

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี 2560 และงบการเงินในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาของบริษัทฯ มีดังนี้

งบการเงินประจำปี 2560

■ ผู้สอบบัญชี

นางชลรส สันติวิศวกรรม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4523 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา เลขที่ 193/136-7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

■ ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินไว้ในรายงานการสอบบัญชีแบบไม่มีเงื่อนไข โดยเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินประจำปี 2559

■ ผู้สอบบัญชี

นางชลรส สันติวิศวกรรม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4523 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา เลขที่ 193/136-7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

■ ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินไว้ในรายงานการสอบบัญชีแบบไม่มีเงื่อนไข โดยเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินประจำปี 2558

■ ผู้สอบบัญชี

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

■ ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินไว้ในรายงานการสอบบัญชีแบบไม่มีเงื่อนไข โดยเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.1.1 ตารางสรุปงบการเงิน/งบการเงินรวม

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 2559 และ 2558

(หน่วย : พันบาท)						
รายการ	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	647,681	6.19%	1,133,734	11.69%	486,187	4.89%
เงินลงทุนชั่วคราว	1,086	0.01%	1,073	0.01%	19,014	0.19%
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	53,374	0.51%	10,492	0.11%	7,970	0.08%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ		0.00%		0.00%		0.00%
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,872,485	65.72%	6,265,031	64.59%	7,694,622	77.36%
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	122,509	1.17%	72,817	0.75%	111,005	1.12%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	140,200	1.34%	-	0.00%	-	0.00%
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	0.00%	-	0.00%	29,091	0.29%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	75,417	0.72%	89,767	0.93%	80,810	0.81%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,912,752	75.66%	7,572,914	78.07%	8,428,699	84.74%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย						
ที่ดินรอการพัฒนา	506,742	4.85%	506,742	5.22%	14,670	0.15%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	111,331	1.06%	129,481	1.33%	137,019	1.38%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	822,747	7.87%	835,899	8.62%	873,149	8.78%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	139,672	1.34%	164,967	1.70%	312,249	3.14%
เงินมัดจำค่าสิทธิการเช่า	340,673	3.26%	300,000	3.09%	-	0.00%
สิทธิการเช่า	65,088	0.62%	68,080	0.70%	69,945	0.70%
เงินมัดจำ	12,639	0.12%	6,575	0.07%	2,711	0.03%
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	111,285	1.06%	99,536	1.03%	93,269	0.94%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	435,046	4.16%	15,938	0.16%	15,265	0.15%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,545,223	24.34%	2,127,218	21.93%	1,518,277	15.26%
รวมสินทรัพย์	10,457,975	100.00%	9,700,132	100.00%	9,946,976	100.00%

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะทางการเงิน (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 2559 และ 2558

(หน่วย : พันบาท)						
รายการ	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	828,880	7.93%	467,482	4.82%	100,000	1.01%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	123,146	1.18%	113,503	1.17%	141,428	1.42%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	108,677	1.04%	109,476	1.13%	67,239	0.68%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	130,131	1.24%	178,534	1.84%	214,329	2.15%
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		0.00%		0.00%	-	0.00%
เจ้าหนี้ภาษีเงินได้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		0.00%	0	0.00%	0	0.00%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	840,071	8.03%	1,102,029	11.36%	2,046,028	20.57%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,025,862	9.81%	466,341	4.81%	1,371,519	13.79%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	499,492	4.78%	-	0.00%	-	0.00%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย		0.00%		0.00%		0.00%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	13,428	0.13%	25,613	0.26%	52,915	0.53%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	38,754	0.37%	50,495	0.52%	41,994	0.42%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,608,442	34.50%	2,513,473	25.91%	4,035,453	40.57%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ภาษีเงินได้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		0.00%	0	0.00%	0	0.00%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00%	510,000	5.26%	914,366	9.19%
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,705,497	16.31%	1,493,744	15.40%	497,706	5.00%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	19,073	0.18%	22,966	0.24%	29,269	0.29%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	23,276	0.22%	18,118	0.19%	13,650	0.14%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	34,967	0.33%	33,939	0.35%	5,547	0.06%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,782,813	17.05%	2,078,766	21.43%	1,460,538	14.68%
รวมหนี้สิน	5,391,255	51.55%	4,592,239	47.34%	5,495,991	55.25%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนชำระแล้ว	3,575,484	34.19%	3,575,484	36.86%	3,575,484	35.95%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	104	0.00%	104	0.00%	104	0.00%
ส่วนเกินของเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มในราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย ณ วันที่	(564,048)	-5.39%	(564,048)	-5.81%	(564,048)	-5.67%
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	28,940	0.28%	27,721	0.29%	24,796	0.25%
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	109,000	1.04%	109,000	1.12%	101,000	1.02%
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	1,899,997	18.17%	1,957,360	20.18%	1,311,353	13.18%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	7	0.00%	(240)	0.00%	(268)	0.00%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,049,484	48.28%	5,105,381	52.63%	4,448,420	44.72%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	17,236	0.16%	2,512	0.03%	2,565	0.03%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,066,720	48.45%	5,107,893	52.66%	4,450,985	44.75%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	10,457,975	100.00%	9,700,132	100.00%	9,946,976	100.00%

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 2559 และ 2558

(หน่วย : พันบาท)						
รายการ	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	2,866,256	95.04%	5,073,583	97.45%	5,042,339	98.00%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	63,062	2.09%	53,504	1.03%	38,972	0.76%
รายได้ค่าบริการโครงการ	11,233	0.37%	17,796	0.34%	18,635	0.36%
รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด	22,429	0.74%	19,803	0.38%	24,765	0.48%
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
ดอกเบี้ยรับ	7,480	0.25%	4,326	0.08%	1,711	0.03%
รายได้อื่น	45,437	1.51%	37,419	0.72%	19,065	0.37%
รวมรายได้	3,015,897	100.00%	5,206,430	100.00%	5,145,487	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,934,260	71.94%	3,181,417	78.81%	3,016,128	78.42%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	245,106	9.12%	291,148	7.21%	326,406	8.49%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	509,290	18.94%	564,483	13.98%	503,615	13.09%
รวมค่าใช้จ่าย	2,688,655	100.00%	4,037,048	100.00%	3,846,149	100.00%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า						
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	327,242		1,169,382		1,299,337	
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า			-		-	
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(77,062)		(94,167)		(153,135)	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(58,990)		(224,616)		(245,747)	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	191,190		850,600		900,455	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	192,918		850,653		900,898	
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1,728)		(53)		(443)	
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	191,190		850,600		900,455	

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 2559 และ 2558

(หน่วย : พันบาท)			
รายการ	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(904,690)	1,592,347	657,751
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(458,259)	(795,836)	(9,795)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	877,076	(148,993)	(659,634)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินลดลง	414	28	127
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(485,459)	647,547	(11,551)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงสำหรับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(594)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,133,734	486,187	497,739
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	647,681	1,133,734	486,187

13.1.2 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
(หน่วย: ล้านบาท ยกเว้น หุ้น / ข้อมูลต่อหุ้นและอัตราส่วนทางการเงิน)			
งบกำไรขาดทุน			
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	2,866.26	5,073.58	5,042.34
รายได้รวม	3,015.90	5,206.43	5,145.49
ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,934.26	3,181.42	3,016.13
ค่าใช้จ่ายรวม	2,688.66	4,037.05	3,846.15
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก	932.00	1,892.17	2,026.21
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	191.19	850.60	900.46
กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	192.92	850.65	900.90
งบแสดงฐานะการเงิน			
รวมสินทรัพย์	10,457.97	9,700.13	9,946.98
หนี้สินรวม	5,391.25	4,592.24	5,495.99
ทุนเรือนหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	3,575.48	3,575.48	3,575.48
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,066.72	5,107.89	4,450.99
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,049.48	5,105.38	4,448.42
อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratios) (เท่า)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	2.19	3.01	2.09
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.29	0.52	0.18
อัตราความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios) (%)			
อัตรากำไรขั้นต้น ⁽¹⁾	32.52%	37.29%	40.18%
อัตรากำไรสุทธิ	6.34%	16.34%	17.50%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁽²⁾	3.80%	17.81%	22.55%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	1.91%	8.66%	8.52%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพการดำเนินงาน (Efficiency Ratios) (เท่า)			
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	0.27	0.52	0.51
อัตราส่วนการชำระหนี้ (Leverage Ratios) (เท่า)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	1.06	0.90	1.23
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน	0.80	0.58	0.65
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน ⁽³⁾	0.67	0.35	0.54
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ⁽⁴⁾	4.25	12.42	8.48
อัตราการเติบโต (% ต่อปี) (%)			
อัตราการเติบโตของสินทรัพย์รวม	7.81%	-2.48%	-11.11%
อัตราการเติบโตของหนี้สินรวม	17.40%	-16.44%	-28.12%
อัตราการเติบโตของทุน	-0.81%	14.76%	25.59%
อัตราการเติบโตของรายได้รวม	-42.07%	1.18%	-22.59%
อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวม ⁽⁵⁾	-33.85%	4.03%	-18.68%

อัตราส่วนต่อหุ้น (Per Share Ratios) (บาท)			
กำไรต่อหุ้น	0.05	0.24	0.25
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น ⁽⁶⁾	1.42	1.43	1.24
ข้อมูลทางการเงินอื่นๆ			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	(904.69)	1,592.35	657.75
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนสุทธิ	(458.26)	(795.84)	(9.80)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมในการจัดหาเงินสุทธิ	877.08	(148.99)	(659.63)

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

โดยรายได้จากการขาย หมายถึง รายได้ที่ถูกรับรู้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

⁽²⁾ อัตราผลตอบแทนต่อหุ้น = กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท/ ค่าเฉลี่ยส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปีนี้อยู่และปีที่แล้ว

⁽³⁾ อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน = หนี้สินที่มีดอกเบี้ยเช่น เงินกู้ธนาคารและหุ้นกู้ หักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด/ ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

⁽⁴⁾ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย = กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี / ค่าใช้จ่ายทางการเงิน โดยค่าใช้จ่ายทางการเงิน หมายถึง ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมจัดหาเงินทุน เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการเงินกู้

⁽⁵⁾ ไม่รวมขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและการปรับลดราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

⁽⁶⁾ มูลค่าตามบัญชีรวมส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ MD&A

ภาพรวมผลประกอบการปี 2560

- กำไรสุทธิ 191.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 77.5 จากปีก่อน โดยมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 6.3 ลดลงจากร้อยละ 16.3 ในปีก่อน
- รายได้รวม 3,015.9 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการขาย 2,866.3 ล้านบาท
- ยอด Backlog ของบริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่ารวม 4,754.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
- สินทรัพย์รวมเท่ากับ 10,458.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 757.8 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น¹ เท่ากับ 0.67 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผลการดำเนินงานปี 2560

รายได้

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวมอยู่ที่ 3,015.9 ล้านบาท ลดลง 2,190.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.1 จากปี 2559 โดย 2,866.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 95.0 ของรายได้รวม มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 5 โครงการซึ่งได้แก่ โครงการยูนิกซ์ เซาท์พัทยา 496.1 ล้านบาท โครงการ 185 ราชดำริ 414.5 ล้านบาท โครงการ เดอะ ลอฟท์ เอกมัย 1,283.6 ล้านบาท โครงการชาयर วงศ์อมตย์ 402.2 ล้านบาท และโครงการ เดอะ ริเวอร์ 269.9 ล้านบาท

โครงการ	ปี 2560		ปี 2559	
	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%
โครงการเดอะริเวอร์	269.9	9.0%	365.4	7.0%
โครงการ 185 ราชดำริ	414.5	13.7%	1,194.6	22.9%
โครงการชาयर วงศ์อมตย์	402.2	13.3%	717.8	13.8%
โครงการลอฟท์ เอกมัย	1,283.6	16.4%	873.8	16.8%
โครงการยูนิกซ์ เซาท์พัทยา	496.1	42.6%	1,922.0	36.9%
อื่น ๆ ²	149.6	5.0%	132.9	2.6%
รวม	3,015.9	100.0%	5,206.4	100.0%

¹ คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

² รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด ค่าบริหารโครงการ ดอกเบี้ย และอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ยอด Backlog³ ของบริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่ารวม 4,754.5 ล้านบาท โดย ร้อยละ 47.9 มาจากโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก ร้อยละ 42.9 มาจากโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม ร้อยละ 3.1 มาจากโครงการ 185 ราชดำริ ร้อยละ 2.3 มาจากโครงการมิวส์ เอ็นอากาศ ร้อยละ 1.6 มาจากโครงการเดอะ ริเวอร์ ร้อยละ 1.5 มาจากโครงการยูนิกซ์ เซาท์พาร์ค ร้อยละ 0.6 มาจากโครงการชาयर วังศอมาตย์และ ร้อยละ 0.1 มาจากโครงการเดอะ ลอฟท์ เอกมัย รวมทั้งหมด 8 โครงการ

ต้นทุนขาย

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนขายสำหรับอาคารชุดพักอาศัยลดลงเป็น 1,934.3 ล้านบาท จาก 3,181.4 ล้านบาทในปีก่อน

กำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ยังคงอยู่ในอัตราที่สูงกว่าตลาดในอัตราร้อยละ 32.5 ถึงแม้ว่าจะลดลงจากร้อยละ 37.3 ในปีก่อน สำหรับจำนวนกำไรขั้นต้นในปี 2560 ของบริษัทฯ นั้นลดลงเป็น 932.0 ล้านบาท ตามจำนวนรายได้ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารปี 2560 เท่ากับ 754.4 ล้านบาท ลดลง 101.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.8 จาก 855.6 ล้านบาทในปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯ มีการควบคุมค่าใช้จ่ายที่เข้มงวดมากขึ้น

รายการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	เปลี่ยนแปลง		
	ปี 2560 (ล้านบาท)	ปี 2559 (ล้านบาท)	ลง %
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงานและ ค่าตอบแทนผู้บริหาร	228.9	223.1	+ 2.6%
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	117.7	190.2	- 38.1%
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น	127.4	100.9	+ 26.3%
ค่าใช้จ่ายการบริหารอื่น ๆ	280.4	341.4	- 17.9%
รวม	754.4	855.6	- 11.8%

³ Backlog นับเฉพาะยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายแล้ว

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่กู้มาเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุน และเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด ซึ่งในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 77.1 ล้านบาท ลดลง 17.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.2 จาก 94.2 ล้านบาทในปีก่อนหน้า เนื่องจาก 1) ดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับโครงการใหม่ 2 โครงการในปี 2560 ถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการ 2) มีการชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดของโครงการ เดอะ ลอฟท์ เอกมัย เนื่องจากการโอนห้องชุดให้ลูกค้าแล้วกว่าร้อยละ 98 ของมูลค่ารวมของโครงการ และ 3) การออกหุ้นกู้ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำไปชำระเงินกู้ยืมซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่า

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวมเป็นจำนวน 191.2 ล้านบาท ลดลง 659.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 77.5 จาก 850.6 ล้านบาทในปีก่อน

ทั้งนี้กำไรสุทธิต่อหุ้นสำหรับปี 2560 เท่ากับ 0.05 บาทต่อหุ้น ลดลงจาก 0.24 บาทต่อหุ้นในปี 2559

ความสามารถในการบริหารสินทรัพย์**ฐานะทางการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)****สินทรัพย์**

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 10,458.0 ล้านบาท มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 757.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ส่วนใหญ่เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากการเปิดตัวโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม ซึ่งมีมูลค่าโครงการ 3,461.5 ล้านบาท สรุปร่วมกับการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่สร้างเสร็จแล้ว

หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 5,391.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 799.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.4 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 361.4 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และหุ้นกู้จำนวน 711.7 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 5,066.7 ล้านบาท ลดลง 41.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.8 จาก 5,107.9 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 สาเหตุหลักจากการจ่ายเงินปันผลที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเดือน เมษายน 2560 ที่ผ่านมา

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวม 4,059.7 ล้านบาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 647.7 ล้านบาท จึงส่งผลให้บริษัทฯ มี อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน⁴ เท่ากับ 0.67 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.35 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมเพื่อก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วู้ดส์ สีลม โครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม ซึ่งเปิดตัวเมื่อเดือนกรกฎาคม 2560 และซื้อที่ดินเพื่อเตรียมก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วู้ดส์ ใหม่ 2 โครงการที่จะเปิดตัวในปี 2561

⁴ คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

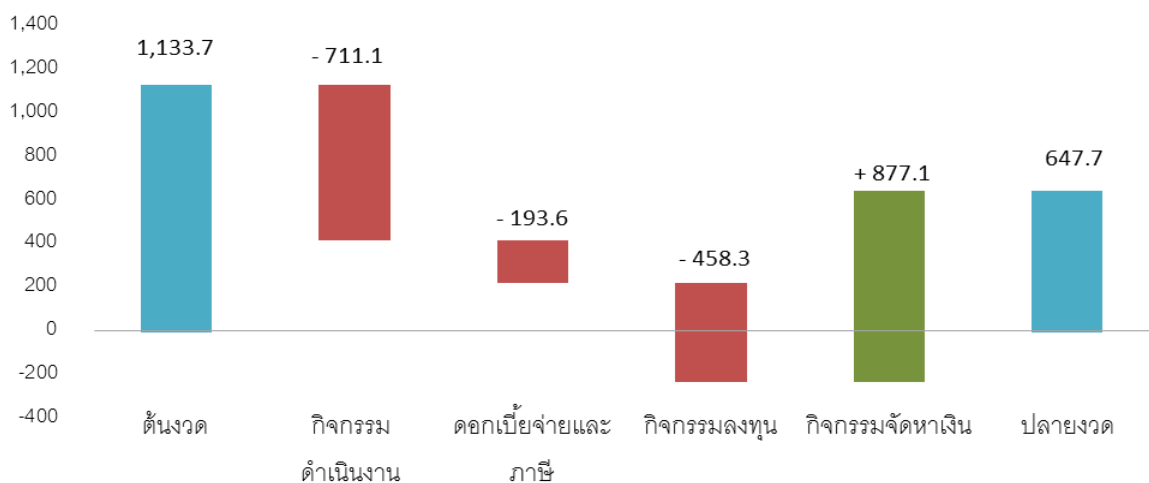
สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

กระแสเงินสด (ล้านบาท)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,133.7
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	(904.7)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนสุทธิ	(458.3)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมในการจัดหาเงินสุทธิ	877.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	647.7

ในระหว่างปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน 904.7 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการใช้จ่ายในโครงการระหว่างการพัฒนา คือ โครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก และ โครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม ประกอบกับกำไรสุทธิที่ลดลงในปี นี้ สำหรับกิจกรรมลงทุน บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิจากกิจกรรมลงทุน 458.3 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน 356.2 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาสำหรับค่าออกแบบอาคารและค่างานอื่น 61.2 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน 877.1 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 361.4 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 49.5 ล้านบาท และเงินสดรับสุทธิจากการออกหุ้นกู้จำนวน 707.9 ล้านบาท สุทธิกับการจ่ายปันผล 250.3 ล้านบาท (จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ปี 2559 เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2560)

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในปี 2560 (ล้านบาท)



มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

ในช่วง 1-2 ปี ผ่านมาบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักความระมัดระวังสูง ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ มีระยะห่างระหว่างการเปิดตัวโครงการใหม่แต่ละโครงการค่อนข้างนานและทำให้ยอดโอนโครงการในช่วงปลายปี 2560 น้อยลงกว่าปีที่ผ่านๆ มา ทั้งยังจะต่อเนื่องไปจนถึงครึ่งปีแรกของปี 2561 ก่อนที่โครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก จะพร้อมส่งมอบในช่วงปลายปี จากการที่เราได้เห็นผลกระทบดังกล่าว บริษัทฯ ได้ปรับแผนกลยุทธ์ใหม่โดยจะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่องทุกปี เพื่อให้มีรายได้อย่างน้อย 5 พันล้านบาทต่อปี ในอีก 2-3 ปี ข้างหน้า และปรับโครงสร้างรายได้ให้มีสัดส่วนของรายได้ประจำ (Recurring Income) เพิ่มขึ้น โดยมีเป้าหมายที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของรายได้รวมในอนาคตใน 5 ปีข้างหน้า เพื่อให้บริษัทฯ มีเสถียรภาพและดำเนินธุรกิจได้อย่างคล่องตัวมากขึ้น จากการปรับแผนกลยุทธ์ดังกล่าว ในปี 2560 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาที่พักอาศัยระดับพรีเมียมแล้ว 2 แปลง ซึ่งมูลค่าโครงการรวมประมาณ 9 พันล้านบาท และพัฒนาโครงการที่จะสร้างรายได้ประจำอย่างเป็นรูปธรรมแล้ว คือ โครงการอาคารสำนักงานเพื่อเช่าระดับเกรด A บนถนนเพลินจิต ซึ่งโครงการนี้จะสร้างรายได้อย่างมั่นคงให้กับบริษัทตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป ทั้งนี้บริษัทยังคงดำเนินการตามวิสัยทัศน์ที่จะเป็นบริษัทขนาดกลางผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดีที่สุดที่น่าเสนอโครงการที่พักอาศัยในกรุงเทพมหานคร และสถานที่พักตากอากาศชั้นนำ รวมถึงพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าที่ทันสมัยสำหรับบริษัทชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ในด้านการบริหารอย่างมีธรรมาภิบาล ในปี 2560 บริษัทฯ ได้รับการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ในด้านการดำเนินธุรกิจอย่างมีธรรมาภิบาล ด้วยคะแนน 4 ดาว จากคะแนนเต็ม 5 ดาว ซึ่งเป็นผลประเมินที่ดีขึ้นกว่าปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ 3 ดาว นับเป็นความภาคภูมิใจ และเป็นกำลังใจที่สำคัญให้ผู้บริหารและพนักงานในการพัฒนาการทำงานให้ดียิ่งขึ้น

ปี 2561 จะเป็นปีที่บริษัทฯ สามารถเก็บเกี่ยวผลลัพท์อย่างต่อเนื่องจากโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขาย โดยในปีนี้ บริษัทฯ มีสินค้าพร้อมขายรวมมูลค่ากว่า 5,235.4 ล้านบาท โดย 2,923.6 ล้านบาท เป็นโครงการพร้อมขายซึ่งสามารถรับรู้รายได้ได้ในทันที ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายจะเร่งยอดขายสินค้าพร้อมขายกลุ่มนี้ให้มากที่สุดเพื่อนำเงินสดมาใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินในเขต CBD มาเป็นกรรมสิทธิ์แล้ว 2 แปลง อยู่ในซอยสาทร 12 และซอยสุขุมวิท ซึ่งบริษัทฯ จะพัฒนาเป็นโครงการใหม่ที่มีมูลค่ารวมประมาณ 9,000.0 ล้านบาท และพร้อมเปิดตัวในปีนี้ โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่จะใช้เงินกู้จากสถาบันการเงินบางส่วนประกอบกับเงินทุนที่มีอยู่ ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น⁵ ไม่เกินระดับ 1.5 เท่า

สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มภายใต้บริษัทร่วมทุน บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายที่จะเปิดสาขาร้านอาหารจำนวน 7 สาขา โดยเป็นสาขาในต่างประเทศ 6 สาขา และสาขาในกรุงเทพฯ 1 สาขา โดยมีรายได้จากธุรกิจนี้รวมไม่ต่ำกว่า 100 ล้านบาทในปี 2561

⁵ คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด