

บทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร ประจำปี 2556

(Management Discussion and Analysis for the Year 2013)

1. สรุปภาพรวมสภาวะตลาดของปี 2556

จากสภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศของปี 2556 ที่อัตราการขยายตัวของจีดีพีเพียงร้อยละ 2.9 ลดลงจากปี 2555 ที่ขยายตัวร้อยละ 6.5 (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย) สาเหตุอันมาจากปัญหาทางการเมืองที่เริ่มมีความรุนแรงในช่วงสองเดือนสุดท้ายของปี 2556 ส่งผลให้การหดตัวลงอย่างพร้อมเพรียงของการบริโภคภายในประเทศ การลงทุนภาคเอกชน การผลิตภาคอุตสาหกรรมในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2556 อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของปี 2556 ได้บรรลุตามงบประมาณที่ได้กำหนดไว้ อันเนื่องมาจากบริษัทฯ ได้สะสมผลการดำเนินงานที่ดีตลอดเวลาเก้าเดือน ถึงแม้ว่าในไตรมาสสุดท้ายของปีบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบของเศรษฐกิจที่อ่อนแอในช่วงสองเดือนสุดท้ายก็ตาม

2. ผลการดำเนินงาน (บริษัทฯ และบริษัทย่อย)

ยอดรายรับโดยรวมของปี 2556 เป็นเงิน 435.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 128.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 42 บริษัทฯมีผลกำไรจากการดำเนินงานปี 2556 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 เป็นเงิน 11.2 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2555 ซึ่งมีผลกำไร 26.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 58 เนื่องจากปี 2556 มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของหลักทรัพย์เพื่อขายจำนวน 20 ล้านบาท ทำให้ผลกำไรสำหรับปี 2556 ต่ำกว่าปี 2555

อย่างไรก็ตามกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2556 เป็นเงิน 35.5 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2555 ซึ่งเป็นเงิน 27.2 ล้านบาท สูงกว่า 8.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 31

(1) รายได้ค่าบริการ (ค่าบริการตัดกาก ค่าฝังกลบ และค่าขนส่ง)

รายได้ค่าบริการของปี 2556 เป็นเงิน 243.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวนเงิน 24.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 11 อันเนื่องมาจากการเพิ่มลูกค้ารายใหม่หลายรายในปี 2556

การควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพในปี 2556 ทำให้ต้นทุนของธุรกิจบริการอยู่ในอัตราร้อยละ 64 ต่ำกว่าปี 2555 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 67

(2) รายได้จากการขาย - ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2556 เป็นเงิน 185.3 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับยอดขายปี 2555 จำนวนเงิน 72.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 113.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 157 เกิดจากยอดขายอาคารชุดเดอะเพลนเนอร์ที่เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากมีการเสริมทีมงานด้านการตลาดและการขายประกอบกับการปรับปรุงห้องให้เป็นที่น่าสนใจ

ต้นทุนขายโดยรวมของธุรกิจสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2556 เป็นอัตราร้อยละ 73 สูงกว่าปี 2555 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 66 เนื่องจากยอดขายส่วนมากมาจากโครงการห้องชุดอาศัยเดอะเพลนเนอร์ซึ่งมีต้นทุนสูงกว่าโครงการอื่น

(3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของปี 2556 คิดเป็นร้อยละ 19 ของยอดขายได้โดยรวม เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 20 ซึ่งเป็นประสิทธิภาพของการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารของปี 2556 ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายอันมาจากผลขาดทุนจากการด้อยค่าของหลักทรัพย์เพื่อขาย 20 ล้านบาทในปี 2556 จึงทำให้ยอดรวมค่าใช้จ่ายเป็นเงิน 412.2 ล้านบาท (ร้อยละ 95) เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2555 จำนวนเงิน 273 ล้านบาท (ร้อยละ 89)

(4) รายได้อื่น

ในปี 2556 บริษัทมีรายได้อื่นนอกเหนือจากการดำเนินงานในธุรกิจเป็นเงิน 6.8 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ 15.7 ล้านบาทของปี 2555

3. ฐานะการเงิน (บริษัทฯ และบริษัทย่อย)

(1) สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 1,163.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับจำนวน 1,135.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เป็นการเพิ่มในสินทรัพย์รวม 28.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สินทรัพย์รวมของบริษัทแบ่งเป็น

(1.1) สินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่า 500.9 ล้านบาท (ร้อยละ 43 ของสินทรัพย์รวม)

(1.1.1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 151.3 ล้านบาท (ร้อยละ 30 ของสินทรัพย์หมุนเวียน)

(1.1.2) ลูกหนี้การค้า-สุทธิ จำนวน 54.9 ล้านบาท (ร้อยละ 11 ของสินทรัพย์หมุนเวียน) ลูกหนี้รวมสำหรับสิ้นสุดปี 2556 จำนวนเงิน 62.3 ล้านบาท หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ 7.4 ล้านบาทคงเหลือยอดลูกหนี้สุทธิ 54.9 ล้านบาท (เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาซึ่งมีจำนวนเงิน 50.1 ล้านบาท) โดยแยกประเภทของลูกค้านี้การค้ำมีจำนวนเงิน 53.0 ล้านบาท และลูกหนี้อื่นอีก 10.3 ล้านบาท

จำนวนลูกหนี้ที่เกินระยะเวลาชำระเป็นเงิน 17.8 ล้านบาท นั้นแยกออกเป็นสี่ประเภทได้แก่ประเภทที่หนึ่งเกินกำหนดชำระน้อยกว่าสามเดือนเป็นเงินจำนวน 10.7 ล้านบาท (60%) ประเภทที่สองมากกว่าสามเดือนถึงหกเดือนเป็นเงิน 0.2 ล้านบาท (1%) และประเภทที่สามมากกว่าหกเดือนถึงสิบสองเดือน 0.3 ล้านบาท (2%) และประเภทสุดท้ายเกินสิบสองเดือนขึ้นไปเป็นเงิน 6.6 ล้านบาท (37%) ซึ่งในส่วนของลูกหนี้ที่เกินชำระมากกว่าสิบสองเดือนขึ้นไปนั้นทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการด้านกฎหมายถึงที่สุดก่อนที่จะทำการตัดเป็นหนี้สูญภายในปี 2557 ต่อไป

- (1.1.3) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มูลค่า 291.4 ล้านบาท (ร้อยละ 58 ของสินทรัพย์หมุนเวียน) ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารชุดเพื่อขาย(โครงการเดอะเพลนเนอรี่มูลค่า 250.5 ล้านบาท) และอาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์
- (1.1.4) วัสดุคงเหลือ มูลค่า 3.3 ล้านบาท (ร้อยละ 1 ของสินทรัพย์หมุนเวียน)

- (1.2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน มูลค่า 663.1 ล้านบาท (ร้อยละ 57 ของสินทรัพย์รวม)
 - (1.2.1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรอการพัฒนาในอนาคต มูลค่า 446.7 ล้านบาท (ร้อยละ 67 ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน) ซึ่งในปี 2557 ทางบริษัทฯ จะนำเอาที่ดินแปลงขนาดใหญ่ที่ปากเกร็ด(มูลค่า 111.4 ล้านบาท)มาพัฒนาโครงการห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ที่ดินสามโคก ปทุมธานี มูลค่า 64.9 ล้านบาทมาพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์อีกหลายโครงการอย่างต่อเนื่อง
 - (1.2.2) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ มูลค่า 160.4 ล้านบาท (ร้อยละ 24 ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน)
 - (1.2.3) เงินลงทุนระยะยาว-หลักทรัพย์เพื่อขายมูลค่า 38.5 (ร้อยละ 6 ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน)
 - (1.2.4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มูลค่า 10.1 ล้านบาท (ร้อยละ 1 ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน)

(2) หนี้สินรวม

บริษัทมีหนี้สินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มูลค่า 75.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 83.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 คิดเป็นการลดลงในหนี้สินรวม 7.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 9

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 หนี้สินรวมของบริษัทแบ่งเป็น

- (2.1) หนี้สินหมุนเวียน มูลค่า 37.8 ล้านบาท (ร้อยละ 50 ของหนี้สินรวม)
 - (2.1.1) เจ้าหนี้การค้า 36.8 ล้านบาท (ร้อยละ 97 ของหนี้สินหมุนเวียน)
- (2.2) หนี้สินไม่หมุนเวียน มูลค่า 38.1 ล้านบาท (ร้อยละ 50 ของหนี้สินรวม)
 - (2.2.1) ต้นทุนหลุมฝังกลบค้างจ่าย 34 ล้านบาท (ร้อยละ 89 ของหนี้สินไม่หมุนเวียน)

(3) ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 1,088.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับจำนวน 1,052.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 35.6 ล้านบาทหรือร้อยละ 3

4. สภาพคล่อง (บริษัท และบริษัทย่อย)

(1) อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน

บริษัทมีอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 13.3 เท่า เมื่อเทียบกับ 11.2 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 2.1 เท่า เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 5.3 ล้านบาทหรือร้อยละ 47.3 และหนี้สินหมุนเวียนลดลง 7.2 ล้านบาทหรือร้อยละ 16

(2) อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 0.07 เท่า เมื่อเทียบกับ 0.10 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 คิดเป็นการลดลงในอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 0.03 เท่า เนื่องจากหนี้สินรวมลดลง 7.2 ล้านบาทหรือร้อยละ 8.7 และส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 35.6 ล้านบาทหรือร้อยละ 3.4