



ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ฐานะการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของบริษัท	โดย นายบรรจง พิษณุประสารณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7147จากบริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2560
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของบริษัท	โดย นายบรรจง พิษณุประสารณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7147จากบริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2561
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของบริษัท	โดย นายบรรจง พิษณุประสารณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7147จากบริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีที่ได้รายงานการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงิน สำหรับปี 2559-2561 ของบริษัท สรุปได้ดังนี้
สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายงานของผู้สอบบัญชีต้องการเงินของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2560 ได้
แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการ
ดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการ
รายงานทางการเงิน

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายงานของผู้สอบบัญชีต้องการเงินของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2561 ได้
แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการ
ดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการ
รายงานทางการเงิน

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีต้องการเงินของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 ได้
แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการ
ดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการ
รายงานทางการเงิน



ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2561 ปรากฏดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	ตรวจสอบ					
	ณ 31 ธ.ค. 2559		ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	36.56	6.94%	236.65	24.41%	253.29	14.44%
ลูกหนี้อื่น	0.02	0.00%	0.03	0.00%	0.17	0.01%
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	345.91	65.66%	373.57	38.53%	689.87	39.32%
สินค้าคงเหลือ	0.55	0.10%	0.53	0.06%	6.49	0.37%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	25.20	4.78%	77.36	7.98%	176.83	10.08%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	408.24	77.49%	688.14	70.97%	1,126.68	64.21%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	1.70	0.32%	0.41	0.04%	0.41	0.02%
ที่ดินรอการพัฒนา	60.34	11.45%	219.53	22.64%	568.99	32.43%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	2.11	0.12%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	49.62	9.42%	50.16	5.17%	39.22	2.24%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.68	0.32%	1.32	0.14%	1.47	0.08%
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	4.72	0.90%	9.25	0.95%	13.66	0.78%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.53	0.10%	0.77	0.08%	2.08	0.12%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	118.58	22.51%	281.44	29.03%	627.95	35.79%
รวมสินทรัพย์	526.83	100.00%	969.59	100%	1,754.61	100%



หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	ตรวจสอบ					
	ณ 31 ธ.ค. 2559		ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	115.00	21.83%	25.00	2.58%	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3.18	0.60%	18.99	1.96%	11.44	0.65%
หนี้สินส่วนที่ต้องกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12.11	2.30%	0.34	0.04%	0.20	0.01%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	14.04	2.66%	5.80	0.60%	4.04	0.23%
เงินรับล่วงหน้า	138.63	26.31%	327.40	33.76%	891.29	50.80%
ประมาณการต้นทุนโครงการ	3.80	0.72%	4.97	0.51%	6.24	0.36%
เงินประกันผลงาน	0.40	0.08%	1.55	0.16%	6.45	0.37%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.16	0.22%	2.84	0.29%	4.98	0.28%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	288.31	54.73%	386.88	39.90%	924.64	52.70%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	50.00	5.16%	269.00	15.33%
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	0.54	0.10%	0.20	0.02%	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน	5.73	1.09%	7.48	0.77%	9.95	0.57%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6.27	1.19%	57.68	5.95%	278.95	15.905%
รวมหนี้สิน	294.58	55.92%	444.56	45.85%	1,203.59	68.60%
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	200.00		200.00		220.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	140.00	26.57%	200.00	20.62%	220.00	12.54%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น			191.41	19.74%	191.41	10.91%
กำไรสะสม ส่วนเกินมูลค่าหุ้น						
จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	11.55	2.19%	13.65	1.41%	15.07	0.86%
ยังไม่ได้จัดสรร	80.70	15.32%	119.96	12.37%	124.53	7.10%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	232.25	44.08%	525.02	54.15%	551.02	31.40%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	526.83	100.00%	969.59	100%	1,754.61	100%



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ตรวจสอบ					
	ณ 31 ธ.ค. 2559		ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากการขายและการให้บริการ	362.80	99.02%	293.88	97.56%	311.73	96.18%
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(179.86)	(49.09%)	(163.31)	(54.22) %	(183.94)	(56.75) %
กำไรขั้นต้น	182.94	49.93%	130.57	43.35%	127.79	39.43%
รายได้อื่น	3.59	0.98%	7.34	2.44%	12.39	3.82%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(18.94)	(5.17%)	(17.40)	(5.78) %	(22.87)	(7.06) %
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(49.85)	(13.61%)	(66.24)	(21.99) %	(81.50)	(25.14) %
ต้นทุนทางการเงิน	(3.68)	(1.00%)	(5.52)	(1.83) %	(0.11)	(0.03) %
กำไรก่อนภาษีเงินได้	114.05	31.13%	48.75	16.18%	35.71	11.02%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(23.07)	(6.30%)	(7.86)	(2.61) %	(7.50)	(2.31) %
กำไรสำหรับปี	90.98	24.83%	40.89	13.57%	28.21	8.70%
กำไรต่อหุ้น						
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	188,904,110		334,761,442		439,999,039	
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	0.48		0.12		0.06	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	0.06	0.02%	0.60	0.20%	-	-
ภาษีเงินได้ของกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่	(0.01)	(0.00%)	(0.12)	(0.04) %	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น-สุทธิจากภาษีเงินได้	0.04	0.01%	0.48	0.16	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	91.02	24.84%	41.36	13.73%		

หมายเหตุ :¹⁾ เนื่องจากการก่อสร้างโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 มีการพัฒนาโครงการเสร็จสิ้นส่วนใหญ่ ณ สิ้นเดือน พฤษภาคม 2559 ในขณะที่บริษัทหยุดการบันทึกบัญชีรายจ่ายที่มีลักษณะลงทุน (Capital expenditure) ของต้นทุนทางการเงินเป็นต้นทุนพัฒนาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นเดือน กันยายน 2559 ดังนั้น จึงมีการปรับผลกระทบดังกล่าวเพื่อให้สะท้อนในงบการเงิน โดยจัดประเภทรายการต้นทุนทางการเงินที่บริษัทบันทึกเป็นรายจ่ายที่มีลักษณะลงทุน ตั้งแต่เดือนมิถุนายน – กันยายน 2559 มารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงิน ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้น 1.48 ล้านบาท ในปี 2561 ต้นทุนทางการเงินยังคงถูกบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้ยังไม่บันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุน



งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	ตรวจสอบ		
	ณ 31 ธ.ค. 2559	ณ 31 ธ.ค. 2560	ณ 31 ธ.ค. 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	114.05	48.74	35.71
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	6.46	9.72	10.03
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	1.46	0.04	0.08
กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	-		
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน	-		
ดอกเบี้ยรับ	(0.17)	(0.49)	(1.10)
ดอกเบี้ยจ่าย	3.68	5.52	0.11
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	125.48	63.53	44.83
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(0.02)	0.00	(0.15)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	111.08	(29.13)	(308.27)
สินค้าคงเหลือ	0.91	0.01	(5.96)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(6.35)	(52.16)	(99.47)
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	0.10	1.29	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.31	(0.25)	(1.31)
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(34.84)	15.81	(7.54)
เงินรับล่วงหน้า	(69.64)	188.77	563.89
ประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.00	1.17	1.27
เงินประกันผลงาน	(4.68)	1.15	4.90
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2.09	2.34	2.47
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.39	1.69	2.13
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน	125.82	194.22	196.79
รับดอกเบี้ย	0.17	0.49	1.10
จ่ายภาษีเงินได้	(12.78)	(20.75)	(13.67)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	113.21	173.96	184.22



บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด	ตรวจสอบ		
	ณ 31 ธ.ค. 2559	ณ 31 ธ.ค. 2560	ณ 31 ธ.ค. 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินทุนชั่วคราวลดลง	-	-	-
จ่ายเงินให้กับผู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
ซื้อที่ดินรอการพัฒนา	-	(159.19)	(349.46)
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1.09)	(9.52)	(0.78)
จำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	0.00	-
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.05)	(0.20)	(0.65)
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(2.14)	(168.91)	(350.89)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารลดลง	-	-	-
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นบริษัทอื่น	115.00	-	-
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	60.00	50.00	250.00
จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(90.00)	(25.00)
จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(244.48)	(11.66)	(31.00)
จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(0.51)	(0.44)	(0.34)
จ่ายดอกเบี้ย	(9.89)	(4.27)	(8.13)
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	70.00	251.41	-
เงินปันผลจ่าย	(78.40)		(2.22)
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(88.28)	195.04	183.31
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	22.79	200.09	16.64
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	13.77	36.56	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	36.56	236.65	16.64



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	ตรวจสอบ		
		ณ 31 ธ.ค. 2559	ณ 31 ธ.ค. 2560	ณ 31 ธ.ค. 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.42	1.78	1.22
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ¹	เท่า	0.13	0.61	0.27
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.31	1.03	0.56
อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ²	เท่า	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย ²	วัน	N/A	N/A	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ³	เท่า	0.47	0.45	0.34
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย ³	วัน	763 วัน	795 วัน	1048 วัน
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	8.73	14.73	12.09
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	42 วัน	25 วัน	30 วัน
วงจรเงินสด	วัน	721 วัน	770 วัน	1018 วัน
อัตรากำไรขั้นต้น	%	50.42%	44.43%	40.99%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	31.01%	15.97%	7.51%
อัตรากำไรอื่น	%	0.97%	2.44%	3.82%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	100.65%	370.73%	786.39%
อัตรากำไรสุทธิ	%	24.72%	13.57%	8.70%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	47.65%	10.80%	5.24%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	16.05%	5.46%	2.07%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	70.23%	25.30%	8.41%
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.65	0.40	0.24
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.27	0.85	2.18
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	35.23	36.28	1854.48
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.34	1.50	2.70
อัตรากำไรเงินปันผล	%	86.17%	0%	8%

1/ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ไม่ได้รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือเป็นสัดส่วนหลักภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนจึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วของบริษัทอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจไม่ได้สะท้อนภาพที่แท้จริงเนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีการทยอยรับเงินมัดจำและเงินดาวน์จากลูกค้าล่วงหน้าและจะได้รับเงินส่วนที่เหลือเมื่อลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับบริษัท

2/ อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้าและระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ไม่ได้สะท้อนภาพการหมุนเวียนยอดขายของบริษัท เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีการขายห้องชุดในลักษณะที่ให้เกิดเดบิตแอนด์เครดิต ซึ่งจะมีการทยอยรับเงินมัดจำและเงินดาวน์จากลูกค้าล่วงหน้าและจะได้รับเงินส่วนที่เหลือเมื่อลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับบริษัทดังนั้นจึงไม่ปรากฏรายการลูกหนี้การค้าในงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท

3/ อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือของบริษัทมีอัตราส่วนที่ต่ำและระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทมีอัตราที่สูงกว่าธุรกิจปกติ เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการนานกว่าธุรกิจทั่วไป ก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า



การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

เนื่องจากตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดให้การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้รายได้เมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารแก่ผู้ซื้อ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงด้านรายได้และกำไรของบริษัทจึงมักจะแปรผันตามกับจำนวนห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี โดยในปีใดที่บริษัทมีการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จและมีจำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากก็มักจะมีการรับรู้รายได้และกำไรในปีนั้นจำนวนมาก ในขณะที่ในปีใดที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการและไม่มีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทก็จะรับรู้รายได้และกำไรในจำนวนที่ไม่สูงนัก เป็นต้น

รายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์อาทิเช่น รายได้จากการขายเฟอร์นิเจอร์พร้อมห้องชุด รายได้ค่าตกแต่ง/ต่อเติมห้องชุดและรายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทจะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารแก่ผู้ซื้อ โดยรายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทในงวดปี 2559-2561 เท่ากับ 362.80 ล้านบาท 293.88 ล้านบาท และ 311.73 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 99.02 ร้อยละ 97.56 และร้อยละ 96.18 ของรายได้รวม ตามลำดับ

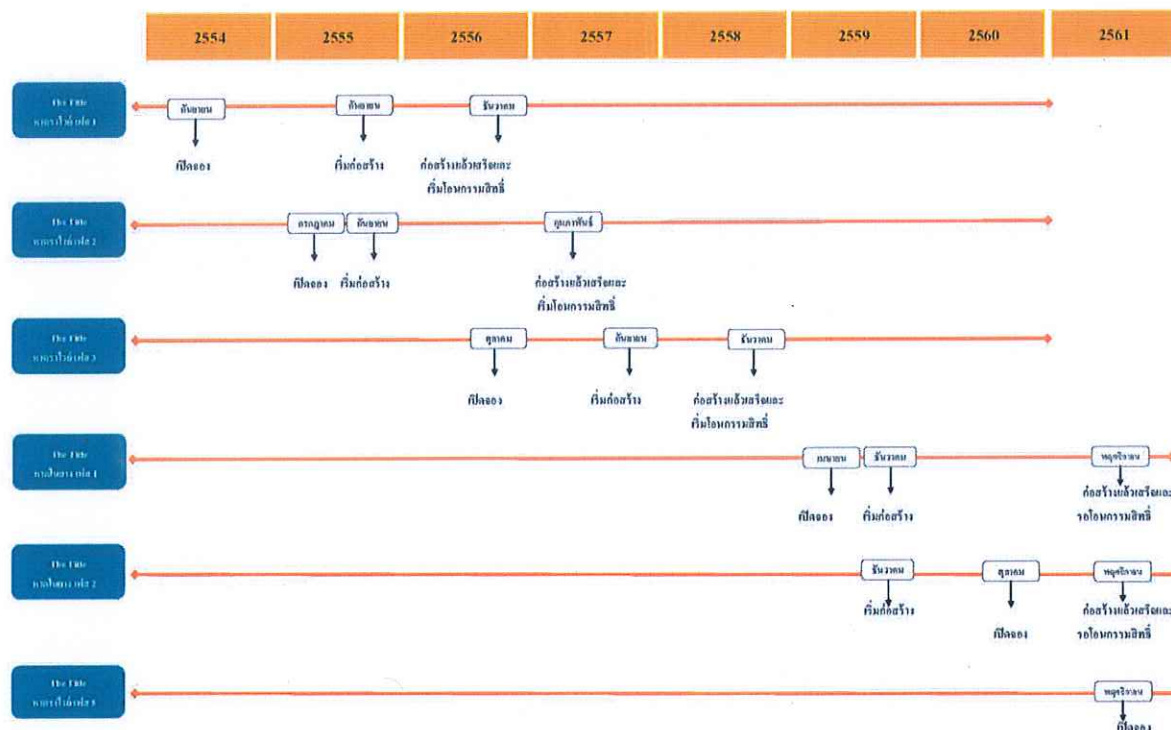
ปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการ เท่ากับ 362.80 ล้านบาท รายได้หลักมาจากการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Tide หาดราไวย์ เฟส 3 มูลค่า 347.76 ล้านบาท จำนวน 80 ห้องชุดหรือคิดเป็นร้อยละ 33.33 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการดังกล่าว ซึ่งเป็นโครงการที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปลายปี 2558 ในขณะที่ส่วนที่เหลือเป็นการรับรู้รายได้จากการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Tide หาดราไวย์ เฟส 2 มูลค่า 7.56 ล้านบาท จำนวน 2 ห้องชุดหรือคิดเป็นร้อยละ 1.67 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการและโครงการ The Tide 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 Tide หาดราไวย์เฟส 3 แล้วเสร็จจึงทำให้มีลูกค้าบางส่วนมีความประสงค์ที่จะเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกโครงการรวมกันจำนวน 84 ห้องชุด แบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Tide หาดราไวย์เฟส 1 , เฟส 2 และเฟส 3 จำนวน 2 ห้องชุด, 2 ห้องชุดและ 80 ห้องชุดตามลำดับ ในขณะที่ของปี 2560 เป็นช่วงที่บริษัทไม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ จึงมีเพียงการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ The Tide หาดราไวย์เฟส 3 จำนวน 69 ห้องชุด มูลค่า 293.88 ล้านบาท

ปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการ เท่ากับ 311.73 ล้านบาท หรือมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ร้อยละ 6.07 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการ The Tide หาดราไวย์เฟส 3 อย่างต่อเนื่องรวมทั้งสิ้น 70 ห้องชุด ในขณะที่ โครงการ The Tide หาดในยาง ซึ่งก่อสร้างเสร็จแล้วยังไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ เนื่องจากราคาประเมินซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการเสร็จในเดือนมกราคม 2562 จึงทำให้รายได้ในปี 2561 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ The Tide หาดราไวย์เฟส 3 เท่านั้น



สรุปภาพรวมการเปิดขายโครงการและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด



บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2559-2561 เท่ากับ 90.98 ล้านบาท 40.89 ล้านบาท และ 28.21 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น อัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 24.83 ร้อยละ 13.57 และ ร้อยละ 8.70 ของรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2559 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 80.76 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 789.95 เนื่องจากการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ The Title อาคารไผ่ผ่อง 3 เป็นหลัก โดยในปีดังกล่าวบริษัทมียอดโอนกรรมสิทธิ์ ห้องชุดทุกโครงการรวมกันจำนวน 84 ห้องชุด สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2558 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกโครงการรวมกัน จำนวน 35 ห้องชุด เนื่องจากเป็นช่วงที่บริษัทไม่มีการรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์และพร้อมโอน กรรมสิทธิ์ ซึ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวครอบคลุมค่าใช้จ่ายคงที่ของบริษัทและทำให้อัตรากำไรสุทธิปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.72 สูงขึ้นจากปี 2558 ที่มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.79

ปี 2560 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน เท่ากับ 50.09 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 55.06 โดยการปรับตัวลดลงของกำไรสุทธิดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการปรับตัวของรายได้

ปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน เท่ากับ 12.67 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 31.00 เนื่องจากการรับรู้รายได้มีเพียง โครงการ The Title อาคารไผ่ผ่อง 3 เพียงโครงการเดียว ทำให้รายได้จากการขายไม่สามารถครอบคลุม ค่าใช้จ่ายคงที่ของบริษัทได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 526.83 ล้านบาท 969.59 ล้านบาท และ 1,754.61 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง ได้แก่ ดัชนีพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 65.66 ร้อยละ 38.52 และ ร้อยละ 39.32 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ตามลำดับ และที่ดินรอการพัฒนา คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 11.45 ร้อยละ 22.64 และ ร้อยละ 32.43 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด



ตามลำดับ ทั้งนี้จากการพิจารณาโครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทแล้ว จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ของบริษัทเป็นผลโดยตรงมาจากการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ โดยระหว่างโครงการก่อสร้างและยังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทจะบันทึกต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงิน และจะนำต้นทุนดังกล่าวมาปันส่วนเข้าอสังหาริมทรัพย์แต่ละห้องชุด และรับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขาย ดังนั้นในปีใดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวนมาก อาทิเช่น ปี 2559 ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 จึงทำให้สินทรัพย์รวมลดลง เป็นต้น ในขณะที่ปีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์น้อย แต่มีการก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการจะส่งผลให้สินทรัพย์รวมเพิ่มสูงขึ้นเช่นในปี 2560-2561 เริ่มมีการก่อสร้างโครงการ The Title ในยาง เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 294.58 ล้านบาท 444.56 ล้านบาทและ 1,203.59 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 55.92 ร้อยละ 45.85 และ ร้อยละ 68.60 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของบริษัทได้แก่ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งเป็นเงินที่บริษัทได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย ซึ่งหนี้สินในปี 2559 เกิดจากรายได้รับล่วงหน้าจากกรรมสิทธิ์โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 เป็นหลัก ในส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยของบริษัทมักจะเพิ่มขึ้นเมื่อบริษัทมีแผนจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และลดลงเมื่อบริษัทขายห้องชุดได้ซึ่งจะทยอยชำระหนี้คืนแก่สถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยตามเงื่อนไขที่กำหนด สำหรับในปี 2560-2561 เงินรับล่วงหน้าที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการรับเงินจองเงินดาวน์ของโครงการในยางเฟส 1 ที่เริ่มเปิดตัวตั้งแต่ปลายปี 2559 และโครงการในยางเฟส 2 ที่เปิดตัวปลายปี 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีส่วนผู้ถือหุ้นจำนวน จำนวน จำนวน 232.25 ล้านบาท 525.02 ล้านบาท และจำนวน 551.02 ล้านบาท ตามลำดับซึ่งคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 44.08 ร้อยละ 54.15 และ ร้อยละ 31.40 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลโดยตรงมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของแต่ละปีและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเป็นหลัก ในขณะที่ในช่วงปี 2559 - 2560 บริษัทมีการจ่ายปันผลและเพิ่มทุนซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

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 พนักงาน บริษัท รวม 120,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2.20 บาท โดยได้เปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว 200 ล้านบาท เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2560

ปี 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2561 มีมติจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวนรวม 22,222,222.40 บาท คิดเป็นการจ่ายปันผลในอัตราหุ้นละ 0.0555555556 บาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 54.53 ของกำไรสุทธิ โดยจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิมโดยเป็นการจ่ายเป็นหุ้นปันผลและเงินสด ดังนี้

ก. จ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 40,000,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท) คิดเป็นการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 10 หุ้น เดิมต่อ 1 หุ้นปันผล รวมมูลค่าทั้งสิ้น 20,000,000 บาท ในกรณีที่หุ้นสามัญที่เกิดจากการจ่ายเงินปันผลคำนวณได้ออกมาเป็นเศษหุ้น บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลในส่วนของเศษหุ้นนั้นเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท

ข. จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.0055555556 บาท

กำหนดวันจ่ายเงินปันผลในวันที่ 18 พฤษภาคม 2561 และให้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการรับเงินปันผล ในวันที่ 3 พฤษภาคม 2561

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

รายได้ของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายและการให้บริการ ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น โดยมีรายได้จากการขาย และการให้บริการเป็นรายได้หลัก สัดส่วนรายได้ประเภทต่างๆ สามารถจำแนกได้ดังนี้

รายได้จากการขายและการให้บริการ

รายได้จากการขายและการให้บริการของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์อาทิเช่น รายได้จากการขายเฟอร์นิเจอร์พร้อมห้องชุด รายได้ค่าตกแต่ง/ต่อเติมห้องชุดและรายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทจะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารแก่ผู้ซื้อ โดยรายได้จากการขายและการให้บริการของบริษัทในงวดปี 2559-2561 เท่ากับ 362.80 ล้านบาท 293.88 ล้านบาท และ 311.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 98.58 ร้อยละ 97.56 และ ร้อยละ 96.18 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายและการให้บริการ เท่ากับ 362.80 ล้านบาท หรือมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ร้อยละ 183.57 จากปี 2558 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ เป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการที่มีการโอนต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา ซึ่งรายได้หลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 มูลค่า 347.76 ล้านบาท จำนวน 80 ห้องชุด หรือคิดเป็นร้อยละ 33.33 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของโครงการดังกล่าวซึ่งเป็นโครงการที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปลายปี 2558 ในขณะที่ส่วนที่เหลือเป็นการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 2 มูลค่า 7.56 ล้านบาท จำนวน 2 ห้องชุดหรือคิดเป็นร้อยละ 1.67 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดของ



โครงการและโครงการ 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

ในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการ เท่ากับ 311.73 ล้านบาท หรือมีอัตราการลดลงของรายได้ร้อยละ 6.07 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 ค่อนข้างน้อย โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวน 70 ห้องชุด

รายได้อื่น

ในปี 2559 - 2561 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 3.59 ล้านบาท 7.34 ล้านบาท และ 12.39 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.98 ร้อยละ 2.44 และ ร้อยละ 3.82 ของรายได้รวมตามลำดับ

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากการผิดสัญญาของลูกค้า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากค่าเช่า เป็นต้น โดยรายได้จากการผิดสัญญาของลูกค้า คือ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ที่ลูกค้าชำระมาแล้วและถูกรับรู้เป็นรายได้เนื่องจากการยกเลิกสัญญาในภายหลังหรือลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาจนเป็นเหตุให้ยกเลิกสัญญา หรือเมื่อลูกค้าไม่ทำการโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่มีการโต้แย้งใดๆ จากลูกค้า และรายได้ค่าเช่าคือรายได้จากการที่บริษัทนำห้องชุดของลูกค้าที่ทำสัญญาแต่งตั้งให้บริษัทสามารถนำห้องชุดของลูกค้าไปบริหารเพื่อเก็บค่าเช่าได้ตามแผนการตลาด โดยบริษัทจะจ่ายผลตอบแทนจากค่าเช่าด้วยอัตราที่แน่นอนแก่ลูกค้าภายในระยะเวลาที่กำหนด และในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการบริหารที่ดินคดลอาคารชุด โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3



ตารางที่ 1 รายได้จากการขายและให้บริการแยกตามโครงการ

รายได้จากการขายและให้บริการ ¹	งบการเงิน (ตรวจสอบ)					
	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)
โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1	7.48	2.03	-	-	-	-
โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 2	7.56	2.05	-	-	-	-
โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3	347.76	94.49	293.88	97.56	311.73	96.18
รวมรายได้จากการขายและให้บริการ	362.80	98.58	293.88	97.56	311.73	96.18
รายได้อื่น ²	5.24	1.42	7.34	2.44	12.39	3.82
รายได้รวม	368.04	100.00	301.22	100	324.12	100

หมายเหตุ : ¹ รายได้จากการขายและให้บริการ ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่เกี่ยวข้องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น

รายได้ จากค่าเฟอร์นิเจอร์พร้อมคอนโดมิเนียม รายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น

² รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการผิดสัญญาของลูกค้า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากค่าเช่า, รายได้จากการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3

ตารางที่ 2 สถานะการโอนกรรมสิทธิ์ตามจำนวนห้องชุดของโครงการในปี 2559-2561

โครงการ	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561		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	2	1.25					155	96.88
The Title หาดราไวย์เฟส 2	2	1.67					120	100
The Title หาดราไวย์เฟส 3	80	33.33	69	28.75	70	29.17	230	95.83

หมายเหตุ : /1 จำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี

/2 คำนวณจากห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละปีหารด้วยจำนวนห้องชุดทั้งหมดของแต่ละโครงการ

ต้นทุนขายและการให้บริการ/กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายและการให้บริการหลักของบริษัทที่สำคัญประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และต้นทุนส่วนเพิ่มเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ ต้นทุนส่วนเพิ่มเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญา คือ ต้นทุนค่าโฆษณาซึ่งบริษัทจ่ายแก่ตัวแทนขายโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ตัวแทนขายของบริษัททำหน้าที่เป็นตัวแทนของลูกค้าและบริษัทในการประสานงาน เพื่อให้เกิดการขายและการส่งมอบสินค้า (การโอนกรรมสิทธิ์) จนเสร็จสมบูรณ์ โดยหน้าที่ที่สำคัญของตัวแทนขายได้แก่ การไปรับลูกค้าที่สนามบิน , การพาลูกค้ามาเยี่ยมชม โครงการ , การให้ข้อมูลของโครงการเพื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆ จนเกิดการจอง , การประสานงานกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องหลังการจอง เพื่อให้ลูกค้ามาทำสัญญาตามกำหนดเวลา , การเป็นตัวแทนลูกค้าเพื่อตรวจสอบเอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากลูกค้าต่างชาติอาจกังวลความถูกต้องของเอกสารที่เป็นภาษาไทยและไว้วางใจตัวแทนขายมากกว่าบริษัทเนื่องจากเป็นคนประเทศเดียวกันและใช้ภาษา



เดียวกัน ตลอดจนการพาลูกค้าไปชมที่ดินในวัน โอนกรรมสิทธิ์พร้อมกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทเพื่อความอบอุ่นใจของลูกค้า และในบางกรณีอาจจัดเจ้าหน้าที่เพื่อเป็นผู้รับมอบอำนาจจากลูกค้าในการรับ โอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากลูกค้าอาจไม่สามารถ เดินทางมาโอนด้วยตัวเองได้ในขณะเวลานั้น เป็นต้น ดังนั้น ด้วยหน้าที่ต่างๆ ของตัวแทนขายของบริษัทซึ่งแตกต่างจาก ตัวแทนขายโดยทั่วไป จึงทำให้ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ทำให้ได้มาซึ่งสัญญาของบริษัทจะถูกบันทึกอยู่ในรายการสินทรัพย์ ซึ่งแสดงใน งบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายและการให้บริการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการ โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายการกำหนดอัตราค่าตอบแทนให้แก่ตัวแทนขายในอัตราประมาณร้อยละ 10.00 ของมูลค่า ขาย และในบางกรณีที่ตัวแทนขายสามารถขายห้องชุดจนยอดขายสะสมถึงเป้าหมาย ภายในช่วงระยะเวลาที่บริษัทกำหนด ตัวแทนขายดังกล่าวอาจได้รับผลตอบแทนพิเศษซึ่งสูงกว่าอัตราปกติ อาทิเช่น ในช่วงของไตรมาส 1 ปี 2559 มีตัวแทนขายของ บริษัทรายหนึ่งสามารถขายยอดขายสะสมห้องชุดให้แก่บริษัทได้ครบตามเป้าหมายที่บริษัทกำหนดจึงทำให้ตัวแทนขายดังกล่าว ได้รับผลตอบแทนพิเศษรวมประมาณร้อยละ 26 ของมูลค่าห้องชุด เป็นต้น นอกจากนี้ พนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และพนักงานของบริษัทที่มีส่วนสนับสนุนหรือผลักดันให้การขายประสบความสำเร็จ จะได้รับผลตอบแทนด้วยจำนวนเงิน กองที่ซึ่งคิดเป็นอัตราประมาณร้อยละ 1.00-2.00 ของมูลค่าขาย

อย่างไรก็ตามบริษัทจะมีการจ่ายผลตอบแทนแก่ตัวแทนขาย(Agent) และ/หรือพนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และ/หรือพนักงานของบริษัท เมื่อลูกค้าทำจองและ/หรือ ทำสัญญาซื้อขายจะซื้อจะขาย และ/หรือห้องชุดที่มีการโอน กรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น และเงินที่บริษัทได้รับจากลูกค้าจะต้องมากกว่าเงินที่บริษัทจ่ายผลตอบแทนแก่ตัวแทนขาย(Agent) และ/ หรือพนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และ/หรือพนักงานของบริษัท ทั้งนี้ อัตราการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ตัวแทนขาย และ/หรือพนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และ/หรือพนักงานของบริษัทดังกล่าวเป็นอัตราตลาดและเป็นอัตราที่ ใกล้เคียงกับคู่แข่งของบริษัทซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทได้พิจารณาถึงปัจจัยอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนขายโดยรวม ซึ่งรวมถึงต้นทุนค่านายหน้าที่เป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่ ให้ได้มาซึ่งสัญญาก่อนที่จะนำมากำหนดกลยุทธ์ในการกำหนดราคาขาย ดังนั้น อัตราการจ่ายค่านายหน้าดังกล่าวจึงมิได้ กระทบอัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทประมาณการไว้

ในปี 2559-2561 บริษัทมีต้นทุนขายและให้บริการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายและการ ให้บริการ โดยบริษัทมีต้นทุนขายและให้บริการเท่ากับ 179.86 ล้านบาท 163.31 ล้านบาท และ 183.94 ล้านบาท หรือคิดเป็น อัตราส่วนต้นทุนขายและให้บริการต่อรายได้จากการขายและการให้บริการเท่ากับร้อยละ 49.09 ร้อยละ 54.22 และร้อยละ 56.75 ตามลำดับหรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 49.93 ร้อยละ 43.35 และ ร้อยละ 39.43 ตามลำดับ

ปี 2559 บริษัทมีต้นทุนขายและให้บริการเท่ากับ 179.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2558 เท่ากับ 112.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 167.90 ซึ่งต้นทุนขายและการให้บริการที่ปรับสูงขึ้นเป็นผลมาจากการทยอยโอน กรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Tide หาดราไวย์ เฟส 3 เป็นหลัก ในขณะที่ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ทำให้ได้มาซึ่งสัญญาในปี 2559 ที่ เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับอดีต ส่วนหนึ่งเกิดจากนโยบายทางการตลาดของบริษัท ที่เพิ่มอัตราการจ่ายค่านายหน้าเพื่อเพิ่มแรงจูงใจ แก่ตัวแทนขายและมีการขยายช่องทางการจัดจำหน่ายผ่านตัวแทนขายที่มากขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกระตุ้นยอดขาย อย่างไรก็ตามอัตราการจ่ายค่านายหน้าดังกล่าวอยู่ภายใต้ระเบียบของบริษัทและมีได้กระทบอัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทประมาณการไว้ สำหรับอัตราส่วนต้นทุนขายและให้บริการต่อรายได้จากการขายและการให้บริการเท่ากับ ร้อยละ 49.21 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 49.93 โดยอัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน เกิดจากในปีนี้มีบริษัทมีการรับรู้รายได้จาก



การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ซึ่งเป็นโครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงกว่าโครงการในอดีตประกอบกับการปรับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 1, 2 ขึ้นประมาณร้อยละ 10-15 ตามแผนการตลาดของบริษัท

ปี 2560 บริษัทมีต้นทุนขายและให้บริการเท่ากับ 163.31 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2559 เท่ากับ 16.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 9.20 และในปี 2561 บริษัทมีต้นทุนขายและให้บริการเท่ากับ 183.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 เท่ากับ 20.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.63 ในขณะที่อัตราส่วนต้นทุนขายและให้บริการต่อรายได้จากการขายและการให้บริการในปี 2560 เท่ากับ ร้อยละ 54.22 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.35 และในปี 2561 เท่ากับ ร้อยละ 56.75 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 39.43 ซึ่งการปรับตัวลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทดังกล่าวเป็นผลจากจำนวนลูกค้าที่เข้าโครงการการันตีผลตอบแทนสำหรับห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในปี 2560-2561 ทำให้รายได้ที่บริษัทรับรู้จากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อห้องมีมูลค่าลดลงเท่ากับมูลค่าส่วนลดที่ให้แก่ลูกค้า

ตารางที่ 3 ต้นทุนขายและให้บริการ

ต้นทุนขายและการให้บริการ	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย - ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	3.13	1.74	1.29	0.79	1.31	0.71
ต้นทุนขาย - ค่าก่อสร้างอาคาร	142.97	79.49	122.04	74.73	135.23	73.52
ต้นทุนขาย - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ¹	10.80	6.00	11.49	7.04	2.77	1.51
ต้นทุนขาย - ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้ว่าซึ่งสัญญา ²	22.96	12.77	28.49	17.44	44.63	24.26
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	179.86	100.00	163.31	100	183.94	100
อัตราส่วนร้อยละต้นทุนขายและการให้บริการต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ	49.92		54.22		56.75	
อัตรากำไรขั้นต้น	50.08		43.35		39.43	

หมายเหตุ : ¹ ต้นทุนขายและการให้บริการ-ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมอื่นและดอกเบี้ยกู้ยืมระหว่างก่อสร้าง เป็นหลัก

² จัดประเภทรายการทางบัญชีใหม่ โดยปรับรายการค่านายหน้าจากค่าใช้จ่ายในการขาย มาเป็นต้นทุนขายและให้บริการ เนื่องจากค่านายหน้าของบริษัทมีลักษณะที่เป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้ว่าซึ่งสัญญา

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัท ประกอบด้วยเงินเดือนและสวัสดิการพนักงานขาย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการคำ (ขาย) ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าเสื่อมราคาห้องตัวอย่าง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น ทั้งนี้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการคำ ได้แก่ ภาษีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ เป็นต้น ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ประกอบด้วย ค่าโฆษณา และค่ากิจกรรมในการออกบูธ ส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น ได้แก่ ค่ารับรอง เป็นต้น

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดปี 2559 - 2561 มีจำนวน 18.94 ล้านบาท 17.40 ล้านบาท และ 22.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.17 ร้อยละ 5.78 และร้อยละ 7.06 ของรายได้จากการขายและให้บริการตามลำดับ



ในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 18.94 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย เป็นค่าใช้จ่ายผันแปรที่เกี่ยวข้องกับการขายห้องชุดซึ่ง ได้แก่ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้ำ (ขาย) จากการขายห้องชุดซึ่งมีจำนวน 12.29 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการขายห้องชุดในโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 ซึ่งมีการทยอยการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2559 เป็นต้นมา ตามข้อกำหนดในสัญญา

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

ปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 22.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 5.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.40 โดยการเปลี่ยนแปลงหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายพนักงานและค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขายตัวของธุรกิจและการเปิดตัวโครงการใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 4 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือน โบนัสและสวัสดิการพนักงานฝ่ายขาย	4.16	21.97	5.94	34.15	12.55	54.88
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้ำ (ขาย)	12.29	64.89	7.88	45.29	5.65	24.70
ค่าส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์	2.09	11.03	2.65	15.23	3.08	13.47
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น	0.21	1.11	0.17	0.99	0.08	0.35
ค่าเสื่อมราคา	0.19	1.00	0.75	4.34	1.51	6.60
รวม ค่าใช้จ่ายในการขาย	18.94	100.00	17.40	100	22.87	100
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ	5.36		5.92		7.06	

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักของบริษัท ได้แก่ เงินเดือนและโบนัสพนักงานฝ่ายบริหาร ค่าเสื่อมราคา สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานอื่น ค่าสาธารณูปโภคค่าบริการต่างๆ ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

ในปี 2559-2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 49.86 ล้านบาท 66.24 ล้านบาท และ 81.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.61 ร้อยละ 21.99 และร้อยละ 25.14 ของรายได้จากการขายและให้บริการตามลำดับ

ในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 49.85 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายบริหารหลักในปี 2559ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ มีจำนวน 24.93 ล้านบาท จำนวน 6.27 ล้านบาท และจำนวน 9.46 ล้านบาท

ปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 66.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เท่ากับ 16.39 ล้านบาทคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.88 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

ปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 81.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เท่ากับ 15.25 ล้านบาทคิดเป็นอัตรการเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.03 เนื่องจากการเติบโตของบริษัททำให้มีจำนวนพนักงานเพิ่มขึ้นตลอดจนการปรับขึ้นเงินเดือนประจำปีของพนักงาน และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้น โดยค่าใช้จ่ายบริหารหลักปี 2561 ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ มีจำนวน 44.98 ล้านบาท และจำนวน 20.82 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 ในอัตราร้อยละ 35.97 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.43 ตามลำดับ

ตารางที่ 5 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร	24.93	50.00	33.08	49.94	44.98	55.19
ค่าสาธารณูปโภค	2.89	5.80	3.51	5.30	2.86	3.51
ค่าบริการต่างๆ	5.86	11.76	2.62	3.96	3.98	4.88
ค่าเบี้ยประชุม	0.44	0.88	0.33	0.50	0.33	0.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ¹	9.46	18.98	17.73	26.77	20.82	25.55
ค่าเสื่อมราคา	6.27	12.58	8.97	13.54	8.53	10.47
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	49.85	100.00	66.24	100	81.50	100
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ	13.71		22.54		25.14	

หมายเหตุ : /1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆที่สำคัญประกอบด้วย ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น

/2 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงวิธีคำนวณค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่พัฒนาโครงการในอนาคตให้มีอายุใช้งานสั้นลงจึงทำให้ค่าเสื่อมราคาต่อปีของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนสูงขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัท ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อเป็นหลัก โดยในปี 2559-2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 3.68 ล้านบาท 5.52 ล้านบาท และ 0.11 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.00 ร้อยละ 1.83 และร้อยละ 0.03 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2559 ต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 3.68 ล้านบาท เกิดจากค่าใช้จ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/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 มีการพัฒนาโครงการเสร็จสิ้นส่วน



ใหญ่ ณ สิ้นเดือน พฤษภาคม 2559 ในขณะที่บริษัทหยุดการบันทึกบัญชีรายจ่ายที่มีลักษณะลงทุน (Capital expenditure) ของต้นทุนทางการเงินเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นเดือน กันยายน 2559 ดังนั้น บริษัทจึงมีการปรับปรุงผลกระทบดังกล่าวในงบการเงินงวด 6 เดือนแรกของปี 2560 โดยจัดประเภทรายการต้นทุนทางการเงินที่บริษัทบันทึกเป็นรายจ่ายที่มีลักษณะลงทุน ตั้งแต่เดือนมิถุนายน-กันยายน 2559 เป็นค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินทำให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 1.48 ล้านบาท

ในปี 2561 ต้นทุนทางการเงิน 0.11 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากบริษัทชำระหนี้กู้ยืมสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยเสร็จสิ้นภายในต้นปี 2561 และในส่วนของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมโครงการ The Title หาดในยางนั้น เป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการจึงถูกบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายจ่ายลักษณะทุน จึงยังไม่ถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจากปี 2559 เท่ากับ 15.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.93 อันเนื่องมาจากการรับรู้กำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 เป็นหลัก

ปี 2561 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน เท่ากับ 0.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 4.55 ซึ่งสอดคล้องกับกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทที่ลดลง

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2559-2561 เท่ากับ 90.98 ล้านบาท 41.49 ล้านบาท และ 28.21 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 24.72 ร้อยละ 13.57 และร้อยละ 8.70 ของรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2559 บริษัทมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 90.98 ล้านบาทเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 เป็นหลัก โดยในปีดังกล่าวบริษัทมียอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกโครงการรวมกันจำนวน 84 ห้องชุด เนื่องจากเป็นช่วงที่บริษัทไม่มีการรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวครอบคลุมค่าใช้จ่ายคงที่ของบริษัท

ปี 2560 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 90.98 ล้านบาท เท่ากับ 50.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 55.06 ในขณะที่อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 13.57 โดยการปรับตัวลดลงของกำไรสุทธิดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการปรับตัวของรายได้ ในขณะที่อัตรากำไรสุทธิที่ลดลงเกิดจากรายได้จากการขายที่ไม่สามารถครอบคลุมต้นทุนคงที่บางส่วนได้

ปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 12.67 ล้านบาท เท่ากับ 31.00 เกิดจากรายได้จากการขายที่ไม่สามารถครอบคลุมค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นได้

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2559 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 47.65 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปี 2558 เป็นผลจากการดำเนินการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ในขณะที่ในปีนั้นบริษัทมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 70 ล้านบาทเป็น 140 ล้านบาท



ปี 2560 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 10.80 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการดำเนินการดำเนินงานที่ลดลงตามจำนวนห้องที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสาเหตุที่ได้กล่าวถึงในส่วนรายได้จากการขายและการให้บริการ ในปีนี้บริษัทมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 140 ล้านบาท เป็น 200 ล้านบาท

ปี 2561 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 5.24 และในปีนี้มีบริษัทมีการจ่ายปันผลเป็นหุ้นปันผลทำให้ทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจาก 200 ล้านบาท 220 ล้านบาท

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 526.83 ล้านบาท 969.59 ล้านบาท และ 1,754.61 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 65.66 ร้อยละ 38.52 และร้อยละ 39.32 ของสินทรัพย์ทั้งหมดตามลำดับ และที่ดินรอการพัฒนา คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 11.45 ร้อยละ 22.64 และร้อยละ 32.43 ของสินทรัพย์ทั้งหมดตามลำดับ

รายละเอียดสินทรัพย์หลักของบริษัท สามารถสรุปได้ ดังนี้

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลัก ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าปรับสภาพที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในสภาพพร้อมขายซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง

ณ สิ้นปี 2559-2561 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 345.91 ล้านบาท 373.57 ล้านบาทและ 689.87 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 65.66 ร้อยละ 38.53 และร้อยละ 39.52 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับจำนวน 345.91 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2558 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3

ณ ปี 2560 และ 2561 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 373.57 ล้านบาท และ 689.87 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 และเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 ร้อยละ 84.67 ตามลำดับ ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 และการก่อสร้างโครงการ The Title ในย่าง ที่เริ่มก่อสร้างในช่วงต้นปี 2560-2561



ตารางที่ 6 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

โครงการ	ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
The Title หาดราไวย์ เฟส 1	8.68	2.52	8.68	2.32	8.68	1.26
The Title หาดราไวย์ เฟส 2	-	-	-	-	-	-
The Title หาดราไวย์ เฟส 3	271.07	78.36	145.18	38.86	18.16	2.63
The Title หาดในยาง เฟส 1,2	66.15	19.12	219.71	58.82	661.70	95.92
The Title หาดราไวย์ เฟส 5	-	-	-	-	1.33	0.19
รวม	345.91	100.00	373.57	100	689.87	100

สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือของบริษัท คือ เฟอร์นิเจอร์ที่ถูกค้าส่งซื้อแยกต่างหากนอกเหนือจากเฟอร์นิเจอร์ส่วนควบที่บริษัทขายพร้อมห้องชุด โดยบริษัทจะเป็นตัวแทนในการสั่งซื้อและส่งมอบเฟอร์นิเจอร์แก่ลูกค้า เนื่องจากลูกค้าบางราย อาทิเช่น ลูกค้าชาวต่างชาติที่ไม่สะดวกในการดำเนินการ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า โดย บริษัทได้เริ่มดำเนินการอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าในลักษณะดังกล่าว ในโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 และโครงการ The Title หาดในยางเฟส 1,เฟส 2 ในปี 2559 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, ณ 31 ธันวาคม 2560 และ ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 0.55 ล้านบาท 0.53 ล้านบาท และ 6.49 ล้านบาท ตามลำดับคิดเป็นร้อยละ 0.10 ร้อยละ 0.06 และร้อยละ 0.37 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นหลักของบริษัท ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันจ่ายล่วงหน้า ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญาเป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559-31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 25.20 ล้านบาท 77.39 ล้านบาท และ 176.83 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 4.78 ร้อยละ 7.98 และร้อยละ 10.08 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2559 เท่ากับ 25.50 ล้านบาท รายการหลักเกิดจาก ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญาที่เพิ่มขึ้นจากการขายห้องชุด โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 และ The Title หาดในยาง เฟส 1 เป็นหลัก สอดคล้องกับมูลค่ายอดขายของบริษัทในปีดังกล่าว

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ปี 2560 และ 2561 เท่ากับ 77.36 ล้านบาท และ 176.83 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากงวดสิ้นปี 2559 และสิ้นปี 2560 ซึ่งรายการหลักเกิดจากต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญาที่เพิ่มขึ้นจากการขายห้องชุดโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 และเฟส 2 โดยโครงการ The Title หาดในยางเฟส 1 สามารถทำยอดขายก่อนโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 252 ห้องชุดหรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนห้องชุดในส่วนโครงการ The Title ในยาง เฟส 2 จำนวน 210 ห้องชุด หรือคิดเป็นร้อยละ 95 ของจำนวนห้องชุดในโครงการดังกล่าว



ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็นที่ดินที่บริษัทมีแผนที่จะพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2559-2561 บริษัทมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 60.34 ล้านบาท 219.53 ล้านบาทและ 568.99 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 11.45 ร้อยละ 22.64 และร้อยละ 32.43 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2559 ที่ดินรอการพัฒนา ลดลง จากปี 2558 ซึ่งเกิดจากการ โอนที่ดินรอการพัฒนาไปเป็นต้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาโครงการ The Title หาดในยางเป็นหลัก

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

ปี 2561 ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทมีจำนวนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 568.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 349.46 ล้านบาท เป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 159.19 เกิดจากการซื้อที่ดินเพิ่มที่หาดในยางและหาดบางเทา เพื่อสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต

ตารางที่ 7 ที่ดินรอพัฒนาแยกตามพื้นที่

หน่วย : ล้านบาท

ที่ดินรอการพัฒนา	ณ 31 ธันวาคม 2559	ณ 31 ธันวาคม 2560	ณ 31 ธันวาคม 2561	กรรมสิทธิ์
ที่ดินบริเวณหาดราไวย์	51.22	51.22	51.22	บริษัท
ที่ดินบริเวณหาดในยาง	9.12	9.12	9.12	คิดภาระจำนอง
ที่ดินบริเวณหาดในยาง		159.19	197.28	บริษัท
ที่ดินบริเวณหาดบางเทา			311.37	บริษัท
รวม	60.34	219.53	568.99	

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของบริษัทประกอบไปด้วย ที่ดิน อาคารสำนักงานบ้านพักพนักงาน แคมป์คนงานก่อสร้าง และยานพาหนะ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559-31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิจำนวน จำนวน 49.62 ล้านบาท จำนวน 50.16 ล้านบาท และจำนวน 39.22 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็น ร้อยละ 9.42 ร้อยละ 5.17 และร้อยละ 2.24 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยรายการหลัก ได้แก่ อาคารและสำนักงานที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งใช้เป็นสำนักงานในการปฏิบัติงาน ห้องรับรองและห้องประชุมสำหรับผู้บริหาร และอาคารบ้านพักคนงานและพนักงานที่จังหวัดภูเก็ต เป็นต้น

ณ ปี 2560 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2559 เท่ากับ 0.54 ล้านบาท เป็นอัตราร้อยละ 1.09

ณ ปี 2561 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง จากสิ้นปี 2560 เท่ากับ 10.94 ล้านบาท เป็นอัตราร้อยละ 21.81

ในปี 2559 บริษัทมีที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง เนื่องจากการทยอยตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์เป็นหลัก สำหรับงวดสิ้นปี 2560 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างอาคารสำนักงานขายโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 เป็นหลัก และในปี 2561 บริษัทมีที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง เนื่องจากการทยอยตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์เป็นหลัก



ตารางที่ 8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

หน่วย : ล้านบาท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	ณ 31 ธันวาคม 2559	ณ 31 ธันวาคม 2560	ณ 31 ธันวาคม 2561
ที่ดิน	3.76	3.76	3.76
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	38.86	39.63	29.57
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	3.16	3.96	3.40
ยานพาหนะ	3.34	2.81	2.49
งานระหว่างก่อสร้าง	0.49	-	-
รวม	49.62	50.16	39.22

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัท ได้แก่ ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์เป็นหลัก โดยมูลค่าสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559-31 ธันวาคม 2561 เท่ากับจำนวน 1.68 ล้านบาท จำนวน 1.32 ล้านบาท และจำนวน 1.47 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.32 ร้อยละ 0.14 และร้อยละ 0.08 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตนหลักในปี 2557 ได้แก่ ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ระบบการวางแผนบริหารธุรกิจขององค์กรแบบองค์รวม (Enterprise Resource Planning) หรือ ERP ซึ่งบริษัทใช้ในการบริหารงาน ในปี 2559 การลดลงของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน เกิดจากบริษัทมีการทยอยตัดค่าจำหน่ายลิขสิทธิ์ดังกล่าว

สำหรับ ปี 2559 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีจำนวนเพิ่มขึ้น 0.73 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2558 หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 77.44 เนื่องจากบริษัทมีการซื้อลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์เพิ่มเติมเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ

ปี 2560 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีจำนวนลดลง 0.36 ล้านบาทเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2559 หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 21.32 เนื่องจากการตัดจำหน่ายค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

ปี 2561 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีจำนวนเพิ่มขึ้น 0.15 ล้านบาทเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2560 หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.12 เนื่องจากการบริษัทได้จัดทำ Website ของบริษัท เพื่อเพิ่มความสมบูรณ์ในการเผยแพร่ข้อมูลสาธารณะ

สินทรัพย์ถาวรได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์ถาวรได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559-31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรได้รอตัดบัญชีเท่ากับ 4.72 ล้านบาท 9.25 ล้านบาท และ 13.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.90 ร้อยละ 0.95 และร้อยละ 0.78 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ถาวรได้รอตัดบัญชีของบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วยผลแตกต่างชั่วคราวจากรายการผลประโยชน์พนักงาน ต้นทุนสิทธิการเช่า เป็นต้น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัท ประกอบด้วย เงินค้ำประกันค่าไฟฟ้าและน้ำประปาเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559-31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 0.53 ล้านบาท 0.77 ล้านบาท และ 2.08 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.10 ร้อยละ 0.08 และร้อยละ 0.12 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ



หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559-31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 294.58 ล้านบาท 444.56 ล้านบาทและ 1,203.59 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 55.92 ร้อยละ 45.85 และร้อยละ 68.60 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ รายละเอียดหนี้สินหลักของบริษัท สามารถสรุปได้ ดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัท ได้แก่ เจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้าง เจ้าหนี้การค้าอื่นๆ ของการซื้อวัสดุและอุปกรณ์เพื่อพัฒนาโครงการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559-31 ธันวาคม 2561 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทมีจำนวนเท่ากับ 3.18 ล้านบาท 18.99 ล้านบาทและ 11.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.60 ร้อยละ 1.96 และร้อยละ 0.65 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราการเปลี่ยนแปลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นในแต่ละช่วงเวลาสอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัท โดย

ณ สิ้นปี 2560 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 15.81 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเจ้าหนี้การค้าอื่นๆ ของการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ที่เพิ่มขึ้นจากการเริ่มพัฒนาโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 และเฟส 2

ณ สิ้นปี 2561 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจากปี 2560 จำนวน 7.54 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเจ้าหนี้การค้าอื่นๆ ของการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ที่ลดลงจากการพัฒนาโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 และ เฟส 2 เสร็จในปี 2561

โดยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัท มีรายละเอียดสรุปดังนี้

ตารางที่ 9 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	หน่วย : ล้านบาท		
	ณ 31 ธันวาคม 2559	ณ 31 ธันวาคม 2560	ณ 31 ธันวาคม 2561
งานก่อสร้างอาคาร	0.39	9.52	4.29
อื่นๆ ¹	2.79	9.47	7.15
รวม	3.18	18.99	11.44

หมายเหตุ ¹อื่นๆ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เป็นหลัก

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559-31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนเท่ากับ 14.04 ล้านบาท 5.80 ล้านบาท และ 4.04 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 2.66 ร้อยละ 0.60 และร้อยละ 0.23 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับซึ่งสอดคล้องกับผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท

เงินรับล่วงหน้า

เงินรับล่วงหน้า คือ เงินที่บริษัทได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา โดยบริษัทจะบันทึกการขายดังกล่าวเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และจะถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ สำหรับเงื่อนไขของ เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา กรณีลูกค้าชาวไทย บริษัทกำหนดให้ลูกค้าจะต้องทำการชำระค่าเงินจอง เงินทำสัญญาและเงินคาวนให้แก่บริษัทอย่างน้อยคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10.00 - 15.00 ของมูลค่าห้องชุดก่อนโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่ลูกค้าชาวต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มที่ติดตามการชำระเงินได้ยากกว่าลูกค้าชาวไทยกำหนดให้ต้องทำการ



บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ชำระค่าเงินจอง เงินทำสัญญาและเงินดาวน์ให้แก่บริษัทอย่างน้อยคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 50.00 - 75.00 ของมูลค่าห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ตามเงื่อนไขในสัญญาตามลำดับ

ในปี 2559-2561 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เท่ากับ 138.63 ล้านบาท 327.40 ล้านบาท และ 891.29 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 26.31 ร้อยละ 33.76 และร้อยละ 50.80 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ โดยเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า มีจำนวนเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับยอดขายโครงการ The Tide หาดในยาง เฟส 1, เฟส 2 และการเปิดตัวโครงการ The Tide หาดราไวย์ เฟส 5