

## 12. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 12.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

#### 12.1.1 ผู้สอบบัญชี

งบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปี 2549 ถึง 2551 และประจำไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2552 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด โดยนายเจษฎา หังสพฤกษ์ ทะเบียนเลขที่ 3759 เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### 12.1.2 สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2549 ถึง 2551 และประจำไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2552

##### ปี 2549

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขในรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

##### ปี 2550

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขในรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยที่

- บริษัทฯ จัดทำงบการเงินซึ่งมิได้ใช้ชื่อยกเว้นการไม่ได้ใช้มาตรฐานการบัญชีทั้ง 8 ฉบับตามประกาศของสภาวิชาชีพเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2550
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 ที่นำมาเปรียบเทียบจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ซึ่งมิได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

##### ปี 2551

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขในรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยที่

- งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 ของบริษัทฯ ที่มาแสดงเปรียบเทียบเพื่อเป็นการให้ข้อมูลเพิ่มเติม จัดทำโดยผู้บริหารของบริษัทฯ และยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

#### สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2552

งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2552 สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการสอบทาน โดยผู้สอบบัญชีไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบการเงินดังกล่าวไม่ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยที่

- งบกำไรขาดทุนรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบเพื่อเป็นการให้ข้อมูลเพิ่มเติมจัดทำขึ้น โดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และยังไม่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

## 12.2 ตารางสรุปงบการเงิน

### งบรวมเสมือนปรับโครงสร้าง

บริษัทฯ มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นโดยเข้าไปถือหุ้นบริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TPD”) (ชื่อเดิม บริษัท กมลลา แมนชั่น จำกัด) ในสัดส่วนร้อยละ 99.6 ในวันที่ 18 ธันวาคม 2551 ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดทำงบการเงินรวมเสมือนได้เข้าไปถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ กับปีที่ผ่านมา งบการเงินรวมเสมือนได้ถูกจัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้นำเองงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของแต่ละบริษัทฯ มารวมและตัดรายการระหว่างกันออก

## บริษัท ธนาคสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

## งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ถึง 30 กันยายน 2552

งบดุล	งบการเงินเฉพาะบริษัท										งบเสมือน		งบการเงินรวม										
	31 ธ.ค. 2549**		31 ธ.ค. 2550**		31 ธ.ค. 2551**		30 ก.ย. 2551***		30 ก.ย. 2552***		31 ธ.ค. 2549*		31 ธ.ค. 2550 *		31 ธ.ค. 2551**		30 ก.ย. 2551***		30 ก.ย. 2552***				
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>																							
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	19.1	5.2	20.9	4.4	24.3	4.4	28.8	5.9	24.8	5.1	19.2	4.6	21.0	4.0	25.6	3.8	33.4	5.2	31.1	5.2			
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	-	-	-	-	1.6	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	1.6	0.3			
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	1.4	0.4	1.5	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4	0.3	1.5	0.3	0.0	0.0	-	-	0.0	0.0			
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	239.5	65.3	366.1	77.3	379.4	68.6	355.7	73.4	285.2	58.6	239.5	57.4	366.1	69.9	465.7	69.4	427.9	66.5	398.2	67.2			
ที่ดินที่ถือไว้เพื่อขาย - สุทธิ	-	-	-	-	42.0	7.6	-	-	-	-	-	-	-	-	42.0	6.3	-	-	-	-			
ลูกหนี้อื่น	0.1	-	4.4	0.9	4.3	0.8	4.3	0.9	-	-	0.1	-	4.4	0.8	4.3	0.6	4.3	0.7	-	-			
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.6	1.5	6.3	1.3	6.7	1.2	8.7	1.8	15.2	3.1	5.5	1.3	6.3	1.2	7.7	1.1	9.6	1.5	15.2	2.6			
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>265.7</b>	<b>72.4</b>	<b>399.2</b>	<b>84.3</b>	<b>456.7</b>	<b>82.5</b>	<b>397.6</b>	<b>82.1</b>	<b>326.8</b>	<b>67.1</b>	<b>265.7</b>	<b>63.7</b>	<b>399.3</b>	<b>76.2</b>	<b>545.3</b>	<b>81.2</b>	<b>475.3</b>	<b>73.9</b>	<b>446.1</b>	<b>75.3</b>			
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>																							
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	40.4	7.3	-	-	40.4	8.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	10.0	1.8	8.0	1.7	31.4	6.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีชื่อจำกัดในการใช้	1.9	0.5	2.9	0.6	4.0	0.7	3.9	0.8	8.8	1.8	1.9	0.5	2.9	0.6	4.0	0.6	3.9	0.6	8.8	1.5			
ที่ดินรอการพัฒนา	64.0	17.4	60.8	12.8	18.6	3.4	60.9	12.6	52.9	10.9	114.3	27.4	111.1	21.2	88.4	13.2	139.2	21.6	109.3	18.5			
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	14.0	3.8	8.6	1.8	7.4	1.3	7.9	1.6	8.3	1.7	14.0	3.4	8.6	1.6	9.4	1.4	9.9	1.5	9.9	1.7			
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	20.2	5.5	0.6	0.1	14.3	2.6	4.2	0.9	16.2	3.3	20.2	4.8	0.6	0.1	22.3	3.3	12.7	2.0	16.2	2.7			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.1	0.3	1.6	0.3	1.9	0.3	2.0	0.4	2.0	0.4	1.1	0.3	1.6	0.3	2.0	0.3	2.2	0.3	2.2	0.4			
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>101.2</b>	<b>27.6</b>	<b>74.5</b>	<b>15.7</b>	<b>96.6</b>	<b>17.5</b>	<b>86.9</b>	<b>17.9</b>	<b>160.1</b>	<b>32.9</b>	<b>151.5</b>	<b>36.3</b>	<b>124.8</b>	<b>23.8</b>	<b>126.1</b>	<b>18.8</b>	<b>167.9</b>	<b>26.1</b>	<b>146.4</b>	<b>24.7</b>			
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>366.9</b>	<b>100.0</b>	<b>473.7</b>	<b>100.0</b>	<b>553.3</b>	<b>100.0</b>	<b>484.4</b>	<b>100.0</b>	<b>486.9</b>	<b>100.0</b>	<b>417.2</b>	<b>100.0</b>	<b>524.1</b>	<b>100.0</b>	<b>671.4</b>	<b>100.0</b>	<b>643.2</b>	<b>100.0</b>	<b>592.5</b>	<b>100.0</b>			

\* บริษัทฯ จัดทำงบเสมือนงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 และงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ วันที่ 30 กันยายน 2551 โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อนำมาแสดงเปรียบเทียบ

\*\* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

\*\*\* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

## บริษัท ธนาคสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ถึง 30 กันยายน 2552

งบดุล	งบการเงินเฉพาะบริษัท										งบเสมือน งบการเงินรวม		งบการเงินรวม										
	31 ธ.ค. 2549**		31 ธ.ค. 2550**		31 ธ.ค. 2551**		30 ก.ย. 2551***		30 ก.ย. 2552***		31 ธ.ค. 2549*		31 ธ.ค. 2550 *		31 ธ.ค. 2551**		30 ก.ย. 2551***		30 ก.ย. 2552***				
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>																			0.0				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	40.0	8.4	50.0	9.0	50.0	10.3	50.0	10.3	-	-	40.0	7.6	50.0	7.4	50.0	7.8	50.0	8.4			
เจ้าหนี้การค้า	5.5	1.5	12.3	2.6	29.4	5.3	10.1	2.1	42.9	8.8	5.5	1.3	12.3	2.3	32.3	4.8	10.1	1.6	54.2	9.2			
เจ้าหนี้ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.2	0.6	4.2	0.7	4.2	0.7			
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น	70.9	19.3	115.9	24.5	142.7	25.8	127.3	26.3	53.0	10.9	70.9	17.0	115.9	22.1	181.2	27.0	127.3	19.8	71.8	12.1			
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี	-	-	18.0	3.8	20.4	3.7	25.8	5.3	23.5	4.8	-	-	18.0	3.4	18.7	2.8	66.6	10.4	23.5	4.0			
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.6	0.2	0.5	0.1	0.2	0.0	0.3	0.1	0.6	0.1	0.6	0.1	0.5	0.1	0.5	0.1	0.3	-	0.9	0.1			
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3.3	0.9	4.4	0.9	7.7	1.4	7.6	1.6	8.9	1.8	3.3	0.8	4.4	0.8	8.2	1.2	8.9	1.4	12.9	2.2			
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	-	40.2	7.3	-	-	-	-	-	-	-	-	40.2	6.0	-	-	-	-			
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	4.6	1.3	5.4	1.1	9.5	1.7	8.2	1.7	8.3	1.7	4.6	1.1	5.4	1.0	10.2	1.5	8.6	1.3	10.2	1.7			
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.1	0.8	4.8	1.0	16.9	3.1	14.3	2.9	27.0	5.5	3.1	0.7	5.0	1.0	18.4	2.7	15.1	2.4	30.4	5.1			
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>88.0</b>	<b>24.0</b>	<b>201.3</b>	<b>42.5</b>	<b>317.0</b>	<b>57.3</b>	<b>243.5</b>	<b>50.3</b>	<b>214.2</b>	<b>44.0</b>	<b>88.0</b>	<b>21.1</b>	<b>201.5</b>	<b>38.4</b>	<b>363.9</b>	<b>54.2</b>	<b>291.2</b>	<b>45.3</b>	<b>258.1</b>	<b>43.6</b>			
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>																			-				
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	234.0	63.8	53.6	11.3	6.8	1.2	11.8	2.4	6.8	1.4	243.9	58.5	63.8	12.2	76.6	11.4	81.5	12.7	76.7	13.0			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สุทธิ	-	-	22.0	4.6	10.6	1.9	14.2	2.9	2.0	0.4	-	-	22.0	4.2	12.3	1.8	14.2	2.2	2.0	0.3			
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	1.2	0.3	-	-	-	-	0.5	0.1	0.9	0.1	1.5	0.2			
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>234.0</b>	<b>63.8</b>	<b>75.6</b>	<b>16.0</b>	<b>17.4</b>	<b>3.1</b>	<b>26.0</b>	<b>5.4</b>	<b>10.1</b>	<b>2.1</b>	<b>243.9</b>	<b>58.5</b>	<b>85.8</b>	<b>16.4</b>	<b>89.4</b>	<b>13.3</b>	<b>96.6</b>	<b>15.0</b>	<b>80.3</b>	<b>13.5</b>			
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>322.0</b>	<b>87.8</b>	<b>276.9</b>	<b>58.5</b>	<b>334.4</b>	<b>60.4</b>	<b>269.5</b>	<b>55.6</b>	<b>224.3</b>	<b>46.1</b>	<b>331.9</b>	<b>79.6</b>	<b>287.3</b>	<b>54.8</b>	<b>453.3</b>	<b>67.5</b>	<b>387.8</b>	<b>60.3</b>	<b>338.4</b>	<b>57.1</b>			

\* บริษัทฯ จัดทำงบเสมือนงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 และงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ วันที่ 30 กันยายน 2551 โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อนำมาแสดงเปรียบเทียบ

\*\* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

\*\*\* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

## บริษัท ธนาคสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

## งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ถึง 30 กันยายน 2552

งบดุล	งบการเงินเฉพาะบริษัท										งบเสมือน		งบการเงินรวม								
	31 ธ.ค. 2549**		31 ธ.ค. 2550**		31 ธ.ค. 2551**		30 ก.ย. 2551***		30 ก.ย. 2552***		31 ธ.ค. 2549*		31 ธ.ค. 2550 *		31 ธ.ค. 2551**		30 ก.ย. 2551***		30 ก.ย. 2552***		
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
ส่วนของผู้ถือหุ้น																					
ทุนเรือนหุ้น																					
ทุนจดทะเบียน	50.0	13.6	200.0	42.2	200.0	36.1	200.0	41.3	255.0	52.4	50.0	12.0	200.0	38.2	200.0	29.8	200.0	31.1	255.0	43.0	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	50.0	13.6	200.0	42.2	200.0	36.1	200.0	41.3	200.0	41.1	50.0	12.0	200.0	38.2	200.0	29.8	200.0	31.1	200.0	33.8	
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(5.1)	(1.4)	(3.2)	(0.7)	18.9	3.4	14.9	3.1	62.6	12.9	(5.1)	(1.2)	(3.2)	(0.6)	18.1	2.7	14.9	2.3	54.1	9.1	
ส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่	44.9	12.2	196.8	41.5	218.9	39.6	214.9	44.4	262.6	53.9	44.9	10.8	196.8	37.6	218.1	32.5	214.9	33.4	254.1	42.9	
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.4	9.7	40.0	7.6	-	-	40.5	6.3	-	-	
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	44.9	12.2	196.8	41.5	218.9	39.6	214.9	44.4	262.6	53.9	85.3	20.4	236.8	45.2	218.1	32.5	255.4	39.7	254.1	42.9	
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	366.9	100.0	473.7	100.0	553.3	100.0	484.4	100.0	486.9	100.0	417.2	100.0	524.1	100.0	671.4	100.0	643.2	100.0	592.5	100.0	

\* บริษัทฯ จัดทำงบเสมือนงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 และงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ วันที่ 30 กันยายน 2551 โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อนำมาแสดงเปรียบเทียบ

\*\* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

\*\*\* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

## บริษัท ธนาคสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

## งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2551 และ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2552

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินเฉพาะบริษัท										งบเสมือน งบการเงินรวม		งบการเงินรวม								
	ปี 2549**		ปี 2550**		ปี 2551**		สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด 30/9/2551***		สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด 30/9/2552***		ปี 2549*		ปี 2550*		ปี 2551**		สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด 30/9/2551***		สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด 30/9/2552***		
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
<b>รายได้</b>																					
รายได้จากการขายสุทธิ	121.3	98.5	223.8	97.5	392.4	99.6	299.7	99.8	445.4	99.2	121.3	98.5	223.9	97.5	440.1	99.7	335.2	99.8	483.1	99.6	
รายได้ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน	-	-	5.4	2.3	-	-	-	-	-	-	-	-	5.4	2.4	-	-	-	-	-	-	
รายได้อื่น	1.8	1.5	0.4	0.2	1.5	0.4	0.7	0.2	3.5	0.8	1.8	1.5	0.4	0.2	1.4	0.3	0.7	0.2	1.9	0.4	
<b>รวมรายได้</b>	<b>123.1</b>	<b>100.0</b>	<b>229.6</b>	<b>100.0</b>	<b>393.9</b>	<b>100.0</b>	<b>300.4</b>	<b>100.0</b>	<b>448.9</b>	<b>100.0</b>	<b>123.1</b>	<b>100.0</b>	<b>229.7</b>	<b>100.0</b>	<b>441.5</b>	<b>100.0</b>	<b>335.8</b>	<b>100.0</b>	<b>485.0</b>	<b>100.0</b>	
<b>ค่าใช้จ่าย</b>																					
ต้นทุนขาย	81.8	66.5	156.3	68.1	256.8	65.2	194.2	64.7	293.8	65.5	81.8	66.5	156.3	68.0	294.8	66.8	222.4	66.2	324.1	66.8	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	51.3	41.7	68.6	29.9	91.8	23.3	69.6	23.2	80.5	17.9	51.3	41.7	69.0	30.0	100.4	22.7	75.4	22.4	90.9	18.7	
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>133.1</b>	<b>108.1</b>	<b>224.9</b>	<b>98.0</b>	<b>348.6</b>	<b>88.5</b>	<b>263.8</b>	<b>87.8</b>	<b>374.3</b>	<b>83.4</b>	<b>133.1</b>	<b>108.1</b>	<b>225.3</b>	<b>98.1</b>	<b>395.2</b>	<b>89.5</b>	<b>297.7</b>	<b>88.7</b>	<b>415.0</b>	<b>85.6</b>	
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้</b>	<b>(10.0)</b>	<b>(8.1)</b>	<b>4.7</b>	<b>2.0</b>	<b>45.3</b>	<b>11.5</b>	<b>36.5</b>	<b>12.2</b>	<b>74.6</b>	<b>16.6</b>	<b>(10.0)</b>	<b>(8.1)</b>	<b>4.4</b>	<b>1.9</b>	<b>46.3</b>	<b>10.5</b>	<b>38.1</b>	<b>11.3</b>	<b>70.1</b>	<b>14.4</b>	
ดอกเบี้ยจ่าย	0.9	0.7	2.8	1.2	8.6	2.2	5.3	1.8	9.8	2.2	0.9	0.7	2.9	1.3	10.1	2.3	6.2	1.9	13.0	2.7	
ภาษีเงินได้	-	-	-	-	14.6	3.7	13.1	4.4	21.1	4.7	-	-	-	-	14.6	3.3	13.2	3.9	21.1	4.3	
<b>กำไร(ขาดทุน)สุทธิ</b>	<b>(10.9)</b>	<b>(8.9)</b>	<b>1.9</b>	<b>0.8</b>	<b>22.1</b>	<b>5.6</b>	<b>18.1</b>	<b>6.0</b>	<b>43.7</b>	<b>9.7</b>	<b>(10.9)</b>	<b>(8.9)</b>	<b>1.5</b>	<b>0.7</b>	<b>21.6</b>	<b>4.9</b>	<b>18.6</b>	<b>5.5</b>	<b>36.0</b>	<b>7.4</b>	
<b>ส่วนของกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่ เป็นของ</b>																					
ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(10.9)	(8.9)	1.9	0.8	22.1	5.6	18.1	6.0	43.7	9.7	(10.9)	(8.9)	1.9	0.8	22.0	5.0	18.1	5.4	36.0	7.4	
ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.0)	-	(0.4)	(0.2)	(0.4)	(0.1)	0.5	0.1	-	-	
	(10.9)	(8.9)	1.9	0.8	22.1	5.6	18.1	6.0	43.7	9.7	(10.9)	(8.9)	1.5	0.7	21.6	4.9	18.6	5.5	36.0	7.4	
กำไรสุทธิต่อหุ้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)****	- 0.22		0.03		0.11		0.09		0.22		- 0.22		0.02		0.11		0.09		0.18		
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ล้านหุ้น)	50.0		75.0		200.0		200.0		200.0		50.0		75.0		200.0		200.0		200.0		
กำไรสุทธิต่อหุ้น Fully Diluted (บาทต่อหุ้น)*****	- 0.04		0.01		0.09		0.07		0.17		- 0.04		0.01		0.09		0.07		0.14		

\* บริษัทฯ จัดทำงบเสมือนงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 และงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อนำมาแสดงเปรียบเทียบ

\*\* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

\*\*\* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

\*\*\*\* คำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยหารกำไรสุทธิสำหรับงวดด้วยจำนวนหุ้นถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

\*\*\*\*\* คำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยหารกำไรสุทธิสำหรับงวดด้วยจำนวนหุ้นถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชน (250 ล้านหุ้น)

## บริษัท ธนาคาสีรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2551 และ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2552

หน่วย: ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	งบการเงินเฉพาะบริษัท					งบเสมือนงบการเงินรวม	งบการเงินรวม				
	สำหรับปี			สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด			สำหรับปี	สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด			
	2549*	2550**	2551**	30 ก.ย. 51***	30 ก.ย. 52***			2549*	2550 *	2551**	30 ก.ย. 51***
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>											
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(10.9)	1.9	22.1	18.1	43.7	(10.9)	1.9	22.1	18.1	36.0	
<b>ปรับกระทบยอดขาดทุนสุทธิให้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)</b>											
<b>จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>											
ค่าเสื่อมราคา	4.6	4.1	4.1	3.0	2.9	4.6	4.1	4.3	3.2	3.3	
ดอกเบี้ยรับ	(0.7)	(0.1)	(0.3)	(0.0)	(0.9)	(0.7)	(0.1)	(0.1)	(0.0)	(0.2)	
ดอกเบี้ยจ่าย	0.9	2.8	8.6	5.3	9.2	0.9	2.8	10.1	6.0	12.3	
ภาษีเงินได้	-	-	14.6	13.1	21.1	-	-	14.6	13.2	21.1	
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	0.9	-	-	-	-	0.9	
หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	1.5	1.5	-	-	-	1.5	1.5	-	
ค่าเสียหายจากการถูกฟ้องร้อง	-	-	1.5	1.5	-	-	-	1.5	1.5	-	
ค่าเสียหายจากการยกเลิกสัญญาซื้อที่ดิน	-	-	-	-	8.6	-	-	-	-	8.6	
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	12.1	-	-	-	-	12.1	-	-	
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ถาวร	-	4.9	-	-	-	-	4.9	-	-	-	
ขาดทุนจากมูลค่าสินค้าลดลง	-	-	-	8.9	-	-	-	-	8.9	-	
ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	-	-	-	-	0.1	-	-	-	-	0.1	
รายได้ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน	-	(5.4)	-	-	-	-	(5.4)	-	-	-	
กำไร(ขาดทุน)สุทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-	-	-	(0.4)	(0.4)	0.5	-	
<b>กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อน</b>	<b>(6.1)</b>	<b>8.2</b>	<b>64.2</b>	<b>51.4</b>	<b>85.5</b>	<b>(6.1)</b>	<b>7.8</b>	<b>65.7</b>	<b>52.8</b>	<b>82.1</b>	
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>											
<b>สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง</b>											
ลูกหนี้การค้า	0.8	(0.1)	-	-	0.0	0.8	(0.1)	-	-	0.0	
สินค้าคงเหลือ	(38.3)	(93.1)	(15.4)	14.5	100.5	(38.3)	(93.1)	(97.4)	(54.3)	89.0	
ลูกหนี้อื่น	0.5	-	-	0.0	4.3	0.5	-	-	0.0	4.3	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3.1)	1.7	(0.3)	(2.4)	(6.9)	(3.1)	1.7	(0.9)	(3.1)	(6.3)	
ที่ดินรอการพัฒนา	(3.4)	(0.7)	-	(0.1)	(30.9)	(3.4)	(0.7)	(19.1)	(28.2)	(31.1)	
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(20.2)	(0.1)	(14.3)	(8.6)	(16.2)	(20.2)	(0.1)	(22.3)	(17.1)	(16.2)	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.4	(0.6)	(0.3)	(0.4)	(0.1)	0.5	(0.5)	(0.3)	(0.6)	(0.2)	
เงินรับจากภาษีลูกหนี้ ณ ที่จ่ายที่ขอคืน	-	-	-	-	2.7	-	-	-	-	2.7	
<b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)</b>											
เจ้าหนี้การค้า	-	6.8	17.1	(2.2)	13.6	-	6.8	20.0	(2.2)	21.9	
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(2.4)	1.1	3.3	3.2	1.2	(2.4)	1.1	3.8	4.6	4.7	
เงินมัดจำรับล่วงหน้าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	40.2	-	-	-	-	40.2	-	-	
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	2.8	0.8	4.1	2.8	(1.2)	2.8	0.8	4.8	3.2	0.0	
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(3.1)	2.2	1.7	(0.4)	3.7	(3.1)	2.2	2.2	0.1	3.8	
จ่ายภาษีเงินได้	(1.2)	(2.4)	(5.7)	(4.8)	(14.7)	(1.2)	(2.4)	(6.2)	(5.1)	(15.1)	
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(73.3)</b>	<b>(76.2)</b>	<b>94.6</b>	<b>53.1</b>	<b>141.5</b>	<b>(73.2)</b>	<b>(76.5)</b>	<b>(9.5)</b>	<b>(49.8)</b>	<b>139.7</b>	

\* บริษัทฯ จัดทำงบเสมือนงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 และงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อนำมาแสดงเปรียบเทียบ

\*\* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

\*\*\* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

## บริษัท ธนาคาสีรี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2551 และ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2551 และ 2552

หน่วย: ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	งบการเงินเฉพาะบริษัท					งบเสมือนงบการเงินรวม	งบการเงินรวม			
	สำหรับปี			สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด			สำหรับปี	สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด		
	2549*	2550**	2551**	30 ก.ย. 51***	30 ก.ย. 52***			2549*	2550 *	2551**
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>										
รับดอกเบี้ย	0.7	0.1	0.1	0.0	0.2	0.7	0.1	0.1	0.1	0.2
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้(เพิ่มขึ้น)ลดลง	0.4	(1.0)	(1.1)	(1.0)	(6.5)	0.4	(1.0)	(1.1)	(1.0)	(6.5)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(10.0)	(8.0)	(29.4)	-	-	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวร	(1.1)	(2.9)	(2.8)	(2.3)	(1.7)	(1.1)	(2.9)	(3.7)	(3.1)	(1.9)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	0.1	-	-	-	1.8	0.1	-	-	-	1.8
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(40.4)	-	-	-	-	(40.4)	-	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ใน)กิจกรรมลงทุน</b>	<b>0.1</b>	<b>(3.8)</b>	<b>(54.2)</b>	<b>(11.3)</b>	<b>(35.5)</b>	<b>0.1</b>	<b>(3.8)</b>	<b>(45.1)</b>	<b>(4.0)</b>	<b>(6.3)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>										
จ่ายดอกเบี้ย	(3.9)	(12.2)	(17.7)	(13.3)	(9.7)	(3.9)	(12.2)	(18.9)	(12.9)	(12.3)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	-	40.0	10.0	10.0	-	-	40.0	10.0	10.0	-
จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(1.0)	(0.7)	(0.3)	(0.3)	(0.7)	(1.0)	(0.7)	(0.9)	(0.8)	(1.0)
เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันลดลง	(5.6)	(180.4)	(46.8)	(41.8)	-	(5.6)	(180.1)	12.7	17.7	0.2
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น	32.9	85.1	17.8	11.4	(95.1)	32.9	85.1	56.3	52.2	(114.8)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	150.0	-	-	-	-	150.0	-	-	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>22.4</b>	<b>81.8</b>	<b>(37.0)</b>	<b>(33.9)</b>	<b>(105.5)</b>	<b>22.4</b>	<b>82.1</b>	<b>59.2</b>	<b>66.3</b>	<b>(127.9)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>(50.8)</b>	<b>1.8</b>	<b>3.4</b>	<b>7.9</b>	<b>0.5</b>	<b>(50.7)</b>	<b>1.8</b>	<b>4.6</b>	<b>12.5</b>	<b>5.5</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	69.9	19.1	20.9	20.9	24.3	69.9	19.2	21.0	21.0	25.6
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>19.1</b>	<b>20.9</b>	<b>24.3</b>	<b>28.8</b>	<b>24.8</b>	<b>19.2</b>	<b>21.0</b>	<b>25.6</b>	<b>33.4</b>	<b>31.1</b>

\* บริษัทฯ จัดทำงบเสมือนงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 และงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อนำมาแสดงเปรียบเทียบ

\*\* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

\*\*\* งบการเงินเฉพาะบริษัทและงบการเงินรวม ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี



## 12.3 ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงิน

รายการ		งบการเงินเฉพาะบริษัท					งบเสมือน	งบการเงินรวม				
		สำหรับปี			สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด		สำหรับปี	สำหรับปี			สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด	
		2549	2550	2551	30 ก.ย. 51	30 ก.ย. 52	2549	2550	2551	30 ก.ย. 51	30 ก.ย. 52	
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>												
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	3.0	2.0	1.4	1.6	1.5	3.0	2.0	1.5	1.6	1.7	
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	N.A.	N.A.	0.4	0.2	0.5	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	0.4	
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า*	(เท่า)	68.1	154.3	514.3	532.8	41,525.6	68.1	154.4	576.8	595.8	45,047.2	
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย*	(วัน)	5.3	2.3	0.7	0.7	0.01	5.3	2.3	0.6	0.6	0.01	
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.4	0.5	0.7	0.7	1.2	0.4	0.5	0.7	0.7	1.0	
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	954.4	697.4	522.5	501.7	305.4	954.4	697.4	507.9	482.0	359.9	
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้**	(เท่า)	14.9	17.6	12.3	23.1	10.8	14.8	17.6	13.2	26.4	10.0	
ระยะเวลาชำระหนี้**	(วัน)	24.2	20.5	29.2	15.6	33.2	24.3	20.5	27.2	13.6	36.0	
Cash Cycle***	(วัน)	935.5	679.2	494.0	486.9	272.2	935.5	679.3	481.3	469.0	323.8	
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>												
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	32.6	30.2	34.6	35.2	34.0	32.6	30.2	33.0	33.7	32.9	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	-9.7	-0.5	11.2	12.0	16.0	-9.7	-0.6	10.2	11.2	14.1	
อัตรากำไรขั้น	(%)	1.5	2.5	0.4	0.2	0.8	1.5	2.5	0.3	0.2	0.4	
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	N.A.	N.A.	216.0	147.9	199.1	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	204.9	
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	-8.9	0.8	5.6	6.0	9.7	-8.9	0.7	4.9	5.5	7.4	
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น	(%)	-21.7	1.5	10.6	11.7	24.2	-12.0	0.9	9.5	10.1	20.3	
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>												
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	-3.0	0.4	4.3	5.0	11.2	-2.7	0.3	3.6	4.2	7.6	
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	-39.7	52.7	327.5	340.9	790.3	-39.7	49.6	287.8	313.2	544.6	
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.3	0.5	0.8	0.8	1.2	0.3	0.5	0.7	0.8	1.0	
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>												
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	7.2	1.4	1.5	1.3	0.9	3.9	1.2	2.1	1.5	1.3	
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	N.A.	N.A.	13.7	13.5	17.6	N.A.	N.A.	1.5	N.A.	13.4	
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	N.A.	N.A.	4.5	3.3	1.3	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	1.1	
<b>ข้อมูลต่อหุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)</b>												
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (ก่อนปรับลด) <sup>1</sup>	บาท	0.90	2.62	1.09	1.07	1.31	1.71	3.16	1.09	1.28	1.27	
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (ปรับลด) <sup>2</sup>	บาท	0.2	0.8	0.9	0.9	1.1	0.3	0.9	0.9	1.0	1.0	
กำไรสุทธิต่อหุ้น (ก่อนปรับลด) <sup>3</sup>	บาท	-0.2	0.02	0.1	0.1	0.22	-0.2	0.02	0.11	0.09	0.18	
กำไรสุทธิต่อหุ้น (ปรับลด) <sup>4</sup>	บาท	-0.04	0.01	0.1	0.1	0.17	-0.04	0.01	0.09	0.07	0.14	

\* บริษัท มีนโยบายการรับรู้อย่างเต็มที่เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้า บริษัทฯ จึงไม่ควรมีลูกหนี้การค้า ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าจากการค้างชำระเงินค่างาน ซึ่งมีมูลค่าที่น้อยมาก ดังนั้น อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าที่คำนวณได้ข้างต้นอาจไม่สะท้อนลักษณะการดำเนินงานจริงของบริษัทฯ ทั้งนี้ หากใช้รายได้จากการขายหารด้วยยอดค่างานของบริษัทฯ (Backlog) ซึ่งเปรียบเสมือนลูกหนี้บริษัทฯ แต่ยังไม่รับรู้รายได้จะพบว่า อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าของงบการเงินรวมปี 2549-2551 และงวด 9 เดือน ปี 2551 และ 2552 อยู่ที่ 10.1, 3.9, 3.8, 3.8 และ 3.4 เท่า ตามลำดับ สำหรับระยะเวลาในการเก็บหนี้เฉลี่ยของงบการเงินรวมตามระยะเวลาดังกล่าวจะอยู่ที่ 35.6, 93.3, 93.7, 95.0 และ 104.5 วัน ตามลำดับ

\*\* เจ้าหนี้การค้าของบริษัทฯ ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะรวมทั้งเจ้าหนี้การค้าในส่วนของผู้รับเหมาและวัสดุก่อสร้าง และเจ้าหนี้เงินรับประกันผลงานก่อสร้างจากผู้รับเหมา ดังนั้น อัตราส่วนเจ้าหนี้ในข้างต้นอาจไม่สะท้อนลักษณะการดำเนินงานจริงของบริษัทฯ แต่หากใช้ต้นทุนขายหารด้วยผลรวมของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน พบว่า อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ของงบการเงินรวมปี 2549-2551 และงวด 9 เดือน ปี 2551 และ 2552 อยู่ที่ 8.1, 10.2, 9.8, 16.3 และ 8.1 เท่า ตามลำดับ สำหรับระยะเวลาชำระหนี้ของงบการเงินรวมตามระยะเวลาดังกล่าวจะอยู่ที่ 44.4, 32.0, 36.8, 22.1 และ 44.5 วัน ตามลำดับ

\*\*\* Cash Cycle ของงบการเงินรวมของบริษัทฯ ภายหลังจากปรับระยะเวลาเก็บหนี้และการชำระหนี้ เพื่อให้สะท้อนลักษณะการดำเนินงานจริงของบริษัทฯ ในปี 2549-2551 และงวด 9 เดือน ปี 2551 และ 2552 อยู่ที่ 945.6, 758.7, 564.8, 555.0 และ 419.8 วัน ตามลำดับ

<sup>1</sup> คำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยหารมูลค่าบัญชีสำหรับงวดด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

<sup>2</sup> คำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยหารมูลค่าบัญชีสำหรับงวดด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชน (250 ล้านหุ้น)

<sup>3</sup> คำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยหารกำไรสุทธิสำหรับงวดด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

<sup>4</sup> คำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยหารกำไรสุทธิสำหรับงวดด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชน (250 ล้านหุ้น)

## 12.4 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 12.4.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

#### ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขายประเภททาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ และในวันที่ 18 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TPD”) ในสัดส่วนร้อยละ 99.6 เพื่อปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ ให้เกิดความชัดเจนและไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

TPD เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จัดตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2533 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย โดยจะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ ซึ่งเน้นการพัฒนาโครงการในจังหวัดภูเก็ต และในปี 2551 TPD ได้เข้าซื้อโครงการบ้านสวนเนรมิตบางส่วนจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์บริษัท คิงส์ แอนด์จอย จำกัด (“K&J”) ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในเดือนมีนาคมและนำโครงการดังกล่าวมาพัฒนาต่อ และเริ่มดำเนินการขายในเดือนกรกฎาคม 2551 ภายใต้ชื่อใหม่ว่า “โครงการไพรม์เพลส เนรมิต - อนุสาวรีย์”

ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 TPD มีที่ดินรอการพัฒนา ตั้งอยู่ที่ตำบลกมลา อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่ 104-3-90.3 ไร่ มีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 50.5 ล้านบาท โดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ทำการประเมินราคาที่ดินตามวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งมีมูลค่าตลาดที่ประเมินได้จำนวน 840.0 ล้านบาท ตามรายงานวันที่ประเมิน 30 มกราคม 2552 ที่ดินดังกล่าวได้เคยประเมินแล้วเมื่อเดือนกันยายน 2551 มีมูลค่าประมาณ 403 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินที่ดินดังกล่าวแสดงในหมายเหตุ 1 ข้อที่ 5.3 ที่ดินรอการพัฒนา) ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่มีแผนการนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีนโยบายการบัญชีการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อ และรับรู้ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินโดยทำการปันส่วนต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในโครงการ (โดยพิจารณาถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ผู้บริโภคให้ความระมัดระวังและชะลอการใช้จ่าย เนื่องจากภาวะทางการเมืองภายในประเทศ ความผันผวนของราคาน้ำมัน ราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราดอกเบี้ย และวิกฤติเศรษฐกิจโลกในปี 2551 ส่งผลต่อให้การชะลอตัวอย่างต่อเนื่องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของที่อยู่อาศัยมีความรุนแรงสูงขึ้น

อย่างไรก็ตาม ในช่วงเวลาที่ผ่านมาบริษัทฯ มีรายได้เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 123.1 ล้านบาท ในปี 2549 เพิ่มขึ้นเป็น 229.7 ล้านบาท และ 441.5 ล้านบาท ในปี 2550 และ 2551 ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ย (Compound Average Growth Rate : CAGR) ร้อยละ 89.4 สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2552 บริษัทฯ มีรายได้รวม 485.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้รวมเท่ากับ 335.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 44.4 อันเนื่องมาจากบริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด ซึ่งเป็นโครงการที่เริ่มดำเนินการในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2551 ประกอบกับมีปัจจัยบวกจากมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม และมาตรการทางภาษีของรัฐบาลในการช่วยกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพิจารณาแนวโน้มขั้นต้นของบริษัทฯ พบว่า บริษัทฯ ยังคงสามารถบริหารจัดการโดยการควบคุมต้นทุน

ขายได้เป็นอย่างดี โดยในปี 2549 และ 2550 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 32.6 และร้อยละ 30.2 ตามลำดับและเพิ่มสูงขึ้นเป็นร้อยละ 33.0 และร้อยละ 32.9 ในปี 2551 และงวด 9 เดือน ปี 2552 ตามลำดับ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในปี 2549 จำนวน 10.9 ล้านบาท และมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิในปี 2550 และ 2551 จำนวน 1.5 ล้านบาท และ 21.6 ล้านบาทตามลำดับ สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2552 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 36.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีกำไรสุทธิ 18.6 ล้านบาท

สำหรับปี 2549 บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนเนื่องจากบริษัทฯ ได้ถูกเวนคืนที่ดินบางส่วนที่กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนาของโครงการเดอะ คลัสเตอร์ วิลล์ เพื่อนำไปก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณถนนนนทบุรี 1 ทำให้บริษัทฯ ต้องชะลอการพัฒนาโครงการดังกล่าวลง ในขณะที่บริษัทฯ ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายคงที่อย่างต่อเนื่องจากการรับพนักงานงานเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเติบโต รวมทั้งบริษัทฯ ได้ลงทุนเพื่อทำการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่างๆ เพื่อเปิดตัวโครงการดังกล่าว ทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสูงขึ้น คิดเป็นร้อยละ 41.7 ของรายได้รวม

สำหรับปี 2550 บริษัทฯ ได้นำที่ดินส่วนที่ไม่ได้ถูกเวนคืนมาพัฒนาต่อจึงทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนของโครงการดังกล่าวเพิ่มสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ในช่วงเวลาดังกล่าวบริษัทฯ ประสบความสำเร็จจากการเปิดโครงการไพรม์เพลส รัตนาธิเบศร์ – บางใหญ่ ซึ่งเป็นโครงการที่มีลักษณะเป็นทาวน์เฮ้าส์ โดยบริษัทฯ มีรายได้จากการขายเท่ากับ 91.4 ล้านบาท ประกอบกับบริษัทฯ มีรายได้จากโครงการธนาสิริ รัตนาธิเบศร์ ซึ่งเป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด ที่เปิดตัวตั้งแต่ปี 2547 เท่ากับ 74.2 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทฯ มีรายได้จากเงินชดเชยของที่ดินที่ถูกเวนคืนสุทธิเป็นจำนวน 5.4 ล้านบาท จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มสูงขึ้นเป็น 1.5 ล้านบาท เทียบกับผลขาดทุน 10.9 ล้านบาทในปี 2549 สำหรับกรณีการยื่นฟ้องร้องเรียกร้องค่าทดแทนจากที่ดินที่ถูกเวนคืนต่อศาลปกครองเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2551 บริษัทฯ กำลังอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาผลจากศาลปกครอง

สำหรับปี 2551 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 21.6 ล้านบาท ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากทั้งโครงการที่เป็นบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ โดยบริษัทฯ มีรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นจากการเปิดโครงการเดอะ ไพรวเฮซี ไพรม์เพลส รัตนาธิเบศร์ – บางใหญ่ ในต้นปี 2551 ซึ่งเป็นการเปิดตัวแบบบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด โดยเน้นความแตกต่างจากโครงการอื่นๆ ในบริเวณดังกล่าว โครงการธนาสิริ ปิ่นเกล้า – ราชพฤกษ์ ซึ่งเป็นโครงการในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2551 โครงการไพรม์เพลส รัตนาธิเบศร์ – บางใหญ่ และโครงการไพรม์เพลส เนรมิต - อนุสาวรีย์ ที่จังหวัดภูเก็ต ของ TPD โดยในปี 2551 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายในโครงการดังกล่าวเท่ากับ 124.5 ล้านบาท, 83.5 ล้านบาท, 115.2 ล้านบาท และ 47.7 ล้านบาทตามลำดับ

สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2552 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 36.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 93.7 เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 148.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 44.1 เนื่องจากในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2552 สถานการณ์ความวุ่นวายทางการเมืองภายในประเทศเริ่มมีทิศทางที่ดีขึ้น ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นในเศรษฐกิจมากขึ้น ประกอบกับ ในงวด 9 เดือน ปี 2552 บริษัทฯ มีโครงการแบบบ้านเดี่ยว/บ้านแฝดเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 3 โครงการ คือ โครงการเดอะ ไพรวเฮซี ไพรม์เพลส 2, โครงการธนาสิริ ปิ่นเกล้า – ราชพฤกษ์ และโครงการไพรม์เพลส เนรมิต - อนุสาวรีย์ ที่จังหวัดภูเก็ตของ TPD ซึ่งมีรายได้จากการขายรวมทั้ง 3 โครงการเท่ากับ 394.2 ล้านบาท อีกทั้งในช่วงเวลาดังกล่าว โครงการไพรม์เพลส รัตนาธิเบศร์ – บางใหญ่ ยังคงมีรายได้จากการขายอย่างต่อเนื่องคิดเป็นจำนวนเงิน 68.5 ล้านบาท

## รายได้

บริษัทฯ มีนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว

ในปี 2549 -2551 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 123.1 ล้านบาท, 229.7 ล้านบาท และ 441.5 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 86.6 และร้อยละ 92.2 ในปี 2550 และ 2551 ตามลำดับ สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2552 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งหมด 485.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้รวมเท่ากับ 335.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 44.4 โดยรายได้หลักของบริษัทฯ มาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.5, ร้อยละ 97.5 และ ร้อยละ 99.7 ของรายได้รวม ในปี 2549-2551 ตามลำดับ สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2551 และ ปี 2552 บริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้จากการขายต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 99.8 และ 99.6 ตามลำดับ โดยในปี 2549 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 121.3 ล้านบาท และเพิ่มสูงขึ้นเป็น 223.9 ล้านบาท และ 440.1 ล้านบาท ในปี 2550 และ 2551 ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 84.6 และร้อยละ 96.6 ในปี 2550 และ 2551 ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายในปี 2549 มาจากบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด ในสัดส่วนร้อยละ 98.5 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2550 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์คิดเป็นร้อยละ 35.6 และร้อยละ 61.9 ของรายได้รวมตามลำดับ สำหรับปี 2551 บริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์คิดเป็นร้อยละ 61.3 และร้อยละ 38.4 ของรายได้รวมตามลำดับ

สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2551 และ 2552 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 335.2 ล้านบาท และ 483.1 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มสูงขึ้นคิดเป็นร้อยละ 44.1 โดยในงวด 9 เดือนแรกปี 2551 มีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์คิดเป็นร้อยละ 56.6 และร้อยละ 43.2 ของรายได้รวมตามลำดับ สำหรับ งวด 9 เดือนแรกปี 2552 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์คิดเป็นร้อยละ 83.8 และ ร้อยละ 15.8 ของรายได้รวม ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาตารางแสดงรายได้จากการขายแยกตามโครงการและรายได้รวม พบว่าบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการเปิดขายโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ประกอบกับบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่สร้างความแตกต่างและควบคุมคุณภาพอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นรูปแบบที่ตอบสนองประโยชน์ใช้สอย ความทันสมัย คุณภาพและมาตรฐาน รวมทั้งทำเลที่ตั้งของโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ส่งผลให้มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้าได้เพิ่มขึ้น โดยปี 2549 บริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้ารวมทั้งสิ้น 22 หลัง และเพิ่มขึ้นเป็น 50 หลัง ในปี 2550 จากการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการไพรม์เพลส รัตนาธิเบศร์ – บางใหญ่ และโครงการเดอะ คลัสเตอร์ วิลล์ โดยบริษัทฯ มีรายได้จากการขายในโครงการดังกล่าวเท่ากับ 91.7 ล้านบาท และ 50.4 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2551 บริษัทฯ มีการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นจำนวน 3 โครงการ คือ โครงการเดอะ ไพรม์เพลส รัตนาธิเบศร์ – บางใหญ่ ในช่วงต้นปี โครงการธนาสิริ ปิ่นเกล้า – ราชพฤกษ์ และโครงการไพรม์เพลส เนรมิต – อนุสาวรีย์ ที่จังหวัดภูเก็ต ในช่วงกลางปี และบริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านได้เพิ่มสูงขึ้นเป็น 174 หลัง ทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้น โดยในปี 2551 บริษัทฯ มีรายได้จากโครงการดังกล่าวเท่ากับ 124.5 ล้านบาท, 83.5 ล้านบาท และ 47.7 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2552 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีโครงการเพิ่มขึ้นซึ่งเป็นแบบบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด คือ โครงการเดอะ ไพรม์เพลส 2, โครงการ

ธนชาต ปิ่นเกล้า – ราชพฤกษ์ และโครงการไพรม์เพลส เนรมิต - อนุสาวรีย์ ที่จังหวัดภูเก็ตของ TPD ซึ่งมีรายได้จากการขายจำนวน 67.7 ล้านบาท, 288.7 ล้านบาท และ 37.8 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบกับโครงการเดิมของบริษัทฯ ยังคงมีรายได้จากการขายอย่างต่อเนื่อง โดยในงวด 9 เดือน ปี 2552 บริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้ารวมทั้งสิ้นจำนวน 171 หลัง เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมียอดการโอนกรรมสิทธิ์ 136 หลัง คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 25.7

เมื่อพิจารณารายได้จากการขายของบริษัทฯ ซึ่งได้ทำสัญญาเข้าซื้อบ้านที่พัฒนายังไม่แล้วเสร็จบางส่วนและที่ดินเปล่าจากกลุ่มโครงการบ้านสวนเนรมิตมาพัฒนาก่อสร้างต่อเพื่อขาย ซึ่งเป็นบริษัทที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยในปี 2551 และงวด 9 เดือน ปี 2552 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายส่วนหนึ่งมาจากลูกค้าเดิมที่ซื้อบ้านที่พัฒนายังไม่แล้วเสร็จจำนวน 3 ราย คิดเป็นรายได้จากการขายทั้งหมด 8.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายในปี 2551 และงวด 9 เดือน ปี 2552 จำนวน 2 หลัง และ 1 หลัง ตามลำดับ คิดเป็นจำนวนเงิน เท่ากับ 6.1 ล้านบาท และ 2.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายได้จากการขายจากกลุ่มลูกค้าเดิมดังกล่าว คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้จากการขายทั้งหมดของบริษัทฯ อยู่ร้อยละ 1.4 และ 0.4 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายที่มาจากโครงการดำเนินงานของบริษัทฯ เอง

#### ตารางแสดงรายได้จากการขายแยกตามโครงการและรายได้รวม

รายได้จากโครงการ	สำหรับปี						สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด				
	2549		2550		2551		30 ก.ย. 51		30 ก.ย. 52		
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
<b>รายได้จากการขาย</b>											
<b>บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด</b>											
- ธนชาต รัตนนิเบศร์	121.3	98.5	74.2	32.3	5.0	1.1	5.0	1.5	-	-	
- เดอะ ไพรวี่ ไพรม์เพลส	-	-	7.6	3.3	124.5	28.2	103.7	30.9	12.5	2.6	
- เดอะ คลัสเตอร์วิลด์ ราชพฤกษ์	-	-	-	-	9.7	2.2	-	-	-	-	
- เดอะ ไพรวี่ ไพรม์เพลส 2	-	-	-	-	-	-	-	-	67.7	14.0	
- ธนชาต ปิ่นเกล้า-ราชพฤกษ์	-	-	-	-	83.5	18.9	45.9	13.7	288.7	59.5	
- ไพรม์เพลส เนรมิต อนุสาวรีย์ ภูเก็ต	-	-	-	-	47.7	10.8	35.5	10.6	37.8	7.8	
<b>รวมรายได้บ้านเดี่ยว</b>	<b>121.3</b>	<b>98.5</b>	<b>81.8</b>	<b>35.6</b>	<b>270.4</b>	<b>61.3</b>	<b>190.1</b>	<b>56.6</b>	<b>406.7</b>	<b>83.8</b>	
<b>ทาวน์เฮ้าส์</b>											
- ไพรม์เพลส รัตนนิเบศร์-บางใหญ่	-	-	91.7	39.9	115.2	26.1	80.9	24.1	68.5	14.1	
- เดอะ คลัสเตอร์วิลด์ ราชพฤกษ์	-	-	50.4	21.9	54.4	12.3	64.2	19.1	8.0	1.6	
- ธนชาต ปิ่นเกล้า-ราชพฤกษ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>รวมรายได้ทาวน์เฮ้าส์</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>142.1</b>	<b>61.9</b>	<b>169.7</b>	<b>38.4</b>	<b>145.1</b>	<b>43.2</b>	<b>76.5</b>	<b>15.8</b>	
<b>รายได้อื่น</b>											
- รายได้อื่นๆ	1.8	1.5	0.4	0.2	1.4	0.3	0.6	0.2	1.9	0.4	
- รายได้ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวน	-	-	5.4	2.4	-	-	-	-	-	-	
<b>รวมรายได้อื่น</b>	<b>1.8</b>	<b>1.5</b>	<b>5.8</b>	<b>2.5</b>	<b>1.4</b>	<b>0.3</b>	<b>0.6</b>	<b>0.2</b>	<b>1.9</b>	<b>0.4</b>	
<b>รวมรายได้</b>	<b>123.1</b>	<b>100.0</b>	<b>229.7</b>	<b>100.0</b>	<b>441.5</b>	<b>100.0</b>	<b>335.8</b>	<b>100.0</b>	<b>485.0</b>	<b>100.0</b>	

สำหรับรายได้อื่นส่วนใหญ่จะเป็นรายได้จากการยึดเงินจอง, เงินทำสัญญา และดอกเบี้ยรับจากเงินฝากสถาบันการเงิน และรายได้ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน โดยในปี 2549-2551 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 1.8 ล้านบาท, 5.8 ล้านบาท และ 1.4 ล้านบาทตามลำดับ สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2551 และ ปี 2552 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 0.7 ล้านบาท และ 1.9 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2550 บริษัทฯ มีรายได้อื่นที่เพิ่มสูงขึ้นจากรายได้ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับเงินชดเชยจากการถูกเวนคืนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบริเวณโครงการเดอะ คลัสเตอร์ วิลด์ บางส่วน เพื่อ

นำไปก่อสร้างโครงการสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณถนนนนทบุรี 1 จำนวน 19.3 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ทำการบันทึกรายได้จากส่วนต่างระหว่างค่าชดเชยดังกล่าวที่บริษัทฯ ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่ถูกเวนคืนจำนวน 5.4 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับเงินค่าชดเชยดังกล่าวแล้วจำนวน 15.0 ล้านบาท ในปี 2550 และอีก 4.3 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รับชำระจากกรมทางหลวงชนบทแล้วในไตรมาสที่ 1 ปี 2552

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และวันที่ 30 กันยายน 2552 บริษัทฯ มีโครงการที่ดำเนินการอยู่จำนวน 10 โครงการ มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้นจำนวน 1,178.7 และ 1,662.3 ล้านบาท ตามลำดับ และมีบ้านพร้อมที่ดินที่รอการโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งยังมิได้รับรู้เป็นรายได้จำนวน 36 หลัง และ 44 หลัง ตามลำดับ คิดเป็นเงินจำนวน 119.0 ล้านบาท และ 154 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจะมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้เป็นรายได้ในปี 2552 ตามนโยบายการบัญชี

### ต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีนโยบายการบัญชีรับรู้ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินโดยการปันส่วนต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของแต่ละโครงการ (พิจารณาถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ และรับรู้เป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนพื้นที่ที่ขายของแต่ละโครงการ โดยต้นทุนขายของบริษัท ประกอบด้วยต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างและส่วนกลาง และต้นทุนการกู้ยืมเงิน

ในปี 2549-2551 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 81.8 ล้านบาท, 156.3 ล้านบาท และ 294.8 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มสูงขึ้นตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น และเมื่อคิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 66.5, ร้อยละ 68.0 และ ร้อยละ 66.8 ตามลำดับ สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2551 และ 2552 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 222.4 ล้านบาท และ 324.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 66.2 และ ร้อยละ 66.8 โดยในปี 2550 บริษัทฯ มีสัดส่วนของต้นทุนขายต่อรายได้รวมเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากผลกระทบจากการถูกเวนคืนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในโครงการเดอะ คลาสเตอร์ วิลล์ ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการปรับผังโครงการใหม่ ทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนขายจากการรื้อถอนและการพัฒนาโครงการเพิ่มสูงขึ้น

### กำไรขั้นต้น

ในปี 2549 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 39.5 ล้านบาท และเพิ่มสูงขึ้นเป็น 67.6 ล้านบาท และ 145.3 ล้านบาท ในปี 2550 และ 2551 ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 32.6, ร้อยละ 30.2 และร้อยละ 33.0 ในปี 2549-2551 ตามลำดับ และในงวด 9 เดือนแรกปี 2551 และ 2552 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 112.8 ล้านบาท และ 159.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 33.7 และร้อยละ 32.9 ตามลำดับ โดยในปี 2550 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลง เนื่องจากผลกระทบจากการถูกเวนคืนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในโครงการเดอะ คลาสเตอร์ วิลล์

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 51.3 ล้านบาท, 69.0 ล้านบาท และ 100.4 ล้านบาท ในปี 2549-2551 ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 41.7, ร้อยละ 30.0 และร้อยละ 22.7 ตามลำดับ โดยในปี 2549-2550 บริษัทฯ มีอัตราส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมค่อนข้างสูง เนื่องจากบริษัทฯ ต้องชะลอการพัฒนาโครงการเดอะ คลาสเตอร์ วิลล์ จากการถูกเวนคืนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน ในขณะที่บริษัทฯ มีภาระค่าใช้จ่ายคงที่ในการขายและบริหาร เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน จำนวน 23.4 ล้านบาท และ 25.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 45.6 และร้อยละ 36.2 ของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร โดยที่บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินโครงการดังกล่าวในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2550 นอกจากนี้ ในปี 2550 บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะโอน



ที่ดินและอาคารสโมสรของโครงการธนาสิริ รัตนานิเบศร์ ให้แก่นิติบุคคลของโครงการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงบันทึกการด้อยค่าในทรัพย์สินดังกล่าวภายใต้รายการบัญชีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเป็นจำนวน 4.9 ล้านบาท

สำหรับปี 2551 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มสูงขึ้น โดยค่าใช้จ่ายหลักๆ จะมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเท่ากับ 40.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2550 คิดเป็นร้อยละ 63.6 ทั้งนี้ เนื่องจากการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2550 จำนวน 3 โครงการ คือ โครงการเดอะ ไพร์มเพลส รัตนานิเบศร์ - บางใหญ่, โครงการธนาสิริ ปิ่นเกล้า - ราชพฤกษ์ และโครงการไพร์มเพลส เนรมิต - อนุสาวรีย์ ที่จังหวัดภูเก็ตของบริษัทย่อย ประกอบกับการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินที่ถือไว้เพื่อขาย ซึ่งเป็นที่ดินที่บริษัทฯ ขายคืนให้กรรมการภายหลังจากการถูกเวนคืน,หนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้การค้า และประมาณการหนี้สินจากการถูกฟ้องร้องให้ชดเชยค่าวัสดุก่อสร้างแก่ผู้ขายจำนวน 12.1 ล้านบาท, 1.5 ล้านบาท และ 1.5 ล้านบาทตามลำดับ รวมเป็นจำนวน 15.1 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวไม่สามารถนำไปเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีได้ และหากไม่รวมรายการดังกล่าวข้างต้นในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร บริษัทฯ จะมีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมสำหรับปี 2551 อยู่ที่ร้อยละ 19.3

สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2551 และ 2552 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 75.4 ล้านบาท และ 90.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 22.4 และร้อยละ 18.7 ตามลำดับ บริษัทฯ มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 16.5 เนื่องจาก ในงวด 9 เดือนแรก ปี 2551 บริษัทฯ มีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินที่ถือไว้เพื่อขาย ซึ่งเป็นที่ดินที่บริษัทฯ ขายคืนให้กรรมการภายหลังจากการถูกเวนคืน,หนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้การค้า และประมาณการหนี้สินจากการถูกฟ้องร้องให้ชดเชยค่าวัสดุก่อสร้างแก่ผู้ขายจำนวน 8.9 ล้านบาท, 1.5 ล้านบาท และ 1.5 ล้านบาทตามลำดับ รวมเป็นเงินจำนวน 11.9 ล้านบาท ในช่วงเวลาดังกล่าว สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2552 บริษัทฯ มีการบันทึกค่าเสียหายจากการยกเลิกสัญญาซื้อที่ดินเป็นจำนวน 8.6 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน) เนื่องจาก บริษัทฯ ได้ยกเลิกการซื้อที่ดินบริเวณ ต.ศรีสุนทร อ. ถลาง จ. ภูเก็ต ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาซื้อที่ดินดังกล่าว เมื่อ 26 กันยายน 2551 โดยบริษัทฯ ได้วางเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนคิดเป็นจำนวนเงินทั้งหมด 18.0 ล้านบาท ซึ่งหากภายหลังบริษัทฯ ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินคืนให้กับผู้ขาย บริษัทฯ จะได้รับเงินคืนจากผู้ขายเป็นจำนวนเงิน 10.0 ล้านบาท สำหรับเงินมัดจำที่เหลืออีก 8.0 ล้านบาท จะถูกปรับจากผู้ขายในการยกเลิกสัญญาซื้อที่ดินดังกล่าว ซึ่งค่าเสียหายดังกล่าวได้ถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวด 9 เดือน ปี 2552

#### กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี

ในปี 2549 บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนก่อนดอกเบี้ยและภาษีจ่ายเท่ากับ 10.0 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2550 -2551 บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานกำไรก่อนภาษีและดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 4.4 ล้านบาท และ 46.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเทียบกับรายได้จากการขายอยู่ที่ร้อยละ (8.1), 1.9 และ 10.5 ในปี 2549-2551 ตามลำดับ สำหรับงวด 9 เดือนแรกปี 2551 และ 2552 บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีและดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 38.1 ล้านบาท และ 70.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 11.3 และร้อยละ 14.4 ตามลำดับ

#### ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน ดอกเบี้ยจากการทำสัญญาเช่าทางการเงิน และดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งจะถูกบันทึกเป็นต้นทุนของแต่ละโครงการในสินค้าคงเหลือ โดยในปี 2549-2551 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเท่ากับ 0.9 ล้านบาท, 2.8 ล้านบาท และ 10.1 ล้านบาท

ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 0.7 ร้อยละ 1.3 และร้อยละ 2.3 ตามลำดับ ในขณะที่งวด 9 เดือน ปี 2551 และ 2552 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเท่ากับ 6.2 ล้านบาท และ 13.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 1.9 และ 2.7 ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นในปี 2551 และงวด 9 เดือน ปี 2552 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่ดำเนินการอยู่เพิ่มขึ้น 2 โครงการ ส่งผลให้บริษัทฯ ใช้เงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และเมื่อบริษัทฯ เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในโครงการต่างๆ ไปยังผู้ซื้อ บริษัทฯ จะหยุดบันทึกค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่ายที่ถูกบันทึกเป็นต้นทุนโครงการในสินค้าคงเหลือและจะบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ในโครงการดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

### กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

เมื่อพิจารณาผลประกอบการสุทธิของบริษัทฯ พบว่า ในปี 2549 บริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสุทธิ 10.9 ล้านบาท ส่วนปี 2550-2551 บริษัทฯ มีผลประกอบการกำไรสุทธิเท่ากับ 1.5 ล้านบาท และ 21.6 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) สุทธิอยู่ที่ร้อยละ (8.9), ร้อยละ 0.7 และร้อยละ 4.9 ในปี 2549-2551 ตามลำดับ และ สำหรับงวด 9 เดือนแรกปี 2551 และ 2552 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 18.6 ล้านบาท และ 36.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนกำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 5.5 และร้อยละ 7.4 ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาเฉพาะผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยไม่นับรวมรายการพิเศษ เช่น รายได้ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ซึ่งมูลค่าเท่ากับ 5.4 ล้านบาท ในปี 2550 รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินและอาคารสโมสรและที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 4.9 ล้านบาท และ 12.1 ล้านบาท ในปี 2551 และ ค่าเสียหายจากการยกเลิกสัญญาซื้อที่ดิน ในงวด 9 เดือน ปี 2552 พบว่า บริษัทฯ มีกำไรหลังการปรับปรุงสุทธิเท่ากับ 1.0 ล้านบาท , 33.7 ล้านบาท และ 44.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิหลังปรับปรุงอยู่ที่ ร้อยละ 0.4, ร้อยละ 7.6 และ ร้อยละ 9.2 ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา พบว่าบริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ (12.0) ในปี 2549 เป็นร้อยละ 0.9 และร้อยละ 9.5 ในปี 2550-2551 ตามลำดับ สำหรับงวด 9 เดือนแรกปี 2552 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ 20.3 ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ยังไม่มีการจ่ายเงินปันผล เนื่องจากบริษัทฯ ยังอยู่ในระหว่างการขายตัวทางธุรกิจทั้งโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันและโครงการใหม่ในอนาคต

### 12.4.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

#### สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2549 และ 2550 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 417.2 ล้านบาท และ 524.1 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือ 239.5 ล้านบาท และ 366.1 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2549 และ 2550 ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 57.4 และร้อยละ 69.9 ตามลำดับ และที่ดินรอการพัฒนา 114.3 ล้านบาท และ 111.1 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2549 และ 2550 ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 27.4 และร้อยละ 21.2 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 671.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2550 คิดเป็นร้อยละ 28.1 โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือ 465.7 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนา 88.4 ล้านบาท และ



ที่ดินที่ถือไว้เพื่อขาย 42.0 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 69.4, ร้อยละ 13.2 และร้อยละ 6.3 ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 592.5 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2551 คิดเป็นร้อยละ 11.8 โดยการลดลงหลักมาจากสินค้าคงเหลือและที่ดินที่ถือไว้เพื่อขาย ซึ่งเป็นที่ดินที่บริษัทฯ ขายคืนให้กรรมการภายหลังจากการถูกเวนคืน ทั้งนี้ สินทรัพย์ของบริษัทฯ ณ ไตรมาส 3 ปี 2552 มาจากสินค้าคงเหลือ 398.2 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนา 109.3 ล้านบาท เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน 31.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 67.2, ร้อยละ 18.5 และร้อยละ 5.2 ตามลำดับ

### ลูกหนี้การค้า

บริษัทฯ มีนโยบายการรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้า สำหรับเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินที่รับชำระค่างวดจะไม่เข้าเกณฑ์ที่จะรับรู้เป็นรายได้ โดยบริษัทฯ จะบันทึกเป็นเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า ดังนั้น บริษัทฯ จะไม่มีลูกหนี้การค้าในส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับสิ้นปี 2549-2551 และ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2552 บริษัทฯ มีลูกหนี้ทางการค้า 1.4 ล้านบาท, 1.5 ล้านบาท, 0.03 ล้านบาท และ 0.003 ล้านบาท ซึ่งเป็นลูกหนี้การค้าจากการค้างชำระเงินดาวน์ อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2552 ลูกหนี้ค้างชำระดังกล่าวยังอยู่ในกำหนดชำระ

### ตารางรายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2552

หน่วย: ล้านบาท

โครงการ/ราคาขายต่อหน่วย	มูลค่าที่ขายแล้ว (1)	เงินที่ถึงกำหนดชำระ สะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระสะสม (2) - (3)		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึง กำหนดชำระ (1) - (2)	
		มูลค่า	% ของมูลค่าที่ ขายแล้ว	มูลค่า	% ของมูลค่าที่ ขายแล้ว	มูลค่า	% ของมูลค่าที่ ขายแล้ว	มูลค่า	% ของมูลค่าที่ ขายแล้ว
ไพรม์เพลส รัตนานิเบศร์ - บางใหญ่	81.9	71.0	86.7%	71.0	86.7%	-	-	10.9	13.3%
เดอะ คลัสเตอร์ วิลล์ ราชพฤกษ์	8.7	8.7	100.0%	8.7	100.0%	-	-	-	0.0%
เดอะ ไพรวชิ ไพรม์เพลส	13.6	13.6	100.0%	13.6	100.0%	-	-	-	-
ธนาสิริ ปิ่นเกล้า - ราชพฤกษ์	376.0	302.8	80.5%	302.8	80.5%	-	-	73.2	19.5%
เดอะ ไพรวชิ ไพรม์เพลส เฟส 2	83.5	72.3	86.6%	72.3	86.6%	-	-	11.2	13.4%
ไพรม์เพลส นรมิต - อนุสาวรีย์ ภูเก็ต	60.0	41.3	68.8%	24.6	68.8%	-	-	18.7	31.2%
ไพรม์เพลสภูเก็ต-อนุสาวรีย์ เฟส 3	20.7	2.9	13.8%	0.2	13.8%	-	-	17.8	86.2%
รวมโครงการที่เปิดขายอยู่	644.4	512.5	71.0%	493.1	71.0%	-	-	131.9	0.2%

### สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ ซึ่ง ณ สิ้นปี 2549-2551 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2552 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 239.5 ล้านบาท, 366.1 ล้านบาท, 465.7 ล้านบาท และ 398.2 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากวันสิ้นปี 2549 ,2550 และปี 2551 คิดเป็นร้อยละ 52.9, ร้อยละ 27.2 และร้อยละ (14.5) ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2549 สิ้นค้าคงเหลือของบริษัทฯ มาจากการพัฒนาโครงการไพรม์เพลส รัตนานิเบศร์-บางใหญ่ โครงการเดอะ คลัสเตอร์วิลด์ ราชพฤกษ์ และ โครงการธนาสิริ รัตนานิเบศร์ ในขณะที่ ปี 2550 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการเปิดโครงการธนาสิริ ปิ่นเกล้า-ราชพฤกษ์ และ โครงการเดอะ ไพรวเอซี ไพรม์เพลส

ณ สิ้นปี 2551 บริษัทฯ ได้ขยายการลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้น ประกอบกับนโยบายการสร้างบ้านเสร็จก่อนขายและรับรู้รายได้เมื่อโอน ทำให้บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาตารางแสดงรายละเอียดของสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ พบว่ามูลค่าของสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นในปี 2551 จะมาจากโครงการธนาสิริ ปิ่นเกล้า – ราชพฤกษ์, โครงการเดอะ ไพรวเอซี ไพรม์เพลส (เฟส 2) และโครงการไพรม์เพลส เนรมิต – อนุสาวรีย์ (ภูเก็ต) คิดเป็นร้อยละ 79.7 ของสินค้าคงเหลือทั้งหมด

สำหรับ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2552 บริษัทฯ ไม่มีการลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการใหม่ แต่ยังคงพัฒนาโครงการเดิมที่มีอยู่อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับมีการขายบ้านพร้อมที่ดินรวม 171 หลังออกไป คิดเป็นจำนวนเงิน 483 ล้านบาท จึงโอนสินค้าคงเหลือเป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนจำนวน 324.1 ล้านบาท เมื่อพิจารณาตารางแสดงรายละเอียดของสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ พบว่ามูลค่าของสินค้าคงเหลือที่ลดลงส่วนใหญ่จะมาจากโครงการธนาสิริ ปิ่นเกล้า – ราชพฤกษ์ และไพรม์เพลส รัตนานิเบศร์-บางใหญ่ ซึ่งเป็นไปตามรายได้จากการขายแยกตามโครงการ

#### ตารางแสดงรายละเอียดของสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ

สินค้าคงเหลือแยกตามโครงการ	31 ธ.ค. 2549		31 ธ.ค. 2550		31 ธ.ค. 2551		30 ก.ย. 2551		30 ก.ย. 2552	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
- ธนาสิริ รัตนานิเบศร์	63.8	26.6	12.1	3.3	8.5	2.2	8.5	2.0	8.5	2.1
- เดอะ ไพรวเอซี ไพรม์เพลส	-	-	51.0	13.9	8.6	2.3	22.0	5.1	1.7	0.4
- เดอะ ไพรวเอซี ไพรม์เพลส (เฟส 2)	-	-	-	-	90.7	23.9	63.9	14.9	75.3	18.9
- ธนาสิริ ปิ่นเกล้า-ราชพฤกษ์	-	-	145.0	39.6	211.1	55.7	181.8	42.5	67.8	17.0
- ไพรม์เพลส รัตนานิเบศร์-บางใหญ่	101.8	42.5	96.6	26.4	51.0	13.5	66.0	15.4	38.1	9.6
- เดอะ คลัสเตอร์วิลด์ ราชพฤกษ์	73.9	30.9	61.5	16.8	9.4	2.5	13.5	3.2	3.0	0.8
- ธนาสิริ ปิ่นเกล้า-ราชพฤกษ์ (เฟส 2)	-	-	-	-	-	-	-	-	90.9	22.8
- ไพรม์เพลส อนุสาวรีย์ ภูเก็ต	-	-	-	-	69.3	18.3	72.2	16.9	60.5	15.2
- ไพรวเอซี ไพรม์เพลส (ภูเก็ต เฟส 2)	-	-	-	-	17.0	4.5	-	-	31.9	8.0
- ไพรวเอซี ไพรม์เพลส (ภูเก็ต เฟส 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	20.5	5.1
<b>รวมสินค้าคงเหลือ</b>	<b>239.5</b>	<b>100.0</b>	<b>366.2</b>	<b>100.0</b>	<b>379.4</b>	<b>100.0</b>	<b>427.9</b>	<b>100.0</b>	<b>398.2</b>	<b>100.0</b>

หมายเหตุ : บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทำการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่พิจารณาการตั้งสำรองการด้อยค่าของสินค้าคงเหลือ

#### ลูกหนี้การค้าอื่น

เนื่องจากในปี 2549 ที่ดินบริเวณโครงการเดอะ คลัสเตอร์วิลด์ของบริษัทฯ ถูกเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาการเวนคืนที่ดินจากกรมทางหลวงชนบทฯ และบริษัทฯ ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนดังกล่าวจำนวนทั้งหมด 19.3 ล้านบาท ซึ่งในปี 2550 บริษัทฯ ได้รับเงินชดเชยแล้วจำนวน 15.0 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 4.3 ล้านบาท บริษัทฯ ยังไม่ได้รับจึงบันทึกบัญชีอยู่ภายใต้บัญชี "ลูกหนี้การค้าอื่น" ตามที่แสดงในงบการเงิน ณ สิ้นปี 2550 และ 2551 ต่อมา ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2552 บริษัทฯ ได้รับการชำระค่าชดเชยส่วนที่เหลือจากกรมทางหลวงชนบทเรียบร้อยแล้ว

### ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2549 – 2551 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 114.3 ล้านบาท, 111.1 ล้านบาท และ 88.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 27.4 ร้อยละ, 21.2 และ ร้อยละ 13.2 ของสินทรัพย์รวม โดยในปี 2551 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาลดลง เนื่องจาก บริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทบัญชีโดยย้ายรายการที่ดินรอการพัฒนาที่แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมาไว้ที่บัญชีที่ดินที่ถือไว้เพื่อขายที่แสดงภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 42.0 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทฯ ได้ขายที่ดินที่อยู่ตรงข้ามแนวเวนคืน ภายหลังจากการเวนคืนที่ดินบางส่วนจากกรมทางหลวงชนบทเพื่อนำไปก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 6 – 3 – 12.7 ไร่ ให้แก่กรมการกลุ่มเสถียรภาพอุยู่ท์ ตามราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัทฯ ได้รับชำระเงินมัดจำเป็นที่เรียบร้อยแล้วจำนวน 40.20 ล้านบาท ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนประเภทรายการเงินมัดจำรับล่วงหน้าค่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และส่วนที่เหลือบริษัทฯ ได้รับชำระเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กลุ่มเสถียรภาพอุยู่ท์ เมื่อเดือนสิงหาคม 2552 และ ณ 30 กันยายน 2552 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 109.3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 18.5 โดยบริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อที่ดินดังกล่าวเพื่อนำมาพัฒนาและก่อสร้างเป็นโครงการในอนาคต บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา ดังนี้

สถานที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)			
	31 ธ.ค. 2549	31 ธ.ค. 2550	31 ธ.ค. 2551	30 ก.ย. 2552
1 ที่ดินเปล่า (เตรียมพัฒนาเป็นโครงการเดอะไพเวจี่ ไพร์มเพลส) ต. บางรักพัฒนา อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	3.3	-	-	-
2 ที่ดินเปล่า (ตรงข้ามแนวเวนคืน) ต.บางรักพัฒนา อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	42	42.1	-	-
1 ที่ดินเปล่า (กมลา) อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต	50.4	50.4	50.4	50.5
2 ที่ดินเปล่า (ด้านหน้า) โครงการไพร์มเพลส ภูเก็ต เฟส1 (เตรียมการพัฒนาเป็นอาคารพาณิชย์และทาวนิโฮม)	-	-	19.2	-
3 ที่ดินเปล่า (ด้านหน้า) โครงการไพร์มเพลส ภูเก็ต เฟส1 (เตรียมการพัฒนาเป็นคอนโดและทาวนิโฮม)	-	-	-	5.8
4 ที่ดินเปล่า ต.ศรีสุนทร อ.ถลาง จ.ภูเก็ต	-	-	0.2	-
5 ริมถนนรัตนาธิบดี ต.บางรักใหญ่ อ.บางบัวทอง จ. นนทบุรี	18.6	18.6	18.6	18.5
6 ที่ดินเปล่า (เตรียมพัฒนาเป็นโครงการไพร์มเพลส4) ต.บางรักพัฒนา อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	-	-	-	34.2
7 ที่ดินเปล่า โครงการคัสเตอร์วิลล์ 2 ต.ขุนทอง อ.บางใหญ่ จ. นนทบุรี	-	-	-	0.3
<b>รวม</b>	<b>114.3</b>	<b>111.1</b>	<b>88.4</b>	<b>109.3</b>

หมายเหตุ: รายละเอียดของที่ดินรอพัฒนาสามารถพิจารณาได้จากหัวข้อที่ 5 ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบการทำธุรกิจ

### ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2549-2551 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2552 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เท่ากับ 14.0 ล้านบาท, 8.6 ล้านบาท, 9.4 ล้านบาท และ 9.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 3.4, ร้อยละ 1.6, ร้อยละ 1.4 และร้อยละ 1.7 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ และส่วนปรับปรุงอาคารและสำนักงานเช่า

### **เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน**

เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเกิดจากการที่บริษัทฯ ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและได้จ่ายเงินมัดจำให้กับผู้ขายแล้ว และเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินจำนวนดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่ดิน เมื่อที่ดินเหล่านั้นได้ถูกโอนกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัทฯ ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2549 และ ณ 31 ธันวาคม 2550 บริษัทฯ มีเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินจำนวน 20.2 ล้านบาท และ 0.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับทรัพย์สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 4.8 และ ร้อยละ 0.1 ตามลำดับ โดย ณ วันสิ้นปี 2549 บริษัทฯ ได้วางเงินมัดจำเพื่อเตรียมพัฒนาโครงการจำนวน 3 แปลง ตั้งอยู่ที่จังหวัดนนทบุรี ซึ่งภายหลังได้พัฒนาเป็นโครงการธนาสิริ ปิ่นเกล้า-ราชพฤกษ์, เดอะ ไพรเวจี้ ไพรม์เพลสเฟส 1 และเฟส 2 จำนวน 18.3 ล้านบาท, 1.4 ล้านบาท และ 0.5 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันสิ้นปี 2550 มีเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพียง 0.6 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้วางมัดจำในปี 2549 ในส่วนของโครงการธนาสิริ ปิ่นเกล้า-ราชพฤกษ์บางส่วนและเดอะ ไพรเวจี้ ไพรม์เพลส เฟส 1 ทำให้เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน ณ วันสิ้นปี 2550 ลดลง โดยเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินในปี 2550 เป็นส่วนที่เตรียมพัฒนาเป็นโครงการธนาสิริ ปิ่นเกล้า-ราชพฤกษ์และเดอะ ไพรเวจี้ ไพรม์เพลสเฟส 2 จำนวน 0.1 ล้านบาท และ 0.5 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ 31 ธันวาคม 2551 และ 30 กันยายน 2552 บริษัทฯ มีเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินจำนวน 22.3 ล้านบาท และ 16.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับทรัพย์สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 3.3 และ ร้อยละ 2.7 ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ได้วางเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพื่อเตรียมพัฒนาโครงการเพิ่มจำนวน 1 แปลง ตั้งอยู่ที่จังหวัดนนทบุรี ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มุ่งเน้นการบริหารจัดการช่วงระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ที่เหมาะสมในการขยายโครงการ ประกอบกับนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ ที่มีศักยภาพ ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค และสามารถนำมาพัฒนาโครงการได้อย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะเก็บที่ดินไว้ในระยะเวลานานเพื่อรอการพัฒนา

### **สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น**

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2552 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 15.2 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทฯ ได้ยกเลิกการซื้อที่ดินแปลงหนึ่งในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งบริษัทฯ ได้ชำระเงินและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบางส่วนเข้ามาแล้ว โดยก่อนหน้านี้ ที่ดินดังกล่าวจะถูกบันทึกอยู่ในที่ดินรอการพัฒนาเป็นจำนวน 18.2 ล้านบาท หลังจากที่บริษัทฯ ได้ตัดสินใจยกเลิกการซื้อที่ดินนั้น บริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขอยกเลิกการซื้อที่ดิน ซึ่งตามบันทึกดังกล่าว บริษัทฯ ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินคืนให้แก่เจ้าของเดิมภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญา (เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2552) สิ้นสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2553

ทั้งนี้ จากการยกเลิกการซื้อที่ดิน บริษัทฯ จะได้รับเงินคืนไม่ครบตามจำนวนที่เคยจ่ายไปที่ 18.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะได้รับเพียง 9.6 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ ได้บันทึกผลเสียหายจากการยกเลิกสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวน 8.6 ล้านบาท ในงวด 9 เดือน ปี 2552 และย้ายการบันทึกมูลค่าที่ดินนี้จากที่ดินรอการพัฒนาอยู่สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เพื่อการโอนกรรมสิทธิ์คืนให้แก่ผู้ขาย

สำหรับสาเหตุการยกเลิกการซื้อที่ดินดังกล่าว เนื่องจาก ตามแผนงานที่เคยวางไว้ บริษัทฯ จะต้องเริ่มพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว แต่ในขณะนั้นที่ดินบริเวณนั้นยังไม่มีศักยภาพเพียงพอ ก่อปรกฏถึงงวดชำระและรับโอนที่ดินบางส่วนเพิ่มเติมตามสัญญาที่เคยทำไว้ บริษัทฯ จึงได้ประเมินใหม่ทั้งเรื่องศักยภาพของที่ดิน และผลตอบแทนการลงทุนในที่ดินบริเวณดังกล่าวเทียบกับที่อื่นๆ ทั้งในภูเก็ตและกรุงเทพฯ และได้ตัดสินใจยกเลิกการซื้อที่ดินในที่สุด

## 12.4.3 สภาพคล่อง

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2549	ปี 2550	ปี 2551	งวด 9 เดือน ปี 2551	งวด 9 เดือน ปี 2552
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(73.2)	(76.5)	(9.5)	(49.8)	139.7
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	0.1	(3.8)	(45.1)	(4.0)	(6.3)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	22.4	82.1	59.2	66.3	(127.9)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(50.7)	1.8	4.6	12.5	5.5

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2549-2551 จำนวน (73.2) ล้านบาท, (76.5) ล้านบาท และ (9.5) ล้านบาท ตามลำดับ โดยสาเหตุที่บริษัทฯ มีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในการดำเนินงานค่อนข้างสูง เนื่องจาก บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามการขยายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2549-2550 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 38.3 ล้านบาท และ 93.1 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบกับในปี 2549 บริษัทฯ มีการวางเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเป็นจำนวน 20.2 ล้านบาท สำหรับปี 2551 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานลดลง แม้ว่าบริษัทฯ จะมีสินค้าคงเหลือและเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินเพิ่มสูงขึ้นเท่ากับ 97.4 และ 22.3 ล้านบาท ตามลำดับ แต่เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงาน เจ้าหนี้การค้า และเงินมัดจำรับล่วงหน้าที่คืนจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพิ่มสูงขึ้นเป็นจำนวน 22.1 ล้านบาท, 20.0 ล้านบาท และ 40.2 ล้านบาทตามลำดับ

สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2552 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 139.7 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานและการลดลงของสินค้าคงเหลือจำนวน 36.0 ล้านบาท และ 89.0 ล้านบาทตามลำดับ

กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุนในปี 2549-2551 มีจำนวนจำนวน 0.1 ล้านบาท, (3.8) ล้านบาท และ (45.1) ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2552 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (6.3) ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดที่ใช้ไปในการลงทุนในปี 2551 มาจากการที่บริษัทฯ ทำการซื้อหุ้นสามัญจากผู้ถือหุ้นเดิมของ TPD เป็นจำนวน 40.4 ล้านบาท โดยบริษัทฯ เข้าถือหุ้นในบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 99.6%

กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงินในปี 2549-2551 มีจำนวน 22.4 ล้านบาท, 82.1 ล้านบาท และ 59.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการ สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2552 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (127.9) ล้านบาท ซึ่งเป็นการจ่ายดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมโครงการ

สำหรับ Cash Cycle ของบริษัทฯ โดยส่วนใหญ่มาจากอัตรการหมุนรอบการขายสินค้าคงเหลือ ซึ่งสินค้าคงเหลือนับเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยในระหว่างปี 2549-2551 และงวด 9 เดือน ปี 2552 บริษัทฯ มี Cash Cycle เท่ากับ 945.4 วัน, 697.4 วัน, 507.9 วัน และ 398.2 วัน ตามลำดับ การลดลงของระยะเวลาดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง มาจากการที่บริษัทฯ สามารถการพัฒนาโครงการและบริหารการขายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ส่งผลให้อัตรการหมุนรอบของสินค้าคงเหลือเร็วขึ้น

โดยสรุปบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2549 เท่ากับ 19.2 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นเป็น 21.0 ล้านบาท, 25.6 ล้านบาท และ 31.1 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2550, 2551 และสิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2552 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.4, ร้อยละ 21.9 และร้อยละ 21.5 ตามลำดับ

### อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันสิ้นปี 2549-2551 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2552 อยู่ที่ 3.0 เท่า, 2.0 เท่า, 1.5 เท่า และ 1.7 เท่า ตามลำดับ ซึ่งการลดลงอย่างต่อเนื่องของอัตราส่วนสภาพคล่อง เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อขยายงานเปิดโครงการใหม่และชำระคืนเงินกู้กรรมการ เพื่อลดการพึ่งพิงเงินกู้จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดย ในปี 2550 และ 2551 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมดังกล่าวเพิ่มขึ้นร้อยละ 63.6 และ ร้อยละ 56.3 ตามลำดับ อีกทั้งในปี 2551 บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับล่วงหน้าค่าที่ดินเป็นจำนวน 40.2 ล้านบาท สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องเร็วของบริษัทฯ อยู่ที่ 0.2 เท่า, 0.1 เท่า, 0.1 เท่า และ 0.1 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วมีอัตราค่อนข้างต่ำ เนื่องจาก สินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ของบริษัทฯ เป็นสินค้าคงเหลือ โดยที่สินค้าคงเหลือจะเพิ่มขึ้นตามมูลค่าขายที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับนโยบายการสร้างบ้าน (บางส่วน) เสรีก่อนขายและการรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์

### 12.4.4 แหล่งที่มาของเงินทุน

#### หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2549-2551 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2552 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 331.9 ล้านบาท, 287.3 ล้านบาท, 453.3 ล้านบาท และ 338.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น (ลดลง) จาก ณ สิ้นปี 2549, 2550 และปี 2551 คิดเป็นร้อยละ 13.4, ร้อยละ 57.8 และ ร้อยละ (25.4) โดยหนี้สินรวมส่วนใหญ่ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ เช่น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้เงินรับประกันผลงาน และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า เป็นต้น โดย ณ วันสิ้นปี 2549-2551 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2552 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 70.9 ล้านบาท, 195.9 ล้านบาท, 262.2 ล้านบาท และ 147.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 21.4, ร้อยละ 68.2, ร้อยละ 57.9 และร้อยละ 43.6 ตามลำดับ

สำหรับเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2549-2551 และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2552 มีจำนวนเท่ากับ 243.9 ล้านบาท, 63.8 ล้านบาท, 76.6 ล้านบาท และ 76.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนเทียบกับหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 73.5, ร้อยละ 22.2, ร้อยละ 16.9 และร้อยละ 13.0 ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2551 บริษัทฯ และ TPD มียอดเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 6.8 ล้านบาท และ 69.7 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ส่วน TPD มีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อนำไปซื้อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต่อจากผู้ประกอบการรายอื่น โดยในช่วงเวลาที่ผ่านมา TPD ยังไม่มีการดำเนินธุรกิจใด ๆ จึงไม่มีกระแสเงินสดเพียงพอและยังคงไม่สามารถที่จะขอกู้เงินจากสถาบันการเงินได้ในช่วงแรก จึงจำเป็นต้องพึ่งพากระแสเงินสดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม ในการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นเฉพาะในช่วงแรกของการทำโครงการของ TPD ซึ่งตามแผนงานการพัฒนาโครงการของ TPD ในอนาคต คาดว่า TPD สามารถหารายได้เพิ่มขึ้นและจะลดการพึ่งพาเงินกู้จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้ โดย TPD จะมีทรัพย์สินที่สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ได้ในรูปของที่ดินระหว่างพัฒนาได้

ในปี 2550 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมค่อนข้างต่ำ เนื่องจาก บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวน 180.1 ล้านบาท สำหรับการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมค่อนข้างมากในปี 2551 เพราะ บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ เพื่อรองรับการลงทุนและการขยายในโครงการบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้น ทั้งในเรื่องของการจัดหาและลงทุนพัฒนาที่ดิน การดำเนินการขออนุญาตจัดสรรและสิ่งแวดล้อม และการก่อสร้างบ้านจนแล้วเสร็จ และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2552 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมลดลง เนื่องจาก บริษัทฯ ได้มีการชำระคืนเงินกู้ยืมเป็นจำนวน 114.8 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้นำรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในโครงการ ซึ่งโครงการส่วนใหญ่มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เป็นไปตามสัดส่วนของการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับ บริษัทฯ ไม่ได้มีการขอสินเชื่อเพิ่ม ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

เมื่อพิจารณาหนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ ของบริษัทฯ พบว่าโดยส่วนใหญ่จะมาจากเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้เงินรับประกัน ผลงาน และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจะเป็นเงินจองและเงินทำสัญญาที่บริษัทฯ ได้รับจากลูกค้า แต่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ โดย ณ สิ้นปี 2551 บริษัทฯ มีหนี้สินดังกล่าวจำนวน 32.3 ล้านบาท, 10.2 ล้านบาท และ 8.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 7.1, ร้อยละ 2.3 และ ร้อยละ 1.8 ตามลำดับ และ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2552 บริษัทฯ มีหนี้สินดังกล่าวจำนวน 54.2 ล้านบาท, 10.2 ล้านบาท และ 12.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 9.2, ร้อยละ 1.7 และร้อยละ 2.2 ตามลำดับ

### เงินมัดจำรับล่วงหน้าค่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ สิ้นปี 2551 บริษัทฯ ได้มีการย้ายบัญชีที่ดินรอการพัฒนาซึ่งแสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมาไว้ที่บัญชีที่ดิน ที่ถือไว้เพื่อขายซึ่งแสดงภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 42.0 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ขายที่ดินที่เป็นแปลงตรงข้าม ของแนวเวนคืนให้แก่กรมการกลุ่มเสถียรภาพอยู่พัก โดยผู้ซื้อได้ชำระเงินมัดจำให้แก่บริษัทฯ แล้วจำนวน 40.2 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้ลงบันทึกเงินรับเงินดังกล่าวในบัญชีเงินมัดจำรับล่วงหน้าค่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่แสดงภายใต้ หนี้สินหมุนเวียน ส่วนจำนวนเงินที่เหลือ 1.8 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รับชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเมื่อเดือนสิงหาคม 2552 (รายละเอียดการขายที่ดินบริเวณดังกล่าวแสดงในหัวข้อที่ 11.6 รายการซื้อขายทรัพย์สินและเงินลงทุน)

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2551 และ 30 กันยายน 2552 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 218.1 ล้านบาท และ 254.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันสิ้นปี 2549 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้วจำนวน 50.0 ล้านบาท และ ณ วันสิ้นปี 2550-2551 มีจำนวนเท่ากับ 200.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญที่มูลค่า 100.0 บาท โดยในปี 2550 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 150.0 ล้านบาท และในปี 2551 ได้ลงทุนซื้อหุ้นจาก TPD เข้ามา เป็นบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2551 จำนวน 40.4 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ ให้มีความชัดเจน และป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่เนื่องจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ TPD ณ วันที่ซื้อหุ้นต่ำกว่าราคาหุ้นที่ซื้อไว้ ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จึงบันทึกส่วนขาดทุนเท่ากับ 0.8 ล้านบาท ในกำไรสะสมของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2551

เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2552 บริษัทฯ มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552 โดยมีมติให้แปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ จาก 100.0 บาท เป็น 1.0 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 200.0 ล้านบาท เป็น 255.0 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 50.0 ล้านหุ้นเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชน และหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5.0 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตาม ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานบริษัทฯ

### การจ่ายเงินปันผล

ที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่มีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนสะสมจำนวน 5.1 ล้านบาท และ 3.2 ล้านบาท ในปี 2549 และ 2550 ตามลำดับ สำหรับปี 2551 และ ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2552 บริษัทฯ มีกำไรสะสมจำนวน 18.1 ล้านบาท และ 54.1 ล้านบาท ตามลำดับ แต่เนื่องจาก บริษัทฯ มีความต้องการที่จะใช้เงินทุนในการขยายธุรกิจ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีการจ่ายเงินปันผล แต่อย่างไรก็ตาม สำหรับในอนาคตบริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นใน อัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล เงินสำรองตามกฎหมาย และสำรองอื่นๆ ตามมติที่ ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2552 ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้หน้าปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มา



พิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน สภาพคล่องทางการเงิน การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ

### ความเหมาะสมโครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันสิ้นปี 2549-2551 และ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2552 มีค่าเท่ากับ 3.9 เท่า, 1.2 เท่า, 2.1 เท่า และ 1.3 เท่าตามลำดับ โดยการลดลงของอัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นในปี 2550 มาจากการที่บริษัทฯ มีหนี้สินจากเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันลดลง โดยบริษัทฯ ได้ชำระเงินกู้ยืมคืนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 180.1 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นจากการเพิ่มทุนของบริษัทฯ เป็นจำนวน 150.0 ล้านบาท สำหรับปี 2551 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นเพิ่มสูงขึ้นจากหนี้สินของบริษัทฯ ที่ปรับเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งหลักๆ จะมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เพิ่มสูงขึ้นจำนวน 66.3 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อรองรับการลงทุนและการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัย ประกอบกับบริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำรับล่วงหน้าค่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 40.2 ล้านบาท สำหรับ ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2552 บริษัทฯ อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจากมีการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 114.8 ล้านบาท ทำให้มียอดคงค้างเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงจาก 262.2 ล้านบาท ณ วันสิ้นปี 2551 เป็น 147.4 ล้านบาท ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2552

อย่างไรก็ตาม โครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ คาดว่าจะมีสัดส่วนที่ลดลงภายหลังการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนจากทุนจดทะเบียนที่เพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ส่วนหนึ่งในการระดมทุนเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงิน จึงส่งผลให้บริษัทฯ จะมีโครงสร้างเงินทุนทางการเงินที่แข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น

### รายจ่ายเงินลงทุน

ในปี 2551 บริษัทฯ มีรายจ่ายเงินลงทุนจำนวน 40.4 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นบริษัท ธนาสิริ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จากผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และมีลักษณะการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เหมือนกับบริษัทฯ ทั้งนี้ เพื่อปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทให้ชัดเจนและเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยบริษัทฯ เข้าไปถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.6 เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2551

### ภาระผูกพัน

- ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างก่อสร้าง

บริษัทได้ทำสัญญาในการก่อสร้างโครงการต่างๆ กับผู้รับเหมา โดย ณ 31 ธันวาคม 2551 และ 30 กันยายน 2552 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 45.7 ล้านบาท และ 68.7 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับ TPD มีภาระผูกพันในสัญญาก่อสร้างโครงการกับผู้รับเหมาเป็นจำนวนเงิน 12.8 ล้านบาท และ 46.9 ล้านบาท ตามลำดับ

- ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นจำนวนเงิน 55.6 ล้านบาท และ 94.1 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2551 และ 30 กันยายน 2552 ตามลำดับ โดย ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2552 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่า โครงการคัลสเตอร์ วิลล์ 2 บริเวณ อ. บางใหญ่ จ.นนทบุรี

- ภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทมีภาระผูกพันตามหนังสือค้ำประกัน เพื่อค้ำประกันระบบสาธารณูปโภคให้กับหน่วยงานราชการเป็นจำนวนเงิน 39.7 ล้านบาท และ 3.69 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2551 และ 30 กันยายน 2552 ตามลำดับ และค้ำประกันการซื้อวัสดุ



อุปกรณ์ในการก่อสร้างเป็นจำนวน 2.0 ล้านบาท และ 2.0 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันตามหนังสือคำประกัน เพื่อค้ำประกันระบบสาธารณูปโภคให้กับหน่วยงานราชการเป็นจำนวนเงิน 15.2 ล้านบาท ณ 30 กันยายน 2552 และค้ำประกันการซื้อวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างเป็นจำนวน 3.0 ล้านบาท

#### 12.4.5 ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

##### - การเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชน

จากการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2552 ที่ประชุมมีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชน บริษัทฯ จะมีทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วมูลค่าแล้วเพิ่มขึ้นจาก 200.0 ล้านบาท เป็น 250.0 ล้านบาท ดังนั้น การเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้อาจส่งผลให้อัตรากำไรต่อหุ้นของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นในอนาคตปรับลดลง หากอัตราการเติบโตของกำไรสุทธิต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของจำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแผนงานที่จะนำเงินส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนในครั้งนี้มาใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมของบริษัทฯ เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 บริษัทฯ มีภาระหนี้จากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้น 262.2 ล้านบาท และ 147.4 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนมาชำระคืนเงินกู้ยืมตามความเหมาะสม โดยจะพิจารณาการชำระคืนเงินกู้ยืมในส่วนที่มีต้นทุนทางการเงินที่สูงหรือได้รับเงื่อนไขที่ดีสำหรับการชำระคืนหนี้ก่อนกำหนด เพื่อลดภาระหนี้หรือค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยให้มากที่สุด ซึ่งการนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนมาชำระคืนหนี้สินของบริษัทฯ ดังที่ได้กล่าวในข้างต้นจะส่งผลให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น ทั้งนี้ เพราะบริษัทฯ จะมีค่าใช้จ่ายจากดอกเบี้ยเงินกู้ลดลง

##### - ผลกระทบต่อราคาหุ้นจากการใช้สิทธิ์ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ออกให้กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2552 และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2552 ที่ประชุมมีมติอนุมัติการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ชนิดเปลี่ยนมือไม่ได้ให้กับกรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนวนไม่เกิน 5.0 ล้านหน่วย ในราคาหุ้นละ 1 บาท อัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ อยู่ที่ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ ดังนั้น หากกรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดจำนวน 5,000,000 หุ้น จะทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระมูลค่าแล้วเท่ากับ 255.0 ล้านบาท จำนวนหุ้นสามัญ 255,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งอาจจะส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรต่อหุ้นที่เกิดขึ้นอนาคตลดลง

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาจากจำนวนหุ้นสามัญที่ออกเพื่อรองรับการใช้สิทธิในครั้งนี้มีจำนวนเพียง 5.0 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 2.0 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดหลังการเสนอขายหุ้นให้กับประชาชนในครั้งนี้ถือเป็นปริมาณที่น้อยมาก จึงไม่น่าส่งผลกระทบต่อราคาหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ อีกทั้งภายหลังการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย บริษัทฯ จะมีเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มขึ้น ทำให้ภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทฯ ลดลง ซึ่งจะส่งผลต่อกำไรสุทธิของบริษัทฯ ที่ดีขึ้น

### - การเรียกร้องค่าชดเชยจากการถูกเวนคืนที่ดิน

ในปี 2549 บริษัทฯ ถูกเวนคืนที่ดินบริเวณโครงการเดอะ คลัสเตอร์วิลล์ ตามพระราชกฤษฎีกาเวนคืนที่ดินเพื่อนำไปก่อสร้างถนนให้เชื่อมต่อกับถนนราชพฤกษ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา โดยแนวเวนคืนได้ตัดผ่านกึ่งกลางที่ดินโครงการ ซึ่ง ณ ขณะนั้น บริษัทฯ ได้มีการนำที่ดินบริเวณแนวเวนคืนไปพัฒนาเพื่อจัดสรรเป็นทาวน์เฮ้าส์บางส่วนเรียบร้อยแล้ว ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องชะลอการพัฒนาโครงการดังกล่าว โดยที่ บริษัทฯ ได้รับเงินชดเชยเฉพาะในส่วนที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นจำนวนเงิน 19.3 ล้านบาท เท่านั้น ในขณะที่ บริษัทฯ ยังคงได้รับผลกระทบอย่างต่อเนื่องจากการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างบริเวณรอบนอกแนวเวนคืน บริษัทฯ จึงได้ยื่นอุทธรณ์เพื่อเรียกร้องค่าชดเชยความเสียหายจากการเวนคืนเพิ่มเติมสำหรับส่วนที่ได้รับผลกระทบนอกแนวเวนคืนเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2550 และเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2551 กระทรวงคมนาคมได้ออกหนังสือชี้แจงว่าไม่มีการกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือตามที่บริษัทฯ เรียกร้อง และในวันที่ 25 มิถุนายน 2551 บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้องหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องต่อศาลปกครองกลางให้จ่ายค่าทดแทนอันเป็นค่าเสียหายจำนวนเงินทั้งหมด 70.3 ล้านบาท (พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของเงินต้นจำนวน 50.3 ล้านบาท)

ต่อมา บริษัทฯ ได้ทำการขายที่ดินนอกเวนคืนที่ได้รับผลกระทบและอยู่ในระหว่างการฟ้องร้องค่าเสียหายดังกล่าวให้กับกลุ่มเสถียรภาพยุทธ์ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2552 เนื่องจาก ที่ดินดังกล่าวไม่มีความชัดเจนบริเวณทางเข้า-ออก และความชัดเจนในเรื่องระยะเวลาในการขายถนนที่ยังไม่มีความแน่นอน อีกทั้งเพื่อเป็นการปรับโครงสร้างทรัพย์สินของบริษัทฯ ในการเตรียมความพร้อมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ สิทธิและผลประโยชน์จากเงินชดเชยค่าเสียหายจากผลกระทบที่เกิดกับที่ดินนอกแนวเวนคืนสิทธินั้นจะตกเป็นของบริษัทฯ เนื่องจาก การฟ้องร้องดังกล่าวเป็นการดำเนินการในนามบริษัทฯ อีกทั้ง กลุ่มเสถียรภาพยุทธ์ได้มีการทำข้อตกลงที่จะยกผลประโยชน์ที่ได้รับจากการฟ้องร้องให้กับบริษัทฯ ซึ่งหากบริษัทฯ ได้รับเงินชดเชยดังกล่าว จะส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มสูงขึ้นเป็นกรณีพิเศษจากการฟ้องร้องดังกล่าวได้กล่าวในข้างต้น

อย่างไรก็ตาม กรณีการเรียกร้องค่าเสียหายจากสิ่งปลูกสร้างรอบนอกแนวเวนคืนจะใช้ระยะเวลาในการดำเนินการค่อนข้างนาน และโอกาสที่ทางบริษัทฯ จะได้รับเงินชดเชยจากกรณีดังกล่าวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างน้อย เนื่องจาก ในอดีตที่ผ่านมาไม่มีบริษัทฯ ใดที่ได้รับเงินชดเชยค่าความเสียหายในกรณีข้างต้น

### 12.5 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนให้กับผู้สอบบัญชีของบริษัท กรินท์ ออดิท จำกัด สำหรับการตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับปี 2549-2551 เป็นจำนวน 0.2 ล้านบาท, 0.7 ล้านบาท และ 0.8 ล้านบาทตามลำดับ และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2552 มีจำนวน 0.7 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนที่ไม่ใช่ค่าสอบบัญชี