



ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ฐานะการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของบริษัทฯ	โดย นายบรรจง พิชญประสาธน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7147 จากบริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2561
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของบริษัทฯ	โดย นายบรรจง พิชญประสาธน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7147 จากบริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของบริษัทฯ	โดย นายบรรจง พิชญประสาธน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7147 จากบริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีที่ได้รายงานการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงิน สำหรับปี 2560-2562 ของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2561 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

อรรถ กฤษณะโพธิ์



ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 31 ธันวาคม 2562 ปรากฏดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	ตรวจสอบ					
	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	236.65	24.41%	253.29	14.44%	176.73	15.34%
ลูกหนี้อื่น	0.03	0.01%	0.17	0.01%	0.44	0.04%
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	373.57	38.53%	689.87	39.32%	350.42	30.42%
สินค้าคงเหลือ	0.53	0.05%	6.49	0.37%	0.56	0.05%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	77.36	7.98%	176.83	10.08%	38.64	3.36%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	688.14	70.98%	1,126.68	64.22%	566.79	49.21%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารเพื่อการออมเงิน	0.41	0.04%	0.41	0.02%	0.41	0.04%
ที่ดินรอการพัฒนา	219.53	22.64%	568.99	32.43%	488.49	42.41%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.00%	2.23	0.13%	4.46	0.39%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	50.16	5.17%	39.10	2.23%	72.90	6.33%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.32	0.14%	1.47	0.08%	0.95	0.08%
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	9.25	0.95%	13.66	0.78%	16.05	1.39%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.77	0.08%	2.08	0.12%	1.76	0.15%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	281.44	29.02%	627.94	35.79%	585.02	50.79%
รวมสินทรัพย์	969.59	100.00%	1,754.60	100.00%	1151.81	100.00%

อึ้ง กุศลพรหม



หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	ตรวจสอบ					
	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	25.00	2.58%	-	-	150.00	13.02%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18.99	1.96%	10.20	0.58%	18.22	1.58%
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.34	0.04%	0.20	0.01%		
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5.80	0.60%	4.04	0.23%	13.16	1.14%
เงินรับล่วงหน้า	327.4	33.76%	883.18	50.34%	160.37	13.92%
ประมาณการต้นทุนโครงการ	4.97	0.51%	6.24	0.35%	12.06	1.05%
เงินประกันผลงาน	1.55	0.16%	6.44	0.37%	9.81	0.85%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.84	0.29%	14.34	0.82%	9.78	0.85%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	386.89	39.90%	924.64	52.70%	373.40	32.41%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	50.00	5.16%	269.00	15.33%	5.00	0.43%
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	0.20	0.02%	-	-	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน	7.48	0.77%	9.95	0.57%	13.90	1.21%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	57.68	5.95%	278.95	15.90%	18.90	1.64%
รวมหนี้สิน	444.57	45.85%	1,203.59	68.60%	392.30	34.05%
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	200.00		220.00		330.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	200.00	20.63%	220.00	12.54%	330.00	28.65%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	191.41	19.74%	191.41	10.91%	191.41	16.62%
กำไรสะสม ส่วนเกินมูลค่าหุ้น						
จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	13.65	1.41%	15.07	0.86%	26.80	2.33%
ยังไม่ได้จัดสรร	119.96	12.37%	124.53	7.09%	211.30	18.35%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	525.02	54.15%	551.01	31.40%	759.51	65.95%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	969.59	100.00%	1,754.60	100.00%	1151.81	100.00%

อรรถ ฤทธิพร



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ตรวจสอบ					
	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	จำนวน	จำนวน	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากการขายและการให้บริการ	293.88	97.56%	311.73	96.17%	1277.11	98.67%
ต้นทุนขายและการให้บริการ	-34.82	-44.76%	-139.31	-42.98%	-685.45	-52.96%
กำไรขั้นต้น	159.06	52.80%	172.42	53.20%	591.66	45.71%
รายได้อื่น	7.34	2.44%	12.39	3.83%	17.11	1.33%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-45.89	-15.23%	-69	21.28%	-203.87	-15.76%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-66.24	-21.99%	-79.99	24.67%	-104.83	-8.10%
ต้นทุนทางการเงิน	-5.52	-1.83%	-0.11	0.03%	-2.10	-0.16%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	48.75	16.19%	35.71	11.02%	297.97	23.02%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-7.86	2.61%	-7.50	-2.31%	-63.65	-4.92%
กำไรสำหรับปี	40.89	13.58%	28.21	8.70%	234.32	18.10%
กำไรต่อหุ้น						
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	334,761,442		659,998,528		658,426,866	
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	0.12		0.04		0.36	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	0.60	0.20%	-	-	-0.46	-0.03%
ภาษีเงินได้ของกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่	-0.12	-0.04%	-	-	0.09	0.01%
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น-สุทธิจากภาษีเงินได้	0.48	0.16	-	-	-0.37	-0.02%
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	41.36	13.73%	28.21	8.70%	233.95	18.08%

หมายเหตุ : " 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

อรรถ ฤทธิพร



งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	ตรวจสอบ		
	ณ 31 ธ.ค.2560	ณ 31 ธ.ค. 2561	ณ 31 ธ.ค. 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	48.74	35.71	297.98
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	9.72	10.03	7.80
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	0.04	0.08	0.10
ดอกเบี้ยรับ	-0.49	-1.10	-0.51
ดอกเบี้ยจ่าย	5.52	0.11	2.09
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	63.53	44.83	307.46
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		-0.15	-0.26
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-29.13	-308.27	440.58
สินค้าคงเหลือ	0.01	-5.96	5.93
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-52.16	-99.47	138.19
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	1.29		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-0.25	-1.31	0.33
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	15.81	-7.54	8.02
เงินรับล่วงหน้า	188.77	563.89	-722.81
ประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.17	1.27	5.82
เงินประกันผลงาน	1.15	4.90	3.36
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2.34	2.47	3.48
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.69	2.13	-4.55
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน	194.22	196.79	185.55
รับดอกเบี้ย	0.49	1.10	0.51
จ่ายภาษีเงินได้	-20.75	-13.67	-56.83
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	173.96	184.22	129.23

อ.ร. ร่มโพธิ์



งบกระแสเงินสด	ตรวจสอบ		
	ณ 31 ธ.ค. 2560	ณ 31 ธ.ค. 2561	ณ 31 ธ.ค. 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
ซื้อที่ดินรอการพัฒนา	-159.19	-349.46	-29.74
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-2.41
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-9.52	-0.78	-31.82
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-0.20	-0.65	-0.06
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	-168.91	-350.89	-64.03
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นบริษัทอื่น	-	-	150.00
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	50.00	250.00	5.00
จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-90.00	-25.00	
จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-11.66	-31.00	-269.00
จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-0.44	-0.34	-0.20
จ่ายดอกเบี้ย	-4.27	-8.13	-2.11
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	251.41	-	
ซื้อคืนหุ้นสามัญ			-13.23
เงินปันผลจ่าย		-2.22	-12.23
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	195.04	183.31	-141.77
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	200.09	16.64	-76.56
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	36.56	236.65	253.29
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	236.65	253.29	176.73

อรรถ กฤษณะโพธิ์



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	ตรวจสอบ		
		ณ 31 ธ.ค. 2560	ณ 31 ธ.ค. 2561	ณ 31 ธ.ค. 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.78	1.22	1.52
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ¹	เท่า	0.61	0.27	0.47
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	1.03	0.56	0.40
อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ²	เท่า	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย ²	วัน	N/A	N/A	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ³	เท่า	0.37	0.26	1.31
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย ³	วัน	962 วัน	1,384 วัน	276 วัน
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	12.16	9.55	48.25
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	30 วัน	38 วัน	8 วัน
วงจรเงินสด	วัน	932 วัน	1,346 วัน	268 วัน
อัตรากำไรขั้นต้น	%	44.43%	55.31%	46.33%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	15.97%	7.51%	22.16%
อัตรากำไรอื่น	%	2.44%	3.82%	1.32%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	370.73%	786.39%	45.67%
อัตรากำไรสุทธิ	%	13.57%	8.70%	18.11%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	10.80%	5.24%	35.76%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	5.46%	2.07%	16.12%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	25.30%	8.41%	39.92%
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.40	0.24	0.89
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.85	2.18	0.52
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	36.28	1,858.48	89.68
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	1.50	2.70	0.41
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	0.00%	8.00%	5.00%

/1 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ไม่ได้รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือเป็นสัดส่วนหลักภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนจึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วของบริษัทฯ อยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจไม่ได้สะท้อนภาพที่แท้จริง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีการทยอยรับเงินมัดจำและเงินค่านายหน้าจากลูกค้าล่วงหน้าและจะได้รับเงินส่วนที่เหลือเมื่อลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับบริษัทฯ

/2 อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้าและระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ไม่ได้สะท้อนภาพการหมุนเวียนยอดขายของบริษัทฯ เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีการขายห้องชุดในลักษณะที่ให้เครดิตแก่ลูกค้า ซึ่งจะมีการทยอยรับเงินมัดจำและเงินค่านายหน้าจากลูกค้าล่วงหน้าและจะได้รับเงินส่วนที่เหลือเมื่อลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับบริษัท ดังนั้นจึงไม่ปรากฏรายการลูกหนี้การค้าในงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ

/3 อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ มีอัตราส่วนที่ต่ำและระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทมีอัตราที่สูงกว่าธุรกิจปกติ เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการนานกว่าธุรกิจทั่วไป ก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

ธีระ ฤทธิพร



การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

เนื่องจากตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดให้การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้รายได้ต่อเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารแก่ผู้ซื้อ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงด้านรายได้และกำไรของบริษัทฯ จึงมักจะแปรผันตามกับจำนวนห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี โดยในปีใดที่บริษัทฯ มีการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จและมีจำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากก็มักจะมีรับรู้รายได้และกำไรในปีนั้นจำนวนมาก ในขณะที่ในปีใดที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการและไม่มีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ ก็จะไม่รับรู้รายได้และกำไรในจำนวนที่ไม่สูงนัก เป็นต้น

รายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น รายได้จากการขายเฟอร์นิเจอร์พร้อมห้องชุด รายได้ค่าตกแต่ง/ต่อเติมห้องชุดและรายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารแก่ผู้ซื้อ โดยรายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทฯ ในงวดปี 2560-2562 เท่ากับ 293.88 ล้านบาท 311.73 ล้านบาท และ 1,277.11 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 97.56 ร้อยละ 96.18 และร้อยละ 98.67 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการ เท่ากับ 293.88 ล้านบาท เนื่องจากปี 2560 เป็นช่วงที่บริษัทฯ ไม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ จึงมีเพียงการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 จำนวน 69 ห้องชุด มูลค่า 293.88 ล้านบาท

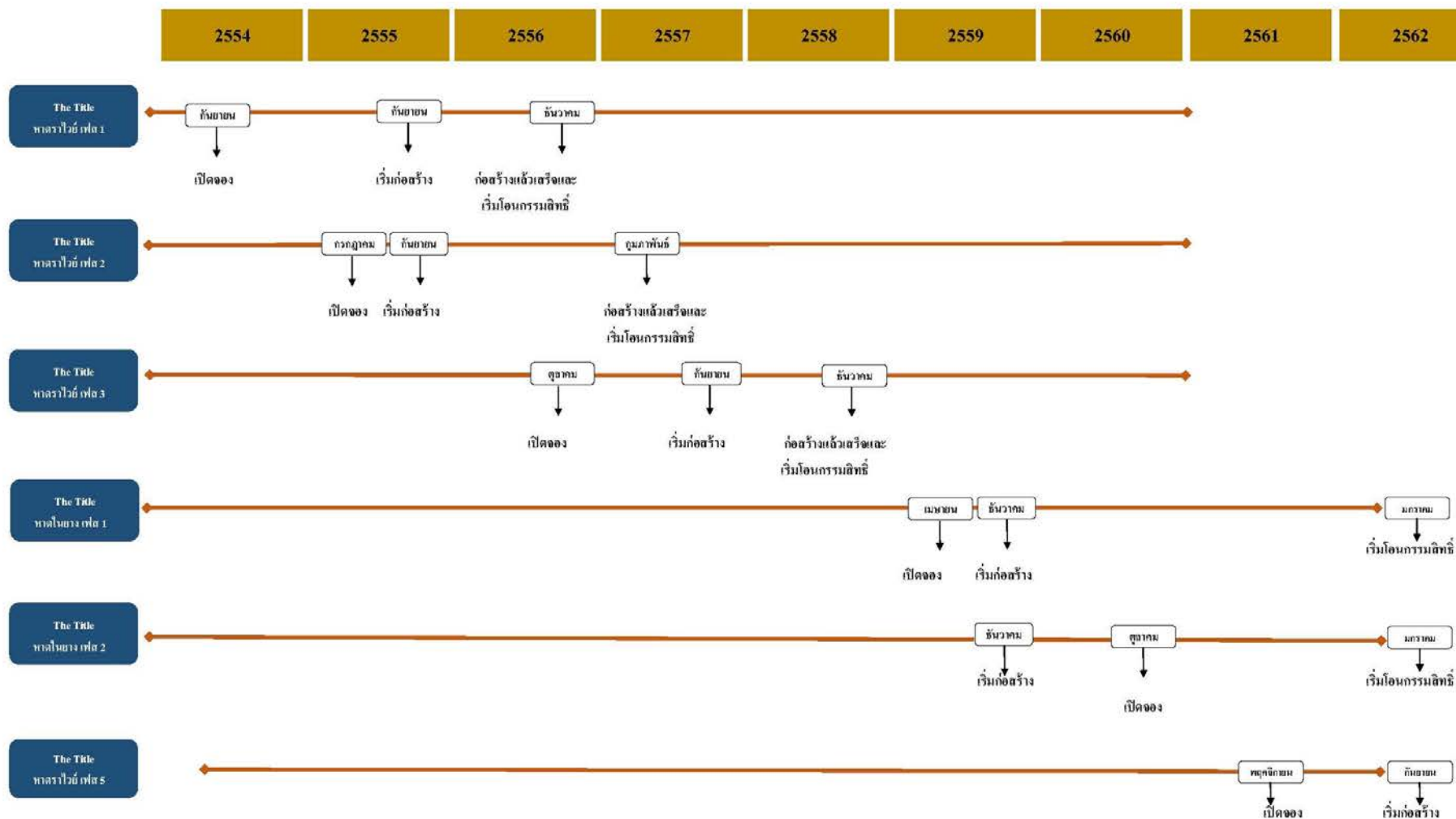
ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการ เท่ากับ 311.73 ล้านบาท หรือมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ร้อยละ 6.07 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 อย่างต่อเนื่องรวมทั้งสิ้น 70 ห้องชุด ในขณะที่ โครงการ The Title หาดในยาง ซึ่งก่อสร้างเสร็จแล้วยังไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ เนื่องจากราคาประเมินซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการเสร็จในเดือนมกราคม 2562 จึงทำให้รายได้ในปี 2561 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 เท่านั้น

ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการ เท่ากับ 1,277.11 ล้านบาท หรือมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ร้อยละ 309.68 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1,2

อ.ร. ร่มโพธิ์



สรุปภาพรวมการเปิดขายโครงการและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด



อัคร ฤทธิเดช



บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2560-2562 เท่ากับ 40.89 ล้านบาท 28.21 ล้านบาท และ 234.32 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 13.57 ร้อยละ 8.70 และร้อยละ 18.10 ของรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับปี 2559 เท่ากับ 50.09 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 55.06 โดยการปรับตัวลดลงของกำไรสุทธิดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการปรับตัวของรายได้

ปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน เท่ากับ 12.67 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 31.00 เนื่องจากการรับรู้รายได้มีเพียง โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 เพียงโครงการเดียว ทำให้รายได้จากการขายไม่สามารถครอบคลุมค่าใช้จ่ายคงที่ของบริษัทฯ ได้

ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนเท่ากับ 206.11 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 730.63 เนื่องจากการรับรู้รายได้โครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1,2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560-31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 969.59 ล้านบาท 1,754.61 ล้านบาท และ 1,151.81 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 38.53 ร้อยละ 39.32 และ ร้อยละ 30.42 ของสินทรัพย์ทั้งหมดตามลำดับ และที่ดินรอการพัฒนาคิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 22.64 ร้อยละ 32.43 และ ร้อยละ 42.41 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมดตามลำดับ ทั้งนี้จากการพิจารณาโครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทฯ แล้ว จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นผลโดยตรงมาจากการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ โดยระหว่างโครงการก่อสร้างและยังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงิน และจะนำต้นทุนดังกล่าวมาบันทึกส่วนเข้าอสังหาริมทรัพย์แต่ละห้องชุด และรับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขาย ดังนั้นในปีใดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวนมาก สินทรัพย์รวมลดลง ในขณะที่ปีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์น้อยแต่มีการก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการจะส่งผลให้สินทรัพย์รวมเพิ่มสูงขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560-31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 444.56 ล้านบาท 1,203.59 ล้านบาท และ 392.30 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 45.85 ร้อยละ 68.60 และร้อยละ 34.05 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ ได้แก่ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งเป็นเงินที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย ในส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเมื่อบริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และลดลงเมื่อบริษัทฯ ขายห้องชุดได้ซึ่งจะทยอยชำระหนี้คืนแก่สถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยตามเงื่อนไขที่กำหนด โดยในปี 2562 เงินรับล่วงหน้าลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ The Title เฟส 1 และเฟส 2 และการลดลงของเงินกู้ยืมเนื่องจากการชำระหนี้คืนแก่สถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560-31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีส่วนผู้ถือหุ้นจำนวน จำนวน 525.02 ล้านบาท จำนวน 551.02 ล้านบาท และ 759.51 ล้านบาท ตามลำดับซึ่งคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 54.15 ร้อยละ 31.40 และร้อยละ 65.95 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลโดยตรงมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของแต่ละ

อรรถ ฤทธิพร



ละปีและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเป็นหลัก ในขณะที่ในช่วงปี 2560-2561 บริษัทฯ มีการจ่ายปันผล เพิ่มทุน และการซื้อหุ้นคืน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

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

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

ก. จ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 40,000,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท) คิดเป็นการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 10 หุ้น เดิมต่อ 1 หุ้นปันผล รวมมูลค่าทั้งสิ้น 109,999,760 บาท ในกรณีที่หุ้นสามัญที่เกิดจากการจ่ายเงินปันผลคำนวณได้ออกมาเป็นเศษหุ้น บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลในส่วน of เศษหุ้นนั้นเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท

ข. จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.0055555556 บาท

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

ปี 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 มีมติจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวนรวม 122,221,955.56 บาท คิดเป็นการจ่ายปันผลในอัตราหุ้นละ 0.2777777778 บาท โดยจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิมโดยเป็นการจ่ายเป็นหุ้นปันผลและเงินสด ดังนี้

ก. จ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 219,999,520 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท) คิดเป็นการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 2 หุ้น เดิมต่อ 1 หุ้นปันผล รวมมูลค่าทั้งสิ้น 20,000,000 บาท ในกรณีที่หุ้นสามัญที่เกิดจากการจ่ายเงินปันผลคำนวณได้ออกมาเป็นเศษหุ้น บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลในส่วน of เศษหุ้นนั้นเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท

ข. จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.2777777778 บาท

กำหนดวันจ่ายเงินปันผลในวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 และให้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการรับเงินปันผล ในวันที่ 10 พฤษภาคม 2562

ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2562 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการโครงการซื้อหุ้นคืนเพื่อบริหารทางการเงิน โดยกำหนดเวลาการซื้อหุ้นคืนภายในระยะเวลา 6 เดือน ตั้งแต่ 31 พฤษภาคม 2562-30 พฤศจิกายน 2562 ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2562 จำนวนหุ้นที่ซื้อคืนรวม 3,728,000 หุ้น คิดเป็นมูลค่าการซื้อคืน 13,233,897 บาท

อึ้ง กุณวดีโพธิ์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

รายได้ของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากการขายและการให้บริการ ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น โดยมีรายได้จากการขายและการให้บริการเป็นรายได้หลัก สัดส่วนรายได้ประเภทต่างๆ สามารถจำแนกได้ดังนี้

รายได้จากการขายและการให้บริการ

รายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์อาทิเช่น รายได้จากการขายเฟอร์นิเจอร์พร้อมห้องชุด รายได้ค่าตกแต่ง/ต่อเติมห้องชุดและรายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารแก่ผู้ซื้อ โดยรายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทฯ ในงวดปี 2560-2562 เท่ากับ 293.88 ล้านบาท 311.73 ล้านบาท และ 1,277.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97.56 ร้อยละ 96.18 และร้อยละ 98.68 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการ เท่ากับ 293.88 ล้านบาท หรือมีอัตราการลดลงของรายได้ร้อยละ 19.00 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งการลดลงของรายได้ดังกล่าว เป็นผลโดยตรงมาจากยอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ลดลง เนื่องจากปี 2559 เป็นช่วงที่บริษัทเพิ่งก่อสร้างโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 แล้วเสร็จจึงทำให้มีลูกค้าบางส่วนมีความประสงค์ที่จะเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 1, 2 และเฟส 3 จำนวน 2 ห้องชุด, 2 ห้องชุดและ 80 ห้องชุดตามลำดับ ในขณะที่ปี 2560 เป็นช่วงที่บริษัทฯ ไม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ จึงมีเพียงการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 จำนวน 69 ห้องชุด มูลค่า 293.88 ล้านบาท

ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการ เท่ากับ 311.73 ล้านบาท หรือมีอัตราการลดลงของรายได้ร้อยละ 6.07 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเกิดจากการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 ต่อเนื่อง โดยมีการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวน 70 ห้องชุด

ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการเท่ากับ 1,277.11 ล้านบาทหรือมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 309.68 ส่วนใหญ่เกิดจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตั้งแต่ มกราคม 2562 โดยสรุปมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 , เฟส 2 จำนวน 414 ห้อง และโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 จำนวน 8 ห้อง

รายได้อื่น

ในปี 2560-2562 บริษัท มีรายได้อื่นเท่ากับ 7.34 ล้านบาท 12.39 ล้านบาท และ 17.11 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 2.44 ร้อยละ 3.82 และ ร้อยละ 1.33 ของรายได้รวม ตามลำดับ

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากการผลิตสัญญาของลูกค้า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากค่าเช่า เป็นต้น โดยรายได้จากการผลิตสัญญาของลูกค้า คือ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค่านายหน้าลูกค้าชำระมาแล้วและถูกรับรู้เป็นรายได้เนื่องจากมีการยกเลิก

၁၆၄ ရာသီဥတု



สัญญาในภายหลังหรือลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาจนเป็นเหตุให้ยกเลิกสัญญา หรือเมื่อลูกค้าไม่ทำการโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่มีการโต้แย้งใดๆ จากลูกค้า และรายได้ค่าเช่าคือรายได้จากการที่บริษัทฯ นำห้องชุดของลูกค้าที่ทำสัญญาแต่งตั้งให้บริษัทสามารถนำห้องชุดของลูกค้าไปบริหารเพื่อเก็บค่าเช่าได้ตามแผนการตลาด โดยบริษัทฯ จะจ่ายผลตอบแทนจากค่าเช่าด้วยอัตราที่แน่นอนแก่ลูกค้าภายในระยะเวลาที่กำหนด และในปี 2561-2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด โครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1, 2 และ หาดราไวย์ เฟส 3

ตารางที่ 1 รายได้จากการขายและให้บริการแยกตามโครงการ

รายได้จากการขายและให้บริการ ^{1/}	งบการเงิน (ตรวจสอบ)					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)
โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3	293.88	97.56	311.73	96.18	35.88	2.77
The Title หาดในยาง เฟส 1					527.35	40.75
The Title หาดในยาง เฟส 2					713.88	55.16
รวมรายได้จากการขายและให้บริการ	293.88	97.56	311.73	96.18	1,277.11	98.68
รายได้อื่น ^{2/}	7.34	2.44	12.39	3.82	17.11	1.32
รายได้รวม	301.22	100.00	324.12	100.00	1,294.22	100.00

หมายเหตุ : ^{1/} รายได้จากการขายและให้บริการ ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่เกี่ยวข้องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ อาทิ เช่น รายได้ จากค่าเฟอร์นิเจอร์พร้อมคอนโดเนียม รายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น

^{2/} รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการผิดสัญญาของลูกค้า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากค่าเช่า, รายได้จากการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3

ตารางที่ 2 สถานะการโอนกรรมสิทธิ์ตามจำนวนห้องชุดของโครงการในปี 2560-2562

โครงการ	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		ยอดโอนสะสม	
	โอน ^{1/} (ห้อง ชุด)	สัดส่วน ^{2/} (ร้อยละ)	โอน ^{1/} (ห้อง ชุด)	สัดส่วน ^{2/} (ร้อยละ)	โอน ^{1/} (ห้อง ชุด)	สัดส่วน ^{2/} (ร้อยละ)	โอน ^{1/} (ห้อง ชุด)	สัดส่วน ^{2/} (ร้อยละ)
The Title หาดราไวย์เฟส 3	69	28.75	70	29.17	8	3.33	238	99.17
The Title หาดในยาง เฟส 1					211		211	95.91
The Title หาดในยาง เฟส 2					203		203	80.56

หมายเหตุ : ^{1/} จำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี

^{2/} คำนวณจากห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละปีหารด้วยจำนวนห้องชุดทั้งหมดของแต่ละโครงการ

อรรถ ฤทธิพร



ต้นทุนขายและการให้บริการ/กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายและการให้บริการหลักของบริษัทที่สำคัญประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และต้นทุนส่วนเพิ่มที่ทำให้ได้มาซึ่งสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ทำให้ได้มาซึ่งสัญญา คือ ต้นทุนค่านายหน้าซึ่งบริษัทฯ จ่ายแก่ตัวแทนขายโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ตัวแทนขายของบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นตัวแทนของลูกค้าและบริษัทในการประสานงาน เพื่อให้เกิดการขายและการส่งมอบสินค้า (การโอนกรรมสิทธิ์) จนเสร็จสมบูรณ์ โดยหน้าที่ที่สำคัญของตัวแทนขายได้แก่ การไปรับลูกค้าที่สนามบิน , การพาลูกค้ามาเยี่ยมชมโครงการ , การให้ข้อมูลของโครงการเพื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆ จนเกิดการจอง , การประสานงานกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องหลังการจอง เพื่อให้ลูกค้ามาทำสัญญาตามกำหนดเวลา , การเป็นตัวแทนลูกค้าเพื่อตรวจสอบเอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากลูกค้าต่างชาติอาจกังวลความถูกต้องของเอกสารที่เป็นภาษาไทยและไว้วางใจตัวแทนขายมากกว่าบริษัทฯ เนื่องจากเป็นคนประเทศเดียวกันและใช้ภาษาเดียวกัน ตลอดจนการพาลูกค้าไปกรมที่ดินในวันโอนกรรมสิทธิ์พร้อมกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ เพื่อความอบอุ่นใจของลูกค้าและในบางกรณีอาจจัดเจ้าหน้าที่เพื่อเป็นผู้รับมอบอำนาจจากลูกค้าในการรับโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากลูกค้าอาจไม่สามารถเดินทางมาโอนด้วยตัวเองได้ในขณะเวลานั้น เป็นต้น ดังนั้น ด้วยหน้าที่ต่างๆ ของตัวแทนขายของบริษัทซึ่งแตกต่างจากตัวแทนขายโดยทั่วไป จึงทำให้ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ทำให้ได้มาซึ่งสัญญาของบริษัทฯ จะถูกบันทึกอยู่ในรายการสินทรัพย์ ซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทฯ และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายและการให้บริการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดอัตรากำไรค่าตอบแทนให้แก่ตัวแทนขายในอัตราประมาณร้อยละ 10.00 ของมูลค่าขาย ในบางกรณีที่ตัวแทนขายสามารถขายห้องชุดจนยอดขายสะสมถึงเป้าหมาย ภายในช่วงระยะเวลาที่บริษัทกำหนด ตัวแทนขายดังกล่าวอาจได้รับผลตอบแทนพิเศษ นอกจากนี้ พนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และพนักงานของบริษัทที่มีส่วนสนับสนุนหรือผลักดันให้การขายประสบความสำเร็จ จะได้รับผลตอบแทนด้วยจำนวนเงินคงที่ซึ่งคิดเป็นอัตราประมาณร้อยละ 1.00-2.00 ของมูลค่าขาย

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ จะมีการจ่ายผลตอบแทนแก่ตัวแทนขาย(Agent) และ/หรือพนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ เมื่อลูกค้าทำจองและ/หรือ ทำสัญญาซื้อขายจะซื้อจะขาย และ/หรือห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น และเงินที่บริษัทฯ ได้รับจากลูกค้าจะต้องมากกว่าเงินที่บริษัทฯ จ่ายผลตอบแทนแก่ตัวแทนขาย(Agent) และ/หรือพนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ อัตราการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ตัวแทนขายและ/หรือพนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ ดังกล่าวเป็นอัตราตลาดและเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับคู่แข่งชั้นของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงปัจจัยอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนขายโดยรวม ซึ่งรวมถึงต้นทุนค่านายหน้าที่เป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่ทำให้ได้มาซึ่งสัญญาก่อนที่จะนำมากำหนดกลยุทธ์ในการกำหนดราคาขาย ดังนั้น อัตราการจ่ายค่านายหน้าดังกล่าวจึงมิได้กระทบอัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทฯ ประเมินการไว้

ในปี 2560-2562 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและการให้บริการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายและการให้บริการ โดยบริษัทมีต้นทุนขายและการให้บริการเท่ากับ 134.82 ล้านบาท 139.31 ล้านบาท และ 685.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายและการให้บริการต่อรายได้จากการขายและการให้บริการเท่ากับร้อยละ 44.76 ร้อยละ 42.98 และ ร้อยละ 52.96 ตามลำดับหรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 43.35 ร้อยละ 53.20 และร้อยละ 45.71 ตามลำดับ ซึ่งการปรับตัวลดลง

อรรถ ฤทธิพร



ของอัตรากำลังขั้นต้นของบริษัทฯ ดังกล่าวเป็นผลจากจำนวนลูกค้าที่เข้าโครงการการันตีผลตอบแทนสำหรับห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 และ หาดในยาง เฟส 1, 2 โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในปี 2560-2561 ทำให้รายได้ที่บริษัทฯ รับรู้จากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อห้องมีมูลค่าลดลงเท่ากับมูลค่าส่วนลดที่ให้แกลูกค้า

ตารางที่ 3 ต้นทุนขายและให้บริการ

ต้นทุนขายและการให้บริการ	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย - ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1.29	0.96	1.31	0.94	38.66	5.64
ต้นทุนขาย - ค่าก่อสร้างอาคาร	122.04	90.52	135.23	97.07	598.1	87.26
ต้นทุนขาย - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ^{1/}	11.49	8.52	2.77	1.99	48.69	7.10
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	134.82	100.00	139.31	100.00	685.45	100.00
อัตราร้อยละต้นทุนขายและการให้บริการต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ	45.88		44.69		53.67	
อัตรากำลังขั้นต้น	52.80		53.20		45.72	

หมายเหตุ : ^{1/} ต้นทุนขายและการให้บริการ-ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมอื่นและดอกเบี้ยกู้ยืมระหว่างก่อสร้าง เป็นหลัก

^{2/} จัดประเภทรายการทางบัญชีใหม่ โดยปรับรายการต้นทุนส่วนเพิ่มที่ได้มาซึ่งสัญญาการขายเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินเดือนและสวัสดิการพนักงานขาย ค่านายหน้าจากการขาย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้า (ขาย) ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าเสื่อมราคาห้องตัวอย่าง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น ทั้งนี้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้า ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งได้แก่ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ อาคารแสดงแบบ เป็นต้น ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ประกอบด้วย ค่าโฆษณาและค่ากิจกรรมในการออกบูธ ส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น ได้แก่ ค่ารับรอง เป็นต้น

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดปี 2560-2562 มีจำนวน 45.89 ล้านบาท 69 ล้านบาท และ 203.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.23 ร้อยละ 21.28 และ ร้อยละ 15.76 ของรายได้จากการขายและให้บริการตามลำดับ

ปี 2560 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 45.89 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงหลักของค่าใช้จ่ายในการขาย เป็นค่าใช้จ่ายผันแปรที่เกี่ยวข้องกับการขายห้องชุดซึ่งได้แก่ ค่านายหน้าจากการขาย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้า (ขาย) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการขายห้องชุดในโครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 3 ตามข้อกำหนดในสัญญา

ปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 23.11 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายพนักงานและค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขายตัวของธุรกิจและการเปิดตัวโครงการใหม่ในอนาคต

อรรถ ฤทธิพร



ปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 203.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 134.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 195.46 โดยการเปลี่ยนแปลงหลักเกิดความผันแปรจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในปี 2562 และต่อพนักงาน

ตารางที่ 4 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือน โบนัสและสวัสดิการพนักงานฝ่ายขาย	5.94	12.95	12.55	18.19	18.87	9.26
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้า (ขาย)	7.88	17.18	5.65	8.19	16.91	8.29
ค่าส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์	2.65	5.78	3.08	4.46	0.66	0.32
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น	0.17	0.37	1.58	2.29	5.72	2.81
ต้นทุนขาย - ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ได้มาซึ่งสัญญา ²	28.49	62.10	44.63	64.68	160.76	78.85
ค่าเสื่อมราคา	0.75	1.63	1.51	2.19	0.95	0.47
รวม ค่าใช้จ่ายในการขาย	45.88	100.00	69	100.00	203.87	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ	15.61		22.13		15.96	

หมายเหตุ : จัดประเภทรายการทางบัญชีใหม่ โดยปรับจากค่านายหน้าจากการขาย ซึ่งบันทึกเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่ได้มาซึ่งสัญญาเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักของบริษัทฯ ได้แก่ เงินเดือนและ โบนัสพนักงานฝ่ายบริหาร ค่าเสื่อมราคา สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานอื่น ค่าสาธารณูปโภคค่าบริการต่างๆ ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

ในปี 2560-2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 66.24 ล้านบาท 79.99 ล้านบาท และ 104.82 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 21.99 ร้อยละ 24.68 และร้อยละ 8.10 ของรายได้จากการขายและให้บริการตามลำดับ

ปี 2560 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 66.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เท่ากับ 16.39 ล้านบาทคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.88 เนื่องจากบริษัทมีพนักงานฝ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้น เพื่อการขยายโครงการตลอดจนมีการปรับขึ้นเงินเดือนประจำปีของพนักงาน 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 2561-2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 79.99 ล้านบาท และ 104.82 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.68 และร้อยละ 8.10 ตามลำดับ เนื่องจากการเดิมโตของบริษัททำให้มีจำนวนพนักงานเพิ่มขึ้นตลอดจนการปรับขึ้นเงินเดือนประจำปีของพนักงาน ค่าบริการเพื่อสาธารณกุศล และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้น

อรรถ ฤทธิพร



ตารางที่ 5 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร	33.08	49.94	44.98	56.23	47.75	45.55
ค่าสาธารณูปโภค	3.51	5.30	2.86	3.58	6.49	6.19
ค่าบริการต่างๆ	2.62	3.96	3.98	4.98	5.61	5.35
ค่าเบี้ยประชุม	0.33	0.50	0.33	0.41	0.33	0.31
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ¹	17.73	26.77	19.31	24.14	37.8	36.06
ค่าเสื่อมราคา	8.97	13.54	8.53	10.66	6.85	6.53
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	66.24	100.00	79.99	100.00	104.83	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ	22.54		25.66		8.21	

หมายเหตุ : /1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆที่สำคัญประกอบด้วย ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น

/2 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงวิธีคำนวณค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่พัฒนาโครงการในอนาคตให้มีอายุใช้งานสั้นลงจึงทำให้ค่าเสื่อมราคาต่อปีของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนสูงขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อเป็นหลัก โดยในปี 2560-2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 5.52 ล้านบาท 0.11 ล้านบาท และ 2.10 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.83 ร้อยละ 0.03 และร้อยละ 0.16 ของรายได้รวมตามลำดับ

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) ของต้นทุนทางการเงินเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นเดือน กันยายน 2559 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีการปรับปรุงผลกระทบดังกล่าวในงบการเงินงวด 6 เดือนแรกของปี 2560 โดยจัดประเภทรายการต้นทุนทางการเงินที่บริษัทบันทึกเป็นรายจ่ายที่มีลักษณะลงทุน ตั้งแต่เดือนมิถุนายน-กันยายน 2559 เป็นค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินทำให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 1.48 ล้านบาท

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

อรรถ ฤทธิพร



ในปี 2562 ต้นทุนทางการเงิน 2.10 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกิดขึ้นหลังการก่อสร้างโครงการเสร็จ และดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2560-2561 ค่าใช้จ่ายภาษีเงิน เท่ากับ 15.21 ล้านบาท และ 7.50 ล้านบาท ซึ่งลดลงเนื่องมาจากการรับรู้กำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Tide หาดราไวย์ เฟส 3 เป็นหลัก

ปี 2562 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน เท่ากับ 63.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน 56.16 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2560-2562 เท่ากับ 41.49 ล้านบาท 28.21 ล้านบาท และ 234.32 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 13.57 ร้อยละ 8.70 และร้อยละ 18.11 ของรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 90.98 ล้านบาท เท่ากับ 50.09 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 55.06 ในขณะที่อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 13.57 โดยการปรับตัวลดลงของกำไรสุทธิดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการปรับตัวของรายได้ ในขณะที่อัตรากำไรสุทธิที่ลดลงเกิดจากรายได้จากการขายที่ไม่สามารถครอบคลุมต้นทุนคงที่บางส่วนได้

ปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 12.67 ล้านบาท เท่ากับ 31.00 เกิดจากรายได้จากการขายที่ไม่สามารถครอบคลุมค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นได้

ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 234.32 ล้านบาท เท่ากับ 206.11 ล้านบาท เกิดจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ The Tide หาดในยาง เฟส 1, 2

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2560-2561 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 10.80 และ 5.24 ตามลำดับ ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากรายได้จากการดำเนินงานที่ลดลงตามจำนวนห้องที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสาเหตุที่ได้กล่าวถึงในส่วนรายได้จากการขายและการให้บริการ ในปี 2560 บริษัทฯ มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 140 ล้านบาท เป็น 200 ล้านบาท และในปี 2561 บริษัทฯ มีการจ่ายปันผลเป็นหุ้นปันผลทำให้ทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจาก 200 ล้านบาท 220 ล้านบาท

ปี 2562 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 35.76 เพิ่มขึ้นจากกำไรที่เพิ่มขึ้น และในปีนี้บริษัทฯ มีการจ่ายปันผลเป็นหุ้นปันผลทำให้ทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจาก 220 ล้านบาท 330 ล้านบาท

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 969.59 ล้านบาท 1,754.61 ล้านบาท และ 1,151.81 ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 38.53 ร้อยละ 39.32 และร้อยละ 30.42 ของสินทรัพย์ทั้งหมดตามลำดับ และที่ดินรอการพัฒนา คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 22.64 ร้อยละ 32.43 และร้อยละ 42.41 ของสินทรัพย์ทั้งหมดตามลำดับ

อ.ร. ร่มโพธิ์



รายละเอียดสินทรัพย์หลักของบริษัท สามารถสรุปได้ ดังนี้

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลัก ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าปรับสภาพที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในสภาพพร้อมขายซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง

ณ สิ้นปี 2560, 2561 และ 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 373.57 ล้านบาท 689.87 ล้านบาท และ 350.42 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 38.53 ร้อยละ 39.52 และร้อยละ 30.42 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ณ ปี 2560 และ 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 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 หาดในยาง เฟส 1, 2 ที่เริ่มก่อสร้างในช่วงต้นปี 2560-2561

ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 350.42 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 339.45 ล้านบาท ปัจจัยหลักการรับรู้ต้นทุนจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดในยางเฟส 1, 2 และการเริ่มงานก่อสร้างโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 5 ในช่วงปลายปี 2562

ตารางที่ 6 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

โครงการ	ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
The Title หาดราไวย์ เฟส 1	8.68	2.32	8.68	1.26	8.68	2.48
The Title หาดราไวย์ เฟส 2	-	-	-	-		
The Title หาดราไวย์ เฟส 3	145.18	38.86	18.16	2.63	4.47	1.28
The Title หาดในยาง เฟส 1,2	219.71	58.82	661.7	95.92	126.23	36.02
The Title หาดในยาง เฟส 3					68.84	19.64
The Title หาดราไวย์ เฟส 5	-	-	1.33	0.19	142.20	40.58
รวม	373.57	100.00	689.87	100.00	350.42	100.00



สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือของบริษัทฯ คือ เฟอร์นิเจอร์ที่ลูกค้าสั่งซื้อแยกต่างหากนอกเหนือจากเฟอร์นิเจอร์ส่วนควบที่บริษัทฯ ขายพร้อมห้องชุด โดยบริษัทฯ จะเป็นตัวแทนในการสั่งซื้อและส่งมอบเฟอร์นิเจอร์แก่ลูกค้า เนื่องจากลูกค้าบางราย อาทิเช่น ลูกค้าชาวต่างชาติที่ไม่สะดวกในการดำเนินการ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า โดย บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าในลักษณะดังกล่าว ในโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 และโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1, 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, ณ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 0.53 ล้านบาท 6.49 ล้านบาท และ 0.59 ล้านบาท ตามลำดับคิดเป็นละ 0.06 ร้อยละ 0.37 และร้อยละ 0.05 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นหลักของบริษัท ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันจ่ายล่วงหน้า ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ได้มาซึ่งสัญญาเป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560-31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 77.39 ล้านบาท 176.83 ล้านบาท และ 38.64 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 7.98 ร้อยละ 10.08 และร้อยละ 3.36 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ปี 2560 - 2562 เท่ากับ 77.36 ล้านบาท 176.83 ล้านบาท และ 38.64 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายการหลักเกิดจากต้นทุนส่วนเพิ่มที่ได้มาซึ่งสัญญาที่เพิ่มขึ้นจากการขายห้องชุด โครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1, 2 และ หาดราไวย์ เฟส 5 การลดลงเกิดจากต้นทุนส่วนเพิ่มจะถูกตัดเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็นที่ดินที่บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2560-2562 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 219.53 ล้านบาท 568.99 ล้านบาท และ 488.49 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 22.64 ร้อยละ 32.43 และร้อยละ 42.41 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ปี 2560 ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ มีจำนวนเท่ากับ 219.53 ล้านบาท เพิ่มจากปีก่อน 159.19 ล้านบาท เกิดจากการซื้อที่ดินเพิ่มสำหรับพัฒนาโครงการบริเวณหาดในยาง

ปี 2561 ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ มีจำนวนเท่ากับ 568.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 349.46 ล้านบาท เป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 159.19 เกิดจากการซื้อที่ดินเพิ่มที่หาดในยางและหาดบางเทา เพื่อสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต

ปี 2562 ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ มีจำนวนเท่ากับ 488.49 ล้านบาท ลดลง 80.51 ล้านบาท จากการโอนที่ดินรอการพัฒนาไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 5 และโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 3



ตารางที่ 7 ที่ดินรอการพัฒนาแยกตามพื้นที่

หน่วย : ล้านบาท

ที่ดินรอการพัฒนา	ณ 31 ธันวาคม 2560	ณ 31 ธันวาคม 2561	ณ 31 ธันวาคม 2562	กรรมสิทธิ์
ที่ดินบริเวณหาดราไวย์	51.22	51.22	3.89	บริษัท
ที่ดินบริเวณหาดในยาง	9.12	9.12		บริษัท
ที่ดินบริเวณหาดในยาง	159.19	197.28	144.73	บริษัท
ที่ดินบริเวณหาดบางเทา		311.37	339.87	ติดภาระจำนอง
รวม	219.53	568.99	488.49	

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของบริษัทฯ ประกอบไปด้วย ที่ดิน อาคารสำนักงานบ้านพักพนักงาน แคมป์คนงานก่อสร้าง และ ยานพาหนะ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560-31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิจำนวน จำนวน 50.16 ล้านบาท จำนวน 39.22 ล้านบาท และ 72.90 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็น ร้อยละ 5.17 ร้อยละ 2.24 และร้อยละ 6.33 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับโดยรายการหลัก ได้แก่ อาคารและสำนักงานที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งใช้เป็นสำนักงานในการปฏิบัติงาน ห้องรับรองและห้องประชุมสำหรับผู้บริหาร และอาคารบ้านพักคนงานและพนักงานที่จังหวัดภูเก็ต เป็นต้น

ณ ปี 2561 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง จากสิ้นปี 2560 เท่ากับ 10.94 ล้านบาท เป็นอัตราร้อยละ 21.81

ในปี 2562 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2561 เท่ากับ 33.79 ล้านบาท เป็นอัตราร้อยละ 86.42

ตารางที่ 8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

หน่วย : ล้านบาท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	ณ 31 ธันวาคม 2560	ณ 31 ธันวาคม 2561	ณ 31 ธันวาคม 2562
ที่ดิน	3.76	3.76	12.77
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	39.63	29.57	43.62
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	3.96	3.400	3.33
ยานพาหนะ	2.81	2.49	2.90
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	10.28
รวม	50.16	39.22	72.90

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ ได้แก่ ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์เป็นหลัก โดยมูลค่าสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560-31 ธันวาคม 2562 เท่ากับจำนวน 1.32 ล้านบาท จำนวน 1.47 ล้านบาท และ 0.96 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.14 ร้อยละ 0.08 และ ร้อยละ 0.08 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับโดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตนหลักในปี 2557 ได้แก่ ซื่อลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์

อรรถ ฤทธิพร



คอมพิวเตอร์ระบบการวางแผนบริหารธุรกิจขององค์กรแบบองค์รวม (Enterprise Resource Planning) หรือ ERP ซึ่งบริษัทฯ ใช้ในการบริหารงาน ในปี 2559 การลดลงของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน เกิดจากบริษัทฯ มีการทยอยตัดจำหน่ายค่าลิขสิทธิ์ดังกล่าว

ปี 2560 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีจำนวนลดลง 0.36 ล้านบาทเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2559 หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 21.32 เนื่องจากการตัดจำหน่ายค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

ปี 2561 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีจำนวนเพิ่มขึ้น 0.15 ล้านบาท เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2560 เนื่องจากการบริษัทฯ ได้จัดทำ Website ของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มความสมบูรณ์ในการเผยแพร่ข้อมูลสาธารณะ

ปี 2562 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีจำนวนลดลง 0.50 ล้านบาท เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561 เนื่องจากการตัดจำหน่ายค่าลิขสิทธิ์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560-31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับ 9.25 ล้านบาท 13.66 ล้านบาท และ 16.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.95 ร้อยละ 0.78 และ ร้อยละ 1.39 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ประกอบด้วยผลแตกต่างชั่วคราวจากรายการผลประโยชน์พนักงาน ต้นทุนสิทธิการเช่า เป็นต้น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินค้ำประกันค่าไฟฟ้าและน้ำประปาเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560-31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 0.77 ล้านบาท 2.08 ล้านบาท และ 1.76 คิดเป็นร้อยละ 0.08 ร้อยละ 0.12 และ 0.15 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560-31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 444.56 ล้านบาท 1,203.59 ล้านบาท และ 392.30 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 45.85 ร้อยละ 68.60 และร้อยละ 34.05 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ รายละเอียดหนี้สินหลักของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ ดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้ค้างงานก่อสร้าง เจ้าหนี้การค้าอื่นๆ ของการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ เพื่อพัฒนาโครงการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560-31 ธันวาคม 2562 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ มีจำนวนเท่ากับ 18.99 ล้านบาท 10.20 ล้านบาท และ 18.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.96 ร้อยละ 0.58 และร้อยละ 1.58 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราการเปลี่ยนแปลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นในแต่ละช่วงเวลาสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดย

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

ณ สิ้นปี 2561 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจากปี 2560 จำนวน 8.79 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเจ้าหนี้การค้าอื่นๆ ของการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ที่ลดลงจากการพัฒนาโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1, 2 เสร็จในปี 2561

อรรถ ฤทธิพร



ณ สิ้นปี 2562 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจากปี 2561 จำนวน 18.22 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเจ้าหนี้การค้าอื่นๆ ของการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ที่เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 5

โดยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัท มีรายละเอียดสรุปดังนี้

ตารางที่ 9 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

หน่วย : ล้านบาท

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	ณ 31 ธันวาคม 2560	ณ 31 ธันวาคม 2562	ณ 31 ธันวาคม 2562
งานก่อสร้างอาคาร	9.52	4.28	4.78
อื่นๆ ^{1/}	9.47	5.91	13.44
รวม	18.99	10.19	18.22

หมายเหตุ ^{1/}อื่นๆ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เป็นหลัก

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560-31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนเท่ากับ 5.80 ล้านบาท 4.04 ล้านบาท และ 13.16 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.60 ร้อยละ 0.23 และ ร้อยละ 1.14 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับซึ่งสอดคล้องกับผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ

เงินรับล่วงหน้า

เงินรับล่วงหน้า คือ เงินที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา โดยบริษัทจะบันทึกรายการดังกล่าวเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และจะถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ สำหรับเงื่อนไขของ เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา กรณีลูกค้าชาวไทย บริษัทฯ กำหนดให้ลูกค้าจะต้องทำการชำระค่าเงินจอง เงินทำสัญญาและเงินค่าน้ำให้แก่บริษัทฯ อย่างน้อยคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 1.00-15.00 ของมูลค่าห้องชุดก่อนโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่ลูกค้าชาวต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มที่ติดตามการชำระเงินได้ยากกว่าลูกค้าชาวไทยกำหนดให้ต้องทำการชำระค่าเงินจอง เงินทำสัญญาและเงินค่าน้ำให้แก่บริษัทฯ อย่างน้อยคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 50.00-70.00 ของมูลค่าห้องชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ตามเงื่อนไขในสัญญาตามลำดับ

ในปี 2560-2562 บริษัทฯ มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เท่ากับ 327.40 ล้านบาท 891.29 ล้านบาท และ 160.37 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 33.76 ร้อยละ 50.34 และร้อยละ 13.92 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ โดยเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า มีจำนวนลดลงปัจจัยหลักมาจากการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1, 2

หนี้สินไม่หมุนเวียน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยในสิ้นปี 2560 เท่ากับ 50 ล้านบาท ปี 2561 เท่ากับ 269 ล้านบาท ปี 2562 เท่ากับ 155 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2560-2561 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1, 2 โดยทยอยชำระหนี้ดังกล่าว เสร็จภายในปี 2562 และได้มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 5 และเป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ

อรรถ ฤทธิพรโพธิ์