

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของบริษัท

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี
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
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชี รับอนุญาต สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	โดยนางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7305 จาก บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564

13.2 รายงานของผู้สอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีที่ได้รายงานการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงิน สำหรับปี 2561-2563 สรุปได้ดังนี้
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

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

งบการเงินของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของบริษัทแสดงฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.3 ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 ปรากฏดังนี้

(หน่วย : บาท)

รายการ	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,567,821	0.29	7,777,106	0.76	7,215,562	0.71
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	14,138,552	1.57	8,659,148	0.85	8,981,758	0.89
สินค้าคงเหลือ	626,887,937	69.62	791,048,030	77.80	798,035,911	78.76
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	643,594,310	71.47	807,484,284	79.42	814,233,231	80.35
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	77,942,475	8.66	74,207,713	7.30	70,464,899	6.95
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	18,203,949	2.02	16,243,351	1.60	15,189,170	1.50
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-	4,135,659	0.41
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1,246,982	0.14	1,090,001	0.11	614,250	0.06
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	4,462,809	0.50	9,389,713	0.92	9,374,758	0.93
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	155,032,022	17.22	108,312,355	10.65	99,294,713	9.80
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	256,888,237	28.53	209,243,133	20.58	199,073,449	19.65
รวมสินทรัพย์	900,482,547	100.00	1,016,727,417	100.00	1,013,306,680	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	9,830,340	1.09	14,963,757	1.47	10,918,758	1.08
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	118,237,918	13.13	85,180,720	8.38	80,169,952	7.91
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	383,301,521	42.57	333,657,886	32.82	341,875,688	33.74
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	241,996	0.02	3,537,406	0.35
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	74,631,302	7.34	93,846,269	9.26
ตราสารหนี้ระยะสั้น	95,931,068	10.65	-	-	-	-
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย	1,257,642	0.14	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	14,565,758	1.62	15,063,893	1.48	16,261,944	1.60
รวมหนี้สินหมุนเวียน	623,124,247	69.20	523,739,554	51.51	546,610,017	53.94
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	8,895,199	0.99	7,973,823	0.78	17,548,243	1.73
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	2,590,223	0.26
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	4,519,500	0.50	2,161,500	0.21	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2,092,165	0.23	3,343,361	0.33	4,376,589	0.43
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	15,506,864	1.72	13,478,684	1.33	24,515,055	2.42
รวมหนี้สิน	638,631,111	70.92	537,218,238	52.84	571,125,072	56.36

รายการ	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	300,000,000	33.32	300,000,000	29.51	480,000,000	47.37
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	225,000,000	24.99	300,000,000	29.51	300,000,000	29.61
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	177,010,442	17.41	177,010,442	17.47
กำไร(ขาดทุน)สะสม						
จัดสรร-สำรองตามกฎหมาย	1,303,000	0.14	1,303,000	0.13	1,303,000	0.13
ยังไม่ได้จัดสรร	35,548,436	3.95	1,195,737	0.12	(36,131,834)	(3.57)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	261,851,436	29.08	479,509,179	47.16	442,181,608	43.64
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	900,482,547	100.00	1,016,727,417	100.00	1,013,306,680	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563

(หน่วย:บาท)

รายการ	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	380,142,000	100.00	155,713,424	100.00	70,052,606	100.00
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	260,756,519	68.59	109,780,250	70.50	50,382,649	71.92
กำไรขั้นต้น	119,385,481	31.41	45,933,174	29.50	19,669,957	28.08
รายได้อื่น	1,889,439	0.50	6,477,022	4.16	3,862,867	5.51
รวมรายได้อื่น	1,889,439	0.50	6,477,022	4.16	3,862,867	5.51
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย, ต้นทุนทางการเงิน, ภาษี	121,274,920	31.90	52,410,196	33.66	23,532,824	33.59
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	20,717,385	5.45	12,006,803	7.71	6,047,712	8.63
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	51,202,486	13.47	39,135,818	25.13	38,386,364	54.80
รวมค่าใช้จ่าย	71,919,871	18.92	51,142,621	32.84	44,434,076	63.43
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	49,355,049	12.98	1,267,575	0.81	(20,901,252)	(29.84)
ต้นทุนทางการเงิน	16,543,437	4.35	20,353,953	13.07	16,411,365	23.43
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	32,811,612	8.63	(19,086,378)	(12.26)	(37,312,617)	(53.26)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	6,757,609	1.78	(4,965,548)	(3.19)	14,954	0.02
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	26,054,003	6.85	(14,120,830)	(9.07)	(37,327,571)	(53.29)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :	-	-	-	-	-	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	-	(193,224)	(0.12)	-	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	-	(38,645)	(0.02)	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	26,054,003	6.85	(14,352,699)	(9.22)	(37,327,571)	(53.29)

งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563

(หน่วย:บาท)

งบกระแสเงินสด	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	32,811,612	(19,086,378)	(37,312,617)
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) ได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน			
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	16,543,437	20,353,953	16,411,365
การปรับปรุงดอกเบี้ยรับ	(19,387)	(121,312)	(1,386)
การปรับปรุงลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	22,513,181	7,287,178	455,869
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	103,973,750	(94,988,097)	10,803,395
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น)	(83,833,277)	(37,331)	(31,678)
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	44,542,561	(34,936,833)	(8,795,842)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินอื่น เพิ่มขึ้น	1,714,649	498,136	1,198,051
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,056,214	6,251,893	7,787,775
การปรับปรุงด้วยผลกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(179)	-	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน (กลีบรายการ)	897,827	1,057,972	1,033,228
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน)	144,200,388	(113,720,819)	(8,451,840)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน			
ดอกเบี้ยรับ	19,387	121,312	1,386
ดอกเบี้ยจ่าย	(45,719,825)	(39,118,933)	(28,173,496)
ภาษีเงินได้รับคืน (จ่ายออก)	(11,053,528)	(3,065,416)	(778,479)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	87,446,422	(155,783,856)	(37,402,429)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(2,993,264)	(97,812)	(235,710)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19,153	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(294,250)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(239,952)	(7,490)	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ (เพิ่มขึ้น)	(3,256,455)	(1,504,704)	8,796,121
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	(6,470,518)	(1,904,256)	8,560,411
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและคำสัญญาใช้เงิน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	699,715	5,133,417	(4,044,999)
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	23,073,000	252,010,442	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	25,000,000	14,000,000
เงินสดรับจากการกู้ยืมจากบุคคลอื่น	-	71,000,000	15,500,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้กู้ยืมจากบุคคลอื่น	-	(21,000,000)	(2,500,000)
เงินสดรับจากการออกตราสารหนี้	100,000,000	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระตราสารหนี้	-	(100,000,000)	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	127,053,596	115,649,636	50,229,845
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้กู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(330,231,249)	(164,623,302)	(44,654,309)
เงินปันผลจ่าย	-	(20,000,000)	-
เงินสดที่ผู้เข้าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดจากสัญญาเช่าการเงิน	(272,796)	(272,796)	(250,063)

งบกระแสเงินสด	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(79,677,734)	162,897,397	28,280,474
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1,298,170	5,209,285	(561,544)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1,269,651	2,567,821	7,777,106
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	2,567,821	7,777,106	7,215,562

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.03	1.54	1.49
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.03	0.03	0.03
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.14	(0.27)	(0.07)
อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	14.97	13.66	7.94
ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	24	27	46
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.39	0.15	0.06
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	926	2,357	5,756
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	2.69	1.08	0.61
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	136	338	599
Cash Cycle	วัน	814	2,046	5,203
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	31.41	29.50	28.08
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	12.92	0.78	(28.28)
อัตรากำไรอื่น	%	0.49	3.99	5.23
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	177.18	(12,289.91)	(178.95)
อัตรากำไรสุทธิ	%	6.82	(8.71)	(50.50)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	10.98	(3.81)	(8.10)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	5.44	0.13	(2.06)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	281.94	7.36	(132.99)
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.42	0.17	0.07
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.44	1.12	1.29
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	2.98	0.06	(1.27)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.14	0.004	(0.33)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	-	141.63	-

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมการดำเนินธุรกิจของบริษัท

บริษัท อรินสิริ แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “Arinsiri”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 10,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักของบริษัท คือ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ภายใต้การนำของคุณวิมลจิต อรินทะพงษ์ ซึ่งเป็นผู้บริหารที่มีความชำนาญและประสบการณ์ในการทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และอาคารห้องชุดมาอย่างต่อเนื่องและประสบความสำเร็จมากกว่า 10 ปี อาทิเช่น โครงการดิไอคอลล คอนโดมิเนียม โครงการเดอะสามมุก วิลเลจ โครงการอรินสิริ @ พานทอง โครงการอรินสิริ @ ทาวน์ เป็นต้น โดยคุณวิมลจิต อรินทะพงษ์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท อีกทั้ง คุณวิมลจิต อรินทะพงษ์ เป็นผู้บริหารของบริษัทตั้งแต่แรกเริ่มจนถึงปัจจุบัน โดยรูปแบบการพัฒนาโครงการของบริษัทจะพิจารณาจากทำเลที่ตั้ง แนวโน้มสถานะตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ความต้องการของผู้บริโภค กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และความเหมาะสมของระดับราคา โดยปัจจุบันกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท คือ กลุ่มคนที่พักอาศัยอยู่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรีและบริเวณใกล้เคียงที่มีความต้องการขยายบ้านที่อยู่อาศัยและกลุ่มคนต่างถิ่นที่เดินทางมาทำงานในพื้นที่จังหวัดชลบุรีและบริเวณใกล้เคียง 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 ไพรวะห์ มูลค่าโครงการ 360.44 ล้านบาท โครงการอรินสิริ แคมป์ส มูลค่าโครงการ 305.03 ล้านบาท โครงการอรินสิริ บีช @ บ้านฉาง มูลค่าโครงการ 542.70 ล้านบาท โครงการอรินสิริ เม้าท์เทน มูลค่าโครงการ 546.12 ล้านบาท และ โครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์ 2 มูลค่าโครงการ 709.44 ล้านบาท ทั้ง 7 โครงการมีมูลค่ารวม 4,304.48 ล้านบาท โดยทุกโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนาและการขายโดยบริษัทจะรับรู้รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้นในส่วนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างต้นทุนการก่อสร้างรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องนั้น บริษัทจะบันทึกเป็นสินทรัพย์ในรายการสินค้าคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) จนเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

14.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

1) รายได้จากการขายและให้บริการ

รายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่นๆ เช่น รายได้จากการยืมเงินจากการผิดสัญญาของลูกค้า ดอกเบี้ยรับ กำไร(ขาดทุน) จากการจำหน่ายทรัพย์สิน และรายได้ค่าเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทจะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว โดยในปี 2561 - 2563 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ จำนวน 382.03 ล้านบาท จำนวน 162.19 ล้านบาท และจำนวน 73.91 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ จำนวน 380.14 ล้านบาท จำนวน 155.71 ล้านบาท และจำนวน 70.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.51 ร้อยละ 96.00 และร้อยละ 94.77 ของรายได้รวมตามลำดับ และรายได้อื่นเท่ากับ จำนวน 1.89 ล้านบาท จำนวน 6.48 ล้านบาท และจำนวน 3.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.49 ร้อยละ 4.00 และร้อยละ 5.23 ของรายได้รวม ตามลำดับสรุปรายได้จากการขายและให้บริการแยกตามโครงการปรากฏดังนี้

ตารางรายได้แยกตามโครงการปี 2561-2563

รายได้จากการขายและให้บริการ	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2562/2561		ปี 2563/2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
- โครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ 1,2,3	147.46	38.60	42.12	25.97	15.52	21.00	(105.34)	(71.44)	(26.60)	(63.15)
- โครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์	167.35	43.81	71.04	43.80	37.29	50.45	(96.31)	(57.55)	(33.75)	(47.51)
- โครงการอรินสิริ ไพรวะชี	65.33	17.10	42.55	26.23	17.24	23.32	(22.78)	(34.87)	(25.31)	(59.48)
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	380.14	99.51	155.71	96.00	70.05	94.77	(224.43)	(59.04)	(85.66)	(55.01)
รายได้อื่น	1.89	0.49	6.48	4.00	3.86	5.23	4.59	242.86	(2.62)	(40.43)
รวมรายได้	382.03	100.00	162.19	100.00	73.91	100.00	(219.84)	(57.55)	(88.28)	(54.43)

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

1.1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้เริ่มก่อตั้งและเริ่มประกอบกิจการระหว่างปี 2557 รวมทั้งเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการ อรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เป็นโครงการแรก ในปี 2559 โครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์ เป็นโครงการที่สอง และโครงการอรินสิริ ไพรวะชี เป็นโครงการที่สาม ภายใต้ตราสินค้า “อรินสิริ” ซึ่งต่อมาในปี 2559 บริษัทสามารถมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าซึ่งส่งผลให้บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2561 - 2563 จำนวน 380.14 ล้านบาท จำนวน 155.71 ล้านบาท และจำนวน 70.05 ล้านบาท คิดเป็น อัตราร้อยละ 99.51 ร้อยละ 96.00 และร้อยละ 94.77 ตามลำดับ

ตารางแสดงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการในปี 2559 – 2563

โครงการ	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	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	14.46	3.80	2.28	1.46	-	-
รวมโครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1	83.65	100.00	385.10	98.93	26.11	6.87	2.28	1.46	-	-
- โครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2										
1. บ้านเดี่ยว	-	-	4.16	1.07	96.46	25.37	24.37	15.65	15.52	22.16
2. บ้านแฝด	-	-	-	-	24.89	6.55	15.47	9.94	-	-
รวมโครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2	-	-	4.16	1.07	121.35	31.92	39.84	25.59	15.52	22.16
รวมโครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1-2	83.65	100.00	389.26	100.00	147.46	38.79	42.12	27.05	15.52	22.16
- โครงการอรินสิริ คันทรี ฮิลล์										
1. ทาวน์โฮม	-	-	-	-	167.35	44.02	71.04	45.62	37.29	53.23
รวมโครงการอรินสิริ คันทรี ฮิลล์	-	-	-	-	167.35	44.02	71.04	45.62	37.29	53.23
- โครงการอรินสิริ ไพรวัง										
1. บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. บ้านแฝด	-	-	-	-	65.33	17.19	42.55	27.33	17.24	24.61
รวมโครงการอรินสิริ ไพรวัง	-	-	-	-	65.33	17.19	42.55	27.33	17.24	24.61
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	83.65	100.00	389.26	100.00	380.14	100.00	155.71	100.00	70.05	100.00

ตารางสถานะการโอนกรรมสิทธิ์ตามจำนวนยูนิตของโครงการในปี 2559 – 2563

โครงการ	ยูนิตรวม	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		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	2	2.47	33	40.74	48	59.26
2. บ้านแฝด	16	-	-	-	-	7	43.75	4	25.00	-	-	11	68.75	5	31.25
รวมโครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ 2	97	-	-	1	1.03	31	31.96	10	10.31	2	2.06	44	45.36	53	54.64
- 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	36.46	41	11.33	11	3.04	2	0.55	217	59.94	145	40.06
- โครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์															
1. ทาวน์โฮม	256	-	-	-	-	92	35.94	45	17.58	20	7.81	157	61.33	99	38.67
รวมโครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์	256	-	-	-	-	92	35.94	45	17.58	20	7.81	157	61.33	99	38.67
- โครงการอรินสิริ ไพรวะชี															
1. บ้านเดี่ยว	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	100.00
2. บ้านแฝด	86	-	-	-	-	19	22.09	14	16.28	5	5.81	38	44.19	48	55.81
รวมโครงการอรินสิริ ไพรวะชี	93	-	-	-	-	19	20.43	14	15.05	5	5.38	38	40.86	55	59.14
รวม	711	31	4.36	132	18.57	152	21.38	70	9.85	27	3.80	412	57.95	299	42.05

หมายเหตุ : /1 จำนวนยูนิตที่โอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี

/2 คำนวณจากยูนิตที่โอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละปีหารด้วยจำนวนยูนิตทั้งหมดของแต่ละโครงการ

ในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 380.14 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 9.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.34 เกิดจากการขายรวมมูลค่า 380.14 ล้านบาท จำนวน 152 หน่วย แบ่งออกเป็น โครงการอริณทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 บ้านเดี่ยว รวมมูลค่า 4.08 ล้านบาท จำนวน 1 หน่วย บ้านแฝดรวมมูลค่า 7.57 ล้านบาท จำนวน 2 หน่วย ทาวน์โฮม รวมมูลค่า 14.46 ล้านบาท จำนวน 7 หน่วย โครงการอริณทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 บ้านเดี่ยว รวมมูลค่า 96.46 ล้านบาท จำนวน 24 หน่วย บ้านแฝด รวมมูลค่า 24.89 ล้านบาท จำนวน 7 หน่วย โครงการอริณทรี คันทรี่ฮิลล์ ทาวน์โฮม รวมมูลค่า 167.35 ล้านบาท จำนวน 92 หน่วย และโครงการอริณทรี ไพรวัง บ้านแฝด รวมมูลค่า 65.33 ล้านบาท จำนวน 19 หน่วย ซึ่งการปรับตัวลดลงของยอดขายได้เป็นผลมาจากจำนวนหน่วยของโครงการอริณทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ที่ลดลงเนื่องจากโครงการดังกล่าวมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปี 2559 - 2561 จึงทำให้จำนวนหน่วยพร้อมโอนกรรมสิทธิ์มีจำนวนลดลง อย่างไรก็ตามบริษัทเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอริณทรี คันทรี่ฮิลล์ ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เปิดตัวและขายให้แก่ลูกค้านับตั้งแต่เดือนเมษายน 2559 และมีการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 และเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอริณทรี ไพรวัง ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เปิดตัวและขายให้แก่ลูกค้านับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2561 และมีการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกันยายน 2561 เป็นต้นมา

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับเท่ากับ 155.71 ล้านบาท ลดลงจำนวน 224.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 59.04 เมื่อเทียบกับปีก่อน เกิดจากการขายรวมมูลค่า 155.71 ล้านบาท จำนวน 70 หน่วย แบ่งออกเป็น โครงการอริณทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ทาวน์โฮม รวมมูลค่า 2.28 ล้านบาท จำนวน 1 หน่วย โครงการอริณทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 บ้านเดี่ยว รวมมูลค่า 24.37 ล้านบาท จำนวน 6 หน่วย บ้านแฝด รวมมูลค่า 15.47 ล้านบาท จำนวน 4 หน่วย โครงการอริณทรี คันทรี่ฮิลล์ ทาวน์โฮม รวมมูลค่า 71.04 ล้านบาท จำนวน 45 หน่วย และโครงการอริณทรี ไพรวัง บ้านแฝด รวมมูลค่า 42.55 ล้านบาท จำนวน 14 หน่วย

ในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับเท่ากับ 70.05 ล้านบาท ลดลงจำนวน 85.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 55.01 เมื่อเทียบกับปีก่อน เกิดจากการขายรวมมูลค่า 70.05 ล้านบาท จำนวน 27 หน่วย แบ่งออกเป็น โครงการอริณทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 บ้านเดี่ยว รวมมูลค่า 15.52 ล้านบาท จำนวน 2 หน่วย โครงการอริณทรี คันทรี่ฮิลล์ ทาวน์โฮม รวมมูลค่า 37.29 ล้านบาท จำนวน 20 หน่วย และโครงการอริณทรี ไพรวัง บ้านแฝด รวมมูลค่า 17.24 ล้านบาท จำนวน 5 หน่วย โดยรายได้ในโครงการอริณทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 โครงการอริณทรี คันทรี่ฮิลล์ และโครงการอริณทรี ไพรวัง ลดลง ซึ่งการลดลงของแต่ละโครงการนั้นสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ประกอบกับสภาวะการระบาดของโรค COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 ส่งผลกระทบทำให้สภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวเป็นอย่างมาก และผลกระทบจากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยประเทศไทยซึ่งยังคงในการเข้มงวดหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อยังคงมีอยู่ ส่งผลให้จำนวนลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการลดลง ประกอบกับในปี 2562 - 2563 บริษัทยังมีผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ทำให้รายได้ลดลงจำนวน 20.62 ล้านบาท และจำนวน 3.25 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อรวมปี 2562 - 2563 เท่ากับจำนวน 23.87 ล้านบาท

ตารางภาพรวมการเปิดขายโครงการและการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน

โครงการ	เปิดจอง	เริ่มก่อสร้าง	ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
โครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1	29 มกราคม 2558	19 ธันวาคม 2557	26 ธันวาคม 2559
โครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2	29 มกราคม 2558	9 มีนาคม 2558	27 ธันวาคม 2560
โครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 3	คาดว่าจะเปิดจองในปี 2565	คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2565	คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565
โครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์	23 เมษายน 2559	1 พฤศจิกายน 2559	28 กุมภาพันธ์ 2561
โครงการอรินลิริ ไพรวะชี	29 มีนาคม 2561	25 พฤษภาคม 2559	21 กันยายน 2561

กระบวนการขายและโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทจะเห็นได้ว่า เมื่อลูกค้าจองบ้านในแบบที่ต้องการแล้วลูกค้ามีกรอบระยะเวลา 15 วันที่จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย และเมื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วลูกค้าจะผูกพันในการผ่อนเงินค่างวดจำนวน 15 เดือน จากตารางภาพรวมของโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 นั้น บริษัทมีกรอบระยะเวลาการก่อสร้างจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์จำนวนประมาณ 24 เดือน ทั้งนี้เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและกฎหมายแรงงานที่ส่งผลให้แรงงานต่างด้าวกลับถิ่นภูมิลำเนา จึงส่งผลกระทบต่อการทำงานของ บริษัท เพราะผู้รับเหมาก่อสร้างต้องขอเลื่อนเวลาในการส่งมอบงานออกไป

1.2) รายได้อื่น

รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วย รายได้จากการยึดเงินจากการผิดสัญญาของลูกค้า ดอกเบี้ยรับ กำไร(ขาดทุน) จากการจำหน่ายทรัพย์สิน รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่น ๆ ในปี 2561 - 2563 มีมูลค่าเท่ากับ จำนวน 1.89 ล้านบาท จำนวน 6.48 ล้านบาท และจำนวน 3.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.49 ร้อยละ 4.00 และร้อยละ 5.23 ของรายได้รวม ตามลำดับ

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้อื่น ๆ เพิ่มขึ้นจำนวน 4.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 242.86 เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการให้เช่าที่ดิน อาคารคลับเฮาส์ สระว่ายน้ำ และสนามกีฬาต่างๆ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท จำนวน 5.36 ล้านบาท และในปี 2563 บริษัทมีรายได้อื่น ๆ ลดลงจำนวน 2.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.43 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการขอยกเลิกสัญญาของผู้เช่า จำนวน 1.85 ล้านบาท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2563 โดยปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่

2) ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2562/2561		ปี 2563/2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย – ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	68.93	26.44	31.44	28.64	13.94	27.67	(37.49)	(54.39)	(17.50)	(55.66)
ต้นทุนขาย – ค่าก่อสร้างอาคาร	156.23	59.91	63.77	58.09	28.59	56.75	(92.46)	(59.18)	(35.18)	(55.17)
ต้นทุนขาย – ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค	19.61	7.52	1.82	1.66	1.85	3.67	(17.79)	(90.72)	0.03	1.65
ต้นทุนขาย – ดอกเบี้ย	14.13	5.42	11.28	10.27	4.75	9.43	(2.85)	(20.17)	(6.53)	(57.89)
ต้นทุนขาย – ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ^{1/}	1.86	0.71	1.47	1.34	1.25	2.48	(0.39)	(20.97)	(0.22)	(14.97)
รวมต้นทุนขาย	260.76	100.00	109.78	100.00	50.38	100.00	(150.98)	(57.90)	(59.40)	(54.11)
สัดส่วนของต้นทุนต่อยอดขาย	68.59		70.50		71.92					
อัตรากำไรขั้นต้น	31.41		29.50		28.08					

หมายเหตุ : 1/ ต้นทุนขายและการให้บริการ - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายโครงการ เป็นหลัก

ต้นทุนขายแยกโครงการ

โครงการ	งบการเงิน									
	ปี 2559		2560		2561		2562		2563	
	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	2.82	69.12	-	-	-	-
2. บ้านแฝด	25.58	67.67	53.27	67.01	4.85	64.07	-	-	-	-
3. ทาวน์โฮม	25.47	65.81	87.77	68.59	9.79	67.70	1.42	62.28	-	-
รวมโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1	55.92	66.81	266.02	69.06	17.46	66.87	1.42	62.28	-	-
- โครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2										
1. บ้านเดี่ยว	-	-	2.68	61.43	66.14	68.57	15.53	63.73	11.35	73.13
2. บ้านแฝด	-	-	-	-	14.41	57.89	9.51	61.47	-	-
รวมโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2	-	-	2.68	61.43	80.55	66.38	25.04	62.85	11.35	73.13
รวมโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 - 2	55.92	66.81	268.70	61.43	98.01	66.47	26.46	62.82	11.35	73.13
- โครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์										
1. ทาวน์โฮม	-	-	-	-	109.51	65.44	48.09	67.69	24.73	66.32
รวมโครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์	-	-	-	-	109.51	65.44	48.09	67.69	24.73	66.32
- โครงการอรินลิริ ไพรวีชี										
1. บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. บ้านแฝด ^{3/}	-	-	-	-	53.24	81.49	35.23	82.80	14.30	82.95
รวมโครงการอรินลิริ ไพรวีชี	-	-	-	-	53.24	81.49	35.23	82.80	14.30	82.95
รวม	55.92	66.81	268.70	68.97	260.76	68.60	109.78	70.50	50.38	71.92

หมายเหตุ : 2/ ร้อยละ คิดเป็นร้อยละของยอดขายแต่ละโครงการในแต่ละปี

3/ กำไรขั้นต้นของโครงการอรินลิริ ไพรวีชีแตกต่างจากกำไรขั้นต้นโครงการอื่น โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายของโครงการ โดยการให้ส่วนลดการขายจำนวน 300,000 บาทต่อหลัง ซึ่งลูกค้าให้ความสนใจเป็นจำนวนมาก

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าสาธารณูปโภค ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น ทั้งนี้ หากพิจารณาต้นทุนขายของบริษัท สำหรับปี 2561 - 2563 บริษัทมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 260.76 ล้านบาท จำนวน 109.78 และจำนวน 50.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.59 ร้อยละ 70.50 และร้อยละ 71.92 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 มีจำนวนเท่ากับ 260.76 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวนเท่ากับ 7.94 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.96 เมื่อเทียบกับปี 2560 ส่วนใหญ่ลดลงเนื่องจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนขายลดลงผันแปรตาม โดยมีต้นทุนที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าโครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 2.82 ล้านบาท บ้านแฝด จำนวน 4.85 ล้านบาท และทาวน์โฮม จำนวน 9.79 ล้านบาท รวมทั้งหมด 17.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69.12 ร้อยละ 64.07 และร้อยละ 67.77 ตามลำดับ และมีต้นทุนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า โครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 66.14 ล้านบาท บ้านแฝด 14.41 ล้านบาท รวมทั้งหมด 80.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.57 และร้อยละ 57.89 ตามลำดับ และมีต้นทุนในการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าโครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์ ประเภททาวน์โฮม จำนวน 109.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.44 และมีต้นทุนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า โครงการอรินสิริ ไพรวังษ์ ประเภท บ้านแฝด 53.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.49

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2562 มีจำนวนเท่ากับ 109.78 ล้านบาท ลดลงจำนวน 150.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.90 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีต้นทุนที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า สำหรับโครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ประเภททาวน์โฮม จำนวน 1.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.28 โครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 ประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวน 15.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.73 และ 9.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.47 ตามลำดับ โครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์ ประเภททาวน์โฮม จำนวน 48.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.69 และโครงการอรินสิริ ไพรวังษ์ ประเภทบ้านแฝด จำนวน 35.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.80

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2563 มีจำนวนเท่ากับ 50.38 ล้านบาท ลดลงจำนวน 59.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54.11 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีต้นทุนที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า สำหรับโครงการอรินสิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 11.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.13 โครงการอรินสิริ คันทรี่ ฮิลล์ ประเภททาวน์โฮม จำนวน 24.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.32 และโครงการอรินสิริ ไพรวังษ์ ประเภทบ้านแฝด จำนวน 14.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.95 โดยในปี 2562 – 2563 ลดลงเนื่องจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง และผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนขายผันแปรไปตามรายได้ที่ลดลง

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2562/2561		ปี 2563/2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	12.64	61.00	5.98	49.79	2.57	42.48	(6.66)	(52.69)	(3.41)	(57.02)
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	5.08	24.52	2.06	17.15	0.50	8.26	(3.02)	(59.45)	(1.56)	(75.73)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน*	1.95	9.41	2.14	17.82	2.18	36.03	0.19	9.74	0.04	1.87
ค่านายหน้า**	0.77	3.72	0.78	6.50	0.52	8.60	0.01	1.30	(0.26)	(33.33)
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.28	1.35	1.05	8.74	0.28	4.63	0.77	275.00	(0.77)	(73.33)
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย	20.72	100.00	12.01	100.00	6.05	100.00	(8.71)	(42.04)	(5.96)	(49.63)
สัดส่วนของต้นทุนในการจัดจำหน่ายต่อยอดขาย	5.45		7.71		8.63					

* ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ประกอบด้วย เงินเดือนพนักงานขาย เงินสมทบกองทุนประกันสังคม ค่าเบี้ยประกันชีวิตและอุบัติเหตุ และค่าสวัสดิการอื่น ๆ เป็นต้น

** ค่านายหน้า คือ ค่าคอมมิชชั่นของพนักงานของบริษัท

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และค่าส่งเสริมการขาย เงินเดือนและค่าคอมมิชชั่นของพนักงานขาย เป็นต้น ทั้งนี้ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ได้แก่ ภาษีค่าใช้จายที่เกิดขึ้นเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ เป็นต้น ในปี 2561 - 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับจำนวน 20.72 ล้านบาท จำนวน 12.01 ล้านบาท และจำนวน 6.05 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับจำนวนร้อยละ 5.45 ร้อยละ 7.71 และร้อยละ 8.63 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและธรรมเนียมการโอน ตามการโอนกรรมสิทธิ์บ้านของบริษัทที่ลดลง

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายในปี 2561 มีจำนวนเท่ากับ 20.72 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 1.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.03 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและธรรมเนียมการโอน จำนวน 1.38 ล้านบาท และจำนวน 0.60 ล้านบาท ตามลำดับ

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับปี 2562 มีจำนวนเท่ากับ 12.01 ล้านบาท ลดลงจำนวน 8.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.04 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและธรรมเนียมการโอน จำนวน 3.02 ล้านบาท และจำนวน 6.66 ล้านบาท ตามลำดับ

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับปี 2563 มีจำนวนเท่ากับ 6.05 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.63 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและธรรมเนียมการโอน จำนวน 1.56 ล้านบาท และจำนวน 3.41 ล้านบาท ตามลำดับ

4) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2562/2561		ปี 2563/2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	27.86	54.41	20.92	53.45	17.09	44.52	(6.94)	(24.91)	(3.83)	(18.31)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5.06	9.88	6.25	15.97	7.79	20.29	1.19	23.52	1.54	24.64
ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์	1.65	3.22	1.15	2.94	1.32	3.44	(0.50)	(30.30)	0.17	14.78
ค่าสอบบัญชี	1.14	2.23	1.32	3.37	1.00	2.60	0.18	15.79	(0.32)	(24.24)
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา	0.41	0.80	0.43	1.10	1.73	4.51	0.02	4.88	1.30	302.33
ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน	0.95	1.86	0.57	1.46	0.48	1.25	(0.38)	(40.00)	(0.09)	(15.79)
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	0.54	1.05	0.36	0.92	0.29	0.76	(0.18)	(33.33)	(0.07)	(19.44)
ค่าเช่า	1.53	2.99	1.61	4.11	-	-	0.08	5.23	(1.61)	(100.00)
ค่าตอบแทนกรรมการ	1.28	2.50	1.28	3.27	0.94	2.45	-	-	(0.34)	(26.56)
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	1.31	2.56	0.73	1.86	1.13	2.94	(0.58)	(44.27)	0.40	54.79
ค่าซ่อมแซม	0.51	1.00	0.12	0.31	0.11	0.29	(0.39)	(76.47)	(0.01)	(8.33)
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	8.96	17.50	4.40	11.24	6.51	16.96	(4.56)	(50.89)	2.11	47.95
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	51.20	100.00	39.14	100.00	38.39	100.00	(12.06)	(23.55)	(0.75)	(1.92)
สัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13.47		25.13		54.80					
ต่อยอดขาย										

ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน (เงินเดือน โบนัส เงินสมทบประกันสังคม ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน เป็นต้น) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ค่าเช่าสำนักงาน ค่าไฟฟ้าประปา เป็นต้น ในปี 2561 - 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับจำนวน 51.20 ล้านบาท จำนวน 39.14 ล้านบาท และจำนวน 38.39 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับจำนวนร้อยละ 13.47 ร้อยละ 25.13 และร้อยละ 54.80 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2561 มีจำนวนเท่ากับ 51.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวนเท่ากับ 12.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 33.80 เมื่อเทียบกับปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอีก 2 โครงการ รวมเป็น 3 โครงการ คือ โครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ โครงการอรินลิริ คันทรี่ฮิลล์ และโครงการอรินลิริ ไพรวะห์ ทำให้มีการจัดจ้างพนักงานที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น ประกอบกับในช่วงเดือนมกราคม 2561 บริษัทมีการปรับโครงสร้างเงินเดือนและประมาณการโบนัสพนักงานส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 5.13 ล้านบาท และมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาของอาคารคลับเฮ้าส์ในโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมใช้งานในเดือนมกราคม 2561 และค่าเสื่อมราคาห้องชุดสำนักงานบางนาที่ซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทในเดือนกันยายน 2560 จึงทำให้ในปี 2560 มีการคิดค่าเสื่อมราคาไม่เต็มปี ส่งผลให้ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น จำนวน 2.88 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2562 มีจำนวนเท่ากับ 39.14 ล้านบาท ลดลงจำนวน 12.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.55 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในปี 2562 ลดลง และมีการจัดประเภทใหม่ของค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงที่ดินอาคารคลับเฮ้าส์ในโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทที่สร้างแล้วเสร็จ ซึ่งมีการจัดประเภทใหม่เป็นต้นทุนการให้เช่า ที่ดิน อาคารคลับเฮ้าส์ สระ

ว่ายน้ำ และสนามกีฬาต่างๆ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท และมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทเริ่มรับรู้ต้นทุนจากการให้เช่าที่ดิน อาคารคลับเฮาส์ สระว่ายน้ำ และสนามกีฬาต่างๆ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท จำนวน 3.31 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2563 มีจำนวนเท่ากับ 38.39 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.92 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในปี 2563 ลดลง และในระหว่างปี 2563 บริษัทได้นำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า มาใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า ทำให้มีการจัดประเภทรายการจากเดิมค่าเช่า เป็นค่าเสื่อมราคา-สิทธิการใช้สินทรัพย์ สัญญาเช่า ทำให้ค่าเช่าลดลง และเพิ่มในส่วน of ค่าเสื่อมราคา โดยมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในส่วน of ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

5) ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่ประกอบด้วย ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน อาทิ ดอกเบี้ยเงินเบิกเกินบัญชี ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืม เป็นต้น ใน ปี 2561 - 2563 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับจำนวน 16.54 ล้านบาท จำนวน 20.35 ล้านบาท และจำนวน 16.41 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับจำนวนร้อยละ 4.35 ร้อยละ 13.07 และร้อยละ 23.43 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาจำนวนเงินในปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากปี 2561

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2562 มีจำนวน 20.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนเท่ากับ 3.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.03 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2563 มีจำนวน 16.41 ล้านบาท ลดลงจำนวนเท่ากับ 3.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.37 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ซึ่งชำระเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2562

6) กำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น)

เมื่อพิจารณากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) ของบริษัทจะพบว่า มีกำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) ปี 2561 - 2562 เท่ากับจำนวน 119.38 ล้านบาท จำนวน 45.93 ล้านบาท และจำนวน 19.67 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ร้อยละ 31.41 ร้อยละ 29.50 และร้อยละ 28.08 ตามลำดับ

สำหรับปี 2561 การปรับตัวลดลงของกำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) เมื่อเทียบกับปี 2560 มียอดเท่ากับจำนวน 0.05 ล้านบาท มีสาเหตุสำคัญจากการรับรู้รายได้ที่ลดลงที่เกิดจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอริณทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์สะสมตั้งแต่ปี 2559 - 2560 แต่อย่างไรก็ตาม ในปี 2561 บริษัทเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอริณทรี สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 โครงการอริณทรี คันทรี่ ฮิลล์ และโครงการอริณทรี ไพรวะซี ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 31.41 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 30.97 ทั้งนี้เนื่องจากในระหว่างปี 2560 บริษัทมีการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นในบ้านทุกประเภทของโครงการอริณทรี สปอร์ต วิลเลจ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นในโครงการอริณทรี สปอร์ต วิลเลจ

เพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับบริษัทมีรายได้จากการขายทาวน์โฮมของโครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์ ในสัดส่วนร้อยละ 45 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นประเภทยอดขายที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงที่สุดเมื่อเทียบกับบ้านประเภทอื่นในโครงการอื่นๆ

สำหรับปี 2562 การปรับตัวลดลงของกำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) เมื่อเทียบกับปี 2561 มีข้อยกเว้นเท่ากับจำนวน 73.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.53 และปี 2563 การปรับตัวลดลงของกำไรขั้นต้น (ไม่รวมรายได้อื่น) เมื่อเทียบกับปี 2562 มีข้อยกเว้นเท่ากับจำนวน 26.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.17 มีสาเหตุสำคัญจากการรับรู้รายได้ที่ลดลงที่เกิดจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ อรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์สะสมตั้งแต่ปี 2559-2561 จึงทำให้จำนวนยูนิตพร้อมโอนกรรมสิทธิ์มีจำนวนลดลง รวมทั้งยอดขายการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าในโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 โครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์ และโครงการอรินลิริ ไพรวะชี ลดลงเช่นกัน ซึ่งการลดลงของแต่ละโครงการนั้นสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ประกอบกับสภาวะการระบาดของโรค COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 ส่งผลกระทบทำให้สถานะเศรษฐกิจชะลอตัวเป็นอย่างมาก ส่งผลให้จำนวนลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการลดลง และประกอบกับผลกระทบจากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการเข้มงวดหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อซึ่งลูกค้าบางรายอยู่ระหว่างดำเนินการขอและพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนด ประกอบกับในปี 2562 และ 2563 บริษัทยังมีผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ทำให้รายได้ลดลงจำนวน 20.62 และจำนวน 3.25 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 29.50 ลดลงจากปี 2561 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 31.40 และอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 28.08 ลดลงจากปี 2562 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 29.50 ทั้งนี้เนื่องจากในปี 2562 – 2563 มีข้อยกเว้นโอนกรรมสิทธิ์โครงการอรินลิริ ไพรวะชี คิดเป็นร้อยละ 27.33 และร้อยละ 24.61 ของยอดโอนกรรมสิทธิ์รวม ตามลำดับ ซึ่งโครงการดังกล่าวมีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 17.21 และร้อยละ 17.06 ตามลำดับ ซึ่งแตกต่างจากกำไรขั้นต้นของโครงการอื่น โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายของโครงการ โดยการให้ส่วนลดการขายจำนวน 300,000 บาทต่อหลัง ซึ่งลูกค้าให้ความสนใจเป็นจำนวนมาก รวมทั้ง โครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์ ในระหว่างไตรมาส 3 ของปี 2561 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรดอกเบี้ยค่าก่อสร้างจากเดิมใช้วิธีการปันส่วนดอกเบี้ยค่าก่อสร้างให้แก่บ้านทุกหลังภายในโครงการโดยคำนวณจากพื้นที่ขาย เปลี่ยนเป็นการปันส่วนดอกเบี้ยค่าก่อสร้างให้เฉพาะบ้านที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างเท่านั้น โดยคำนวณตามมูลค่าก่อสร้างสะสม จึงส่งผลให้ต้นทุนของยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 สูงกว่าปี 2561

7) กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานในปี 2561 งบการเงินของกิจการแสดงผลกำไรสุทธิจำนวน 26.05 ล้านบาท และในปี 2562 – 2563 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 14.12 ล้านบาท และจำนวน 37.33 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จำนวน 40.17 ล้านบาท และ 23.21 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของจำนวนยูนิตของโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ที่ลดลงเนื่องจากโครงการดังกล่าวมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปี 2559-2561 รวมทั้งยอดขายการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าในโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 โครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์ และโครงการอรินลิริ ไพรวะชี ลดลงเช่นกัน ซึ่งการลดลงของแต่ละโครงการนั้นสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ประกอบกับสภาวะการระบาดของโรค COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 ส่งผลกระทบทำให้สถานะเศรษฐกิจชะลอตัวเป็นอย่างมาก ส่งผลให้จำนวนลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการลดลง และประกอบ

กับผลกระทบจากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการเข้มงวดหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อซึ่งลูกค้าบางรายอยู่ระหว่างดำเนินการขอและพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนด รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 และประกอบกับในปี 2562 และ 2563 บริษัทยังมีผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ทำให้รายได้ลดลงจำนวน 20.62 และจำนวน 3.25 ล้านบาท ตามลำดับ

กำไร (ขาดทุน)	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2562/2561		ปี 2563/2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขั้นต้น	119.39	31.41	45.93	29.50	19.67	28.08	(73.46)	(61.53)	(26.26)	(57.17)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	49.36	12.98	1.27	0.81	(20.90)	(29.84)	(48.09)	(97.43)	(22.17)	(1,745.67)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	26.05	6.85	(14.12)	(9.07)	(37.33)	(53.29)	(40.17)	(154.20)	(23.21)	164.38

14.3. ฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

สินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่ คือ สินทรัพย์หมุนเวียน โดยเฉพาะรายการสินค้าคงเหลือที่มีอัตราร้อยละ 69.62 ร้อยละ 77.80 และร้อยละ 78.76 ของสินทรัพย์ทั้งหมดในปี 2561 – 2563 ตามลำดับ สินค้าคงเหลือประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ซึ่งทั้งสามรายการนี้เป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงหรือประมาณร้อยละ 90 ของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2561 - 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับจำนวน 900.48 ล้านบาท จำนวน 1,016.73 ล้านบาทและจำนวน 1,013.31 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 มีสินทรัพย์รวม จำนวน 1,016.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับจำนวน 116.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.91 เมื่อเทียบกับปี 2561 โดยมีสาเหตุเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือจากการเริ่มพัฒนาโครงการอรินลิริ แคมปัส และอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์ 2 และในปี 2563 มีสินทรัพย์รวม จำนวน 1,013.31 ล้านบาท ลดลงเท่ากับจำนวน 3.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.34 เมื่อเทียบกับปี 2562 โดยมีสาเหตุส่วนใหญ่จากการลดลงของเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดการใช้ จำนวน 8.80 ล้านบาท ในขณะที่สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 6.99 ล้านบาท จากการพัฒนาโครงการระหว่างขาย

สำหรับรายการสินทรัพย์ที่สำคัญ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์รวมของบริษัท มีดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียน

ณ สิ้นปี 2561 - 2563 งบการเงินของบริษัทมีมูลค่าสินทรัพย์หมุนเวียนเท่ากับจำนวน 643.59 ล้านบาท จำนวน 807.48 ล้านบาท และจำนวน 814.23 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับจำนวน ร้อยละ 71.47 ร้อยละ 79.42 และร้อยละ 80.35 ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดในแต่ละรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นของบริษัท ส่วนใหญ่ประกอบด้วย เงินมัดจำ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เงินทดรองจ่าย ดอกเบี้ยค้างรับ เป็นต้น ณ สิ้นปี 2561 - 2563 งบการเงินแสดงลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ จำนวน 14.14 ล้านบาท จำนวน 8.66 ล้านบาท และจำนวน 8.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.57 ร้อยละ 0.85 และร้อยละ 0.89 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียน อื่น	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2562/2561		ปี 2563/2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เชื่กรับลงวันที่ล่วงหน้า	4.51	31.89	0.00	0.00	0.00	0.00	(4.51)	(100.00)	-	-
ค่าใช้จ่ายยาล่วงหน้า	7.30	51.63	1.87	21.59	1.99	22.16	(5.43)	(74.38)	0.12	6.42
เงินมัดจำอื่น	1.14	8.06	1.27	14.66	1.71	19.04	0.13	11.40	0.44	34.65
ลูกหนี้การค้าบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.78	5.52	0.54	6.24	0.50	5.57	(0.24)	(30.77)	(0.04)	(7.41)
เงินทรองจ่ายอื่น	0.23	1.63	0.01	0.12	0.12	1.34	(0.22)	(95.65)	0.11	1,100.00
เงินทรองจ่ายผู้รับเหมา	0.00	0.00	1.87	21.59	2.01	22.38	1.87	100.00	0.14	7.49
อื่น ๆ	0.18	1.27	3.10	35.80	2.65	29.51	2.92	1,622.22	(0.45)	(14.52)
รวม	14.14	100.00	8.66	100.00	8.98	100.00	(5.48)	(38.76)	0.32	3.70
ร้อยละของสินทรัพย์รวม	1.57		0.85		0.89					

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 (กรุณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 ข้อ 6 โครงการในอนาคต)

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

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนของบริษัท ณ สิ้นปี 2563 มีจำนวน 8.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.70 ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้ค้างรับอื่น ซึ่งเป็นรายได้จากการให้เช่าที่ดิน อาคารคลับเฮาส์ สระว่ายน้ำ และสนามกีฬาต่างๆ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ในขณะที่เงินมัดจำอื่นเพิ่มขึ้น

สินค้ำคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

สินค้ำคงเหลือส่วนใหญ่ของบริษัท คือ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นต้นทุนที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกรับบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลัก ประกอบด้วย ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น ณ สิ้นปี 2561 - 2563 งบการเงินของบริษัทมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับจำนวน 626.89 ล้านบาท จำนวน 791.05 ล้านบาทและจำนวน 798.03 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 69.62 ร้อยละ 77.80 และร้อยละ 78.76 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ตารางแสดงต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

โครงการ	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2562/2561		ปี 2563/2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ	204.89	32.68	190.39	24.07	181.53	22.75	(14.50)	(7.08)	(8.86)	(4.65)
อรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์	82.74	13.20	58.53	7.40	55.83	6.99	(24.21)	(29.26)	(2.70)	(4.61)
อรินลิริ ไพรวะชี	124.94	19.93	107.81	13.63	110.29	13.82	(17.13)	(13.71)	2.48	2.30
อรินลิริ เม้าท์เทน	100.48	16.03	105.39	13.32	107.28	13.44	4.91	4.89	1.89	1.79
อรินลิริ บีช@บ้านฉาง	113.84	18.16	118.11	14.93	119.59	14.99	4.27	3.75	1.48	1.25
อรินลิริ แคมป์ส	-	-	48.82	6.17	48.83	6.12	48.82	100.00	0.01	0.02
อรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์ 2	-	-	162.00	20.48	174.68	21.89	162.00	100.00	12.68	7.83
รวม	626.89	100.00	791.05	100.00	798.03	100.00	164.16	26.19	6.98	0.88
ร้อยละของสินทรัพย์รวม	69.62		77.80		78.76					

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

สินค้ำคงเหลือ(ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวน 791.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 164.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.19 ของสินค้ำคงเหลือ ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทมีการพัฒนาและก่อสร้าง โครงการอรินลิริ เม้าท์เทน โครงการอรินลิริ บีช@บ้านฉาง โครงการอรินลิริ แคมป์ส และโครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์ 2 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการเริ่มพัฒนาโครงการ จำนวน 4.91 ล้านบาท จำนวน 4.27 ล้านบาท จำนวน 48.82 และจำนวน 162.00 ล้านบาท ตามลำดับ

สินค้ำคงเหลือ(ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ณ สิ้นปี 2563 มีจำนวน 798.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.88 ของสินค้ำคงเหลือ ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทมีการพัฒนาและก่อสร้าง โครงการอรินลิริ ไพรวะชี โครงการอรินลิริ เม้าท์เทน โครงการอรินลิริ บีช@บ้านฉาง และโครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์ 2 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการเริ่มพัฒนาโครงการ จำนวน 2.48 ล้านบาท จำนวน 1.89 ล้านบาท จำนวน 1.48 ล้านบาท และจำนวน 12.68 ล้านบาท ตามลำดับ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

ณ สิ้นปี 2561 - 2563 บริษัทมีมูลค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับจำนวน 256.89 ล้านบาท จำนวน 209.24 ล้านบาท และจำนวน 199.07 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 28.53 ร้อยละ 20.58 และร้อยละ 19.65 ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดในแต่ละรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)
ที่ดิน	39.81
สนามกีฬา	14.12
คลับเฮาส์	15.29
สระว่ายน้ำ	12.74
รวม	81.96
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(11.50)
รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	70.46

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารคลับเฮาส์ สระว่ายน้ำ และสนามกีฬาต่างๆ ที่ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในการขออนุญาตจัดสรร โดย ณ สิ้นปี 2561 - 2563 เท่ากับจำนวน 79.94 ล้านบาท จำนวน 74.21 ล้านบาท และจำนวน 70.46 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 8.66 ร้อยละ 7.30 และร้อยละ 6.95 ตามลำดับ ทั้งนี้ในปี 2562 - 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีจำนวนลดลงเนื่องจากเริ่มมีการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารคลับเฮาส์ในโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมใช้งานในเดือนมกราคม 2561

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ สิ้นปี 2561 - 2563 เท่ากับจำนวน 18.20 ล้านบาท จำนวน 16.24 ล้านบาท และจำนวน 15.19 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับจำนวนร้อยละ 2.02 ร้อยละ 1.60 และร้อยละ 1.50 ตามลำดับ โดยส่วนประกอบของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัทมีดังนี้

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2562/2561		ปี 2563/2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	15.35	84.34	15.74	96.92	15.74	103.62	0.39	2.54	-	-
อุปกรณ์สำนักงาน	0.22	1.21	0.22	1.36	0.22	1.45	-	-	-	-
เครื่องใช้สำนักงาน	0.91	5.00	0.92	5.67	0.94	6.19	0.01	1.10	0.02	2.17
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	2.46	13.52	2.74	16.87	2.78	18.30	0.28	11.38	0.04	1.46
ยานพาหนะ	1.09	5.99	1.09	6.71	1.93	12.71	-	-	0.84	77.06
เครื่องมือเครื่องใช้	0.25	1.37	0.27	1.66	0.30	1.97	0.02	8.00	0.03	11.11
งานระหว่างก่อสร้าง	0.59	3.24	-	-	0.14	0.92	(0.59)	(100.00)	0.14	100.00
รวม	20.87	114.67	20.98	129.19	22.05	145.16	0.11	0.53	1.07	5.10
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(2.67)	(14.67)	(4.74)	(29.19)	(6.86)	(45.16)	(2.07)	77.53	(2.12)	44.73
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	18.20	100.00	16.24	100.00	15.19	100.00	(1.96)	(10.77)	(1.05)	(6.47)
ร้อยละของสินทรัพย์รวม	2.02		1.60		1.50					

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 1.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.77 ของที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาจำนวน 2.07 ล้านบาท

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ ณ สิ้นปี 2563 มีจำนวนเท่ากับ 15.19 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.47 ของที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาจำนวน 2.12 ล้านบาท

- สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 4.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.41 ทั้งนี้เนื่องจากในระหว่างปี 2563 บริษัทได้นำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า มาใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า ทำให้มีการปรับปรุงการบันทึกรายการสัญญาเช่าดำเนินงาน ให้ผู้เช่าต้องรับรู้ภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าเข้ามาในงบการเงิน โดยรับรู้ทรัพย์สินที่เช่าจากสัญญาเช่าทุกประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และให้ทยอยตัดค่าเสื่อมราคาตามอายุการเช่า รวมถึงให้รับรู้เป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า ควบคู่กันและบันทึกรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายพร้อมทยอยตัดลดหนี้สินลงตามงวดที่ชำระ

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2561 - 2563 บริษัทมีรายการสำคัญของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 155.03 ล้านบาท จำนวน 108.31 ล้านบาท และจำนวน 99.29 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 17.22 เท่ากับ 10.65 และเท่ากับ 9.80 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นรายการที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับจำนวน 147.10 ล้านบาท จำนวน 98.84 ล้านบาท และจำนวน 98.85 ล้านบาท ตามลำดับ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2562/2561		ปี 2563/2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินรอการพัฒนา	147.10	94.89	98.84	91.26	98.85	99.56	(48.26)	(32.81)	0.01	0.01
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดการใช้	7.29	4.70	8.80	8.12	0.00	0.00	1.51	20.71	(8.80)	(100.00)
เงินประกันมิเตอร์ ไฟฟ้า น้ำประปา อื่นๆ	0.64	0.41	0.67	0.62	0.44	0.44	0.03	4.69	(0.23)	(34.33)
รวม	155.03	100.00	108.31	100.00	99.29	100.00	(46.72)	(30.14)	(9.02)	(8.33)
ร้อยละของสินทรัพย์รวม	17.22		10.65		9.80					

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ปี 2561 มีจำนวน 155.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 79.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 104.08 ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินเปล่ารอการพัฒนาเป็นโครงการ อรินสิริ 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 โดยมีสาเหตุส่วนใหญ่จากการโอนที่ดินรอพัฒนาไปเป็นสินค้าคงเหลือจำนวน 48.26 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ปี 2563 มีจำนวน 99.29 ล้านบาท ลดลงจำนวน 9.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.33 ของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุส่วนใหญ่จากการลดลงของเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดการใช้จำนวน 8.80 ล้านบาท

2) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2561 - 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมมูลค่าเท่ากับจำนวน 638.63 ล้านบาท จำนวน 537.22 ล้านบาท และจำนวน 571.12 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับจำนวนร้อยละ 70.92 ร้อยละ 52.84 และร้อยละ 56.36 ตามลำดับ โดยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับจำนวน 2.44 เท่า จำนวน 1.12 เท่า และ 1.29 เท่า ตามลำดับ ซึ่งมีรายการหนี้สินที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

หนี้สินหมุนเวียน

ณ สิ้นปี 2561 - 2563 บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมเท่ากับจำนวน 623.12 ล้านบาท จำนวน จำนวน 523.74 ล้านบาท และจำนวน 546.61 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับจำนวนร้อยละ 69.20 ร้อยละ 51.51 และร้อยละ 53.94 ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดในแต่ละรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2561 - 2563 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัท มีมูลค่าเท่ากับจำนวน 118.24 ล้านบาท จำนวน 85.18 ล้านบาท และจำนวน 80.17 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับร้อยละ 13.13 ร้อยละ 8.38 และร้อยละ 7.91 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	งบการเงิน						เปลี่ยนแปลง เพิ่ม/(ลด)			
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2562/2561		ปี 2563/2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้า	54.63	46.20	25.65	30.11	24.68	30.79	(28.98)	(53.05)	(0.97)	(3.78)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	38.02	32.15	40.72	47.80	39.39	49.13	2.70	7.10	(1.33)	(3.27)
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	0.86	0.73	0.26	0.31	0.46	0.57	(0.60)	(69.77)	0.20	76.92
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10.12	8.56	9.01	10.58	9.86	12.30	(1.11)	(10.97)	0.85	9.43
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	14.61	12.36	9.54	11.20	5.78	7.21	(5.07)	(34.70)	(3.76)	(39.41)
รวม	118.24	100.00	85.18	100.00	80.17	100.00	(33.06)	(27.96)	(5.01)	(5.88)
ร้อยละของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	13.13		8.38		7.91					

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 และมีการพัฒนาและก่อสร้างโครงการอรินสิริ เม้าท์เทน และโครงการอรินสิริ บีช@ บ้านฉาง ส่งผลให้เจ้าหนี้การค้าค่าก่อสร้างผู้รับเหมาเพิ่มสูงขึ้น

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

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2563 มีจำนวน 80.17 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.88 ของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเจ้าหนี้การค้าจำนวน 0.97 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1.33 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆ 3.76 ล้านบาท

- **ตราสารหนี้ระยะสั้น (หุ้นกู้)**

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 ได้มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยมอบอำนาจให้ประธานกรรมการบริหารในการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายแต่ละประเภท/แต่ละชนิดในแต่ละครั้ง รวมทั้งให้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้นั้น ๆ ให้สำเร็จและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ์ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีคอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 12 เดือน ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 14 ธันวาคม 2562 ซึ่งเสนอขายให้กับนักลงทุนในวงจำกัด 8 ราย โดยมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกรรมการและที่ดินที่ใช้ในการดำเนินโครงการอรินสิริ บีชคอนโด 1 และ 2 เป็นหลักประกัน ซึ่งมีราคาประเมินจำนวน 79.51 ล้านบาท และจำนวน 94.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินที่ใช้ในการดำเนินโครงการอรินสิริ บีชคอนโด 1 และ 2 และส่วนที่เหลือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

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

- **ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี**

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในอัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ MLR ลบร้อยละ 1.0 ต่อปี ถึง MLR บวกร้อยละ 1.0 ต่อปี และมีหลักประกันเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกิจการ โดยมีการชำระคืนเงินต้นในวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้แต่ละฉบับ

ณ สิ้นปี 2561 - 2563 ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี มีมูลค่าเท่ากับจำนวน 383.30 ล้านบาท จำนวน 333.66 ล้านบาท และจำนวน 341.88 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับจำนวนร้อยละ 42.57 ร้อยละ 32.82 และร้อยละ 33.74 ตามลำดับ

ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ สิ้นปี 2562 ลดลงจำนวน 49.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.95 ของส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชำระหนี้เงินกู้จากการปลอดจำนองเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในระหว่างปี 2562

ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ สิ้นปี 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 8.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.46 ของส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

- **เงินกู้ยืมระยะสั้น**

ในปี 2562 – 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นมีมูลค่าเท่ากับจำนวน 74.63 ล้านบาท และจำนวน 93.85 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับจำนวนร้อยละ 7.34 และร้อยละ 9.26 ตามลำดับ โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากบริษัทใช้เป็นเงินทุนในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ และหมุนเวียนในกิจการ

- **หนี้สินหมุนเวียนอื่น**

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน-ก่อสร้าง และ เงินมัดจำรับและเงินค้ำประกัน เป็นต้น ณ สิ้นปี 2561 - 2563 หนี้สินหมุนเวียนอื่นมีมูลค่าเท่ากับจำนวน 14.57 ล้านบาท จำนวน 15.06 ล้านบาท และจำนวน 16.26 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับจำนวนร้อยละ 1.62 ร้อยละ 1.48 และร้อยละ 1.60 ตามลำดับ โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนอื่น มาจากการที่บริษัทมีการจ่ายค่าก่อสร้างให้ผู้รับเหมามากขึ้น ซึ่งจะมีการหักเงินประกันผลงานก่อสร้างในการจ่ายเงินทุกครั้ง จึงทำให้เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน-ก่อสร้างมีจำนวนเพิ่มขึ้นตามลำดับ

หนี้สินไม่หมุนเวียน

ณ สิ้นปี 2561 - 2563 บริษัทมีหนี้สินไม่หมุนเวียนรวมเท่ากับจำนวน 15.51 ล้านบาท จำนวน 13.48 ล้านบาท และจำนวน 24.52 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับจำนวนร้อยละ 1.72 ร้อยละ 1.33 และร้อยละ 2.42 ตามลำดับ ซึ่งรายการหนี้สินไม่หมุนเวียนที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- **เงินกู้ยืมระยะยาว**

เงินกู้ยืมระยะยาว เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาใช้ในการซื้อห้องชุดสำนักงานบางนาของบริษัท และหมุนเวียนในกิจการ ตามลำดับ มีการคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบร้อยละ 0.5 และอัตราดอกเบี้ยคงที่ ตามลำดับ โดยมีหลักประกันเป็นห้องชุดสำนักงานบางนาของบริษัท และไม่มีหลักประกันตามลำดับ โดยมีการชำระดอกเบี้ยเงินกู้ทุกสิ้นเดือน และการชำระคืนเงินต้นทุกสิ้นเดือนตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน

ณ สิ้นปี 2561 - 2563 เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัท มีมูลค่าเท่ากับจำนวน 8.90 ล้านบาท จำนวน 7.97 ล้านบาท และจำนวน 17.55 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับจำนวน ร้อยละ 0.99 ร้อยละ 0.78 และร้อยละ 1.73 ตามลำดับ ในปี 2563 เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น จำนวน 9.58 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้หากพิจารณาเงินกู้ยืมสถาบันการเงินรวมของบริษัท ซึ่งรวมรวมถึงเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ถึงกำหนดในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทในปี 2561 - 2563 มีจำนวนเท่ากับ 392.20 ล้านบาท จำนวน 341.63 ล้านบาท และจำนวน 349.11 ล้านบาท ตามลำดับ

3) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2561 - 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับจำนวน 261.85 ล้านบาท จำนวน 479.51 ล้านบาท และจำนวน 442.18 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับจำนวนร้อยละ 29.08 ร้อยละ 47.16 และร้อยละ 43.64 ตามลำดับ

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

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2562 มีจำนวน 479.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2561 จำนวน 217.66 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลโดยตรงมาจากการเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุน โดยเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกในเดือนกรกฎาคม 2562

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2563 มีจำนวน 442.18 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2562 จำนวน 37.33 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลจากการผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในปี 2563

14.4. การจ่ายเงินปันผล

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

14.5. การวิเคราะห์สภาพคล่อง

กระแสเงินสดสำหรับงวดปี 2561 - 2563

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบการเงิน		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
	จำนวน	จำนวน	จำนวน
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	87.45	(155.78)	(37.40)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(6.47)	(1.90)	8.56
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(79.68)	162.90	28.28
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1.30	5.22	(0.56)

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2561 กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานของบริษัทเท่ากับ 87.45 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากกำไรจากการดำเนินงาน 32.81 ล้านบาท การลดลงของสินค้าคงเหลือเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอริณทรี สปอร์ต วิลเลจ โครงการอริณทรี คันทรี่ ฮิลล์ และโครงการอริณทรี ไพเราะเช่ รวมจำนวน 103.97 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าจากการก่อสร้างโครงการปัจจุบัน 4 โครงการและบริษัทมีการพัฒนาและก่อสร้างโครงการอริณทรี เม้าท์เทน และโครงการอริณทรี บีช@บ้านฉาง ซึ่งทำให้เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น จำนวน 44.54 ล้านบาท และการจ่ายชำระค่าดอกเบี้ยจำนวน 45.38 ล้านบาท อย่างไรก็ตามมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 79.89 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทมีการซื้อที่ดินเปล่าการพัฒนาเป็นโครงการอริณทรี บีชคอนโด 1 และ 2

สำหรับปี 2562 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปมาจากการดำเนินงานของบริษัทเท่ากับ 155.78 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากขาดทุนจากการดำเนินงาน 19.09 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือเนื่องจากการซื้อที่ดินเปล่ารอการพัฒนาเป็นโครงการอรินลิริ คันทรี่ ฮิลล์ 2 จำนวน 162.00 ล้านบาท และการจ่ายชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

สำหรับปี 2563 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปมาจากการดำเนินงานของบริษัทเท่ากับ 37.40 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากขาดทุนจากการดำเนินงาน 37.31 ล้านบาท

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2561 - 2562 เท่ากับจำนวน 6.47 ล้านบาท และจำนวน 1.90 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้รายการลงทุนหลักของบริษัทในแต่ละปี คือการลงทุนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซื้อห้องชุดสำนักงานบางนาและตกแต่งห้องชุดสำนักงานบางนา รวมทั้งการซื้อเครื่องใช้สำนักงานของบริษัท สำหรับปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนเท่ากับจำนวน 8.56 ล้านบาท โดยเป็นการลดลงของรายการเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมการจัดหาเงิน

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินของบริษัท สำหรับปี 2561 เท่ากับ 79.68 ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมธนาคารจำนวน 202.48 ล้านบาท ในขณะที่งวดดังกล่าวมีกระแสเงินสดได้มาจากการรับเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 23.07 ล้านบาท และมีเงินสลับจากการออกหุ้นกู้จำนวน 100.00 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินของบริษัทเท่ากับ 162.90 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการรับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกจำนวน 252.01 ล้านบาท การรับเงินจากการกู้ยืมบุคคลเกี่ยวโยง และบุคคลอื่นสุทธิจำนวน 75.00 ล้านบาท การรับและคืนเงินกู้ยืมธนาคารสุทธิจำนวน 48.97 ล้านบาท และการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 100.00 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินของบริษัทเท่ากับ 28.20 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการรับเงินจากการกู้ยืมบุคคลเกี่ยวโยง และบุคคลอื่นสุทธิจำนวน 27.00 ล้านบาท

14.6. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	งบการเงิน		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.03	1.54	1.49
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น (%) ROE	10.98	(3.81)	(8.10)
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (%) ROA	5.44	0.13	(2.06)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (D/E Ratio)	2.44	1.12	1.29

1) อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 อัตราส่วนสภาพคล่องซึ่งคำนวณจากงบการเงินของบริษัท อยู่ที่ 1.03 เท่า 1.54 เท่า และ 1.49 เท่า ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีสาเหตุสำคัญมาจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียนจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ลูกค้าที่เพิ่มขึ้นมาก จึงเกิดการชำระหนี้จากการ

ปลอดจํานองมากขึ้นตามไปด้วย และการจ่ายชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้การค้า และการเพิ่มขึ้นของสินค้คงเหลือ โดยบริษัทได้มีการลงทุนพัฒนาโครงการเพิ่มเติมอีก 2 โครงการ คือ โครงการอรินลิริ แคมปัส และโครงการอรินลิริ คันทรี ฮิลล์ 2

การลดลงของอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีสาเหตุสำคัญมาจากการเพิ่มขึ้นส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเพื่อพัฒนาโครงการ และเพิ่มขึ้นส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งเป็นการกู้ยืมจากบุคคลเกี่ยวข้องและบุคคลอื่น เพื่อหมุนเวียนในกิจการ

2) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น

ปี 2561 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 10.98 มีการปรับตัวลดลงกว่าปี 2560 ซึ่งเป็นผลโดยตรงจากการลดลงของยอดขายได้รับรู้รายได้โครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ที่มียอดโอนสะสมตั้งแต่ปี 2559 ถึงปี 2560 จึงทำให้จำนวนยูนิตพร้อมโอนกรรมสิทธิ์มีจำนวนลดลง อย่างไรก็ตามบริษัทเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอรินลิริ คันทรีฮิลล์ ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เปิดตัวและขายให้แก่ลูกค้านับตั้งแต่เดือนเมษายน 2559 และมีการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2561 และเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอรินลิริ ไพรวะ ซึ่งเป็นการใหม่ที่เปิดตัวและขายให้แก่ลูกค้านับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2561 และมีการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกันยายน 2561 เป็นต้นมา อีกทั้งบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นถัวเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนจำนวน 195.00 ล้านบาทในปี 2560 จึงส่งผลให้มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นลดลง

ปี 2562 - 2563 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ (3.81) และ (8.10) ลดลงจากสิ้นปีก่อนหน้า เป็นผลโดยตรงจากผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ จำนวน 14.12 ล้านบาท และจำนวน 37.33 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของจำนวนยูนิตของโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 1 ที่ลดลงเนื่องจากโครงการดังกล่าวมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปี 2559-2561 รวมทั้งยอดการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าในโครงการอรินลิริ สปอร์ต วิลเลจ เฟส 2 โครงการอรินลิริ คันทรี ฮิลล์ และโครงการอรินลิริ ไพรวะ ลดลงเช่นกัน ซึ่งการลดลงของแต่ละโครงการนั้นสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ประกอบกับสถานการณ์ระบาดของโรค COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 ส่งผลกระทบทำให้สถานะเศรษฐกิจชะลอตัวเป็นอย่างมาก ส่งผลให้จำนวนลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการลดลง และประกอบกับผลกระทบจากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการเข้มงวดหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อซึ่งลูกค้าบางรายอยู่ระหว่างดำเนินการขอและพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนด รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 และประกอบกับในปี 2562 และ 2563 บริษัทยังมีผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ทำให้รายได้ลดลงจำนวน 20.62 และจำนวน 3.25 ล้านบาท ตามลำดับ

3) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์

ปี 2561 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 5.44 ซึ่งเป็นผลโดยตรงมาจากดำเนินงานที่มีกำไร และปี 2562 - 2563 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 0.13 และ (2.06) ลดลงจากสิ้นปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลโดยตรงมาจากการบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

4) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 2.44 เท่า 1.12 เท่า และ 1.29 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 2.44 เท่า ลดลงจากปี 2560 ที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 3.29 เท่า ซึ่งเป็นผลมาจากผลประกอบการที่เป็นกำไรจำนวน 26.05 ล้านบาท และการได้รับเงินเพิ่มทุนจำนวน 23.07 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้กู้ยืมธนาคารจึงทำให้นี้สินลดลง

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

สำหรับการเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 1.29 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 ที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.12 เท่า ซึ่งเป็นผลโดยตรงมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สิน ในส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเพื่อพัฒนาโครงการ และเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งเป็นการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องและบุคคลอื่น เพื่อหมุนเวียนในกิจการ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทลดลงจากผลการดำเนินงานขาดทุน

14.7. นโยบายการกำหนดระยะเวลาการให้สินเชื่อการค้า (Credit term)

บริษัทมีระยะเวลาการให้เครดิตการค้ากับคู่ค้าแบ่งเป็น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการให้เครดิตการค้า โดยการชำระเป็นตามเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และลูกหนี้การค้าทั่วไป ให้เครดิตทางการค้าระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน โดยในปี 2563 ในรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายล่วงหน้า ไม่มีลูกหนี้การค้าที่เกิดจากธุรกิจ สำหรับกลุ่มเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ทั่วไป มีนโยบายเครดิตทางการค้า 30-45 วัน โดยในปี 2563 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.61 เท่า ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย 599 วัน แต่เนื่องจากในรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น คิดรวมเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และรายได้ที่ยังไม่ได้รับรายได้ซึ่งได้รับผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 กรณีคิดเฉพาะเจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.18 เท่า ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย 309 วัน สาเหตุที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยต่างจากนโยบายเครดิตเทอมมาจากผลประกอบการตามหัวข้อ 14.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

14.8. ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งส่งผลให้ผลการดำเนินงานอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ประกอบด้วยความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ รวมไปถึงมาตรการรัฐ ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย บริษัทได้ตระหนักถึงปัจจัยภายนอกที่อาจจะมีผลกระทบดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้นำมาวิเคราะห์และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้เหมาะสมต่อไป