

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี 2557 และงบการเงินในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาของบริษัทฯ มีดังนี้

งบการเงินประจำปี 2557

■ ผู้สอบบัญชี

นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด ชั้น 33 อาคารเลครัชดา เลขที่ 193/136-7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

■ ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินไว้ในรายงานการสอบบัญชีแบบไม่มีเงื่อนไข โดยเห็นว่างบการเงินของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินประจำปี 2556

■ ผู้สอบบัญชี

นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด ชั้น 33 อาคารเลครัชดา เลขที่ 193/136-7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

■ ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินไว้ในรายงานการสอบบัญชีแบบไม่มีเงื่อนไข โดยเห็นว่างบการเงินของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินประจำปี 2555

■ ผู้สอบบัญชี

นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด ชั้น 33 อาคารเลคริชดา เลขที่ 193/136-7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

■ ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินไว้ในรายงานการสอบบัญชีแบบไม่มีเงื่อนไข โดยเห็นว่างบการเงินของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.1.1 ตารางสรุปงบการเงิน/งบการเงินรวม

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 2556 และ 2555

รายการ	ปี 2557		ปี 2556		ปี 2555	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	497,739	4.45%	555,929	4.09%	1,431,262	9.54%
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	28,900	0.26%	28,900	0.21%	25,100	0.17%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	21,511	0.19%	12,535	0.09%	35,247,416.00	0.24%
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	8,451,503	75.52%	10,486,688	77.20%	11,294,867	75.32%
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	386,245	3.45%	511,998	3.77%	628,438	4.19%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	0.00%	-	0.00%	106,360	0.71%
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	22,423	0.20%	45,947	0.34%	3,641	0.02%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	91,016	0.81%	101,325	0.75%	78,275	0.52%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	9,499,337	85%	11,743,321	86%	13,603,191	91%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ดินรอการพัฒนา	14,670	0.13%	14,670	0.11%	14,670	0.10%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	144,450	1.29%	1,025,111	7.55%	269,275	1.80%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	912,908	8.16%	41,939	0.31%	49,940	0.33%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	455,899	4.07%	603,653	4.44%	859,080	5.73%
สิทธิการเช่า	72,889	0.65%	75,833	0.56%	79,167	0.53%
เงินมัดจำ	8,128	0.07%	3,168	0.02%	15,368	0.10%
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	70,846	0.63%	65,648	0.48%	76,781	0.51%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	11,570	0.10%	11,087	0.08%	29,248	0.20%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,691,359	15.11%	1,841,111	13.55%	1,393,530	9.29%
รวมสินทรัพย์	11,190,696	100.00%	13,584,433	100.00%	14,996,721	100.00%

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 2556 และ 2555

(หน่วย : พันบาท)						
รายการ	ปี 2557		ปี 2556		ปี 2555	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	510,000	4.56%	725,000	5.34%	250,000	1.67%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	325,015	2.90%	519,260	3.82%	997,695	6.65%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	107,384	0.96%	93,237	0.69%	108,639	0.72%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	218,842	1.96%	167,153	1.23%	124,810	0.83%
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00%	-	0.00%	0	0.00%
เจ้าหนี้ภาษีเงินได้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00%	49,183	0.36%	95,216	0.63%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3,265,310	29.18%	4,879,382	35.92%	5,632,447	37.56%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,483,262	13.25%	2,938,007	21.63%	3,494,547	23.30%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	78,474	0.70%	352	0.00%	57,974	0.39%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	51,738	0.46%	43,490	0.32%	50,322	0.34%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	6,040,026	53.97%	9,415,065	69.31%	10,811,652	72.09%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ภาษีเงินได้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0	0.00%	2,400	0.02%	27,172	0.18%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,544,852	13.80%	1,784,906	13.14%	2,476,701	16.51%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	40,407	0.36%	61,116	0.45%	102,914	0.69%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	11,852	0.11%	9,344	0.07%	16,914	0.11%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	9,385	0.08%	5,151	0.04%	5,508	0.04%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,606,495	14.36%	1,862,916	13.71%	2,629,209	17.53%
รวมหนี้สิน	7,646,522	68.33%	11,277,981	83.02%	13,440,861	89.63%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนชำระแล้ว	3,575,424	31.95%	3,575,424	26.32%	3,575,424	23.84%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	0.00%	-	0.00%	131,901	0.88%
ส่วนเกินของเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มในราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย ณ วันที่ซื้อ	(564,048)	-5.04%	(564,048)	-4.15%	(564,048)	-3.76%
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์	19,845	0.18%	4,504	0.03%	-	0.00%
จัดสรรแล้ว - สรรพตามกฎหมาย	62,000,000	0.55%	-	0.00%	36,131	0.24%
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	448,341	4.01%	(713,566)	-5.25%	(1,627,868)	-10.85%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(396)	0.00%	(254)	0.00%	-	0.00%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	3,541,167	31.64%	2,302,059	16.95%	1,551,540	10.35%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	3,008	0.03%	4,392	0.03%	4,320	0.03%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,544,174	31.67%	2,306,451	16.98%	1,555,860	10.37%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	11,190,696	100.00%	13,584,433	100.00%	14,996,721	100.00%

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 2556 และ 2555

(หน่วย : พันบาท)						
รายการ	ปี 2557		ปี 2556		ปี 2555	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	6,547,112	98.50%	5,656,427	98.10%	5,434,820	98.46%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	33,800	0.51%	24,778	0.43%	13,741	0.25%
รายได้ค่าบริการโครงการ	11,988	0.18%	8,794	0.15%	-	0.00%
รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด	22,073	0.33%	11,448	0.20%	6,569	0.12%
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
ดอกเบี้ยรับ	3,053	0.05%	6,145	0.11%	11,077	0.20%
รายได้อื่น	29,125	0.44%	58,101	1.01%	53,755	0.97%
รวมรายได้	6,647,151	100.00%	5,765,692	100.00%	5,519,961	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	3,832,476	78.62%	3,627,258	78.79%	3,651,032	81.12%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	411,144	8.43%	389,724	8.47%	445,096	9.89%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	631,177	12.95%	586,467	12.74%	404,657	8.99%
รวมค่าใช้จ่าย	4,874,796	100.00%	4,603,449	100.00%	4,500,785	100.00%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า						
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,772,355		1,162,243		1,019,176	
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-		-		0	
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(133,505)		(172,126)		(260,604)	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(414,346)		(243,776)		(262,724)	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	1,224,505		746,341		495,848	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,224,519		746,270		495,771	
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(14,091)		72		77	
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	1,224,505		746,341		495,848	

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 2556 และ 2555

(หน่วย : พันบาท)			
รายการ	ปี 2557	ปี 2556	ปี 2555
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,914,417	(75,280)	802,540
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(61,737)	(26,463)	(16,359)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,910,729)	(773,336)	(16,537)
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงินลดลง	(142)	(254)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(58,190)	(875,333)	769,644
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณวันต้นปี	555,929	1,431,262	661,619
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณวันปลายปี	497,739	555,929	1,431,262

13.1.2 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ปี 2557	ปี 2556	ปี 2555
	(หน่วย: ล้านบาท ยกเว้น หุ้น / ข้อมูลต่อหุ้นและอัตราส่วนทางการเงิน)		
งบกำไรขาดทุน			
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	6,547.11	5,656.43	5,434.82
รายได้รวม	6,647.15	5,765.69	5,519.96
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	3,832.48	3,627.26	3,651.03
ค่าใช้จ่ายรวม	4,874.80	4,603.45	4,500.78
กำไรขั้นต้นจากรูจิกหลัก	2,714.64	2,029.17	1,783.79
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,224.50	746.34	495.85
กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,224.52	746.27	495.77
งบแสดงฐานะการเงิน			
รวมสินทรัพย์	11,190.70	13,584.43	14,996.72
หนี้สินรวม	7,646.52	11,277.98	13,440.86
ทุนเรือนหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	3,575.42	3,575.42	3,575.42
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,544.17	2,306.45	1,555.86
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	3,541.17	2,302.06	1,551.54
อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratios) (เท่า)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.57	1.25	1.26
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.17	0.13	0.21
อัตราความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios) (%)			
อัตรากำไรขั้นต้น ⁽¹⁾	41.46%	35.87%	32.82%
อัตรากำไรสุทธิ	18.42%	12.94%	8.98%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁽²⁾	41.91%	38.73%	46.11%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	9.89%	5.22%	3.27%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพการดำเนินงาน (Efficiency Ratios) (เท่า)			
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	0.59	0.42	0.36
อัตราส่วนการชำระหนี้ (Leverage Ratios) (เท่า)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	2.16	4.89	8.64
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน	1.00	2.36	4.00
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ⁽³⁾	13.28	6.75	3.91
อัตราการเติบโต (% ต่อปี) (%)			
อัตราการเติบโตของสินทรัพย์รวม	-17.62%	-9.42%	-1.98%
อัตราการเติบโตของหนี้สินรวม	-32.20%	-16.09%	-8.54%
อัตราการเติบโตของทุน	53.66%	48.24%	157.99%
อัตราการเติบโตของรายได้รวม	15.29%	4.45%	349.42%
อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวม ⁽⁴⁾	8.02%	-0.75%	222.48%

อัตราส่วนต่อหุ้น (Per Share Ratios) (บาท)			
กำไรต่อหุ้น	0.34	0.21	0.14
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น ⁽⁵⁾	0.99	0.65	0.45
ข้อมูลทางการเงินอื่นๆ			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	1,914.42	(75.28)	802.54
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนสุทธิ	(61.74)	(26.46)	(16.36)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมในการจัดหาเงินสุทธิ	(1,910.73)	(773.34)	(16.54)

⁽¹⁾ อัตรากำไรขั้นต้น = (รายได้จากการขาย-ต้นทุนขาย) / รายได้จากการขาย

โดยรายได้จากการขาย หมายถึง รายได้ที่รับรู้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

⁽²⁾ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น = กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท/ ค่าเฉลี่ยส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปีนี้อยู่แล้ว

⁽³⁾ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย = กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี / ค่าใช้จ่ายทางการเงิน โดยค่าใช้จ่ายทางการเงิน หมายถึง ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมจัดหาเงินทุน เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการเงินกู้

⁽⁴⁾ ไม่รวมขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและการปรับลดราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

⁽⁵⁾ มูลค่าตามบัญชีไม่รวมส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย

14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ MD&A

14.1 ภาพรวม

ในปี 2557 บริษัทฯ สามารถสร้างสถิติใหม่ได้สำเร็จ ด้วยกำไรสุทธิที่สูงถึง 1,225 ล้านบาท และกำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้นิติบุคคลและค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ที่สูงเป็นประวัติการณ์กว่า 1,832 ล้านบาท ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นนั้น ก็ได้ปรับตัวสูงขึ้นจากร้อยละ 36 ในปี 2556 เป็นร้อยละ 41 ในปี 2557

ยอด Backlog ของบริษัทฯ ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2557 มีมูลค่าประมาณ 9,705 ล้านบาท โดยประมาณร้อยละ 34 ของยอด Backlog ทั้งหมดมาจากโครงการ 185 ราชดำริ ส่วนที่เหลือมาจากโครงการชาयर วงศ์อมตย์ เป็นจำนวนร้อยละ 25 รวมถึงโครงการเดอะริเวอร์ โครงการยูนิกซ์ เซ้าท์พัทยา และโครงการลอฟท์ เอกมัย เป็นจำนวนร้อยละ 3, 19 และ 19 ตามลำดับ

ทั้งนี้ความสามารถในการส่งมอบห้องชุดโครงการ 185 ราชดำริ และโครงการเดอะริเวอร์ ให้แก่ลูกค้าทำให้บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยลดลงประมาณ 1,910 ล้านบาท ซึ่งส่งผลสำคัญให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน (Interest-Bearing Debt to Equity) ลดลงจาก 2.36 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เป็น 1.00 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

14.2 ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

รายได้

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้รวมอยู่ที่ 6,647 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 881 ล้านบาท หรือร้อยละ 15 จากปี 2556 โดยร้อยละ 98 ของรายได้รวม มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 4 โครงการซึ่งได้แก่ โครงการ 185 ราชดำริ จำนวน 5,044 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 76 ของรายได้รวมโครงการ โครงการเดอะริเวอร์ จำนวน 1,321 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20 ของรายได้รวม โครงการชาयर วงศ์อมตย์ จำนวน 144 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้รวม และโครงการนอร์ทพอยท์ พัทยา จำนวน 38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้รวม

โครงการ	ปี 2557		ปี 2556	
	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%
โครงการ 185 ราชดำริ	5,044	76%	-	-
โครงการเดอะริเวอร์	1,321	20%	5,389	93%
โครงการชาयर วงศ์อมตย์	144	2%	-	-
โครงการนอร์ทพอยท์	38	1%	268	5%
อื่นๆ*	100	1%	109	2%
รวม	6,647	100%	5,766	100%

*รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด ค่าบริหารโครงการ ดอกเบี้ย และอื่นๆ

ต้นทุนขาย

ในปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนการขายเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ ได้เริ่มการโอนห้องชุดในโครงการ 185 ราชดำริ ตั้งแต่วันที่ 1/2557

โครงการ	ในปี 2557		ในปี 2556	
	ต้นทุนขาย (ล้านบาท)	%	ต้นทุนขาย (ล้านบาท)	%
โครงการ 185 ราชดำริ	2,843	74%	-	-
โครงการเดอะริเวอร์	853	22%	3,380	93%
โครงการชาयरี้ วงศ์อมตย์	100	3%	-	-
โครงการนอร์ทพอยท์	36	1%	247	7%
รวม	3,832	100%	3,627	100%

กำไรขั้นต้น

แนวโน้มอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ มีทิศทางที่สูงขึ้น โดยในปี 2557 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 41 ในขณะที่ปี 2556 และ 2555 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 36 และ 33 ตามลำดับซึ่งแสดงถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ที่ดีขึ้นจากการโอนห้องชุดโครงการ 185 ราชดำริ

ค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเป็นค่าใช้จ่ายหลักอันดับที่สองของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 21 ของค่าใช้จ่ายรวมในปี 2557 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจาก 976 ล้านบาทในปี 2556 เป็น 1,042 ล้านบาทในปี 2557 คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 โดยสาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับห้องชุดในโครงการ 185 ราชดำริซึ่งเริ่มโอนในไตรมาส 1/2557

รายการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ปี 2557 (ล้านบาท)	ปี 2556 (ล้านบาท)	อัตราการเปลี่ยนแปลง ปี 2556 - 2557 (%)
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงานและค่าตอบแทนผู้บริหาร	256.3	202.5	26.57%
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	283.5	222.5	27.42%
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น	127.7	162.7	-21.51%
ค่าใช้จ่ายการบริหารอื่น ๆ	374.8	388.5	-3.53%
รวม	1,042.3	976.2	6.77%

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่กู้มาเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุน และเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด ดังนั้นในปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินน้อยกว่าปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยคืนเงินกู้จากการโอนห้องชุดในโครงการเดอะริเวอร์ในปี 2557 และคืนเงินกู้ของโครงการ 185

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวมเป็นจำนวน 1,225 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิอยู่ที่ 746 ล้านบาท โดยมีสาเหตุสำคัญดังต่อไปนี้

1. บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและการโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์มากกว่าปีก่อน จำนวน 890 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 16 ซึ่งเกิดจากการโอนโครงการ 185 ราชดำริ ประมาณ 5,044 ล้านบาท และโครงการชาयर วงศ์มัตย์ ประมาณ 144 ล้านบาท ซึ่งหักลบกับการลดลงจากการโอนโครงการเดอะริเวอร์ประมาณ 4,068 ล้านบาท และโครงการนอร์ทพอยท์ ประมาณ 230 ล้านบาท
2. อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทและบริษัทย่อยสูงขึ้นจากร้อยละ 36 ในปี 2556 เป็นร้อยละ 41 ในปี 2557

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นสำหรับปี 2557 อยู่ที่ 0.34 บาทต่อหุ้น (2556: กำไร 0.21 บาทต่อหุ้น)

14.3 ความสามารถในการบริหารสินทรัพย์

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีมูลค่าลดลงร้อยละ 18 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทมีดังนี้

- 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 58 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายคืนเงินกู้ยืมหมดของโครงการ 185 ราชดำริ
- 2) การโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนห้องชุดเป็นสาเหตุที่สำคัญที่ส่งผลให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปีที่ผ่านมาโดยเฉพาะจากโครงการ 185 ราชดำริ
- 3) ความคืบหน้าในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ส่งผลให้เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาลดลง 126 ล้านบาท ซึ่งมีผลให้สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นลดลงมาก
- 4) การลดลงของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 148 ล้านบาท เนื่องจากผลแตกต่างที่ลดลงระหว่างการรับรู้รายได้ของฐานบัญชีและฐานภาษีของโครงการ 185 ราชดำริและ โครงการเดอะริเวอร์ซึ่งมีผลให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นลดลงมาก

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมลดลง 3,632 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 32) เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 โดยแบ่งเป็นการลดลงของหนี้สินที่มีดอกเบี่ยประมาณ 1,910 ล้านบาท และหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี่ยประมาณ 1,722 ล้านบาท ทั้งนี้เนื่องจากการส่งมอบโครงการ 185 ราชดำริ และโครงการเดอะริเวอร์ให้แก่ลูกค้าทำให้บริษัทและบริษัทย่อยชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และรับรู้เงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 3,544 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,238 ล้านบาท หรือร้อยละ 54 จากปี 2556 โดยเพิ่มขึ้นจากผลกำไรสุทธิในปี 2557 จำนวน 1,225 ล้านบาท

14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

กระแสเงินสด

	ปี 2557 (ล้านบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	1,914
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนสุทธิ	(62)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมในการจัดหาเงินสุทธิ	(1,910)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	498

ในช่วงปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานเป็นจำนวน 1,914 ล้านบาท โดยสาเหตุส่วนใหญ่เกิดจากการส่งมอบโครงการ 185 ราชดำริและรับรู้เงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557

ในช่วงปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิจากกิจกรรมการลงทุนเป็นจำนวน 62 ล้านบาท เนื่องจากปรับปรุงอาคารสำนักงานให้เช่าและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เพิ่มสำหรับห้องตัวอย่างในแต่ละโครงการ

ในช่วงปี 2557 บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นจำนวน 1,910 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทส่งมอบห้องชุดโครงการ 185 ราชดำริ ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้ชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดจากสถาบันการเงิน

ทั้งนี้ความสามารถในการส่งมอบห้องชุดโครงการ 185 ราชดำริ และโครงการเดอะริเวอร์ ให้แก่ลูกค้าทำให้บริษัทมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยลดลงประมาณ 1,910 ล้านบาท อีกทั้งยังสามารถบันทึกผลกำไรสุทธิของปี 2557 เป็นจำนวน 1,225 ล้านบาท ซึ่งส่งผลสำคัญให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน (Interest-Bearing Debt to Equity) ลดลงจาก 2.36 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เป็น 1.00 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

14.5 ภาระผูกพันหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล และปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน