

Rhom Bho Property

หนังสือรายงานประจำปี 2560

บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (TITLE)

RHOM BHO PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED





สารบัญ



6	สารจากประธานกรรมการ
7	ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท
8	ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป
9 - 13	รายละเอียดคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร
14 - 15	นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ
16 - 18	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
19 - 27	สรุปภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยและภาวะอุตสาหกรรมปัจจัยความเสี่ยง
28 - 38	โครงสร้างการถือหุ้น และการจัดการ
39 - 43	การกำกับดูแลกิจการ
44 - 46	ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
47 - 48	การควบคุมภายในและบริหารจัดการความเสี่ยง
49 - 58	รายการระหว่างกัน
59 - 60	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
61 - 65	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
66 - 67	งบแสดงฐานะทางการเงิน
68	งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
69	งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
70 - 71	งบกระแสเงินสด
72 - 101	หมายเหตุประกอบงบการเงิน
102 - 121	การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
122	ข้อมูลอ้างอิง

สารจากประธานกรรมการ

ในปีที่ผ่านมา บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หรือ “TITLE” ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชน (IPO) และได้รับอนุมัติจากตลาดหลักทรัพย์ mai ถือเป็นก้าวแรกของความสำเร็จและความภาคภูมิใจของคณะกรรมการผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ซึ่งเงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนั้น ทำให้บริษัทฯ สามารถนำมาพัฒนาต่อยอดธุรกิจได้อย่างดี เพื่อสร้างผลตอบแทนที่สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านในอนาคต

TITLE อาจเป็นเพียงผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดเล็ก แต่มีความแตกต่างจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ เนื่องจากมีตลาดเป้าหมายหลักเป็นนักท่องเที่ยวทั่วโลก ที่มีความชื่นชอบในธรรมชาติอันสวยงามของจังหวัดภูเก็ต และมีความต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันมีเกือบ 40 ประเทศ ทำให้เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่นำเงินตราต่างประเทศเข้าประเทศไทย เปรียบเหมือนธุรกรรมการท่องเที่ยวและส่งออก ซึ่งถือเป็นอีกหนึ่งความภูมิใจของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ที่ได้มีส่วนร่วมในการพัฒนาประเทศไทยของเราแม้ว่าจะเป็นเพียงองค์กรเล็กๆ ก็ตาม

ในปีนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดแผนยุทธศาสตร์ 5 ปี (2561-2565) เพื่อก้าวเป็นเบอร์หนึ่ง “อสังหาทางเลือก” ของจังหวัดภูเก็ต สำหรับนักท่องเที่ยวทั่วโลก ถือเป็นเรื่องท้าทายความสำเร็จอีกก้าวหนึ่งของ TITLE ที่คณะกรรมการผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องร่วมมือกันบริหารงานภายใต้หลักบรรษัทภิบาล ตามที่ได้เคยให้คำมั่นสัญญาไว้กับสังคม เพื่อสร้างความเติบโต ความมั่นคง ให้สำเร็จลุล่วงตามเป้าหมายที่วางไว้ข้างต้น

ในนามบริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กระผมขอขอบพระคุณสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ที่ได้ให้โอกาสและความไว้วางใจให้บริษัทฯ เข้ามาเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปีที่ผ่านมา และขอขอบคุณผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่าน สื่อมวลชน ฯลฯ ตลอดจนผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ให้การสนับสนุนบริษัทตลอดมา

(นายสุวิช ลำชา)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



◆ ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท ◆

ข้อมูลทั่วไป

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	:	บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107559000478
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 53 ถนนสุขุมวิทซอย 1 แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	02-907-8140-2
โทรสาร	:	02-907-8144
เว็บไซต์	:	www.rhombho.co.th
E-Mail	:	info@rhombho.co.th
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท (สองร้อยล้านบาทถ้วน)
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	:	200,000,000 บาท (สองร้อยล้านบาทถ้วน)
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	:	400,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อหุ้น	:	0.50 บาท (ห้าสิบบatangค์)



ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

รายการ	2558	2559	2560
สินทรัพย์ (ล้านบาท) / Assets (Million Baht)			
สินค้าคงเหลือ (Inventories)	1.45	0.55	0.53
สินทรัพย์รวม (Total Assets)	606.60	526.83	969.59
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท) / Liabilities & Shareholders' Equity (Million Baht)			
หนี้สินหมุนเวียน (Current Liabilities)	451.91	288.31	386.89
หนี้สินไม่หมุนเวียน (Non-Current Liabilities)	5.06	6.27	57.68
หนี้สินรวม (Total Liabilities)	456.97	294.58	444.56
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว (Paid up Share Capital)	70.00	140.00	200.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' Equity)	149.63	232.25	525.03
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท) / Operation's Result (Million Baht)			
รายได้จากการขาย (Sales)			
รายได้รวม (Total Revenue)	131.28	366.38	301.22
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)	60.80	182.94	130.57
กำไรสุทธิ (Net Profit)	10.22	90.98	40.88
เทียบเป็นอัตราต่อหุ้น (บาท) / Per Share Figure (Baht)			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (Net Profit (Loss))	0.08	0.48	0.13
มูลค่าตามบัญชี (Book Value)	213.75	0.83	1.31
มูลค่าที่ตราไว้ (Par Value)	100.00	0.50	0.50
อัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงิน / Liquidity Ratio			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)	0.99	1.42	1.78
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว (Quick Ratio)	0.03	0.13	0.61
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร / Profitability Ratio			
อัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin)	0.48	0.50	0.44
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operation Profit Margin)	0.07	0.31	0.16
อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin)	0.08	0.25	0.14
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Return on Equities)	0.07	0.48	0.11
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน / Efficiency Ratio			
อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินทั้งหมด (Return on Asset)	0.02	0.16	0.05
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน / Financial Policy Ratio			
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)	3.05	1.27	0.85
อัตราความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)	(628.47)	35.23	36.28
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว (ล้านหุ้น) (Number of Outstanding Shares (Million Share	0.70	280.00	400.00



รายละเอียดคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร



ลำดับ	ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม	ประสบการณ์ทำงาน			
				ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
1	นายสุวิช ลำข้า - ประธานกรรมการ - ประธานกรรมการตรวจสอบ - กรรมการอิสระ	58	- ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ) Abilene Christian University ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สาขาบัญชีมหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์ - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 114/2015 - อบรมหลักสูตร "Updated COSO Enterprise Risk Management: Integrating with Strategy and Performance"	2557 – ปัจจุบัน	- ประธานกรรมการ - ประธานกรรมการตรวจสอบ - กรรมการอิสระ	บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์
				2539 – ปัจจุบัน	- Assistance Director agency transformation	บริษัท เอไอเอ จำกัด	ประกันชีวิต
2	นายวิโรจน์ หุตะจุฑะ - กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท)	81	- ปริญญาโท (MS MATHS – Master of Science Mathematics) มหาวิทยาลัย มินดาเนา ประเทศฟิลิปปินส์ - ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยราชภัฏบ้านสมเด็จเจ้าพระยา - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 118/2015	2549 – ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
				2543 – ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท สาม ธันวา จำกัด	โรงค้าไม้แปรรูปและไม้ซุง ทุกประเภท



ลำดับ	ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม	ประสบการณ์ทำงาน			
				ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
3	นายเด่นชัย หุตะจุฑะ - กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) - ประธานกรรมการบริหาร - กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - รักษาการกรรมการผู้จัดการสายงานขายและการตลาด	58	- ปริญญาตรี (บัญชี) มหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์ - Mini MBA รุ่นที่ 35 มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 118/2015	2553 – ปัจจุบัน	- กรรมการ - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - ประธานกรรมการบริหาร - รักษาการกรรมการผู้จัดการสายงานขายและการตลาด	บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์
4	นายศศิพงษ์ ปั่นแก้ว - กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม - กรรมการบริหาร - กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน - กรรมการบริหารความเสี่ยง - กรรมการผู้จัดการสายงานวางแผนและควบคุม	57	- ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์ - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากสภา วิชาชีพบัญชี (Certified Public Accountants: CPA) - Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 114/2015	ปัจจุบัน 2544 – ปัจจุบัน	- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม - กรรมการผู้จัดการสายงานวางแผนและควบคุม - กรรมการบริหาร - กรรมการ	บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีไอเอส ออติก จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำนักงานสอบบัญชี



ลำดับ	ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม	ประสบการณ์ทำงาน			
				ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
5	นายณรงค์ หุตะจุฑะ - กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) - กรรมการบริหาร - กรรมการผู้จัดการ สายงาน พัฒนาผลิตภัณฑ์	57	- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี - Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 118/2015	2554 – ปัจจุบัน	- กรรมการ - กรรมการบริหาร - กรรมการผู้จัดการสาย งานพัฒนาผลิตภัณฑ์	บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาสิ่งหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์
6	นางสาวจิรยา อุดมวงศ์กรัณย์ - กรรมการ (มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท) - รองกรรมการผู้จัดการสายงาน บัญชีและการเงิน	52	- ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัย กรุงเทพ - Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 114/2015	2550 – ปัจจุบัน 2547 – ปัจจุบัน	- กรรมการ - รองกรรมการผู้จัดการสาย งานบัญชีและการเงิน - กรรมการ	บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท สาม อินวา จำกัด	พัฒนาสิ่งหาริมทรัพย์ โรงค้าไม้แปรรูป และไม้ซุง ทุกประเภท



ลำดับ	ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม	ประสบการณ์ทำงาน			
				ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
7	นายชัยวุฒิ จิตราภรณ์ - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง - กรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน	62	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขารัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ การเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง - Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ SEC/2014 - Advanced Audit Committee Program (ACP) 2016 - หลักสูตร Chief of Financial Officer (CFO) รุ่นที่ 3 สถาบันกัลยาพัฒนาบริหารศาสตร์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - หลักสูตรการบริหารเศรษฐศาสตร์ สาธารณะ สำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 3 สถาบันพระปกเกล้า - หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบอบประชาธิปไตย สำหรับนักบริหารระดับสูง รุ่นที่ 16 สถาบันพระปกเกล้า - อบรมหลักสูตร "Updated COSO Enterprise Risk Management: Integrating with Strategy and Performance" 	2557 – ปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ 	บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์
				2557 – ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท วีไออี จำกัด	ขายอาหารเสริม
				2554 – ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท เอส ที ซี อินโนเวชั่น จำกัด	ผลิตภัณฑ์อาหารทั้ง สำเร็จรูป แปรรูป
				2553 – ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท คัสตอมไบโชนิกโมลีย์ จำกัด	ผลิตเครื่องมือแพทย์
				2552 – ปัจจุบัน	- ประธานกรรมการ	บริษัท เสนาสี จำกัด	ผลิตเส้นก๋วยเตี๋ยว
				2551 – ปัจจุบัน	- กรรมการบริหารการเงิน	บริษัท เสดอน จำกัด	ขายส่งสินค้าทั่วไป
				2551 – ปัจจุบัน	- กรรมการบริหารการเงิน	บริษัท ปิโอฟาร์ม จำกัด	ขายส่งสินค้าทางเภสัช



ลำดับ	ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม	ประสบการณ์ทำงาน			
				ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
8	นางจิตติมา สัจจวาณิช อินทจินทร์ - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน	58	- เนติบัณฑิตไทย สมัยที่ 36 - ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี สาขาศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 114/2015 - หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (ACP) 2016	2557 – ปัจจุบัน	- กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ	บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาสิ่งทอไหม
				2555 – 2557	- ประธานอนุกรรมการ ได้เสนอข้อเท็จจริง กรณีเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำทุจริตในภาคีรัฐ	สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (ป.ป.ท.)	ส่วนราชการ
				2554 – 2557	- ผู้ช่วยดำเนินงานของ สมาชิกวุฒิสภา	วุฒิสภา	ส่วนราชการ
				2553 – 2554	- เลขานุการประธาน วุฒิสภา	วุฒิสภา	ส่วนราชการ
9	นายประเสริฐ วรรณเจริญ - กรรมการบริหารความเสี่ยง - กรรมการผู้จัดการสายงานปฏิบัติการและนิติกรรม	57	- ปริญญาโท สาขาการบริหารพัฒนา (สังคม) สถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ สหกรณ์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	2557 – ปัจจุบัน	- กรรมการผู้จัดการสายงานปฏิบัติการและนิติกรรม	บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาสิ่งทอไหม
				2543 – ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท สาม อินวา จำกัด	โรงไฟฟ้าและแปรรูปทุกประเภท



นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2532 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท โดยกลุ่มของนางสาวศิริรัตน์ สาตราภัย โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรก คือ การซื้อขายที่ดินเพื่อเก็งกำไรในเขตพื้นที่จังหวัดภูเก็ต ภายใต้ชื่อ “บริษัท คันทรี คลับ จำกัด” ต่อมากลุ่มของ นายเด่นดนัย หุตะจุฑะ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เล็งเห็น โอกาสว่าที่ดินที่บริษัทครอบครองอยู่นั้นอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพจึงได้ซื้อหุ้นจากกลุ่มของนางสาวศิริรัตน์ สาตราภัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเดิม โดยมีวัตถุประสงค์หลัก เพื่อนำที่ดินที่บริษัทถือครองมาพัฒนาต่อยอดและพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หลังจากนั้นจึงได้เริ่มพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างจริงจังนับจากปี 2550 เป็นต้นมา รวมถึงเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น “บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด”

ภายหลังจากการบริหารงานของนายเด่นดนัย หุตะจุฑะ บริษัทได้บุกเบิกและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยได้เริ่มต้นด้วยการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับสูง (Luxury Class) บนพื้นที่หาดราไวย์ในปี 2551 แต่จากการวิจัยทางการตลาดและศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคพบว่าผลิตภัณฑ์ประเภทคอนโดมิเนียมมีความเหมาะสมกับความต้องการผู้บริโภคในทำเลที่ตั้งดังกล่าวมากกว่า บริษัทจึงได้ปรับแผนธุรกิจมาเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมและได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ “The Title” ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมประเภทแนวราบ (Low rise) ความสูง 4 ชั้น ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่หาดราไวย์ จังหวัดภูเก็ต ในปี 2554 ซึ่งเป็นการต่อยอดทางธุรกิจโดยอาศัยจุดแข็งจากการพัฒนาที่ดินที่อยู่ในการครอบครองของบริษัท และด้วยทำเลที่ตั้งที่โดดเด่น การออกแบบโครงการที่เป็นเอกลักษณ์ การให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้าง ตลอดจนสภาพแวดล้อมของโครงการที่เน้นความร่มรื่นและให้ความรู้สึกเสมือนการพักผ่อนในโรงแรมหรือรีสอร์ท โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อสร้างความคุ้มค่าและความประทับใจแก่ลูกค้า จึงทำให้โครงการที่บริษัทพัฒนาได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งหลังจากโครงการ The Title Phuket หาดราไวย์ เฟส 1 (“The Title หาดราไวย์ เฟส 1”) เปิดขายในปี 2554 ประสบความสำเร็จในแง่ของยอดขาย บริษัทจึงได้พัฒนาโครงการ The Title Phuket หาดราไวย์ เฟส 2 (“The Title หาดราไวย์ เฟส 2”), โครงการ The Title Phuket หาดราไวย์ เฟส 3 (“The Title หาดราไวย์ เฟส 3”) และโครงการ The Title Residencies Naiyang Phuket เฟส 1 (“The Title หาดในยาง เฟส 1”) และ The Title Residencies Naiyang Phuket เฟส 2 (“The Title หาดในยาง เฟส 2”) อย่างต่อเนื่องในช่วงปี 2555-2560 เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเพิ่มเติม นอกจากนี้บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนา โครงการคอนโดมิเนียม The Title Phuket หาดราไวย์ เฟส 5 Zone 1 (The Title หาดราไวย์ เฟส 5 โซน 1) และ โครงการคอนโดมิเนียม The Title Phuket หาดราไวย์ เฟส 5 Zone 2 (The Title หาดราไวย์ เฟส 5 โซน 2) และยังคงศึกษาความเป็นไปได้ที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในทำเลอื่นๆที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว 200 ล้านบาท มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 53 ถนนสุคนธสวัสดิ์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร



วิสัยทัศน์ ภารกิจ เป้าหมาย และเป้าหมายการดำเนินงาน
บริษัทมีวิสัยทัศน์ และพันธกิจในการดำเนินงาน ดังนี้

วิสัยทัศน์ (Vision)

มุ่งมั่นสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยให้เติบโตควบคู่ไปกับการท่องเที่ยว

พันธกิจ (Mission)

- บริหารงาน โดยยึดหลักธรรมาภิบาล มุ่งเน้นความมีคุณธรรมและจริยธรรมอันดีงามตามหลักพุทธศาสนา
- สร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพเพื่อความประทับใจของผู้อยู่อาศัย
- สร้างสังคมและสภาพแวดล้อมใหม่ที่อยู่ร่วมกันได้กับธรรมชาติ
- ใส่ใจดูแลและให้บริการหลังการขายเพื่อให้เกิดความมั่นใจและความอบอุ่นใจแก่ผู้อาศัย
- ควบคุมดูแลการบริหารงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย เพื่อผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น





ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัท แบ่งตามประเภทโครงการในช่วงตั้งแต่ปี 2558 – 2560

รายได้จากการขายและให้บริการ ¹	งบการเงิน (ตรวจสอบ)					
	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)
- โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1	35.92	27.36	7.48	2.04	-	-
- โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 2	42.29	32.21	7.56	2.06	-	-
- โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3	49.73	37.88	347.76	94.92	293.94	97.56
รวมรายได้จากการขายและให้บริการ	127.94	97.46	362.80	99.02	293.94	97.56
รายได้อื่น ²	3.34	2.54	3.58	0.98	7.34	2.44
รายได้รวม	131.28	100.00	366.38	100.00	301.28	100.00

หมายเหตุ : ¹ รายได้จากการขายและให้บริการ ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่เกี่ยวข้องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น รายได้จากค่าเฟอร์นิเจอร์พร้อมคอนโดมิเนียม รายได้จากสาธารณูปโภค เป็นต้น

² รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการคิสัญญาของลูกค้า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากค่าเช่าตามโครงการกานต์ผลตอบแทน โดยบริษัทเริ่มแผนการตลาดด้วยโครงการกานต์ผลตอบแทนสำหรับการขายห้องชุดในโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 ในปี 2559 เป็นปีแรก จึงทำให้รายได้ในปี 2560 มีจำนวนสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2558 – 2559

2. ลักษณะผลิตภัณฑ์และการให้บริการ

บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยเน้นการพัฒนาโครงการพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งเน้นการออกแบบโครงการที่เป็นเอกลักษณ์ การให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้าง ตลอดจนสภาพแวดล้อมของโครงการที่เน้นความร่มรื่นและให้ความรู้สึกเหมือนการพักผ่อนในโรงแรมหรือรีสอร์ท โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อสร้างความคุ้มค่าและความประทับใจแก่ลูกค้าเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียดความคืบหน้าในการขายและการก่อสร้างในแต่ละโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้ดังนี้



สถานะการขาย การโอนกรรมสิทธิ์ และการก่อสร้างโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	เดือนปีที่เปิด จองขาย โครงการ	เดือนปีที่ ก่อสร้าง เสร็จหรือ คาดว่าจะ แล้วเสร็จ	เนื้อที่ โครงการ (ไร่-งาน- วา)	มูลค่าโครงการ (1)		ขายแล้วเสร็จ ¹ (2)		โอนแล้วเสร็จ ² (3)		คงเหลือขาย (1) - (2)		ร้อยละของ ความ คืบหน้า ก่อสร้าง	ร้อยละของ สัดส่วน การรับรู้ รายได้ (3)/(1)
						จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)		
1.The Title หาดราไวย์ เฟส 1	ด.ราไวย์ อ.เมือง ภูเก็ต จ.ภูเก็ต	อาคารชุด 4 ชั้น	ก.ย. 2554	ธ.ค. 2556	4-2-66.8	160	494	155	465	155	465	5	29	100.00	94.28
2.The Title หาดราไวย์ เฟส 2	ด.ราไวย์ อ.เมือง ภูเก็ต จ.ภูเก็ต	อาคารชุด 4 ชั้น	ก.ค. 2555	ก.พ. 2557	4-2-91.8	120	452	120	452	120	452	-	-	100.00	100.00
3.The Title หาดราไวย์ เฟส 3	ด.ราไวย์ อ.เมือง ภูเก็ต จ.ภูเก็ต	อาคารชุด 4 ชั้น	ค.ค. 2556	ธ.ค. 2558	7-2-87	240	1,117	188	846	160	717	52	271	100.00	64.19
4.The Title หาดในยาง เฟส 1	ด.สาธุ อ.กลาง จ. ภูเก็ต	อาคารชุด 7 ชั้น	เม.ย. 2559	ค.ค. 2561	4-2-55.1	252	602	241	562	-	-	11	40	29.38	-
5.The Title หาดในยาง เฟส 2	ด.สาธุ อ.กลาง จ. ภูเก็ต	อาคารชุด 5.7 ชั้น	ค.ค. 2560	ค.ค. 2561	4-3-8	220	812	45	164	-	-	175	648	29.38	-

หมายเหตุ : ¹ขายแล้วเสร็จ ประกอบด้วย ห้องชุดที่มีการ จอง และ/หรือ ทำสัญญาซื้อขายจะซื้อขาย และ/หรือห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

² โอนแล้วเสร็จ คือ ห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว



ตารางแสดงสัดส่วนลูกค้าตามจำนวนหน่วยการถือกรรมสิทธิ์

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	สัดส่วนลูกค้าตามจำนวนหน่วยการถือกรรมสิทธิ์ในแต่ละปี (ร้อยละ)				
	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
ชาวไทย	89.41	37.65	22.86	21.43	18.84
ชาวเอเชีย (ยกเว้นไทย)	5.88	42.59	54.29	44.05	66.67
ชาวยุโรปและอื่นๆ	4.71	19.75	22.86	34.52	14.49
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	สัดส่วนลูกค้าตามจำนวนหน่วยการถือกรรมสิทธิ์ในแต่ละปี (ร้อยละ)				
	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
Freehold	100.00	100.00	100.00	88.10	53.6
Leasehold	-	-	-	11.90	46.4
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีจำนวนหน่วยที่จองและ/หรือทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการมีจำนวน 314 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 855 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดตามตาราง ดังนี้

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน (หน่วย)	ความคืบหน้า ในการ ก่อสร้าง (%)	จำนวนหน่วยที่ขายแล้วแต่ยัง ไม่ได้ส่งมอบ		ระยะเวลาที่คาดว่าจะ โอนกรรมสิทธิ์
				จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)	
- The Title หาดราไวล์ เฟส 1	494	160	100.00%	-	-	-
- The Title หาดราไวล์ เฟส 2	452	120	100.00%	-	-	-
- The Title หาดราไวล์ เฟส 3	1,117	240	100.00%	28	129	ไตรมาส 2 ปี 2561
- The Title หาดในยาง เฟส 1	602	252	29.38%	241	562	ไตรมาส 4 ปี 2561
- The Title หาดในยาง เฟส 2	812	220	29.38%	45	164	ไตรมาส 4 ปี 2561
รวม	3,451	992	-	314	855	-



สรุปภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยและภาวะอุตสาหกรรม

ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (www.area.co.th) ได้สำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์พบว่าเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยที่ซื้อขายในปี 2560 มีมูลค่าการขายโดยรวม 576,396 ล้านบาท ในจำนวนนี้ 113,280 ล้านบาท ถูกซื้อโดยชาวต่างชาติ หรือราว 20 % ทั้งนี้ ชาวต่างชาติ นิยมซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมากที่สุด มูลค่าการซื้อโดยต่างชาติซื้อถึง 83,170 ล้านบาท สำหรับอันดับสองคือเมืองพัทยา 6,524 ล้านบาท และอันดับสามคือภูเก็ต ปี 2560 มีต่างชาติซื้อรวม 5,448 ล้านบาท จากที่มีการซื้อขายทั้งหมด 18,161 ล้านบาท ทั้งนี้ ต่างชาตินิยมซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทยเป็นชาวญี่ปุ่น ชาวยุโรป สแกนดิเนเวีย รัสเซีย และจีน

ภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทย

สำหรับแนวโน้มการท่องเที่ยวระหว่างประเทศของไทยในปี พ.ศ. 2560 กรมการท่องเที่ยวประเมินว่าจะยังคง แนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามการขยายตัวของการท่องเที่ยวโลก โดยได้รับปัจจัยบวกจาก ราคาส่งออกโดยเครื่องบิน จะอยู่ในระดับต่ำ ค่าเงินดอลลาร์ และยุโรปที่มีแนวโน้มแข็งค่าขึ้น การเปิดเส้นทางบินใหม่ ของสายการบินต่างๆ ในปี พ.ศ. 2560 ที่จะช่วยเพิ่มนักท่องเที่ยว จากเกาหลี เมียนมา รัสเซีย จีน เยอรมนี อิหร่าน โอมาน เป็นต้น ตลอดจนการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวยุโรปที่เปลี่ยนเป้าหมายจาก แหล่งท่องเที่ยวในตุรกีสู่ประเทศไทย การขยายท่าอากาศยาน : แห่ง คือท่าอากาศยานดอนเมือง ภูเก็ต และอู่ตะเภา ซึ่งจะช่วย เพิ่มศักยภาพในการรองรับนักท่องเที่ยวมากขึ้น ตลอดจนการ ขยายเส้นทางบินระหว่างประเทศของสายการบินต้นทุนต่ำ ในเส้นทางระยะใกล้ และสถานการณ์ การเมืองในประเทศที่สงบ นอกจากนี้ ภาคการท่องเที่ยวยังได้รับประโยชน์จากปัจจัยบวก ภายในประเทศอื่น เช่น การดำเนินการตามยุทธศาสตร์ แผนการตลาดท่องเที่ยวปี พ.ศ. 2560 ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย โดยเฉพาะการ ให้ความสำคัญต่อการ สร้างประสบการณ์จากท้องถิ่นต่างๆ (Local Experience) ที่มีหลายระดับให้นักท่องเที่ยว เช่น การนำเสนอแหล่ง ท่องเที่ยวตามโครงการ 12 เมือง ต้องห้าม...พลาด และ 12 เมือง ต้องห้าม...พลาด พลัส ให้กับนักท่องเที่ยวกลุ่มต่างๆ เพิ่มเติม จากแหล่งท่องเที่ยวหลัก

ภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

จังหวัดภูเก็ตถือเป็นจังหวัดหนึ่งที่มีทรัพยากรทางธรรมชาติที่สวยงามซึ่งดึงดูดใจแก่นักท่องเที่ยว อาทิเช่น หาดทรายขาว น้ำทะเลใส แสงแดดเจิดจ้า และความสะอาดสบายทั้งด้านการเดินทาง ที่พัก ร้านอาหาร หรือการแสดงอัน เต็มไปด้วยสีสัน เป็นต้น ดังนั้นเมื่อพูดถึงเมืองท่องเที่ยวตากอากาศชายทะเลแล้ว “จังหวัดภูเก็ต” จึงยังคงเป็นเป้าหมายหลักด้านการท่องเที่ยวตากอากาศของนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก โดยกรมการท่องเที่ยวได้เปิดเผยว่าจำนวนตัวเลขของ นักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติที่เดินทางไปยังจังหวัดภูเก็ตมีแนวโน้มเติบโตเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องทุกปี จากจำนวน 11,958,603 คนในปี 2557 เป็น 13,410,658 คน ในปี 2559 (ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านการตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยว แห่งประเทศไทย) และ ในเดือน ธันวาคม 2560 มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเดินทางไปยัง จังหวัดภูเก็ต จำนวน 1,464,242 คน โดยเป็นชาวไทย 499,798 คน และชาวต่างชาติ 964,444 คน ส่งผลให้มีรายได้ใน จังหวัดภูเก็ต จำนวน 48,443.85 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทย จำนวน 5,686.2 ล้านบาท และ รายได้จากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ จำนวน 42,757.65 ล้านบาท (ข้อมูลเบื้องต้น ณ วันที่ 5 ก.พ. 2561 ใช้ฐาน ปี 2559 ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา)



ภาวะตลาดคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ต

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปีที่ผ่านมาถือว่าอยู่ในภาวะที่ชะลอตัว ฉะนั้น ในปี 2560 จะมีปัจจัยหลายอย่างเข้ามาเป็นตัวกระตุ้นที่จะทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภูเก็ตเติบโตขึ้น โดยเฉพาะแนวโน้ม การลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ ที่เริ่มมั่นใจในศักยภาพของจังหวัดภูเก็ต และของประเทศไทย และเริ่มกลับเข้ามาจับมือกับนักลงทุนคนไทย ไม่ว่าจะเป็นกลุ่มรัสเซีย หรือจีน ที่ขณะนี้เริ่มเข้ามาร่วมซื้อที่ดิน และเตรียมขยายงานกันอยู่ ซึ่งนักลงทุนกลุ่มนี้มีจำนวนมากพอสมควร ส่วนใหญ่สนใจเข้ามาลงทุนในโครงการวิลล่าหรู และคอนโดมิเนียม

ส่วนนักลงทุนในท้องถิ่นมีแนวโน้มการเติบโตที่มากขึ้นเช่นเดียวกัน ซึ่งจากการติดตามข้อมูลพบว่า ปริมาณบ้านแนวราบไม่เพียงพอต่อความต้องการ และในปี 2560 บ้านแนวราบที่เป็นการลงทุนโดยนักลงทุนท้องถิ่นจะเกิดขึ้นหลายโครงการ ซึ่งในช่วงไตรมาสแรกของปี มีจำนวน 2-3 โครงการที่เกิดขึ้น และตลอดทั้งปี มีไม่น้อยกว่า 5 โครงการที่เกิดขึ้น แต่โครงการที่เกิดขึ้นในปีนี้เป็นโครงการขนาดเล็กไม่ใหญ่มากนัก จำนวน ยูนิตจะลดลงกว่าในปีที่ผ่านมา ซึ่งมูลค่าโครงการก็ไม่ต่ำกว่า 5,000 ล้านบาท

ในปี 2560 แนวโน้ม การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภูเก็ตจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้น แต่ยังคงอยู่ในระดับไม่หวือหวาเหมือนช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา ที่มีการเติบโตเป็นอย่างมาก ถือว่าเป็นแนวโน้มที่ดีที่มีอัตราการเติบโต ขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา ซึ่งการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ ยังขึ้นอยู่กับ การเติบโตทางด้านการท่องเที่ยวเป็นหลัก การท่องเที่ยวดี ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องก็จะดีตามไปด้วย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานข้อมูลของอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในช่วง 4 ปีที่ผ่านมาพบว่า สถานการณ์โดยรวมยังคงมีอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้น โดยในปี 2556 - 2559 จำนวนโครงการที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมจำนวนทั้งสิ้น 91 โครงการ 98 โครงการ 99 โครงการ และ 75 โครงการ ซึ่งคิดเป็นการขยายตัวในปี 2557 และปี 2558 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาในอัตราร้อยละ 7.69 และร้อยละ 1.02 ตามลำดับ ในขณะที่มีจำนวนหน่วยของคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ตจำนวนรวมทั้งสิ้น 16,925 หน่วย 19,710 หน่วย และ 21,334 ตามลำดับ สำหรับปี 2559 จำนวนโครงการและอัตราการขยายตัวลดลงจากเดิม เพราะอยู่ในระยะชะลอตัวแต่ในปี 2560 มีแนวโน้มดีขึ้น ซึ่งสะท้อนถึงสถานะของอุปทานคอนโดมิเนียมในเขตจังหวัดภูเก็ตที่ทยอยเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง

จำนวนหน่วยของอาคารชุดในจังหวัดภูเก็ต

	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
จำนวน โครงการที่เปิดขาย (โครงการ)	91	98	99	75
อัตราขยายตัว (ร้อยละ)	-	7.69	1.02	(24.23)
จำนวนหน่วยที่เปิดขาย (หน่วย)	16,925	19,710	21,334	16,311
อัตราขยายตัว (ร้อยละ)	-	16.45	8.24	(23.54)
จำนวนหน่วยเหลือขาย (หน่วย)	5,979	5,455	4,301	3,110
อัตราขยายตัว (ร้อยละ)	-	(8.76)	(21.15)	(27.69)

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



การแข่งขันด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต

การแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตมีการแข่งขันที่ค่อนข้างสูงเนื่องจากมีคู่แข่งทางธุรกิจหลายราย ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายการตลาดในเชิงรุก ด้วยการสื่อสารการตลาดในรูปแบบต่างๆ ที่หลากหลาย เพื่อให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายสามารถจดจำและรับรู้ชื่อและข้อมูลโครงการของบริษัทได้ และเน้นทีมงานขายทั้งภายในและภายนอกบริษัทให้มีการนำเสนอข้อมูลโครงการโดยจัดกิจกรรมพิเศษและกิจกรรมปกติอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถสร้างยอดขายโครงการให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ อย่างไรก็ตามผู้จัดการของบริษัทประเมินว่าด้วยด้วยทำเลที่ตั้งที่โดดเด่น การออกแบบโครงการที่เป็นเอกลักษณ์ การให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้าง ตลอดจนสภาพแวดล้อมของโครงการที่เน้นความร่มรื่นและให้ความรู้สึกเสมือนการพักผ่อนใน โรงแรมหรือรีสอร์ท โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อสร้างความคุ้มค่าและความประทับใจแก่ลูกค้าเป็นจุดแข็งหลักของบริษัทที่จะผลักดันให้บริษัทสามารถเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดและแข่งขันได้ในภาวะตลาดเช่นนี้ นอกจากนี้ จากการวิเคราะห์ในหลายปัจจัยทั้งในด้านการลงทุนโครงการสร้างพื้นฐานของรัฐบาล เช่น โครงการรถไฟฟ้ารางเบา (Light Rail หรือ Tram) จากสถานีรถไฟท่าหนูน จ.พังงา-สนามบินภูเก็ต-ห้าแยกฉลอง จ.ภูเก็ต ซึ่งเป็นเส้นทางรถไฟสายใหม่เชื่อมการท่องเที่ยว 3 จังหวัดภาคใต้ “สุราษฎร์ธานี-พังงา-ภูเก็ต” การพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ตระยะที่ 3 เพื่อรองรับผู้โดยสารเป็น 18 ล้านคนต่อปี เป็นต้น และการลงทุนภาคเอกชน อาทิเช่น การขยายตัวของห้างสรรพสินค้า อาทิเช่น ห้างเซ็นทรัล ห้างเอ็มโพเรียม กิงพาวเวอร์ เป็นต้นล้วนเป็นผลเชิงบวกที่จะทำให้ภูเก็ตเป็นเมืองท่องเที่ยวที่มีศักยภาพมากขึ้นกว่าปัจจุบัน และมีโอกาสที่ดีในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ สะท้อนได้จากการปรับขึ้นของราคาที่ดินและอัตราค่าเช่าในหลายพื้นที่ของภูเก็ตช่วงระหว่างปี 2557-2559 ซึ่งโอกาสที่ดีดังกล่าวจึงมีความเป็นไปได้ว่า หลังจากการเปิด AEC ซึ่งทำให้ไทยกลายเป็นประเทศที่ดึงดูดนักลงทุนต่างชาติมากขึ้น ซึ่งจะมีผลต่อเนื่องมายังจังหวัดภูเก็ต ให้เป็นอีกหนึ่งตลาดด้านการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจของนักลงทุนต่างชาติ

แผนพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานในจังหวัดภูเก็ตปี 2558 - 2564

โครงการ	มูลค่าโครงการ	เปิดดำเนินการ	รายละเอียดโครงการ
โครงการทางลอด แยกทางด่วน (ทางหลวงหมายเลข 402 กับ 4020)	579 ล้านบาท	2558 (ปัจจุบันแล้วเสร็จ)	อุโมงค์ยาวประมาณ 600 เมตร มี 3 ช่องจราจร ช่องละ 3.5 เมตร
ขบวนรถบิน Phuket International Airport	5,791 ล้านบาท	2558	การเปิดให้บริการ Phuket International Airport X-Terminal สามารถให้บริการผู้โดยสารเฉลี่ย วันละ 2,000 คน
ขบวนรถลอดเรือฮอดส์	372 ล้านบาท	2559	พัฒนาอ่าวฉลองให้เป็นจุดจอดเรือฮอดส์และเรือสำราญจากต่างประเทศ โดยสามารถจอดเรือฮอดส์ได้ 40-45 ลำ และเรือยอชต์ยัด 4-5 ลำ
โครงการทางลอดสี่แยกสามกอง-โคกสี	800 ล้านบาท	2559	ถนนหมายเลข 402 กับถนนเขาวงกต ทางลอด 4 ช่องจราจร ความยาวอุโมงค์ 800 ความสูง 5.5
โครงการทางลอด แยกนาวิ (เกาะแก้ว) (จุดตัดทางหลวงหมายเลข 402 (ถนนเทพกระษัตรี) กับทางเลี้ยวภูเก็ต)	600 ล้านบาท	2560	เป็นเส้นทางที่จะไปยังสถานที่ท่องเที่ยวที่เป็นที่นิยมของจังหวัดภูเก็ต เช่น หาดป่าตอง หาดกะตะ หาดกะรน และแหล่งมรดกโลก เป็นต้น ปริมาณการจราจรบริเวณทางแยกจึงสูงมาก และมีสภาพคับคั่ง โดยเฉพาะช่วงเช้า
โครงการทางลอด ห้าแยกฉลอง (จุดตัดทางหลวงหมายเลข 4021 กับ 4024 กับ 4028 กับถนนเทศบาล)	800 ล้านบาท	2560	ทางลอดของโครงการขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ ความกว้างของช่องจราจรละ 4 เมตร แบ่งทิศทางจราจรด้วยเส้นแบ่งทิศทางจราจรคู่กัน 0.50 เมตร พร้อม Road Slud และ Flexible Pole สันติกันไม่ นอกจากนั้น ภายในทางลอดยังจัดให้มีการเก็บค่าบำรุงรักษา และกรณีฉุกเฉินกว้างข้างละ 1 เมตร รวมความยาวภายใน 10.50 ม. และมีความสูงของทางลอดไม่น้อยกว่า 5 เมตร
โครงการทางลอด แยกสนามบินภูเก็ต (จุดตัดถนนทางหลวงหมายเลข 402 กับ 4026)	400 ล้านบาท	คาดว่าจะแล้วเสร็จปี 2562	N/A
โครงการขุดคลองระบายน้ำระดับ แยกหลุมดอกขาว	100 ล้านบาท	คาดว่าจะแล้วเสร็จปี 2562	N/A
โครงการขุดคลองระบายน้ำระดับ บึงเกาะแก้ว-ห้าแยก (ทางหลวงหมายเลข 402)	100 ล้านบาท	คาดว่าจะแล้วเสร็จปี 2562	N/A
โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายใหม่ใต้ภูเก็ต	23,499 ล้านบาท	2564	ระยะทางโดยประมาณ 60 กิโลเมตร มีจำนวน 20 สถานี รถไฟฟ้ารางเบามีการออกแบบรองรับความเร็วสูงสุด 100 กิโลเมตรต่อชั่วโมง
อุโมงค์ทางด่วนทางคู่-ป่าตอง	10,000 ล้านบาท	ปัจจุบันเรือของ BIA เริ่มก่อสร้าง 2559 แล้วเสร็จ 2564	สำหรับรูปแบบการที่แยกจากเกาะภูเก็ต คือสร้างเป็นทางยกระดับ ช่วงกลางเส้นทางคู่อุโมงค์ทางลอด รวมระยะทาง 3.98 กิโลเมตร จากนั้นเป็นอุโมงค์ลอดเขามาคูคีรี ระยะทาง 1.85 กิโลเมตร

ที่มา : TerraBKK Research



ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัทที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทตลอดจนผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ความเสี่ยงจากการในการพัฒนาโครงการและประกอบธุรกิจในตลาดที่มีการแข่งขันสูง

เนื่องจากแผนธุรกิจของบริษัท ณ ปัจจุบัน ที่มุ่งเน้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในทำเลที่มีศักยภาพพัฒนาโครงการในจังหวัดภูเก็ตเป็นหลัก ซึ่งเป็นพื้นที่ที่บริษัทได้ทำการวิจัย ศึกษา ตลอดจนเข้าใจพฤติกรรมของผู้บริโภคเป็นอย่างดี จึงทำให้ในอนาคตหากบริษัทขยายการพัฒนาโครงการไปยังตลาดภูมิภาคอื่นซึ่งบริษัทไม่เคยมีพัฒนาโครงการหรือมีฐานลูกค้ามาก่อน อาจทำให้บริษัทต้องเผชิญความเสี่ยงอยู่หลายประการ อาทิเช่น การไม่สามารถรับรู้ตราสินค้าของผู้บริโภค การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการไม่ตรงความต้องการผู้บริโภค ข้อบังคับและข้อกฎหมายที่มีความแตกต่างกันในแต่ละจังหวัด เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ก่อนการลงทุนก่อสร้างในแต่ละโครงการ บริษัทจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนอย่างรอบคอบและระมัดระวัง อาทิเช่น ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม สภาพการแข่งขันในทำเลที่บริษัทพัฒนาโครงการ ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

2. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและรอรับรู้อยู่ได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งสิ้น 1 โครงการประกอบด้วยโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 และ เฟส 2 มูลค่าโครงการประมาณ 602 ล้านบาท และ 812 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทคาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และสามารถรับรู้รายได้ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2561 ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับรู้ผลประกอบการตามที่คาดหากมีความไม่แน่นอนของการก่อสร้างหรือความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการ

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการติดตามและศึกษาภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่อาจมีผลกระทบในหลายๆ ปัจจัยเช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ การปรับเปลี่ยนกฎเกณฑ์ในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรมของอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยด้านอื่นๆ ที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการ เพื่อที่บริษัทจะสามารถวางแผนกลยุทธ์ที่สามารถปรับตัวกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมและตอบสนองความต้องการของตลาดได้อย่างทันทั่วถึง

3. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่โอนตามวันที่กำหนดไว้ในสัญญา

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้กำหนดนโยบายให้ลูกค้าจะต้องทำการชำระค่าสัญญาและเงินดาวน์ให้แก่บริษัทก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ โดยสำหรับลูกค้าชาวไทยจะต้องทำการชำระค่าเงินจอง เงินทำสัญญาและเงินดาวน์ให้แก่บริษัทอย่างน้อยคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10.00 – 15.00 ของมูลค่าห้องชุดก่อนโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่ลูกค้าชาวต่างชาติเป็นกลุ่มลูกค้าที่ติดตามการชำระเงินได้ยากกว่าลูกค้าชาวไทยเนื่องจากมีภูมิลำเนาหลักอยู่ในต่างประเทศ และจะสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดินทางเข้ามายังประเทศไทยตามฤดูกาลท่องเที่ยว จะต้องทำการชำระค่าเงินจอง เงินทำสัญญาและเงินดาวน์ให้แก่บริษัทอย่างน้อยคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 50.00 - 75.00



ของมูลค่าห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ตามเงื่อนไขในสัญญา ตามลำดับ ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถขายห้องชุดให้แก่ลูกค้าที่ต้องการซื้อเพื่อพักอาศัยจริง (Real demand) มากกว่าลูกค้าที่ต้องการจองซื้อเพื่อเก็งกำไร โดยสำหรับลูกค้าชาวไทยกำหนดให้ลูกค้าจะต้องทำการชำระเงินให้แก่บริษัทเป็นรายเดือนตั้งแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขาย จนถึงวันที่ก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จในขณะที่ลูกค้าชาวต่างชาติจะชำระเงินค่างวดตามงวดการก่อสร้าง ในขณะที่เงินส่วนที่เหลือ จะชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 85.00 – 90.00 ของมูลค่าห้องชุดสำหรับลูกค้าชาวไทยและประมาณร้อยละ 25.00 – 50.00 ของมูลค่าห้องชุด ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทยังมีมาตรการในการติดตามการชำระเงิน โดยมอบหมายให้ฝ่ายปฏิบัติการจัดทำรายงานการติดตามลูกค้าค้างชำระเป็นรายเดือนและกำหนดให้ฝ่ายบัญชีการเงินเป็นผู้รับผิดชอบในการติดตามลูกค้าที่ค้างชำระ โดยมีมาตรการ ดังนี้

ระยะเวลาค้างชำระเงินค่างวด	การดำเนินการ
เกินกว่า 30 วันนับจากวันครบกำหนดชำระ	ติดตามทางถามผ่านทาง Email SMS โทรศัพท์ และ โปรแกรม Line
เกินกว่า 90 วันนับจากวันครบกำหนดชำระ	ติดตามทางถามผ่านทาง Email SMS โทรศัพท์ โปรแกรม Line และส่งจดหมายทวงถาม
เกินกว่า 120 วันนับจากวันครบกำหนดชำระ	ส่งจดหมายยึดเงินค่างวด และดำเนินการยึดเงินค่างวด

จำนวนหน่วยที่ลูกค้าจอง/ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

โครงการ	จำนวนหน่วยที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ			ระยะเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์
	จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วนต่อมูลค่ารวม ประมาณ (ร้อยละ)	
- The Title หาดราไวย์ เฟส 1	-	-	-	-
- The Title หาดราไวย์ เฟส 2	-	-	-	-
- The Title หาดราไวย์ เฟส 3	28	129	15	ไตรมาส 2 ปี 2561
- The Title หาดในยาง เฟส 1	241	562	66	ไตรมาส 4 ปี 2561
- The Title หาดในยาง เฟส 2	45	164	19	ไตรมาส 4 ปี 2561
รวม	314	855	100	

4. ความเสี่ยงจากความต่อเนื่องของรายได้และความเสี่ยงจากการรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียมเป็นหลัก

บริษัทมีรายได้จากการประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียมเป็นหลัก โดยนับแต่จัดตั้งบริษัทจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการทั้งสิ้นจำนวน 3 โครงการ โดยระหว่างปี 2556 - 2560 บริษัทมีรายได้พึงพิงจากการประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียมเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 90.00 ของรายได้รวม จึงทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงหากภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในพื้นที่ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทเกิดภาวะอึมครึมหรือเข้าสู่ภาวะถดถอย ซึ่งอาจจะกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ตามนโยบายการบัญชีของบริษัท บริษัทจะทำการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ต่อเมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อ (“โอนกรรมสิทธิ์”) โดย ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีโครงการที่



พัฒนาแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งสิ้น 2 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ซึ่งมีมูลค่าที่ขายแล้วและรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 129 ล้านบาทและมีมูลค่าคงเหลือขายจำนวน 271 ล้านบาท และโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 1 ซึ่งมีมูลค่าคงเหลือขายจำนวน 29 ล้านบาท ในขณะที่โครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 และเฟส 2 อยู่ระหว่างการพัฒนาโดยคาดว่าจะทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 4 ปี 2561 โดยมีมูลค่าที่ขายแล้วและรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 726 ล้านบาทและมีมูลค่าคงเหลือขายจำนวน 688 ล้านบาท จึงทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากความต้องการของรายได้ในช่วงระหว่างรอการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 หากลูกค้าของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 1 และโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามกำหนดระยะเวลาหรือบริษัทไม่สามารถขายห้องชุดในโครงการดังกล่าวตามแผนการตลาดที่วางไว้

มูลค่าที่ขายแล้วและรอโอนกรรมสิทธิ์และมูลค่าคงเหลือขาย ของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้วและรอโอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	มูลค่าคงเหลือขาย (ล้านบาท)	สถานะ
- The Title หาดราไวย์ เฟส 1	-	29	พร้อมขายและโอนกรรมสิทธิ์
- The Title หาดราไวย์ เฟส 3	129	271	พร้อมขายและโอนกรรมสิทธิ์
- The Title หาดในยาง เฟส 1	562	40	คาดสร้างเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ไตรมาส 4 ปี 2561
- The Title หาดในยาง เฟส 2	164	648	คาดสร้างเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ไตรมาส 4 ปี 2561
รวม	855	988	

5. ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

การปรับตัวเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นทุกปี ทำให้บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงมีหน่วยงานภายในเพื่อทำหน้าที่ก่อสร้างและควบคุมงานก่อสร้างด้วยตนเอง จึงทำให้บริษัทสามารถควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแผนงานที่กำหนดผ่านฝ่ายควบคุมงานก่อสร้าง โดยฝ่ายควบคุมงานก่อสร้างจะทำหน้าที่ในการกำหนดคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการ ซึ่งฝ่ายควบคุมงานก่อสร้างจะทำการประเมินและคำนวณค่าวัสดุก่อสร้างที่จะต้องให้ทั้งหมดซึ่งได้แก่ อิฐ หิน ปูน ทราย และเหล็ก เป็นต้น และจะคำนวณเพื่อค่าความผันผวนจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างในต้นทุนของโครงการไว้ในงบประมาณการก่อสร้างเพื่อลดผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต

6. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาในอนาคต บริษัทได้ดำเนินการแสวงหาช่องทางการจัดหาที่ดินเพิ่มเติม อาทิเช่น การจัดหาที่ดินจากนายหน้าค้าที่ดิน การสืบหาที่ดินโดยผู้บริหารของบริษัท ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีสายสัมพันธ์อันดีกับผู้คนในแวดวงธุรกิจที่หลากหลาย ตลอดจนการจัดหาที่ดินผ่านการประมูลทรัพย์สินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่คิดเป็นหลักประกันที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี เป็นต้น ฝ่ายปฏิบัติการและนิติกรรมจะให้ความสำคัญกับการตรวจสอบที่มาของกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นพิเศษเนื่องจากที่ดินในจังหวัดภูเก็ตมักมีปัญหาด้านกรรมสิทธิ์อยู่บ่อยครั้ง อาทิเช่น การตรวจสอบใบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เป็นต้น จากนั้น บริษัทจึงจะทำการพิจารณาศักยภาพของ



ทำเลที่ตั้งและวิเคราะห์ประสิทธิภาพและความเหมาะสมของขนาดและรูปร่างของที่ดินว่าสามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น ผู้บริโภคมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในละแวกนั้น มีการพัฒนาสาธารณูปโภคในบริเวณนั้นเพียงพอ มีจุดดึงดูดที่น่าสนใจบริเวณโครงการ อาทิเช่น ชายหาด แหล่งท่องเที่ยว ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น

7. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎระเบียบ และกฎหมายซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมอบหมายให้ฝ่ายปฏิบัติการและนิติกรรมดำเนินการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงของข้อกฎหมายต่างๆอย่างเคร่งครัด เพื่อให้บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนดอย่างถูกต้องอย่างสม่ำเสมอและไม่เกิดปัญหาในอนาคต ซึ่งการปฏิบัติตามดังกล่าวจะทำให้บริษัทปรับตัวและแก้ไขการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างทันทั่วทั้งและไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเปลี่ยนแปลงแบบแผนของโครงการในภายภาคหน้าในกรณีที่บริษัทไม่ได้ติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นต้นเหตุให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นแก่บริษัท

8. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ

เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในบริเวณที่เคยประสบภัยสึนามิในอดีต ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากแผ่นดินไหวในมหาสมุทรอินเดีย ประเทศอินโดนีเซีย โดยแรงสั่นสะเทือนดังกล่าว ได้ก่อให้เกิดความเสียหายครอบคลุมมากกว่า 14 ประเทศและส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทย โดยเฉพาะในจังหวัดภูเก็ต, พังงา, ระนอง, กระบี่, ตรัง และสตูล ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่บริเวณภาคใต้ริมฝั่งอันดามัน จึงทำให้บริษัทมีความเสี่ยงหากเกิดภัยธรรมชาติดังกล่าวขึ้นอีกครั้งและอาจส่งผลกระทบต่อยอดขายและยอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบริษัทได้

9. ความเสี่ยงจากการที่อัตราค่าไถ่ที่ดินของบริษัทลดลงเนื่องจากต้นทุนที่ดินในการพัฒนาโครงการมีราคาสูงขึ้น

การดำเนินการในระยะแรกของบริษัท ตั้งแต่ปี 2532 จนถึงปี 2550 มีวัตถุประสงค์หลักในการประกอบธุรกิจด้วยการซื้อขายที่ดินเพื่อเก็งกำไรในเขตพื้นที่จังหวัดภูเก็ตเป็นหลัก โดยต่อมาในปี 2551 กลุ่มของนายเด่นคนัย หุตะจุฑะ ได้สังเกตเห็นโอกาสว่าที่ดินที่บริษัทครอบครองอยู่นั้นอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพจึงได้เจรจาเพื่อขอซื้อหุ้นจากกลุ่มของผู้ถือหุ้นเดิม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำที่ดินที่บริษัทถือครองมาพัฒนาต่อออกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ดังนั้น ในอนาคต หากกรณีที่บริษัทพัฒนาโครงการ โดยใช้ที่ดินบริเวณอื่นซึ่งไม่ใช่ที่ดินที่ได้มาในอดีตจึงอาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่มีอัตราค่าไถ่ที่ดินที่ลดลงได้

อย่างไรก็ดี ก่อนการพิจารณาลงทุนในโครงการใดๆนั้น บริษัทจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างรอบคอบและระมัดระวัง ทั้งทางด้านการตลาด การเงิน การก่อสร้าง หรือข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเมื่อผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการแสดงให้เห็นว่ามีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ และสามารถสร้างผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมได้ บริษัทจึงจะกำหนดราคาซื้อและทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้นต่อไป

10. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงตัวแทนขาย

เนื่องจากฐานลูกค้าหลักของบริษัทส่วนหนึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ ดังนั้น นอกจากทีมงานขายของบริษัทแล้ว บริษัทยังมีช่องทางการขายในรูปแบบอื่นๆ โดยบริษัทดำเนินการว่าจ้างตัวแทนขาย (Agent) ซึ่งเป็นตัวแทนในการจัดหาลูกค้าให้แก่บริษัท โดยมีทั้งตัวแทนที่เป็นนิติบุคคลและบุคคลซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญและมีฐานลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มชาวต่างชาติ ซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาและวิเคราะห์ด้านการตลาดตลอดจนพาลูกค้ามาเยี่ยมชมโครงการ ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงหากต้องสูญเสียลูกค้าดังกล่าวไป ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ โดยตัวแทน



ขายดังกล่าวไม่มีความสัมพันธ์ในฐานะที่เป็นกรรมการและ/หรือผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมรวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าวของบริษัท

ทั้งนี้ สาเหตุหลักที่บริษัทใช้ช่องทางการจำหน่ายผ่านตัวแทนขายดังกล่าว เนื่องจากตัวแทนขายดังกล่าวเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงและอยู่ในแวดวงธุรกิจตัวแทนขายมาอย่างยาวนานจึงทำให้ฐานลูกค้าที่กระจายอยู่ทั่วโลก ซึ่งตัวแทนขายดังกล่าวเป็นผู้ที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการทำการตลาดและมีฐานลูกค้าที่หลากหลายซึ่งจะช่วยขยายฐานลูกค้าให้บริษัทอีกช่องทางหนึ่งเช่นเดียวกัน

11. ความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนและความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินรวม 444.56 ล้านบาท โดยเป็นส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย 75 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.87 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทประกันภัย เพื่อนำมาใช้ใช้พัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา การพัฒนาโครงการในอนาคตมีความจำเป็นที่ต้องหาแหล่งเงินทุนเพิ่มและหากในอนาคตอัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวสูงขึ้นก็จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนพัฒนาโครงการในอนาคต เช่นกัน

ดังนั้นการที่บริษัทสามารถระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรกได้แล้วเสร็จ จะช่วยลดการพึ่งพิงการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทประกันภัย ซึ่งจะลดผลกระทบภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทได้

12. ความเสี่ยงจากกรณีที่บริษัทมีผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มนายเด่นชัย หุตะจุฑะ เป็นถือหุ้นใหญ่ในบริษัท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 64.65 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว ดังนั้นบริษัทและผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจมีความเสี่ยงจากการที่นายเด่นชัย หุตะจุฑะ สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ฉะนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อถ่วงดุลอำนาจเรื่องที่กลุ่มของนายเด่นชัย หุตะจุฑะเสนอได้ โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามบริษัท ณ ปัจจุบันประกอบด้วยกลุ่มของนายเด่นชัย หุตะจุฑะ ซึ่งเป็นผู้ที่สามารถลงนามในเรื่องที่สำคัญหลัก ในฐานะที่เป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้แต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน จากกรรมการทั้งหมด 8 ท่าน โดยปัจจุบันกรรมการบริษัททั้ง 3 ท่าน ได้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งจะทำหน้าที่เข้าตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทและมีความเป็นอิสระเพื่อช่วยถ่วงดุลในการบริหารจัดการของบริษัทได้ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีความเป็นอิสระ มีวุฒิการศึกษาและคุณวุฒิ รวมทั้งมีความรู้ความสามารถที่จะคุ้มครองผู้ถือหุ้นรายย่อย นอกจากนี้ ในการตัดสินใจกระทำการหรือละเว้นกระทำการใดๆ คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการดำเนินงานโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ผู้ถือหุ้นเป็นหลักและหากบริษัทมีความจำเป็นในการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันและหลักเกณฑ์ที่ประกาศไว้ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด โดยบุคคลที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิการออกเสียง นอกจากนี้ ตามข้อบังคับของบริษัทและหลักเกณฑ์การคัดเลือกและสรรหากรรมการบริษัท ได้กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้มีสิทธิและเสียงในการสรรหาและแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท



ดังนั้น ภายหลังจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว จึงเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นภายนอกเข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาคุณสมบัติและกลั่นกรองคัดเลือกคณะกรรมการบริษัทที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ซึ่งจะช่วยถ่วงดุลอำนาจการบริหารงานของบริษัทได้อีกทางหนึ่ง

13. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารหลัก

ผู้บริหารหลักของบริษัทคือกลุ่มผู้บริหารที่ได้ร่วมบุกเบิกและพัฒนาธุรกิจสังหาริมทรัพย์ของบริษัทมาตั้งแต่ระยะแรกของการพัฒนาโครงการ ซึ่งได้แก่ นายเด่นดนัย หุตะจูทะ, นายตรงค์ หุตะจูทะ, นายศศิพงษ์ ปิ่นแก้วและนายประเสริฐ วรรณเจริญ ซึ่งเป็นผู้บริหารที่มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในการพัฒนาธุรกิจสังหาริมทรัพย์ และมีส่วนสำคัญต่อความสำเร็จของบริษัทตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา โดยผู้บริหารหลักดังกล่าวเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการคัดเลือกที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ในทำเลที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสม, ประสบการณ์ในการบริหารต้นทุนการก่อสร้างโครงการ, ประสบการณ์ในการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดรวมถึงการกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์ ตลอดจนประสบการณ์ในการวิเคราะห์และวางแผนโครงการ ดังนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารหลักดังกล่าว จึงอาจส่งผลกระทบต่อทำให้บริษัทได้รับความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจได้

อย่างไรก็ดี บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นและกำหนดแนวทางในการลดความเสี่ยงด้วยการสร้างกรอบแนวทางในการสร้างบุคลากรของบริษัทขึ้นมาทดแทนด้วยการส่งพนักงานเข้าอบรมในหลักสูตรต่างๆ เพื่อเพิ่มความรู้ความสามารถและพิจารณาผลตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสม เพื่อเพิ่มแรงจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่ และลดการพึ่งพิงพนักงานรายใดรายหนึ่งโดยเฉพาะ ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายสรรหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถเข้ามาร่วมงานกับบริษัทให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจอีกด้วย ซึ่งแนวทางดังกล่าวจะช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารหลักและสร้างความยั่งยืนให้แก่บริษัทได้ในอนาคต



โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

1. จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มี ดังนี้

ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	:	200,000,000 บาท
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	:	400,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	0.50 บาท

2. ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามที่ปรากฏในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2560 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	นายเด่นชัย หุตะจุฑะ	237,300,000	59.33
	นายตรงค์ หุตะจุฑะ	15,400,000	3.85
	นายวิโรจน์ หุตะจุฑะ	5,900,000	1.48
	รวมกลุ่มนายเด่นชัย หุตะจุฑะ	258,600,000	64.65
2	นายศศิพงษ์ ปิ่นแก้ว	15,400,000	3.85
3	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	10,000,000	2.50
4	Mr. Mai Mang Lee	8,000,000	2.00
5	น.ส.จีรยา อุดมวงศ์ทรัพย์	6,000,000	1.50
6	นายสุพจน์ วรรณโรจน์	5,000,000	1.25
7	นางสรันธิรัชต์ สิมะวานิชกุล	4,000,000	1.00
8	นางสาวนิลรัตน์ อรรถกระวีสุนทร	3,500,000	0.88
9	นางสาวมาลินี โตสกุล	3,500,000	0.88
10	นายนิวัฒน์ พงกษะวงษ์วาน	3,400,000	0.85
	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	82,600,000	20.64
	รวม	400,000,000	100
	ยอดรวมทุนชำระแล้ว	200,000,000.00 บาท	
	ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย	391,813,000	97.95
	ผู้ถือหุ้นสัญชาติต่างด้าว	8,187,000	2.05

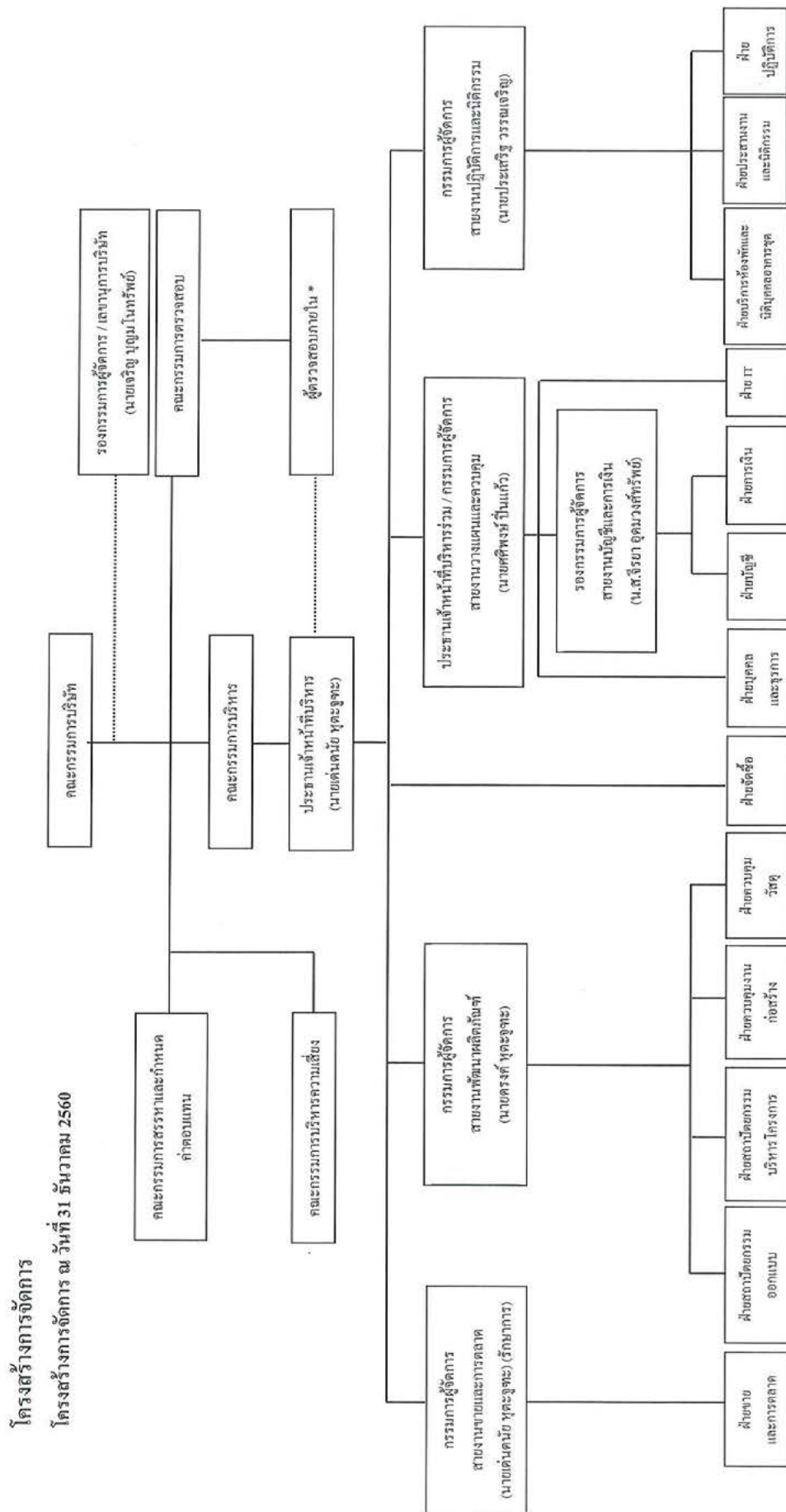


3. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ และหลังหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายและบริษัทได้กำหนดไว้ และการจ่ายเงินปันผลนั้น ไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัท เห็นสมควร และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

4. นโยบายการบริจาคเพื่อสาธารณะกุศล

บริษัทมีนโยบายบริจาคเพื่อสาธารณะกุศล ในอัตราไม่เกินกว่าร้อยละ 10.00 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการในปีก่อนหน้า และหลังหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายและบริษัทได้กำหนดไว้ และการบริจาคเพื่อสาธารณะกุศล นั้น ไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การบริจาคเพื่อสาธารณะกุศล ดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัท เห็นสมควร โดยการบริจาคเพื่อสาธารณะกุศลดังกล่าวจะต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ทุกครั้ง



* บริษัททั่วทั้งบริษัท สำนักงาน โปรดใส่ วัน จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) โดยมีระยะเวลาตามว่าจ้างตามสัญญาแบบปีต่อปี ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทจะทำการคัดเลือกและแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายในที่มีคุณสมบัติเหมาะสมมาเป็นประจำทุกปี



โครงสร้างองค์กรของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยมีรายชื่อและขอบเขตอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวน 8 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสุวิทย์ ลำคำ	ประธานกรรมการ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
2. นายวิโรจน์ หุตะจุฑะ	กรรมการ
3. นายเด่นดนัย หุตะจุฑะ	กรรมการ
4. นายศศิพงษ์ ปิ่นแก้ว	กรรมการ
5. น.ส.จิริยา อุดมวงศ์ทรัพย์	กรรมการ
6. นายตรงค์ หุตะจุฑะ	กรรมการ
7. นายชัยวุฒิ จิตราคนี	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
8. นางจิตติมา สัจจวานิช อินทุจันทร์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

โดยมีนายเจริญ บุญมโนทรัพย์ เป็นเลขานุการบริษัท

หมายเหตุ : กรรมการทุกท่านผ่านการอบรม- Director Accreditation Program (DAP) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ 1.นายเด่นดนัย หุตะจุฑะ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิโรจน์ หุตะจุฑะ หรือ นายศศิพงษ์ ปิ่นแก้ว หรือ นายตรงค์ หุตะจุฑะ หรือ น.ส.จิริยา อุดมวงศ์ทรัพย์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ 2.นายวิโรจน์ หุตะจุฑะ ,นายศศิพงษ์ ปิ่นแก้ว ,นายตรงค์ หุตะจุฑะ ,น.ส.จิริยา อุดมวงศ์ทรัพย์ กรรมการสามในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท เว้นแต่กรณี ดังต่อไปนี้

สำหรับกรณีเฉพาะอาทิเช่น การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างทุกประเภท การขออนุญาตจัดสรร, การขออนุญาตค้าที่ดิน, การขออนุญาตรวมและแบ่งโฉนดที่ดิน, การขออนุญาตแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม, การขออนุญาตค้าที่ดิน , การขออนุญาตรวมและแบ่งโฉนดที่ดิน, การขออนุญาตแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม, การขออนุญาตให้มีหมายเลขประจำบ้าน, การขออนุญาตใช้และโอนไฟฟ้าและน้ำประปา, การเช่าสิทธิการใช้หมายเลขโทรศัพท์, การขออนุญาตเชื่อมทางและท่อระบายน้ำ, การขออนุญาตตัดคันหิน, การขี้นะวังและรับรองแนวเขตที่ดิน, การขออนุญาตขุด, การขออนุญาตขุดนิคมคลองอาคารขุด, การขออนุญาตเปิดใช้อาคาร, การยินยอมให้ใช้สถานที่ประกอบการค้า, การให้กู้ยืมเงิน ตลอดจนยื่นและรับเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกรมสรรพากร, การแจ้งความร้องทุกข์ต่อเจ้าพนักงานตำรวจ หรือพนักงานสอบสวน ถอนคำร้องทุกข์ ประนีประนอมยอมความให้กู้ยืมเงิน เป็นต้น ให้นายเด่นดนัย หุตะจุฑะ หรือ นายตรงค์ หุตะจุฑะ หรือ นายศศิพงษ์ ปิ่นแก้ว คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท



รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทในปี 2559 - 2560 มี ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/ การประชุมทั้งหมดภายหลังเข้ารับ ตำแหน่ง	
	ปี 2559	ปี 2560
1. นายสุวิธ ลำคำ ^{2/}	7/7	5/5
2. นายวิโรจน์ หุตะจุฑะ	6/7	5/5
3. นายเด่นคนัย หุตะจุฑะ ^{1/}	7/7	5/5
4. นายครุฑ หุตะจุฑะ ^{1/}	7/7	5/5
5. นายศศิพงษ์ ปิ่นแก้ว ^{1/}	7/7	5/5
6. น.ส.จีรยา อุดมวงศ์ทรัพย์	7/7	5/5
7. นายชัยวุฒิ จิตราคนี ^{2/}	7/7	5/5
8. นางจิตติมา สัจจวานิช อินทุจันทร์ยง ^{2/}	7/7	5/5

หมายเหตุ : 1/ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2557

2/ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2557 เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2557

2. คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

คณะกรรมการตรวจสอบ มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง
1. นายสุวิธ ลำคำ	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
2. นายชัยวุฒิ จิตราคนี	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
3. นางจิตติมา สัจจวานิช อินทุจันทร์ยง	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

กรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่าน มีคุณสมบัติในการเป็นกรรมการตรวจสอบครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และนายสุวิธ ลำคำ และนายชัยวุฒิ จิตราคนี เป็นกรรมการตรวจสอบผู้ที่มีความรู้ทางด้านบัญชีและการเงิน ทั้งนี้ นายสุวิธ ลำคำ เป็นผู้ที่ดำรงตำแหน่งทั้งในฐานะของประธานคณะกรรมการบริษัทและประธานคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งอาจทำให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบขาดความเป็นอิสระ อย่างไรก็ตามโครงสร้างคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทยังประกอบด้วยกรรมการอิสระอีกจำนวน 2 ท่าน ซึ่งจะทำหน้าที่เข้าตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทและมีความเป็นอิสระเพื่อช่วยถ่วงดุลในการบริหารจัดการของบริษัทได้



รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบบริษัทในปี 2559 - 2560 มี ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ ^{1/}	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมการประชุม/จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	ปี 2559	ปี 2560
1. นายสุวิธ ลำท่า	5/5	4/4
2. นายชัยวุฒิ จิตราคนี	5/5	4/4
3. นางจิตติมา สัจจวานิช อินทุจันทร์ยง	5/5	4/4

หมายเหตุ : 1/ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2558 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2558

3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ^{1/}	ตำแหน่ง
1. นายชัยวุฒิ จิตราคนี	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายประเสริฐ วรรณเจริญ	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายศศิพงษ์ ปิ่นแก้ว	กรรมการบริหารความเสี่ยง

หมายเหตุ : 1/ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยงในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 16/2558 เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2558

ทั้งนี้ ในปี 2560 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้เข้าร่วมประชุมและทำหน้าที่ในการพิจารณาและบริหารความเสี่ยงของบริษัทจำนวน 1 ครั้ง ณ วันที่ 21 ธันวาคม 2560

4. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ^{1/}	ตำแหน่ง
1. นางจิตติมา สัจจวานิช อินทุจันทร์ยง	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. นายชัยวุฒิ จิตราคนี	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นายเด่นดนัย หุตะจุฑะ	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. นายศศิพงษ์ ปิ่นแก้ว	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

หมายเหตุ : 1/ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 16/2558 เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2558

ทั้งนี้ ในปี 2560 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้เข้าร่วมประชุมและทำหน้าที่ในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทจำนวน 1 ครั้ง ณ วันที่ 21 ธันวาคม 2560



5. คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

คณะกรรมการบริหาร มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อคณะกรรมการบริหาร	ตำแหน่ง
1. นายเด่นดนัย หุตะจุฑะ	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายตรงค์ หุตะจุฑะ	กรรมการบริหาร
3. นายศศิพงษ์ ปิ่นแก้ว	กรรมการบริหาร

คณะผู้บริหาร

บริษัท มีผู้บริหารตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 17/2551 ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 (รวมส่วนที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ – สกุล	ตำแหน่ง
1. นายเด่นดนัย หุตะจุฑะ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการสายงานขายและการตลาด (รักษาการ)
2. นายศศิพงษ์ ปิ่นแก้ว	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม / กรรมการผู้จัดการสายงานวางแผนและควบคุม
3. นายตรงค์ หุตะจุฑะ	กรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาผลิตภัณฑ์
4. นายประเสริฐ วรรณเจริญ	กรรมการผู้จัดการสายงานปฏิบัติการและนิติกรรม
5. น.ส.จิรยา อุดมวงศ์ทรัพย์	รองกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน

หมายเหตุ : บริษัทอยู่ระหว่างการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม สำหรับการเข้ารับตำแหน่งกรรมการผู้จัดการสายงานขายและการตลาด โดยหากสรรหาได้แล้ว จะดำเนินการเพิ่มข้อมูลประวัติของบุคคลดังกล่าวเข้าระบบข้อมูลรายชื่อกรรมการและผู้บริหารของบริษัทต่อไป

เลขานุการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 18/2558 เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2558 และการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2559 (ครั้งแรกหลังแปรสภาพ) คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้ง นายเจริญ บุญมโนทรัพย์ ให้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญ ดังนี้

- จัดทำและเก็บรักษาเอกสาร ดังต่อไปนี้
 - ทะเบียนกรรมการ
 - หนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
 - หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย ที่รายงานโดยกรรมการ หรือผู้บริหาร
- ดำเนินการให้กรรมการและผู้บริหารจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสีย ตามมาตรา 89/14 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ของ
ตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วน ได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัท
ย่อยตามข้อกำหนดกฎหมาย



4. เก็บรักษารายงานการมีส่วนร่วมได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนร่วมได้เสียตามมาตรา 89/14 ให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ ทราบภายในเจ็ด (7) วันทำการนับแต่วันที่ยื่นได้รับรายงานนั้น
5. จัดให้มีระบบการเก็บรักษาเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ และดูแลให้มีการเก็บรักษาให้ถูกต้อง ครบถ้วน และสามารถตรวจสอบ ได้ซึ่งเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าว เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสิบ (10) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
 - 5.1. การเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการเก็บรักษาด้วยระบบคอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดยไม่มี การเปลี่ยนแปลงข้อความ
 - 5.2. การให้ข้อมูลประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 - 5.3. งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท หรือรายงานอื่นใดที่ต้องเปิดเผยตามมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 58 หรือ มาตรา 199 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์
 - 5.4. ความเห็นของบริษัทเมื่อมีผู้ทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทจากผู้ถือหุ้นเป็นการทั่วไป
 - 5.5. การให้ข้อมูลหรือรายงานอื่นใดเกี่ยวกับกิจการที่บริษัทจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหรือประชาชนทั่วไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด
6. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
7. ให้ข้อมูล คำแนะนำและสื่อสารเกี่ยวกับข้อกฎหมาย ข้อควรปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของทางการ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ของบริษัท กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ Corporate Governance แก่กรรมการและส่วนงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดูแลติดตามให้บริษัท กรรมการ ผู้บริหารมีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการ
8. เป็นผู้ติดต่อประสานต่างๆ รวมถึงแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
9. จัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม หนังสือเชิญประชุม รวมทั้งรายงานประจำปี เอกสารประกอบการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัท
10. จัดการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติที่ดี
11. ประสานงานกับผู้ถือหุ้นในข้อเสนอต่างๆ เพื่อนำมาให้คณะกรรมการและผู้บริหารพิจารณา
12. เตรียมลำดับการประชุมผู้ถือหุ้นสำหรับประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
13. เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและดูแลให้การประชุมผู้ถือหุ้น เป็นไปอย่างราบรื่น ถูกต้องตามกฎหมาย
14. บันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
15. เก็บรักษานบันทึกเกี่ยวกับนโยบายต่างๆ และระเบียบต่างๆ ของบริษัทที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้
16. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับบริษัทตามระเบียบ และข้อกำหนดของหน่วยงานทางการให้ข้อมูลและคำแนะนำแก่กรรมการและผู้บริหารในการจัดทำรายงานต่างๆ



ตามที่กฎหมายหรือกฎข้อบังคับต่างๆ ที่กำหนดให้ต้องมีการเปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อความโปร่งใส เช่นการรายงานการถือครองหลักทรัพย์

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทมีนโยบายจ่ายคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารที่มุ่งใจในระดับที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานของบริษัทเป็นหลัก และความสอดคล้องกับธุรกิจ/อุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารแต่ละคน

1. คำตอบแทนของกรรมการ

คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

คำตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 ได้มีมติกำหนดคำตอบแทนกรรมการของบริษัทในปี 2560 ในรูปของค่าเบี้ยประชุม และคำตอบแทนประจำปี รวมทั้งสิ้นเป็นจำนวนไม่เกิน 2 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จ่ายจริงไปดังนี้

คณะกรรมการ	เบี้ยประชุมต่อครั้ง		คำตอบแทนรายเดือน	
	ประธานกรรมการ	กรรมการ	ประธานกรรมการ	กรรมการ
คณะกรรมการบริษัท	20,000	15,000	15,000	12,000
คณะกรรมการตรวจสอบ	15,000	10,000	15,000	12,000

สำหรับกรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบด้วย (ก) ให้ได้รับคำตอบแทนรายเดือนเพียงตำแหน่งเดียว โดยในกรณีที่คำตอบแทนรายเดือนของทั้งสองตำแหน่งมีอัตราเท่ากัน ให้ได้รับคำตอบแทนรายเดือนในตำแหน่งใดตำแหน่งหนึ่ง แต่ในกรณีที่คำตอบแทนดังกล่าวมีอัตราไม่เท่ากัน ให้ได้รับคำตอบแทนรายเดือนในตำแหน่งที่มีอัตราสูงกว่า และ (ข) สำหรับเบี้ยประชุม หากมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทในวันเดียวกัน ให้ได้รับเบี้ยประชุมเพียงตำแหน่งเดียว โดยในกรณีที่เบี้ยประชุมของทั้งสองตำแหน่งมีอัตราที่เท่ากัน ให้ได้รับเบี้ยประชุมในตำแหน่งใดตำแหน่งหนึ่ง แต่ในกรณีที่เบี้ยประชุมดังกล่าวมีอัตราที่ไม่เท่ากัน ให้ได้รับเบี้ยประชุมในตำแหน่งที่มีอัตราสูงกว่า หากการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทมิได้มีขึ้นในวันเดียวกัน ให้ได้รับเบี้ยประชุมของทั้งสองตำแหน่ง

ในส่วนของบริษัท โบนัส หรือผลตอบแทนในลักษณะอื่นใด คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจกำหนดและจัดสรรให้สอดคล้องกับการเติบโตของรายได้ หน้าที่ความรับผิดชอบ และผลการปฏิบัติงานของกรรมการแต่ละราย ทั้งนี้คำตอบแทนประจำปี 2560 ให้อยู่ภายในวงเงิน 2,000,000 บาท โดยให้คณะกรรมการได้รับคำตอบแทนดังกล่าว ไปจนกว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะได้มีมติเปลี่ยนแปลง

ทั้งนี้ สำหรับคณะกรรมการบริษัทที่ดำรงตำแหน่งพนักงานและผู้บริหารของบริษัทจะไม่ได้รับคำตอบแทนทั้งในรูปของค่าเบี้ยประชุมและคำตอบแทนรายเดือน



ค่าตอบแทนกรรมการบริษัทฯ สำหรับปี 2559-2560 สรุปดังต่อไปนี้

รายชื่อกรรมการ	ปี 2559			ปี 2560			
	ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนรายเดือน	รวม	ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนรายเดือน	บำเหน็จกรรมการ	รวม
1.นายสุวิธ ลำชา ²	140,000	75,000	215,000	100,000	180,000	100,000	380,000
2.นายวิโรจน์ บุตะจูชะ	90,000	50,000	140,000	75,000	144,000	100,000	319,000
3.นายคันฉนัย บุตะจูชะ ¹	-	-	-	-	-	200,000	200,000
4.นายครองศักดิ์ บุตะจูชะ ¹	-	-	-	-	-	200,000	200,000
5.นายศกัณห์ ปิ่นแก้ว ¹	-	-	-	-	-	200,000	200,000
6.น.ส.จิรยา อุดมวงศ์ทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-
7.นายชัยวุฒิ จิตรภักดิ์ ¹	105,000	50,000	155,000	75,000	144,000	100,000	319,000
8.นางจิตติมา ถังจวนิช อินทุจันทร์ยง ²	105,000	50,000	155,000	75,000	144,000	100,000	319,000
รวม	440,000	225,000	665,000	325,000	612,000	1,000,000	1,937,000

หมายเหตุ : 1/ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2557

2/ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2557 เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2557

2. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

รายการ	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
ค่าตอบแทนผู้บริหาร จำนวน 5 คน	17,566,185	16,075,868	18,823,586

ค่าตอบแทนผู้บริหาร ประกอบด้วย เงินเดือน, โบนัส, เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ และอื่นๆ อาทิ เช่นสวัสดิการค่าสาธารณูปโภค บ้านพักพนักงาน

ค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี -



บุคลากร

จำนวนพนักงานทั้งหมด

จำนวนพนักงานทั้งหมดของบริษัท (ไม่รวมผู้บริหาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวนทั้งสิ้น 51 คน และ 70 คน ตามลำดับ ประกอบด้วยพนักงานตามสายงานดังนี้

ฝ่าย	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2560
ฝ่ายขายและการตลาด	7	15
ฝ่ายจัดซื้อ	3	3
ฝ่ายสถาปัตยกรรมออกแบบ	3	3
ฝ่ายสถาปัตยกรรมบริหารโครงการ	2	3
ฝ่ายควบคุมงานก่อสร้าง	6	11
ฝ่ายควบคุมวัสดุ	1	2
ฝ่ายบุคคลและธุรการ	1	1
ฝ่ายบัญชี	8	10
ฝ่ายการเงิน	2	2
ฝ่าย IT	2	2
ฝ่ายบริการห้องพักและนิติบุคคลอาคารชุด	6	7
ฝ่ายประสานงานและนิติกรรม	3	3
ฝ่ายปฏิบัติการ	6	7
เลขานุการบริษัท	1	1
รวม	51	70

ค่าตอบแทนพนักงาน

ค่าตอบแทนของพนักงานบริษัท (ไม่รวมผู้บริหาร) ในปี 2559 และ ปี 2560 มีจำนวนรวม 23.48 ล้านบาทและ 29.97 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส สวัสดิการ โบนัส ประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันสังคม ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ เป็นต้น

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัท ได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เค มาสเตอร์ พูลฟันด์ ซึ่งจดทะเบียนแล้วภายใต้การจัดการของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการกองทุน ตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ.2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2559 โดยพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพนั้น บริษัทจะจ่ายเงินสมทบร้อยละ 2.00 ของเงินเดือนของพนักงานเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และพนักงานจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนในอัตราร้อยละ 2.00 ของเงินเดือนของพนักงานแต่ละราย

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงาน

นโยบายการพัฒนาบุคลากร

บริษัทมีนโยบายจัดอบรมสัมมนาเพื่อพัฒนาทักษะและความสามารถของบุคลากร และให้พนักงานสามารถขอไปอบรมสัมมนาภายนอกได้ หรือตามความจำเป็นและเห็นสมควรของหัวหน้างาน



การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทมีนโยบายการปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Code of Best Practice) เพื่อเสริมสร้างความโปร่งใส และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท อันจะทำให้เกิดความเชื่อมั่นในกลุ่มผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงได้มีการกำหนดหลักการการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งเป็นการปฏิบัติตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งกำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยหลักการการกำกับดูแลกิจการของบริษัทครอบคลุมหลักการ 5 หมวด ดังนี้:-

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น (The Rights of Shareholders)

คณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญในสิทธิพื้นฐานต่างๆ ของผู้ถือหุ้น ทั้งในฐานะของเจ้าของบริษัท และในฐานะนักลงทุนในหลักทรัพย์ เช่น สิทธิในการซื้อ ขายหรือโอนหลักทรัพย์ที่ตนถืออยู่ สิทธิในการได้รับข้อมูลของบริษัทอย่างเพียงพอ สิทธิในการที่จะได้รับส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัท สิทธิต่างๆ ในการประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการแสดงความคิดเห็น สิทธิในการร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท เช่น การจัดสรรเงินปันผล การแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี การอนุมัติธุรกรรมที่สำคัญและมีผลต่อทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นต้น

นอกเหนือจากสิทธิพื้นฐานต่างๆ ข้างต้นแล้ว บริษัทยังได้ดำเนินการในเรื่องต่างๆ ที่เป็นการอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น ดังนี้

การประชุมผู้ถือหุ้น

1. บริษัทจะจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ภายในสี่ (4) เดือนนับจากวันสิ้นสุดรอบบัญชีของแต่ละปี โดยจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม และข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ ให้ผู้ถือหุ้นรับทราบล่วงหน้า 7 วัน ก่อนถึงวันประชุม ส่วนกรณีวาระสำคัญนั้นจะจัดส่งข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นรับทราบล่วงหน้าสิบสี่ (14) วัน ก่อนถึงวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีระยะเวลาในการพิจารณา ยกตัวอย่างวาระสำคัญ เช่น วาระเสนอผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้บุคคลในวงจำกัด (PP) ในราคาต่ำ การเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ให้กับกรรมการและพนักงาน (ESOP) การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุนของบริษัท การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ และการเพิกถอนหลักทรัพย์ เป็นต้น และลงประกาศหนังสือพิมพ์แจ้งวันเชิญประชุมล่วงหน้าเป็นเวลาสาม (3) วันติดต่อกันก่อนที่จะถึงวันประชุม โดยในแต่ละวาระการประชุมจะมีความเห็นของคณะกรรมการประกอบไปด้วย
2. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่บริษัทได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

ก่อนการประชุมบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถส่งความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ข้อซักถามได้ล่วงหน้าก่อนวันประชุมผ่านอีเมลล์แอดเดรสของเลขานุการบริษัทได้ที่ charoen.b@rhombho.co.th



3. บริษัทมีนโยบายในการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยเลือกสถานที่ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งสะดวกแก่การเดินทาง รวมถึงวันเวลาที่เหมาะสมและจัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอ
4. ในการประชุมบริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นตั้งข้อซักถาม ให้ข้อเสนอแนะ หรือแสดงความคิดเห็นต่อที่ประชุมในประเด็นต่างๆ อย่างอิสระและเท่าเทียมกัน ทั้งนี้ ในการประชุมผู้ถือหุ้นจะมีกรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมเพื่อตอบคำถามและให้ข้อมูลรายละเอียดในที่ประชุม
5. บริษัทจะจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในสิบสี่ (14) วันนับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเผยแพร่บนที่กรายละเอียดการประชุมอย่างครบถ้วนเหมาะสม

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน (The Equitable Treatment of Shareholders)

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติและคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ทั้งผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารและผู้ถือหุ้นที่ไม่เป็นผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นที่เป็นคนไทยและผู้ถือหุ้นต่างชาติ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ถือหุ้นสถาบัน โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิต่างๆ ขึ้นพื้นฐานที่เท่าเทียมกัน

- 1 กรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนได้
- 2 บริษัทได้บันทึกรายงานการประชุมอย่างถูกต้องและเหมาะสมชัดเจนในสาระสำคัญ ภายหลังจากที่ได้จัดส่งรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แล้วหลังการประชุมเสร็จสิ้นสิบสี่ (14) วันเสมอ และได้เผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทด้วย
- 3 บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันการใช้อ้างอิงข้อมูลภายในโดยมิชอบ (Insider trading) ของบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหมายถึง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน (รวมทั้งคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว) โดยห้ามบุคคลที่เกี่ยวข้องทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทเป็นระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบ (30) วันก่อนมีการเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี
- 4 บริษัทได้ให้ข้อมูลแก่กรรมการ และผู้บริหารเกี่ยวกับหน้าที่ที่ผู้บริหารต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัท และบทกำหนดโทษตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย (The Role of Stakeholders)

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียและปฏิบัติอย่างเป็นธรรมต่อผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ถือหุ้น : บริษัทมุ่งมั่นเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น โดยมีการกำกับการดำเนินการ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ดี และมีการนำเสนอรายงานสถานภาพของบริษัท ผลประกอบการ ฐานะข้อมูลทางการเงิน การบัญชีและรายงานอื่นๆ โดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความจริง



พนักงาน : บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานบริษัท ซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีค่ายิ่ง บริษัทจึงกำหนดนโยบาย ให้มีการปฏิบัติที่เป็นธรรมทั้งด้าน โอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้ง โยกย้าย ตลอดจนการพัฒนาศักยภาพ โดยปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเคารพในเกียรติ ศักดิ์ศรี และสิทธิส่วนบุคคล รักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัย ต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ

คู่แข่ง : บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจโดยประสงค์ที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน และเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจ ภายใต้การแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้า ด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม เพื่อผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ลูกค้า : บริษัทปฏิบัติต่อลูกค้าตามกรอบการค้าที่สุจริต โดยยึดถือการปฏิบัติตามสัญญาและคำมั่นที่ให้ไว้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งคัดเลือกลูกค้าด้วยความยุติธรรมภายใต้หลักเกณฑ์ในการประเมินและคัดเลือกลูกค้าของบริษัทเพื่อป้องกันการทุจริตและประพฤติดีมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา

ลูกค้า : บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของลูกค้า ให้บริการลูกค้าด้วยความสุภาพ มีความกระตือรือร้น พร้อมให้บริการต้อนรับด้วยความจริงใจ เต็มใจ ตั้งใจ และใส่ใจ รวมทั้งบริการด้วยความรวดเร็ว ถูกต้องและน่าเชื่อถือ และรักษาความลับของลูกค้า และไม่นำข้อมูลของลูกค้าไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ

เจ้าหนี้ : บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีหลักการและวินัย เพื่อสร้างความเชื่อถือให้กับเจ้าหนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่าย หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การเจรจา แก้ไขปัญหาที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของความสัมพันธ์ทางธุรกิจ โดยไม่เรียกหรือรับ หรือ จ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตกับเจ้าหนี้

ชุมชนและสังคม : บริษัทให้ความสำคัญกับชุมชนและสังคมโดยรอบ ด้วยตระหนักดีว่าบริษัทเปรียบเสมือนเป็นส่วนหนึ่งที่จะร่วมก้าวเดินไปสู่การพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืนสืบไป บริษัทจึงได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจภายใต้ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม

หน่วยงานของรัฐ : บริษัทมุ่งปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบและข้อกำหนดต่างๆ ของทางราชการ ส่งเสริมการให้ความร่วมมือและสนับสนุนมาตรการของรัฐและเอกชนในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และค่าใช้จ่ายที่ไม่เป็นธรรม

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส (Disclosure and Transparency)

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้องครบถ้วน และโปร่งใส ทั้งรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไป ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนข้อมูลอื่นที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทซึ่งล้วนมีผลต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท โดยบริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลสารสนเทศของบริษัทต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน และสาธารณชนผ่านช่องทางและสื่อต่างๆ ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงเว็บไซต์ของบริษัท คือ www.rhombho.co.th



หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ (Responsibilities of the Board of Directors)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการแสดงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ของผู้ที่มีส่วนได้เสียและผู้ถือหุ้น ดังนี้

1. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ ทักษะและความเชี่ยวชาญที่หลากหลาย และมีภาวะผู้นำ ซึ่งเป็นที่ยอมรับ โดยคณะกรรมการบริษัทจะมีส่วนร่วมในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ นโยบายแนวทางในการประกอบธุรกิจ และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์ในการติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทอย่างใกล้ชิด คณะกรรมการบริษัทจึงได้จัดตั้งคณะกรรมการชุดต่างๆ เพื่อติดตามและดูแลการดำเนินงานของบริษัท

2. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวข้องกับรายการที่พิจารณา ต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือการเกี่ยวข้องของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมพิจารณาตัดสิน รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในธุรกรรมนั้นๆ

3. ระบบการควบคุมภายใน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในทั้งในระดับบริหาร และระดับปฏิบัติงาน และเพื่อให้เกิดความมีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน บริษัทจึงได้กำหนดภาระหน้าที่ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน โดยแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ในการสอบทานระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในให้มีความเหมาะสม และมีประสิทธิผล

4. การบริหารความเสี่ยง

ตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นมา บริษัทได้มีการทำการประเมินความเสี่ยงพหุของระบบควบคุมภายในที่มีอยู่ เพื่อพิจารณาหาแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงาน และเพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทเพื่อให้ผลการดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

5. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้มีหน้าที่สอบทานรายงานทางการเงิน โดยมีฝ่ายบัญชีและการเงิน และผู้สอบบัญชีมาประชุมร่วมกัน เพื่อนำเสนอรายงานทางการเงินต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

6. การประชุมคณะกรรมการ

1. คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้มีการประชุมเพื่อรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง
2. ให้ประธานกรรมการ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการเป็นผู้กำหนดวัน เวลาและสถานที่ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท



3. เลขานุการคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการ จะต้องจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่กรรมการทุกคน เพื่อให้ทราบถึง วันเวลา สถานที่และวาระการประชุม โดยจัดส่งเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีจำเป็นรีบด่วน เพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท
4. การประชุมคณะกรรมการบริษัท ต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงครบเป็นองค์ประชุม และให้ประธานกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการ
5. กรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสียในเรื่องใด ห้ามมิให้แสดงความเห็นและไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในเรื่องนั้น
6. การวินิจฉัยชี้ขาดในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้ถือเสียงข้างมากของจำนวนกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยกรรมการคนหนึ่งมีเสียง 1 เสียงในการลงคะแนน
7. คณะกรรมการบริษัทสามารถเชิญผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน นักกฎหมาย หรือพนักงานของบริษัททั้งบริษัทใหญ่และบริษัทย่อย (ถ้ามี) ให้เข้าร่วมประชุมหารือ ชี้แจง หรือตอบข้อซักถามได้
8. รายงานการประชุม ให้เลขานุการคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้จัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท

7. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทมีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่กรรมการผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เลขานุการบริษัท เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือแต่งตั้งกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมถึงการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้แก่กรรมการใหม่



ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

Corporate Social Responsibility (CSR) หรือ ความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กร เป็นสิ่งที่บริษัทยึดมั่นและให้ความสำคัญกับหน้าที่และความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสีย ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน ชุมชน และสังคมรอบด้าน เพื่อสร้างความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจ และมีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้เป็นแบบอย่างที่ดีต่อสังคม ด้วยหลักจริยธรรมและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างประโยชน์ให้กับสังคม สิ่งแวดล้อม และการพัฒนาอย่างยั่งยืน

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

บริษัทถือปฏิบัติแนวทางการประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม ก่อให้เกิดความเชื่อมั่นต่อผู้ที่เกี่ยวข้องอันจะส่งผลดีต่อบริษัทในระยะยาว หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือหากพบว่ามี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ก็ควรจัดให้มี กระบวนการ ไกล่เกลี่ยที่เป็นธรรมและมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างครบถ้วน และไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทาง ปัญญาหรือลิขสิทธิ์

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทให้ความสำคัญในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ โดยมุ่งเน้นการส่งเสริมคุณธรรม สร้างจิตสำนึกและค่านิยมที่ถูกต้องในการปฏิบัติงาน บริษัทจึงกำหนดแนวทางการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและสื่อสารให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานได้รับทราบ เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจและถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทสนับสนุนและเคารพในการปกป้องสิทธิมนุษยชน ส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชน และกระตุ้นให้มีการปฏิบัติตามหลักการสิทธิมนุษยชนตามมาตรฐานสากล และบริษัทให้โอกาสบุคลากรของ บริษัท ทุกคนแสดงความสามารถอย่างเต็มที่โดยจัดผลตอบแทนที่เหมาะสม และสร้างแรงกระตุ้นในการทำงาน ทั้งในรูปของเงินเดือน โบนัส และค่าใช้จายในการดำเนินการที่เหมาะสมตามระเบียบของบริษัท

ความรับผิดชอบต่อลูกค้า และผู้บริโภค

บริษัทคำนึงถึงความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า ซึ่งเป็นผู้ที่ซื้อสินค้าและบริการจากบริษัท รวมทั้งผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้ที่ใช้สินค้าและบริการที่บริษัทผลิต ด้วยราคาที่เป็นธรรม มีคุณภาพ และมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า และผู้บริโภค และยังมุ่งมั่นพัฒนาความปลอดภัยในการใช้สินค้าและบริการของบริษัท ความปลอดภัยของผู้บริโภคนั้นมีความสำคัญยิ่ง บริษัทจึงกำหนดให้มีป้ายเตือนภัย ตรวจสอบความปลอดภัยในสถานประกอบการบรรจุภัณฑ์และอบรมพนักงานในเรื่องความปลอดภัยสำหรับผู้บริโภคอย่างเคร่งครัดต่อเนื่อง

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทใส่ใจในความปลอดภัย และสุขอนามัยของบุคลากรของบริษัท และชุมชนโดยรอบสถานประกอบการ บริษัทมุ่งส่งเสริมและปลูกฝังจิตสำนึกทางด้านคุณภาพความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อมให้เป็นวิถีดำเนินชีวิตประจำวันของบุคลากรของบริษัท เพื่อประโยชน์ของทุกคน รวมทั้งชุมชนและสังคมโดยรวม



การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทเป็นบริษัทที่อยู่ในสังคมโดยไม่แยกขาดจากสังคมบริษัทย่อมมีภาระที่ต้องรับผิดชอบในการพัฒนาและคืนกำไรสู่ชุมชน และสังคมโดยรวม เพื่อให้บริษัทเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนตามการพัฒนาของสังคม บริษัทถือเป็นหน้าที่และเป็นนโยบายหลักในการให้ความสำคัญกับกิจกรรมของชุมชนและสังคมโดยมุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนาสังคมชุมชน สิ่งแวดล้อมทำนุบำรุงศาสนา สร้างสรรค์และอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติรวมทั้งสนับสนุนการศึกษาแก่เยาวชนและสนับสนุนกิจกรรมสาธารณประโยชน์แก่ชุมชนที่ด้อยโอกาส ให้เป็นชุมชนที่เข้มแข็งพึ่งพาตนเองได้

นวัตกรรมและการเผยแพร่นวัตกรรมจากการดำเนินความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทนำแนวคิดในการรับผิดชอบต่อสังคมมาปรับใช้และคิดค้นให้เกิดนวัตกรรมทางธุรกิจที่สร้างประโยชน์ความสามารถในการแข่งขันต่อธุรกิจและสังคม รวมถึงการเปิดเผยนวัตกรรมที่ค้นพบในสิ่งที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อกระตุ้นให้ธุรกิจและผู้ประกอบการรายอื่นได้ปฏิบัติตาม

การจัดทำรายงานด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในการปฏิบัติตามแนวทางการรับผิดชอบต่อสังคม ให้เป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยยึดแนวทางปฏิบัติในจัดทำรายงานเปิดเผยการดำเนินงานด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม ที่ครอบคลุมการดำเนินการด้านธุรกิจ ด้านสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และด้านสังคมรวมถึงการจัดทำข้อมูลอย่างถูกต้อง และจัดให้มีช่องทางเผยแพร่ข้อมูลที่หลากหลาย ให้ผู้อ่านสามารถเข้าถึงข้อมูลโดยสะดวก



กิจกรรมช่วยเหลือเพื่อสังคม

บริษัทฯ ได้สานต่อกิจกรรมส่งเสริมสังคมขึ้นในทุกๆ ปี เพื่อคืนกำไรสู่สังคม โดยในปี 2560 ทางบริษัทมีกิจกรรมต่างๆ อาทิเช่น

1. โครงการฉีดวัคซีนให้แก่สุนัขและแมว รอบโครงการ ณ ราไวย์และในยาง



2. บริจาคเสื้อผ้าให้แก่นักเรียน โรงเรียนหม่อมเจ้าเจริญใจ จิตรพงศ์ ต.ขุนน่าน อ.เฉลิมพระเกียรติ จ.น่าน



3. กิจกรรมเลี้ยงอาหารแก่ ชาวประมง พนักงานเทศบาล และชุมชนรอบข้าง



4. ถวายปัจจัยทำบุญและให้อาหารปลา ณ วัดจันทาราม (ท่าซุง) ต.น้ำซึม อ.เมือง จ.อุทัยธานี





การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของระบบควบคุมภายในที่ดี ซึ่งจะช่วยให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยบริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่สอบทานระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม และมีการตรวจสอบภายในที่เป็นไปตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่ออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกับระบบควบคุมภายในของบริษัทมีผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้บริหารเข้าร่วมประชุมด้วยความเหมาะสม เพื่อนำข้อมูลเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณารับทราบ ติดตามความคืบหน้า และหาแนวทางแก้ไขข้อสังเกตเพื่อให้สามารถแก้ไขประเด็นข้อสังเกตได้อย่างทันทั่วถึง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการได้ประเมินระบบควบคุมภายใน โดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ทั้ง 5 ส่วน คือ

- 1) องค์กรและสภาพแวดล้อม
- 2) การบริหารความเสี่ยง
- 3) การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร
- 4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล
- 5) ระบบการติดตาม

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งบริษัทมีระบบการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานที่จะสามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทอันเกิดจากการที่ผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจเพียงพอได้ รวมถึงมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอในเรื่องของการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

บริษัทได้จัดให้มีผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระจากภายนอก โดยในเดือน เมษายน 2558 บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท สำนักงาน โปรเฟส วัน จำกัด ให้ดำเนินการเป็นที่ปรึกษาในการวางระบบควบคุมภายในให้แข็งแกร่ง พร้อมทั้งดำเนินการจัดความเสี่ยงและตรวจสอบรายการที่มีลักษณะผิดปกติ

โดยหัวหน้าทีมงานตรวจสอบควบคุมภายในของบริษัทคือ นายภาคิน วิรุฬหกุล มีคุณสมบัติ วุฒิการศึกษาและประสบการณ์ในการทำงาน ดังนี้

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA) เลขที่ 10876
- วุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน (IACP) สถาบันวิชาชีพบัญชีใน พระบรมราชูปถัมภ์



ประสบการณ์ทำงาน

- หุ่นส่วน บริษัท สำนักงาน เอ็มเอ็ม เอ็น ซินดิเคส จำกัด (2551 - ปัจจุบัน)
- หุ่นส่วน บริษัท สำนักงาน โปรเฟส วัน จำกัด (2553 - ปัจจุบัน)
- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ สำนักงานสอบบัญชี อี วาย จำกัด (2544 - 2550)

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทจากบริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด ได้มีการพิจารณาการควบคุมภายในของบริษัท ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนอการเงินของบริษัท เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน โดยพบข้อสังเกตเพิ่มเติมสำหรับระบบการควบคุมภายในของบริษัทและแจ้งให้บริษัททราบพร้อมกับข้อเสนอแนะเป็นข้อมูลในการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขต่อไป



รายการระหว่างกัน

ลักษณะความสัมพันธ์

บริษัทมีการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งต่างๆ โดยรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นนั้นเป็นการทำรายการกับกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทรวมถึงการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งสามารถสรุปลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งได้ และบริษัทมีการทำรายการระหว่างกันอันเนื่องมาจากการดำเนินธุรกิจกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งสามารถสรุปลักษณะและมูลค่าของการทำรายการระหว่างกันในรอบบัญชีปี 2558 ปี 2559 และ ปี 2560 ตามตารางดังต่อไปนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สามัคคีนา จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดย ณ วันที่ 30 เมษายน 2560 ผู้ถือหุ้นใหญ่ ประกอบด้วยกลุ่มของนายเด่นดนัย หุดะภูตะ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทถือหุ้นร้อยละ 23.20 น.ส.จิรยา อุดมวงศ์ทรัพย์ ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 40.00 และนายประเสริฐ วรรณเจริญ ซึ่งเป็นผู้บริหารของบริษัทถือหุ้นร้อยละ 3.60 มีน.ส.จิรยา อุดมวงศ์ทรัพย์, นาย วิโรจน์ หุดะภูตะ และนาย ประเสริฐ วรรณเจริญเป็นกรรมการของบริษัท โดยกรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท ประกอบธุรกิจจำหน่ายไม้แปรรูป และไม้ปูพื้น พร้อมบริการติดตั้ง
บริษัท พนา ๑๐๐๐ เมืองต้นไม้ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดย ณ วันที่ 30 เมษายน 2560 ผู้ถือหุ้นใหญ่ประกอบด้วยกลุ่มของน.ส.ดวงพร หุดะภูตะ ซึ่งเป็นญาติใกล้ชิดกับนายเด่นดนัย หุดะภูตะ ถือหุ้นร้อยละ 100.00 มีนางยุพา หุดะภูตะ ซึ่งเป็นญาติใกล้ชิดกับนายเด่นดนัย หุดะภูตะเป็นกรรมการของบริษัท โดยกรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท ประกอบธุรกิจจำหน่ายต้นไม้พร้อมจัดวางต้นไม้ให้สวยงาม (Soft scape)
บริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดย ณ วันที่ 30 เมษายน 2560 ผู้ถือหุ้นใหญ่ประกอบด้วยกลุ่มของน.ส.ดวงพร หุดะภูตะ ซึ่งเป็นญาติกับนายเด่นดนัย หุดะภูตะ ถือหุ้นร้อยละ 100.00 มีนางยุพา หุดะภูตะ ซึ่งเป็นญาติใกล้ชิดกับนายเด่นดนัย หุดะภูตะเป็นกรรมการของบริษัท โดยกรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท ประกอบธุรกิจให้บริการจัดสวนและตกแต่งภูมิทัศน์ (Hard scape)
นายเด่นดนัย หุดะภูตะ	<ul style="list-style-type: none"> เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.33 ของทุนจดทะเบียน
นายตรงค์ หุดะภูตะ	<ul style="list-style-type: none"> เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.85 ของทุนจดทะเบียน
นายวิโรจน์ หุดะภูตะ	<ul style="list-style-type: none"> เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.48 ของทุนจดทะเบียน



บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
น.ส.จีรยา อุดมวงศ์ทรัพย์	• เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.50 ของทุนจดทะเบียน
นายประเสริฐ วรรณเจริญ	• เป็นผู้บริหารและผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.35 ของทุนจดทะเบียน



บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็น และความสมเหตุสมผล
		ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	
บริษัท สามັນวา จำกัด	ซื้อวัตถุดิบและอุปกรณ์ก่อสร้าง ก่อสร้าง บริษัทซื้อวัตถุดิบและอุปกรณ์ ก่อสร้างเพื่อใช้ในการประกอบ ธุรกิจจากบริษัท สามັນวา จำกัด เข้าหนี้การค้า ณ สิ้นงวด บริษัทค้างชำระค่า วัตถุดิบและอุปกรณ์ก่อสร้างแก่ บริษัท สามັນวา จำกัด	37.20	0.39	0.08	<p>ในปี 2558 บริษัทได้ซื้อวัตถุดิบและอุปกรณ์ก่อสร้างจากบริษัท สามັນวา จำกัด เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจมูลค่ารวม 37.20 ลบ. ซึ่งได้แก่</p> <p>1) ซื้อไม้พื้นสำเร็จรูปพร้อมปูเพื่อใช้ในการปูพื้นและไม้เพื่อใช้ในการก่อสร้างและตกแต่งอาคาร โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 มูลค่ารวม 36.48 ลบ. โดยเทียบเคียงจากราคาตลาด</p> <p>2) ซื้อไม้พื้นเพื่อใช้ในการซ่อมแซมโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1-2 ตามระยะเวลารับประกันแก่ลูกค้าโครงการ มูลค่า 0.35 ลบ. โดยเทียบเคียงจากราคาตลาด</p> <p>3) ซื้อไม้เพื่อใช้ในการทำโต๊ะประชุมที่สำนักงานใหญ่ที่ จ.กรุงเทพมหานครและปรับปรุงบ้านพักและอาคารสำนักงานที่ภูเก็ตมูลค่า 0.10 ลบ. และ 0.07 ลบ. โดยเทียบเคียงจากราคาตลาด ตามลำดับ</p> <p>ทั้งนี้ ณ 31 ธ.ค. 58 บริษัทมีรายการเข้าหนี้ที่ยังไม่ได้ชำระค่าสินค้าให้กับบริษัท สามັນวา จำกัด เนื่องจากยังไม่ถึงงวดชำระ 4.76 ลบ. ซึ่ง บิอจบบนบริษัทได้ชำระเป็นที่ยอมรับเรียบร้อยแล้ว</p>
					<p>ปี 2559 บริษัทได้ซื้อวัตถุดิบและอุปกรณ์ก่อสร้างจากบริษัท สามັນวา จำกัด เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจรวม 0.39 ลบ. ซึ่งได้แก่</p> <p>1) ซื้อไม้พื้นเพื่อใช้ในการซ่อมแซม โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1-2 ตามระยะเวลารับประกันแก่ลูกค้าโครงการ มูลค่า 0.38 ลบ. โดยเทียบเคียงจากราคาตลาด</p> <p>2) ซื้อไม้เพื่อใช้ในการซ่อมแซมอาคารสำนักงานมูลค่า 0.01 ลบ. โดยเทียบเคียงจากราคาตลาด ตามลำดับ</p> <p>ปี 2560 บริษัทได้ซื้อวัตถุดิบและอุปกรณ์ก่อสร้างจากบริษัท สามັນวา จำกัด เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจรวม 0.08 ลบ. ซึ่งได้แก่ ไม้พื้นรากฟ้า เพื่อใช้ในการซ่อมแซมอาคารสำนักงานและซ่อมแซมโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 โดยเทียบเคียงราคาตลาด</p>



บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็น และความสมเหตุสมผล
		ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	
	<u>ค้ำประกัน</u> บริษัทเช่าพื้นที่จากบริษัท สาม อันนา จำกัด เพื่อใช้เป็นที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	0.28	0.48	0.48	บริษัทเช่าพื้นที่พร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบริษัท สามอันนา จำกัดเพื่อใช้เป็นทั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 53 ถนนสุคนธ์สวัสดิ์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 130 ตารางเมตร ในอัตรา 40,000 บาท/เดือน รวมค่าใช้กระแสไฟฟ้าและค่าน้ำประปา โดย บริษัทได้เริ่มทำสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ 28 พฤษภาคม 2558 มีกำหนดระยะเวลา 7 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน - 31 ธันวาคม 2558 และเมื่อสัญญาเดิมสิ้นสุดลงบริษัทได้ต่อสัญญาต่อ 1 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม-31 ธันวาคม 2559 และ 1 มกราคม-31 ธันวาคม 2560 ตามลำดับ ด้วยอัตราค่า เช่าเดิมโดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นราคาที่เทียบเคียงจากราคาตลาด (ณ ปัจจุบัน บริษัทได้ทำ การต่อสัญญาเช่าดังกล่าวจนถึง 31 ธันวาคม 2560 ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม) โดยจากการเทียบเคียง ราคาตลาดแล้วพบว่าอัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นราคาที่สมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นอัตราค่าเช่าที่ รวมค่าน้ำค่าไฟ ตลอดจนบริษัทสามารถใช้น้ำบริเวณใกล้เคียงเพื่อเป็นที่จอดรถสำหรับ พนักงานได้

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ :

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559 , ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2560 และครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาทราบ
รายการที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเข้าไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ และลักษณะรายการ
ดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นไปตามเงื่อนไขการค้ำประกัน ซึ่งบริษัทได้ทำการแบบเดียวกันกับผู้ถือหุ้น ซึ่งเทียบเคียงจากราคาตลาดที่น่าเชื่อถือได้



บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็น และความเหมาะสมผล
		ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	
บริษัท พนา๑๐๐๐ เมืองต้นไม้ จำกัด	ทำสัญญาซื้อต้นไม้พร้อมปลูก บริษัททำสัญญาซื้อต้นไม้ พร้อมปลูกเพื่อใช้ในการจัดสวนและตกแต่งภูมิทัศน์ (Landscape) จากบริษัท พนา ๑๐๐๐ เมืองต้นไม้ จำกัด ดำเนินการแล้ว ณ สิ้นงวด บริษัทค้างชำระค่าต้นไม้แก่บริษัท พนา๑๐๐๐ เมืองต้นไม้ จำกัด ตามสัญญา	10.50	-	1.05	ในปี 2558 บริษัทได้ซื้อต้นไม้พร้อมปลูก จากบริษัท พนา๑๐๐๐ เมืองต้นไม้ จำกัด เพื่อใช้ในการจัดสวนและตกแต่ง Landscape สำหรับพื้นที่ใน โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 มูลค่ารวม 10.50 ลบ. ซึ่งราคาซื้อต้นไม้ดังกล่าวเป็นราคาที่รวม ค่าต้นไม้ ค่าขนส่ง ค่าเสื่อมไม้ ค่าดำเนินการ โดยเป็นราคาที่เทียบเคียงจากตลาด ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาตั้งซื้อต้นไม้พร้อมปลูกดังกล่าวกับบริษัท พนา๑๐๐๐ เมืองต้นไม้ จำกัด ในเดือนพ.ค.ปี 2558 มูลค่าก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม 10.50 ล้านบาท (กิจการขายต้นไม้เป็นธุรกิจที่ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มตามกฎหมาย) ต่อมาบริษัทได้ขอชำระเงินสดตามสัญญาพร้อมรับมอบงานในปี 2558 จำนวน 8.59 ลบ. ในขณะที่ ณ 31 ธ.ค. 58 บริษัทมีรายการเจ้าหนี้ที่ยังไม่ได้รับชำระตามสัญญาให้กับบริษัท พนา๑๐๐๐ เมืองต้นไม้ จำกัด ก่อนภาษีมูลค่าเพิ่มเป็นจำนวน 1.91 ลบ. ซึ่งต่อมา ณ พ.ค. 2559 บริษัทได้ชำระหนี้ดังกล่าวในปี 2559 พร้อมรับมอบงานในส่วนที่เหลือเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในเดือน เม.ย. ปี 2560 บริษัทได้ซื้อต้นไม้พร้อมปลูก จากบริษัท พนา๑๐๐๐ เมืองต้นไม้ จำกัด เพื่อใช้ในการจัดสวนและตกแต่ง Landscape พื้นที่รอบบริเวณสำนักงานของ โครงการ The Title หาดในยางเฟส 1 โดยมีมูลค่าก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม 1.05 ล้านบาท โดยเป็นราคาที่เทียบเคียงจากตลาด

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ :

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559 ครั้งที่ 5/2559 เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2559 (ครั้งแรกหลังแปรสภาพ) และครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาทราบรายการที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเหมาะสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ และลักษณะรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นไปตามเงื่อนไขการกำกับดูแล ซึ่งบริษัทได้ทำรายการแบบเดียวกันกับคู่ค้ารายอื่น ซึ่งเทียบเคียงจากตลาดที่น่าเชื่อถือได้ นอกจากนี้ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2559 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2559 ได้วางมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยกำหนดให้ธุรกรรมใดก็ตามที่บริษัท ทำธุรกรรมกับบริษัท พนา๑๐๐๐ เมืองต้นไม้ จำกัด หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท พนา๑๐๐๐ เมืองต้นไม้ จำกัด จำเป็นต้องพิจารณาว่าเข้าข่ายเป็นรายการระหว่างกันและจะต้องนำเสนอมติการดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาพิจารณาพร้อมเอกสารประกอบ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบสามารถพิจารณาความเหมาะสมผลของการทำการอย่างเพียงพอ



บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็น และความเสี่ยงต่อผล
		ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	
บริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด	ทำสัญญาใช้บริการจัดสวนและ Landscape ตกแต่ง Landscape บริษัททำสัญญาใช้บริการจัดสวนและตกแต่ง Landscape จากบริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด	2.25	-	-	บริษัทใช้บริการจัดสวนและตกแต่ง Landscape ให้บริษัทในพื้นที่โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 จากบริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด โดยบริการดังกล่าวประกอบด้วย งานสวน, งาน Hardscape และงานระบบ ไฟสนาม ซึ่งเทียบเคียงจากราคาตลาดซึ่งบริษัท ได้ทำสัญญาใช้ บริการจัดสวนและตกแต่ง Landscape ดังกล่าวกับบริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด ในเดือนธ.ค.ปี 2558 มูลค่ารวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 2.25 ล้านบาท ต่อมาบริษัท ได้ทยอยชำระเงินตามสัญญาพร้อม รับมอบงานในปี 2558 จำนวน 1.86 ลบ. ในขณะที่ ณ 31 ธ.ค. 58 บริษัทมีรายการหนี้ที่ยัง ไม่ได้ชำระตามสัญญาให้กับบริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด ก่อนภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน 0.36 ลบ. (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน 0.39 ลบ.) ซึ่งต่อมา ณ พ.ค. 2559 บริษัทได้ชำระหนี้คงค้างในปี 2559 พร้อมรับมอบงานในส่วนที่เหลือเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
	<u>ดำเนินการค้า</u> ณ ลีนจวด บริษัทค้าชำระ ค่าบริการจัดสวนและตกแต่ง Landscape แก่บริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด ตามสัญญา	0.36	-	-	



บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็น และความสมดุลผล
		ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	
บริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด	ชื่อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ บริษัท สู้ช้อปโมโน กรุ๊ป อุปกรณ์ จากบริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด	6.16	-	-	เนื่องจากในอดีต บริษัทและบริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด เคยมีความเกี่ยวข้องกัน โดยผู้ถือหุ้นใหญ่ ของบริษัททั้งสองเคยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด ดังนั้น บริษัททั้งสอง อาจมีรายได้ร่วมกันจากที่ดิน อาคารสำนักงาน ที่ดิน รถยนต์และเครื่องใช้สำนักงานที่บริษัท ใช้กัน จึงเป็น การมีทรัพย์สินของบริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด อย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นการจัดการความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ในปี 2558 บริษัทจึงได้ดำเนินการซื้อทรัพย์สินที่จำเป็น ต่อการดำเนินธุรกิจจากบริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด ดังนี้ 1) ที่ดิน โฉนดเลขที่ 101348 เลขที่ดิน 58 ตำบลราไวย์ อำเภอภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเลขที่ 469 หมู่ที่ 6 ตำบลราไวย์ อำเภอภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต พื้นที่ดิน 220.2 ตารางวา เพื่อใช้เป็นที่ทำการอาคารสำนักงานที่จังหวัดภูเก็ต ในราคา 5.06 ลบ. ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ บริษัท จำกัด หรือเพอร์ส คอนซัลแทนต์ จำกัด ที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน กสท. โดย รายงานประเมิน ณ วันที่ 28 สิงหาคม 2557 ได้ประเมินราคาที่ดินบริษัทที่ 26.43 ลบ. ทรัพย์สินดังกล่าว 2) รถยนต์บรรทุกจำนวน 2 คันมูลค่ารวม 0.90 ลบ. โดยเทียบเคียงจากตลาด 3) เครื่องใช้สำนักงาน มูลค่ารวม 0.20 ลบ. ที่ราคาตามมูลค่าทางบัญชี

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ :

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งนี้ 1/2559 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559 และครั้งที่ 5/2559 เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2559 (ครั้งแรกหลังประกาศ) คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาการรับทราบรายการที่เกิดขึ้น
ระหว่างบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมควรตรวจสอบและเปิดเผยไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทที่เป็นเจ้าของ และลักษณะรายการดังกล่าวเป็น
รายการที่เป็นไปตามเงื่อนไขการตีพิมพ์ ซึ่งบริษัทได้ทำการเผยแพร่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้น ซึ่งเทียบเคียงจากตลาดที่น่าเชื่อถือได้ นอกจากนี้ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2559 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน
2559 ได้วางมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยกำหนดให้ กรรมการได้ติดตามที่บริษัท ทำธุรกรรมกับบริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด หรือผู้มีอำนาจควบคุมใน บริษัท โมโน กรุ๊ป
จำกัด จำเป็นที่จะต้องพิจารณาว่าเข้าข่ายเป็นรายการระหว่างกันและจะต้องนำเสนอรายการดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบการตรวจสอบการตรวจสอบสามารถพิจารณาความ
สมดุลของผลการทำรายการอย่างเพียงพอ



บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ	มูลค่าของเงินผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (ล้านบาท)			ความจำเป็น และความสมเหตุสมผล
		ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	
นายประเสริฐ วรรมเจริญ	ทำสัญญาซื้อห้องชุด โครงการ The Title Phase 3 ห้อง F208	-	-	2.58	คุณประเสริฐ วรรมเจริญ ผู้บริหารมีความประสงค์ขอซื้อห้องชุด โครงการ The Title Phase 3 โดยใช้สิทธิ์ส่วนลดพิเศษแก่นักงาน 15 % จากราคาขาย 3,035,626 บาท คงเหลือ 2,580,282 บาท และได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ ในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2560

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ :

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมควรอนุมัติและเห็นว่าเป็นประโยชน์ของบริษัทเป็นไปเพื่อความมั่นคงของบริษัท และได้พิจารณาการแบบเดียวกันกับคู่ค้ารายอื่น ซึ่งเทียบเคียงจากราคาตลาดที่น่าเชื่อถือได้



บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ	มูลค่าของเงินกู้ยืมลงข้าง (ล้านบาท)			ความจำเป็น และความเหมาะสมเหตุผล
		ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	
นายวิโรจน์ หุตะจุฑา น.ส.จิรยา อุดมวงศ์ทรัพย์	เป็นผู้ค้าประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน วงเงินรวมทั้งสิ้น 304.50 ลบ. ซึ่งประกอบด้วย 1. เงินกู้ยืมระยะยาว วงเงิน 290.00 ลบ. 2. เงินทุนหมุนเวียนเบิกเกินบัญชี วงเงิน 10.00 ลบ. 3. เงินกู้ยืมเพื่อชำระค่าประกันกับคู่ค้าประกันเงินกู้ยืม วงเงิน 4.50 ลบ.	-	11.66	-	เป็นการค้าประกันร่วมกับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท และค้าประกันส่วนตัวของกรรมการ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขและสัญญาที่ทำกับสถาบันการเงิน ในปี 2557 โดยนายวิโรจน์ หุตะจุฑา และ น.ส.จิรยา อุดมวงศ์ทรัพย์ ไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมค้าประกันเงินกู้ยืมกับบริษัทแต่อย่างใด อย่างไรก็ดี ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 ธนาคารได้ปลดภาระค่าประกันของกรรมการบริษัทแล้วทั้งจำนวนซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงกับสถาบันการเงินและต่อมา ณ วันที่ 28 มีนาคม 2560 บริษัทชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันการเงินครบทั้งจำนวนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
นายเด่นชัย หุตะจุฑา นายตรงศักดิ์ หุตะจุฑา	เป็นผู้ค้าประกันเงินกู้ยืมกับบริษัทประกันกับคู่ค้าประกันเงินกู้ยืม วงเงินรวมทั้งสิ้น 119.00 ลบ.	-	115.00	25.00	เป็นการค้าประกันร่วมกับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท และค้าประกันส่วนตัวของกรรมการ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขและสัญญาที่ทำกับบริษัทประกัน ในปี 2559 เพื่อใช้เป็นวงเงินสำหรับการประกอบธุรกิจของบริษัท

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ :

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559 ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2560 และครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบรายการที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเหมาะสมเหตุผล เนื่องจากเป็นเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน/บริษัทประกันกับคู่ค้าหนึ่ง เพื่อให้สำหรับรับการดำเนินงานธุรกิจอันก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัท โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมนอกจากการชำระเงินเพิ่มเติมนั้น บริษัทจะดำเนินการอย่างยุติธรรมและขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งดังกล่าว มีนโยบายให้การสนับสนุนการดำเนินการค้าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัท โดยไม่คิดค่าธรรมเนียม



มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

เนื่องจากที่ผ่านมา บริษัทมีสภาพเป็นบริษัทจำกัด ดังนั้นการเข้าทำรายการระหว่างกันในอดีตจึงไม่ได้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในอดีตกรรมการ หรือผู้บริหารเป็นผู้พิจารณาอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเป็นหลัก

นอกจากนี้ บริษัทได้วางมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพิ่มเติมตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2559 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2559 ซึ่งได้กำหนดให้รายการใดก็ตามที่บริษัท ทำธุรกรรมกับบริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด หรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด หรือบริษัท พนา ๑๐๐๐ เมืองคันไม้ จำกัดหรือผู้มีอำนาจควบคุมใน บริษัท พนา ๑๐๐๐ เมืองคันไม้ จำกัด จำเป็นที่จะต้องพิจารณาว่าเข้าข่ายเป็นรายการระหว่างกันและจะต้องนำเสนอรายการดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาพร้อมเอกสารประกอบเพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบสามารถพิจารณาความเหมาะสมผลของการทำรายการอย่างเพียงพอ เนื่องจากทั้งสองบริษัทดังกล่าวมีผู้มีอำนาจควบคุมเป็นญาติใกล้ชิดกับผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัท อาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตกับบริษัท สามัคคี จำกัด , บริษัท พนา ๑๐๐๐ เมืองคันไม้ จำกัด และบริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด โดยหากเป็นรายการระหว่างกันที่เป็นรายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติซึ่งมีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป บริษัทจะดำเนินการตามมาตรการควบคุมการทำรายการระหว่างกันที่ระบุไว้ข้างต้นก่อนเข้าทำรายการ กล่าวคือเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติไว้แล้วตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้ปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งกำหนดราคาและเงื่อนไขรายการต่างๆ ให้ชัดเจน เป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำรายการระหว่างกันในอนาคต บริษัทจะดำเนินการตามมาตรการการอนุมัติรายการระหว่างกันดังที่กล่าวไว้แล้วข้างต้น ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันที่จำเป็นต้องได้รับความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทจะดำเนินการให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการระหว่างกันนั้น ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายการให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ยกเว้นเป็นไปตามระเบียบของบริษัทที่เกี่ยวกับการให้สวัสดิการพนักงาน หรือตามระเบียบอำนาจอนุมัติในการบริหารงานหรือการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นอยู่ตามสัดส่วนการถือหุ้น นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทจะเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการระหว่างกัน และในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นนั้น บริษัทจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการชักย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทหรือบริษัทย่อยหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัท แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น



รายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ประกอบด้วย กรรมการอิสระ จำนวน 3 คน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและมีประสบการณ์ด้านการบริหาร การบัญชี และกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยเป็นการปฏิบัติหน้าที่อย่างมีอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูล และได้รับความร่วมมือจากบริษัทเป็นอย่างดีซึ่งสอดคล้องตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในรอบปี 2560 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมทั้งสิ้น 4 ครั้งซึ่งส่วนใหญ่เป็นการประชุมกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วม นอกจากนี้ได้มีการหารือและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในตามความเหมาะสม

คณะกรรมการตรวจสอบช่วยสนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทสามารถปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบได้เป็นผลสำเร็จ พร้อมทั้ง ติดตามและสนับสนุนให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ มีดังนี้

1. การสอบทานงบการเงินในปี 2560

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและประจำปีของบริษัท ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ โดยได้สอบถามและรับฟังคำชี้แจงจากผู้บริหารในเรื่องที่เกี่ยวข้องอย่างชัดเจน ซึ่งพบว่า รายงานทางการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (มาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป) มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ การเลือกใช้นโยบายการบัญชีมีความสมเหตุสมผล และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ

2. สอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะด้านการควบคุมภายใน เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม มีการปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการปฏิบัติตามข้อกำหนดและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างครบถ้วน

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้เน้นย้ำให้ฝ่ายบริหารปรับปรุงระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง

3. การสอบทานการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามและสอบทานการเปิดเผยข้อมูลรายการระหว่างกันของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งพบว่าการเปิดเผยข้อมูลครบถ้วนเพียงพอและเป็นไปตามข้อกำหนด



ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีความเห็นว่า รายการที่มีหรือเกิดขึ้นในระหว่างปีเป็นรายการที่เข้าข่ายเป็นธุรกิจปกติที่มี เงื่อนไขการค้าทั่วไป มีความสมเหตุสมผล เป็นธรรม และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท ตลอดจนกำกับให้ผู้ตรวจสอบภายในตรวจสอบรายการดังกล่าวอย่างเข้มงวดทุกรายการ

4. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ภาครัฐ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งมีความเห็นว่า บริษัทมีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อย่างถูกต้อง เหมาะสม

5. กำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้ตรวจสอบภายใน และได้สอบทานผลการตรวจสอบภายใน ทุกไตรมาส รวมทั้งได้มีการพัฒนาวิธีการตรวจสอบโดยใช้ประโยชน์จากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีความเห็นว่า การตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นไปอย่างอิสระและมีประสิทธิภาพ อีกทั้งมีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพียงพอและเหมาะสม มีการรวบรวมเรื่องที่เป็นสาระสำคัญชี้แจงแนวทางแก้ไขให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้นำไปป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

6. การกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญในการบริหารงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มุ่งเน้นให้มีการควบคุม ดูแลการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อให้มีความโปร่งใส และมีจริยธรรม ก่อให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

ในรอบปี 2560 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ครบถ้วนตามที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัทโดยใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ และทำหน้าที่ได้โดยอิสระ ไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะเพื่อประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน

ในภาพรวมคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า บริษัทยึดมั่นในจริยธรรมธุรกิจ คณะกรรมการบริษัท ตลอดจน ผู้บริหารของบริษัทมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้บรรลุเป้าหมายของบริษัทอย่างมีคุณภาพเที่ยงมีอาชีพ และมี การรายงานข้อมูลทางการเงินและการดำเนินงานอย่างถูกต้อง มีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ และมีการกำกับดูแลกิจการโดยยึดหลักความโปร่งใส ความซื่อสัตย์ ความรับผิดชอบต่อผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ และความสามารถในการแข่งขัน การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบทางการที่เกี่ยวข้องเป็นไปโดยถูกต้อง

(นายสุวิธ ลำซำ)

ประธานกรรมการตรวจสอบ



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา</p> <p>ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เป็นรายการบัญชีที่มีมูลค่าสูงเป็นนัยสำคัญ และประกอบด้วยส่วนประกอบของต้นทุนหลายส่วน เช่น ต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอพัฒนามีมูลค่าตามบัญชี จำนวนเงิน 373.57 ล้านบาท และ 219.53 ล้านบาท ตามลำดับ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 และข้อ 8 ตามลำดับ</p> <p>ข้าพเจ้าเห็นว่ารายการบัญชีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เป็นเรื่องความสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากเป็นรายการบัญชีที่มีมูลค่าสูงเป็นสาระสำคัญต่อการเงินและประกอบด้วยส่วนประกอบของต้นทุนหลายส่วนซึ่งมีความซับซ้อนในการบันทึกบัญชี การปันส่วนและการคำนวณ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา นอกจากการสอบถามเพื่อทำความเข้าใจ ยังรวมถึงการสุ่มทดสอบ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินประสิทธิภาพและทดสอบระบบการควบคุมภายในเกี่ยวข้องกับวงจรการจัดซื้อและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - ตรวจสอบเอกสารประกอบรายการซื้อที่ดิน ประกอบด้วยเอกสารระหว่างบริษัทกับผู้ขายที่ดิน เช่น สัญญาจะซื้อขายและหลักฐานการจ่ายชำระค่าดิน และเอกสารกับทางราชการ - ตรวจสอบเอกสารประกอบรายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเอกสารจากผู้จัดจำหน่ายและผู้รับจ้าง เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาว่าจ้าง ใบแจ้งหนี้ และหลักฐานการจ่ายชำระเงิน - ทดสอบการปันส่วนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อหน่วย - ประเมินและทดสอบการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเข้าเกณฑ์การรวมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สังเกตการณ์โครงการเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพมีความสัมพันธ์กับมูลค่าตามบัญชี
<p>การรับรู้รายได้จากการขาย</p> <p>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายการบัญชีที่มีมูลค่าสูงเป็นนัยสำคัญและเป็นรายการที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 รายได้จากการขายมีมูลค่าตามบัญชี จำนวนเงิน 293.88 ล้านบาท</p> <p>ข้าพเจ้าเห็นว่ารายการบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องความสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากเป็นรายการบัญชีที่มีมูลค่าสูงเป็นสาระสำคัญต่อการเงิน</p>	<p>วิธีการตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากการสอบถามเพื่อทำความเข้าใจ ยังรวมถึงการสุ่มทดสอบ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินประสิทธิภาพและทดสอบระบบการควบคุมภายในเกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ - ตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปี ประกอบด้วย สัญญาซื้อขาย หลักฐานการรับชำระเงิน เอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ และเงื่อนไขตามทีระบุไว้ในสัญญาซื้อขาย - ทดสอบการให้ส่วนลดการค้าและส่วนลดจากการรับประกันผลตอบแทน - ตรวจสอบยอดขายกับเอกสารประกอบการขายช่วงใกล้วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีและหลังรอบระยะเวลาบัญชี - ตรวจสอบรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี



ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น) ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีนั้นจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า ปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ หรือ

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

การจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องและการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

การตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยซึ่งผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง



- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูลการแสดงผลข้อมูลที่ไมตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้า และมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ



จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นายบรรจง พิชญประสาธน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7147

บริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพฯ 24 กุมภาพันธ์ 2561



บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

บาท

	หมายเหตุ	2560	2559
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	236,653,977.42	36,560,779.54
ลูกหนี้อื่น		26,917.00	23,667.00
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4, 6	373,570,473.92	345,907,944.80
สินค้าคงเหลือ		533,825.32	547,709.80
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7	77,361,272.73	25,202,874.24
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		688,146,466.39	408,242,975.38
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน		410,716.23	1,700,667.38
ที่ดินรอการพัฒนา	8	219,530,771.81	60,341,586.81
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9	50,160,209.63	49,619,753.60
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		1,318,097.03	1,675,246.86
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	10	9,249,499.40	4,719,664.05
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		773,455.00	526,585.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		281,442,749.10	118,583,503.70
รวมสินทรัพย์		969,589,215.49	526,826,479.08

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

บาท

	หมายเหตุ	2560	2559
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	12	25,000,000.00	115,000,000.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4, 13	18,989,149.19	3,179,113.76
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	341,383.77	12,106,843.04
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		5,795,786.11	14,037,923.41
เงินรับล่วงหน้า		327,395,172.50	138,627,540.00
ประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		4,974,488.96	3,802,324.52
เงินประกันผลงาน		1,545,888.85	400,349.50
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		2,844,013.11	1,156,401.14
รวมหนี้สินหมุนเวียน		386,885,882.49	288,310,495.37
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	16	50,000,000.00	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	17	201,346.50	538,591.19
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	18	7,476,073.03	5,726,917.03
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		57,677,419.53	6,265,508.22
รวมหนี้สิน		444,563,302.02	294,576,003.59
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 400,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		200,000,000.00	200,000,000.00
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	19		
หุ้นสามัญ 400,000,000 หุ้น ในปี 2560			
และ 280,000,000 หุ้น ในปี 2559 ชำระเต็มมูลค่าแล้ว		200,000,000.00	140,000,000.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	19	191,414,235.80	-
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	21	13,652,000.00	11,552,000.00
ยังไม่ได้จัดสรร		119,959,677.67	80,698,475.49
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		525,025,913.47	232,250,475.49
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		969,589,215.49	526,826,479.08

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท ร่มโพธิ์ หรือเพอร์ดี จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

บาท

	หมายเหตุ	2560	2559
รายได้จากการขายและการให้บริการ	4	293,881,601.33	362,795,980.42
ต้นทุนขายและการให้บริการ	23	(163,311,995.10)	(179,857,300.50)
กำไรขั้นต้น		130,569,606.23	182,938,679.92
รายได้อื่น		7,340,287.77	3,586,289.50
ค่าใช้จ่ายในการขาย	23	(17,403,541.35)	(18,942,795.61)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4, 23	(66,242,633.81)	(49,851,609.10)
ต้นทุนทางการเงิน	24	(5,519,567.07)	(3,680,553.17)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		48,744,151.77	114,050,011.54
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25	(7,859,860.79)	(23,071,120.22)
กำไรสำหรับปี		40,884,290.98	90,978,891.32
กำไรต่อหุ้น	3		
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.13	0.48
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		304,328,767	188,904,110
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น			
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน			
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์			
ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	18	596,139.00	55,904.00
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่			
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน	25	(119,227.80)	(11,180.80)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น-สุทธิจากภาษีเงินได้		476,911.20	44,723.20
กำไรเบ็ดเสร็จรวม		41,361,202.18	91,023,614.52

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท รมโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
				สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2559		70,000,000.00	-	4,250,000.00	75,376,860.97	149,626,860.97
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	19	70,000,000.00	-	-	-	70,000,000.00
เงินปันผลจ่าย	20	-	-	-	(78,400,000.00)	(78,400,000.00)
สำรองตามกฎหมาย	21	-	-	7,302,000.00	(7,302,000.00)	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวม		-	-	-	91,023,614.52	91,023,614.52
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		140,000,000.00	-	11,552,000.00	80,698,475.49	232,250,475.49
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	19	60,000,000.00	191,414,235.80	-	-	251,414,235.80
สำรองตามกฎหมาย	21	-	-	2,100,000.00	(2,100,000.00)	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวม		-	-	-	41,361,202.18	41,361,202.18
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		200,000,000.00	191,414,235.80	13,652,000.00	119,959,677.67	525,025,913.47

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

บาท

	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไรก่อนภาษีเงินได้	48,744,151.77	114,050,011.54
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน		
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	9,716,118.75	6,457,879.51
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	42,019.75	1,458,882.15
ดอกเบี้ยรับ	(494,493.65)	(168,863.15)
ต้นทุนทางการเงิน	5,519,567.07	3,680,553.17
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	63,527,363.69	125,478,463.22
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน		
ถูกหนี้อื่น	(3,250.00)	(23,667.00)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(29,133,476.86)	111,084,897.23
สินค้าคงเหลือ	13,884.48	905,581.52
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(52,158,398.49)	(6,345,572.74)
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	1,289,951.15	100,803.72
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(246,870.00)	306,535.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	15,810,035.43	(34,839,218.68)
เงินรับล่วงหน้า	188,767,632.50	(69,640,148.00)
ประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,172,164.44	998,536.60
เงินประกันผลงาน	1,145,539.35	(4,681,350.69)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,345,295.00	2,090,487.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,687,611.97	386,277.21
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	194,217,482.66	125,821,624.39
รับดอกเบี้ย	494,493.65	168,863.15
จ่ายภาษีเงินได้	(20,751,061.24)	(12,776,633.00)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	173,960,915.07	113,213,854.54

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

บาท

	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		
ซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(159,189,185.00)	-
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(9,526,210.08)	(1,094,306.49)
จำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,803.74	-
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(197,008.40)	(1,049,668.93)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(168,909,599.74)	(2,143,975.42)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	115,000,000.00
จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	(90,000,000.00)	-
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	50,000,000.00	-
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	60,000,000.00
จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(11,663,714.94)	(244,479,177.25)
จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(438,989.02)	(510,493.75)
จ่ายคืนทุนทางการเงิน	(4,269,649.29)	(9,894,381.59)
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	251,414,235.80	70,000,000.00
เงินปันผลจ่าย	-	(78,400,000.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	195,041,882.55	(88,284,052.59)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	200,093,197.88	22,785,826.53
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	36,560,779.54	13,774,953.01
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	236,653,977.42	36,560,779.54

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดทะเบียนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 53 ถนนสุคนธ์สวัสดิ์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร

บริษัทได้แปรสภาพบริษัทเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559 บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 บริษัทได้จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยใน “ตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai)”

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2561

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (“มาตรฐานการรายงานทางการเงิน”) รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทและนำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทยโดยจัดทำเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ

การจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ในการประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากการประเมินในอดีตและปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวด นั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

การประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีให้ใช้มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และแนวปฏิบัติทางบัญชี ฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบบัญชีเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 ดังต่อไปนี้



มาตรฐานการบัญชี

- ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 104 (ปรับปรุง 2559)
- ฉบับที่ 105 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง

- การนำเสนองบการเงิน
- สินค้าคงเหลือ
- งบกระแสเงินสด
- นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
- เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
- สัญญาก่อสร้าง
- ภาษีเงินได้
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- สัญญาเช่า
- รายได้
- ผลประโยชน์ของพนักงาน
- การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
- ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- ต้นทุนการกู้ยืม
- การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- การบัญชีและการรายงาน โครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
- งบการเงินเฉพาะกิจการ
- เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า
- การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
- กำไรต่อหุ้น
- การรายงานทางการเงินระหว่างกาล
- การด้อยค่าของสินทรัพย์
- ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
- สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- เกษตรกรรม
- การบัญชีสำหรับการปรับโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา
- การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน



มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2559)	การรวมธุรกิจ
ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2559)	สัญญาประกันภัย
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2559)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
ฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2559)	การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)	ส่วนงานดำเนินงาน
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	งบการเงินรวม
ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559)	การร่วมการงาน
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น
ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2559)	การวัดมูลค่ายุติธรรม
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับ กิจกรรมดำเนินงาน
ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559)	สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งงูใจที่ให้แก่ผู้เช่า
ฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2559)	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือผู้ถือหุ้น
ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559)	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2559)	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2559)	รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2559)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2559)	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2559)	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุง สภาพแวดล้อม
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2559)	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง



การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	การรายงานทางการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559)	ข้อตกลงสัมปทานบริการ
ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2559)	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
ฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2559)	ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำและ ปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559)	สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2559)	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559)	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2559)	ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองขุดหิน
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2559)	เงินที่นำส่งรัฐ

แนวปฏิบัติทางการบัญชี

เรื่อง

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

ระหว่างปี บริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐานการรายงานทางการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

ระหว่างปี สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีให้ใช้มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงินในปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าว



3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์การวัดค่าในการจัดทำงบการเงิน

นอกจากที่เปิดเผยไว้ในหัวข้ออื่น ๆ ในสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุประกอบงบการเงินอื่น ๆ เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินใช้ราคาทุนเดิม

รายได้

จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดพักอาศัยเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อ

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้าฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้น หรือมีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการขายสินค้าและไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือหรือมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะต้องรับคืนสินค้า

รายได้จากการให้บริการรับรู้รายได้เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่าย

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืม ประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง



ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

บริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน – โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

บริษัทดำเนินการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่เป็นแผนจ่ายสมทบที่กำหนดการจ่ายสมทบไว้เป็นกองทุน โดยสินทรัพย์ของกองทุนแยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสมทบเข้ากองทุนจากทั้งพนักงานและบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและภาระหนี้สินตามโครงการสมทบเงินจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกี่ยวข้อง

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน – โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานและส่วนที่บริษัทกำหนดเพิ่มเติมบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงาน of พนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

เมื่อผลประโยชน์พนักงานมีการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผลประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำงานให้กับบริษัทในอดีตของพนักงานจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตามอายุงานคงเหลือโดยเฉลี่ยจนกระทั่งผลประโยชน์ได้มีการจ่ายจริง

เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง บริษัทรับรู้ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทั้งจำนวน

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

บริษัทรับรู้ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างเป็นหนี้สินและค่าใช้จ่าย เมื่อบริษัทยกเลิกการจ้างพนักงานหรือกลุ่มของพนักงานก่อนวันเกษียณตามปกติ

ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อน ๆ



ภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชี บริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้นและมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ บริษัทเชื่อว่าได้บันทึกภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคตซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษีและจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐานและอาจเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆ อาจทำให้บริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปีที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนักการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รื้อการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสด เงินฝากธนาคารกระแสรายวันและออมทรัพย์ เงินฝากธนาคารที่มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารคิดภาระหลักประกัน

ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้

การประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต การวิเคราะห์อายุของหนี้ที่ค้างค้างและภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ดังนั้น การปรับปรุงค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญอาจมีขึ้นได้ในอนาคต



ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยแสดงสุทธิจากการตัดบัญชีเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ราคาทุน ประกอบด้วย ที่ดิน งานก่อสร้าง รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืมเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดการคำนวณราคาทุน

ที่ดิน	-	ราคาซื้อที่ดิน ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและการพัฒนาที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ย โดยปันส่วนราคาทุนตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับขายของแต่ละโครงการ
งานก่อสร้าง	-	ต้นทุนงานก่อสร้าง ประกอบด้วย ค่าออกแบบ ต้นทุนงานก่อสร้างอาคารห้องชุด สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปันส่วนราคาทุนตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับขาย
ต้นทุนการกู้ยืม	-	ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก่อนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะพัฒนาแล้วเสร็จปันส่วนราคาทุนตามเนื้อที่หรือพื้นที่สำหรับขาย

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย โดยประมาณ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

บริษัทบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การคำนวณหาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่สำหรับขาย

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จนแล้วเสร็จจากประมาณการในการประกอบธุรกิจและมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงในราคาทุนตามวิธีเข้าก่อนออกก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนสินค้า ประกอบด้วย ต้นทุนที่ซื้อ ต้นทุนในการตัดแปลง หรือต้นทุนอื่น เพื่อให้สินค้าอยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน

ดอกเบี้ยจ่ายเฉพาะที่เกิดจากการกู้ยืมเพื่อใช้ในการได้มาซึ่งที่ดินและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และจะหยุดบันทึกเมื่อที่ดินอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์



และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับงานก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์หรือหยุดชะงักลง ดอกเบี้ยจะถูกบันทึกเป็นต้นทุนอีกก็ต่อเมื่อมีกิจกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งหนึ่ง

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่จะใช้พัฒนาต่อไปในอนาคตซึ่งแสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน แสดงในราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง ซึ่งรวมต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่

ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้น ให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีรูปแบบและอายุการให้ประโยชน์ที่ต่างกัน ต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแตกต่างหากจากกัน

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือ ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนสินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งบริษัทได้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนส่วนใหญ่จากการครอบครองสินทรัพย์ที่เช่านั้น ๆ จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินและส่วนที่จะหักจากหนี้สินตามสัญญาเช่า เพื่อให้ให้อัตราดอกเบี้ยเมื่อเทียบกับยอดหนี้ที่คงเหลืออยู่ในแต่ละงวดมีอัตราคงที่ ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อสังหาริมทรัพย์นั้นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าตามบัญชี



ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดออกจากบัญชีด้วยมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากจำนวนที่คิดค่าเสื่อมราคาของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วย ราคาทุนของสินทรัพย์หรือมูลค่าอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน จำนวนโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	2 - 20 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละงวดบัญชี วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่เช่าจะเป็นวิธีการเดียวกันกับการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท

บริษัท ไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์และมูลค่าคงเหลือ ได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่บริษัทซื้อและมีอายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอนแสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตโดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องนั้น รายจ่ายอื่นรวมถึงค่าความนิยมและตราผลิตภัณฑ์ที่เกิดขึ้นภายในรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือมูลค่าอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์



ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มต้นจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์

5 ปี

บริษัทไม่ได้คิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และมูลค่าคงเหลือได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

การด้อยค่า

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของบริษัทได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน หรือยังไม่พร้อมให้ประโยชน์จะถูกประมาณทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันกับที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้รับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อมีการลดลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อขายซึ่งได้บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และมีความชัดเจนว่าสินทรัพย์ดังกล่าวมีการด้อยค่า ผลขาดทุนซึ่งเคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ถึงแม้ว่าจะยังไม่ได้มีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ผลขาดทุนที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมในปัจจุบันของสินทรัพย์กับราคาทุนที่ซื้อหักด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ๆ ซึ่งเคยรับรู้แล้วในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า การประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ประมาณจากกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์

การกลับรายการด้อยค่า

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของความนิยมนจะไม่มีการปรับปรุงกลับรายการ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมินทุกรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการ



ค้อยค่าหรือไม่ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ผลขาดทุนจากการค้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่ายสะสม เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกผลขาดทุนจากการค้อยค่ามาก่อน

สัญญาเช่าการเงิน

บริษัทบันทึกสัญญาเช่าการเงินเป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า หรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ค่าเช่าที่จ่ายชำระจะเป็นส่วนเป็นส่วนของค่าใช้จ่ายทางการเงินและส่วนที่ไปลดเงินต้น ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะเป็นส่วนไปสู่วัดต่าง ๆ ตลอดอายุสัญญาเช่า เพื่อให้อัตราดอกเบี้ยเมื่อเทียบกับยอดหนี้ที่คงเหลืออยู่ในแต่ละงวดมีอัตราคงที่

ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินก็ต่อเมื่อบริษัทมีภาระหนี้สินเกิดขึ้นจากข้อพิพาททางกฎหมาย หรือภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว โดยจำนวนภาระหนี้สินดังกล่าวสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ ถ้าผลกระทบดังกล่าวเป็นนัยสำคัญ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน

ประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทประมาณการต้นทุนสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างสำหรับหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้รับรู้รายได้จากการขายไปแล้วของแต่ละโครงการจากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ต้องใช้ในการให้บริการก่อสร้างจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ บริษัทจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

เงินปันผลจ่าย

เงินปันผลจ่ายและเงินปันผลจ่ายระหว่างกาลบันทึกในงบการเงินในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัทได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้



กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 คำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในระหว่างปี ทั้งนี้ได้มีการปรับจำนวนหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เพื่อสะท้อนผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น (ดูหมายเหตุ 17) โดยกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของปีก่อนถูกคำนวณขึ้นใหม่ โดยถือเสมือนว่าการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของงวดแรกสุดที่เสนอรายงาน แสดงได้ดังนี้

	2560	2559
กำไรสำหรับปี (บาท)	40,884,290.98	90,978,891.32
หุ้นสามัญตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		
หุ้นสามัญ ณ วันต้นปี	280,000,000	140,000,000
ผลกระทบจากการออกหุ้นสามัญ	24,328,767	48,904,110
หุ้นสามัญตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	304,328,767	188,904,110
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.13	0.48

การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องกำหนดให้ต้องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหารราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่บริษัทประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ



4. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีส่วนหนึ่งกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบุคคลหรือกิจการเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการถือหุ้นและ/หรือมีกรรมกร่วมกันหรือเป็นสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิด รายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญที่รวมไว้ในงบการเงินใช้ราคาตามปกติธุรกิจโดยถือตามราคาตลาดทั่วไป หรือในราคาที่แตกต่างกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายการบัญชีและรายการค้าที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

	บาท	
	2560	2559
รายได้จากการขาย		
คุณประเสริฐ วรรณเจริญ	2,580,282.00	-
ซื้อวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง		
บริษัท พนา๑๐๐ เมืองต้นไม้ จำกัด	1,050,000.00	-
บริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด	-	25,273.95
บริษัท สาม ชันวา จำกัด	41,436.29	-
ค่าเช่าสำนักงาน		
บริษัท สาม ชันวา จำกัด	480,000.00	480,000.00
ค่าซ่อมแซม		
บริษัท สาม ชันวา จำกัด	42,468.30	391,743.05

ยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

	บาท	
	2560	2559
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท สาม ชันวา จำกัด	41,436.29	-

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับบริษัท สามชันวา จำกัด กำหนดระยะเวลา 12 เดือน อัตราค่าเช่าต่อเดือน จำนวนเงิน 0.04 ล้านบาท



ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

	บาท	
	2560	2559
ผลประโยชน์ระยะสั้น	17,391,678.46	14,688,790.96
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,431,907.00	1,387,077.00
รวม	18,823,585.46	16,075,867.96

ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการบริษัท ตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัท

ค่าตอบแทนกรรมการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนเงิน 1.94 ล้านบาท (ปี 2559: 0.67 ล้านบาท)

ลักษณะความสัมพันธ์

ชื่อบริษัท/บุคคล	ประเทศ/		ลักษณะความสัมพันธ์
	สัญชาติ	ความสัมพันธ์	
บริษัท สาม ชันวา จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท พนา๑๐๐๐ เมืองต้นไม้ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลในครอบครัวใกล้ชิด
บริษัท โมโน กรุ๊ป จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลในครอบครัวใกล้ชิด
คุณประเสริฐ วรรณเจริญ	ไทย	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นและผู้บริหาร

หลักเกณฑ์ในการคิดรายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการขาย	ราคาขายสุทธิหักส่วนลดสำหรับพนักงาน อัตราร้อยละ 15 ของราคาขายสุทธิ (สวัสดิการพนักงาน)
ค่าเช่าสำนักงาน	ตามสัญญาที่ตกลงกัน
ค่าซ่อมแซม	ราคาตลาด
ซื้อวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	ราคาตลาด



5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

	บาท	
	2560	2559
เงินสด	700,000.00	300,000.00
เงินฝากธนาคาร	235,953,977.42	36,260,779.54
รวม	236,653,977.42	36,560,779.54

6. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

	บาท	
	2560	2559
อสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย		
ห้องชุดพักอาศัย	140,991,295.81	257,160,259.49
อุปกรณ์ตกแต่งภายใน	12,865,765.39	22,816,658.08
รวม	153,857,061.20	279,976,917.57
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา		
ที่ดิน	43,187,594.34	25,618,440.54
งานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนอื่น	176,295,681.39	40,312,586.69
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	230,136.99	-
รวม	219,713,412.72	65,931,027.23
รวมทั้งหมด	373,570,473.92	345,907,944.80

รายการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สรุปได้ดังนี้

		บาท	
	หมายเหตุ	2560	2559
โอนเข้ามาจากที่ดินรอพัฒนา	8	-	38,877,043.53
โอนออกไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9	(221,029.96)	(1,710,921.60)
ต้นทุนขายและดอกเบี้ยจ่าย		131,240,136.54	(154,057,084.00)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	24	230,136.99	6,213,828.00



ระหว่างปี 2560 บริษัทได้จัดจ้างองค์กรสิทธิห้องชุดของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีอยู่แล้วในปัจจุบันและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าของโครงการดังกล่าว เพื่อให้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น วงเงิน 300 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 16)

เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2560 บริษัทได้เบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 294.50 ล้านบาท และวงเงินเบิกเกินบัญชี จำนวนเงิน 10 ล้านบาท พร้อมทั้งไถ่ถอนหลักประกัน (ดูหมายเหตุ 11 และ 15)

7. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

	บาท	
	2560	2559
ต้นทุนส่วนเพิ่มเพื่อการได้มาซึ่งสัญญา	75,198,743.78	23,528,478.20
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	644,770.79	1,605,538.34
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อสินค้า	1,331,736.71	-
อื่น ๆ	186,021.45	68,857.70
รวม	77,361,272.73	25,202,874.24

8. ที่ดินรอการพัฒนา

รายการเปลี่ยนแปลงของที่ดินรอการพัฒนา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

	บาท	
	หมายเหตุ	
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559		101,441,304.54
ซื้อ/โอนเข้า		-
จำหน่าย/โอนออก		-
โอนออกไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9	(2,222,674.20)
โอนออกไปต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6	(38,877,043.53)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		60,341,586.81
ซื้อ/โอนเข้า		159,189,185.00
จำหน่าย/โอนออก		-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		219,530,771.81

บริษัทได้จัดจ้างที่ดินรอการพัฒนาเพื่อให้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ระยะยาวจากบริษัทอื่น (ดูหมายเหตุ 12 และ 16)



9. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

บาท

	ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องคกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	3,759,402.36	48,457,637.86	5,498,815.07	4,562,145.00	-	62,278,000.29
ซื้อ/โอนเข้า	-	81,320.00	538,509.62	-	474,476.51	1,094,306.13
โอนเข้ามาจากที่ดินรอตพัฒนา	-	2,222,674.20	-	-	-	2,222,674.20
โอนเข้ามาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,691,721.63	-	-	19,200.00	1,710,921.63
จำหน่าย/โอนออก	-	(3,411,211.34)	(85,956.48)	-	-	(3,497,167.82)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	3,759,402.36	49,042,142.35	5,951,368.21	4,562,145.00	493,676.51	63,808,734.43
ซื้อ/โอนเข้า	-	8,106,371.76	2,134,544.79	-	7,390,438.29	17,631,354.84
โอนเข้ามาจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	221,029.96	221,029.96
จำหน่าย/โอนออก	-	-	(74,380.22)	-	(8,105,144.76)	(8,179,524.98)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	3,759,402.36	57,148,514.11	8,011,532.78	4,562,145.00	-	73,481,594.25
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	-	7,615,143.38	1,744,535.15	728,269.07	-	10,087,947.60
ค่าเสื่อมราคา	-	4,566,737.82	1,083,512.16	489,069.28	-	6,139,319.26
จำหน่าย/โอนออก	-	(2,000,668.42)	(37,617.61)	-	-	(2,038,286.03)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	10,181,212.78	2,790,429.70	1,217,338.35	-	14,188,980.83
ค่าเสื่อมราคา	-	7,342,843.25	1,292,586.74	530,269.47	-	9,165,699.46
จำหน่าย/โอนออก	-	-	(33,295.67)	-	-	(33,295.67)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	17,524,056.03	4,049,720.77	1,747,607.82	-	23,321,384.62
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	3,759,402.36	38,860,929.57	3,160,938.51	1,192,757.18	493,676.51	47,467,704.13
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	2,152,049.47	-	2,152,049.47
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	3,759,402.36	38,860,929.57	3,160,938.51	3,344,806.65	493,676.51	49,619,753.60
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	3,759,402.36	39,624,458.08	3,961,812.01	1,227,978.91	-	48,573,651.36
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	1,586,558.27	-	1,586,558.27
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	3,759,402.36	39,624,458.08	3,961,812.01	2,814,537.18	-	50,160,209.63



ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ได้แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จดังนี้

	บาท	
	2560	2559
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
แสดงไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,165,699.46	6,139,319.26
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ได้ตัด		
ค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่	285,807.56	283,767.56

บริษัท ได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในปัจจุบันและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น (ดูหมายเหตุ 12)

10. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

	บาท	
	2560	2559
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	9,249,499.40	4,719,664.05

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปี มีดังนี้

	บาท						
	1 มกราคม 2559	กำไร	ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม 2559	กำไร	ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม 2560
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
ประมาณการหนี้สิน	497,109.00	266,552.11	-	763,661.11	231,236.68	-	994,897.79
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	738,466.81	403,720.39	(11,180.80)	1,131,006.40	483,436.01	(119,227.80)	1,495,214.61
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	451,450.07	390,157.65	-	841,607.72	780,385.22	-	1,621,992.94
ส่วนลดจากการรับประกันผลตอบแทน	-	1,983,388.82	-	1,983,388.82	3,154,005.24	-	5,137,394.06
รวม	1,687,025.88	3,043,818.97	(11,180.80)	4,719,664.05	4,649,063.15	(119,227.80)	9,249,499.40

11. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร

วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วย

ประเภทสินเชื่อ	วงเงิน	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	10.00	MOR

ในระหว่างปี 2560 บริษัท ได้ปิดวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวนเงิน 10 ล้านบาท พร้อมทั้งไถ่ถอนหลักประกัน (ดูหมายเหตุ 6)



12. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

ล้านบาท	กำหนดระยะเวลา	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย	
วงเงิน	จ่ายชำระหนี้	ต่อปี (ร้อยละ)	การจ่ายชำระหนี้
119	ภายในเดือนเมษายน 2561	MLR	ชำระคืนเงินต้นเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และส่วนที่เหลือชำระภายในเดือน เมษายน 2561

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สรุปได้ดังนี้

	บาท	
	2560	2559
ยอดยกมา	115,000,000.00	-
เพิ่มขึ้น	-	115,000,000.00
ลดลง	(90,000,000.00)	-
ยอดคงเหลือ	25,000,000.00	115,000,000.00

บริษัทได้จัดงานท่องเที่ยวที่โครงการพัฒนาและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ดูหมายเหตุ 8 และ 9) เพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและกรรมการบริษัทได้ค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว

13. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

	บาท	
	2560	2559
เจ้าหนี้การค้า	9,524,039.17	390,088.97
เจ้าหนี้อื่น		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,410,608.18	2,227,484.79
เจ้าหนี้อื่น	5,054,501.84	561,540.00
รวม	9,465,110.02	2,789,024.79
รวมทั้งหมด	18,989,149.19	3,179,113.76



14. หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

		บาท	
	หมายเหตุ	2560	2559
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	15	-	11,663,714.94
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	16	341,383.77	443,128.10
รวม		341,383.77	12,106,843.04

15. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วย

	บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	11,663,714.94
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(11,663,714.94)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-

รายละเอียดเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

สถาบันการเงิน	วงเงิน	จำนวนบาท มูลค่าหนี้	กำหนดระยะเวลา	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย ต่อปี(ร้อยละ)	การชำระหนี้
ธนาคารพาณิชย์	4.50	0.38	ภายใน มีนาคม 2560	MLR	ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน เดือนละ 0.14 ล้านบาท
	290.00	11.28	ภายใน มีนาคม 2560	MLR	ชำระเงินต้นในอัตราร้อยละ 70 ของสัญญา จะซื้อจะขาย เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อปลอดจำนองห้องชุด ชำระดอกเบี้ย เป็นรายเดือน
รวม		11.66			



การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

	บาท	
	2560	2559
ยอดยกมา	11,663,714.94	196,142,892.19
เพิ่มขึ้น	-	60,000,000.00
ลดลง	(11,663,714.94)	(244,479,177.25)
ยอดคงเหลือ	-	11,663,714.94

บริษัท ได้จัดจ้างองกรณ์สิทธิห้องชุดของ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุ 6)

ในระหว่างปี 2560 บริษัท ได้ปิดวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 294.50 ล้านบาท พร้อมทั้งได้ถอนหลักประกัน (ดูหมายเหตุ 6)

16. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวบริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ประกอบด้วย

ด้านบาท	กำหนดระยะเวลา	อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย	
วงเงิน	จ่ายชำระหนี้	ต่อปี (ร้อยละ)	การจ่ายชำระหนี้
300	ภายในเดือนพฤศจิกายน 2564	MLR-1	ชำระคืนเงินต้น
			งวดแรกเดือน พฤศจิกายน 2562 ไม่น้อยกว่า 100 ล้านบาท
			งวดสองเดือน พฤศจิกายน 2563 ไม่น้อยกว่า 100 ล้านบาท
			งวดสามเดือน พฤศจิกายน 2564 ไม่น้อยกว่า 100 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 สรุปได้ดังนี้

	บาท
ยอดยกมา	-
เพิ่มขึ้น	50,000,000.00
ลดลง	-
ยอดคงเหลือ	50,000,000.00

บริษัท ได้จัดจ้างที่ดินระหว่างพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุ 6 และ 8) เพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืม



17. หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

บาท

ปี	2560			2559		
	มูลค่าปัจจุบัน	ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	ค่าเช่าขั้นต่ำ	มูลค่าปัจจุบัน	ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	ค่าเช่าขั้นต่ำ
1	341,383.77	20,236.23	361,620.00	443,128.10	37,843.90	480,972.00
2 - 5	201,346.50	2,217.50	203,564.00	538,591.19	25,592.81	564,184.00
	542,730.27	22,453.73	565,184.00	981,719.29	63,436.71	1,045,156.00

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าการเงินเพื่อซื้อยานพาหนะ กำหนดผ่อนชำระเป็นรายเดือน ๆ ละ 0.04 ล้านบาท ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวนเงิน 0.34 ล้านบาท (ปี 2559: 0.44 ล้านบาท) แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียน

กรรมการบริษัทได้ค้ำประกันหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

18. ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

บาท

	2560	2559
โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน		
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน	7,476,073.03	5,726,917.03
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	7,476,073.03	5,726,917.03



การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

	บาท	
	2560	2559
โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน		
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	5,726,917.03	3,692,334.03
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2,189,815.00	1,993,412.00
ต้นทุนดอกเบี้ย	155,480.00	97,075.00
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
ผล(กำไร)ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(802,841.00)	(55,904.00)
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	282,488.00	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(75,786.00)	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7,476,073.03	5,726,917.03

บริษัทกำหนดโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นไปตามการจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานซึ่งให้สิทธิแก่พนักงานที่เกษียณอายุและทำงานครบระยะเวลาที่กำหนด เช่น 10 ปีขึ้นไป ได้รับเงินชดเชยไม่น้อยกว่าอัตราเงินเดือนสุดท้าย 300 วัน หรือ 10 เดือน ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 (แสดงด้วยค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) มีดังนี้

	2560	2559
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	2.15	2.67
อัตราการขึ้นเงินเดือน (ร้อยละ)	5.00	5.00
อัตราการลาออก (ร้อยละ)	0.00 - 19.00	0.00 - 15.00
เกษียณอายุ	60 ปี	60 ปี
อัตรามรณะ	ตารางมรณะปี 2560	ตารางมรณะปี 2551
อัตราการทุพพลภาพ	5	5



ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจากรางงานของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สรุปได้ดังนี้

	บาท	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลง 1%)	(471,954.00)	543,894.00
อัตราการเงินเดือน (เปลี่ยนแปลง 1%)	522,693.00	(464,102.00)
อัตราการลาออก (เปลี่ยนแปลง 1%)	(497,024.00)	157,659.00

19. ทุนเรือนหุ้น

- 19.1 ระหว่างวันที่ 16 - 18 ตุลาคม 2560 บริษัทได้นำหุ้นสามัญ จำนวน 7.20 ล้านหุ้น เปิดให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานบริษัทจองซื้อหุ้น และวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 เปิดให้ประชาชนทั่วไปจองซื้อหุ้น จำนวน 112.80 ล้านหุ้น โดยเสนอขายในราคาหุ้นละ 2.20 บาท

บริษัทได้รับชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวนเงินรวม 264 ล้านบาท (บริษัทบันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุน จำนวนเงิน 12.59 ล้านบาท เป็นรายการหักในบัญชีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ)

เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2560 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์ จากการรับชำระเงินเพิ่มทุนหุ้นสามัญดังกล่าวจากเดิมจำนวนเงิน 140 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท

- 19.2 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติ ดังต่อไปนี้

19.2.1 การแปรสภาพบริษัทจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชน

19.2.2 เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมมูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท

19.2.3 เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม จำนวนเงิน 140 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 120 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่

19.2.3.1 กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานบริษัท จำนวน 7.20 ล้านหุ้น

19.2.3.2 ประชาชนทั่วไปครั้งแรก (Initial Public Offering: IPO) จำนวน 112.80 ล้านหุ้น

บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้และเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559

19.2.4 การนำหุ้นสามัญของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (Market for Alternative Investment : mai) รวมทั้งมอบอำนาจให้คณะกรรมการ และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมาย และ/หรือ บุคคลที่กรรมการมีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการนำหุ้นสามัญของบริษัทเข้าดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว



19.3 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม จำนวนเงิน 70 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 140 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทได้เรียกชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน

บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2559

20. การจ่ายเงินปันผล

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 112 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 78.40 ล้านบาท และจัดสรรสำรองตามกฎหมาย จำนวนเงิน 2.75 ล้านบาท

21. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรอง ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน

22. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้ ในปัจจุบันกองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

23. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

	บาท	
	2560	2559
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	41,082,658.15	30,365,941.60
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	9,716,118.75	6,457,879.51
ค่าส่งเสริมการขาย	32,055,915.01	26,706,610.67
ค่าธรรมเนียม	2,425,916.52	4,655,574.83
ค่าเบี้ยประกันภัย	638,936.96	1,809,411.94
ค่าสาธารณูปโภค	3,511,942.68	2,029,212.27
ค่าใช้จ่ายในการ โอนอสังหาริมทรัพย์	7,609,371.50	12,219,763.00



24. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

	บาท	
	2560	2559
ดอกเบี้ยจ่าย	5,749,704.06	9,894,381.59
หัก ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน	(230,136.99)	(6,213,828.42)
สุทธิ	5,519,567.07	3,680,553.17

25. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 จำนวนเงินในอัตราที่กำหนดโดยกรมสรรพากรจากกำไรทางบัญชีหลังปรับปรุงเงื่อนไขบางประการตามที่ระบุในประมวลรัษฎากร บริษัทบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในแต่ละปีบัญชีและบันทึกภาระส่วนที่ค้างจ่ายเป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน

การลดภาษีเงินได้นิติบุคคล

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 42) พ.ศ. 2559 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 มีนาคม 2559 เป็นต้นไป ให้ลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากอัตราร้อยละ 30 เป็นอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 เป็นต้นไป

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

	บาท	
	2560	2559
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน		
สำหรับปีปัจจุบัน	12,508,923.94	26,114,939.19
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว	(4,649,063.15)	(3,043,818.97)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7,859,860.79	23,071,120.22

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

	บาท	
	2560	2559
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(119,227.80)	(11,180.80)



การกระหยอดเพื่อหาอัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง

	2560		2559	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	บาท	อัตราภาษี (ร้อยละ)	บาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้		48,744,151.77		114,050,011.54
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	9,748,830.35	20	22,810,002.31
รายได้ที่ให้ถือเป็นรายได้ทางภาษี		-		13,500.80
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น		(2,352,460.37)		(59,668.55)
รายจ่ายที่ไม่ให้ถือเป็นรายจ่ายทางภาษี		5,112,553.96		3,351,104.63
ภาษีเงินได้สำหรับปีปัจจุบัน	26	12,508,923.94	23	26,114,939.19
การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว		(4,649,063.15)		(3,043,818.97)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	16	7,859,860.79	20	23,071,120.22

26. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในสำหรับใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานของผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัท คือ กรรมการบริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ฝ่ายบริหารพิจารณาว่าบริษัทมีส่วนงานธุรกิจเพียงส่วนงานเดียว

บริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทย ดังนั้น ฝ่ายบริหารพิจารณาว่าบริษัทมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียว

27. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

27.1 ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเพื่อใช้ในการค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า จำนวนเงิน 0.41 ล้านบาท

27.2 ภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญา ดังต่อไปนี้

27.2.1 สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน อัตราค่าเช่าต่อเดือน จำนวนเงิน 0.04 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 4)

27.2.2 สัญญาว่าจ้างบริการกับบุคคลและบริษัทอื่น อัตราค่าบริการเดือนละ 0.56 ล้านบาท และส่วนที่เหลือ จำนวนเงิน 0.43 ล้านบาท



28. การเปิดเผยเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

บริษัท ไม่มีนโยบายธุรกรรมตราสารทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของข้อมูลทางบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภทได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุข้อ 3

ความเสี่ยงเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินที่มีสาระสำคัญของบริษัท สรุปได้ดังต่อไปนี้

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนของเงินทุนซึ่งบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ทำให้บริษัทเกิดลูกหนี้ความสูญเสียทางการเงินได้ บริษัทได้มีนโยบายในการป้องกันความเสี่ยงนี้โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกหนี้ บริษัทเชื่อว่ามูลค่าสูงสุดของความเสี่ยง คือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้หักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัท บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ซึ่งบริษัทมิได้ทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงไว้

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องหรือความเสี่ยงที่กิจการจะเผชิญกับความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันต่อเวลาต่อภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอาจเกิดจากการที่กิจการไม่สามารถขายสินทรัพย์ทางการเงินได้ทันเวลาด้วยราคาที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์ทางการเงินของบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ความสามารถในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงินขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท



มูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์ทางการเงินโดยส่วนใหญ่เป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งมีการให้สินเชื่อระยะสั้น และหนี้สินทางการเงินโดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นและเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราในตลาด จึงทำให้ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวไม่แตกต่างกับมูลค่ายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ

29. การจัดประเภทรายการใหม่

บริษัทได้จัดประเภทรายการใหม่บางรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินปัจจุบัน

	บาท		
	ก่อน	จัดประเภทรายการ	หลัง
ต้นทุนขายและการให้บริการ	156,991,472.85	22,865,827.65	179,857,300.50
รายได้อื่น	5,243,824.50	(1,657,535.00)	3,586,289.50
ค่าใช้จ่ายในการขาย	43,562,343.73	(24,619,548.12)	18,942,795.61
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	49,755,423.63	96,185.47	49,851,609.10

30. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2561 ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายหุ้นปันผล อัตราการจ่ายหุ้นปันผล คือ หุ้นสามัญ 10 หุ้น ต่อ หุ้นปันผล 1 หุ้น รวมเป็นจำนวน 40 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล อัตราหุ้น 0.0055 บาท รวมเป็น จำนวนเงิน 2.22 ล้านบาท



การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

เนื่องจากตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดให้การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้รายได้ต่อเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารแก่ผู้ซื้อ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงด้านรายได้และกำไรของบริษัทจึงมักจะแปรผันตามกับจำนวนห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี โดยในปีใดที่บริษัทมีการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จและมีจำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากก็มักจะมีกำไรรับรู้รายได้และกำไรในปีนั้นจำนวนมาก ในขณะที่ในปีใดที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการและไม่มีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทก็จะรับรู้รายได้และกำไรในจำนวนที่ไม่สูงนัก เป็นต้น

รายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์อาทิเช่น รายได้จากการขายเฟอร์นิเจอร์พร้อมห้องชุด รายได้ค่าตกแต่ง/ต่อเติมห้องชุดและรายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทจะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารแก่ผู้ซื้อ โดยรายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทในงวดปี 2558-2560 เท่ากับ 127.94 ล้านบาท 362.80 ล้านบาท และ 293.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97.46 ร้อยละ 98.58 และร้อยละ 97.56 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการ เท่ากับ 127.94 ล้านบาท ลดลง 461.65 ล้านบาท หรือมีอัตราการลดลงของรายได้ร้อยละ 78.30 จากปี 2557 ซึ่งการปรับตัวลดลงของรายได้มาจากสองสาเหตุหลัก ซึ่งได้แก่จำนวนห้องชุดพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1 และเฟส 2 ที่ลดลงเนื่องจากโครงการดังกล่าวมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์มาตั้งแต่ปี 2556-2557 จึงทำให้จำนวนห้องชุดพร้อมโอนกรรมสิทธิ์มีจำนวนลดลง และการรอการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เพิ่งเริ่มก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนในเดือนธันวาคม 2558 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

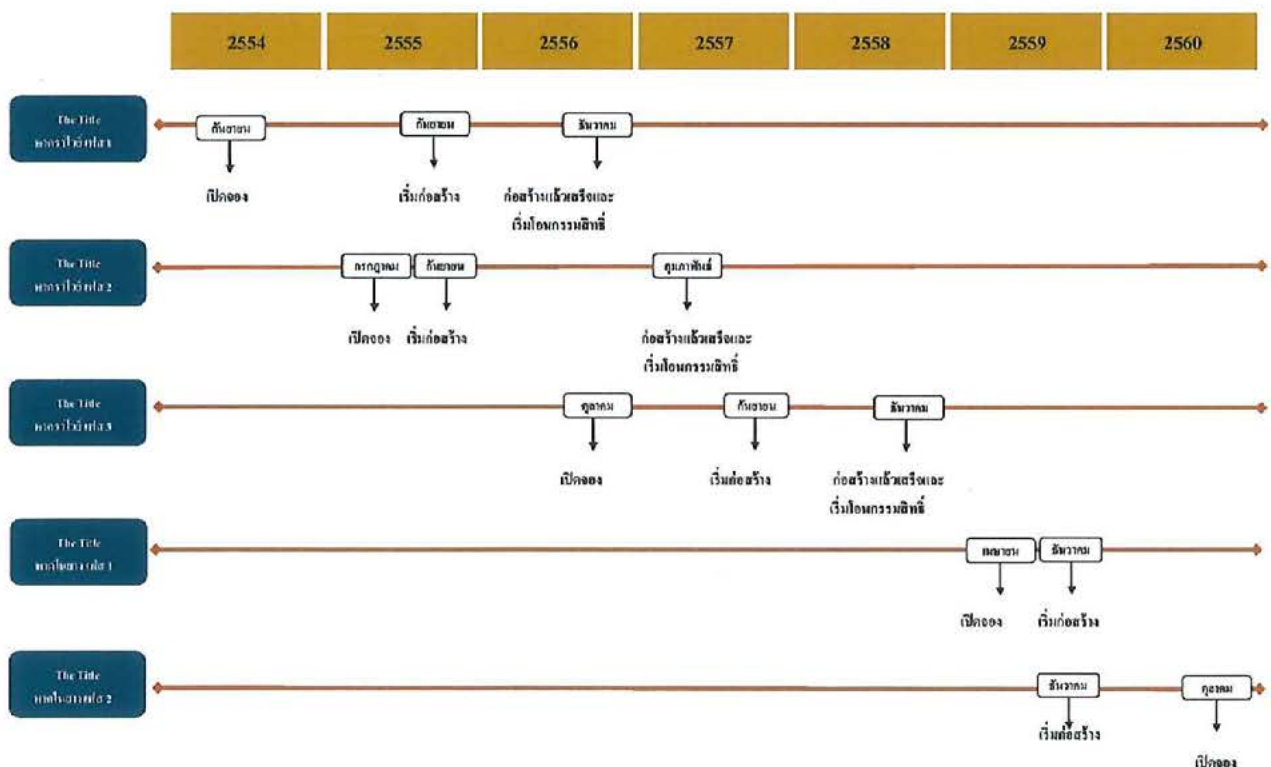
- 1) การรับรู้รายได้ตามจำนวนห้องชุดพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง โดยบริษัทมีจำนวนห้องชุดที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์สำหรับงวดปี 2558 ของโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1 และเฟส 2 เพียง 33 ห้องชุด เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวนห้องชุดที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ 75 ห้องชุด ในขณะที่ปี 2558 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1 จำนวน 12 ห้องชุดมูลค่า 35.92 ล้านบาท และโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 2 จำนวน 12 ห้องชุดมูลค่า 42.29 ล้านบาทซึ่งคิดเป็นร้อยละ 7.50 และร้อยละ 10.00 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของแต่ละโครงการตามลำดับ
- 2) การรอรับรู้รายได้จากโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 โดยโครงการดังกล่าวเปิดตัวและขายแก่ลูกค้าล่วงหน้า (Presale) นับตั้งแต่เดือน ตุลาคม ปี 2556 และมีการก่อสร้างแล้วเสร็จและเพิ่งจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนในเดือนธันวาคมปี 2558 ในขณะที่ลูกค้าอีกส่วนหนึ่งจะรอการโอนกรรมสิทธิ์ไปในปี 2559 โดยในปี 2558 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 จำนวน 11 ห้องชุดมูลค่า 49.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 4.58 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการดังกล่าว



ปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการ เท่ากับ 362.80 ล้านบาท หรือมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ร้อยละ 183.57 จากปี 2558 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ เป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการที่มีการโอนต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา ซึ่ง รายได้หลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 มูลค่า 347.76 ล้านบาท จำนวน 80 ห้องชุดหรือคิดเป็นร้อยละ 33.33 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการดังกล่าว ซึ่งเป็น โครงการที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปลายปี 2558 ในขณะที่ส่วนที่เหลือเป็นการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 2 มูลค่า 7.56 ล้านบาท จำนวน 2 ห้องชุดหรือคิดเป็นร้อยละ 1.67 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการและโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 1 มูลค่า 7.48 ล้านบาท จำนวน 2 ห้องชุดหรือคิดเป็นร้อยละ 1.25 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการตามลำดับ

ปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการ เท่ากับ 293.88 ล้านบาท หรือมีอัตราการลดลงของรายได้ร้อยละ 19.00 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งการลดลงของรายได้ดังกล่าว เป็นผลโดยตรงมาจากยอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ลดลง เนื่องจากปี 2559 เป็นช่วงที่บริษัทเพิ่งก่อสร้างโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 แล้วเสร็จจึงทำให้มีลูกค้าบางส่วนมีความประสงค์ที่จะเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกโครงการรวมกันจำนวน 84 ห้องชุด แบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1 , เฟส 2 และเฟส 3 จำนวน 2 ห้องชุด, 2 ห้องชุดและ 80 ห้องชุดตามลำดับ ในขณะที่ของปี 2560 เป็นช่วงที่บริษัทไม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ จึงมีเพียงการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 จำนวน 69 ห้องชุด มูลค่า 293.88 ล้านบาท

สรุปภาพรวมการเปิดขายโครงการและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด





บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2558-2560 เท่ากับ 10.22 ล้านบาท 90.98 ล้านบาท และ 40.89 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 7.79 ร้อยละ 24.72 และร้อยละ 13.57 ของรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2558 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2557 เท่ากับ 164.29 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 94.14 โดยเป็นผลมาจาก จำนวนห้องชุดพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 1 และเฟส 2 ที่ลดลงเนื่องจากโครงการดังกล่าวมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์มาตั้งแต่ปี 2556-2557 และการรอกการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เพิ่งเริ่มก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนในเดือนธันวาคม 2558 ทำให้ รายได้จากการขายไม่สามารถครอบคลุมต้นทุนคงที่บางส่วน ได้จึงทำให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวลดลงจากร้อยละ 29.50 ในปี 2557 เป็นร้อยละ 7.79 ในปี 2558

ปี 2559 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 80.76 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 789.95 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 เป็นหลัก โดยในปีดังกล่าวบริษัทมียอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกโครงการรวมกันจำนวน 84 ห้องชุด สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2558 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกโครงการรวมกันจำนวน 35 ห้องชุด เนื่องจากเป็นช่วงที่บริษัทไม่มีการรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่กำลังก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวครอบคลุมค่าใช้จ่ายคงที่ของบริษัทและทำให้อัตรากำไรสุทธิปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.72 สูงขึ้นจากปี 2558 ที่มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.79

ปี 2560 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน เท่ากับ 50.09 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 55.06 ในขณะที่อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 13.57 ลดลงจากปีก่อนที่ร้อยละ 45.11 โดยการปรับตัวลดลงของกำไรสุทธิดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการปรับตัวของรายได้ ในขณะที่อัตรากำไรสุทธิที่ลดลงเกิดจากรายได้จากการขายที่ไม่สามารถครอบคลุมต้นทุนคงที่บางส่วนได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 606.60 ล้านบาท 526.83 ล้านบาท และ 969.59 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 68.19 ร้อยละ 65.66 และร้อยละ 38.52 ของสินทรัพย์ทั้งหมดตามลำดับ และที่ดินรอการพัฒนา คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 16.72 ร้อยละ 11.45 และร้อยละ 22.64 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมดตามลำดับ ทั้งนี้จากการพิจารณาโครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทแล้ว จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ของบริษัทเป็นผลโดยตรงมาจากการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ โดยระหว่างโครงการก่อสร้างและยังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทจะบันทึกต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงิน และจะนำต้นทุนดังกล่าวมาบันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์แต่ละห้องชุด และรับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขาย ดังนั้นในปีใดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวนมาก อาทิเช่น ปี 2559 ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 จึงทำให้สินทรัพย์รวมลดลง เป็นต้น ในขณะที่ปีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์น้อยแต่มีการก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการจะส่งผลให้สินทรัพย์รวมเพิ่มสูงขึ้นเช่นในปี 2560 เริ่มมีการก่อสร้างโครงการ The Title ในยาง เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 456.97 ล้านบาท 294.58 ล้านบาทและ 444.56 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 75.33 ร้อยละ 55.92 และร้อยละ 45.85 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของบริษัทได้แก่ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งเป็นเงินที่บริษัทได้รับจากผู้ซื้อ ก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย ซึ่งหนี้สินในปี 2558 เกิดจากรายได้รับล่วงหน้าค่าจองกรรมสิทธิ์โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟสที่ 3 เป็นหลัก และลดลงในปี 2559



เกิดจากการเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟสที่ 3 เช่นเดียวกันในขณะที่เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยของบริษัทมักจะเพิ่มขึ้นเมื่อบริษัทมีแผนจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และลดลงเมื่อบริษัทขายห้องชุดได้ซึ่งจะทยอยชำระหนี้คืนแก่สถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยตามเงื่อนไขที่กำหนดสำหรับในปี 2560 เงินรับล่วงหน้าที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการรับเงินจองเงินดาวน์ของโครงการในบางเฟส 1 ที่เริ่มเปิดตัวตั้งแต่ปลายปี 2559 และ โครงการในบางเฟส 2 ที่เปิดตัวปลายปี 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีส่วนผู้ถือหุ้นจำนวน จำนวน 149.63 ล้านบาท จำนวน 232.25 ล้านบาท และจำนวน 525.02 ล้านบาทตามลำดับซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.67 ร้อยละ 44.08 และร้อยละ 54.15 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลโดยตรงมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของแต่ละปีและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเป็นหลัก ในขณะที่ในช่วงปี 2558 – 2559 บริษัทมีการจ่ายปันผลและเพิ่มทุนซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

ปี 2558 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ได้มีมติเพิ่มทุน จากทุนจดทะเบียนเดิม 5 ล้านบาท เป็น 70 ล้านบาท โดยมีการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 650,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนในอัตราหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 65.00 ล้านบาทและบริษัทมีการจ่ายปันผล

- ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 ในอัตราหุ้นละ 1,500 บาท จากจำนวนหุ้นสามัญ 5 ล้านหุ้น คิดเป็นจำนวน 75.00 ล้านบาท
- ปี 2559 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2559 ได้มีมติจ่ายปันผลในอัตราหุ้นละ 112 บาท จากจำนวนหุ้น 70 ล้านหุ้น คิดเป็นจำนวน 78.40 ล้านบาทและที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2559 ได้มีมติเพิ่มทุน จากทุนจดทะเบียนเดิม 70 ล้านบาท เป็น 140 ล้านบาท โดยมีการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนในอัตราหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 70.00 ล้านบาท

นอกจากนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2559 ได้มีมติเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียนเดิม 140 ล้านบาท เป็น 200 ล้านบาท โดยมีการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 120,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยมีมติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 120,000,000 หุ้น โดยมีรายละเอียดการจัดสรร ดังนี้

- 1) หุ้นสามัญจำนวน 112.80 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่ประชาชน
- 2) หุ้นสามัญจำนวน 7.20 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท

ปี 2560 เมื่อวันที่ 16-18 ตุลาคม 2560 บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญแก่ประชาชนทั่วไป และกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานบริษัท รวม 120,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2.20 บาท โดยได้เปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว 200 ล้านบาท เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2560



การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

รายได้ของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายและการให้บริการ ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น โดยมีรายได้จากการขายและการให้บริการเป็นรายได้หลัก สัดส่วนรายได้ประเภทต่างๆ สามารถจำแนกได้ดังนี้

รายได้จากการขายและการให้บริการ

รายได้จากการขายและการให้บริการของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น รายได้จากการขายเฟอร์นิเจอร์พร้อมห้องชุด รายได้ค่าตกแต่ง/ต่อเติมห้องชุดและรายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทจะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารแก่ผู้ซื้อ โดยรายได้จากการขายและการให้บริการของบริษัทในงวดปี 2558-2560 เท่ากับ 127.94 ล้านบาท 362.80 ล้านบาท และ 293.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97.46 ร้อยละ 98.58 และร้อยละ 97.56 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายและการให้บริการ เท่ากับ 127.94 ล้านบาท มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1 และเฟส 2 ที่มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์มาตั้งแต่ปี 2556-2557 และการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เพิ่งเริ่มก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนในเดือนธันวาคม 2558 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) การรับรู้รายได้ตามจำนวนห้องชุดพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนห้องชุดที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์สำหรับงวดปี 2558 ของโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1 และเฟส 2 จำนวน 24 ห้องชุด รู้เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1 จำนวน 12 ห้องชุดมูลค่า 35.92 ล้านบาท และโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 2 จำนวน 12 ห้องชุดมูลค่า 42.29 ล้านบาทซึ่งคิดเป็นร้อยละ 7.50 และร้อยละ 10.00 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของแต่ละโครงการตามลำดับ
- 2) การรับรู้รายได้จากโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 โดยโครงการดังกล่าวเปิดตัวและขายแก่ลูกค้าล่วงหน้า (Presale) นับตั้งแต่เดือน ตุลาคม ปี 2556 และมีการก่อสร้างแล้วเสร็จและเพิ่งจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนในเดือนธันวาคมปี 2558 ในขณะที่ลูกค้าอีกส่วนหนึ่งจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายในปี 2559 โดยในปี 2558 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 จำนวน 11 ห้องชุดมูลค่า 49.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 4.58 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการดังกล่าว

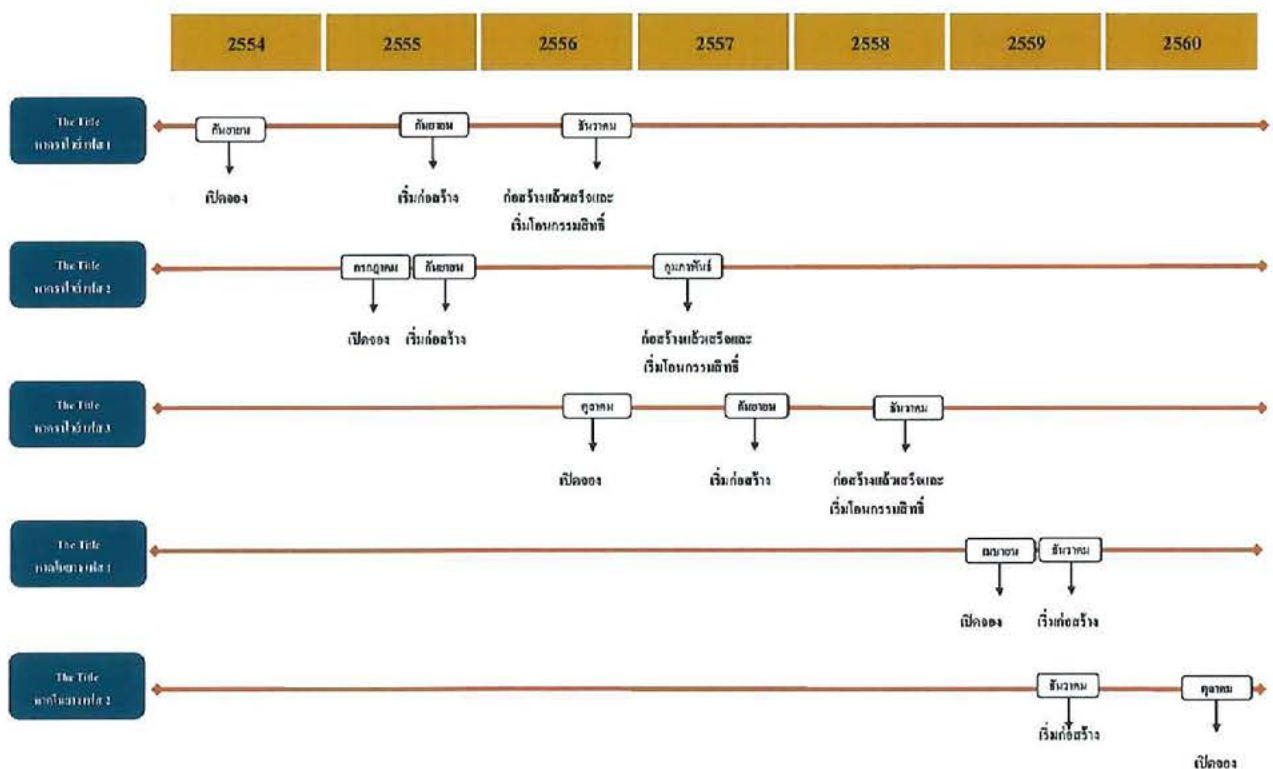
ปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายและการให้บริการ เท่ากับ 362.80 ล้านบาท หรือมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ร้อยละ 183.57 จากปี 2557 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ เป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการที่มีการโอนต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา ซึ่ง รายได้หลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 มูลค่า 347.76 ล้านบาท จำนวน 80 ห้องชุดหรือคิดเป็นร้อยละ 33.33 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการดังกล่าวซึ่งเป็นโครงการที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปลายปี 2558 ในขณะที่ส่วนที่เหลือเป็นการรับรู้รายได้จากการโอน



กรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 2 มูลค่า 7.56 ล้านบาท จำนวน 2 ห้องชุดหรือคิดเป็นร้อยละ 1.67 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการและโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 1 มูลค่า 7.48 ล้านบาท จำนวน 2 ห้องชุดหรือคิดเป็นร้อยละ 1.25 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการตามลำดับ

ปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการ เท่ากับ 293.88 ล้านบาท หรือมีอัตราการลดลงของรายได้ร้อยละ 19.00 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งการลดลงของรายได้ดังกล่าว เป็นผลโดยตรงมาจากยอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ลดลง เนื่องจากปี 2559 เป็นช่วงที่บริษัทเพิ่งก่อสร้างโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 แล้วเสร็จจึงทำให้มีลูกค้าบางส่วนมีความประสงค์ที่จะเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 1 , เฟส 2 และเฟส 3 จำนวน 2 ห้องชุด, 2 ห้องชุดและ 80 ห้องชุดตามลำดับ ในขณะที่ปี 2560 เป็นช่วงที่บริษัทไม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ จึงมีเพียงการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 จำนวน 69 ห้องชุด มูลค่า 293.88 ล้านบาท

สรุปภาพรวมการเปิดขายโครงการและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด





รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากการผลิตสัญญาของลูกค้า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากค่าเช่า เป็นต้น โดยรายได้จากการผลิตสัญญาของลูกค้า คือ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค่าน้ำที่ลูกค้าชำระมาแล้วและถูกรับรู้เป็นรายได้เนื่องจากการยกเลิกสัญญาในภายหลังหรือลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาจนเป็นเหตุให้ยกเลิกสัญญา หรือเมื่อลูกค้าไม่ทำการโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่มีการ ได้แย้งใดๆ จากลูกค้า และรายได้ค่าเช่าคือรายได้จากการที่บริษัทนำห้องชุดของลูกค้าที่ทำสัญญาแต่งตั้งให้บริษัทสามารถนำห้องชุดของลูกค้าไปบริหารเพื่อเก็บค่าเช่าได้ตามแผนการตลาด โดยบริษัทจะจ่ายผลตอบแทนจากค่าเช่าด้วยอัตราที่แน่นอนแก่ลูกค้าภายในระยะเวลาที่กำหนด

ในปี 2558-2560 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 3.34 ล้านบาท 3.59 ล้านบาท และ 7.34 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 2.54 ร้อยละ 0.98 และร้อยละ 2.44 ของรายได้รวมตามลำดับ

ตารางที่ 1 รายได้จากการขายและให้บริการแยกตามโครงการ

รายได้จากการขายและให้บริการ ¹	งบการเงิน (ตรวจสอบ)					
	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)
โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1	35.92	27.36	7.48	2.03	-	-
โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 2	42.29	32.21	7.56	2.05	-	-
โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3	49.73	37.88	347.76	94.49	293.88	97.56
รวมรายได้จากการขายและให้บริการ	127.94	97.46	362.80	98.58	293.88	97.56
รายได้อื่น ²	3.34	2.54	5.24	1.42	7.34	2.44
รายได้รวม	131.28	100.00	368.04	100.00	301.22	100

หมายเหตุ : ¹ รายได้จากการขายและให้บริการ ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่เกี่ยวข้องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น รายได้จากค่าเฟอร์นิเจอร์พร้อมคอนโดมิเนียม รายได้จากค่าธรรมเนียม เป็นต้น

² รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการผลิตสัญญาของลูกค้า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากค่าเช่า เป็นต้น

ตารางที่ 2 สถานะการโอนกรรมสิทธิ์ตามจำนวนห้องชุดของโครงการในปี 2558-2560

โครงการ	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560		ยอดโอนสะสม	
	โอน ¹ (ห้องชุด)	สัดส่วน ² (ร้อยละ)	โอน ¹ (ห้องชุด)	สัดส่วน ² (ร้อยละ)	โอน ¹ (ห้องชุด)	สัดส่วน ² (ร้อยละ)	โอน ¹ (ห้องชุด)	สัดส่วน ² (ร้อยละ)
The Title หาดราไวย์เฟส 1	12	7.50	2	1.25			155	96.88
The Title หาดราไวย์เฟส 2	12	10.00	2	1.67			120	100.00
The Title หาดราไวย์เฟส 3	11	4.58	80	33.33	69	28.75	160	66.67

หมายเหตุ : ¹ จำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี

² คำนวณจากห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละปีหารด้วยจำนวนห้องชุดทั้งหมดของแต่ละโครงการ



ต้นทุนขายและการให้บริการ/กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายและการให้บริการหลักของบริษัทที่สำคัญประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง และต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญา คือ ต้นทุนค่านายหน้าซึ่งบริษัทจ่ายแก่ตัวแทนขาย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ตัวแทนขายของบริษัททำหน้าที่เป็น ตัวแทนของลูกค้าและบริษัทในการประสานงาน เพื่อให้เกิดการขายและการส่งมอบสินค้า (การโอนกรรมสิทธิ์) จน เสร็จสมบูรณ์ โดยหน้าที่ที่สำคัญของตัวแทนขายได้แก่ การไปปรับลูกค้าที่สนามบิน , การพาลูกค้ามาเยี่ยมชมโครงการ , การให้ข้อมูลของโครงการเพื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆ จนเกิดการจอง , การประสานงานกับลูกค้าอย่าง ต่อเนื่องหลังการจอง เพื่อให้ลูกค้ามาทำสัญญาตามกำหนดเวลา , การเป็นตัวแทนลูกค้าเพื่อตรวจสอบเอกสารการโอน กรรมสิทธิ์ เนื่องจากลูกค้าต่างชาติอาจกังวลความถูกต้องของเอกสารที่เป็นภาษาไทยและไว้วางใจตัวแทนขายมากกว่า บริษัทเนื่องจากเป็นคนประเทศเดียวกันและใช้ภาษาเดียวกัน ตลอดจนการพาลูกค้าไปกรมที่ดินในวันโอนกรรมสิทธิ์ พร้อมกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทเพื่อความอบอุ่นใจของลูกค้าและในบางกรณีอาจจัดเจ้าหน้าที่เพื่อเป็นผู้รับมอบอำนาจ จากลูกค้าในการรับโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากลูกค้าอาจไม่สามารถเดินทางมาโอนด้วยตัวเองได้ในขณะเวลานั้น เป็นต้น ดังนั้น ด้วยหน้าที่ต่างๆของตัวแทนขายของบริษัทซึ่งแตกต่างจากตัวแทนขายโดยทั่วไป จึงทำให้ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ ได้มาซึ่งสัญญาของบริษัทจะถูกบันทึกอยู่ในรายการสินทรัพย์ ซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และจะ ถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายและการให้บริการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการ โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายการกำหนดอัตราค่าตอบแทนให้แก่ตัวแทนขายในอัตราประมาณร้อยละ 10.00 ของ มูลค่าขาย และในบางกรณีที่ตัวแทนขายสามารถขายห้องชุดจนยอดขายสะสมถึงเป้าหมาย ภายในช่วงระยะเวลาที่ บริษัทกำหนด ตัวแทนขายดังกล่าวอาจได้รับผลตอบแทนพิเศษซึ่งสูงกว่าอัตราปกติ อาทิเช่น ในช่วงของไตรมาส 1 ปี 2559 มีตัวแทนขายของบริษัทรายหนึ่งสามารถขายยอดขายสะสมห้องชุดให้แก่บริษัทได้ครบตามเป้าหมายที่บริษัท กำหนดจึงทำให้ตัวแทนขายดังกล่าวได้รับผลตอบแทนพิเศษรวมประมาณร้อยละ 26 ของมูลค่าห้องชุด เป็นต้น นอกจากนี้ พนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และพนักงานของบริษัทที่มีส่วนสนับสนุนหรือผลักดันให้การขาย ประสบความสำเร็จ จะได้รับผลตอบแทนด้วยจำนวนเงินคงที่ซึ่งคิดเป็นอัตราประมาณร้อยละ 1.00-2.00 ของมูลค่าขาย

อย่างไรก็ตามบริษัทจะมีการจ่ายผลตอบแทนแก่ตัวแทนขาย(Agent) และ/หรือพนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และ/หรือพนักงานของบริษัท เมื่อลูกค้าทำจองและ/หรือ ทำสัญญาซื้อขายจะซื้อจะขาย และ/หรือห้องชุดที่มีการ โอน กรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น และเงินที่บริษัทได้รับจากลูกค้าจะต้องมากกว่าเงินที่บริษัทจ่ายผลตอบแทนแก่ตัวแทนขาย (Agent) และ/หรือพนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และ/หรือพนักงานของบริษัท ทั้งนี้ อัตราการจ่ายค่าตอบแทน ให้แก่ตัวแทนขายและ/หรือพนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และ/หรือพนักงานของบริษัทดังกล่าวเป็นอัตรา ตลาดและเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับคู่แข่งชั้นของบริษัทซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตซึ่งเป็นพื้นที่ ที่มีการแข่งขันสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทได้พิจารณาถึงปัจจัยอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนขายโดยรวม ซึ่งรวมถึง ต้นทุนค่านายหน้าที่เป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญาก่อนที่จะนำมากำหนดกลยุทธ์ในการกำหนดราคา ขาย ดังนั้น อัตราการจ่ายค่านายหน้าดังกล่าวจึงมิได้กระทบอัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทประมาณการไว้

ในปี 2558-2560 บริษัทมีต้นทุนขายและการให้บริการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายและการ ให้บริการ โดยบริษัทมีต้นทุนขายและการให้บริการเท่ากับ 67.14 ล้านบาท 179.86 ล้านบาท และ 163.31 ล้านบาท หรือคิด เป็นอัตราส่วนต้นทุนขายและการให้บริการต่อรายได้จากการขายและการให้บริการเท่ากับ ร้อยละ 51.14 ร้อยละ 49.09 และร้อยละ 54.22 ตามลำดับหรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 46.32 ร้อยละ 49.93 และร้อยละ 43.35 ตามลำดับ



ปี 2558 บริษัทมีต้นทุนขายและให้บริการ เท่ากับ 67.14 ล้านบาท โดยในปีนี้มีบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 1 จำนวน 12 ห้องชุด โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 2 จำนวน 12 ห้องชุดและโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 จำนวน 11 ห้องชุด มีอัตราส่วนต้นทุนขายและให้บริการต่อรายได้จากการขายและการให้บริการเท่ากับ ร้อยละ 51.14 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 46.32 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงขายรายได้ ส่วนสาเหตุหลักที่อัตรากำไรขั้นต้นในปีนี้มีอัตราลดลงจากปีก่อน เนื่องจากห้องชุดที่มีการ โอนกรรมสิทธิ์บางส่วนเป็นห้องชุดที่มีค่านายหน้าจากการขาย

ปี 2559 บริษัทมีต้นทุนขายและให้บริการเท่ากับ 179.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2558 เท่ากับ 112.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 167.90 ซึ่งต้นทุนขายและการให้บริการที่ปรับสูงขึ้นเป็นผลมาจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 เป็นหลัก ในขณะที่ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญาในปี 2559 ที่เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับอดีต ส่วนหนึ่งเกิดจากนโยบายทางการตลาดของบริษัท ที่เพิ่มอัตรากำไรจ่ายค่านายหน้าเพื่อเพิ่มแรงจูงใจแก่ตัวแทนขายและมีการขยายช่องทางการจัดจำหน่ายผ่านตัวแทนขายที่มากขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกระตุ้นยอดขาย อย่างไรก็ตามอัตรากำไรจ่ายค่านายหน้าดังกล่าวอยู่ภายใต้ระเบียบของบริษัท และมีได้กระทบอัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทประมาณการไว้ สำหรับอัตราส่วนต้นทุนขายและให้บริการต่อรายได้จากการขายและการให้บริการเท่ากับ ร้อยละ 49.21 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 49.93 โดยอัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน เกิดจากในปีนี้มีบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ซึ่งเป็นโครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงกว่าโครงการในอดีตประกอบกับการปรับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 1, 2 ขึ้นประมาณร้อยละ 10-15 ตามแผนการตลาดของบริษัท

ปี 2560 บริษัทมีต้นทุนขายและให้บริการเท่ากับ 163.31 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนเท่ากับ 16.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 9.20 ซึ่งต้นทุนขายและการให้บริการที่ปรับตัวลดลงสอดคล้องกับยอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ลดลง ในขณะที่อัตราส่วนต้นทุนขายและให้บริการต่อรายได้จากการขายและการให้บริการเท่ากับ ร้อยละ 54.22 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.35 ลดลงจากปีก่อนที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 49.93 ซึ่งการปรับตัวลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทใช้กลยุทธ์การตลาดด้วยการการันตีผลตอบแทน (Guaranteed Yield) สำหรับห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ทำให้รายได้ที่บริษัทรับรู้จากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อห้องมีมูลค่าลดลงเท่ากับมูลค่าส่วนลดที่ให้แก่ลูกค้า



ตารางที่ 3 ต้นทุนขายและให้บริการ

ต้นทุนขายและการให้บริการ	ปี 2558		ปี 2559		ปี 25560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย - ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	0.79	1.18	3.13	1.74	1.29	0.79
ต้นทุนขาย - ค่าก่อสร้างอาคาร	58.12	86.57	142.97	79.49	122.04	74.73
ต้นทุนขาย - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ¹	3.36	5.00	10.80	6.00	11.49	7.04
ต้นทุนขาย - ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้ว่าซึ่งสัญญา ²	4.86	7.25	22.96	12.77	28.49	17.44
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	67.14	100.00	179.86	100.00	163.31	100
อัตราส่วนร้อยละต้นทุนขายและการให้บริการต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ	52.47		49.92		54.22	
อัตรากำไรขั้นต้น	47.53		50.08		43.35	

หมายเหตุ : ¹ ต้นทุนขายและการให้บริการ - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมอื่นและดอกเบี้ยผู้ยืมระหว่างก่อสร้าง เป็นหลัก

² จัดประเภทรายการทางบัญชีใหม่ โดยปรับรายการค่านายหน้าจากค่าใช้จ่ายในการขาย มาเป็นต้นทุนขายและให้บริการ เนื่องจากค่านายหน้าของบริษัทมีลักษณะที่เป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้ว่าซึ่งสัญญา

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัท ประกอบด้วยเงินเดือนและสวัสดิการพนักงานขาย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้า (ขาย) ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ต้นทุนส่วนเพิ่ม ค่าเสื่อมราคาห้องตัวอย่าง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น ทั้งนี้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้า ได้แก่ ภาษีค่าใช้จ่ยที่เกิดขึ้นเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ เป็นต้น ต้นทุนส่วนเพิ่ม คือ ต้นทุนที่เกิดจากการที่บริษัทซื้อคืนห้องชุดตามมูลค่าสัญญาของลูกค้าที่อยู่ระหว่างผ่อนค่านับงวดส่วนต่างกำไรจากราคาขายซึ่งบริษัทจ่ายแก่ลูกค้า (เกิดขึ้นในกรณีที่ลูกค้ารายเดิมมีความประสงค์ที่จะขายห้องชุดที่ตนถือครองอยู่ระหว่างผ่อนค่านับต่อแก่ลูกค้ารายใหม่ โดยมีบริษัทเป็นคนกลางเพื่อทำหน้าที่ติดต่อประสานงานในการหาลูกค้ารายใหม่ให้แก่ลูกค้ารายเดิม และจะมีการแบ่งผลประโยชน์จากต้นทุนส่วนเพิ่มดังกล่าวระหว่างลูกค้ารายเดิมกับบริษัทภายใต้ นโยบายของบริษัท ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับค่านายหน้าจากการขายหรือเกิดจากการที่บริษัทรับซื้อห้องชุดระหว่างผ่อนค่านับจากลูกค้า เนื่องจากต้องการที่จะช่วยลดการแข่งขันด้านราคาที่เกิดจากการที่ลูกค้าเดิมซึ่งได้ซื้อห้องชุดในช่วงแรกที่มีราคาต่ำกว่าปัจจุบันมาขายต่ำกว่าราคาตลาดที่บริษัทขาย อันเป็นผลมาจากราคาขายห้องชุดของบริษัทที่มีการปรับตัวสูงขึ้นมากเมื่อเทียบกับราคาขาย ณ วันเปิดตัวโครงการอย่างไรก็ตามนับตั้งแต่ 1 มกราคม 2558 เป็นต้นมา บริษัทมิได้ดำเนินการซื้อคืนห้องชุดเพิ่มเติมอีก และไม่มียกข้อยกเว้นในการซื้อคืนห้องชุดหรือฝากขายห้องชุดอีกในอนาคต) ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ประกอบด้วย ค่าโฆษณา และค่ากิจกรรมในการออกบูธ ส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น ได้แก่ ค่ารับรอง เป็นต้น

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดปี 2558-2560 มีจำนวน 12.69 ล้านบาท 18.94 ล้านบาท และ 17.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.66 ร้อยละ 5.17 และร้อยละ 5.78 ของรายได้จากการขายและให้บริการตามลำดับ



ในปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 12.68 ล้านบาท มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคงเหลือของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 1 และโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 2 และการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 บางส่วนทำให้ปี 2558 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกโครงการรวมกันเพียงจำนวน 35 ห้องชุด และค่าใช้จ่ายผันแปรหลักที่เกี่ยวข้องกับการขายอาทิเช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้ำ (ขาย) ปรับตัวลดลงตาม การรับรู้รายได้ อย่างไรก็ตามเพื่อรองรับการขายสำหรับโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 และโครงการใหม่ที่จะเปิดตัวในอนาคต บริษัทจึงว่าจ้างพนักงานขายเพิ่มขึ้นและเพิ่มการประชาสัมพันธ์โครงการ จึงทำให้เงินเดือน โบนัสและสวัสดิการพนักงานฝ่ายขาย และค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์มีจำนวน 3.88 ล้านบาทและจำนวน 1.62 ล้านบาท

ในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 18.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 6.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.30 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยการเปลี่ยนแปลงหลักของค่าใช้จ่ายในการขาย เป็นค่าใช้จ่ายผันแปรที่เกี่ยวข้องกับการขายห้องชุดซึ่ง ได้แก่ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้ำ (ขาย) จากการขายห้องชุดซึ่งมีจำนวน 12.29 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการขายห้องชุดในโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 ซึ่งมีการทยอยการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2559 เป็นต้นมา ตามข้อกำหนดในสัญญา

ปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 17.40 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 2.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 10.49 โดยการเปลี่ยนแปลงหลักของค่าใช้จ่ายในการขาย เป็นค่าใช้จ่ายผันแปรที่เกี่ยวข้องกับการขายห้องชุดซึ่ง ได้แก่ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้ำ(ขาย) ซึ่งมีจำนวน 7.88 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการขายห้องชุดในโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 ตามข้อกำหนดในสัญญา

ตารางที่ 4 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือน โบนัสและสวัสดิการพนักงานฝ่ายขาย	3.88	30.60	4.16	21.97	5.94	34.15
ค่าสาธารณูปโภคการขาย	-	-	-	-	-	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้ำ (ขาย)	4.17	32.89	12.29	64.89	7.88	45.29
ค่าส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์	1.62	12.78	2.09	11.03	2.65	15.23
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น	0.14	1.10	0.21	1.11	0.17	0.99
ต้นทุนส่วนเพิ่ม ¹	2.87	22.63	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	-	-	0.19	1.00	0.75	4.34
รวม ค่าใช้จ่ายในการขาย	12.68	100.00	18.94	100.00	17.40	100
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ	9.91		5.36		5.92	

¹ หมายเหตุ : จัดประเภทรายการค่านายหน้าบางรายการที่มีลักษณะเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มเป็นรายการต้นทุนส่วนเพิ่มเพื่อการวิเคราะห์เปรียบเทียบ



ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักของบริษัท ได้แก่ เงินเดือนและโบนัสพนักงานฝ่ายบริหาร ค่าเสื่อมราคา สวัสดิการ และผลประโยชน์พนักงานอื่น ค่าสาธารณูปโภคค่าบริการต่างๆ ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

ในปี 2558-2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 39.03 ล้านบาท 49.76 ล้านบาท และ 66.24 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 30.51 ร้อยละ 13.71 และร้อยละ 21.99 ของรายได้จากการขายและให้บริการตามลำดับ

ในปี 2558 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 39.03 ล้านบาท มาจากการปรับเพิ่มเงินเดือนและ โบนัสของพนักงานฝ่ายบริหารเพื่อรองรับการขยายงานเป็นหลัก นอกจากนี้ มีการเพิ่มขึ้นจากค่าเสื่อมราคา อาคารและสิ่งปลูกสร้าง การเพิ่มขึ้นของค่าวัสดุอุปกรณ์ต่างๆเพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัท ตลอดจนค่าบริการทางวิชาชีพต่างๆสำหรับเตรียมตัวบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่ต่อเนื่องมาจากปี 2557 โดยค่าใช้จ่ายบริหารหลักในปี 2558 ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าบริการต่างๆ มีจำนวน 23.04 ล้านบาท จำนวน 6.43 ล้านบาท และจำนวน 4.08 ล้านบาท

ในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 49.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 13.61 ล้านบาทคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.71 จากปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีพนักงานฝ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้น เพื่อการขยายโครงการ ตลอดจนมีการปรับขึ้นเงินเดือนประจำปีของพนักงาน และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆที่เพิ่มขึ้น โดยค่าใช้จ่ายบริหารหลักในปี 2559ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ มีจำนวน 24.93 ล้านบาท จำนวน 6.27 ล้านบาท และจำนวน 9.46 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2558 ในอัตราร้อยละ 8.22 ลดลงร้อยละ 2.44 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 137.96 ตามลำดับ

ปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 66.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เท่ากับ 16.49 ล้านบาทคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.14 เนื่องจากบริษัทมีพนักงานฝ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้น เพื่อการขยายโครงการ ตลอดจนมีการปรับขึ้นเงินเดือนประจำปีของพนักงาน และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆที่เพิ่มขึ้น โดยค่าใช้จ่ายบริหารหลักปี 2560 ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ค่าเสื่อมราคา มีจำนวน 32.98 ล้านบาท จำนวน 17.32 ล้านบาท และจำนวน 8.97 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2559 ในอัตราร้อยละ 32.29 ร้อยละ 83.09 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.06 ตามลำดับ

ตารางที่ 5 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร	23.04	59.01	24.93	50.00	32.98	49.79
ค่าสาธารณูปโภค	1.38	3.53	2.89	5.80	3.51	5.30
ค่าบริการต่างๆ	4.08	10.44	5.86	11.76	3.14	4.74
ค่าเบี้ยประชุม	0.18	0.46	0.44	0.88	0.33	0.49
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ^{1/}	3.94	10.09	9.46	18.98	17.32	26.14
ค่าเสื่อมราคา	6.43	16.46	6.27	12.58	8.97	13.53
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	39.03	100.00	49.85	100.00	66.24	100
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ	30.51		13.71		22.54	

หมายเหตุ : /1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆที่สำคัญประกอบด้วย ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น

/2 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงวิธีการคำนวณค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่พัฒนาโครงการในอนาคตให้มีอายุใช้งานสั้นลงจึงทำให้ค่าเสื่อมราคาต่อปีของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนสูงขึ้น



ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัท ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อเป็นหลัก โดยในปี 2558-2560 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 0.23 ล้านบาท 3.68 ล้านบาท และ 5.52 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.18 ร้อยละ 1.00 และร้อยละ 1.83 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2558 ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 0.23 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท ได้ทยอยชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยหลังมีกระแสเงินสดส่วนเกินจากการดำเนินงานทำให้ภาระดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินลดลง

ในปี 2559 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 3.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,485.69 เนื่องจากค่าใช้จ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย ที่เพิ่มขึ้นเพื่อการพัฒนาโครงการและการซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต

ปี 2560 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ เท่ากับ 1.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.97 เนื่องจากค่าใช้จ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย ที่เพิ่มขึ้นเพื่อการพัฒนาโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 เป็นหลัก นอกจากนี้เนื่องจากการก่อสร้างโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 มีการพัฒนาโครงการเสร็จสิ้นส่วนใหญ่ ณ สิ้นเดือน พฤษภาคม 2559 ในขณะที่บริษัทหยุดการบันทึกบัญชีรายจ่ายที่มีลักษณะลงทุน (Capital expenditure) ของต้นทุนทางการเงินเป็นต้นทุนพัฒนาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นเดือน กันยายน 2559 ดังนั้น บริษัทจึงมีการปรับปรุงผลกระทบดังกล่าวในงบการเงินงวด 6 เดือนแรกของปี 2560 โดยจัดประเภทรายการต้นทุนทางการเงินที่บริษัทบันทึกเป็นรายจ่ายที่มีลักษณะลงทุน ตั้งแต่เดือนมิถุนายน - กันยายน 2559 เป็นค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินทำให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 1.48 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2558 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เท่ากับ 1.97 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับกำไรจากการดำเนินงานจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในปี 2558 โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3

ในปี 2559 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 21.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,073.64 อันเนื่องมาจากการรับรู้กำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 เป็นหลัก

ปี 2560 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน เท่ากับ 15.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 65.93 ซึ่งสอดคล้องกับกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทที่ลดลง

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2558-2560 เท่ากับ 10.22 ล้านบาท 90.98 ล้านบาท และ 41.49 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 7.79 ร้อยละ 24.72 และร้อยละ 13.57 ของรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2558 บริษัทมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 10.22 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจาก จำนวนห้องชุดพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1 และเฟส 2 ที่ลดลงเนื่องจากโครงการดังกล่าวมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์มาตั้งแต่ปี 2556-2557 จึงทำให้จำนวนห้องชุดพร้อมขายมีจำนวนลดลง และการรอกการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ



The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เพิ่งเริ่มก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนในเดือน ธันวาคม 2558 ทำให้ รายได้จากการขายไม่สามารถครอบคลุมต้นทุนที่บางส่วนได้

ปี 2559 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 80.76 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 789.95 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 เป็นหลัก โดยในปีดังกล่าวบริษัทมี ยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกโครงการรวมกันจำนวน 84 ห้องชุด สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2558 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ ห้องชุดทุกโครงการรวมกันจำนวน 35 ห้องชุด เนื่องจากเป็นช่วงที่บริษัท ไม่มีการรับรู้รายได้จาก โครงการใหม่ ที่ ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวครอบคลุมค่าใช้จ่ายคงที่ของบริษัทและทำ ให้อัตรากำไรสุทธิรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.72 สูงขึ้นจากปี 2558 ที่มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.79

ปี 2560 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 90.98 ล้านบาท เท่ากับ 50.09 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 55.06 ในขณะที่อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 13.57 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี ก่อนที่ร้อยละ 45.11 โดยการปรับตัวลดลงของกำไรสุทธิดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการปรับตัวของรายได้ ในขณะที่อัตรากำไรสุทธิที่ลดลงเกิดจากรายได้จากการขายที่ไม่สามารถครอบคลุมต้นทุนที่บางส่วนได้

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2558 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 6.48 ปรับตัวลดลงจากปี 2557 ตามผลกำไรจาก ดำเนินงานที่ลดลง เนื่องจากการยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1 และThe Title หาดรา ไวย์ เฟส 2 ที่ลดลง รวมทั้งบริษัทมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 5 ล้านบาทเป็น 70 ล้านบาทในปี 2558 เพื่อ รองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

ปี 2559 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 47.65 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปี 2558 เป็นผลจาก กำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 ในขณะที่ในปี นี้ บริษัทมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 70 ล้านบาทเป็น 140 ล้านบาท

ปี 2560 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 10.80 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน ของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงตามจำนวนห้องที่มีการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสาเหตุที่ ได้กล่าวถึงในส่วนรายได้จากการขายและการให้บริการ ในปีนี้บริษัทมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 140 ล้าน บาท เป็น 200 ล้านบาท



การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 606.60 ล้านบาท 526.83 ล้านบาท และ 969.59 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 68.19 ร้อยละ 65.66 และร้อยละ 38.52 ของสินทรัพย์ทั้งหมดตามลำดับ และที่ดินรอการพัฒนา คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 16.72 ร้อยละ 11.45 และร้อยละ 22.64 ของสินทรัพย์ทั้งหมดตามลำดับ

รายละเอียดสินทรัพย์หลักของบริษัท สามารถสรุปได้ ดังนี้

ดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการ โอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการ โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลัก ประกอบด้วย ดันทุนที่ดิน ค่าปรับสภาพที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย ซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง

ณ สิ้นปี 2558-2560 บริษัทมีดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 413.61 ล้านบาท 345.91 ล้านบาทและ 373.57 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 68.19 ร้อยละ 65.66 และร้อยละ 38.53 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2558 ดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 413.61 ล้านบาท มาจากการก่อสร้างโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ทำให้ดันทุนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ดันทุนที่ดินค่าปรับสภาพที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องของโครงการปรับตัวเพิ่มขึ้น

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับจำนวน 345.91 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2558 เท่ากับจำนวน 67.70 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 16.37 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการ โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3

ณ ปี 2560 บริษัทมีดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 373.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 เท่ากับจำนวน 27.66 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการ โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 และการก่อสร้างโครงการ The Title ในยาง ที่เริ่มก่อสร้างในช่วงต้นปี 2560



ตารางที่ 6 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

โครงการ	ณ 31 ธันวาคม 2558		ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
The Title หาดราไวย์ เฟส 1	12.16	2.94	8.68	2.52	8.68	2.32
The Title หาดราไวย์ เฟส 2	3.31	0.80	-	-	-	-
The Title หาดราไวย์ เฟส 3	394.62	95.41	271.07	78.36	145.18	38.86
The Title หาดในยาง เฟส 1,2	3.53	0.85	66.15	19.12	219.71	58.82
รวม	413.61	100.00	345.91	100.00	373.57	100

สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือของบริษัท คือ เฟอร์นิเจอร์ที่ลูกค้าสั่งซื้อแยกต่างหากนอกเหนือจากเฟอร์นิเจอร์ส่วนควบที่บริษัทขายพร้อมห้องชุด โดยบริษัทจะเป็นตัวแทนในการสั่งซื้อและส่งมอบเฟอร์นิเจอร์แก่ลูกค้า เนื่องจากลูกค้าบางราย อาทิ เช่น ลูกค้าชาวต่างชาติที่ไม่สะดวกในการดำเนินการ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า โดย บริษัทได้เริ่มดำเนินการอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าในลักษณะดังกล่าว ในโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ในปี 2558 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558-31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 1.45 ล้านบาท 0.55 ล้านบาท และ 0.53 ล้านบาท ตามลำดับคิดเป็นร้อยละ 0.24 ร้อยละ 0.10 และร้อยละ 0.06 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นหลักของบริษัท ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันจ่ายล่วงหน้า ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญาเป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 18.86 ล้านบาท 25.20 ล้านบาทและ 77.36 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 3.11 ร้อยละ 4.78 และร้อยละ 7.98 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2558 เท่ากับ 18.86 ล้านบาท เกิดจากต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ลดลงจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสอดคล้องกับมูลค่ายอดขายของบริษัทในปีดังกล่าว และค่าเบี้ยประกันจ่ายล่วงหน้าเป็นต้น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2559 เท่ากับ 25.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 33.65 ซึ่งรายการหลักเกิดจาก ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญาที่เพิ่มขึ้นจากการขายห้องชุด โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 และ The Title หาดในยาง เฟส 1 เป็นหลัก สอดคล้องกับมูลค่ายอดขายของบริษัทในปีดังกล่าว

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ปี 2560 เท่ากับ 77.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดสิ้นปี 2559 จำนวน 52.16 ล้านบาท ร้อยละ 206.98 ซึ่งรายการหลักเกิดจากต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญาที่เพิ่มขึ้นจากการขายห้องชุด โครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 และเฟส 2 โดยโครงการดังกล่าวสามารถทยอยขายก่อนโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 241 ห้องชุดหรือคิดเป็นร้อยละ 96 ของจำนวนห้องชุดในส่วน โครงการ The Title ในยาง เฟส 2 เริ่มเปิดตัวในเดือน ตุลาคม 2560 ทยอยขายก่อนโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 41 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 27 ของจำนวนห้องชุดในโครงการดังกล่าว



ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็นที่ดินที่บริษัทมีแผนที่จะพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2558-2560 บริษัทมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 101.44 ล้านบาท 60.34 ล้านบาทและ 219.53 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 16.72 ร้อยละ 11.45 และร้อยละ 22.64 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2558 ที่ดินรอการพัฒนา มีจำนวนเท่ากับ 101.44 ล้านบาท เป็นการซื้อที่ดินเพิ่มสำหรับพัฒนาโครงการบริเวณหาดราไวย์ เฟส 5

ณ สิ้นปี 2559 ที่ดินรอการพัฒนา ลดลง จากปี 2558 เท่ากับ 41.10 ล้านบาท เป็นอัตราร้อยละ 40.52 ซึ่งเกิดจากการโอนที่ดินรอการพัฒนาไปเป็นต้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาโครงการ The Tide หาดในยางเป็นหลัก

ปี 2560 ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัท มีจำนวนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 219.53 ล้านบาท เพิ่มจากปีก่อน จำนวน 60.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 159.19 ล้านบาท เป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 263.82 เกิดจากการซื้อที่ดินเพิ่มสำหรับพัฒนาโครงการบริเวณหาดในยาง

ตารางที่ 7 ที่ดินรอการพัฒนาแยกตามพื้นที่

หน่วย : ล้านบาท

ที่ดินรอการพัฒนา	ณ 31 ธันวาคม 2558	ณ 31 ธันวาคม 2559	ณ 31 ธันวาคม 2560	กรรมสิทธิ์
ที่ดินบริเวณหาดราไวย์	53.44	51.22	51.22	คิดภาระจำนอง
ที่ดินบริเวณหาดในยาง	48.00	9.12	9.12	บริษัท
ที่ดินบริเวณหาดในยาง			159.19	บริษัท
รวม	101.44	60.34	219.53	

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของบริษัทประกอบไปด้วยที่ดิน อาคารสำนักงานบ้านพักพนักงาน แคมป์คนงานก่อสร้าง และ ยานพาหนะ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558-31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิจำนวนจำนวน 52.19 ล้านบาท จำนวน 49.62 ล้านบาท และจำนวน 50.16 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็น ร้อยละ 8.60 ร้อยละ 9.42 และร้อยละ 5.17 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยรายการหลัก ได้แก่ อาคารและสำนักงานที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งใช้เป็นสำนักงานในการปฏิบัติงาน ห้องรับรองและห้องประชุมสำหรับผู้บริหาร และอาคารบ้านพักพนักงานและพนักงานที่จังหวัดภูเก็ต เป็นต้น

ณ สิ้นปี 2558 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ มีจำนวนเท่ากับ 52.19 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2559 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง จากสิ้นปี 2558 เท่ากับ 2.57 ล้านบาท เป็นอัตราร้อยละ 4.92

ณ ปี 2560 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2559 เท่ากับ 0.54 ล้านบาท เป็นอัตราร้อยละ 1.09

สาเหตุที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของบริษัทมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในปี 2558 เนื่องจากบริษัทอยู่ระหว่างการขยายงานเพื่อพัฒนาโครงการต่างๆ จึงมีการจัดเตรียมสถานที่สำหรับการปฏิบัติงานและยานพาหนะเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2559 บริษัทมีที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง เนื่องจากการทยอยตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์เป็นหลัก สำหรับงวดสิ้นปี 2560 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้างอาคารสำนักงานขายโครงการ The Tide หาดในยาง เฟส 1 เป็นหลัก



ตารางที่ 8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

หน่วย : ล้านบาท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	ณ 31 ธันวาคม 2558	ณ 31 ธันวาคม 2559	ณ 31 ธันวาคม 2560
ที่ดิน	3.76	3.76	3.76
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	40.84	38.86	39.63
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	3.75	3.16	3.96
ยานพาหนะ	3.83	3.34	2.81
งานระหว่างก่อสร้าง	-	0.49	-
รวม	52.19	49.62	50.16

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัท ได้แก่ ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์เป็นหลัก โดยมูลค่าสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558-31 ธันวาคม 2560 เท่ากับจำนวน 0.94 ล้านบาท จำนวน 1.68 ล้านบาท และจำนวน 1.32 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.16 ร้อยละ 0.32 และร้อยละ 0.14 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตนหลักในปี 2557 ได้แก่ ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ระบบการวางแผนบริหารธุรกิจขององค์กรแบบองค์รวม (Enterprise Resource Planning) หรือ ERP ซึ่งบริษัทใช้ในการบริหารงาน ในปี 2558 การลดลงของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน เกิดจากบริษัทมีการทยอยตัดจำหน่ายลิขสิทธิ์ดังกล่าว

สำหรับปี 2559 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีจำนวนเพิ่มขึ้น 0.73 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2558 หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้น ร้อยละ 77.44 เนื่องจากบริษัทมีการซื้อลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์เพิ่มเติมเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ

ปี 2560 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีจำนวนลดลง 0.36 ล้านบาทเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2559 หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 21.32 เนื่องจากการตัดจำหน่ายค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

สินทรัพย์ภายในเงินได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์ภายในเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558-31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินทรัพย์ภายในเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับ 1.69 ล้านบาท 4.72 ล้านบาท และ 9.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.28 ร้อยละ 0.90 และร้อยละ 0.95 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ภายในเงินได้รอตัดบัญชีของบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วยผลแตกต่างชั่วคราวจากรายการผลประโยชน์พนักงาน ต้นทุนสิทธิการเช่า เป็นต้น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัท ประกอบด้วย เงินค้ำประกันค่าไฟฟ้าและน้ำประปาเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558-31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 0.83 ล้านบาท 0.53 ล้านบาท และ 0.77 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.14 ร้อยละ 0.10 และร้อยละ 0.08 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ



หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558-31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 456.97 ล้านบาท 294.58 ล้านบาทและ 444.56 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 75.33 ร้อยละ 55.92 และร้อยละ 45.85 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ รายละเอียดหนี้สินหลักของบริษัท สามารถสรุปได้ ดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัท ได้แก่ เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้าง เจ้าหนี้การค้าอื่นๆของการซื้อวัสดุและอุปกรณ์เพื่อพัฒนาโครงการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558-31 ธันวาคม 2560 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทมีจำนวนเท่ากับ 38.02 ล้านบาท 3.18 ล้านบาทและ 18.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.27 ร้อยละ 0.60 และร้อยละ 1.96 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราการเปลี่ยนแปลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ในแต่ละช่วงเวลาสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดย

ณ สิ้นปี 2558 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 38.02 ล้านบาท เกิดจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ส่งผลให้ยอดเจ้าหนี้ในปีดังกล่าวเพิ่มสูงขึ้น

ณ สิ้นปี 2559 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจากปี 2558 จำนวน 34.84 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเจ้าหนี้การค้าอื่นๆของการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ที่ลดลงภายหลังการพัฒนาโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 สิ้นสุดลง

ณ สิ้นปี 2560 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 15.81 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเจ้าหนี้การค้าอื่นๆของการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ที่เพิ่มขึ้นจากการเริ่มพัฒนาโครงการ The Title หาดโนนยาง เฟส 1 และเฟส 2

โดยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัท มีรายละเอียดสรุปดังนี้

ตารางที่ 9 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

หน่วย : ล้านบาท

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	ณ 31 ธันวาคม 2558	ณ 31 ธันวาคม 2559	ณ 31 ธันวาคม 2560
งานก่อสร้างอาคาร	36.17	0.39	9.52
อื่นๆ ¹	1.85	2.79	9.47
รวม	38.02	3.18	18.99

หมายเหตุ ¹ อื่นๆ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เป็นหลัก

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558-31 ธันวาคม 2560 มีจำนวนเท่ากับ 0.70 ล้านบาท 14.04 ล้านบาท และ 5.80 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.12 ร้อยละ 2.66 และร้อยละ 0.60 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท



เงินรับล่วงหน้า

เงินรับล่วงหน้า คือ เงินที่บริษัทได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา โดยบริษัทจะบันทึกการดังกล่าวเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และจะถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ สำหรับเงื่อนไขของ เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา กรณีลูกค้าชาวไทย บริษัทกำหนดให้ลูกค้าจะต้องทำการชำระค่าเงินจอง เงินทำสัญญาและเงินคาวนให้แก่บริษัทอย่างน้อยคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10.00 - 15.00 ของมูลค่าห้องชุดก่อนโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่ลูกค้าชาวต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มที่ติดตามการชำระเงินได้ยากกว่าลูกค้าชาวไทยกำหนดให้ต้องทำการชำระค่าเงินจอง เงินทำสัญญาและเงินคาวนให้แก่บริษัทอย่างน้อยคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 50.00 - 75.00 ของมูลค่าห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ตามเงื่อนไขในสัญญาตามลำดับ

ในปี 2558-2560 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเท่ากับ 208.27 ล้านบาท 138.63 ล้านบาท และ 327.40 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 34.33 ร้อยละ 26.31 และร้อยละ 33.76 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ โดยเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นและลดลงสอดคล้องกับช่วงที่บริษัทมีการทยอยเปิดตัวโครงการใหม่ให้แก่ลูกค้าได้จองกรรมสิทธิ์

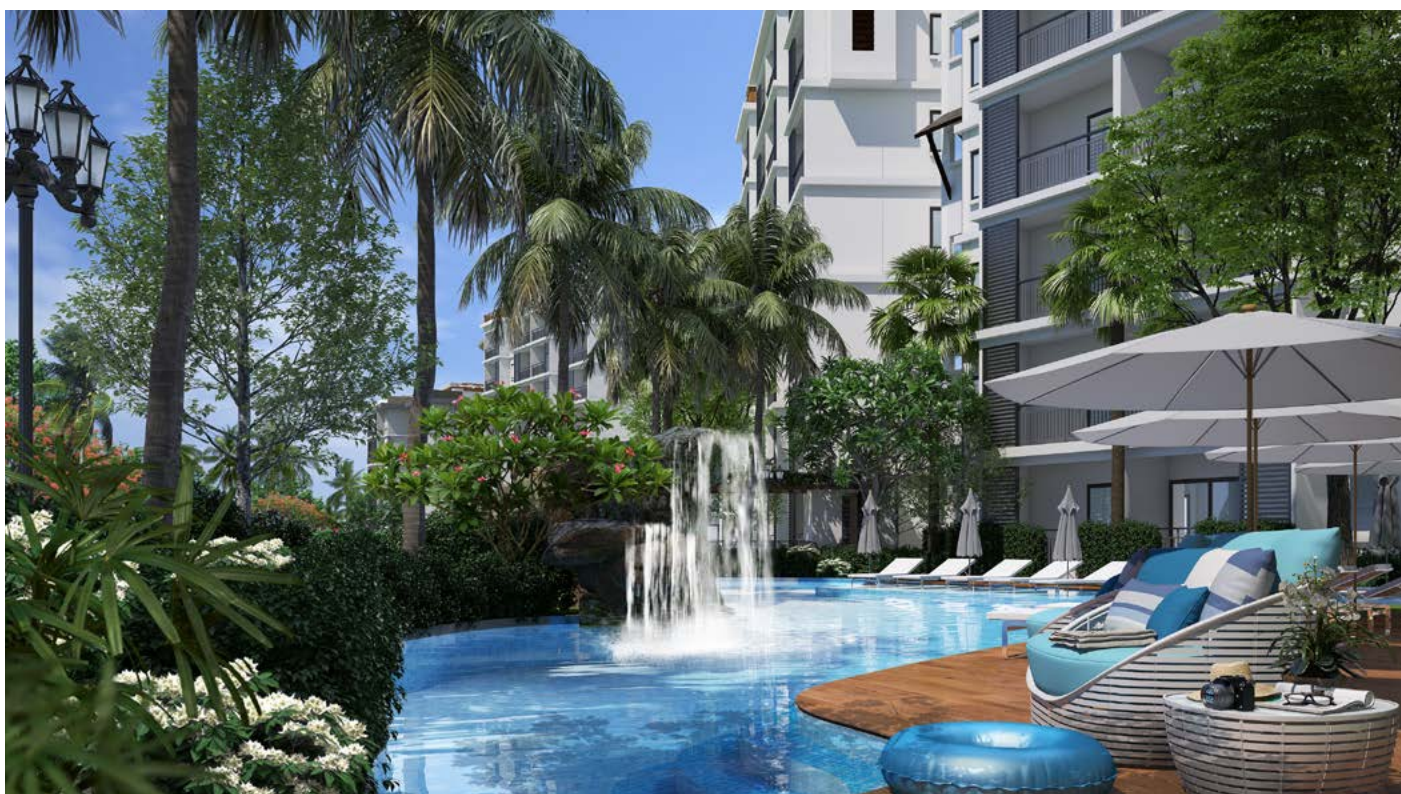


ข้อมูลอ้างอิง

นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทร: 02-009-9000
ผู้ตรวจสอบบัญชี	นายบรรจง พิชญประสาธน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7147 บริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด 338 อาคาร A ชั้น 8 โครงการปรีชาคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก ซอยรัชดาภิเษก 20 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 02-275-9599 , 094-559-3894
ผู้ตรวจสอบภายใน	นายภาคิน วิรุทธกุล บริษัท สำนักงาน โปรเฟส วัน จำกัด เลขที่ 127 ซอยลาดพร้าว 101 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ : 02-731-5200 โทรสาร : 02-731-5201
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน) เลขที่ 63 อาคารแอทนี ทาวเวอร์ ชั้น 17 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-659-3456 โทรสาร 02-659-3457
ที่ปรึกษากฎหมาย	บริษัท วรฐ ที่ปรึกษารัฐกิจ จำกัด เลขที่ 7 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 45 แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700 โทรศัพท์ 08-1802-5698









บริษัท ร่มโบว์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

RHOM BHO PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

สำนักงานใหญ่ : 53 ถนนสุขุมสวัสดิ์ แขวงลาดพร้าว

เขตลาดพร้าว จังหวัด กรุงเทพมหานคร 10230

โทรศัพท์ : 02 907 8843-4 โทรสาร : 02 907 8144

Head office : 53 Sukhonhasawat Road, Ladprao,
Bangkok 10230

Tel : 02 907 8843-4 Fax : 02 907 8144

Website : www.rhombho.co.th

