



ฐานะการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ของบริษัท	โดย นายบรรจง พิชญประสาธน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7147 จากบริษัท พีวี ออดิท จำกัด ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของบริษัท	โดย นายบรรจง พิชญประสาธน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7147 จากบริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด จำกัด ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2560
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของบริษัท	โดย นายบรรจง พิชญประสาธน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7147 จากบริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด จำกัด ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีที่ได้รายงานการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงิน สำหรับปี 2558-2560 ของบริษัท สรุปได้ดังนี้

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

รายงานของผู้สอบบัญชีต้องการเงินของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายงานของผู้สอบบัญชีต้องการเงินของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2560 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายงานของผู้สอบบัญชีต้องการเงินของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2561 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 31 ธันวาคม 2560 ปรากฏดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	ตรวจสอบ					
	ณ 31 ธ.ค. 2558		ณ 31 ธ.ค. 2559		ณ 31 ธ.ค. 2560	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	13.77	2.27%	36.56	6.94%	236.65	24.41%
ลูกหนี้อื่น	-	-	0.02	0.00%	0.03	0.00%
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	413.61	68.19%	345.91	65.66%	373.57	38.53%
สินค้าคงเหลือ	1.45	0.24%	0.55	0.10%	0.53	0.06%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	18.86	3.11%	25.20	4.78%	77.36	7.98%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	447.70	73.81%	406.29	77.49%	688.14	70.97%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	1.80	0.30%	1.70	0.32%	0.41	0.04%
ที่ดินรอการพัฒนา	101.44	16.72%	60.34	11.45%	219.53	22.64%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	52.19	8.60%	49.62	9.42%	50.16	5.17%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.94	0.16%	1.68	0.32%	1.32	0.14%
สินทรัพย์ภายใต้เงิน ใต้รอการตัดบัญชี	1.69	0.28%	4.72	0.90%	9.25	0.95%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.83	0.14%	0.53	0.10%	0.77	0.08%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	158.90	26.19%	118.58	22.51%	281.44	29.03%
รวมสินทรัพย์	606.60	100.00%	526.83	100.00%	969.59	100%



หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	ตรวจสอบ					
	ณ 31 ธ.ค. 2558		ณ 31 ธ.ค. 2559		ณ 31 ธ.ค. 2560	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	-	115.00	21.83%	25.00	2.58%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	38.02	6.27%	3.18	0.60%	18.99	1.96%
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	196.27	32.36%	12.11	2.30%	0.34	0.04%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.70	0.12%	14.04	2.66%	5.80	0.60%
เงินรับล่วงหน้า	208.27	34.33%	138.63	26.31%	327.40	33.76%
ประมาณการต้นทุนโครงการ	2.80	0.46%	3.80	0.72%	4.97	0.51%
เงินประกันผลงาน	5.08	0.84%	0.40	0.08%	1.55	0.16%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.77	0.13%	1.16	0.22%	2.84	0.29%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	451.91	74.50%	288.31	54.73%	386.88	39.90%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	0.39	0.06%	-	-	50.00	5.16%
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	0.98	0.16%	0.54	0.10%	0.20	0.02%
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน	3.69	0.61%	5.73	1.09%	7.48	0.77%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5.06	0.83%	6.27	1.19%	57.68	5.95%
รวมหนี้สิน	456.97	75.33%	294.58	55.92%	444.56	45.85%
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	70.00		200.00		200	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	70.00	11.54%	140.00	26.57%	200	20.62%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น					191.41	19.74%
กำไรสะสม ส่วนเกินมูลค่าหุ้น						
จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	4.25	0.70%	11.55	2.19%	13.65	1.41%
ยังไม่ได้จัดสรร	75.38	12.43%	80.70	15.32%	119.96	12.37%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	149.63	24.67%	232.25	44.08%	525.02	54.15%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	606.60	100.00%	526.83	100.00%	969.59	100%



บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ตรวจสอบ					
	ณ 31 ธ.ค. 2558		ณ 31 ธ.ค. 2559		ณ 31 ธ.ค. 2560	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากการขายและการให้บริการ	127.94	97.46%	362.80	98.58%	293.88	97.56%
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(67.14)	(51.14)%	(179.86)	(49.09)%	(163.31)	(54.22) %
กำไรขั้นต้น	60.80	46.32%	182.94	49.93%	130.57	43.35%
รายได้อื่น	3.34	2.54%	3.59	0.98%	7.34	2.44%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(12.69)	(9.66)%	(18.94)	(5.17)%	(17.40)	(5.78) %
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(39.03)	(29.73)%	(49.85)	(13.61)%	(66.24)	(21.99) %
ต้นทุนทางการเงิน	(0.23)	(0.18)%	(3.68)	(1.00)%	(5.52)	(1.83) %
กำไรก่อนภาษีเงินได้	12.19	9.28%	114.05	30.99%	48.75	16.18%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1.97)	(1.50)%	(23.07)	(6.27)%	(7.86)	(2.61) %
กำไรสำหรับปี	10.22	7.79%	90.98	24.72%	40.89	13.57%
กำไรต่อหุ้น						
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	123,369,963		188,904,110		304,328,767	
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	0.08		0.48		0.13	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	(0.08)	(0.00)	0.06	0.02%	0.60	0.20%
ภาษีเงินได้ของกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับรายการที่ไม่จัดประเภทรายการใหม่	0.02	0.01%	(0.01)	(0.00)%	(0.12)	(0.04) %
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น-สุทธิจากภาษีเงินได้	(0.06)	(0.05)%	0.04	0.01%	0.48	0.16
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	10.16	7.74%	91.02	24.84%	41.36	13.73%

หมายเหตุ : " เนื่องจากการก่อสร้างโครงการ The Tille หาดราไวย์เฟส 3 มีการพัฒนาโครงการเสร็จสิ้นส่วนใหญ่ ณ สิ้นเดือน พฤษภาคม 2559 ในขณะที่บริษัทหยุดการบันทึกบัญชีรายจ่ายที่มีลักษณะลงทุน (Capital expenditure) ของต้นทุนทางการเงินเป็นต้นทุนพัฒนาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2559 ดังนั้น จึงมีการปรับผลกระทบดังกล่าวเพื่อให้สะท้อนในงบการเงิน โดยจัดประเภทรายการต้นทุนทางการเงินที่บริษัทบันทึกเป็นรายจ่ายที่มีลักษณะลงทุน ตั้งแต่เดือนมิถุนายน – กันยายน 2559 มารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้น 1.48 ล้านบาท



บริษัท รม โพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	ตรวจสอบ		
	ณ 31 ธ.ค. 2558	ณ 31 ธ.ค. 2559	ณ 31 ธ.ค. 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	12.19	114.05	48.74
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	6.43	6.46	9.72
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	0.17	1.46	0.04
กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน	-	-	
ดอกเบี้ยรับ	(0.11)	(0.17)	(0.49)
ดอกเบี้ยจ่าย	0.23	3.68	5.52
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	18.90	125.48	63.53
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	(0.02)	0.00
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(275.05)	111.08	(29.13)
สินค้าคงเหลือ	(1.45)	0.91	0.01
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.11	(6.35)	(52.16)
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	(1.29)	0.10	1.29
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.80)	0.31	(0.25)
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	22.06	(34.84)	15.81
เงินรับล่วงหน้า	83.15	(69.64)	188.77
ประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.34	1.00	1.17
เงินประกันผลงาน	4.66	(4.68)	1.15
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1.93	2.09	2.34
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.21	0.39	1.69
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(145.39)	125.82	194.22
รับดอกเบี้ย	0.11	0.17	0.49
จ่ายภาษีเงินได้	(24.03)	(12.78)	(20.75)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(169.31)	113.21	173.96



บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	ตรวจสอบ		
	ณ 31 ธ.ค. 2558	ณ 31 ธ.ค. 2559	ณ 31 ธ.ค. 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินทุนชั่วคราวลดลง	-	-	-
จ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
ซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(16.63)	-	(159.19)
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(8.30)	(1.09)	(9.52)
จำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.42	-	0.00
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.09)	(1.05)	(0.20)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(25.42)	(2.14)	(168.91)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารลดลง	-	-	-
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นบริษัทอื่น	-	115.00	-
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	228.56	60.00	50
จ่ายชำระหนี้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	(90)
จ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(35.86)	(244.48)	(11.66)
จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(0.72)	(0.51)	(0.44)
จ่ายดอกเบี้ย	(4.96)	(9.89)	(4.27)
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	65.00	70.00	251.41
เงินปันผลจ่าย	(75.00)	(78.40)	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	177.02	(88.28)	195.04
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(17.71)	22.79	200.09
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	31.49	13.77	36.56
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	13.77	36.56	236.65



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	ตรวจสอบ		
		ณ 31 ธ.ค. 2558	ณ 31 ธ.ค. 2559	ณ 31 ธ.ค. 2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.99	1.42	1.78
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ¹	เท่า	0.03	0.13	0.61
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.55)	0.31	1.03
อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ²	เท่า	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย ²	วัน	N/A	N/A	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ³	เท่า	0.24	0.47	0.45
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย ³	วัน	1,476 วัน	763 วัน	795 วัน
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	2.49	8.73	14.73
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	145 วัน	42 วัน	25 วัน
วงจรเงินสด	วัน	1,331 วัน	721 วัน	770 วัน
อัตรากำไรขั้นต้น	%	47.53%	50.42%	44.43%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	7.10%	31.01%	15.97%
อัตรากำไรอื่น	%	2.54%	0.97%	2.44%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	(1,873.50%)	100.65%	370.73%
อัตรากำไรสุทธิ	%	7.79%	24.72%	13.57%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	6.84%	47.65%	10.80%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	2.20%	16.05%	5.46%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	11.32%	70.23%	25.30%
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.28	0.65	0.40
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.05	1.27	0.85
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(628.47)	35.23	36.28
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	(1.36)	0.34	6.67
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	733.65%	86.17%	0%

- /1 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ไม่ได้รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือเป็นสัดส่วนหลักภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนจึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วของบริษัทอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจไม่ได้สะท้อนภาพที่แท้จริง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีการทยอยรับเงินมัดจำและเงินค่านายหน้าจากลูกค้าล่วงหน้าและจะได้รับเงินส่วนที่เหลือเมื่อลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับบริษัท
- /2 อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้าและระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ไม่ได้สะท้อนภาพการหมุนเวียนยอดขายของบริษัท เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีการขายห้องชุดในลักษณะที่ให้เครดิตแถมแก่ลูกค้า ซึ่งจะมีการทยอยรับเงินมัดจำและเงินค่านายหน้าจากลูกค้าล่วงหน้าและจะได้รับเงินส่วนที่เหลือเมื่อลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับบริษัทดังนั้นจึงไม่ปรากฏรายการลูกหนี้การค้าในงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท
- /3 อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือของบริษัทมีอัตราส่วนที่ต่ำและระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทมีอัตราที่สูงกว่าธุรกิจปกติ เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการนานกว่าธุรกิจทั่วไป ก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า



การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

เนื่องจากตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดให้การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้รายได้ต่อเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารแก่ผู้ซื้อ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงด้านรายได้และกำไรของบริษัทจึงมักจะแปรผันตามกับจำนวนห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี โดยในปีใดที่บริษัทมีการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จและมีจำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากก็จะมีกำไรรับรู้รายได้และกำไรในปีนั้นจำนวนมาก ในขณะที่ในปีใดที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการและไม่มีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทก็จะรับรู้รายได้และกำไรในจำนวนที่ไม่สูงนัก เป็นต้น

รายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์อาทิเช่น รายได้จากการขายเฟอร์นิเจอร์พร้อมห้องชุด รายได้ค่าตกแต่ง/ต่อเติมห้องชุด และรายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น แบบแสดงรายงาน 56-1 ประจำปี 2560 – หน้า 74 มทรัพย์เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารแก่ผู้ซื้อ รายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทในงวดปี 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 และการรอกการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 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 หาดราไวย์ เฟส 1 จำนวน 12 ห้องชุดมูลค่า 35.92 ล้านบาท และโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 2 จำนวน 12 ห้องชุดมูลค่า 42.29 ล้านบาทซึ่งคิดเป็นร้อยละ 7.50 และร้อยละ 10.00 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของแต่ละโครงการตามลำดับ
- 2) การรอกการรับรู้รายได้จากโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 โดยโครงการดังกล่าวเปิดตัวและขายแก่ลูกค้าล่วงหน้า (Presale) นับตั้งแต่เดือน ตุลาคม ปี 2556 และมีการก่อสร้างแล้วเสร็จและเพิ่งจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนในเดือนธันวาคมปี 2558 ในขณะที่ลูกค้าอีกส่วนหนึ่งจะรอการโอนกรรมสิทธิ์ไปในปี 2559 โดยในปี 2558 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 จำนวน 11 ห้องชุดมูลค่า 49.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 4.58 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการดังกล่าว

ปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการ เท่ากับ 362.80 ล้านบาท หรือมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ร้อยละ 183.57 จากปี 2558 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ เป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการที่มีการโอนค่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา ซึ่ง รายได้หลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 มูลค่า 347.76 ล้านบาท จำนวน 80 ห้องชุดหรือคิดเป็นร้อยละ 33.33 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการดังกล่าว ซึ่งเป็นโครงการที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จและ



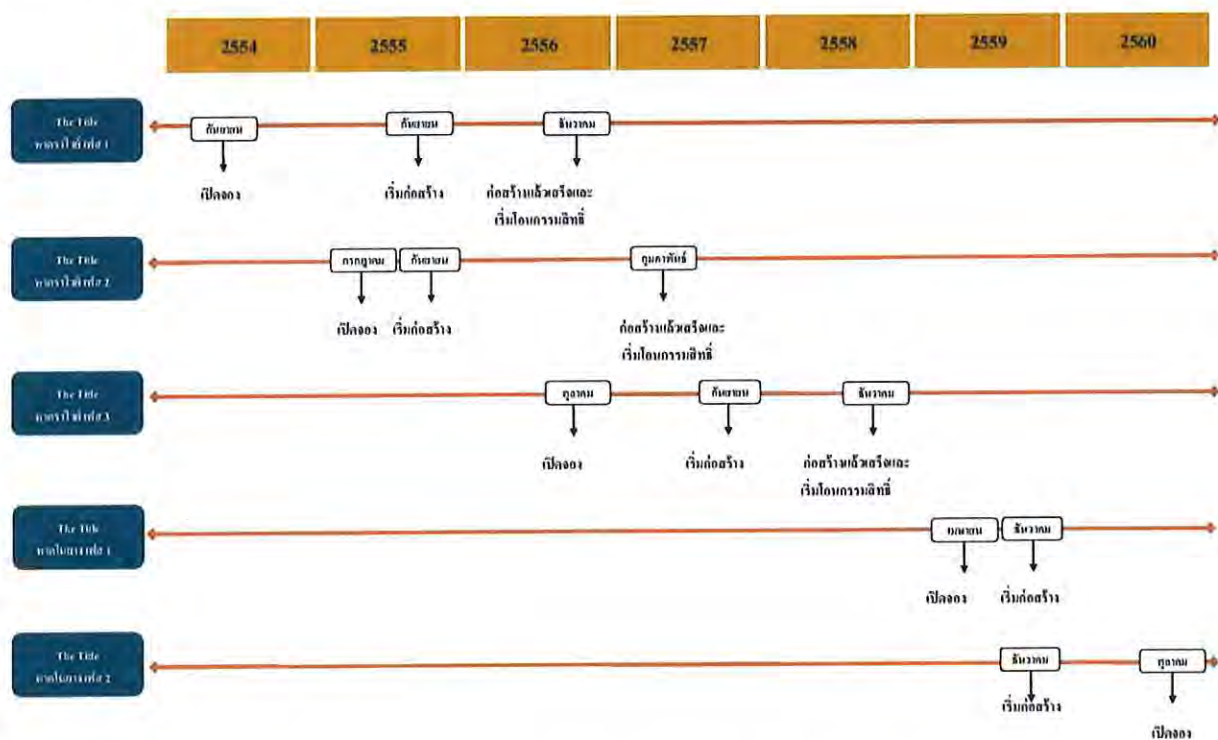
บริษัท รม โพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปลายปี 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 หาดราไวย์ เฟส 3 แล้วเสร็จจึงทำให้มีลูกค้าบางส่วนมีความประสงค์ที่จะเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกโครงการรวมกัน

จำนวน 84 ห้องชุด แบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 1 , เฟส 2 และเฟส 3 จำนวน 2 ห้องชุด, 2 ห้องชุดและ 80 ห้องชุดตามลำดับ ในขณะที่ของปี 2560 เป็นช่วงที่บริษัทไม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ จึงมีเพียงการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 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 คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 94.14 โดยเป็นผลมาจาก จำนวนห้องชุดพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 1 และเฟส 2 ที่ลดลงเนื่องจากโครงการดังกล่าวมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์มาตั้งแต่ปี 2556-2557 และการรอกการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เพิ่งเริ่มก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนในเดือนธันวาคม



2558 ทำให้รายได้จากการขายไม่สามารถครอบคลุมต้นทุนคงที่บางส่วนได้จึงทำให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวลดลงจากร้อยละ 29.50 ในปี 2557 เป็นร้อยละ 7.79 ในปี 2558

ปี 2559 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 80.76 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 789.95 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ The Tide หาดราไวย์ เฟส 3 เป็นหลัก โดยในปีดังกล่าวบริษัทมียอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกโครงการรวมกันจำนวน 84 ห้องชุด สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2558 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกโครงการรวมกันจำนวน 35 ห้องชุด เนื่องจากเป็นช่วงที่บริษัทไม่มีการรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่กำลังสร้างเสร็จสมบูรณ์ และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวครอบคลุมค่าใช้จ่ายคงที่ของบริษัทและทำให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 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 คิดเป็นอัตราร้อยละ 68.19 ร้อยละ 65.66 และร้อยละ 38.52 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ตามลำดับ และที่ดินรอการพัฒนา คิดเป็นอัตราร้อยละ 16.72 ร้อยละ 11.45 และร้อยละ 22.64 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมดตามลำดับ ทั้งนี้จากการพิจารณาโครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทแล้ว จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ของบริษัทเป็นผลโดยตรงมาจากการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ โดยระหว่างโครงการก่อสร้างและยังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทจะบันทึกต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงิน และจะนำต้นทุนดังกล่าวมาป็นส่วนเข้าอสังหาริมทรัพย์แต่ละห้องชุด และรับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขาย ดังนั้นในปีใดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวนมาก อาทิเช่น ปี 2559 ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ The Tide หาดราไวย์ เฟส 3 จึงทำให้สินทรัพย์รวมลดลง เป็นต้น ในขณะที่ปีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์น้อยแต่มีการก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการจะส่งผลให้สินทรัพย์รวมเพิ่มสูงขึ้นเช่นในปี 2560 เริ่มมีการก่อสร้างโครงการ The Tide ในยาง เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 - 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 456.97 ล้านบาท 294.58 ล้านบาทและ 444.56 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราร้อยละ 75.33 ร้อยละ 55.92 และร้อยละ 45.85 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของบริษัทได้แก่ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งเป็นเงินที่บริษัทได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย ซึ่งหนี้สินในปี 2558 เกิดจากรายได้รับล่วงหน้าจากกรรมสิทธิ์โครงการ The Tide หาดราไวย์ เฟสที่ 3 เป็นหลัก และลดลงในปี 2559 เกิดจากการเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Tide หาดราไวย์ เฟสที่ 3 เช่นเดียวกันในขณะที่เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยของบริษัทมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเมื่อบริษัทมีแผนจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และลดลงเมื่อบริษัทขายห้องชุดได้ซึ่งจะทยอยชำระหนี้คืนแก่สถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยตามเงื่อนไขที่กำหนด สำหรับในปี 2560 เงินรับล่วงหน้าที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการรับเงินจองเงินดาวน์ของโครงการในยางเฟส 1 ที่เริ่มเปิดตัวตั้งแต่ปลายปี 2559 และโครงการในยางเฟส 2 ที่เปิดตัวปลายปี 2560



บริษัท รมโพธิ์พร้อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

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/ต่อเติมห้องชุด และรายได้ค่าสาธารณูปโภค 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 ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่พักเริ่มก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนในเดือนธันวาคม 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 ในขณะที่ส่วนที่เหลือเป็นการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 2 มูลค่า 7.56 ล้านบาท จำนวน 2 ห้องชุดหรือคิดเป็นร้อยละ 1.67 ของจำนวนห้องชุด

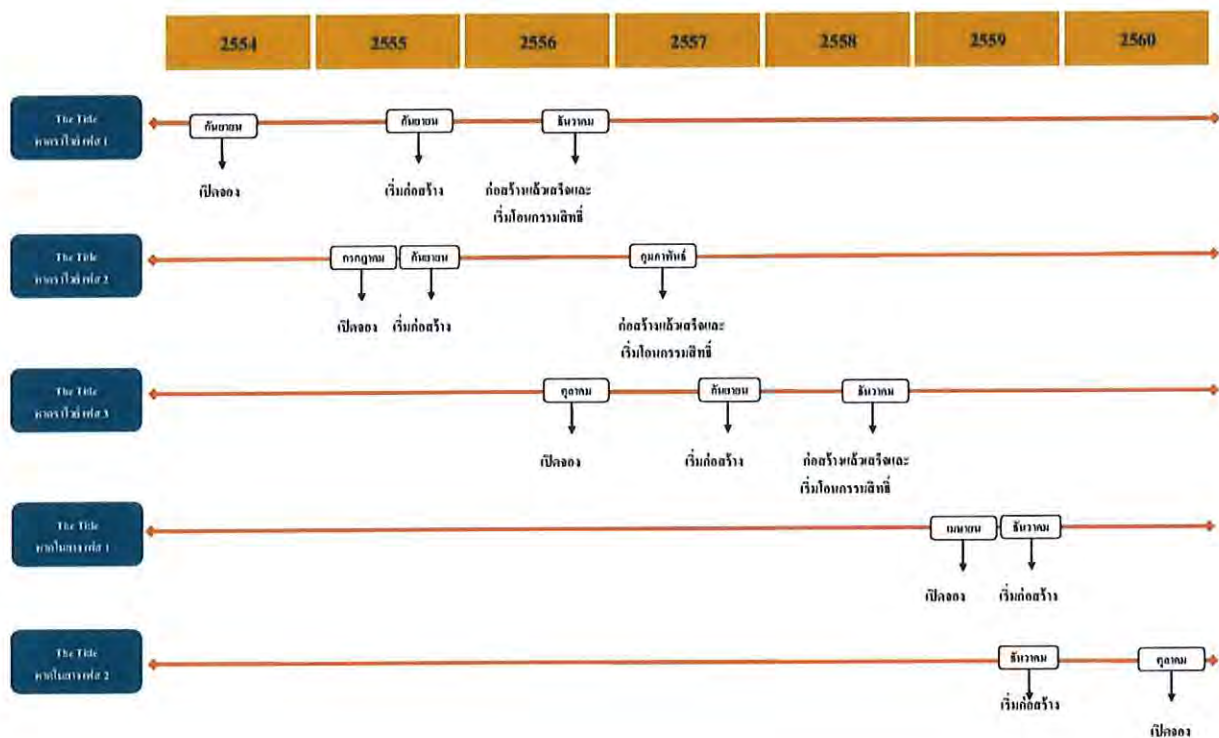


บริษัท รม โพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ทั้งหมดของโครงการและโครงการ 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 โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1, เฟส 2 และเฟส 3 จำนวน 2 ห้องชุด, 2 ห้องชุดและ 80 ห้องชุดตามลำดับ ในขณะที่ปี 2560 เป็นช่วงที่บริษัทไม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ จึงมีเพียงการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 จำนวน 69 ห้องชุด มูลค่า 293.88 ล้านบาท

สรุปภาพรวมการเปิดขายโครงการและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด





บริษัท รมโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากการผิดสัญญาของลูกค้า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากค่าเช่า เป็นต้น โดยรายได้จากการผิดสัญญาของลูกค้า คือ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค่าน้ำที่ลูกค้าชำระมาแล้วและลูกค้ารับรู้เป็นรายได้เนื่องจากมีการยกเลิกสัญญาในภายหลังหรือลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาจนเป็นเหตุให้ยกเลิกสัญญา หรือเมื่อลูกค้าไม่ทำการโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่มีการโต้แย้งใดๆ 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 รายได้จากค่าเฟอร์นิเจอร์พร้อมคอนโดเนียม รายได้จากสาธารณูปโภค เป็นต้น

^{2/} รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการผิดสัญญาของลูกค้า 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 และต้นทุนส่วนเพิ่มเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ ต้นทุนส่วนเพิ่มเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญา คือ ต้นทุนค่านายหน้าซึ่งบริษัทจ่ายแก่ตัวแทนขายโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ตัวแทนขายของบริษัททำหน้าที่เป็นตัวแทนของลูกค้าและบริษัทในการประสานงาน เพื่อให้เกิดการขายและการส่งมอบสินค้า (การโอนกรรมสิทธิ์) จนเสร็จสมบูรณ์ โดยหน้าที่ที่สำคัญของตัวแทนขายได้แก่ การไปปรับลูกค้าที่สนามบิน, การพาลูกค้ามาเยี่ยมชมโครงการ, การให้ข้อมูลของโครงการเพื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆ จนเกิดการจอง, การประสานงานกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องหลังการจอง เพื่อให้ลูกค้าทำสัญญาตามกำหนดเวลา, การเป็นตัวแทนลูกค้าเพื่อตรวจสอบเอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากลูกค้าต่างชาติอาจกังวลความถูกต้องของเอกสารที่เป็นภาษาไทยและไว้วางใจตัวแทนขายมากกว่าบริษัทเนื่องจากเป็นคนประเทศเดียวกัน และใช้ภาษาเดียวกัน ตลอดจนการพาลูกค้าไปกรมที่ดินในวันโอนกรรมสิทธิ์พร้อมกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทเพื่อความอบอุ่นใจของลูกค้าและในบางกรณีอาจจัดเจ้าหน้าที่เพื่อเป็นผู้รับมอบอำนาจจากลูกค้าในการรับโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากลูกค้าอาจไม่สามารถเดินทางมาโอนด้วยตัวเองได้ในขณะเวลานั้น เป็นต้น ดังนั้น ด้วยหน้าที่ต่างๆของตัวแทนขายของบริษัทซึ่งแตกต่างจากตัวแทนขายโดยทั่วไป จึงทำให้ต้นทุนส่วนเพิ่มเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาของบริษัทจะถูกบันทึกอยู่ในรายการสินทรัพย์ ซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายและการให้บริการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายการกำหนดอัตรากำไรค่าตอบแทนให้แก่ตัวแทนขายในอัตราร้อยละ 10.00 ของมูลค่าขาย และในบางกรณีที่ตัวแทนขายสามารถขายห้องชุดจนยอดขายสะสมถึงเป้าหมาย ภายในช่วงระยะเวลาที่บริษัทกำหนด ตัวแทนขายดังกล่าวอาจได้รับผลตอบแทนพิเศษซึ่งสูงกว่าอัตราปกติ อาทิเช่น ในช่วงของไตรมาส 1 ปี 2559 มีตัวแทนขายของบริษัทรายหนึ่งสามารถขายยอดขายสะสมห้องชุดให้แก่บริษัทได้ครบตามเป้าหมายที่บริษัทกำหนดจึงทำให้ตัวแทนขายดังกล่าวได้รับผลตอบแทนพิเศษรวมประมาณร้อยละ 26 ของมูลค่าห้องชุด เป็นต้น นอกจากนี้ พนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และพนักงานของบริษัทที่มีส่วนสนับสนุนหรือผลักดันให้การขายประสบความสำเร็จ จะได้รับผลตอบแทนด้วยจำนวนเงินคงที่ซึ่งคิดเป็นอัตราร้อยละ 1.00-2.00 ของมูลค่าขาย

อย่างไรก็ตามบริษัทจะมีการจ่ายผลตอบแทนแก่ตัวแทนขาย(Agent) และ/หรือพนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และ/หรือพนักงานของบริษัท เมื่อลูกค้าทำจองและ/หรือ ทำสัญญาซื้อขายจะซื้อจะขาย และ/หรือห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น และเงินที่บริษัทได้รับจากลูกค้าจะต้องมากกว่าเงินที่บริษัทจ่ายผลตอบแทนแก่ตัวแทนขาย(Agent) และ/หรือพนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และ/หรือพนักงานของบริษัท ทั้งนี้ อัตรากำไรค่าตอบแทนให้แก่ตัวแทนขายและ/หรือพนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และ/หรือพนักงานของบริษัทดังกล่าวเป็นอัตราตลาดและเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับคู่แข่งข้างของบริษัทซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทได้พิจารณาถึงปัจจัยอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนขายโดยรวม ซึ่งรวมถึงต้นทุนค่านายหน้าที่เป็นต้นทุนส่วนเพิ่มเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาก่อนที่จะนำมากำหนดกลยุทธ์ในการกำหนดราคาขาย ดังนั้น อัตรากำไรค่านายหน้าดังกล่าวจึงมิได้กระทบอัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทประมาณการไว้

ในปี 2558-2560 บริษัทมีต้นทุนขายและการให้บริการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายและการให้บริการ โดยบริษัทมีต้นทุนขายและการให้บริการเท่ากับ 67.14 ล้านบาท 179.86 ล้านบาท และ 163.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายและการบริการต่อรายได้จากการขายและการให้บริการเท่ากับ ร้อยละ 51.14 ร้อยละ 49.09 และร้อยละ 54.22 ตามลำดับหรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 46.32 ร้อยละ 49.93 และร้อยละ 43.35 ตามลำดับ



บริษัท ร่มโพธิ์ โพธิ์พอร์ค จำกัด (มหาชน)

ปี 2558 บริษัทมีต้นทุนขายและให้บริการเท่ากับ 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 เนื่องจากห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนเป็นห้องชุดที่มีค่านายหน้าจากการขาย

ปี 2559 บริษัทมีต้นทุนขายและให้บริการเท่ากับ 179.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2558 เท่ากับ 112.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 167.90 ซึ่งต้นทุนขายและการให้บริการที่ปรับสูงขึ้นเป็นผลมาจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 เป็นหลัก ในขณะที่ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้ว่าซึ่งสัญญาในปี 2559 ที่เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับอดีต ส่วนหนึ่งเกิดจากนโยบายทางการตลาดของบริษัท ที่เพิ่มอัตราการจ่ายค่านายหน้าเพื่อเพิ่มแรงจูงใจแก่ตัวแทนขายและมีการขยายช่องทางการจัดจำหน่ายผ่านตัวแทนขายที่มากขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกระตุ้นยอดขาย อย่างไรก็ตามอัตราการจ่ายค่านายหน้าดังกล่าวอยู่ภายใต้ระเบียบของบริษัทและมีได้กระทบอัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทประมาณการไว้ 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 หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 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

ต้นทุนขายและให้บริการ	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	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 - ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้อื่นซึ่งสัญญา ²	4.86	7.25	22.96	12.77	28.49	17.44
รวมต้นทุนขายและให้บริการ	67.14	100.00	179.86	100.00	163.31	100
อัตราส่วนร้อยละต้นทุนขายและให้บริการต่อรายได้จากการขายและให้บริการ	52.47		49.92		54.22	
อัตรากำไรขั้นต้น	47.53		50.08		43.35	

หมายเหตุ: ¹ ต้นทุนขายและให้บริการ - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมอื่นและดอกเบี้ยกู้ยืมระหว่างก่อสร้าง เป็นหลัก

² จัดประเภทรายการทางบัญชีใหม่ โดยปรับรายการค่านายหน้าจากค่าใช้จ่ายในการขาย มาเป็นต้นทุนขายและให้บริการ เนื่องจากค่านายหน้าของบริษัทมีลักษณะที่เป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้อื่นซึ่งสัญญา

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัท ประกอบด้วยเงินเดือนและสวัสดิการพนักงานขาย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้า (ขาย) ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ต้นทุนส่วนเพิ่ม ค่าเสื่อมราคาห้องตัวอย่าง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น ทั้งนี้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้า ได้แก่ ภาษีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ เป็นต้น ต้นทุนส่วนเพิ่ม คือ ต้นทุนที่เกิดจากการที่บริษัทซื้อคืนห้องชุดตามมูลค่าสัญญาของลูกค้าที่อยู่ระหว่างผ่อนค่างส่วนต่างกำไรจากราคาขายซึ่งบริษัทจ่ายแก่ลูกค้า (เกิดขึ้นในกรณีที่ลูกค้ารายเดิมมีความประสงค์ที่จะขายห้องชุดที่ตนถือครองอยู่ระหว่างผ่อนค่างต่อแก่ลูกค้ารายใหม่ โดยมีบริษัทเป็นคนกลางเพื่อทำหน้าที่ติดต่อประสานงานในการหาลูกค้ารายใหม่ให้แก่ลูกค้ารายเดิม และจะมีการแบ่งผลประโยชน์จากต้นทุนส่วนเพิ่มดังกล่าวระหว่างลูกค้ารายเดิมกับบริษัทภายใต้นโยบายของบริษัท ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับค่านายหน้าจากการขายหรือเกิดจากการที่บริษัทรับซื้อห้องชุดระหว่างผ่อนค่างจากลูกค้า เนื่องจากต้องการที่จะช่วยลดการแข่งขันด้านราคาที่เกิดจากการที่ลูกค้าเดิมซึ่งได้ซื้อห้องชุดในช่วงแรกที่มีราคาต่ำกว่าปัจจุบันมาขายตัดราคาแข่งกับราคาตลาดที่บริษัทขาย อันเป็นผลมาจากราคาขายห้องชุดของบริษัทที่มีการปรับตัวสูงขึ้นมากเมื่อเทียบกับราคาขาย ณ วันเปิดตัวโครงการ อย่างไรก็ตามนับตั้งแต่ 1 มกราคม 2558 เป็นต้นมา บริษัทมิได้ดำเนินการซื้อคืนห้องชุดเพิ่มเติมอีก และไม่มีนโยบายในการซื้อคืนห้องชุดหรือฝากขายห้องชุดอีกในอนาคต) ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ประกอบด้วย ค่าโฆษณาและค่ากิจกรรมในการออกบูธ 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 และการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 บางส่วนทำให้ปี 2558 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกโครงการรวมกันเพียงจำนวน 35 ห้องชุด และ



บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ค่าใช้จ่ายผันแปรหลักที่เกี่ยวข้องกับการขายอาทิเช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้า (ขาย) ปรับตัวลดลงตามการรับรู้รายได้ อย่างไรก็ตามเพื่อรองรับการขายสำหรับ โครงการ The Tille หาดราไวย์ เฟส 3 และ โครงการใหม่ที่จะเปิดตัวในอนาคต 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 เป็นค่าใช้จ่ายผันแปรที่เกี่ยวข้องกับการขายห้องชุดซึ่งได้แก่ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้า (ขาย) จากการขายห้องชุดซึ่งมีจำนวน 12.29 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการขายห้องชุดในโครงการ The Tille หาดราไวย์ เฟส 3 ซึ่งมีการทยอยการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2559 เป็นต้นมา ตามข้อกำหนดในสัญญา

ปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 17.40 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 2.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 10.49 โดยการเปลี่ยนแปลงหลักของค่าใช้จ่ายในการขาย เป็นค่าใช้จ่ายผันแปรที่เกี่ยวข้องกับการขายห้องชุดซึ่งได้แก่ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้า (ขาย) ซึ่งมีจำนวน 7.88 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการขายห้องชุดในโครงการ The Tille หาดราไวย์ เฟส 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	-	-	-	-	-	-
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้า (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 โบนัสของพนักงานฝ่ายบริหารเพื่อรองรับการขายงานเป็นหลัก นอกจากนี้ มีการเพิ่มขึ้นจากค่าเสื่อมราคา อาคารและสิ่งปลูกสร้าง การเพิ่มขึ้นของค่าวัสดุอุปกรณ์ต่างๆเพื่อรองรับการขายตัวของบริษัท ตลอดจนค่าบริการทางวิชาชีพต่างๆสำหรับเตรียมตัวบริษัทเข้า



บริษัท รม โพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 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 และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้น โดยค่าใช้จ่ายบริหารหลักในปี 2559 ประกอบด้วย 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 และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้น 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
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร	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 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงวิธีคำนวณค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่พัฒนาโครงการในอนาคตให้มีอายุใช้งานสั้นลงจึงทำให้ค่าเสื่อมราคาต่อปีของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนสูงขึ้น



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 เนื่องจากบริษัทได้ทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน/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 หาดราไวย์ เฟส 3

ในปี 2559 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 21.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,073.64 อันเนื่องมาจากการรับรู้กำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 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 และการรอการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เพิ่งเริ่มก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนในเดือนธันวาคม 2558 ทำให้ รายได้จากการขายไม่สามารถครอบคลุมต้นทุนคงที่บางส่วนได้



บริษัท รม โพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

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 เนื่องจากเป็นช่วงที่บริษัทไม่มีการรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่กำลังสร้างเสร็จสมบูรณ์และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวครอบคลุมค่าใช้จ่ายคงที่ของบริษัทและทำให้อัตรากำไรสุทธิปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.72 สูงขึ้นจากปี 2558 ที่มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.79

ปี 2560 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 90.98 ล้านบาท เท่ากับ 50.09 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 55.06 ในขณะที่อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 13.57 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 45.11 โดยการปรับตัวลดลงของกำไรสุทธิดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการปรับตัวของรายได้ ในขณะที่อัตรากำไรสุทธิที่ลดลงเกิดจากรายได้จากการขายที่ไม่สามารถครอบคลุมต้นทุนคงที่บางส่วนได้

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2558 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 6.48 ปรับตัวลดลงจากปี 2557 ตามผลกำไรจากดำเนินงานที่ลดลง เนื่องจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1 และ The Title หาดราไวย์เฟส 2 ที่ลดลง รวมทั้งบริษัทมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 5 ล้านบาทเป็น 70 ล้านบาทในปี 2558 เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

ปี 2559 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 47.65 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปี 2558 เป็นผลจากกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 ในขณะที่ในปีนี้บริษัทมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 70 ล้านบาทเป็น 140 ล้านบาท

ปี 2560 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 10.80 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงตามจำนวนห้องที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสาเหตุที่ได้กล่าวถึงในส่วนรายได้จากการขายและการให้บริการ ในปีนี้บริษัทมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 140 ล้านบาท 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 โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 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

ดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นดันทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลัก ประกอบด้วย ดันทุนที่ดิน ค่าปรับสภาพที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในสภาพพร้อมขายซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง

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 ดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 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 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการถูกรับรู้เป็นดันทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3

ณ ปี 2560 บริษัทมีดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 373.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 เท่ากับจำนวน 27.66 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการถูกรับรู้เป็นดันทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อของโครงการ 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 เฟอร์นิเจอร์ที่ถูกค้าส่งซื้อแยกต่างหากนอกเหนือจากเฟอร์นิเจอร์ส่วนควบที่บริษัทขายพร้อมห้องชุด โดยบริษัทจะเป็นตัวแทนในการสั่งซื้อและส่งมอบเฟอร์นิเจอร์แก่ลูกค้า เนื่องจากลูกค้าบางราย อาทิเช่น 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 ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญา เป็นต้น 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 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2558 เท่ากับ 18.86 ล้านบาท เกิดจากต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ลดลงจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสอดคล้องกับมูลค่ายอดขายของบริษัทในปีดังกล่าว และค่าเบี้ยประกันจ่ายล่วงหน้า เป็นต้น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2559 เท่ากับ 25.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 33.65 ซึ่งรายการหลักเกิดจาก ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญาที่เพิ่มขึ้นจากการขายห้องชุดโครงการ 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 ซึ่งรายการหลักเกิดจากต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญาที่เพิ่มขึ้นจากการขายห้องชุดโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 และเฟส 2 โดยโครงการดังกล่าวสามารถทำยอดขายก่อนโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 241 ห้องชุดหรือคิดเป็นร้อยละ 96 ของจำนวนห้องชุดในส่วนโครงการ The Title ในยาง เฟส 2 เริ่มเปิดตัวในเดือน ตุลาคม 2560 ทำยอดขายก่อนโอนกรรมสิทธิ์ 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	ติดภาระจำนอง
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 บริษัทมีที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิจำนวน จำนวน 52.19 ล้านบาท จำนวน 49.62 ล้านบาท และจำนวน 50.16 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็น ร้อยละ 8.60 ร้อยละ 9.42 และร้อยละ 5.17 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับโดยรายการหลัก ได้แก่ อาคารและสำนักงานที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งใช้เป็นสำนักงานในการปฏิบัติงาน ห้องรับรองและห้องประชุมสำหรับผู้บริหาร และอาคารบ้านพักคนงานและพนักงานที่จังหวัดภูเก็ต 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 ชื่อ ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ระบบการวางแผนบริหารธุรกิจขององค์กรแบบองค์รวม (Enterprise Resource Planning) หรือ ERP ซึ่งบริษัทใช้ในการบริหารงาน ในปี 2558 การลดลงของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน เกิดจากบริษัทมีการทยอยตัดค่าจำหน่าย ลิขสิทธิ์ดังกล่าว

สำหรับ ปี 2559 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีจำนวนเพิ่มขึ้น 0.73 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2558 หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้น ร้อยละ 77.44 เนื่องจากบริษัทมีการซื้อลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์เพิ่มเติมเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ

ปี 2560 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีจำนวนลดลง 0.36 ล้านบาทเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2559 หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 21.32 เนื่องจากการตัดจำหน่ายค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558-31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับ 1.69 ล้านบาท 4.72 ล้านบาท และ 9.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.28 ร้อยละ 0.90 และร้อยละ 0.95 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีของบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วยผลแตกต่างชั่วคราวจากรายการผลประโยชน์พนักงาน 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 อัตราการเปลี่ยนแปลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นในแต่ละช่วงเวลา สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท 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 หาดในยาง เฟส 1 และเฟส 2

โดยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัท มีรายละเอียดสรุปดังนี้

ตารางที่ 9 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	หน่วย : ล้านบาท		
	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 ตามลำดับซึ่ง สอดคล้องกับผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท



เงินรับล่วงหน้า

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

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



ตารางที่ 10 รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้วสะสม (1)		มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว (2)			มูลค่าที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้อโอนกรรมสิทธิ์ (3) = (1) - (2)		
	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขาย แล้วสะสม	จำนวนราย	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขาย แล้วแต่ยังไม่ได้อ โอนกรรมสิทธิ์
1. The Title หาดราไวย์ เฟส 1	155	464.71	155	464.71	100.00	-	-	-
2. The Title หาดราไวย์ เฟส 2	120	452.01	120	452.01	100.00	-	-	-
3. The Title หาดราไวย์ เฟส 3	188	846.65	160	717.61	84.76	28	129.04	15.09
4. The Title หาดในยาง เฟส 1	241	562.14	-	-	-	241	562.14	65.73
5. The Title หาดในยาง เฟส 2	45	164.08				45	164.08	19.18
รวม	749	2,489.59	435	1,634.33		314	855.26	100.00



บริษัท ร่มโพธิ์ โพธิ์พอร์ทตี้ จำกัด (มหาชน)

ประมาณการต้นทุนโครงการ

ประมาณการต้นทุนโครงการ คือ การประมาณการค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจากความเสียหายที่จากการซ่อมแซมห้องชุดภายใต้ระยะเวลารับประกันผลงานแก่ลูกค้า ซึ่งโดยปกติแล้วจะมีระยะเวลาในการรับประกันไม่เกิน 1 ปี โดยในปี 2558-2560 บริษัทมีการประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2.80 ล้านบาท 3.80 ล้านบาท และ 4.97 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.46 ร้อยละ 0.72 และร้อยละ 0.51 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ โดยประมาณการต้นทุนโครงการที่ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องสอดคล้องกับการปรับตัวเพิ่มขึ้นของจำนวนยอดขายอสังหาริมทรัพย์สะสม

เงินประกันผลงาน

เงินประกันผลงาน คือ เงินที่บริษัทหักจากผู้รับจ้างเมื่อมีการชำระค่าสินค้าหรือบริการในแต่ละงวด เพื่อเป็นค่ารับประกันผลงาน โดยบริษัทจะคืนเงินประกันผลงานแก่ผู้รับจ้าง เมื่อหมดระยะเวลารับประกันผลงานตามสัญญา โดยเงินประกันผลงานหลักของบริษัท คือ เงินที่บริษัทเรียกเก็บจากผู้รับเหมาค่าแรงที่ก่อสร้างโครงการให้แก่บริษัท ซึ่งโดยปกติบริษัทจะคืนเงินประกันผลงานผู้รับเหมาค่าแรงต่อเมื่อมีการส่งมอบงานในงวดสุดท้าย ทั้งนี้ในปี 2558-2560 เท่ากับ 5.08 ล้านบาท 0.40 ล้านบาท และ 1.55 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.84 ร้อยละ 0.08 และร้อยละ 0.16 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นของบริษัท ประกอบด้วย ภาษีขายและภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558-31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนอื่นเท่ากับ 0.77 ล้านบาท 1.16 ล้านบาท และ 2.84 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.13 ร้อยละ 0.22 และร้อยละ 0.29 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัท

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกัน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันของบริษัท เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นหลัก ทั้งนี้ โดยทั่วไปบริษัทจะสามารถเบิกใช้เงินกู้สำหรับค่าที่ดินและค่าก่อสร้างได้ เมื่อบริษัทมียอดขายโครงการ (Pre sale) แล้วอยู่ที่ช่วงประมาณร้อยละ 40 ถึงร้อยละ 60 ของมูลค่าโครงการตามแต่ข้อตกลงที่ได้ทำกับแต่ละสถาบันการเงิน/บริษัทประกัน และจะทยอยชำระคืนเงินกู้เมื่อบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ โดยหักคืนเงินกู้ยืมในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายห้องชุดตามแต่ข้อตกลงที่ได้ทำกับแต่ละสถาบันการเงิน/บริษัทประกัน

ณ สิ้นปี 2558-2560 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันจำนวนรวมเท่ากับ จำนวน 196.14 ล้านบาท จำนวน 126.66 ล้านบาทและจำนวน 75.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.33 ร้อยละ 24.13 และร้อยละ 7.73 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ 31 ธันวาคม 2558 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 196.14 ล้านบาท เกิดจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 เป็นหลัก

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันจำนวนรวม 126.66 ล้านบาทลดลงจากสิ้นปี 2558 จำนวน 69.48 ล้านบาทหรือร้อยละ 34.42 เนื่องจาก การทยอยชำระเงินกู้ยืมต่อสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภายหลังบริษัทมีกระแสเงินสดรับจากการขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด



บริษัท รัมพ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ปี 2560 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันจำนวนรวม 75.00 ล้านบาทลดลงจากสิ้นปี 2559 จำนวน 51.66 ล้านบาทหรือร้อยละ 0.41 เนื่องจาก การทยอยชำระเงินกู้ยืมต่อสถาบันการเงิน/บริษัทประกัน ภายหลังบริษัท มีกระแสเงินสดรับจากการขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ตารางที่ 11 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกัน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกัน	31 ธ.ค. 2558		31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทประกัน						
- ส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	115.00	90.79	25	33.33
- ส่วนที่ยังไม่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี	-	-	-	-	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทประกัน	-	-	115.00	90.79	25	33.33
เงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน						
- ส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	195.75	99.80	11.66	9.21		
- ส่วนที่ยังไม่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี	0.39	0.20	0.00	0.00	50	66.67
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน	196.14	100	11.66	9.21	50	66.67
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกัน	196.14	100	126.66	100.00	75	100

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินของบริษัท เป็นรายการสัญญาเช่าทางการเงินของบริษัทกับบริษัทที่สืบทอดในการเช่าซื้อยานพาหนะเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งโดยปกติสัญญาเช่าซื้อจะมีอายุเฉลี่ยประมาณ 5 ปี โดย ณ สิ้นปี 2558-2560 บริษัทมีหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินจำนวนเท่ากับ จำนวน 1.49 ล้านบาท และจำนวน 0.98 ล้านบาทและจำนวน 0.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.25 ร้อยละ 0.19 และร้อยละ 0.06 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2558 หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น จากปี 2557 เท่ากับ 1.49 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2559 หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินลดลง จากสิ้นปี 2558 เท่ากับ 0.51 ล้านบาท เป็นอัตราร้อยละ 34.23

ณ สิ้นปี 2560 หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินลดลง จากสิ้นปี 2559 เท่ากับ 0.44 ล้านบาท เป็นอัตราร้อยละ 44.90

ตารางที่ 12 หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน						
- ส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0.52	34.55	0.44	45.14	0.34	62.96
- ส่วนที่ยังไม่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี	0.98	65.45	0.54	54.86	0.20	32.04
รวมหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	1.49	100.00	0.98	100.00	0.54	100



ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานของบริษัท คือ ภาระผูกพันของบริษัทที่จะต้องจ่ายเงินชดเชยให้กับพนักงานเมื่อพนักงานออกจากงานตามหลักของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดย ณ สิ้นปี 2558-2560 บริษัทมีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 3.69 ล้านบาท 5.73 ล้านบาท และ 7.48 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.61 ร้อยละ 1.09 และร้อยละ 0.77 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2558 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เท่ากับ 3.69 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2559 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2558 เท่ากับ 2.03 ล้านบาท เป็นอัตราร้อยละ 55.10

ณ สิ้นปี 2560 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2559 เท่ากับ 1.75 ล้านบาท เป็นอัตราร้อยละ 30.54

โดยการปรับตัวเพิ่มขึ้นของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานดังกล่าวเกิดจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการขยายงานและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานตามหลักของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558-31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีส่วนผู้ถือหุ้นจำนวน จำนวน 149.36 ล้านบาท จำนวน 232.25 ล้านบาท และจำนวน 525.02 ล้านบาทตามลำดับซึ่งคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 24.67 ร้อยละ 44.08 และร้อยละ 54.14 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลโดยตรงมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของแต่ละปีและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเป็นหลัก

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวน 149.63 ล้านบาท โดยในปีดังกล่าวบริษัทมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 5 ล้านบาท เป็น 70 ล้านบาทขณะเดียวกันบริษัทมีการจ่ายปันผลจำนวน 75 ล้านบาทจึงทำให้ส่วนผู้ถือหุ้นเปลี่ยนแปลงไม่มากโดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) บริษัทมีการจ่ายปันผลตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2558 ในอัตราหุ้นละ 1,500 บาท จากจำนวนหุ้นสามัญ 5 ล้านหุ้น คิดเป็นจำนวน 75.00 ล้านบาท
- 2) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ได้มีมติเพิ่มทุน จากทุนจดทะเบียนเดิม 5 ล้านบาท เป็น 70 ล้านบาท โดยมีการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 650,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนในอัตราหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 65.00 ล้านบาท
- 3) การรับรู้รายได้จากโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 1 , The Title หาดราไวย์ เฟส 2 และ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 โดยมีกำไรสุทธิรวม 10.22 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 232.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 82.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 55.22 จาก ณ สิ้นปี 2558 โดยในปีดังกล่าวบริษัทมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 70 ล้านบาท เป็น 140 ล้านบาทขณะเดียวกันบริษัทมีการจ่ายปันผลจำนวน 78.40 ล้านบาทจึงทำให้การเปลี่ยนแปลงจากส่วนผู้ถือหุ้นหลักมาจากส่วนของกำไรจากการดำเนินงาน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) บริษัทมีการจ่ายปันผลตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2559 ในอัตราหุ้นละ 112 บาท จากจำนวนหุ้น 70 ล้านหุ้น คิดเป็นจำนวน 78.40 ล้านบาท





การวิเคราะห์สภาพคล่อง

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานได้มา (ใช้ไป)	(169.31)	113.21	173.96
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนได้มา (ใช้ไป)	(25.42)	(2.14)	(168.91)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินได้มา (ใช้ไป)	177.02	(88.28)	195.04
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(17.71)	22.79	200.09

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทมีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2558-2560 เท่ากับ จำนวน (169.31) ล้านบาท จำนวน 113.21 ล้านบาท และจำนวน 173.96 ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน (169.31) ล้านบาท เนื่องจากเป็นช่วงที่บริษัทเปิดโครงการใหม่ คือ โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 จึงต้องใช้เงินในการพัฒนาโครงการ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนด้านต้นทุนการก่อสร้าง แม้ว่าจะมีกระแสเงินสดรับจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 1 และเฟส 2 และเงินรับล่วงหน้าจากการจองและเงินคาวนจากการขายโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 เข้ามาบางส่วนก็ตาม

ปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 113.21 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากกระแสเงินสดรับจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 และเงินรับล่วงหน้าจากการขายห้องชุดโครงการ The Title หาดในยางเฟส 1 เป็นหลัก

ปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 173.96 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นกระแสเงินสดรับจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 และโครงการ The Title หาดในยางเฟส 1, 2 และอยู่ในช่วงการใช้เงินเพื่อพัฒนาโครงการในยางเฟส 1, 2 จึงต้องใช้เงินลงทุนด้านต้นทุนการก่อสร้าง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทมีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจการลงทุนในปี 2558-2560 เท่ากับ จำนวน (25.42) ล้านบาท (2.14) ล้านบาท และ (168.91) ล้านบาทตามลำดับ ทั้งนี้ รายการลงทุนหลักของบริษัท ได้แก่ การซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาซึ่งได้แก่ ที่ดินบริเวณหาดในยางสำหรับการพัฒนาโครงการ The Title หาดในยางเฟส 1 และเฟส 2 และที่ดินบริเวณหาดราไวย์ สำหรับการพัฒนาโครงการ The Title หาดราไวย์ โซน 1 และโซน 2 เพื่อเตรียมพัฒนาโครงการตามแผนงานในอนาคต ในขณะที่ส่วนหนึ่งเป็นการซื้ออาคารและอุปกรณ์เพื่อใช้ในการรองรับการขยายตัวทางธุรกิจ



บริษัท รุ่งโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทมีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2558-2560 เท่ากับ จำนวน 177.02 ล้านบาท (88.28) ล้านบาทและ 195.04 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 177.02 ล้านบาทบาท ซึ่งกระแสเงินสดรับส่วนใหญ่มาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 จำนวน 228.56 ล้านบาท กระแสเงินสดรับจากการเพิ่มทุน 65.00 ล้านบาท ในขณะที่ บริษัทจะมีการชำระคืนหนี้สินระยะยาวบางส่วนจำนวน 35.86 ล้านบาทและจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 75.00 ล้านบาท

ในปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (88.28) ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการชำระคืนกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย 244.48 ล้านบาทและจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 78.40 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันบริษัทมีกระแสเงินสดรับที่สำคัญจากการเพิ่มทุนจำนวน 70.00 ล้านบาท และเงินสดรับจากการกู้ยืมเงินสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย จำนวนรวม 175.00 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระคืนหนี้สินระยะยาวและนำมาพัฒนาโครงการ The Title หาดในยางเฟส 1 บางส่วน

ในปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 195.04 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน (IPO) เป็นหลัก

อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558-31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.99 เท่า 1.42 เท่า และ 1.78 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนสภาพคล่อง สำหรับปี 2558 เท่ากับ 0.99 มาจากหนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีต่อสถาบันการเงิน/บริษัทอื่นที่สูงขึ้นตามงวดชำระเงิน ประกอบกับเงินรับล่วงหน้าค่าเงินจองและเงินดาวน์รับล่วงหน้าจากลูกค้าของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ที่อยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งบริษัทบันทึกการเป็นหนี้สินหมุนเวียนมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นในจำนวนที่มากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัท

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2559 เท่ากับ 1.42 เท่าเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่ 0.99 เท่า มีสาเหตุหลักมาจากเงินรับล่วงหน้าค่าเงินจองและเงินดาวน์รับล่วงหน้าซึ่งบริษัทบันทึกการเป็นหนี้สินหมุนเวียนจากลูกค้าของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ที่ลดลงภายหลังการมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามระยะเวลาประกอบกับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/ประกันภัยที่ลดลงส่งผลให้หนี้สินหมุนเวียนปรับตัวลดลง ในจำนวนที่มากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทในขณะที่อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับ 1.78 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เนื่องจากการรับชำระทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน (IPO)

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558-31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วเท่ากับ 0.03 เท่า 0.13 เท่า และ 0.61 เท่าตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ในส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนนั้น ไม่ได้รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือเป็นสัดส่วนหลักภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนจึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วของบริษัทอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจไม่ได้สะท้อนภาพที่แท้จริง



บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีการทยอยรับเงินมัดจำและเงินค่าน้ำจากลูกค้าล่วงหน้าและจะได้รับเงินส่วนที่เหลือเมื่อลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับบริษัท

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยและอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558-31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ (628.47) เท่า 35.23 เท่า และ 36.28 ตามลำดับ ในขณะที่มีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (1.36) เท่า 0.34 เท่า และ 6.67 เท่า ตามลำดับ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนดังกล่าวค่อนข้างแปรผันตรงกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทเป็นหลัก

ปี 2558 บริษัทมีการพัฒนาโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 จึงทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานใช้ไปค่อนข้างสูงส่งผลให้อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยและอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันมีอัตราติดลบ ในขณะที่ ปี 2559 และ ปี 2560 บริษัทมีสภาพคล่องเนื่องจากมีเงินสดรับจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 การรับชำระทุนจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจึงทำให้อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยและอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเพิ่มสูงขึ้น