



ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ฐานะการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี
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
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของบริษัทฯ	โดย นายบรรจง พิชญประสาธน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7147 จากบริษัท สยาม ทูธ สอบบัญชี จำกัด ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564

รายงานของผู้สอบบัญชีที่ได้รายงานการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงิน สำหรับปี 2561-2563 ของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

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

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

๖๖๖ ๐๐๐๐๐๐๐๐



ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 31 ธันวาคม 2563 ปรากฏดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	ตรวจสอบ					
	ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562		ณ 31 ธ.ค. 2563	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	253.29	14.44%	176.73	15.34%	117.59	8.48%
ลูกหนี้อื่น	0.17	0.01%	0.44	0.04%		
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	689.87	39.32%	350.42	30.42%	611.08	44.07%
สินค้าคงเหลือ	6.49	0.37%	0.56	0.05%	0.91	0.07%
ต้นทุนส่วนเพิ่มเพื่อการได้มาซึ่งสัญญา	163.87	9.34%	36.99	3.21%	44.86	3.23%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12.96	0.74%	1.65	0.15%	3.13	0.23%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1126.65	64.22%	566.79	49.21%	777.57	56.07%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	0.41	0.02%	0.41	0.04%	0.41	0.03%
ที่ดินรอการพัฒนา	568.99	32.43%	488.49	42.41%	507.19	36.57%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2.23	0.13%	4.46	0.39%	4.19	0.30%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	39.10	2.23%	72.9	6.33%	68.14	4.91%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.47	0.08%	0.95	0.08%	0.64	0.05%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	13.66	0.78%	16.05	1.39%	26.84	1.94%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.08	0.12%	1.76	0.15%	1.78	0.13%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	627.94	35.79%	585.02	50.79%	609.19	43.93%
รวมสินทรัพย์	1,754.60	100%	1,151.81	100.00%	1,386.76	100.00%

๖๖๖ ๑๖๖๖๖๖๖๖



หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	ตรวจสอบ					
	ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562		ณ 31 ธ.ค. 2563	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	10.20	0.58%	17.43	1.58%	3.36	0.24%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	-	150.00	13.02%	147.00	10.60%
หนี้สินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.20	0.01%			100.00	7.21%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	4.04	0.23%	13.16	1.14%		0.00%
เงินรับล่วงหน้า	883.18	50.34%	160.37	13.92%	276.86	19.96%
ประมาณการต้นทุนโครงการ	6.24	0.35%	12.06	1.05%	12.19	0.88%
เงินประกันผลงาน	6.44	0.37%	9.81	0.85%	10.53	0.76%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	14.34	0.82%	9.78	0.85%	6.63	0.48%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	924.64	52.70%	372.61	32.41%	556.57	40.13%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	269.00	15.33%	5.00	0.43%	105.00	7.57%
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-				0.00%
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน	9.95	0.57%	13.90	1.21%	17.53	1.26%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	278.95	15.90%	18.90	1.64%	122.53	8.84%
รวมหนี้สิน	1203.59	68.60%	391.51	34.05%	679.10	48.97%
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	220.00		330.00		362.81	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	220.00	12.54%	330.00	28.65%	362.81	26.16%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	191.41	10.91%	191.41	16.62%	191.41	13.80%
กำไรสะสม ส่วนเกินมูลค่าหุ้น						
จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	15.07	0.86%	26.80	2.33%	26.80	1.93%
ยังไม่ได้จัดสรร	124.53	7.09%	211.30	18.35%	126.64	9.13%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	551.01	31.40%	759.51	65.95%	707.66	51.03%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,754.60	100%	1,151.02	100%	1,386.76	100%



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ตรวจสอบ					
	ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562		ณ 31 ธ.ค. 2563	
	จำนวน	จำนวน	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากการขายและการให้บริการ	311.73	96.17%	1277.11	98.67%	77.85	87.49%
ต้นทุนขายและการให้บริการ	-139.31	-42.98%	-685.45	-52.96%	-37.18	-41.78%
กำไรขั้นต้น	172.42	39.43%	591.66	45.71%	40.67	45.71%
รายได้อื่น	12.39	3.83%	17.11	1.33%	11.13	12.51%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-69.00	21.28%	-203.87	-15.76%	-31.19	-35.05%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-79.99	24.67%	-104.83	-8.10%	-74.38	-83.59%
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	35.82	45.95%	300.07	-23.86%	-53.77	-118.64%
ต้นทุนทางการเงิน	-0.11	0.03%	-2.10	-0.16%	-5.21	-5.86%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	35.71	45.98%	297.97	-24.02%	-58.98	-5.86%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-7.50	-2.31%	-63.65	-4.92%	10.78	12.12%
กำไรสำหรับปี	28.21	8.70%	234.32	-28.94%	-48.20	-54.17%
กำไรต่อหุ้น						
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	659,998,528		724,269,553		721,897,493	
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท)	0.04		0.32		-0.07	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-0.46	-0.03%		
ภาษีเงินได้ของกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่	-	-	0.09	0.01%		
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น-สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	-0.37	-0.02%		
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	28.21	8.70%	233.95	-28.96%	-48.20	-54.17%



งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	ตรวจสอบ		
	ณ 31 ธ.ค.2561	ณ 31 ธ.ค. 2562	ณ 31 ธ.ค. 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	35.71	297.98	-58.99
ปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้เป็น เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	10.03	7.80	9.24
ขาดทุนจากการด้อยค่าและตัดรายการสินทรัพย์			0.12
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	0.08	0.10	0.23
ดอกเบี้ยรับ	-1.10	-0.51	-0.28
ต้นทุนทางการเงิน	0.11	2.09	5.22
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการ เปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	44.83	307.46	-44.46
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-0.15	-0.26	0.44
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-308.27	440.58	-250.75
สินค้าคงเหลือ	-5.96	5.93	-0.35
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-10.69	11.31	-1.08
ต้นทุนส่วนเพิ่มเพื่อการได้มาซึ่งสัญญา	-88.78	126.89	-7.87
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-1.31	0.32	-0.03
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-7.54	8.94	-14.06
เงินรับล่วงหน้า	563.89	-722.81	116.49
ประมาณการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.27	5.82	0.12
เงินประกันผลงาน	4.90	3.36	0.72
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	2.47	3.48	3.64
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.13	-5.47	-3.94
เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน	196.79	185.55	-201.13
รับดอกเบี้ย	1.10	0.51	0.28
จ่ายภาษีเงินได้	-13.67	-56.83	-13.68
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	184.22	129.23	-214.53

๖๖๖ ๑๐๐๐๐๐๐๐๐๐



หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	ตรวจสอบ		
	ณ 31 ธ.ค. 2561	ณ 31 ธ.ค. 2562	ณ 31 ธ.ค. 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินทุนชั่วคราวลดลง	-		
จ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-		
ซื้อที่ดินรอการพัฒนา	-349.46	-29.74	-25.13
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-2.41	
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-0.78	-31.82	-4.30
จำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-		0.24
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-0.65	-0.06	-0.07
เงินสดสุทธิใช้ไปใน กิจกรรมลงทุน	-350.89	-64.03	-29.26
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการกิจการอื่นเพิ่มขึ้น	-	150.00	
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากการกิจการอื่น			-3.00
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากการกิจการอื่นเพิ่มขึ้น	250.00	5.00	200.00
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-25.00		
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากการกิจการอื่น	-31.00	-269.00	
จ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-0.34	-0.20	
ซื้อคืนหุ้นสามัญ		-13.23	
จ่ายเงินปันผล	-2.22	-12.22	-3.65
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	-8.13	-2.11	-8.70
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	183.31	-141.76	184.65
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	16.64	-76.56	-59.14
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	236.65	253.29	176.73
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	253.29	176.73	117.59



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	ตรวจสอบ		
		ณ 31 ธ.ค. 2561	ณ 31 ธ.ค. 2562	ณ 31 ธ.ค. 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.22	1.52	1.40
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ¹	เท่า	0.27	0.47	0.21
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.56	0.40	-0.92
อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ²	เท่า	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย ²	วัน	N/A	N/A	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ³	เท่า	0.26	1.31	0.08
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย ³	วัน	1,384 วัน	276 วัน	4,663 วัน
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	9.55	48.25	3.45
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	38 วัน	8 วัน	105 วัน
วงจรเงินสด	วัน	1,346 วัน	268 วัน	4,558 วัน
อัตรากำไรขั้นต้น	%	55.31%	46.33%	52.25%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	7.51%	22.16%	-83.36%
อัตรากำไรอื่น	%	3.82%	1.32%	12.51%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	786.39%	45.67%	330.56%
อัตรากำไรสุทธิ	%	8.70%	18.11%	-54.17%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	5.24%	35.76%	-6.57%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	2.07%	16.12%	-3.80%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	8.41%	39.92%	-6.52%
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.24	0.89	0.07
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.18	0.52	0.96
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1,858.48	89.68	-37.50
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	2.70	0.41	-12.83
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	8.00%	5.00%	-8.00%

¹ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ไม่ได้รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือเป็นสัดส่วนหลักภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนจึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วของบริษัทฯ อยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจไม่ได้สะท้อนภาพที่แท้จริง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีการทยอยรับเงินมัดจำและเงินดาวน์จากลูกค้าล่วงหน้าและจะได้รับเงินส่วนที่เหลือเมื่อลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับบริษัทฯ

² อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้าและระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ไม่ได้สะท้อนภาพการหมุนเวียนยอดขายของบริษัทฯ เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีการขายห้องชุดในลักษณะที่ให้เครดิตต่อลูกค้า ซึ่งจะมีการทยอยรับเงินมัดจำและเงินดาวน์จากลูกค้าล่วงหน้าและจะได้รับเงินส่วนที่เหลือเมื่อลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับบริษัท ดังนั้นจึงไม่ปรากฏรายการลูกหนี้การค้าในงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ

³ อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ มีอัตราส่วนที่ต่ำและระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทฯ มีอัตราที่สูงกว่าธุรกิจปกติ เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการนานกว่าธุรกิจทั่วไป ก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

๖๖๖ ๖๖๖๖๖๖๖๖



การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

เนื่องจากตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดให้การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้รายได้ต่อเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารแก่ผู้ซื้อ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงด้านรายได้และกำไรของบริษัทฯ จึงมักจะแปรผันตามกับจำนวนห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี โดยในปีใดที่บริษัทฯ มีการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จและมีจำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากก็มักจะมีการรับรู้รายได้และกำไรในปีนั้นจำนวนมาก ในขณะที่ในปีใดที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการและไม่มีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์บริษัทฯ ก็จะรับรู้รายได้และกำไรในจำนวนที่ไม่สูงนัก เป็นต้น

รายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์อาทิเช่น รายได้จากการขายเฟอร์นิเจอร์พร้อมห้องชุด รายได้ค่าตกแต่ง/ต่อเติมห้องชุดและรายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารแก่ผู้ซื้อ โดยรายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทฯ ในงวดปี 2561-2563 เท่ากับ 311.73 ล้านบาท 1,277.11 ล้านบาท และ 77.85 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 96.17 ร้อยละ 98.67 และร้อยละ 87.49 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการ เท่ากับ 311.73 ล้านบาท หรือมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ร้อยละ 6.07 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 อย่างต่อเนื่องรวมทั้งสิ้น 70 ห้องชุด ในขณะที่ โครงการ The Title หาดในยาง ซึ่งก่อสร้างเสร็จแล้วยังไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ เนื่องจากราคาประเมินซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการเสร็จในเดือนมกราคม 2562 จึงทำให้รายได้ในปี 2561 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 เท่านั้น

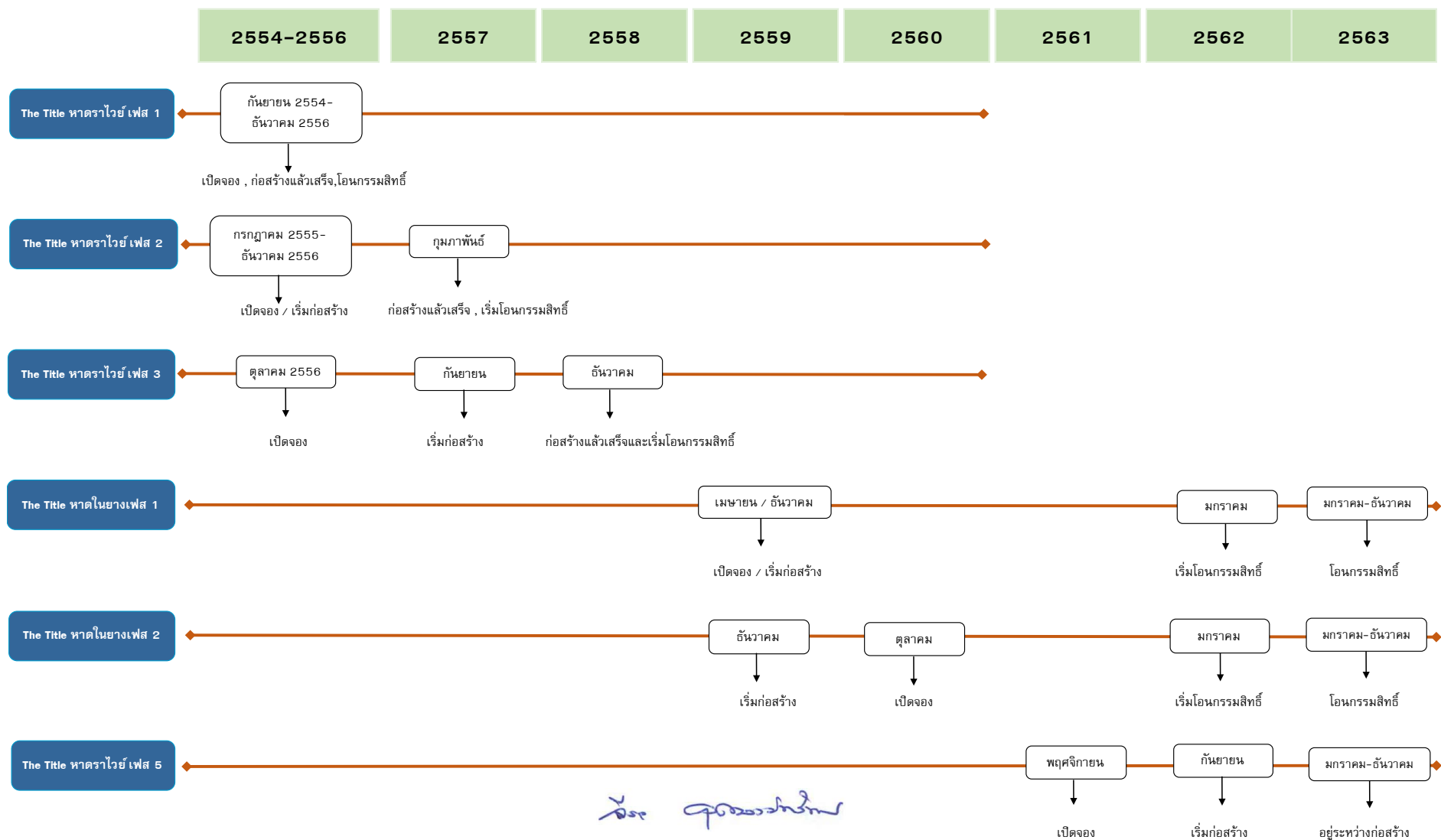
ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการ เท่ากับ 1,277.11 ล้านบาท หรือมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ร้อยละ 309.68 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1,2

ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการ เท่ากับ 77.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงของรายได้ร้อยละ 93.90 เมื่อเทียบกับช่วงเดือนเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเกิดจากการมีเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 และเฟส 2 ซึ่งเริ่มโอนตั้งแต่ต้นปี 2562

จ๊ะ อรุณรุ่งโรจน์



สรุปภาพรวมการเปิดขายโครงการและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด



๖๖๖ ๑๖๖๖๖๖๖๖



บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2561-2563 เท่ากับ 28.21 ล้านบาท 234.32 ล้านบาท และขาดทุนในปี 2563 48.20 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 8.70 ร้อยละ 18.10 และอัตรากำไรขาดทุนร้อยละ 54.17 ของรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 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

ปี 2563 บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิ สำหรับปี 2563 เท่ากับ 48.20 ล้านบาท ซึ่งการขาดทุนสอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561-31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,754.61 ล้านบาท 1,151.81 ล้านบาท และ 1,386.77 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 39.32 ร้อยละ 30.42 และ ร้อยละ 44.07 ของสินทรัพย์ทั้งหมดตามลำดับ และที่ดินรอการพัฒนาคิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 32.43 ร้อยละ 42.41 และ ร้อยละ 36.57 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมดตามลำดับ ทั้งนี้จากการพิจารณาโครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทฯ แล้ว จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นผลโดยตรงมาจากการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ โดยระหว่างโครงการก่อสร้างและยังไม่มีกรโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงแสดงฐานะการเงิน และจะนำต้นทุนดังกล่าวมาปันส่วนเข้าอสังหาริมทรัพย์แต่ละห้องชุด และรับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขาย ดังนั้นในปีใดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวนมาก สินทรัพย์รวมลดลง ในขณะที่ปีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์น้อยแต่มีการก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการจะส่งผลให้สินทรัพย์รวมเพิ่มสูงขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561-31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,203.59 ล้านบาท 392.30 ล้านบาท และ 679.11 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 68.60 ร้อยละ 34.05 และร้อยละ 48.97 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ ได้แก่ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งเป็นเงินที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย ในส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยของบริษัทฯ มักจะเพิ่มขึ้นเมื่อบริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และลดลงเมื่อบริษัทฯ ขายห้องชุดได้ซึ่งจะทยอยชำระหนี้คืนแก่สถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยตามเงื่อนไขที่กำหนด โดยในปี 2562 เงินรับล่วงหน้าลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1, 2 และการลดลงของเงินกู้ยืมเนื่องจากการชำระหนี้คืนแก่สถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย ในปี 2563 เงินรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้นจากการรับเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 5 และการรับเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561-31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีส่วนผู้ถือหุ้นจำนวน จำนวน จำนวน 551.02 ล้านบาท 759.51 ล้านบาท และ 707.66 ล้านบาท ตามลำดับซึ่งคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 31.40 ร้อยละ 65.95 และร้อยละ 51.03 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ การลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลโดยตรงมาจากการ (ขาดทุน) ของกำไรสุทธิของแต่ละปีและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเป็นหลัก ในขณะที่ในช่วงปี 2561-2563 บริษัทฯ มีการจ่ายปันผล เพิ่มทุน และการซื้อหุ้นคืน ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้



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 หุ้นปันผลรวมมูลค่าทั้งสิ้น 109,999,760 บาท ในกรณีที่หุ้นสามัญที่เกิดจากการจ่ายเงินปันผลคำนวณได้ออกมาเป็นเศษหุ้น บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลในส่วนของเศษหุ้นนั้นเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 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 หุ้นปันผลรวมมูลค่าทั้งสิ้น 20,000,000 บาท ในกรณีที่หุ้นสามัญที่เกิดจากการจ่ายเงินปันผลคำนวณได้ออกมาเป็นเศษหุ้น บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลในส่วนของเศษหุ้นนั้นเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 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

ปี 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 มีมติให้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวนรวม 36,459,474 บาท คิดเป็นการจ่ายปันผลในอัตราหุ้นละ 0.0555555556 บาท โดยจัดสรรให้ผู้ถือหุ้นเดิมโดยเป็นการจ่ายเป็นหุ้นปันผลและเงินสด ดังนี้

ก. จ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ จำนวน 65,627,052 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท) คิดเป็นการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 10 หุ้น เดิมต่อ 1 หุ้นปันผลรวมมูลค่าทั้งสิ้น 32,813,526 บาท ในกรณีที่หุ้นสามัญที่เกิดจากการจ่ายเงินปันผลคำนวณได้ออกมาเป็นเศษหุ้น บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลในส่วนของเศษหุ้นนั้นเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท

ข. จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.0055555556 บาท

กำหนดวันจ่ายเงินปันผลในวันที่ 22 พฤษภาคม 2563 และให้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการรับเงินปันผล ในวันที่ 5 มีนาคม 2563



การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

รายได้ของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากการขายและการให้บริการ ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น โดยมีรายได้จากการขายและการให้บริการเป็นรายได้หลัก สัดส่วนรายได้ประเภทต่างๆ สามารถจำแนกได้ดังนี้

รายได้จากการขายและการให้บริการ

รายได้จากการขายและการให้บริการของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์อาทิเช่น รายได้จากการขายเฟอร์นิเจอร์พร้อมห้องชุด รายได้ค่าตกแต่ง/ต่อเติมห้องชุดและรายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนความเสี่ยงของหน่วยในอาคารแก่ผู้ซื้อ โดยรายได้จากการขายและการให้บริการของบริษัทฯ ในงวดปี 2561-2563 เท่ากับ 311.73 ล้านบาท 1,277.11 ล้านบาท และ 77.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96.18 ร้อยละ 98.68 และร้อยละ 87.49 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและการให้บริการ เท่ากับ 311.73 ล้านบาท หรือมีอัตราการลดลงของรายได้ร้อยละ 6.07 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ต่อเนื่อง โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวน 70 ห้องชุด

ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและการให้บริการเท่ากับ 1,277.11 ล้านบาทหรือมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 309.68 ส่วนใหญ่เกิดจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตั้งแต่ มกราคม 2562 โดยสรุปมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1, 2 จำนวน 414 ห้อง และโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 จำนวน 8 ห้อง

ในปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและการให้บริการ สำหรับปี 2563 เท่ากับ 77.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงของรายได้ร้อยละ 93.90 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเกิดจากการมีเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 และ เฟส 2 ซึ่งเริ่มโอนตั้งแต่ต้นปี 2562 ซึ่งในปี 2563 มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 จำนวน 1 ห้อง และโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1, เฟส 2 จำนวน 23 ห้อง

รายได้อื่น

ในปี 2561-2563 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 12.39 ล้านบาท 17.11 ล้านบาท และ 11.13 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 3.82 และร้อยละ 1.33 ร้อยละ 12.51 ของรายได้รวม ตามลำดับ

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากการผิดสัญญาของลูกค้า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากค่าเช่า เป็นต้น โดยรายได้จากการผิดสัญญาของลูกค้า คือ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ที่ลูกค้าชำระมาแล้วและถูกรับรู้เป็นรายได้เนื่องจากการยกเลิกสัญญาในภายหลังหรือลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาจนเป็นเหตุให้ยกเลิกสัญญา หรือเมื่อลูกค้าไม่ทำการโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่มีการโต้แย้งใดๆ จากลูกค้า และรายได้ค่าเช่าคือรายได้จากการที่บริษัทฯ นำห้องชุดของลูกค้าที่ทำสัญญาแต่งตั้งให้บริษัทสามารถนำห้องชุดของลูกค้าไปบริหารเพื่อเก็บค่าเช่าได้ตามแผนการตลาด โดยบริษัทฯ จะจ่ายผลตอบแทนจากค่าเช่าด้วยอัตราที่แน่นอนแก่ลูกค้าภายในระยะเวลาที่กำหนด และมีรายได้จากการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



ตารางที่ 1 รายได้จากการขายและให้บริการแยกตามโครงการ

รายได้จากการขายและให้บริการ ^{1/}	งบการเงิน (ตรวจสอบ)					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)
The Title หาดราไวย์เฟส 3	311.73	96.18	35.88	2.77	4.96	5.57
The Title หาดในยาง เฟส 1			527.35	40.75	30.98	34.82
The Title หาดในยาง เฟส 2			713.88	55.16	41.91	47.10
รวมรายได้จากการขายและให้บริการ	311.73	96.18	1,277.11	98.68	77.85	87.49
รายได้อื่น ^{2/}	12.39	3.82	17.11	1.32	11.13	12.51
รายได้รวม	324.12	100.00	1,294.22	100.00	88.98	100.00

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

^{2/} รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการผิดสัญญาของลูกค้า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากค่าเช่า, รายได้จากการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

ตารางที่ 2 สถานะการโอนกรรมสิทธิ์ตามจำนวนห้องชุดของโครงการในปี 2561-2563

โครงการ	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		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 ในยาง เฟส 1			211	83.73	11	4.37	222	88
The Title ในยาง เฟส 2			203	92.2	12	5.5	215	97.8
The Title หาดราไวย์เฟส 3	70	29.17	8	3.33	1	0.42	239	99.59
The Title หาดราไวย์เฟส 5								

หมายเหตุ : ^{1/} จำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี

^{2/} คำนวณจากห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละปีหารด้วยจำนวนห้องชุดทั้งหมดของแต่ละโครงการ

ต้นทุนขายและการให้บริการ/กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายและการให้บริการหลักของบริษัทที่สำคัญประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญา คือ ต้นทุนค่านายหน้าซึ่งบริษัทฯ จ่ายแก่ตัวแทนขายโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ตัวแทนขายของบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นตัวแทนของลูกค้าและบริษัทในการประสานงาน เพื่อให้เกิดการขายและการส่งมอบสินค้า (การโอนกรรมสิทธิ์) จนเสร็จสมบูรณ์ โดยหน้าที่ที่สำคัญของตัวแทนขายได้แก่ การไปรับลูกค้าที่สนามบิน , การพาลูกค้ามาเยี่ยมชมโครงการ , การให้ข้อมูลของโครงการเพื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆ จนเกิดการจอง , การประสานงานกับลูกค้าอย่างต่อเนื่องหลังการจองเพื่อให้ลูกค้ามาทำสัญญาตามกำหนดเวลา , การเป็นตัวแทนลูกค้าเพื่อตรวจสอบเอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากลูกค้าต่างชาติอาจกังวลความถูกต้องของเอกสารที่เป็นภาษาไทยและไว้วางใจตัวแทนขายมากกว่าบริษัทฯ เนื่องจากเป็นคนประเทศเดียวกันและใช้ภาษาเดียวกัน ตลอดจนการพาลูกค้าไปกรมที่ดินในวันโอนกรรมสิทธิ์พร้อมกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ เพื่อความอบอุ่นใจของลูกค้าและในบางกรณีอาจจัดเจ้าหน้าที่เพื่อเป็นผู้รับมอบอำนาจจากลูกค้าในการรับโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากลูกค้าอาจไม่สามารถเดินทางมาโอนด้วยตัวเองได้ในขณะเวลานั้น เป็นต้น ดังนั้น ด้วยหน้าที่ต่างๆ ของตัวแทนขายของบริษัทซึ่งแตกต่างจากตัวแทนขายโดยทั่วไป จึงทำให้ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญาของบริษัทฯ

อรรถพร ฤกษ์พิบูลย์



จะถูกบันทึกอยู่ในรายการสินทรัพย์ ซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทฯ และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายและการให้บริการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดอัตราการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ตัวแทนขายในอัตราประมาณร้อยละ 10.00 ของมูลค่าขาย ในบางกรณีตัวแทนขายสามารถขายห้องชุดจนยอดขายสะสมถึงเป้าหมาย ภายในช่วงระยะเวลาที่บริษัท กำหนด ตัวแทนขายดังกล่าวอาจได้รับผลตอบแทนพิเศษ นอกจากนี้ พนักงานของตัวแทนขาย (Sale Agent) และพนักงานของบริษัทที่มีส่วนสนับสนุนหรือผลักดันให้การขายประสบความสำเร็จ จะได้รับผลตอบแทนด้วยจำนวนเงินคงที่ ซึ่งคิดเป็นอัตราประมาณร้อยละ 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 ดังกล่าวเป็นอัตราลดและเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับคู่แข่งชั้นของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงปัจจัยอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนขายโดยรวม ซึ่งรวมถึงต้นทุนค่าเหนื่อยหน้าที่เป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่ได้มาซึ่งสัญญาการขายที่จะนำมากำหนดกลยุทธ์ในการกำหนดราคาขาย ดังนั้น อัตราการจ่ายค่าเหนื่อยหน้าดังกล่าวจึงมิได้กระทบอัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทฯ ประเมินการไว้

ในปี 2561-2563 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและให้บริการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายและการให้บริการ โดยบริษัทมีต้นทุนขายและให้บริการเท่ากับ 139.31 ล้านบาท 685.45 ล้านบาท และ 37.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายและให้บริการต่อรายได้จากการขายและการให้บริการเท่ากับร้อยละ 44.69 ร้อยละ 53.67 และ ร้อยละ 47.76 ตามลำดับหรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 55.31 ร้อยละ 46.33 และร้อยละ 52.24 ตามลำดับ ซึ่งการปรับตัวลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ดังกล่าวเป็นผลจากจำนวนลูกค้าที่เข้าโครงการการันตีผลตอบแทนสำหรับห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวซ์ เฟส 3 และ หาดในยาง เฟส 1, 2 โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในปี 2561-2563 ทำให้รายได้ที่บริษัทฯ รับรู้จากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อห้องมีมูลค่าลดลงเท่ากับมูลค่าส่วนลดที่ให้แก่ลูกค้า

ตารางที่ 3 ต้นทุนขายและให้บริการ

ต้นทุนขายและการให้บริการ	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย - ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1.31	0.94	38.66	5.64	1.90	5.11
ต้นทุนขาย - ค่าก่อสร้างอาคาร	135.23	97.07	598.1	87.26	32.78	88.17
ต้นทุนขาย - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ^{1/}	2.77	1.99	48.69	7.10	2.50	6.72
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	139.31	100.00	685.45	100.00	37.18	100.00
อัตราส่วนร้อยละต้นทุนขายและการให้บริการต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ	44.69		53.67		47.76	
อัตรากำไรขั้นต้น	55.31		46.33		52.24	

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

^{2/} จัดประเภทรายการทางบัญชีใหม่ โดยปรับรายการต้นทุนส่วนเพิ่มที่ได้มาซึ่งสัญญาการขายเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย

๖๖๐ ๐๐๐๐๐๐๐๐



ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วยเงินเดือนและสวัสดิการพนักงานขาย ค่านายหน้าจากการขาย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้า (ขาย) ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าเสื่อมราคาห้องตัวอย่าง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น ทั้งนี้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้า ได้แก่ ภาษีค่าใช้จายที่เกิดขึ้นเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ เป็นต้น ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ประกอบด้วย ค่าโฆษณา และค่ากิจกรรมในการออกบูธ ส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น ได้แก่ ค่ารับรอง เป็นต้น

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดปี 2561-2563 มีจำนวน 69 ล้านบาท 203.87 ล้านบาท และ 31.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.13 ร้อยละ 15.96 และ ร้อยละ 40.05 ของรายได้จากการขายและให้บริการตามลำดับ

ปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 จำนวน 23.11 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายพนักงานและค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขายตัวของธุรกิจและการเปิดตัวโครงการใหม่ในอนาคต

ปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 203.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 134.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 195.46 โดยการเปลี่ยนแปลงหลักเกิดความผันแปรจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในปี 2562 และต่อพนักงาน

ปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปี 2563 เท่ากับ 31.18 ล้านบาท ลดลงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 172.69 ล้านบาท โดยการค่าใช้จ่ายผันแปรที่เกี่ยวข้องกับการขายซึ่งได้แก่ ค่านายหน้าจากการขาย , ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการค้า (ขาย) จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด The Title หาดใหญ่ เฟส 1 และ เฟส 2 ตามข้อกำหนดสัญญา , ค่าใช้จ่ายในการดูแลห้องที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์

ตารางที่ 4 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือน โบนัสและสวัสดิการพนักงานฝ่ายขาย	12.55	18.19	18.87	9.26	14.39	46.15
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการค้า (ขาย)	5.65	8.19	16.91	8.29	1.60	5.13
ค่าส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์	3.08	4.46	0.66	0.32	0.47	1.51
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น	1.58	2.29	5.72	2.81	3.07	9.85
ต้นทุนขาย - ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญา ²	44.63	64.68	160.76	78.85	9.83	31.53
ค่าเสื่อมราคา	1.51	2.19	0.95	0.47	1.82	5.84
รวม ค่าใช้จ่ายในการขาย	69.00	100.00	203.87	100.00	31.18	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ	22.13		15.96		40.05	

หมายเหตุ : จัดประเภทรายการทางบัญชีใหม่ โดยปรับจากค่านายหน้าจากการขาย ซึ่งบันทึกเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่ให้ได้มาซึ่งสัญญาเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย

จระ ๑๐๐๐๐๐๐๐



ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักของบริษัทฯ ได้แก่ เงินเดือนและโบนัสพนักงานฝ่ายบริหาร ค่าเสื่อมราคา สวัสดิการ และผลประโยชน์พนักงานอื่น ค่าสาธารณูปโภคค่าบริการต่างๆ ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

ในปี 2561-2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 79.99 ล้านบาท 104.83 ล้านบาท และ 74.39 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 25.66 ร้อยละ 8.21 และร้อยละ 95.56 ของรายได้จากการขายและให้บริการตามลำดับ

ปี 2561-2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 79.99 ล้านบาท และ 104.83 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็น อัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.68 และร้อยละ 8.10 ตามลำดับ เนื่องจากการเติบโตของบริษัททำให้มีจำนวนพนักงานเพิ่มขึ้นตลอดจนการปรับขึ้นเงินเดือนประจำปีของพนักงาน ค่าบริการเพื่อสาธารณกุศล และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้น

ปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2563 เท่ากับ 74.39 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 30.43 ล้านบาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายลดลง เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ,ค่าบริการเพื่อสาธารณกุศล , ค่าใช้จ่ายบริหารอื่น

ตารางที่ 5 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร	44.98	56.23	47.75	45.55	41.11	55.26
ค่าสาธารณูปโภค	2.86	3.58	6.49	6.19	1.77	2.38
ค่าบริการต่างๆ	3.98	4.98	5.61	5.35	5.87	7.89
ค่าเบี้ยประชุม	0.33	0.41	0.33	0.31	0.33	0.44
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ¹	19.31	24.14	37.80	36.06	17.89	24.05
ค่าเสื่อมราคา	8.53	10.66	6.85	6.53	7.42	9.97
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	79.99	100.00	104.83	100.00	74.39	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายและการให้บริการ	25.66		8.21		95.56	

หมายเหตุ :/1 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ที่สำคัญประกอบด้วย ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น
/2 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงวิธีคำนวณค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนพื้นที่พัฒนาโครงการในอนาคตให้มีอายุใช้งานสั้นลง จึงทำให้ค่าเสื่อมราคาต่อปีของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนสูงขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อเป็นหลัก โดยในปี 2561-2563 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 0.11 ล้านบาท 2.10 ล้านบาท และ 5.21 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.03 ร้อยละ 0.16 และร้อยละ 5.86 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2561 ต้นทุนทางการเงิน 0.11 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากบริษัทฯ ชำระหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยเสร็จสิ้นภายในต้นปี 2561 และในส่วนของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมโครงการ The Title หาดใหญ่ในขณะนั้น

จ๊ะ กุศลวงษ์



เป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการจึงถูกบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายจ่ายลักษณะทุน จึงยังไม่ถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุน

ในปี 2562 ต้นทุนทางการเงิน 2.10 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกิดขึ้นหลังการก่อสร้างโครงการเสร็จ และดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียน

ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน สำหรับปี 2563 เท่ากับ 5.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.11 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการจ่ายดอกเบี้ยจากการเงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เท่ากับ 7.50 ล้านบาท ซึ่งลดลงเนื่องมาจากการรับรู้กำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 เป็นหลัก

ปี 2562 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน เท่ากับ 63.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน 56.16 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น

ปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สำหรับปี 2563 เท่ากับ (10.78) ล้านบาท เกิดจากการปรับปรุงประมาณการภาษีเงินได้และภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred income tax)

กำไร(ขาดทุน)สุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2561-2563 เท่ากับ 28.21 ล้านบาท 234.32 ล้านบาท และ ขาดทุนสุทธิ 48.20 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 8.70 ร้อยละ 18.11 และอัตรากำไรขาดทุนสุทธิ ร้อยละ 54.17 ของรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 มีจำนวน 12.67 ล้านบาท เท่ากับ 31.00 เกิดจากรายได้จากการขายที่ไม่สามารถครอบคลุมค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นได้

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

ปี 2563 บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิ สำหรับปี 2563 เท่ากับ 48.20 ล้านบาท ซึ่งการขาดทุนสอดคล้องกับผลประกอบการของบริษัท

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2561 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 5.24 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งเป็นผลจากกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงตามจำนวนห้องที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสาเหตุที่ได้อ้างถึงในส่วนรายได้จากการขายและการให้บริการ ในปี 2561 บริษัทฯ มีการจ่ายปันผลเป็นหุ้นปันผลทำให้ทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจาก 200 ล้านบาท 220 ล้านบาท

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

ปี 2563 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ (6.57) เป็นผลมาจากการขาดทุนตามผลประกอบการ



การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561, 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,754.61 ล้านบาท 1,151.81 ล้านบาท และ 1,386.77 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 39.32 ร้อยละ 30.42 และร้อยละ 44.07 ของสินทรัพย์ทั้งหมดตามลำดับ และที่ดินรอการพัฒนา คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 32.43 ร้อยละ 42.41 และร้อยละ 36.57 ของสินทรัพย์ทั้งหมดตามลำดับ

รายละเอียดสินทรัพย์หลักของบริษัท สามารถสรุปได้ ดังนี้

ดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกระบุไว้ในรายการดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลัก ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าปรับสภาพที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในสภาพพร้อมขายซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง

ณ สิ้นปี 2561, 2562 และ 2563 บริษัทฯ มีดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 689.87 ล้านบาท 350.42 ล้านบาท และ 611.08 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 39.52 ร้อยละ 30.42 และร้อยละ 44.07 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ณ ปี 2561 บริษัทฯ มีดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 689.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 ร้อยละ 84.67 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อของโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 และการก่อสร้างโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1, 2 ที่เริ่มก่อสร้างในช่วงต้นปี 2560-2561

ปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทฯ มีดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 350.42 ล้านบาท และ 611.08 ล้านบาท ตามลำดับ การเพิ่มขึ้น (ลดลง) มาจากการรับรู้ต้นทุนจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1, 2 และการเริ่มงานก่อสร้างโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 5 ในช่วงปลายปี 2562

จ.ร. อภิชาติกุล



ตารางที่ 6 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

โครงการ	ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562		ณ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
The Title หาดราไวย์ เฟส 1	8.68	1.26	8.68	2.48	8.68	1.42
The Title หาดราไวย์ เฟส 2	-	-	-	-	-	-
The Title หาดราไวย์ เฟส 3	18.16	2.63	4.47	1.28	2.78	0.45
The Title หาดในยาง เฟส 1,2	661.7	95.92	126.23	36.02	51.5	8.43
The Title หาดในยาง เฟส 3	-	-	68.84	19.64	48.12	7.87
The Title หาดราไวย์ เฟส 5	1.33	0.19	142.2	40.58	405.03	66.28
The Title Halo1	-	-	-	-	94.97	15.54
รวม	689.87	100	350.42	100	611.08	100.00

สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือของบริษัทฯ คือ เพอร์มิเตอร์ที่ลูกค้าสั่งซื้อแยกต่างหากนอกเหนือจากเพอร์มิเตอร์ส่วนควบที่บริษัทฯ ขายพร้อมห้องชุด โดยบริษัทฯ จะเป็นตัวแทนในการสั่งซื้อและส่งมอบเพอร์มิเตอร์แก่ลูกค้า เนื่องจากลูกค้าบางราย อาทิ เช่น ลูกค้าชาวต่างชาติที่ไม่สะดวกในการดำเนินการ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า โดย บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าในลักษณะดังกล่าว ในโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 และโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1, 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561, ณ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 6.49 ล้านบาท 0.59 ล้านบาท และ 0.91 ล้านบาท ตามลำดับคิดเป็นละ 0.37 ร้อยละ 0.05 และร้อยละ 0.07 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันจ่ายล่วงหน้า ต้นทุนส่วนเพิ่มที่ได้มาซึ่งสัญญา เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561-31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 176.83 ล้านบาท 38.64 ล้านบาท และ 47.99 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 10.08 ร้อยละ 0.04 และร้อยละ 0.04 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ซึ่งรายการหลักเกิดจากต้นทุนส่วนเพิ่มที่ได้มาซึ่งสัญญาที่เพิ่มขึ้นจากการขายห้องชุดโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1, 2 และ หาดราไวย์ เฟส 5 การลดลงเกิดจากต้นทุนส่วนเพิ่มจะถูกตัดเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็นที่ดินที่บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อต่อมูลค่าสะสม (ถ้ามี) ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2561-2563 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 568.99 ล้านบาท 488.49 ล้านบาท และ 507.18 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 32.43 ร้อยละ 42.41 และร้อยละ 36.57 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

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

รองประธาน



สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ ได้แก่ ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์เป็นหลัก โดยมูลค่าสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561-31 ธันวาคม 2563 เท่ากับจำนวน จำนวน 1.47 ล้านบาท 0.96 ล้านบาท และ 0.64 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.08 ร้อยละ 0.08 และ ร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับโดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตนหลัก ได้แก่ ชื่อลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ระบบการวางแผนบริหารธุรกิจขององค์กรแบบองค์รวม (Enterprise Resource Planning) หรือ ERP ซึ่งบริษัทฯ ใช้ในการบริหารงาน ในปี 2559 การลดลงของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน เกิดจากบริษัทฯ มีการทยอยตัดค่าจำหน่ายลิขสิทธิ์ดังกล่าว

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

ปี 2562 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีจำนวนลดลง 0.50 ล้านบาท เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561 เนื่องจากการตัดจำหน่ายค่าลิขสิทธิ์

ปี 2563 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีจำนวนลดลง 0.32 ล้านบาท เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 เนื่องจากการตัดจำหน่ายค่าลิขสิทธิ์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561-31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับ 13.66 ล้านบาท 16.06 ล้านบาท และ 26.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.78 ร้อยละ 1.39 และ ร้อยละ 1.95 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ประกอบด้วยผลแตกต่างชั่วคราวจากรายการผลประโยชน์พนักงาน ต้นทุนสิทธิการเช่า เป็นต้น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินค้ำประกันค่าไฟฟ้าและน้ำประปาเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561-31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 2.08 ล้านบาท 1.76 ล้านบาท และ 1.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.12 ร้อยละ 0.15 และ ร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561-31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,203.59 ล้านบาท 392.30 ล้านบาท และ 679.11 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 68.60 ร้อยละ 34.05 และร้อยละ 48.97 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ รายละเอียดหนี้สินหลักของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ ดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้ค่างานก่อสร้าง เจ้าหนี้การค้าอื่นๆ ของการซื้อวัสดุและอุปกรณ์เพื่อพัฒนาโครงการโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561-31 ธันวาคม 2563 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ มีจำนวนเท่ากับ 10.19 ล้านบาท 17.42 ล้านบาท และ 3.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.58 ร้อยละ 1.58 และ ร้อยละ 0.01 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราการเปลี่ยนแปลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นในแต่ละช่วงเวลาสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดย

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

๖๖ ๑๐๐๐๖๖๖



ณ สิ้นปี 2562 , ปี 2563 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจากปี 2561 , ปี 2562 จำนวน 7.23 ล้านบาท , 14.06 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเกิดการชำระหนี้ การซื้อวัสดุและอุปกรณ์ที่เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 5

โดยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัท มีรายละเอียดสรุปดังนี้

ตารางที่ 9 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

หน่วย : ล้านบาท

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	ณ 31 ธันวาคม 2561	ณ 31 ธันวาคม 2562	ณ 31 ธันวาคม 2563
งานก่อสร้างอาคาร	4.28	4.78	1.32
อื่นๆ ^{1/}	5.91	12.64	2.04
รวม	10.19	17.42	3.36

หมายเหตุ ^{1/}อื่นๆ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เป็นหลัก

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561-31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนเท่ากับ 4.04 ล้านบาท 13.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.23 ร้อยละ 1.14 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ไม่มีภาษีเงินได้เงินค้างจ่ายในปี 2563 ตามลำดับซึ่งสอดคล้องกับผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ

เงินรับล่วงหน้า

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

ในปี 2561-2563 บริษัทฯ มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เท่ากับ 891.29 ล้านบาท 160.37 ล้านบาท และ 276.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.34 ร้อยละ 13.92 และร้อยละ 19.96 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ โดยเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า มีจำนวนลดลงปัจจัยหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1, 2

หนี้สินไม่หมุนเวียน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัยในสิ้นปี 2561 เท่ากับ 269 ล้านบาท ปี 2562 เท่ากับ 5 ล้านบาท ปี 2563 เท่ากับ 105 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2563 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1, 2 โดยทยอยชำระหนี้ดังกล่าว เสร็จภายในปี 2562 ,ปี 2563 และได้มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน/บริษัทประกันภัย เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 5 และเป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ