



บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
Arinsiri Land Public Company Limited

แบบ 56-1

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของบริษัท

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชี รับอนุญาต สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	โดยนายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชี รับอนุญาต สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	โดยนายเจษฎา หังสพฤกษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3759 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชี รับอนุญาต สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	โดยนางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7305 จาก บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

13.2 รายงานของผู้สอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีที่ได้รายงานการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงิน สำหรับปี 2560-2562 สรุปได้ดังนี้

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของบริษัทแสดงฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของบริษัทแสดงฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของบริษัทแสดงฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.3 ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562 ปรากฏดังนี้

(หน่วย : บาท)

รายการ	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,269,651	0.14	2,567,821	0.29	7,77,106	0.76
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	36,651,733	4.01	14,138,552	1.57	8,659,148	0.85
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	695,475,507	76.13	626,887,937	69.62	791,048,030	77.80
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	733,396,891	80.28	643,594,310	71.47	807,484,284	79.42
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	82,452,574	9.03	77,942,475	8.66	74,207,713	7.30
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16,807,019	1.84	18,203,949	2.02	16,243,351	1.60
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น	1,682,857	0.18	1,246,982	0.14	1,090,001	0.11
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	3,261,498	0.36	4,462,809	0.50	9,389,713	0.92
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	75,964,889	8.32	155,032,022	17.22	108,312,355	10.65
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	180,168,837	19.72	256,888,237	28.53	209,243,133	20.58
รวมสินทรัพย์	913,565,728	100.00	900,482,547	100.00	1,016,727,417	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	9,130,625	1.00	9,830,340	1.09	14,963,757	1.47
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	75,691,569	8.29	118,237,918	13.13	85,180,720	8.38
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	558,230,818	61.10	383,301,521	42.57	333,899,882	32.84
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	74,631,302	7.34
ตราสารหนี้ระยะสั้น	-	-	95,931,068	10.65	-	-
ภาษีเงินได้คืนติดുകค้างจ่าย	4,352,249	0.48	1,257,642	0.14	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12,851,109	1.41	14,565,758	1.62	15,063,893	1.48
รวมหนี้สินหมุนเวียน	660,256,370	72.27	623,124,247	69.20	523,739,554	51.51
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	37,212,587	4.07	8,895,199	0.99	7,973,823	0.78
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	2,178,000	0.24	4,519,500	0.50	2,161,500	0.21
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,194,338	0.13	2,092,165	0.23	3,343,361	0.33
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	40,584,925	4.44	15,506,864	1.72	13,478,684	1.33
รวมหนี้สิน	700,841,295	76.71	638,631,111	70.92	537,218,238	52.84
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	225,000,000	24.63	300,000,000	33.32	300,000,000	29.51
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	186,000,000	20.36	225,000,000	24.99	300,000,000	29.51
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	-	-	177,010,442	17.41
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	15,927,000	1.74	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)สะสม						
จัดสรร-สำรองตามกฎหมาย	-	-	1,303,000	0.14	1,303,000	0.13
ยังไม่ได้จัดสรร	10,797,433	1.18	35,548,436	3.95	1,195,737	0.12

รายการ	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รวมส่วนของผู้อื้อหุ้น	212,724,433	23.29	261,851,436	29.08	479,509,179	47.16
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อื้อหุ้น	913,565,728	100.00	900,482,547	100.00	1,016,727,417	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562

(หน่วย:บาท)

รายการ	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	389,260,499	100.00	380,142,000	100.00	155,713,424	100.00
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	268,700,649	69.03	260,756,519	68.59	109,780,250	70.50
กำไรขั้นต้น	120,559,850	30.97	119,385,481	31.41	45,933,174	29.50
รายได้อื่น	2,391,819	0.61	1,889,439	0.50	6,477,022	4.16
รวมรายได้อื่น	2,391,819	0.61	1,889,439	0.50	6,477,022	4.16
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย, ต้นทุนทางการเงิน, ภาษี	122,951,669	31.59	121,274,920	31.90	52,410,196	33.66
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	22,529,035	5.79	20,717,385	5.45	12,006,803	7.71
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	38,268,979	9.83	51,202,486	13.47	39,135,818	25.13
รวมค่าใช้จ่าย	60,798,014	15.62	71,919,871	18.92	51,142,621	32.84
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	62,153,655	15.97	49,355,049	12.98	1,267,575	0.81
ต้นทุนทางการเงิน	15,376,080	3.95	16,543,437	4.35	20,353,953	13.07
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	46,777,575	12.02	32,811,612	8.63	(19,086,378)	(12.26)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	9,684,555	2.49	6,757,609	1.78	(4,965,548)	(3.19)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	37,093,020	9.53	26,054,003	6.85	(14,120,830)	(9.07)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน						
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(382,438)	(0.10)	-	-N/A-	(193,224)	(0.12)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	76,487	0.02	-	-N/A-	(38,645)	(0.02)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	36,787,069	9.45	26,054,003	6.85	(14,352,699)	(9.22)

งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562

(หน่วย:บาท)

งบกระแสเงินสด	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	46,777,575	32,811,612	(19,086,378)
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	15,376,080	16,543,437	20,353,953
การปรับปรุงดอกเบี้ยรับ	(964,523)	(19,387)	(121,312)
การปรับปรุงลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(23,762,388)	22,513,181	7,287,178
การปรับปรุงเงินให้กู้ยืมแก่กรรมการ (เพิ่มขึ้น)	(54,758,876)	-	-
การปรับปรุงเงินให้กู้ยืมแก่กรรมการ ลดลง	67,503,097	-	-
การปรับปรุงด้วยสินค้างเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(43,217,180)	103,973,750	(94,988,097)
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น)	(6,005,723)	(83,833,277)	(37,331)
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(57,428,889)	44,542,561	(34,936,833)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินอื่น เพิ่มขึ้น	6,116,800	1,714,649	498,136
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2,180,963	5,056,214	6,251,893
การปรับปรุงด้วยผลกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	(5,151)	-	-
การปรับปรุงด้วยผลกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(179)	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน (กลับรายการ)	708,241	897,827	1,057,972
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน)	(47,479,974)	144,200,388	(113,720,819)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน			
ดอกเบี้ยรับ	5,518,935	19,387	121,312
ดอกเบี้ยจ่าย	(47,413,315)	(45,719,825)	(39,118,933)
ภาษีเงินได้รับคืน (จ่ายออก)	(5,596,545)	(11,053,528)	(3,065,416)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(94,970,899)	87,446,422	(155,783,856)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	57,962	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(14,875,786)	(2,993,264)	(97,812)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	19,153	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(532,539)	-	(294,250)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(11,387,573)	(239,952)	(7,490)
เงินสดจ่ายมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ (เพิ่มขึ้น)	(4,034,962)	(3,256,455)	(1,504,704)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(30,772,898)	(6,470,518)	(1,904,256)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและตัวสัญญาใช้เงิน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(931,483)	699,715	5,133,417
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	156,000,000	23,073,000	252,010,442
เงินสดรับล่วงหน้าจากการออกหุ้นทุน	15,927,000	-	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	25,000,000
เงินสดรับจากการกู้ยืมจากบุคคลอื่น	-	-	71,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	-	-	(21,000,000)
เงินสดรับจากการกู้ยืมผู้ถือหุ้น	108,571,919	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้น	(108,571,919)	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	100,000,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระตราสารหนี้	-	-	(100,000,000)

งบกระแสเงินสด	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
เงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	279,659,507	127,053,596	115,649,636
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินจากสถาบันการเงิน	(324,811,047)	(330,231,249)	(164,623,302)
เงินปันผลจ่าย	-	-	(20,000,000)
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดจากสัญญาเช่า	(295,529)	(272,796)	(272,796)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	125,548,448	(79,677,734)	162,897,397
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(195,349)	1,298,170	5,209,285
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1,465,000	1,269,651	2,567,821
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	1,269,651	2,567,821	7,777,106

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.11	1.03	1.54
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.00	0.00	0.01
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.13)	0.14	(0.27)
อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	N/A	N/A	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.41	0.39	0.15
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	881 วัน	913 วัน	2,325 วัน
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	3.88	3.94	1.51
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	93 วัน	92 วัน	239 วัน
Cash Cycle	วัน	974 วัน	1005 วัน	2,564 วัน
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	30.97	31.41	29.50
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	15.97	12.98	0.81
อัตรากำไรอื่น	%	0.61	0.49	3.99
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	(152.80)	177.18	(12,289.91)
อัตรากำไรสุทธิ	%	9.47	6.82	(8.71)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	34.23	10.98	(3.81)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	4.34	2.87	(1.47)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	399.02	177.72	(70.03)
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.46	0.42	0.17
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.29	2.44	1.12
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	3.12	(0.67)	5.06
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.21	(0.26)	0.52
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	0.00	0.00	141.63

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ**14.1 ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท**

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “Arinsiri”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 10,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักของบริษัท คือ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ภายใต้การนำของ คุณวิมลจิต อรินทะพงษ์ ซึ่งเป็นผู้บริหารที่มีความชำนาญและประสบการณ์ในการทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และอาคารห้องชุดมาอย่างต่อเนื่องและประสบความสำเร็จมากกว่า 10 ปี อาทิเช่น โครงการดิไอคอส คอนโดมิเนียม โครงการเดอะสามมุก วิลเลจ โครงการอรินสิริ@พานทอง โครงการอรินสิริ@ทาวน์ เป็นต้น โดยคุณวิมลจิต อรินทะพงษ์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท อีกทั้ง คุณวิมลจิต อรินทะพงษ์ เป็นผู้บริหารของบริษัทตั้งแต่แรกเริ่มจนถึงปัจจุบัน โดยรูปแบบการพัฒนาโครงการของบริษัทจะพิจารณาจากทำเลที่ตั้ง แนวโน้มสถานะตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ความต้องการของผู้บริโภค กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และความเหมาะสมของระดับราคา โดยปัจจุบันกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท คือ กลุ่มคนที่พักอาศัยอยู่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรีและบริเวณใกล้เคียงที่มีความต้องการขยายที่อยู่อาศัยจากที่อยู่เดิมและกลุ่มคนต่างถิ่นที่เดินทางมาทำงานในพื้นที่จังหวัดชลบุรีและบริเวณใกล้เคียง โดยมุ่งหวังจะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อันดับหนึ่งของภาคตะวันออกในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์ (Uniqueness Project Design) การให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้างและเป็นเลิศในด้านการบริการหลังการขาย (After Sale Service Excellent) โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อสร้างความคุ้มค่าและความประทับใจแก่ลูกค้า จึงทำให้โครงการที่บริษัทพัฒนาได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดีส่งผลให้มีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

ปัจจุบันบริษัทมีโครงการทั้งหมด 7 โครงการ ประกอบด้วย โครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ มูลค่าโครงการ 1,339.10 ล้านบาท โครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์ มูลค่าโครงการ 501.68 ล้านบาท โครงการอรินสิริ ไพเราะซ์ มูลค่าโครงการ 360.44 ล้านบาท โครงการอรินสิริ แคมปัส มูลค่าโครงการ 305.03 ล้านบาท โครงการอรินสิริ บีช @ บ้านฉาง มูลค่าโครงการ 542.70 ล้านบาท โครงการอรินสิริ เมท์แท่น มูลค่าโครงการ 546.12 ล้านบาท และ โครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์ 2 มูลค่าโครงการ 709.44 ล้านบาท ทั้ง 7 โครงการมีมูลค่ารวม 4,304.48 ล้านบาท โดยทุกโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนาและการขาย โดยบริษัทจะรับรู้รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น ในส่วนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างต้นทุนการก่อสร้างรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องนั้น บริษัทจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ในรายการสินค้าคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) จนเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

14.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร**1) รายได้จากการขายและให้บริการ**

รายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่น ๆ เช่น รายได้จากการยืมเงินจากการผิดสัญญาของลูกค้า ดอกเบี้ยรับ กำไร(ขาดทุน) จากการจำหน่ายทรัพย์สิน และรายได้ค่าเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทจะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยในปี 2560 - 2562 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ จำนวน 391.65 ล้านบาท จำนวน 382.03 ล้านบาท และจำนวน 162.19 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ จำนวน 389.26 ล้านบาท จำนวน 380.14 ล้านบาท และจำนวน 155.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.39 ร้อยละ 99.51 และร้อยละ 96.01 ของรายได้รวมตามลำดับ และรายได้อื่นเท่ากับ

จำนวน 2.39 ล้านบาท จำนวน 1.89 ล้านบาท และจำนวน 6.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.61 ร้อยละ 0.49 และร้อยละ 3.99 ของรายได้รวม ตามลำดับ

สรุปรายได้จากการขายและให้บริการแยกตามโครงการปรากฏดังนี้

ตารางรายได้แยกตามโครงการปี 2560-2562

รายได้จากการขายและให้บริการ	งบการเงิน (ตรวจสอบ)						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2561/2560		ปี 2562/2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
- โครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ 1,2,3	389.26	99.39	147.46	38.60	42.12	25.97	(241.80)	(62.12)	(105.35)	(71.44)
- โครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์	-	-	167.35	43.81	76.79	47.35	167.35	NA	(90.56)	(54.11)
- โครงการอรินสิริ ไพรวะชี	-	-	65.33	17.10	36.80	22.69	65.33	NA	(28.52)	(43.66)
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	389.26	99.39	380.14	99.51	155.71	96.01	(9.12)	(2.34)	(224.43)	(59.04)
รายได้อื่น	2.39	0.61	1.89	0.49	6.48	3.99	(0.50)	(20.94)	4.59	242.80
รวมรายได้	391.65	100.00	382.03	100.00	162.19	100.00	(9.62)	(2.46)	(219.84)	(57.55)

หมายเหตุ รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วย รายได้จากการยึดเงินจากการผิดสัญญาของลูกค้า ดอกเบี้ยรับ ค่าไร้(ขาดทุน)จากการจำหน่ายทรัพย์สิน และ รายได้ค่าเช่า เป็นต้น

1.1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้เริ่มก่อตั้งและเริ่มประกอบกิจการระหว่างปี 2557 รวมทั้งเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เป็นโครงการแรก ในปี 2559 โครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์ เป็นโครงการที่สอง และโครงการอรินสิริ ไพรวะชี เป็นโครงการที่สาม ภายใต้ตราสินค้า “อรินสิริ” ซึ่งต่อมาในปี 2559 บริษัทสามารถมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ซึ่งส่งผลให้บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 - 2562 จำนวน 389.26 ล้านบาท จำนวน 380.14 ล้านบาท และจำนวน 155.71 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 99.39 ร้อยละ 99.51 และร้อยละ 96.01 ตามลำดับ

ตารางแสดงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการในปี 2558 – 2562

โครงการ	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
- โครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1										
1. บ้านเดี่ยว	-	-	7.20	8.61	177.75	45.66	4.08	1.07	-	-
2. บ้านแฝด	-	-	37.80	45.19	79.48	20.42	7.57	1.99	-	-
3. ทาวน์โฮม	-	-	38.65	46.20	127.87	32.85	14.45	3.80	2.28	1.46
รวมโครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1	-	-	83.65	100.00	385.10	98.93	26.10	6.87	2.28	1.46
- โครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2										
1. บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	4.16	1.07	96.47	25.38	24.37	15.65
2. บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	24.89	6.55	15.47	9.94
รวมโครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2	-	-	-	-	4.16	1.07	121.36	31.93	39.84	25.59
รวมโครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1-2	-	-	83.65	100.00	389.26	100.00	147.46	38.79	42.12	27.05
- โครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์										
1. ทาวน์โฮม	-	-	-	-	-	-	167.35	44.02	71.04	45.62
รวมโครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์	-	-	-	-	-	-	167.35	44.02	71.04	45.62

โครงการ	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
- โครงการอริณลิรี ไพรวะชี										
1. บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	65.33	17.19	42.55	27.33
รวมโครงการอริณลิรี ไพรวะชี	-	-	-	-	-	-	65.33	17.19	42.55	27.33
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	83.65	100.00	389.26	100.00	380.14	100.00	155.71	100.00

ตารางสถานะการโอนกรรมสิทธิ์ตามจำนวนยูนิตของโครงการในปี 2558 – 2562

โครงการ	ยูนิต รวม	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		ยอดโอนสะสม		คงเหลือ	
		โอน ¹ (ยูนิต)	สัดส่วน ² (ร้อยละ)	โอน ¹ (ยูนิต)	สัดส่วน ² (ร้อยละ)	โอน ¹ (ยูนิต)	สัดส่วน ² (ร้อยละ)	โอน ¹ (ยูนิต)	สัดส่วน ² (ร้อยละ)	โอน ¹ (ยูนิต)	สัดส่วน ² (ร้อยละ)	โอน ¹ (ยูนิต)	สัดส่วน ² (ร้อยละ)	(ยูนิต)	สัดส่วน ² (ร้อยละ)
- โครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1															
1. บ้านเดี่ยว	49	-	-	2	4.08	46	93.88	1	2.04	-	-	49	100.00	-	-
2. บ้านแฝด	36	-	-	11	30.56	23	63.89	2	5.56	-	-	36	100.00	-	-
3. ทาวน์โฮม	88	-	-	18	20.45	62	70.45	7	7.95	1	1.14	88	100.00	-	-
รวมโครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ 1	173	-	-	31	17.92	131	75.72	10	5.78	1	0.58	173	100.00	-	-
- โครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2															
1. บ้านเดี่ยว	81	-	-	-	-	1	1.23	24	29.63	6	7.41	31	38.27	50	61.73
2. บ้านแฝด	16	-	-	-	-	-	-	7	43.75	4	25.00	11	68.75	5	31.25
รวมโครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ 2	97	-	-	-	-	1	0.58	31	17.92	10	10.31	42	43.30	55	56.70
- โครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 3															
1. บ้านเดี่ยว	76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76	100.00
2. บ้านทาวน์โฮม	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	100.00
รวมโครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ 3	92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92	100.00
รวมโครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ 1-3	362	-	-	31	8.56	132	76.30	41	23.70	11	3.04	215	59.39	147	40.61
- โครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์															
1. ทาวน์โฮม	256	-	-	-	-	-	-	92	35.94	45	17.58	137	53.52	119	46.48
รวมโครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์	256	-	-	-	-	-	-	92	35.94	45	17.58	137	53.52	119	46.48
- โครงการอรินสิริ ไพรวัง															
1. บ้านเดี่ยว	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	100.00
2. บ้านแฝด	86	-	-	-	-	-	-	19	22.09	14	16.28	33	38.37	53	61.63
รวมโครงการอรินสิริ ไพรวัง	93	-	-	-	-	-	-	19	20.43	14	15.05	33	35.48	60	64.52
รวม	711			31	4.86	132	18.57	152	21.38	70	9.85	385	54.15	326	45.85

หมายเหตุ : /1 จำนวนยูนิตที่โอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี

/2 คำนวณจากยูนิตที่โอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละปีหารด้วยจำนวนยูนิตทั้งหมดของแต่ละโครงการ

ในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 389.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 305.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 365.34 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้เป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ที่มีการโอนต่อเนื่องมาจากปีก่อน รวมมูลค่า 385.10 ล้านบาท จำนวน 131 ยูนิต แบ่งออกเป็น โครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 บ้านเดี่ยว รวมมูลค่า 177.75 ล้านบาท จำนวน 46 ยูนิต บ้านแฝด รวมมูลค่า 79.48 ล้านบาท จำนวน 23 ยูนิต และทาวน์โฮม รวมมูลค่า 127.87 ล้านบาท จำนวน 62 ยูนิต และโครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 บ้านเดี่ยว มูลค่า 4.16 ล้านบาท จำนวน 1 ยูนิต

ในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 380.14 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 9.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.34 เกิดจากการขายรวมมูลค่า 380.14 ล้านบาท จำนวน 152 ยูนิต แบ่งออกเป็น โครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 บ้านเดี่ยว รวมมูลค่า 4.08 ล้านบาท จำนวน 1 ยูนิต บ้านแฝดรวมมูลค่า 7.57 ล้านบาท จำนวน 2 ยูนิต ทาวน์โฮม รวมมูลค่า 14.45 ล้านบาท จำนวน 7 ยูนิต โครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 บ้านเดี่ยว รวมมูลค่า 96.47 ล้านบาท จำนวน 24 ยูนิต บ้านแฝด รวมมูลค่า 24.89 ล้านบาท จำนวน 7 ยูนิต โครงการอรินทรี คันทรี่ฮิลล์ ทาวน์โฮม รวมมูลค่า 167.35 ล้านบาท จำนวน 92 ยูนิต และโครงการอรินทรี ไพรวะชี บ้านแฝด รวมมูลค่า 65.33 ล้านบาท จำนวน 19 ยูนิต ซึ่งการปรับตัวลดลงของยอดขายได้เป็นผลมาจากจำนวนยูนิตของโครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ที่ลดลงเนื่องจากโครงการดังกล่าวมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปี 2559 - 2561 จึงทำให้จำนวนยูนิตพร้อมโอนกรรมสิทธิ์มีจำนวนลดลง อย่างไรก็ตามบริษัทเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอรินทรี คันทรี่ ฮิลล์ ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เปิดตัวและขายให้แก่ลูกค้านับตั้งแต่เดือนเมษายน 2559 และมีการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 และเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอรินทรี ไพรวะชี ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เปิดตัวและขายให้แก่ลูกค้า นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2561 และมีการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกันยายน 2561 เป็นต้นมา

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2562 เท่ากับ 155.71 ล้านบาท ลดลงจำนวน 224.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 59.04 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยรายได้ในโครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ลดลงเนื่องจากโครงการดังกล่าวมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์เกือบทั้งหมดตั้งแต่ปี 2559 - 2561 รวมทั้งโครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 โครงการอรินทรี คันทรี่ ฮิลล์ และโครงการอรินทรี ไพรวะชี มีรายได้ลดลงเช่นกัน ซึ่งการลดลงของแต่ละโครงการนั้นสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ส่งผลให้จำนวนลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการลดลง และประกอบกับผลกระทบจากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการเข้มงวดหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อซึ่งลูกค้าบางรายอยู่ระหว่างดำเนินการขอและพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตามบริษัทตระหนักถึงความเข้มงวดในกระบวนการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินในสภาวะปัจจุบัน จึงมอบหมายให้ฝ่ายขายช่วยให้คำแนะนำอย่างใกล้ชิดในการเตรียมความพร้อมให้แก่ลูกค้าสำหรับขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าและสถาบันการเงินให้กระบวนการอนุมัติสินเชื่อเป็นไปอย่างรวดเร็ว ประกอบกับในปี 2562 บริษัทมีผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ทำให้รายได้ลดลงจำนวน 20.62 ล้านบาท

ตารางภาพรวมการเปิดขายโครงการและการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน

โครงการ	เปิดจอง	เริ่มก่อสร้าง	ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
โครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1	29 มกราคม 2558	19 ธันวาคม 2557	26 ธันวาคม 2559
โครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2	29 มกราคม 2558	9 มีนาคม 2558	27 ธันวาคม 2560
โครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 3	คาดว่าจะเปิดจองในปี 2564	คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2564	คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564

โครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์	23 เมษายน 2559	1 พฤศจิกายน 2559	28 กุมภาพันธ์ 2561
โครงการอรินลิริ ไพรวีชี	29 มีนาคม 2561	25 พฤษภาคม 2559	21 กันยายน 2561

กระบวนการขายและโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทจะเห็นได้ว่า เมื่อลูกค้าจองบ้านในแบบที่ต้องการแล้ว ลูกค้ามีกรอบระยะเวลา 15 วันที่จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย และเมื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วลูกค้าจะผูกพันในการผ่อนเงินค่างวดจำนวน 15 เดือน จากตารางภาพรวมของโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 นั้น บริษัทมีกรอบระยะเวลาการก่อสร้างจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์จำนวนประมาณ 24 เดือน ทั้งนี้เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและกฎหมายแรงงานที่ส่งผลให้แรงงานต่างด้าวกลับถิ่นภูมิลำเนา จึงส่งผลกระทบต่อการทำงานของโครงการของบริษัทเพราะผู้รับเหมาก่อสร้างต้องขอเลื่อนเวลาในการส่งมอบงานออกไป

1.2) รายได้อื่น

รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วย รายได้จากการขุดเงินจากการผิตสัญญาของลูกค้า ดอกเบี้ยรับ กำไร(ขาดทุน)จากการจำหน่ายทรัพย์สิน รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่น ๆ ใน ปี 2560 และปี 2561 มีมูลค่าเท่ากับ จำนวน 2.39 ล้านบาท และจำนวน 1.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.61 และร้อยละ 0.49 ของรายได้รวม ตามลำดับ

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้อื่น ๆ จำนวน 6.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 242.86 เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการให้เช่าที่ดิน อาคารคลับเฮ้าส์ สระว่ายน้ำ และสนามกีฬาต่างๆ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท จำนวน 5.36 ล้านบาท

2) ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2561/2560		ปี 2562/2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย - ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	86.11	32.05	68.65	26.33	31.44	28.64	(17.46)	(20.27)	(37.21)	(54.20)
ต้นทุนขาย - ค่าก่อสร้างอาคาร	147.54	54.91	157.19	60.28	56.17	51.16	9.65	6.54	(101.02)	(64.27)
ต้นทุนขาย - ดอกเบี้ย	17.64	6.56	13.63	5.23	10.74	9.79	(4.01)	(22.73)	(2.89)	(21.18)
ต้นทุนขาย - ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ⁽¹⁾	17.41	6.48	21.28	8.16	11.43	10.41	3.87	22.23	(9.86)	(46.31)
รวมต้นทุนขาย	268.70	100.00	260.76	100.00	109.78	100.00	(7.94)	(2.96)	(150.98)	(57.90)
สัดส่วนของต้นทุนต่อยอดขาย	69.03%		68.59%		70.50%					
อัตรากำไรขั้นต้น	30.97%		31.41%		29.50%					

หมายเหตุ : 1/ ต้นทุนขายและการให้บริการ - ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายโครงการ เป็นหลัก

ต้นทุนขายแยกขายโครงการ

โครงการ	งบการเงิน									
	ปี 2558		2559		2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ ^{2/}	ล้านบาท	ร้อยละ ^{2/}	ล้านบาท	ร้อยละ ^{2/}	ล้านบาท	ร้อยละ ^{2/}	ล้านบาท	ร้อยละ ^{2/}
- โครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1										
1. บ้านเดี่ยว	-	-	4.87	67.68	124.98	70.31	2.86	69.95	-	-
2. บ้านแฝด	-	-	25.58	67.67	53.27	67.01	4.81	63.56	-	-
3. ทาวน์โฮม	-	-	25.47	65.81	87.77	68.59	9.79	67.74	1.42	62.25
รวมโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1	-	-	55.92	66.81	266.02	69.06	17.46	66.87	1.42	62.25
- โครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2										

โครงการ	งบการเงิน									
	ปี 2558		2559		2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ ^{2/}	ล้านบาท	ร้อยละ ^{2/}	ล้านบาท	ร้อยละ ^{2/}	ล้านบาท	ร้อยละ ^{2/}	ล้านบาท	ร้อยละ ^{2/}
1. บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	2.68	61.43	64.08	66.43	14.95	61.28
2. บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	16.47	66.18	10.09	65.34
รวมโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2	-	-	-	-	2.68	61.43	80.55	66.37	25.04	62.86
- โครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์										
1. ทาวน์โฮม	-	-	-	-	-	-	109.51	65.44	48.09	67.70
รวมโครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์	-	-	-	-	-	-	109.51	65.44	48.09	67.70
- โครงการอรินลิริ ไพรวะชี										
1. บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	53.24	81.49 ^{3/}	35.23	82.79 ^{3/}
รวมโครงการอรินลิริ ไพรวะชี	-	-	-	-	-	-	53.24	81.49	35.23	82.79
รวม	-	-	55.92	66.81	268.70	68.97	260.76	68.59	109.78	70.50

หมายเหตุ : 2/ ร้อยละ คิดเป็นร้อยละของยอดขายแต่ละโครงการในแต่ละปี

3/ กำไรขั้นต้นของโครงการอรินลิริ ไพรวะชีแตกต่างจากกำไรขั้นต้นโครงการอื่น โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายของโครงการ โดยการให้ส่วนลดการขายจำนวน 300,000 บาทต่อหลัง ซึ่งถูกทำให้ความสนใจเป็นจำนวนมาก

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าสาธารณูปโภค ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น ทั้งนี้ หากพิจารณาต้นทุนขายของบริษัท สำหรับปี 2560 และปี 2561 บริษัทมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 268.70 ล้านบาท และจำนวน 260.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.03 และร้อยละ 68.59 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 มีจำนวนเท่ากับ 268.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนเท่ากับ 212.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 380.49 เมื่อเทียบกับปี 2559 เพิ่มขึ้นเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นมาก โดยมีต้นทุนที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 124.98 ล้านบาท บ้านแฝด จำนวน 53.27 ล้านบาท และทาวน์โฮม จำนวน 87.77 ล้านบาท รวมทั้งหมด 266.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.31 ร้อยละ 67.01 และร้อยละ 68.59 ตามลำดับ และต้นทุนที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 ประเภทบ้านเดี่ยว 2.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.43

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 มีจำนวนเท่ากับ 260.76 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวนเท่ากับ 7.94 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.96 เมื่อเทียบกับปี 2560 ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนขายลดลงผันแปรตาม โดยมีต้นทุนที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 2.86 ล้านบาท บ้านแฝด จำนวน 4.81 ล้านบาท และทาวน์โฮม จำนวน 9.79 ล้านบาท รวมทั้งหมด 17.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69.95 ร้อยละ 63.56 และร้อยละ 67.74 ตามลำดับ และมีต้นทุนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า โครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 64.08 ล้านบาท บ้านแฝด 16.47 ล้านบาท รวมทั้งหมด 80.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.46 และร้อยละ 66.18 ตามลำดับ และมีต้นทุนในการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าโครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์ ประเภททาวน์โฮม จำนวน 109.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.44 และมีต้นทุนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าโครงการอรินลิริ ไพรวะชี ประเภท บ้านแฝด 53.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.49

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2562 มีจำนวนเท่ากับ 109.78 ล้านบาท ลดลงจำนวน 150.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.90 เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง และผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนขายผันแปรไปตามรายได้ที่ลดลง โดยมีต้นทุนที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า สำหรับโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ประเภททาวน์โฮม จำนวน 1.42 ล้าน

บาท คิดเป็นร้อยละ 1.29 โครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 ประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวน 14.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.62 และ 10.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.19 ตามลำดับ โครงการอรินทรี คันทรี่ ฮิลล์ ประเภททาวน์โฮม จำนวน 48.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.81 และโครงการอรินทรี ไพรวะชี ประเภทบ้านแฝด จำนวน 35.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.09

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2561/2560		ปี 2562/2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	13.23	58.73	12.63	62.74	5.98	49.81	(0.60)	(4.51)	(6.65)	(52.66)
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	6.46	28.69	5.08	25.24	2.06	17.15	(1.38)	(21.33)	(3.02)	(59.48)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน*	1.97	8.75	1.95	6.80	2.14	17.79	(0.02)	(1.05)	0.19	9.56
ค่านายหน้า**	0.83	3.68	0.77	3.82	0.78	6.49	(0.06)	(7.29)	0.01	1.30
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.04	0.15	0.28	1.41	1.05	8.76	0.24	607.42	0.77	271.75
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย	22.53	100.00	20.72	100.00	12.01	100.00	(1.81)	(8.03)	(8.71)	(42.04)
สัดส่วนของต้นทุนในการจัดจำหน่ายต่อยอดขาย	5.79		5.45		7.71					

* ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ประกอบด้วย เงินเดือนพนักงานขาย เงินสมทบกองทุนประกันสังคม ค่าเบี้ยประกันชีวิตและอุบัติเหตุ และค่าสวัสดิการอื่น ๆ เป็นต้น

** ค่านายหน้า คือ ค่าคอมมิชชั่นของพนักงานของบริษัท

ค่าใช้จ่ายในการขายส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และค่าส่งเสริมการขาย เงินเดือนและค่าคอมมิชชั่นของพนักงานขาย เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ได้แก่ ภาษีค่าใช้จ่ยที่เกิดขึ้นเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ เป็นต้น ในปี 2560 - 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับจำนวน 22.53 ล้านบาท จำนวน 20.72 ล้านบาท และจำนวน 12.01 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อยอดขาย เท่ากับจำนวนร้อยละ 5.79 ร้อยละ 5.45 และร้อยละ 7.71 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2560 มีจำนวนเท่ากับ 22.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 16.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 305.21 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน จำนวน 10.41 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์บ้านของบริษัท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านของโครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 และ 2 รวมจำนวน 132 ยูนิต และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้นจำนวน 4.23 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 มีจำนวนเท่ากับ 20.72 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 1.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.03 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน จำนวน 1.38 ล้านบาท และจำนวน 0.60 ล้านบาท ตามลำดับ

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับปี 2562 มีจำนวนเท่ากับ 12.01 ล้านบาท ลดลง จำนวน 8.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.04 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและธรรมเนียมการโอน จำนวน 3.02 ล้านบาท และจำนวน 6.65 ล้านบาท ตามลำดับ

4) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2561/2560		ปี 2562/2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	22.73	59.39	27.86	54.42	20.92	54.66	5.13	22.60	(6.94)	(24.92)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2.18	5.70	5.06	9.87	6.25	16.34	2.88	131.83	1.19	23.65
ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์	1.45	3.79	1.66	3.23	1.15	3.00	0.21	14.24	(0.51)	(30.71)
ค่าสอบบัญชี	1.41	3.68	1.14	2.23	1.32	3.45	(0.27)	(19.15)	0.18	15.79
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา***	0.92	2.40	0.41	0.80	0.43	1.12	(0.51)	(55.26)	0.02	4.26
ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน	0.67	1.76	0.95	1.85	0.57	1.48	0.28	41.40	(0.38)	(40.20)
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	0.32	0.83	0.54	1.05	0.36	0.94	0.22	69.47	(0.18)	(32.84)
ค่าเช่า	1.52	3.97	1.53	3.00	1.61	4.20	0.01	0.99	0.08	4.89
ค่าตอบแทนกรรมการ	0.70	1.83	1.28	2.49	1.28	3.34	0.58	82.14	-	-
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	0.36	0.93	1.31	2.56	0.73	1.90	0.96	268.46	(0.58)	(44.54)
ค่าซ่อมแซม	0.29	0.76	0.50	0.99	0.12	0.32	0.22	74.74	(0.38)	(75.77)
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	5.72	14.97	8.96	17.50	4.40	11.50	3.23	56.40	(4.56)	(50.89)
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	38.27	100.00	51.20	100.00	39.14	100.00	12.93	33.80	(12.06)	(23.55)
สัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อยอดขาย	9.83		13.47		25.13					

*** ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ในปี 2560 ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมที่จ่ายชำระให้แก่ที่ปรึกษาทางด้านการบริหารและด้านกฎหมาย ซึ่งต่อมาภายหลังจากที่บริษัทมีเจตนารมณ์ในการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในระหว่างปี 2560 จึงมีการปรับปรุงโครงสร้างองค์กรใหม่ โดยมีบุคลากรในแต่ละแผนกตามสายงานบริหารและกฎหมาย บริษัทจึงยกเลิกการว่าจ้างที่ปรึกษาดังกล่าว

ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน (เงินเดือน โบนัส เงินสมทบ ประกันสังคม ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน เป็นต้น) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าเช่าสำนักงาน ค่าไฟฟ้าประปา เป็นต้น ในปี 2560 - 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับจำนวน 38.27 ล้านบาท จำนวน 51.20 ล้านบาท และจำนวน 39.14 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม เท่ากับจำนวนร้อยละ 9.83 ร้อยละ 13.47 และร้อยละ 25.13 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2560 มีจำนวน 38.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับจำนวน 15.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 70.07 เมื่อเทียบกับปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอีก 2 โครงการ รวมเป็น 3 โครงการ คือ โครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ โครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์ และโครงการอรินลิริ ไพเราะซ์ ทำให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น จำนวน 13.47 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น จำนวน 1.90 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2561 มีจำนวนเท่ากับ 51.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวนเท่ากับ 12.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 33.80 เมื่อเทียบกับปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอีก 2 โครงการ รวมเป็น 3 โครงการ คือ โครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ โครงการอรินทรี คันทรี่ ฮิลล์ และโครงการอรินทรี ไพรว ซึ่ง ทำให้มีการจัดจ้างพนักงานที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น ประกอบกับในช่วงเดือนมกราคม 2561 บริษัทมีการปรับโครงสร้างเงินเดือน และประมาณการโบนัสพนักงานส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น จำนวน 5.13 ล้านบาท และมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาของอาคารคลับเฮ้าส์ในโครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมใช้งานในเดือนมกราคม 2561 และค่าเสื่อมราคาห้องชุดสำนักงานบางนาที่ซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทในเดือนกันยายน 2560 จึงทำให้ในปี 2560 มีการคิดค่าเสื่อมราคาไม่เต็มปี ส่งผลให้ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น จำนวน 2.88 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2562 มีจำนวนเท่ากับ 39.14 ล้านบาท ลดลง จำนวน 12.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.55 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในปี 2562 ลดลง และมีการจัดประเภทใหม่ของค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงที่ดินอาคารคลับเฮ้าส์ในโครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทที่สร้างแล้วเสร็จซึ่งมีการจัดประเภทใหม่ เป็นต้นทุนการให้เช่า ที่ดิน อาคารคลับเฮ้าส์ สระว่ายน้ำ และสนามกีฬาต่างๆ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท และมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทเริ่มรับรู้ต้นทุนจากการให้เช่าที่ดิน อาคารคลับเฮ้าส์ สระว่ายน้ำ และสนามกีฬาต่างๆ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท จำนวน 3.31 ล้านบาท

5) ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่ประกอบด้วย ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน อาทิ ดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชี ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม เป็นต้น ในปี 2560 - 2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับจำนวน 15.38 ล้านบาทและจำนวน 16.54 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม ในปี 2560 และปี 2561 เท่ากับจำนวนร้อยละ 3.95 และร้อยละ 4.35 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาด้านจำนวนเงินในปี 2560 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นการกู้ยืมระหว่างปี 2560 เพื่อนำมาใช้ในการเสริมสภาพคล่องในการบริหารจัดการของบริษัทและสำหรับจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการของบริษัท โดยได้มีการชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วในปีเดียวกัน สำหรับในปี 2561 บริษัทมีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินแห่งหนึ่งของโครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ ครอบคลุมสัญญา ส่งผลให้บริษัทต้องรับรู้ค่าธรรมเนียมเงินกู้ตัดจ่ายของสินเชื่อสถาบันการเงินดังกล่าวเป็นต้นทุนทางการเงินทั้งจำนวน

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2562 มีจำนวน 20.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนเท่ากับ 3.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.04 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561

6) กำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น)

เมื่อพิจารณากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) ของบริษัทจะพบว่า มีกำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) ปี 2560 และปี 2561 เท่ากับจำนวน 120.56 ล้านบาท และจำนวน 119.38 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) ต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 30.97 และร้อยละ 31.41 ตามลำดับ

สำหรับปี 2560 การปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) เมื่อเทียบกับปี 2559 มียอดเท่ากับจำนวน 92.83 ล้านบาท มีสาเหตุสำคัญจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านทุกประเภทของโครงการอรินทรี สปอร์ต วิล

เลข เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากอัตราค่าไถ่ที่ดินในปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 30.97 ลดลงจากปี 2559 ที่มีอัตราค่าไถ่ที่ดินอยู่ที่ร้อยละ 33.15 ทั้งนี้เนื่องจากสัดส่วนของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวที่เพิ่มสูงขึ้นและรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในทาวน์โฮมและบ้านแฝดลดลง เมื่อเทียบกับปี 2559 ทั้งนี้เนื่องจากกลุ่มทาวน์โฮมและบ้านแฝดเป็นกลุ่มที่มีอัตราค่าไถ่ที่ดินต่ำกว่าเมื่อเทียบกับบ้านเดี่ยว

สำหรับปี 2561 การปรับตัวลดลงของค่าไถ่ที่ดิน (ไม่รวมรายได้อื่น) เมื่อเทียบกับปี 2560 มีข้อยกเว้นกับจำนวน 0.05 ล้านบาท มีสาเหตุสำคัญจากการรับรู้รายได้ที่ลดลงที่เกิดจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์สะสมตั้งแต่ปี 2559 - 2560 แต่อย่างไรก็ตาม ในปี 2561 บริษัทเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 โครงการอรินทรี คันทรี่ ฮิลล์ และโครงการอรินทรี ไพรวังค์ ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากอัตราค่าไถ่ที่ดินในปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 31.41 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มีอัตราค่าไถ่ที่ดินอยู่ที่ร้อยละ 30.97 ทั้งนี้เนื่องจากในระหว่างปี 2560 บริษัทมีการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นในบ้านทุกประเภทของโครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ ส่งผลให้อัตราค่าไถ่ที่ดินในโครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เพิ่มขึ้น ประกอบกับบริษัทมีรายได้จากการขายทาวน์โฮมของโครงการอรินทรี คันทรี่ ฮิลล์ ในสัดส่วนร้อยละ 45 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นประเภทผลิตภัณฑ์ที่มีอัตราค่าไถ่ที่ดินสูงที่สุดเมื่อเทียบกับบ้านประเภทอื่นในโครงการอื่น ๆ

สำหรับปี 2562 การปรับตัวลดลงของค่าไถ่ที่ดิน (ไม่รวมรายได้อื่น) เมื่อเทียบกับปี 2561 มีข้อยกเว้นกับจำนวน 73.45 ล้านบาท มีสาเหตุสำคัญจากการรับรู้รายได้ที่ลดลงที่เกิดจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์สะสมตั้งแต่ปี 2559-2561 จึงทำให้จำนวนยูนิตพร้อมโอนกรรมสิทธิ์มีจำนวนลดลง รวมทั้งยอดการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าในโครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 โครงการอรินทรี คันทรี่ ฮิลล์ และโครงการอรินทรี ไพรวังค์ ลดลงเช่นกัน ซึ่งการลดลงของแต่ละโครงการนั้นสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ส่งผลให้จำนวนลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการลดลงและประกอบกับผลกระทบจากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการเข้มงวดหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อซึ่งลูกค้าบางรายอยู่ระหว่างดำเนินการขอและพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนด ประกอบกับในปี 2562 บริษัทมีผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ทำให้รายได้ลดลงจำนวน 20.62 ล้านบาท มีผลทำให้ค่าไถ่ที่ดินลดลงในทิศทางเดียวกัน

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากอัตราค่าไถ่ที่ดินสำหรับปี 2562 อยู่ที่ 29.50 ลดลงจากปี 2561 ที่มีอัตราค่าไถ่ที่ดินอยู่ที่ร้อยละ 31.40 ทั้งนี้เนื่องจากในปี 2562 มียอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการอรินทรี ไพรวังค์ คิดเป็นร้อยละ 23.63 ของยอดโอนกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งโครงการดังกล่าวมีอัตราค่าไถ่ที่ดินเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 17.21 ซึ่งแตกต่างจากค่าไถ่ที่ดินของโครงการอื่น โดยมีส่วนสำคัญหลักมาจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายของโครงการ โดยการให้ส่วนลดการขายจำนวน 300,000 บาทต่อหลัง ซึ่งลูกค้าให้ความสนใจเป็นจำนวนมาก รวมทั้ง โครงการอรินทรี คันทรี่ ฮิลล์ ในระหว่างไตรมาส 3 ของปี 2561 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรดอกเบี้ยค่าก่อสร้างจากเดิมใช้วิธีการปันส่วนดอกเบี้ยค่าก่อสร้างให้แก่บ้านทุกหลังภายในโครงการโดยคำนวณจากพื้นที่ขาย เปลี่ยนเป็นการปันส่วนดอกเบี้ยค่าก่อสร้างให้เฉพาะบ้านที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างเท่านั้น โดยคำนวณตามมูลค่าก่อสร้างสะสม จึงส่งผลให้ต้นทุนของยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 สูงกว่าปี 2561 อย่างไรก็ดี ในปี 2562 มียอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ คิดเป็นร้อยละ 27.05 ของยอดโอนกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งโครงการดังกล่าวมีอัตราค่าไถ่ที่ดินอยู่ที่ร้อยละ 37.17 ซึ่งสูงกว่าอัตราค่าไถ่ที่ดินสำหรับปี 2561 ซึ่งมีค่าไถ่ที่ดินอยู่ที่ 33.53 โดยมีสาเหตุมาจากในระหว่างปี 2561 บริษัทมีการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นในบ้านทุกประเภทของโครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ และเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านที่ปรับราคาเพิ่มในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2561 เป็นต้นมา

7) กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานในปี 2560-2561 งบการเงินของกิจการแสดงผลกำไรสุทธิจำนวน 37.09 ล้านบาท และจำนวน 26.05 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2560 บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2559 จำนวน 48.51 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัททยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้กำไรขั้นต้นที่ได้รับมีจำนวนที่สูงกว่าค่าใช้จ่ายในการบริหาร แม้ว่าในระหว่างปี บริษัทจะมีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับโครงการเพิ่มขึ้นอีก 2 โครงการ รวมเป็น 3 โครงการก็ตาม สำหรับปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2560 จำนวน 10.73 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารเนื่องจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอีก 2 โครงการเต็มปี รวมเป็น 3 โครงการ คือโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ โครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์ และโครงการอรินลิริ ไพรวะห์ ทำให้มีการจัดจ้างพนักงานที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น ประกอบกับในช่วงเดือนมกราคม 2561 บริษัทมีการปรับโครงสร้างเงินเดือนและประมาณการโบนัสพนักงานส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น รวมถึงมีการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาของอาคารคลับเฮาส์ในโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมใช้งานในเดือนมกราคม 2561 และค่าเสื่อมราคาห้องชุดสำนักงานบางนาที่ซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทในเดือนกันยายน 2560 จึงทำให้ในปี 2561 มีการคิดค่าเสื่อมราคาเต็มปี

สำหรับปี 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากสำหรับปี 2561 จำนวน 40.17 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของจำนวนยูนิคของโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ที่ลดลงเนื่องจากโครงการดังกล่าวมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปี 2559-2561 รวมทั้งยอดการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้ายในโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 โครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์ และโครงการอรินลิริ ไพรวะห์ ลดลงเช่นกัน ซึ่งการลดลงของแต่ละโครงการนั้นสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ส่งผลให้จำนวนลูกค้ายที่เข้าเยี่ยมชมโครงการลดลงและประกอบกับผลกระทบจากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการเข้มงวดหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อซึ่งลูกค้ายบางรายอยู่ระหว่างดำเนินการขอและพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนด รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 และประกอบกับในปี 2562 บริษัทมีผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ทำให้รายได้ลดลงจำนวน 20.62 ล้านบาท

	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2560/2559		ปี 2561/2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขั้นต้น	120.56	30.97	119.38	31.41	45.93	29.50	(1.17)	(0.97)	(73.45)	(61.53)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	62.15	15.97	49.36	12.98	1.26	0.81	(12.80)	(20.59)	(48.09)	(97.45)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	37.09	9.53	26.05	6.85	(14.12)	(9.07)	(11.04)	(29.76)	(40.17)	(154.20)

14.3. ฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

สินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่ คือ สินทรัพย์หมุนเวียน โดยเฉพาะรายการสินค้าคงเหลือที่มีอัตราร้อยละ 69.62 ของสินทรัพย์ทั้งหมดในปี 2561 สินค้าคงเหลือประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ซึ่งทั้งสามรายการนี้เป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงหรือประมาณร้อยละ 90 ของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 - 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวม

เท่ากับจำนวน 913.57 ล้านบาท จำนวน 900.48 ล้านบาทและจำนวน 1,016.73 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น โดยการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2560 มีสินทรัพย์รวมจำนวน 913.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 119.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.98 เมื่อเทียบกับปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น อีก 2 โครงการ คือ โครงการอรินทรี บีช@บ้านฉาง โครงการอรินทรี เม้าท์เทน รวมทั้งมีการจ่ายค่าก่อสร้างเพิ่มในโครงการที่กำลังพัฒนาต่อเนื่องจากปีก่อน สำหรับปี 2561 มีสินทรัพย์รวมจำนวน 900.48 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 13.08 ล้านบาท โดยมีสาเหตุเนื่องจากการลดลงของสินค้าคงเหลือจากการขายโครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ และโครงการอรินทรี คันทรี่ ฮิลล์ จำนวน 68.59 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม ในระหว่างเดือนธันวาคม 2561 บริษัทมีการซื้อที่ดินรอการพัฒนาสำหรับโครงการ อรินทรี บีชคอนโด 1 และ 2 โดยใช้เงินจากการขายหุ้นกู้ชนิดมีประกันจำนวน 56.55 ล้านบาท และสำหรับปี 2562 มีสินทรัพย์รวม จำนวน 1,016.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับจำนวน 116.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.91 เมื่อเทียบกับปี 2561 โดยมีสาเหตุเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือจากการเริ่มพัฒนาโครงการอรินทรี แคมป์ส และอรินทรี คันทรี่ ฮิลล์ 2

สำหรับรายการสินทรัพย์ที่สำคัญ ซึ่งส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์รวมของบริษัท มีดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียน

ณ สิ้น ปี 2560 - 2562 งบการเงินของบริษัทมีมูลค่าสินทรัพย์หมุนเวียนเท่ากับจำนวน 733.40 ล้านบาท จำนวน 643.59 ล้านบาท และจำนวน 807.48 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับจำนวนร้อยละ 80.28 ร้อยละ 71.47 และร้อยละ 79.42 ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดในแต่ละรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นของบริษัท ส่วนใหญ่ประกอบด้วย เงินมัดจำ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เงินทรองจ่าย ดอกเบี้ยค้างรับ เป็นต้น ณ สิ้นปี 2560 - 2562 งบการเงินแสดงลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ จำนวน 36.65 ล้านบาท จำนวน 14.14 ล้านบาท และจำนวน 8.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.01 ร้อยละ 1.57 และร้อยละ 0.85 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2561/ 2560		ปี 2562/ 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินมัดจำที่ดิน	30.00	81.85	-	-	-	-	(30.00)	(100.00)	-	-
เชื้รับล่วงหน้า	-	-	4.51	31.87	-	-	4.51	NA	(4.51)	(100.00)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3.02	8.25	7.30	51.65	1.87	21.59	4.28	141.55	(5.43)	(74.38)
เงินมัดจำอื่น	0.90	2.46	1.14	8.03	1.27	14.67	0.24	26.11	0.13	11.40
ลูกหนี้การค้าบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1.74	4.75	0.78	5.53	0.54	6.24	(0.96)	(55.03)	(0.24)	(30.77)
เงินทรองจ่ายอื่น	0.80	2.19	0.23	1.65	0.01	0.12	(0.57)	(70.87)	(0.22)	(95.65)
เงินทรองจ่ายผู้รับเหมา	0.14	0.39	-	-	1.87	21.59	(0.14)	(100.00)	1.87	NA
อื่น ๆ	0.04	0.12	0.18	1.27	3.10	35.80	0.14	309.56	2.92	1,622.22
รวม	36.65	100.00	14.14	100.00	8.66	100.00	(22.51)	(61.42)	(5.48)	(38.76)
ร้อยละของสินทรัพย์รวม	4.01		1.57		0.85					

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นของบริษัท ณ สิ้นปี 2560 มีจำนวน 36.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 19.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 110.11 ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับโครงการปิซคอนโด 1 และ 2 ที่บริษัทมีแผนที่จะพัฒนาในปี 2562

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนของบริษัท ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 14.14 ล้านบาท ลดลงจำนวน 22.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.42 ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับโครงการปิซคอนโด 1 และ 2 เนื่องจากบริษัทได้การจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินดังกล่าวแล้วในเดือนธันวาคม 2561 (กรุณาตรวจสอบรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 ข้อ 6 โครงการในอนาคต)

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนของบริษัท ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวน 8.66 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.76 ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุจากการลดลงของเช็ครับลงวันที่ล่วงหน้า จำนวน 4.51 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินเรียบร้อยแล้ว และการลดลงของค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหลักทรัพย์

สินค้ำคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

สินค้ำคงเหลือส่วนใหญ่ของบริษัท คือ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นต้นทุนที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลัก ประกอบด้วย ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น ณ สิ้นปี 2560 - 2562 งบการเงินของบริษัทมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับจำนวน 695.48 ล้านบาท จำนวน 626.89 ล้านบาทและจำนวน 791.05 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 76.13 ร้อยละ 69.62 ร้อยละ 77.80 ของสินทรัพย์รวม

ตารางแสดงต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

โครงการ	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2561/2560		ปี 2562/2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ	257.82	37.07	204.89	32.68	190.39	24.07	(52.93)	(20.53)	(14.50)	(7.08)
อรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์	112.28	16.14	82.75	13.20	58.53	7.40	(29.53)	(26.30)	(24.22)	(29.27)
อรินลิริ ไพรวูเอซี	123.73	17.79	124.94	19.93	107.81	13.63	1.21	0.98	(17.13)	(13.71)
อรินลิริ เม้าท์เทน	92.05	13.24	100.48	16.03	105.39	13.32	8.43	9.16	4.91	4.89
อรินลิริ บีช@บ้านฉาง	109.60	15.76	113.83	18.16	118.11	14.93	4.23	3.86	4.28	3.76
อรินลิริ แคมป์ส	-	-	-	-	48.82	6.17	-	-	48.82	NA
อรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์ 2	-	-	-	-	162.00	20.48	-	-	162.00	NA
รวม	695.48	100.00	626.89	100.00	791.05	100.00	(68.59)	(9.86)	164.16	26.19
ร้อยละของสินทรัพย์รวม	76.13		69.62		77.80					

สินค้ำคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ณ สิ้นปี 2560 มีจำนวน 695.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 76.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.44 ของสินค้ำคงเหลือ ณ สิ้นปี 2559 โดยมีสาเหตุในการเพิ่มมูลค่าสินค้ำคงเหลือ คือ การที่

บริษัทซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มอีก 2 โครงการ คือ โครงการอรินลิริบีช@บ้านฉาง และโครงการอรินลิริ เม้าท์เท่น และการจ่ายค่าก่อสร้างเพิ่มในโครงการที่กำลังพัฒนาต่อเนื่องมาจากปีที่แล้ว

สินค้าคงเหลือ(ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 626.89 ล้านบาท ลดลงจำนวน 68.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.86 ของสินค้าคงเหลือ ณ สิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าของโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ จำนวน 52.93 ล้านบาท และโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าโครงการอรินลิริ คันทรี ฮิลล์ จำนวน 29.53 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทมีการพัฒนาและก่อสร้างโครงการอรินลิริ เม้าท์เท่น และโครงการอรินลิริ บีช@บ้านฉาง เพิ่มขึ้นจำนวน 8.43 ล้านบาท และจำนวน 4.23 ล้านบาทตามลำดับ

สินค้าคงเหลือ(ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวน 791.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 164.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.19 ของสินค้าคงเหลือ ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทมีการพัฒนาและก่อสร้างโครงการอรินลิริ เม้าท์เท่น โครงการอรินลิริ บีช@บ้านฉาง โครงการอรินลิริ แคมป์ส และโครงการอรินลิริ คันทรี ฮิลล์ 2 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการเริ่มพัฒนาโครงการ จำนวน 4.91 ล้านบาท จำนวน 4.27 ล้านบาท จำนวน 48.82 และจำนวน 162 ล้านบาทตามลำดับ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

ณ สิ้นปี 2560 - 2562 บริษัทมีมูลค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับจำนวน 180.17 ล้านบาท จำนวน 256.89 ล้านบาท และจำนวน 209.24 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 19.72 ร้อยละ 28.53 และร้อยละ 20.58 ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดในแต่ละรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
ที่ดินเปล่าและสระว่ายน้ำ	36.31
สนามฟุตบอล	5.67
สนามเบตมินตัน	6.09
สนามบาส	4.32
สนามเทนนิส	5.45
ซุ้มประตู	1.73
พื้นที่จอดรถ-ส่วนกลาง	22.39
รวม	81.96
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(7.75)
รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	74.21

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารคลับเฮาส์ สระว่ายน้ำ และสนามกีฬาต่างๆ ที่ไม่ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ระบุไว้ใน การขออนุญาตจัดสรร โดย ณ สิ้นปี 2560 - 2562 เท่ากับจำนวน 82.45 ล้านบาท จำนวน 77.94 ล้านบาท และจำนวน 74.21 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 9.03 ร้อยละ 8.66 และร้อยละ 7.30 ทั้งนี้ในปี 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีจำนวนลดลงเนื่องจากเริ่มมีการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารคลับเฮาส์ในโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมใช้งานในเดือนมกราคม 2561

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ สิ้นปี 2560 - 2562 เท่ากับจำนวน 16.81 ล้านบาท เท่ากับจำนวน 18.20 ล้านบาท และเท่ากับจำนวน 16.24 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับจำนวนร้อยละ 1.84 ร้อยละ 2.02 และร้อยละ 1.60 ตามลำดับ โดยส่วนประกอบของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัทมีดังนี้

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2561/2560		ปี 2562/2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	13.92	82.80	15.35	84.31	15.74	96.92	1.43	10.29	0.39	2.54
อุปกรณ์สำนักงาน	0.17	1.01	0.22	1.21	0.22	1.35	0.05	30.48	-	-
เครื่องใช้สำนักงาน	0.54	3.22	0.91	5.02	0.92	5.67	0.37	68.77	0.01	1.10
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	1.98	11.75	2.46	13.51	2.74	16.87	0.48	24.53	0.28	11.38
ยานพาหนะ	1.09	6.51	1.09	6.01	1.09	6.71	-	-	-	-
เครื่องมือเครื่องใช้	0.19	1.14	0.25	1.39	0.27	1.66	0.06	32.23	0.02	8.00
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	0.59	3.25	-	-	0.59	NA	(0.59)	(100.00)
รวม	17.89	106.43	20.88	114.71	20.98	129.19	2.99	16.73	0.11	0.53
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1.08)	(6.43)	(2.68)	(14.71)	(4.74)	(29.19)	(1.60)	(147.70)	(2.06)	(76.87)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16.81	100.00	18.20	100.00	16.24	100.00	1.39	8.31	(1.95)	(10.72)
ร้อยละของสินทรัพย์รวม	1.84		2.02		1.60					

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ ณ สิ้นปี 2560 มีจำนวนเท่ากับ 16.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 13.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 483.91 ของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ ณ สิ้นปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักจากการลงทุนเพิ่มในอาคารชุดเพื่อใช้เป็นสำนักงานสาขา จำนวน 13.92 ล้านบาท และลงทุนในเครื่องตกแต่งสำนักงาน จำนวน 0.74 ล้านบาท

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวนเท่ากับ 18.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.31 ของที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ ณ สิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักการเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างและตกแต่งห้องชุดสำนักงานบางนาของบริษัทจำนวน 1.43 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาจำนวน 1.60 ล้านบาท

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวนเท่ากับ 16.24 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.72 ของที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาจำนวน 2.06 ล้านบาท

- สินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2560 - 2562 บริษัทมีรายการสำคัญของสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่นจำนวน 75.96 ล้านบาท จำนวน 155.03 ล้านบาท และจำนวน 108.31 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 8.31 เท่ากับ 17.22 และเท่ากับ 10.65 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นรายการ ที่ดินรกรการพัฒนาเท่ากับจำนวน 71.33 ล้านบาท จำนวน 147.10 ล้านบาท และจำนวน 98.85 ล้านบาท ตามลำดับ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2561/2560		ปี 2562/2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินรอการพัฒนา	71.33	93.90	147.10	94.88	98.85	91.27	75.77	106.24	(48.25)	(32.80)
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดการใช้	4.03	5.31	7.29	4.70	8.80	8.12	3.26	80.71	1.51	20.71
เงินประกันไฟฟ้า	0.30	0.39	0.37	0.24	0.37	0.34	0.07	22.68	-	-
เงินประกันมิเตอร์น้ำประปา	0.01	0.01	0.02	0.01	0.04	0.04	0.01	95.24	0.02	100.00
เงินประกันอื่น ๆ	0.29	0.38	0.25	0.16	0.25	0.23	(0.04)	(13.84)	-	-
รวม	75.96	100.00	155.03	100.00	108.31	100.00	79.07	104.08	(46.72)	(30.14)
ร้อยละของสินทรัพย์รวม	8.31		17.22		10.65					

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ปี 2560 มีจำนวนเท่ากับ 75.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.23 ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าพัฒนาที่ดินของที่ดินรอการพัฒนาอาทิที่ดินบ่อน้ำในโครงการอรินทรี สปอร์ต วิลเลจ ค่าถมดิน ค่าประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น และการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดการใช้เพื่อใช้คิดภาระผูกพันการจ่ายเงินคืนให้กับนิติบุคคลส่วนกลางของโครงการ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ปี 2561 มีจำนวน 155.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 79.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 104.08 ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินเปล่ารอการพัฒนาเป็นโครงการอรินทรี บีชคอนโด 1 และ 2 (กรุณาดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 ข้อ 6 โครงการในอนาคต)

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ปี 2562 มีจำนวน 108.31 ล้านบาท ลดลงจำนวน 46.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.14 ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุส่วนใหญ่จากการโอนที่ดินรอพัฒนาไปเป็นสินค้าคงเหลือ จำนวน 48.26 ล้านบาท

2) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 - 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมมูลค่าเท่ากับจำนวน 700.84 ล้านบาท จำนวน 638.63 ล้านบาท และจำนวน 537.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับจำนวนร้อยละ 76.71 ร้อยละ 70.92 และร้อยละ 52.84 ตามลำดับ โดยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับจำนวน 3.29 เท่า 2.44 เท่า และ 1.12 ตามลำดับ ซึ่งมีรายการหนี้สินที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

หนี้สินหมุนเวียน

ณ สิ้นปี 2560 - 2562 บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมเท่ากับจำนวน 660.26 ล้านบาท จำนวน จำนวน 623.12 ล้านบาท และจำนวน 523.74 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับจำนวนร้อยละ 72.27 ร้อยละ 69.20 และร้อยละ 51.51 ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดในแต่ละรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2560 - 2562 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัท มีมูลค่าเท่ากับจำนวน 75.69 ล้านบาท จำนวน 118.24 ล้านบาท และจำนวน 85.18 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับร้อยละ 8.29 ร้อยละ 13.13 และร้อยละ 8.38 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2561/2560		ปี 2562/2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้า	28.31	37.40	54.49	46.08	25.65	30.11	26.18	92.46	(28.84)	(52.93)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	23.51	31.06	38.02	32.15	40.72	47.80	14.50	61.69	2.70	7.10
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	9.74	12.87	0.87	0.73	0.27	0.32	(8.87)	(91.10)	(0.60)	(68.97)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8.36	11.05	10.26	8.68	9.00	10.57	1.91	22.82	(1.26)	(12.28)
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	5.77	7.62	14.60	12.35	9.54	11.20	8.83	152.97	(5.06)	(34.66)
รวม	75.69	100.00	118.24	100.00	85.18	100.00	42.55	56.21	(33.06)	(27.96)
ร้อยละของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	8.29		13.13		8.38					

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2560 มีจำนวน 75.69 ล้านบาท ลดลงจำนวน 54.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.03 ของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักจากการบริษัทย้ายหนี้ทำให้เจ้าหนี้การค้าลดลงจำนวน 43.73 ล้านบาท และ ผลจากการที่บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์มากขึ้น ทำให้รายได้รับล่วงหน้าลดลงจำนวน 20.73 ล้านบาท

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 118.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 42.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.21 ของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าจำนวน 26.18 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการก่อสร้างโครงการปัจจุบัน 3 โครงการ และมีการพัฒนาและก่อสร้างโครงการอรินทรี เม้าท์เทน และ โครงการอรินทรี บีช@ บ้านฉาง ส่งผลให้เจ้าหนี้การค้าค่าก่อสร้างผู้รับเหมาเพิ่มสูงขึ้น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวน 85.18 ล้านบาท ลดลงจำนวน 33.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.96 ของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2561 บริษัทได้มีการจ่ายชำระให้แก่ผู้รับเหมาส่งผลให้เจ้าหนี้การค้าค่าก่อสร้างผู้รับเหมาลดลง

- ตราสารหนี้ระยะสั้น (หุ้นกู้)

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 ได้มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยมอบอำนาจให้ประธานกรรมการบริหารในการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายแต่ละประเภท/แต่ละชนิดในแต่ละครั้ง รวมทั้งให้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นและเกี่ยวข้องเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้นั้น ๆ ให้สำเร็จและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 12 เดือน ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 14 ธันวาคม 2562 ซึ่งเสนอขายให้กับนักลงทุนในวงจำกัด 8 ราย โดยมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกรรมการและที่ดินที่ใช้ในการดำเนินโครงการอรินทรี บีช คอนโด 1 และ 2 เป็นหลักประกัน ซึ่งมีราคาประเมินจำนวน 79.51 ล้านบาท และจำนวน 94.08 ล้านบาท ตามลำดับโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินที่ใช้ในการดำเนินโครงการอรินทรี บีชคอนโด 1 และ 2 และส่วนที่เหลือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

ตราสารหนี้ระยะสั้น (หุ้นกู้) ณ สิ้นปี 2562 ลดลงทั้งจำนวน โดยมีสาเหตุหลักจากการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ในวันที่ 13 กันยายน 2562

- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดในหนึ่งปี

ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดในหนึ่งปีเป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดในหนึ่งปีจากสถาบันการเงิน ในอัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ MLR ถึง MLR+1.0 และมีหลักประกันเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกิจการโดยมีการชำระคืนเงินต้นในวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้แต่ละฉบับ

ณ สิ้นปี 2560 - 2562 ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดในหนึ่งปีของบริษัท มีมูลค่าเท่ากับจำนวนจำนวน 558.23 ล้านบาท จำนวน 383.30 และจำนวน 333.90 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับจำนวนร้อยละ 61.10 ร้อยละ 42.57 และร้อยละ 32.84 ตามลำดับ

ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ สิ้นปี 2562 ลดลงจำนวน 49.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.89 ของส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชำระหนี้เงินกู้จากการปลดจำนองเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในระหว่างปี 2562

- เงินกู้ยืมระยะสั้น

ในปี 2562 เงินกู้ยืมระยะสั้นมีมูลค่าเท่ากับจำนวน 74.63 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับจำนวนร้อยละ 7.34 โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากบริษัทใช้เป็นเงินทุนในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

- หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน-ก่อสร้าง และ เงินมัดจำรับและเงินค้ำประกัน เป็นต้น ณ สิ้นปี 2560 - 2562 หนี้สินหมุนเวียนอื่นมีมูลค่าเท่ากับจำนวน 12.85 ล้านบาท จำนวน 14.57 ล้านบาท และจำนวน 15.06 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับจำนวนร้อยละ 1.41 ร้อยละ 1.62 และร้อยละ 1.48 ตามลำดับ โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนอื่น ในปี 2560 มาจากการที่บริษัทมีการจ่ายค่าก่อสร้างให้ผู้รับเหมามากขึ้น ซึ่งจะมีการหักเงินประกันผลงานก่อสร้างในการจ่ายเงินทุกครั้ง จึงทำให้เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน-ก่อสร้างมีจำนวนเพิ่มขึ้นตามลำดับ ณ สิ้นปี 2561 และสิ้นปี 2562 หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น เท่ากับจำนวน 1.72 ล้านบาท และจำนวน 0.49 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีการจ่ายค่าก่อสร้างให้ผู้รับเหมามากขึ้น ซึ่งจะมีการหักเงินประกันผลงานก่อสร้างในการจ่ายเงินทุกครั้ง จึงทำให้เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน-ก่อสร้างมีจำนวนเพิ่มขึ้นตามลำดับ

หนี้สินไม่หมุนเวียน

ณ สิ้นปี 2560 - 2562 บริษัทมีหนี้สินไม่หมุนเวียนรวมเท่ากับจำนวน 40.58 ล้านบาท จำนวน 15.51 ล้านบาท และจำนวน 13.48 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับจำนวน ร้อยละ 4.44 ร้อยละ 1.72 และร้อยละ 1.33 ตามลำดับ ซึ่งรายการหนี้สินไม่หมุนเวียนที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อขาย มีการคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ถึง MLR+1.0 โดยมีหลักประกันเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดินรอการพัฒนา และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีการชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกสิ้นเดือน และการชำระคืนเงินต้นในทุกคราวที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในแต่ละแปลง

ณ สิ้นปี 2560 - 2562 เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัท มีมูลค่าเท่ากับจำนวน 37.21 ล้านบาท จำนวน 8.90 ล้านบาท และจำนวน 7.97 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับจำนวน ร้อยละ 4.07 ร้อยละ 0.99 และร้อยละ 0.78 ตามลำดับ ในปี 2560 เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น จำนวน 8.93 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อห้องชุดสำนักงานบางนาของบริษัท สำหรับปี 2561 เงินกู้ยืมระยะยาวลดลงจำนวน 28.32 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักจากการจัดประเภทรายการเงินกู้ยืมโครงการอรินลิริ แคมป์ส เป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดในหนึ่งปี

ทั้งนี้หากพิจารณาเงินกู้ยืมสถาบันการเงินรวมของบริษัท ซึ่งหมายรวมถึงเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ถึงกำหนดในหนึ่งปีและเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทในปี 2560 - 2562 มีจำนวนเท่ากับ 594.71 ล้านบาท จำนวน 391.70 ล้านบาท และจำนวน 341.63 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในสินค้าอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทสามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงินตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ที่มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามร้อยละของราคาขายของสินค้าที่โอนกรรมสิทธิ์ได้

3) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2560 - 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับจำนวน 212.72 ล้านบาท จำนวน 261.85 ล้านบาท และจำนวน 479.51 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับจำนวนร้อยละ 23.29 ร้อยละ 29.08 และร้อยละ 47.16 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลโดยตรงมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของแต่ละปี และการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็นหลัก

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2560 มีจำนวน 212.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2559 จำนวน 208.71 ล้านบาท การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นดังกล่าวเกิดจากสาเหตุหลักจากผลกำไรสุทธิประจำปีของบริษัทจำนวน 37.09 ล้านบาท และการเพิ่มทุนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 4/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2560 ได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 30 ล้านบาท เป็นจำนวน 225 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,950,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยในปี 2560 นี้ บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นจำนวน 186 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น จำนวน 15.93 ล้านบาทแล้ว

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2561 มีจำนวน 261.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2560 จำนวน 49.13 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลโดยตรงมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของแต่ละปีเป็นหลัก

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2562 มีจำนวน 479.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2561 จำนวน 217.66 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลโดยตรงมาจากการเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนโดยเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกในเดือนกรกฎาคม 2562

14.4. การจ่ายเงินปันผล

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท จากกำไรสะสมคิดเป็นจำนวนเงิน 20.00 ล้านบาท ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลจำนวน 20.00 ล้านบาทดังกล่าว จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 1 เมษายน 2562 โดยบริษัทจะกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 14 มีนาคม 2562 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 30 เมษายน 2562 ดังนั้น

ผู้จองซื้อหุ้นสามัญในครั้งนี้จะไม่ได้รับเงินปันผลดังกล่าว เนื่องจากบริษัทกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลก่อนวันเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชน

14.5. การวิเคราะห์สภาพคล่อง

กระแสเงินสดสำหรับงวดปี 2560 - 2562

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบการเงิน		
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
	จำนวน	จำนวน	จำนวน
เงินสดสุทธิได้จากการ(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(94.97)	87.45	(155.78)
เงินสดสุทธิได้จากการ(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(30.77)	(6.47)	(1.90)
เงินสดสุทธิจากได้จากการ(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	125.55	(79.68)	162.90
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(0.19)	1.30	5.21

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2561 กระแสเงินสดสุทธิได้จากการดำเนินงานของบริษัทเท่ากับ 87.45 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากกำไรจากการดำเนินงาน 32.81 ล้านบาท การลดลงของสินค้าคงเหลือเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ โครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์ และโครงการอรินลิริ ไพรวะชี รวมจำนวน 103.97 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าจากการก่อสร้างโครงการปัจจุบัน 4 โครงการและบริษัทมีการพัฒนาและก่อสร้างโครงการอรินลิริ เมาทาวน์ และโครงการอรินลิริ บีช@บ้านฉาง ซึ่งทำให้เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น จำนวน 44.54 ล้านบาท และการจ่ายชำระค่าดอกเบี้ยจำนวน 45.38 ล้านบาท อย่างไรก็ตามมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 79.89 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทมีการซื้อที่ดินเปล่าเพื่อการพัฒนาเป็นโครงการอรินลิริ บีชคอนโด 1 และ 2

สำหรับปี 2562 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากการดำเนินงานของบริษัทเท่ากับ 155.78 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากขาดทุนจากการดำเนินงาน 19.09 ล้านบาท การลดลงของสินค้าคงเหลือเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ โครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์ และโครงการอรินลิริ ไพรวะชี รวมจำนวน 94.99 ล้านบาท และการจ่ายชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2560 - 2562 เท่ากับจำนวน 30.77 ล้านบาท จำนวน 6.47 ล้านบาท และจำนวน 1.90 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้รายการลงทุนหลักของบริษัทในแต่ละปี คือการลงทุนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซื้อห้องชุดสำนักงานบางนาและตกแต่งห้องชุดสำนักงานบางนา รวมทั้งการซื้อเครื่องใช้สำนักงานของบริษัท

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมการจัดหาเงิน

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้จากการจัดหาเงินในปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้จากการจัดหาเงินจำนวน 125.55 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการรับเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 156.00 ล้านบาท และรับเงินล่วงหน้าจากการออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 15.93 ล้านบาท ในขณะที่ปีดังกล่าวมีกระแสเงินสดใช้ไปจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมธนาคารจำนวน 46.08 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินของบริษัทเท่ากับ 79.68 ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมธนาคาร 202.48 ล้านบาท ในขณะที่งวดดังกล่าวมีกระแสเงินสดได้มาจากการรับเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 23.07 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้จำนวน 100.00 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินของบริษัทเท่ากับ 162.90 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการชำระรับและคืนเงินกู้ยืมธนาคารสุทธิ 48.97 ล้านบาท การรับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกจำนวน 252.01 ล้านบาท และการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 100.00 ล้านบาท

14.6. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	งบการเงิน		
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.11	1.03	1.54
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (%) ROE	34.23	10.98	(3.81)
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (%) ROA	4.34	2.87	(1.47)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (D/E Ratio)	3.29	2.44	1.12

1) อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 อัตราส่วนสภาพคล่องซึ่งคำนวณจากงบการเงินของบริษัทอยู่ที่ 1.11 เท่า 1.03 เท่า และ 1.54 เท่า ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีสาเหตุสำคัญมาจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียนจากการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ลูกค้าที่เพิ่มขึ้นมาก จึงเกิดการชำระหนี้จากการปลอดจำนองมากขึ้นตามไปด้วย และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน ในรูปสินค้าคงเหลือ โดยบริษัทได้มีการลงทุนพัฒนาโครงการเพิ่มเติมอีก 2 โครงการ คือ โครงการอรินทรี บีช@บ้านฉาง และ โครงการอรินทรี เม้าท์เทน

การลดลงของอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีสาเหตุสำคัญมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนที่เกิดจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ให้กับผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจงไม่เกิน 10 ราย จำนวน 100 ล้านบาท โดยบริษัทนำเงินจำนวน 51.76 ล้านบาท จ่ายชำระค่าซื้อที่ดินเปล่าเพื่อรอการพัฒนาเป็นโครงการอรินทรี บีชคอนโด 1 และ 2 และจ่ายชำระหนี้ค่าก่อสร้างจำนวน 30.35 ล้านบาท สำหรับ

การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีสาเหตุสำคัญมาจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียนจากการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ลูกค้าที่เพิ่มขึ้นมาก จึงเกิดการชำระหนี้จากการปลอดจำนองมากขึ้นตามไปด้วย และการจ่ายชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้การค้า และการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ โดยบริษัทได้มีการลงทุนพัฒนาโครงการเพิ่มเติมอีก 2 โครงการ คือ โครงการอรินทรี แคมป์ส และ โครงการอรินทรี คันทรี ฮิลล์ 2

2) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น

ปี 2560 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 34.23 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นร้อยละ 4,055.53 ซึ่งเป็นผลโดยตรงมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 422.23 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้ามากขึ้น ทำให้กำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันส่วนของผู้ถือหุ้นถัวเฉลี่ยได้เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกันในอัตราร้อยละ 5,204.37 เมื่อเทียบกับงวด

เดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนในปี 2560 อีก 195.00 ล้านบาท โดยได้รับชำระเงินเพิ่มทุน 156 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าหุ้นอีก 15.93 ล้านบาท

ปี 2561 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 10.98 มีการปรับตัวลดลงกว่าปี 2560 ซึ่งเป็นผลโดยตรงจากการลดลงของยอดขายได้โครงการอริณทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ที่มียอดโอนสะสมตั้งแต่ปี 2559 ถึงปี 2560 จึงทำให้จำนวนยูนิตพร้อมโอนกรรมสิทธิ์มีจำนวนลดลง อย่างไรก็ตามบริษัทเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอริณทรี คันทรี่ฮิลล์ ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เปิดตัวและขายให้แก่ลูกค้านับตั้งแต่เดือนเมษายน 2559 และมีการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2561 และเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอริณทรี ไพรเวจ ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เปิดตัวและขายให้แก่ลูกค้านับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2561 และมีการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกันยายน 2561 เป็นต้นมา อีกทั้งบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นถัวเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนจำนวน 195 ล้านบาทในปี 2560 จึงส่งผลให้มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นลดลง

ปี 2562 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ (3.81) ลดลงจากสิ้นปี 2561 เป็นผลโดยตรงจากการลดลงของยอดขายได้โครงการอริณทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ที่มียอดโอนสะสมตั้งแต่ปี 2559 ถึงปี 2560 จึงทำให้จำนวนยูนิตพร้อมโอนกรรมสิทธิ์มีจำนวนลดลง รวมทั้งยอดขายการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าในโครงการอริณทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 โครงการอริณทรี คันทรี่ ฮิลล์ และ โครงการอริณทรี ไพรเวจ ลดลงเนื่องจากภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันที่ชะลอตัวส่งผลให้จำนวนลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการลดลง และประกอบกับผลกระทบจากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการเข้มงวดหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อซึ่งลูกค้าบางรายอยู่ระหว่างดำเนินการขอและพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนด และประกอบกับในปี 2562 บริษัทมีผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ทำให้รายได้ลดลงจำนวน 20.62 ล้านบาท

3) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์

ปี 2560 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 4.34 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ร้อยละ (1.81) ซึ่งเป็นผลโดยตรงมาจากสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้น กำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 422.23 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ถึงแม้สินทรัพย์รวมจะเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 14.98 ก็ตาม

ปี 2561 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 2.87 ลดลงจากปี 2560 ที่มีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ร้อยละ 4.34 ซึ่งเป็นผลโดยตรงมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงร้อยละ 27.03 ถึงแม้สินทรัพย์รวมจะเพิ่มขึ้นแต่เป็นการเพิ่มขึ้นสัดส่วนเพียงเล็กน้อย

ปี 2562 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ (1.47) ลดลงจากสิ้นปี 2561 ที่มีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ร้อยละ 2.87 ซึ่งเป็นผลโดยตรงมาจากการบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

4) อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 3.29 เท่า 2.44 เท่า และ 1.12 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เมื่อเทียบกับปี 2559 จากอัตรา 197.12 เท่าในปี 2559 ลดลงเหลืออัตรา 3.29 เท่าในปี 2560 นั้น เกิดจากผลกระทบทั้ง 2 ด้าน คือ ส่วนของหนี้สินก็ลดลงจาก 790.52 ล้านบาท เหลือเพียง 700.84 ล้านบาท ลดลง 89.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.34 เนื่องจากบริษัทมีการชำระหนี้โดยการปลอดจำนอง ณ วันโอนกรรมสิทธิ์มากขึ้น และส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 4.01 ล้านบาท เป็น 212.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 208.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5,204.37 ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทมีการเพิ่มทุนจากเดิม 30.00 ล้าน

บาท เป็น 225.00 ล้านบาท โดยในการเพิ่มทุน 195.00 ล้านบาทนี้ ในปี 2560 บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุน 156.00 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นอีกจำนวน 15.93 ล้านบาท ไว้เรียบร้อยแล้ว

สำหรับการลดลงของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 2.44 เท่า ลดลงจากปี 2560 ที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 3.29 เท่า ซึ่งเป็นผลมาจากผลประกอบการที่เป็นกำไรจำนวน 26.05 ล้านบาท และการได้รับเงินเพิ่มทุนจำนวน 23.07 ล้านบาท เพื่อจ่ายชำระหนี้กู้ยืมธนาคารจึงทำให้หนี้สินลดลง

สำหรับการลดลงของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 1.12 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2561 ที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 2.44 เท่า ซึ่งเป็นผลโดยตรงมาจากการนำเงินที่ได้รับจากการขายเพื่อจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมธนาคารสุทธิ จำนวน 48.97 ล้านบาท การจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ จำนวน 100.00 ล้านบาท และบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนโดยเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกในเดือนกรกฎาคม 2562

14.7. ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งส่งผลให้ผลการดำเนินงานอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ประกอบด้วยความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ รวมไปถึงมาตรการรัฐ ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย บริษัทได้ตระหนักถึงปัจจัยภายนอกที่อาจจะมีผลกระทบดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้นำมาวิเคราะห์และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้เหมาะสมต่อไป