลเชอร์ เท่ากับ 335.41 ล้านบาท และ 446.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 78.34 และร้อยละ 66.89 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ

ทั้งนี้ ในปี 2549 บริษัทได้เริ่มเปิดขายและรับรู้รายได้ในโครงการราสา สเปนิช คอร์ทยาร์ด (ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2549) จำนวน 114.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.06 ของรายได้จากการขาย ประกอบกับการรับรู้รายได้ในโครงการราสา วิลเลจ จำนวน 80.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.08 ของรายได้จากการขายทั้งหมด ทำให้บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มมากขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2548

นอกจากนี้ ในปี 2549 บริษัทได้เริ่มเปิดขายและรับรู้รายได้ในโครงการวิลมอร์ (ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2549) จำนวน 2.54 ล้านบาท และจะรับรู้รายได้ส่วนใหญ่ในปี 2550 ตามอัตราความคืบหน้าในการก่อสร้าง โดยโครงการวิลมอร์ เป็นโครงการอาคารชุดขนาดเล็ก เริ่มดำเนินการก่อสร้างในครั้งแรกของปี 2549 และในไตรมาส 1 ปี 2550 นี้ บริษัทได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการราสา พาร์คเลน แล้ว

หากพิจารณาในเชิงภาพรวม ปัจจัยหลักที่ผลักดันการขยายตัวของรายได้จากการขายของบริษัทในปี 2548 มาจากรายได้จากอาคารชุดซึ่งมีอัตราความก้าวหน้าในการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยในปี 2547 2548 และ 2549 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากอาคารชุดในอัตราร้อยละ 13.74 ร้อยละ 78.34 และร้อยละ 67.27 ตามลำดับ ในขณะที่รายได้จากบ้านเดี่ยวมีอัตราร้อยละ 86.26 ร้อยละ 21.66 และร้อยละ 32.73 ของรายได้ทั้งหมด ตามลำดับ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของแหล่งที่มาของรายได้จากการขายดังกล่าว เป็นไปตามการคาดการณ์และกลยุทธ์ของบริษัทในการวางตัวโครงการ (Product Combination) ระหว่างบ้านเดี่ยวและอาคารชุดในแต่ละช่วงเวลา

รายได้อื่น

รายได้อื่นที่สำคัญของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการรับเงินค่าจอง/เงินดาวน์ กำไรจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น รายได้จากการรับเงินจากการผิดสัญญาภาระจำยอมที่ดิน และรายได้จากการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดห้องชุดตามสัญญา เป็นหลัก รายได้อื่นในปี 2546 – 2549 เท่ากับ 11.61 ล้านบาท 11.12 ล้านบาท 3.17 ล้านบาท และ 3.09 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2546 บริษัทมีรายได้จากการกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทอื่น และเงินลงทุนระยะสั้น เท่ากับ 11.06 ล้านบาท (ได้แก่ หุ้นบริษัทรสาทาวเวอร์ และหุ้นจอง) รายได้จากการรับเงินจองและเงินดาวน์ เท่ากับ 0.15 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ เท่ากับ 0.41 ล้านบาท สำหรับปี 2547 บริษัทมีรายได้จากการรับเงินจากการผิดสัญญาภาระจำยอมที่ดิน อันเกิดจากบุคคลภายนอกผิดเงื่อนไขไม่จ่ายชำระค่าตอบแทนตามสัญญาจดทะเบียนจากการขอใช้ที่ดินโครงการของบริษัททำเป็นถนนทางเดิน จำนวน 5.61 ล้านบาท รายได้จากการรับเงินจองและเงินดาวน์ เท่ากับ 3.80 ล้านบาท รายได้ค่าที่ปรึกษา เท่ากับ 0.84 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ เท่ากับ 0.87 ล้านบาท

ในขณะที่ในปี 2548 จะเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจทั่วไป เช่น รายได้จากการรับเงินจองและเงินดาวน์ เท่ากับ 2.56 ล้านบาท รายได้ค่าที่ปรึกษา เท่ากับ 0.21 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ เท่ากับ 0.40 ล้านบาท สำหรับปี 2549 บริษัทมีรายได้จำนวน 3.09 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้จากการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดห้องชุดตามสัญญาให้กับลูกค้าในโครงการวิลเซอร์ และรายได้จากการรับเงินจองและเงินดาวน์ เป็นหลัก

ทั้งนี้ ตามมติประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15 / 2549 วันที่ 13 กันยายน 2549 บริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เป็นการลงทุนระยะสั้น เพื่อการค้าหรือเก็งกำไร อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีความจำเป็นหรือบริษัทมีกำไรมากเพียงพอ หรือมีเงินทุนคงเหลือจากการลงทุนในธุรกิจ ประกอบกับสภาวะตลาดหุ้นและปัจจัยอื่นๆ เหมาะสมกับการลงทุน บริษัทอาจจะลงทุนซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ ทั้งนี้ ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายของบริษัท ประกอบด้วย 1) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของทั้งบ้านเดี่ยวและอาคารชุด 2) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ค่าธรรมเนียมการโอน 3) ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ และ 4) ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าลดลง โดยค่าใช้จ่ายทั้งหมดของบริษัทในปี 2547 – 2549 มีจำนวนเท่ากับ 165.81 ล้านบาท 353.47 ล้านบาท และ 568.28 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นโดยส่วนใหญ่ในปี 2549 มาจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในโครงการวิลเซอร์ โครงการรสา สเปซ คอร์ยาร์ด และโครงการรสา วิลเลจ เป็นหลัก

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ หรือต้นทุนในการบริหารโครงการ ประกอบด้วย ค่าซื้อที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค ค่าออกแบบ และค่าดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ โดยที่ต้นทุนหลักประกอบด้วย ค่าก่อสร้าง มีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 36 – 56 ในประเภทบ้านเดี่ยว และร้อยละ 70 ในประเภทอาคารชุด และต้นทุนค่าที่ดิน ซึ่งมีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 28 – 57 ในประเภทบ้านเดี่ยว และร้อยละ 20 ในประเภทอาคารชุด ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของพื้นที่

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2547 – 2549 มีจำนวนเท่ากับ 119.13 ล้านบาท 290.64 ล้านบาท และ 481.62 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2548 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 171.51 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในส่วนของต้นทุนโครงการวิลเซอร์ เป็นหลัก คิดเป็นร้อยละ 72.96 ของต้นทุนขายรวม สำหรับปี 2549 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 190.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 65.71 จากปี 2548 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของ

ต้นทุนโครงการบ้านเดี่ยว จากจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มมากขึ้น และโครงการวิลเชอร์ จากความคืบหน้าในการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น

หากพิจารณาในเชิงสัดส่วน ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2547 – 2549 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68.53 ร้อยละ 67.38 และร้อยละ 71.75 ของรายได้รวมของบริษัท ตามลำดับ ซึ่งสาเหตุการลดลงของสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์โดยรวมในช่วงปี 2547 – 2548 เป็นผลมาจากสัดส่วนรายได้ที่รับรู้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากโครงการอาคารชุด ซึ่งมีอัตราการทำการกำไรดีกว่าบ้านเดี่ยว

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2547 – 2549 ร้อยละ 26.79 ร้อยละ 32.12 และร้อยละ 27.92 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรที่เพิ่มขึ้นในปี 2548 เป็นผลมาจากการที่บริษัทมีสัดส่วนของรายได้จากการขายโครงการวิลเชอร์ค่อนข้างมาก ซึ่งการรับรู้รายได้ของโครงการอาคารชุดมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการบ้านเดี่ยว ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2549 มีอัตราลดลง เนื่องจากเนื่องจากบริษัทมีสัดส่วนของรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น ซึ่งมีอัตราการทำการกำไรขั้นต้นต่ำกว่าของโครงการอาคารชุด ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นตามลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ จะพบว่าอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2547 – 2549 จะอยู่ที่ร้อยละ 25.47 ร้อยละ 15.26 และร้อยละ 13.98 ตามลำดับ ซึ่งมีอัตราลดลงจากการขายบ้านเดี่ยวในโครงการปทุมพร แกรนด์โฮม และโครงการราสา วิลเลจ ที่มีราคาขายลดลงตามภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูงและความต้องการบ้านราคาแพงเริ่มลดลง อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2549 ได้รวมรายได้จากการราสา สเปนิช คอร์ทยาร์ด ไว้ด้วยซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 2 ปี 2549 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 26.74 ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2547 – 2549 อยู่ที่ร้อยละ 35.03 ร้อยละ 36.78 และร้อยละ 34.71 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับโครงการ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น โดยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับโครงการเป็นค่าใช้จ่ายหลัก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 – 60 ของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารทั้งหมด โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทในปี 2547 – 2549 มีจำนวนเท่ากับ 42.02 ล้านบาท 47.93 ล้านบาท และ 59.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.17 ร้อยละ 11.11 และร้อยละ 8.82 ของรายได้รวมตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2547		2548		2549	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับโครงการ						
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด*	19.34	46.03	13.42	28.00	19.79	33.41
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการโครงการ**	2.96	7.05	10.70	22.33	9.51	16.06
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	10.15	24.16	15.20	31.70	16.69	28.18
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	9.57	22.76	8.61	17.98	13.24	22.35
รวม	42.02	100.00	47.93	100.00	59.23	100.00

* ประกอบด้วย ค่านายหน้าในการขาย และค่าโฆษณา

** ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ค่าใช้จ่ายในการติดต่อราชการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆในการดำเนินการ

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับโครงการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการโครงการ โดยในปี 2547 – 2549 มีจำนวนเท่ากับ 22.30 ล้านบาท 24.12 ล้านบาท และ 29.30 ล้านบาท ตั้งแต่ปี 2547 บริษัทมีค่าใช้จ่าย

จ่ายในการขายและบริหารมาจากโครงการวิลเซอร์เป็นหลัก เนื่องจากการว่าจ้างบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส จำกัดเพื่อเป็นตัวแทนในการขาย

สำหรับปี 2549 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพิ่มขึ้นจากปี 2548 เป็นจำนวน 6.37 ล้านบาทหรือร้อยละ 47.47 เนื่องจากการบริษัทมีการทำการตลาดในโครงการที่เปิดใหม่ เช่น โครงการวิลมอร์ และโครงการรสา สเปนนิช คอร์ทยาร์ด และทำโปรโมชั่นเพื่อส่งเสริมการขายในโครงการรสา วิลเลจ เพื่อกระตุ้นยอดขาย

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ประกอบด้วย เงินเดือน สวัสดิการ โบนัส และค่าใช้จ่ายอื่น ในปี 2548 บริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 49.69 เมื่อเทียบกับปี 2547 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นนี้เป็นผลมาจากการปรับฐานเงินเดือนให้เพิ่มสูงขึ้นใกล้เคียงกับอัตราในตลาด โดยในปี 2547 2548 และ 2549 บริษัทมีจำนวนพนักงาน 45 คน 43 คน และ 47 คน ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าเช่า ค่าสอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของห้องชุดตัวอย่างของโครงการวิลเซอร์ และโครงการวิลมอร์ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้นในปี 2549 เป็นผลมาจากค่าเสื่อมราคาของห้องชุดตัวอย่างของโครงการวิลเซอร์ เป็นหลัก ซึ่งมีระยะเวลาการคิดค่าเสื่อมราคา 3 ปี และบริษัทได้เลิกสัญญาเช่าที่ดินที่สร้างห้องชุดตัวอย่างโครงการวิลเซอร์ก่อนกำหนด โดยได้ทำการตัดค่าเสื่อมราคาที่เหลือจำนวน 4.20 ล้านบาท ทั้งจำนวนในไตรมาส 2 ปี 2549

ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ

จากข้อกำหนดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะที่อัตราร้อยละ 3.30 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะในปี 2547 – 2549 เป็นจำนวน 4.66 ล้านบาท 14.90 ล้านบาท และ 22.12 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2548 และ 2549 เป็นผลมากรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้น โดยค่าภาษีธุรกิจเฉพาะคำนวณจากราคาขายตามสัญญา

ขาดทุนจากการตีราคาสินค้าลดลง

ในปี 2549 บริษัทได้ทำการบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในโครงการรสา วิลเลจ เป็นจำนวน 4.11 ล้านบาท เพื่อสะท้อนถึงการคาดการณ์ราคาขายที่ลดลงตามภาวะตลาด และค่าใช้จ่ายเพื่อส่งเสริมการขายที่อาจจะเกิดขึ้น โดยมีสมมติฐานในการคำนวณจากข้อมูลการขายบ้านที่ผ่านมาในโครงการ

กำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน ที่ไม่รวมกำไรจากกิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก ในปี 2547 ขาดทุนร้อยละ 1.90 เนื่องมาจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายจากการขายและบริหารในปี 2547 เพิ่มขึ้น อย่างมีนัยสำคัญจำนวน 28.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 204.13 จากค่าใช้จ่ายทางการตลาด (การว่าจ้างบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส จำกัดเพื่อเป็นตัวแทนในการขายโครงการวิลเซอร์) การเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงาน และการปรับฐานเงินเดือนให้เพิ่มสูงขึ้นใกล้เคียงกับอัตราในตลาด ซึ่งแม้ว่าบริษัทจะมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายในโครงการวิลเซอร์แล้วในอัตราร้อยละ 41.03 จากจำนวนยูนิตทั้งหมด แต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ได้ตามเกณฑ์ความคืบหน้าในการก่อสร้าง สำหรับในปี 2548 และ 2549 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน ร้อยละ 17.45 และร้อยละ 14.95 ตามลำดับ ซึ่งมีอัตราลดลงเนื่องจากบริษัทมีส่วนของรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น ซึ่งมีอัตรากำไรที่ต่ำกว่าของโครงการอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย

ในปี 2547 – 2549 บริษัทมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 1.45 ล้านบาท 1.79 ล้านบาท และ 16.79 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นในปี 2549 จำนวน 15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 839.65 เนื่องมาจากเมื่อบริษัทเริ่มโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวหรือห้องชุดในเฟส/โครงการใดๆ บริษัทจะหยุดบันทึกค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่ายในต้นทุนขายของเฟส/โครงการ

การดังกล่าว และจะบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้เป็นค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีทั่วไป ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่ายในปี 2549 ส่วนใหญ่มาจากโครงการราสา สเปนิช คอร์ทยาร์ด จำนวน 6.58 ล้านบาท ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์เฟส 1 และ 2 ในปี 2549 และโครงการวิลเซอร์ จำนวน 6.40 ล้านบาท ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2549

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

นโยบายทางด้านค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทกำหนดให้รับรู้รายได้ตามวิธีคำนวณที่ครบกำหนดชำระ เป็นไปตามข้อกำหนดในคำสั่งของกรมสรรพากรที่ ป. 61/2539 และบวกกลับด้วยรายการปรับปรุง ซึ่งต่างจากวิธีการบัญชีที่รับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่สำเร็จ จึงทำให้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทในแต่ละปีไม่เท่ากับร้อยละ 30 ของกำไรหลังดอกเบี้ยจ่าย โดยในปี 2548 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 1.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 2.42 ของกำไรก่อนภาษี และเพิ่มขึ้นเป็น 45.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 52.86 ของกำไรก่อนภาษี เนื่องจากในปี 2549 บริษัทมีการรับชำระเมื่อโอนกรรมสิทธิ์โครงการวิลเซอร์จำนวนมาก

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2547 – 2549 บริษัทมีกำไรสุทธิทั้งสิ้นเท่ากับ 0.57 ล้านบาท 74.24 ล้านบาท และ 40.64 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธีย้อยละ 0.33 ร้อยละ 17.21 และร้อยละ 6.05 ตามลำดับ สำหรับกำไรสุทธิในปี 2547 หากพิจารณาเฉพาะรายได้จากการดำเนินการ บริษัทจะมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 8.75 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงานตามการขยายตัวของกิจการและการที่บริษัทเปิดตัวโครงการใหม่ ทำให้มีค่าการตลาดและค่าบริหารที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะโครงการวิลเซอร์ ซึ่งแม้ว่าจะมียอดขายเข้ามาบางส่วนแล้ว แต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ตามความสำเร็จของงานได้ จึงต้องมีภาระค่าใช้จ่ายทางการตลาดจากการให้บริการตัวแทนขายจากภายนอก คือ บริษัท ซีบี ริชาร์ด แอลลิส ในช่วงแรกของโครงการ

สำหรับปี 2548 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มสูงขึ้นจำนวน 73.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13035.70 ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทมีส่วนได้จากการขายอาคารชุดโครงการวิลเซอร์ค่อนข้างมาก โดยมีสัดส่วนร้อยละ 78.34 ของรายได้จากการขาย ในขณะที่รายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวมีส่วนลดลงจากร้อยละ 86.26 ของรายได้จากการขายในปี 2547 มาเป็นร้อยละ 21.66 ของรายได้จากการขายในปี 2548 ซึ่งการรับรู้รายได้ของโครงการอาคารชุดมีอัตราการทำกำไรสูงกว่าโครงการบ้านเดี่ยว ประกอบกับบริษัทมีนโยบายรับรู้ภาษีตามวิธีคำนวณที่ครบกำหนดชำระ ซึ่งจะรับรู้ภาษีส่วนใหญ่เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ จึงทำให้รายได้จากโครงการอาคารชุดดังกล่าวยังไม่ได้รับรู้ค่าใช้จ่ายภาษีในปี 2548 สำหรับในปี 2549 บริษัทมีผลกำไรสุทธิลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจาก บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการวิลเซอร์จำนวนมาก ทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเพิ่มขึ้นจากจำนวน 1.84 ล้านบาทในปี 2548 เป็นจำนวน 45.57 ล้านบาทในปี 2549 โดยมีอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 52.86 ของกำไรก่อนภาษี

ในปี 2547 – 2549 บริษัทมีกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.01 บาทต่อหุ้น 1.24 บาทต่อหุ้น และ 0.68 บาทต่อหุ้น ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น

จากปี 2547 – 2549 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นร้อยละ 0.18 ร้อยละ 21.74 และร้อยละ 10.84 ตามลำดับ อัตราที่ลดลงในปี 2549 เป็นผลมาจากการที่กำไรสุทธิลดลง เนื่องจากภาระภาษีที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นในปี 2549 แม้ว่าการกำไรก่อนภาษีในปี 2549 จะสูงกว่า 2548

12.2.2 ฐานะทางการเงินสำหรับปี 2547 – 2549

สินทรัพย์

สินทรัพย์ของบริษัท ประกอบด้วยรายการหลักๆ ได้แก่ เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน เงินลงทุนชั่วคราว (หลักทรัพย์เพื่อค่า เงินฝากประจำ 6 เดือน) มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ ลูกหนี้ค้างวัดค้างชำระ ลูกหนี้เงินให้กู้ยืม ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน และสินทรัพย์อื่น

สินทรัพย์รวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 มีจำนวน 896.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 301.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 50.61 จากสิ้นปี 2547 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (สินค้าคงเหลือ) เป็นจำนวน 106.42 ล้านบาท และมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ (อาคารชุดที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีการรับรู้รายได้แล้ว แต่ยังไม่ถึงกำหนดการชำระเงิน) จำนวน 208.65 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของทั้งสองรายการที่กล่าวมาข้างต้นส่งผลทำให้เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินลดลงในปี 2548

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 782.40 ล้านบาท ลดลง 113.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.68 จากสิ้นปี 2548 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการวิลเซอร์ จำนวน 778.63 ล้านบาท และการชำระคืนเงินกู้ในโครงการดังกล่าว จำนวน 217.84 ล้านบาท เป็นสำคัญ ในขณะที่ โครงการบ้านเดี่ยวและโครงการวิลมอร์ มีความคืบหน้าในการก่อสร้าง และมีต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น หากแต่น้อยกว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการวิลเซอร์

เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน

บริษัทมีเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 จำนวน 26.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 13.56 ล้านบาทจากสิ้นปี 2546 ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทมีการใช้เงินในการดำเนินงานลดลงกว่าปี 2546 และบริษัทได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่างๆ เพื่อนำเงินมาพัฒนาโครงการเพิ่มเติม

บริษัทมีเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 จำนวน 3.95 ล้านบาท ลดลงจำนวน 22.84 ล้านบาทจากสิ้นปี 2547 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการ และการพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ยังไม่ถึงกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับชำระเงิน ทั้งนี้ บริษัทมีการกู้เงินเพิ่มอีก 214 ล้านบาทในปี 2548

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 82.25 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นในจำนวน 78.30 ล้านบาท จากสิ้นปี 2548 เนื่องมาจากบริษัทมีการรับชำระเงินจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยโครงการวิลเซอร์เป็นจำนวนมาก ในปี 2549

ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้า ประกอบด้วย มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ ลูกหนี้ค้างวัดค้างชำระ และลูกหนี้เงินให้กู้ยืม บริษัทมีลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2547 – 2549 จำนวน 0.53 ล้านบาท 209.80 ล้านบาท และ 18.93 ตามลำดับ

บริษัทเริ่มมีมูลค่างานที่เสร็จยังไม่เรียกเก็บในปี 2548 จำนวน 208.65 ล้านบาท เนื่องจาก มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บถือเป็นลูกหนี้การค้าประเภทอาคารชุดตามนโยบายบัญชีแบบรับรู้รายได้ตามความคืบหน้าในการก่อสร้าง ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่ออัตราส่วนงานที่ทำเสร็จเมื่อคำนวณเป็นรายได้แล้วมีมูลค่าเกินกว่าเงินรับชำระในส่วนของเงินค่าจอง เงินค่าทำสัญญา และเงินดาวน์ ของลูกค้าที่ยังไม่ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้น มูลค่างานที่เสร็จยังไม่เรียกเก็บของลูกค้ารายหนึ่งๆ จะค่อยๆ เพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าของงานที่ทำเสร็จ จนกระทั่งถึงกำหนดชำระเงินเพื่อการโอนกรรมสิทธิ์ ณ สิ้นปี 2549

บริษัทมีมูลค่างานที่เสร็จยังไม่เรียกเก็บ จำนวน 18.93 ล้านบาท ลดลง 189.72 ล้านบาทหรือร้อยละ 90.93 จากปี 2548 โดยการลดลงนี้เป็นผลมาจากการที่ลูกหนี้นำเงินมาชำระเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการวิลเซอร์

ลูกหนี้ค้างงวดชำระเป็นลูกหนี้การค้าที่เกิดขึ้นในกรณีลูกค้าอาคารชุดพักอาศัยที่ค้างผ่อนดาวน์เมื่อครบกำหนดชำระ โดยบริษัทมียอดลูกหนี้ค้างงวดชำระในปี 2548 จำนวน 0.96 ล้านบาท โดยเป็นลูกหนี้ในโครงการวิลเซอร์ ซึ่งรอชำระค้างงวดพร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์ในคราวเดียว และได้ชำระเสร็จสิ้นแล้วในปี 2549

นอกจากนี้ ณ สิ้นปี 2548 บริษัทมียอดเงินให้กู้ยืมกับลูกค้าบ้านคงค้าง จำนวน 81,000 บาท ซึ่งได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ทั้งจำนวนแล้ว โดยเป็นลูกค้าในโครงการปฐมพร แกรนด์โฮม ทั้งจำนวน โดยบริษัทให้กู้เงินดังกล่าวไปเพื่อให้ลูกค้าสามารถนำไปชำระค่าส่วนกลางเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลโครงการในปี 2547 หากแต่ลูกค้าประสบปัญหาทางการเงินระหว่างการชำระเงิน บริษัทประเมินแล้วว่าหนี้ดังกล่าวจะไม่ได้รับชำระในอนาคต จึงได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ทั้งจำนวนที่ค้างชำระ และในไตรมาส 3 ปี 2549 บริษัทได้ทำการตัดจำหน่ายหนี้เสียดังกล่าวแล้ว

ทั้งนี้ ในอนาคตบริษัทไม่มีนโยบายให้กู้กับลูกค้าในลักษณะเช่นนี้อีก

รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว (ล้านบาท) (1)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระสะสม (2)-(3)		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1)-(2)	
		ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม
ปฐมพร แกรนด์โฮม	419.74	419.74	100.00	419.74	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ราสา วิลเลจ	133.99	111.05	82.88	111.05	100.00	0.00	0.00	22.95	20.66
ราสา สเปซิซ คอร์ทยาร์ด	203.28	126.61	62.28	126.61	100.00	0.00	0.00	76.67	60.56
วิลเซอร์	813.76	788.65	96.91	788.65	100.00	0.00	0.00	25.11	3.18
วิลมอร์	102.52	12.40	12.09	12.35	99.58	0.05	0.42	90.12	726.93
รวม	1,673.29	1,458.45	87.16	1,458.40	100.00	0.05	0.00	214.84	14.73

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีมูลค่าขายและที่ทำสัญญาแล้วจาก 5 โครงการ (นับรวมโครงการปฐมพร แกรนด์โฮม ซึ่งได้ปิดการขายไปในเดือนสิงหาคม 2549) จำนวน 1,673.29 ล้านบาท ซึ่งได้รับชำระแล้วทั้งสิ้น 1,458.45 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 87.16 ทั้งนี้มีหนี้ที่ไม่ได้รับชำระเมื่อครบกำหนดจำนวน 0.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.00 ของเงินที่ครบกำหนดชำระ จากลูกค้า 4 รายในโครงการวิลมอร์ เนื่องจากการชำระค้างงวดล่าช้าในช่วงสิ้นเดือน

ระยะเวลาเก็บหนี้โดยเฉลี่ยของบริษัท ณ สิ้นปี 2547 – 2549 จำนวนเท่ากับ 1 วัน 88 วัน และ 62 วัน ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยอย่างมีนัยสำคัญในปี 2548 เนื่องจากบริษัทมีปริมาณลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ซึ่งการเพิ่มขึ้นในปี 2548 ดังกล่าวนำมาจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่างานที่เสร็จยังไม่เรียกเก็บ (ยังไม่ถึงวันครบกำหนดชำระ) ของโครงการวิลเซอร์ ตามนโยบายบัญชีแบบรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2547 – 2549 จำนวนเท่ากับ 539.46 ล้านบาท 645.88 ล้านบาท และ 657.97 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 90.68 ร้อยละ 72.08

และร้อยละ 82.72 ตามลำดับ โดยต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง งานสาธารณูปโภค ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ และค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2547		ณ 31 ธันวาคม 2548		ณ 31 ธันวาคม 2549	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนที่ดิน	514.95	63.84	516.07	42.88	714.74	42.01
งานระหว่างก่อสร้าง	238.79	29.60	585.24	48.62	855.90	50.31
งานสาธารณูปโภค	17.32	2.15	51.54	4.28	60.88	3.58
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุน	12.19	1.51	28.13	2.34	42.18	2.48
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ*	23.35	2.89	22.62	1.88	27.64	1.62
รวม	806.60	100.00	1,203.60	100.00	1,701.34	100.00
หัก : จำนวนสะสมที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย	(267.13)		(557.72)		(1,039.26)	
คงเหลือ	539.46		645.88		662.08	
หัก : ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	0.00		0.00		(4.11)	
สุทธิ	539.46		645.88		657.97	

* ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ ได้แก่ ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง

ในปี 2548 ต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มจำนวน 106.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 19.73 จากปี 2547 การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้าง ซึ่งมีสัดส่วนต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รวมเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 29.60 ในปี 2547 เป็นร้อยละ 48.62 ในปี 2548 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างในโครงการวิลเซอร์ และโครงการรา สแปนิช คอร์ทยาร์ด เป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัทซึ่งเน้นการพัฒนาโครงการในลักษณะของบ้านเดี่ยวกึ่งสองชั้น และจะเริ่มเปิดขายเมื่อโครงการได้พัฒนาไปประมาณร้อยละ 60 – 70 เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกตกแต่งเองได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการโอนงานระหว่างก่อสร้างในโครงการวิลเซอร์บางส่วนไปเป็นต้นทุนขาย เมื่อถึงเกณฑ์การรับรู้รายได้ในแต่ละห้องชุด

สำหรับปี 2549 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการใกล้เคียงกับปี 2548 แม้ว่าบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งในส่วน of บ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มมากขึ้นอย่างไรก็ตาม บริษัทก็ได้เริ่มบันทึกต้นทุนการพัฒนาโครงการวิลมอร์ ตั้งแต่วันที่ไตรมาส 2 เป็นต้นมา และรับโอนกรรมสิทธิ์โครงการรา พาร์คเลน ซึ่งมีมูลค่า 169 ล้านบาท ในเดือนธันวาคม ปี 2549

เงินจ่ายล่วงหน้าและเงินมัดจำค่าอุปกรณ์และค่าพัฒนาโครงการ

บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าและเงินมัดจำค่าอุปกรณ์และค่าพัฒนาโครงการ (เช่น ค่ามัดจำอุปกรณ์เครื่องครัว เครื่องสุขภัณฑ์ เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น) ณ สิ้นปี 2547 – 2549 เป็นจำนวน 6.84 ล้านบาท 13.61 ล้านบาท และ 3.59 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายการในปี 2548 ได้รวมเงินมัดจำค่าที่ดิน จำนวน 5.00 ล้านบาทในโครงการรา พาร์คเลน กับบริษัทกรุงไทย พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ไว้ด้วย ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าและเงินมัดจำค่าอุปกรณ์ดังกล่าวเป็นไปตามโอกาสและลักษณะของธุรกรรมการซื้อขายที่ดินของบริษัท และมีความสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของธุรกรรมต่างๆ ที่สนับสนุนการเจริญเติบโตของบริษัท ทั้งนี้เมื่อพิจารณาเฉพาะในส่วน of เงินมัดจำค่าอุปกรณ์ ในปี 2549 มีมูลค่าลดลงจำนวน 5.02 ล้านบาท จากปี 2548 เนื่องจาก การที่สัญญาการก่อสร้างในโครงการจัดสรรของบริษัทบางสัญญาได้มีการกำหนดให้บริษัทจ่ายเงินล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาก่อสร้าง และเมื่อบริษัทครบกำหนดจ่ายค่างวดให้กับผู้รับเหมาก่อสร้าง ก็ จะหักเงินค่างวดประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่างานที่ส่งมอบจนครบกับจำนวนเงินจ่ายล่วงหน้าที่ได้ให้กับผู้รับเหมาไว้ก่อนหน้านี้ ดังนั้น เงินจ่ายล่วงหน้าก็จะลดลงตามมูลค่างานที่ส่งมอบ

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และยานพาหนะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 บริษัทมีที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และยานพาหนะเป็นจำนวนทั้งสิ้น 14.96 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากการลงทุนในห้องชุดตัวอย่างและสำนักงานขายสำหรับโครงการวิลเซอร์ซึ่งตั้งอยู่คนละพื้นที่กับอาคารชุดจำนวน 11.26 ล้านบาท โดยห้องชุดตัวอย่างและสำนักงานขายดังกล่าวจะมีการคิดค่าเสื่อมเป็นระยะเวลา 3 ปีตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน นอกจากนี้ บริษัทยังมีการซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะเพื่อใช้ในโครงการต่างๆ เป็นจำนวน 4.06 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทมีที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และยานพาหนะเป็นจำนวนทั้งสิ้น 9.44 ล้านบาท ลดลง 5.52 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 36.89 จากปี 2547 เนื่องมาจากการตัดค่าเสื่อมราคาของห้องชุดตัวอย่าง (ตัดค่าเสื่อมราคา 3 ปี) และยานพาหนะ เป็นสำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และยานพาหนะเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5.71 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2548 จำนวน 3.73 ล้านบาท ทั้งนี้ได้มีการตัดค่าเสื่อมสำหรับห้องชุดตัวอย่างและสำนักงานขายสำหรับโครงการวิลเซอร์ จำนวน 4.20 ล้านบาท เป็นงวดสุดท้าย

หนี้สิน

หนี้สินของบริษัท ประกอบด้วยรายการหลักๆ ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าที่ดิน รายได้รับล่วงหน้า ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะค้างจ่าย เงินค้ำประกันผลงาน เงินกู้ยืม หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน และหนี้สินอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้นเป็นจำนวน 517.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 226.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 78.06 จากยอดหนี้สินในปี 2547 ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 213.20 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าจำนวน 53.12 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมดังกล่าว เนื่องจากความต้องการเงินทุนหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการซื้อที่ดินและการพัฒนาโครงการของบริษัท ได้แก่ โครงการรสา วิลเลจ โครงการรสา สเปนิช คอร์ทยาร์ด และโครงการวิลเซอร์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 411.20 ล้านบาท ลดลง 106.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 20.53 จากสิ้นปี 2548 ซึ่งมาจากการที่บริษัทจ่ายเงินกู้ในโครงการวิลเซอร์ จำนวน 330.11 ล้านบาท และโครงการรสา วิลเลจ จำนวน 45.76 ล้านบาท ในขณะเดียวกัน บริษัทได้เริ่มการเบิกเงินกู้ในโครงการรสา พาร์คเลน เพื่อชำระค่าโครงการบางส่วน จำนวน 118.12 ล้านบาท และมีเจ้าหนี้ค่าที่ดินกรมการเพิ่มเติมจากโครงการวิลมอร์ จำนวน 20.86 ล้านบาท นอกจากนี้ ในระหว่างปี บริษัทยังได้กู้เงินระยะสั้นจากกรมการบริษัทจำนวน 20.00 ล้านบาท เพื่อชำระค่ามัดจำเพิ่มเติมในโครงการรสา พาร์คเลน และเป็นเงินทุนหมุนเวียนโครงการ โดยบริษัทได้ชำระเงินกู้กรมการจำนวนดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้ว ในปี 2549

เจ้าหนี้การค้า

เจ้าหนี้การค้าของบริษัท ได้แก่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง (ซึ่งรวมค่าวัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่ไว้แล้ว) และร้านค้าวัสดุก่อสร้างในส่วนที่บริษัทเป็นผู้รับภาระเอง โดยมีเงื่อนไขการชำระหนี้กับผู้รับเหมาก่อสร้าง 15-30 วัน กับผู้ขายสินค้า 30 วัน บริษัทมีเจ้าหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2547 – 2549 เป็นจำนวน 16.39 ล้านบาท 69.51 ล้านบาท และ 52.05 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นไปตามปริมาณงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของธุรกิจและพัฒนาโครงการใหม่

ทั้งนี้ เจ้าหนี้การค้าส่วนหนึ่ง จำนวน 24.38 ล้านบาท เป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างในโครงการวิลเซอร์ ซึ่งยังไม่มี การจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้ารายนี้ เนื่องจากอยู่ในระหว่างการกำกับดูแลให้ผู้รับเหมาแก้ไขข้อบกพร่องให้งานแล้วเสร็จสมบูรณ์ และอยู่ระหว่างการเจรจาถึงการขอปรับเพิ่ม/ลดมูลค่างานก่อสร้าง ซึ่งเสร็จล่าช้ากว่ากำหนดตามสัญญาจ้างบริการ โดยบริษัทคาดว่าผลการเจรจาจะแล้วเสร็จทั้งหมดภายในเดือนมีนาคม 2549 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ฝ่ายบริหาร

คาดการณ์ว่า บริษัทมียอดค่าใช้จ่ายงานก่อสร้างเพิ่มทั้งหมดประมาณ 12 ล้านบาท และยอดรายได้ค่าปรับจากการส่งมอบงานล่าช้าจำนวน 15.30 ล้านบาท

ระยะเวลาชำระหนี้โดยเฉลี่ยของบริษัท ณ สิ้นปี 2547 – 2549 จำนวนเท่ากับ 29 วัน 53 วัน และ 45 วัน ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยอย่างมีนัยสำคัญในปี 2548 เนื่องจากบริษัทมีปริมาณเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจำนวนมากโดยเฉพาะอย่างยิ่งจากโครงการวิลเซอร์ที่มีเงื่อนไขการชำระเงิน 30 วัน (การวางบิลบางครั้งไม่ตรงกับวันจ่ายเช็คของบริษัทดังนั้นระยะเวลาการชำระหนี้จริงจะเกินกว่าเงื่อนไขที่ให้ไว้) เป็นไปตามปริมาณงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น

เจ้าหนี้ค่าที่ดินบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีเจ้าหนี้ค่าที่ดินกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ประธานกรรมการบริษัท) รวม 20.86 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดหนี้สินที่เพิ่มขึ้นในไตรมาส 2 ปี 2549 จากการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการวิลมอร์ทั้งจำนวน โดยมีเงื่อนไขการชำระงวดแรกจำนวนเงิน 10.43 ล้านบาท เมื่อก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ กำหนดระยะเวลาไม่เกิน 15 เดือน นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนที่เหลือจำนวน 10.43 ล้านบาท จ่ายชำระโดยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่สร้างบนที่ดินดังกล่าว ในลักษณะห้องเปล่า พื้นที่รวม 300 ตร.ม.

จากสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเพื่อชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือด้วยการโอนห้องชุดมูลค่า 10.43 ล้านบาท ที่มีข้อกำหนดให้ส่วนลดราคาห้องชุดจากสวัสดิการบริษัท จำนวน 2.37 ล้านบาท ส่วนลดค่าเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 1.2 ล้านบาท และ ส่วนลดค่าดอกเบี้ย จำนวน 2.02 ล้านบาท โดยส่วนลดค่าดอกเบี้ยคำนวณจากมูลค่าที่ดิน 20.86 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.75 เป็นระยะเวลา 15 เดือน (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติม ในหัวข้อ 11 รายการระหว่างกัน)

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทไม่ต้องจ่ายชำระเงินค่าซื้อที่ดินจนกว่าจะทำการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จหรือไม่เกิน 15 เดือนนับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (วันที่ 28 มิ.ย. 2549) ในขณะเดียวกันบริษัทก็โอนแลก (ขาย) อาคารชุดให้เจ้าหนี้ในราคาที่ต่ำกว่าราคาขายให้บุคคลภายนอก จึงเสมือนบริษัทจ่ายดอกเบี้ยให้แก่เจ้าหนี้ในจำนวน 2.02 ล้านบาท และเจ้าหนี้ได้นำเงินจำนวนดังกล่าวจ่ายคืนให้บริษัทเพื่อซื้ออาคารชุดในราคาที่รวมดอกเบี้ย 2.02 ล้านบาทด้วย ดังนั้น เพื่อให้ต้นทุนโครงการสะท้อนต้นทุนที่แท้จริงตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์จนครบกำหนด 15 เดือน (ประมาณภายในไตรมาส 3 ปี 2550) บริษัทจึงทยอยรับรู้ดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นต้นทุนโครงการ (ต้นทุนที่ดิน) และเนื่องจากบริษัทไม่มีการจ่ายชำระดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นเงินออกไป บริษัทจึงบันทึกเป็นดอกเบี้ยค้างจ่ายในจำนวนที่เท่ากัน และเมื่อบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อชำระค่าที่ดินในเดือนที่ 15 บริษัทจะบันทึกการรายได้จากการขายห้องชุดในราคาที่รวมดอกเบี้ยค้างจ่ายดังกล่าวทั้งจำนวนด้วย โดยมีมูลค่ารวมเป็น 12.45 ล้านบาท ซึ่งในการบันทึกรายการดอกเบี้ยค้างจ่ายนี้เป็นการบันทึกที่ไม่ได้เป็นรายการที่กระทบกระแสเงินสดของบริษัทแต่อย่างใด ณ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทได้มีการบันทึกค่าดอกเบี้ยค้างจ่ายเป็นจำนวน 854,974 บาท

รายได้รับล่วงหน้าและค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

บริษัทมีรายได้รับล่วงหน้าและค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ ซึ่งได้แก่ เงินค่าจอง ค่าทำสัญญา เงินดาวน์ ที่ยังไม่เข้าเงื่อนไขที่บริษัทจะสามารถรับรู้รายได้ เช่น เงินจองค่าบ้านที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ หรือเงินจองค่าอาคารชุดที่ยังชำระไม่ครบร้อยละ 20 ของมูลค่าขาย ณ สิ้นปี 2547 – 2549 เป็นจำนวน 39.30 ล้านบาท 18.63 ล้านบาท และ 26.78 ล้านบาท ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีรายได้รับล่วงหน้าและค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น 8.15 ล้านบาทหรือร้อยละ 43.76 จากปี 2548 เนื่องมาจากลูกค้าในโครงการรสา สเปซ คอร์ทยาร์ด นำเงินมาผ่อนชำระเพิ่มเติม เพื่อรอโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2550 นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้รับล่วงหน้าเพิ่มเติมจำนวน 10.67 ล้านบาท จากโครงการวิลมอร์ ซึ่งเปิดขายในเดือนพฤษภาคม ปี 2549 แต่ยังไม่ถึงเกณฑ์การรับรู้รายได้

เงินค้ำประกันผลงาน

ในปี 2547 บริษัทมีเจ้าหนี้เงินค้ำประกันผลงานในโครงการก่อสร้างบ้านเดี่ยวซึ่งกำหนดจำนวนเงินไว้ไม่มาก เช่น 30,000 บาทต่อหลัง เพื่อเป็นการประกันผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้างรายย่อย โดยภายหลังหากไม่พบความเสียหายหรือก่อสร้างไม่เรียบร้อยเกินขึ้นภายในระยะเวลาที่กำหนดบริษัทก็จะทำการคืนเงินค้ำประกันไป สำหรับในปี 2548 และ 2549 จำนวน 9.5 ล้านบาท และ 17.35 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากในปี 2547 อย่างมีนัยสำคัญจากการก่อสร้างของโครงการวิลเชอร์ ทั้งนี้บริษัทมีเงินค้ำประกันผลงานที่บริษัทคิดกับผู้รับเหมาในโครงการวิลเชอร์ในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่างานที่ส่งมอบในแต่ละงวดจนกว่าจะก่อสร้างเสร็จสิ้น และเมื่อตรวจรับงานและไม่พบความเสียหายเกิดขึ้นบริษัทก็จะคืนเงินดังกล่าวให้กับผู้รับเหมาก่อสร้างไปภายในระยะเวลาที่ได้ตกลงกันไว้

12.2.3 ความเหมาะสมโครงสร้างของเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2547 – 2549 เท่ากับ 0.95 เท่า 1.37 เท่า และ 1.11 เท่า ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2548 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า โดยเฉพาะการกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นค่าซื้อที่ดินและค่าก่อสร้างในการขยายโครงการใหม่หลายโครงการตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ซึ่งบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการไปจดจำนองกับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันเงินกู้ดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทได้มีการเพิ่มทุนเรียกชำระจาก 20 ล้านบาท เป็น 300 ล้านบาท ในปี 2546 สำหรับการลดลงของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2549 มาจากการที่บริษัทมีการชำระคืนหนี้ในโครงการวิลเชอร์และโครงการรสา วิลเลจ ในขณะที่เงินกู้ใหม่จากโครงการวิลมอร์ และโครงการรสา พาร์คเลน มีจำนวนน้อยกว่า (โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อ เงินกู้ยืมระยะยาว) หากพิจารณาในส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) ของบริษัทจะพบว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2547 – 2549 เท่ากับ 0.61 เท่า 1.06 เท่า และ 0.59 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2548 มีสาเหตุเดียวกับดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ทั้งนี้ หลังจากบริษัทได้ทำการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับประชาชน (IPO) แล้ว บริษัทคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทจะปรับตัวลดลงต่อเนื่องอีก

ทั้งนี้ หากพิจารณาถึงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) บริษัทมีอัตราส่วนในปี 2547 – 2549 อยู่ที่ 0.06 เท่า 2.54 เท่า และ 0.27 เท่า ตามลำดับ การลดลงของอัตราส่วนดังกล่าวในปี 2549 เนื่องจาก ภาระภาษีนิติบุคคลในไตรมาส 3 จำนวน 25.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในคำสั่งของกรมสรรพากรที่ ป. 61/2539 โดยรับรู้ตามค้างวัดที่ครบกำหนดชำระ ซึ่งต่างจากวิธีการบัญชีที่รับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ จึงทำให้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทในแต่ละงวดเวลาไม่เท่ากับร้อยละ 30 ของกำไรหลังดอกเบี้ยจ่าย

เงินกู้ยืมระยะยาว

บริษัทดำเนินการขอกู้เงินกู้เพื่อการซื้อที่ดินและการก่อสร้างจากสถาบันการเงินเป็นรายโครงการ (Project Finance) ซึ่งเงินกู้ยืมในส่วนนี้จะเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงของการก่อสร้างและเริ่มลดลงเมื่อเริ่มการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าและบริษัททยอยการชำระหนี้ เนื่องจากเงื่อนไขในการเบิกเงินกู้แบบ Project Finance เพื่อการก่อสร้างในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะขึ้นกับความคืบหน้าในการขายของโครงการ หรือในบางคราวจะรวมถึงจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ด้วย ขึ้นกับการกำหนดของธนาคาร โดย ณ สิ้นปี 2548 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 398.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 213.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 114.89 จากยอดเงินกู้ยืมระยะยาวในปี 2547 การเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของเงินกู้ยืมระยะยาว มีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดิน พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ค่าประกันสาธารณูปโภคในโครงการ และเป็นเงินทุนหมุนเวียน สำหรับปี 2549 บริษัทชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นจำนวนเงิน 374.86 ล้านบาท และเบิกเงินกู้เพิ่มเติมจำนวน 182.79 ล้านบาท (เงินกู้ใหม่ในโครงการวิลมอร์ และโครงการราสา พาร์คเลน) ทำให้เงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือ 219.74 ล้านบาท ทั้งนี้ เป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี จำนวน 149.88 ล้านบาท

ประเภท	วงเงินกู้ยืม (ล้านบาท)	จำนวนหนี้คงค้าง (ล้านบาท)			อัตราดอกเบี้ย	หลักประกัน
		2547	2548	2549		
เงินเบิกเกินบัญชี	2.00	0.00	0.75	0.00	MOR	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ
เงินกู้ยืมระยะยาว	971.50	185.57	398.77	219.74	MLR – MLR + 0.5, ดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน + 4.5	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ
เงินกู้ระยะสั้น	20.00	0.00	0.00	0.00	ร้อยละ 7.25 และร้อยละ 7.75	-
รวม		185.57	399.52	219.74		

หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน

ณ สิ้นปี 2548 บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน จำนวน 0.66 ล้านบาท ลดลง 0.59 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 46.96 จากปี 2547 โดยหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อเช่าซื้อรถยนต์และเครื่องใช้สำนักงาน เพื่อใช้ในกิจการของบริษัท ณ สิ้นปี 2549 บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน จำนวน 1.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.65 ล้านบาทหรือร้อยละ 69.23 จากปี 2548

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2547 – 2549 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 304.31 ล้านบาท 378.56 ล้านบาท และ 371.20 ล้านบาท ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นในปี 2548 เนื่องมาจากผลประกอบการที่เป็นกำไร ในขณะที่ในปี 2549 บริษัทยังคงมีผลประกอบการเป็นกำไรจำนวน 40.64 ล้านบาท และมีมติจ่ายเงินปันผลจำนวน 48 ล้านบาท จากผลประกอบการปี 2548 โดยตั้งเป็นเงินปันผลค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2549 และชำระเป็นเงินสดในเดือนมกราคม 2550 ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นปี 2549 ลดลงจำนวน 7.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.94 จากปี 2548

12.2.4 สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสด

รายการ (ล้านบาท)	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	(39.95)	(236.92)	260.28
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	(16.83)	0.72	(1.04)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	70.34	213.36	(180.94)

จากลักษณะการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งส่วนในการชำระหนี้ของลูกค้ายเป็น 2 ส่วน คือ เงินจองและเงินดาวน์ (ประมาณร้อยละ 10 – 30 ของมูลค่าขาย) และเงินโอนกรรมสิทธิ์ (ประมาณร้อยละ 70 – 90 ของมูลค่าขาย) ดังนั้นบริษัทจะต้องมีทุนดำเนินงานสูงเพื่อใช้ในการก่อสร้างก่อนที่จะสามารถส่งมอบและรับชำระหนี้ส่วนหลังได้ นอกจากนี้ด้วยนโยบายของบริษัทในการสร้างบ้านแบบกึ่งสำเร็จรูปซึ่งจะต้องมีการก่อสร้างประมาณร้อยละ 60 – 70 จึงเริ่มเปิดการขายเพื่อให้ลูกค้ามั่นใจและช่วยให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการ จะยิ่งส่งผลให้บริษัทต้องใช้เงินทุนในการก่อสร้างก่อนเปิดการขายมากกว่าในบางบริษัทที่ไม่มีนโยบายเช่นนี้ ประกอบการเงื่อนไขการชำระหนี้ที่บริษัทให้กับผู้รับเหมาที่ 15-30 วัน ไม่ได้มีความสอดคล้องกับวงจรการชำระหนี้ของผู้ซื้อบ้านแต่อย่างใด ทำให้การบริหารสภาพคล่องให้เพียงพอเป็นสิ่งที่สำคัญมาก และการบริหารให้การต่อเนื่องของการขึ้นโครงการใหม่กับการปิดโครงการเดิมเพื่อให้มีเงินทุนจากโครงการเดิมมาเป็นส่วนหนึ่งในการเริ่มโครงการใหม่ก็เป็นอีกกลยุทธ์ที่สำคัญ โดยที่ผ่านมามีบริษัทใช้แหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงินแหล่งเงินทุนในการก่อสร้างที่สำคัญและใช้เงินจากผู้ถือหุ้นอีกส่วนหนึ่ง

ในปี 2547 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทติดลบเป็นจำนวน 39.95 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการจำนวน 89.97 ล้านบาท ซึ่งมาจากงานระหว่างก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นในโครงการวิลเซอร์ และโครงการสา สเปนิช คอร์ทยาร์ด ในขณะที่เดียวกันบริษัทมีค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 36.52 ล้านบาท ซึ่งมาจากโครงการวิลเซอร์ ทั้งหมด สำหรับกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นจำนวน 70.34 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินคิดเป็นจำนวน 86.87 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ ในส่วนของกระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนทั้งสิ้น 16.83 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในการก่อสร้างสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการวิลเซอร์ และการซื้อสินทรัพย์ถาวรเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทรวมทั้งสิ้น 11.03 ล้านบาท

ในปี 2548 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทติดลบเป็นจำนวน 236.92 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้รับเรียกเก็บของโครงการวิลเซอร์ และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการ ในส่วนของกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 213.36 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินคิดเป็นจำนวน 213.20 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ ในส่วนของกระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน บริษัทมีเงินสดได้มาจากกิจกรรมการลงทุน 0.72 ล้านบาท โดยมาจากการชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทเป็นจำนวน 2 ล้านบาท

ในปี 2549 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทจำนวน 260.28 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมากจากปี 2547 – 2548 เนื่องจากโอนต้นทุนโครงการออกไปสำหรับบ้านเดี่ยวที่ขาย และการชำระหนี้เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าในโครงการวิลเซอร์เป็นจำนวนมากในไตรมาส 2 – 4 ประกอบกับมีรายได้รับล่วงหน้าจากการเปิดการขายโครงการ วิลมอร์และโครงการสา สเปนิช คอร์ทยาร์ด ในส่วนของกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินบริษัทมีการชำระคืนเงินกู้ในโครงการวิลเซอร์ จำนวน 330.11 ล้านบาท ในส่วนของกระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน บริษัทมีเงินสดได้มาจากกิจกรรมการลงทุนติดลบ 0.79 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทในปี 2547 – 2549 มีจำนวนเท่ากับ 4.64 เท่า 7.40 เท่า และ 2.25 เท่า ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2548 อัตราส่วนสภาพคล่องมีการเพิ่มขึ้นอย่างมาก เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายในโครงการวิลเชอร์ ประกอบกับบริษัทมีสินค้างเหลือเพิ่มขึ้นจากการขยายโครงการทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารชุด สำหรับปี 2549 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลงมาอยู่ที่ 2.25 เท่า เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี จำนวน 149.88 ล้านบาท

12.2.5 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบบัญชี สิ้นสุด ณ สิ้นปี 2547 – 2549 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี คือ บริษัท เอส.เค.แอนด์เคาน์เต้นท์ เซอร์วิส จำกัด คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 0.47 ล้านบาท 0.49 ล้านบาท และ 0.53 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) ทั้งจำนวน ทั้งนี้ บริษัทไม่มีภาระค่าบริการอื่น (Non – Audit Fee) ที่จะต้องชำระให้แก่ผู้สอบบัญชี สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด

12.3 ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อผลการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินในอนาคต

การเปลี่ยนแปลงความต้องการของโครงการบ้านราคาสูง

จากภาวะเศรษฐกิจในครึ่งปีหลังของปี 2549 ผู้บริโภคมีแนวโน้มความต้องการบ้านราคาสูงที่ลดลง ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโครงการลักษณะดังกล่าวของบริษัท ได้แก่โครงการปทุมพร แกรนด์โฮม และโครงการราสา วิลเลจ ซึ่งมีระดับราคาขายตั้งแต่ 8 – 20 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทได้ปิดโครงการปทุมพร แกรนด์โฮม ในเดือนสิงหาคม 2549 สำหรับโครงการราสา วิลเลจ ณ สิ้นปี 2549 มีมูลค่าโครงการที่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายอีก 97.01 ล้านบาท ซึ่งบริษัทมีเป้าหมายที่จะปิดโครงการภายในปี 2550 ดังนั้น แนวโน้มความต้องการที่ลดลงดังกล่าวจึงอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของโครงการราสา วิลเลจ ในปี 2550 ได้

การรับรู้รายได้ของโครงการราสา สเปนนิช คอร์ทยาร์ด และการดำเนินการของโครงการราสา พาร์คเลน และโครงการวิลมอร์

ในปี 2549 บริษัทสามารถเริ่มรับรู้รายได้ของโครงการราสา สเปนนิช คอร์ทยาร์ด ได้ตั้งแต่ไตรมาส 2 เป็นต้นไป และจะทยอยรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นตามจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อ ซึ่งการรับรู้รายได้ของโครงการดังกล่าวนี้จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2549 และปี 2550 โดยโครงการราสา สเปนนิช คอร์ทยาร์ด เริ่มเปิดขายตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2549 เป็นต้นมา และมีมูลค่าที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ณ สิ้นปี 2549 จำนวน 203.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.37 ของมูลค่าโครงการ (โดยสามารถรับรู้รายได้ไปแล้วจำนวน 114.02 ล้านบาท) นอกจากนี้ ในเดือนพฤษภาคม 2549 บริษัทยังได้เริ่มเปิดขายโครงการวิลมอร์ และมีมูลค่าที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ณ สิ้นปี 2549 จำนวน 102.52 ล้านบาท ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2549 เป็นต้นมา (โดยสามารถรับรู้รายได้ไปแล้ว 2.54 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม ยอดขายส่วนใหญ่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ เนื่องจากยังผ่อนชำระเงินดาวน์ไม่ครบร้อยละ 20 ตามเงื่อนไขการชำระเงิน โดยคาดว่าจะมีการรับรู้รายได้ส่วนใหญ่ของโครงการในปี 2550

ทั้งนี้ บริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์โครงการราสา พาร์คเลน จากบริษัทกรุงไทย พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เรียบร้อยแล้วในเดือนธันวาคม 2549 และจะเริ่มการก่อสร้างในไตรมาส 1 ปี 2550 ซึ่งการรับรู้รายได้ของโครงการดังกล่าวนี้จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต

ที่ดิน วัสดุก่อสร้างและแรงงาน

ที่ดินถือเป็นปัจจัยหลักเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีนโยบายในการสะสมที่ดินเปล่า (Land Bank) ทำให้บริษัทต้องหาซื้อที่ดินในบริเวณที่ต้องการทุกครั้งที่บริษัทต้องการก่อสร้างโครงการใหม่ซึ่งอาจทำให้บริษัทซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าที่บริษัทกำหนด ไม่สามารถซื้อที่ดินในขนาดและพื้นที่ที่ต้องการได้ หรือไม่สามารถหาซื้อที่ดินได้เลย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนขาย หรือไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ตามแผนที่วางไว้ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทได้

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักในการก่อสร้างซึ่งโดยส่วนใหญ่การว่าจ้างผู้รับเหมาจะรวมค่าวัสดุก่อสร้างไว้ด้วย ในช่วงที่ผ่านมา ราคาวัสดุก่อสร้างได้ปรับตัวสูงขึ้นมาโดยตลอด ทำให้ผู้รับเหมาต้องซื้อวัสดุก่อสร้างในราคาที่แพงขึ้น โดยถ้าราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นจนผู้รับเหมาไม่สามารถรับภาระไหว ก็อาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้รับเหมา และอาจส่งผลให้การก่อสร้างล่าช้า หรือต้องมีการต่อรองราคาใหม่เพื่อให้การก่อสร้างเสร็จตามเป้าหมาย

การก่อสร้างของบริษัทจำเป็นต้องมีบุคลากรผู้เชี่ยวชาญในการปฏิบัติงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง วิศวกรและผู้ควบคุมงานการก่อสร้าง นอกจากนี้ บริษัทยังต้องจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน และแรงงานเพื่อช่วยในการก่อสร้าง ดังนั้น การขาดแคลนบุคลากรผู้เชี่ยวชาญ รวมทั้งผู้รับเหมาหรือแรงงานดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผลการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของบริษัท ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัท