



บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

Villa Kunalai Public Company Limited

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 รายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร ทะเบียนเลขที่ 5266	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮลส์คู เปอร์ส เอปีเอส จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561	นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร ทะเบียนเลขที่ 5266	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮลส์คู เปอร์ส เอปีเอส จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร ทะเบียนเลขที่ 5266	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮลส์คู เปอร์ส เอปีเอส จำกัด

รายงานของผู้สอบบัญชีที่ได้รายงานการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงิน สำหรับปี 2560 – 2562 ของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลงวันที่ 13 สิงหาคม 2561 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ บริษัทย่อย และเฉพาะกิจการ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ บริษัทย่อย และเฉพาะกิจการ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ บริษัทย่อย และเฉพาะกิจการ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ปรากฏ
ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว	
	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	(งบการเงินรวม)		(งบการเงินรวม)		(งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27.06	3.36	18.22	2.23	54.71	5.82
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3.78	0.47	2.38	0.29	3.30	0.35
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	381.27	47.35	486.69	59.49	694.38	73.84
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8.15	1.01	8.19	1.00	8.23	0.88
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	420.26	52.19	515.48	63.01	760.62	80.89
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีระยะค้ำประกัน	2.07	0.26	1.26	0.15	0.76	0.08
ที่ดินรอการพัฒนา	278.14 ³	34.54	197.52	24.14	86.89	9.24
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	- ¹	-	24.13	2.95	23.04	2.45
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	93.70 ¹	11.64	63.11	7.71	60.80	6.46
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6.10	0.76	4.78	0.58	3.60	0.38
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	4.60	0.57	2.26	0.28	1.35	0.14
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.38	0.04	9.55	1.18	3.35	0.36
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	384.99	47.81	302.61	36.99	179.79	19.11
รวมสินทรัพย์	805.25	100.00	818.09	100.00	940.41	100.00

หมายเหตุ: ¹มูลค่าที่แสดงอยู่ในตารางนี้เป็นมูลค่าที่มีการปรับการปันส่วนต้นทุนที่ดินของโครงการคุณาลัย จอย2 ที่บันทึกอยู่ในที่ดินรอการพัฒนา ต้นทุนที่ดิน
สโมสรที่บันทึกอยู่ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้นทุนที่ดินทะเลสาบที่บันทึกอยู่ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ให้ถูกต้องตามพื้นที่ที่ดินจริง
เนื่องจากเดิมที่ดินทั้ง 3 แปลงเป็นที่ดินแปลงใหญ่ในโฉนดเดียวกัน แต่ได้มีการแบ่งโฉนดในภายหลังตามการใช้ประโยชน์ และบริษัทฯ ได้ปันส่วน
ต้นทุนที่ดินเข้าแต่ละแปลงคลาดเคลื่อนไป
ทั้งนี้ มูลค่าทางบัญชีที่แสดงของทั้ง 3 รายการนี้ จะต่างกับมูลค่าทางบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของปี 2560 – 2561 ของกลุ่ม
บริษัทฯ ซึ่งมูลค่าที่แสดงในตารางด้านบนเป็นมูลค่าที่ปรับให้ถูกต้องแล้ว หากนำมูลค่าในตารางนี้ไปเปรียบเทียบกับงบการเงินของบริษัทฯ จะพบว่า
รายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ต่ำกว่าในงบการเงิน 10.12 ล้านบาท รายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่ำกว่าในงบการเงิน 5.69 ล้านบาท และ
รายการที่ดินรอการพัฒนาสูงกว่าในงบการเงิน 15.81 ล้านบาท โดยการปรับปรุงของต้นทุนที่ดินนี้ จะไม่ทำให้กระทบมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่
หมุนเวียนรวมของบริษัทฯ

รายการ	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว	
	ณ 31 ธ.ค. 2560 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2561 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2562 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	116.22	14.21	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	134.40	16.69	134.94	16.49	130.10	13.83
รายได้รับล่วงหน้า	-	-	-	-	7.43	0.79
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	8.00	0.99	19.50	2.38	19.50	2.07
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.27	0.03	0.22	0.03	0.47	0.05
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	305.55	37.95	245.41	30.00	194.65	20.70
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	-	-	4.14	0.44
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.48	0.44	3.40	0.42	0.38	0.04
รวมหนี้สินหมุนเวียน	451.70	56.10	519.69	63.53	356.67	37.92
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.26	0.03	0.04	0.00	1.00	0.11
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	37.05	4.60	-	-	118.51	12.60
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2.51	0.31	3.07	0.38	5.18	0.55
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	39.82	4.94	3.11	0.38	124.69	13.26
รวมหนี้สิน	491.52	61.04	522.80	63.91	481.36	51.18
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	225.00	27.94	225.00	27.50	300.00	31.90
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	225.00	27.94	225.00	27.50	300.00	31.90
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	41.25	5.12	41.25	5.04	123.55	13.14
กำไรสะสม - จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	5.41	0.67	5.41	0.66	8.79	0.93
กำไรสะสม - ยังไม่จัดสรร	54.79	6.81	36.07	4.41	39.11	4.16
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(1.70)	(13.67)	(1.67)	(13.67)	(1.45)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	312.78	38.84	294.06	35.94	457.78	48.68
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.95	0.12	1.23	0.15	1.27	0.14
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	313.73	38.96	295.29	36.09	459.05	48.82
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	805.25	100.00	818.09	100.00	940.41	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560 วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ปรากฏดังนี้

รายการ	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	449.60	99.83	446.25	99.81	649.46	99.51
รายได้อื่น	0.78	0.17	0.84	0.19	3.21	0.49
รวมรายได้	450.38	100.00	447.09	100.00	652.67	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ³	323.57	71.97	333.66	74.77	470.02	72.37
ค่าใช้จ่ายในการขาย ³	40.09	8.92	47.86	10.72	49.24	7.58
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ³	51.97	11.56	46.47	10.42	59.53	9.17
รวมค่าใช้จ่าย	415.63	92.45	427.99	95.91	578.79	89.12
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	34.75	7.71	19.10	4.27	73.88	11.32
ต้นทุนทางการเงิน	21.04	4.67	3.61	0.81	2.89	0.44
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13.71	3.04	15.49	3.46	70.99	10.88
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2.91	0.65	3.93	0.88	14.35	2.20
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	10.80	2.40	11.56	2.59	56.64	8.72
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
การวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	0.28	0.06	-	-	0.48	0.07
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(0.06)	0.01	-	-	(0.10)	(0.02)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	10.58	2.33	11.56	2.59	56.26	8.63
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	10.78	2.39	11.27	2.53	56.31	8.63
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.02	0.01	0.29	0.06	0.33	0.05
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	10.80	2.40	11.56	2.59	56.64	8.72
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	10.55	2.34	11.27	2.53	55.93	8.57
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.02	-	0.29	0.06	0.33	0.05
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสุทธิรวม	10.57	2.34	11.56	2.59	56.26	8.62
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.02¹		0.03¹		0.12¹	

หมายเหตุ: ¹ จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักที่นำมาใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 438.08 ล้านหุ้น (ปี 2560) และ 450 ล้านหุ้น (ปี 2561) และ 459.45 ล้านหุ้น (ปี 2562) ซึ่งได้ถูกปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงจำนวนมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ในปัจจุบันที่ 0.50 บาทต่อหุ้น (มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ในปี 2560 และ 2561 เท่ากับ 100 บาทต่อหุ้น) เสมือนว่าการแยกหุ้นนั้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่แรกของการรอบระยะเวลาบัญชี เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2562 ณ วันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2562 ที่อนุมัติ ให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ เป็นมูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท

งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560 วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562
ปรากฏดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13.71	15.49	71.00
รายการปรับปรุง			
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ	0.23	0.04	0.05
ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1.57	1.27
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์	3.03	3.51	4.95
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.63	1.34	1.35
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	0.35	0.55	1.64
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(0.13)	(0.00)	0.04
ดอกเบี้ยรับ	(0.03)	(0.02)	(0.01)
ดอกเบี้ยจ่าย	21.04	3.61	2.89
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	38.83	26.09	83.18
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3.80	1.35	(1.30)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	63.66	6.77	(60.05)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.11	4.72	(0.05)
ที่ดินรอการพัฒนา	(3.10)	(0.50)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.01	(9.16)	(2.92)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(15.69)	14.64	(3.29)
รายได้รับล่วงหน้า	-	-	7.43
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.45	(0.08)	(3.03)
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมการดำเนินงาน	88.07	43.83	19.97
รับดอกเบี้ย	0.03	0.03	0.01
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(42.53)	(30.93)	(33.43)
จ่ายภาษีเงินได้	(7.31)	(6.35)	(7.36)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	38.26	6.58	(20.81)

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	0.21	0.81	0.49
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(23.19)	(3.10)	(0.89)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(4.76)	(0.02)	(0.17)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.63	0.04	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(0.18)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(27.11)	(2.27)	(0.75)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	100.00	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	(100.00)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(188.81)	(58.10)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	127.00	58.10	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	8.00	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	(2.00)	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(350.50)	(364.82)	(514.30)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	377.85	267.72	583.13
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(0.29)	(0.27)	(0.54)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	(0.30)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(33.23) ¹	(30.00) ²	(49.50) ³
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	66.25	-	165.00
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	-	-	(9.22)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	6.27	(29.37)	74.27
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	17.42	(25.06)	52.71
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	9.64	27.06	2.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	27.06	2.00	54.71

หมายเหตุ: ¹ คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2555 – 2558 เป็นจำนวนเงิน 33.23 ล้านบาท และบริษัทได้มีการจ่ายให้ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2560

² คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับกำไรสะสมของปี 2559 และกำไรสุทธิบางส่วนของปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 13.33 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 30.00 ล้านบาท และบริษัทจ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในเดือนเมษายน 2561

³ คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับกำไรสะสมของปี 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 22.50 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในเดือนพฤษภาคม 2562 และมีมติจากคณะกรรมการบริษัทให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสำหรับปี 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 27.00 ล้านบาท จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในเดือนตุลาคม 2562

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	ตรวจสอบแล้ว		
		ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.93	0.99	2.13
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.07	0.04	0.16
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.08	0.01	(0.05)
อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ¹	เท่า	78.27	144.98	228.68
ยอดระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย ¹	วัน	4.60	2.48	1.60
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ²	เท่า	0.93	0.77	0.80
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย ²	วัน	387.10	468.25	458.59
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	2.05	2.48	3.55
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	175.65	145.30	102.91
วงจรกิจเงินสด	วัน	216.05	325.43	357.27
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น ³	ร้อยละ	28.03	25.23	27.63
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	7.55	4.09	10.88
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	0.17	0.19	0.49
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	112.67	36.07	(29.46)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	2.40	2.59	8.68
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	3.92	3.80	15.02
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	1.34	1.42	6.44
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	3.25	4.84	26.06
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.56	0.55	0.69
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.57	1.77	1.05
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	2.07	1.42	0.60
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.06	0.01	(0.03)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	307.82 ⁴	259.55 ⁵	87.39 ^{6,7}

หมายเหตุ: ¹ อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า และระยะเวลาขายสินค้า ไม่ได้สะท้อนภาพการหมุนเวียนยอดขายของบริษัทฯ อย่างแท้จริงเนื่องจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่นำมาคำนวณเป็นลูกหนี้ทั่วไป อาทิ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า และเงินมัดจำ เป็นต้น ซึ่งไม่ได้เป็นลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากการขายของบริษัทฯ แต่อย่างใด

² สินค้าคงเหลือของบริษัทฯ คือต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

- ³ อัตรากำไรขั้นต้นแสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ
- ⁴ คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2555 – 2558 เป็นจำนวนเงิน 33.23 ล้านบาท และบริษัทได้มีการจ่ายให้ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2560 ส่งผลให้อัตราการจ่ายปันผลของปี 2560 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 307.82 (อัตราส่วนจ่ายปันผลและกำไรสุทธิ)
- ⁵ คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับกำไรสะสมของปี 2559 และกำไรสุทธิบางส่วนในปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 13.33 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 30.00 ล้านบาท และบริษัทได้มีการจ่ายให้ผู้ถือหุ้นแล้วในเดือนเมษายน 2561 ส่งผลให้อัตราการจ่ายปันผลของปี 2561 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 259.55 (อัตราส่วนจ่ายปันผลและกำไรสุทธิ)
- ⁶ คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับกำไรสะสมของปี 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 22.50 ล้านบาท และบริษัทได้มีการจ่ายให้ผู้ถือหุ้นแล้วในเดือนพฤษภาคม 2562 ส่งผลให้อัตราการจ่ายปันผลของงวด 9 เดือนปี 2562 เท่ากับร้อยละ 52.14
- ⁷ คณะกรรมการบริษัท มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสมของปี 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 27.00 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้ชำระเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวในวันที่ 4 ตุลาคม 2562 โดยภายหลังจากการจ่ายเงินปันผลครั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมีอัตราการจ่ายปันผลเท่ากับร้อยละ 87.39(อัตราส่วนจ่ายปันผลและกำไรสุทธิ)

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2550 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 20 ล้านบาท โดยคุณประวีร์รัตน์ เทวอักษร ซึ่งมีวัตถุประสงค์ คือ การประกอบธุรกิจซื้อขายที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ เน้นการพัฒนาโครงการในเขตปริมณฑล โดยบริษัทฯ เริ่มเน้นทำเล่านจังหวัดนนทบุรี เนื่องจากมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกสบายในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรีและมีเครือข่ายคมนาคม อาทิ รถไฟฟ้าสายสีม่วง ภายใต้แบรนด์ชื่อ “คุณาลัย” ที่หมายความว่า “ที่อยู่แห่งลักษณะอันดีทั้งหลาย”

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ ได้เปิดการขายโครงการแล้วเสร็จจำนวน 4 โครงการ โดยเริ่มจากปี 2550 บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการชื่อ “วิลล่า คุณาลัย 1” บนถนนวัดลาดปลาตุ ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ พื้นที่โครงการ 25-3-40 ไร่ จำนวน 182 หลัง มูลค่าโครงการ 447 ล้านบาท ซึ่งได้รับผลการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้า และภายหลังจากโครงการแรกประสบความสำเร็จ บริษัทฯ จึงเปิดโครงการ “วิลล่า คุณาลัย 2” ในปี 2554 บนถนนบ้านใหม่จันทร์ทองเอี่ยม ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 16-3-38.7 ไร่ จำนวน 85 หลัง มูลค่าโครงการ 260 ล้านบาท และโครงการ “วิลล่า คุณาลัย 3” ในปี 2556 บนถนนบ้านใหม่จันทร์ทองเอี่ยม ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 12-2-75 ไร่ จำนวน 57 หลัง มูลค่าโครงการ 199 ล้านบาท โดยหลังจากนั้นบริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อที่ดินในบนถนนบ้านกล้วย – ไทรน้อย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ประมาณ 250 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินที่ใช้พัฒนาจัดสรรโครงการปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการแรกบนที่ดินนี้ในปี 2557 บ้านสำหรับผู้อยู่อาศัยในที่มีไลฟ์สไตล์เป็นของตัวเอง ในชื่อโครงการ “คุณาลัย พราว” บ้านแห่งความภาคภูมิใจ ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 25-1-94.5 ไร่ จำนวน 134 หลัง มูลค่าโครงการ 416 ล้านบาท ซึ่งปิดโครงการปี 2560

ณ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการอยู่ทั้งสิ้น 7 โครงการ

- 1) เริ่มจากโครงการ “คุณาลัย คอร์ทยาร์ด” บ้านที่ให้พื้นที่การใช้ชีวิต ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ พื้นที่โครงการ 47-1-89.8 ไร่ จำนวน 261 หลัง มูลค่าโครงการ 899 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 229 หลัง คงเหลือขายจำนวน 32 หลัง
- 2) เดือนสิงหาคม 2558 บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด เปิดโครงการ “คุณาลัย ซิมโฟนี” ซึ่งเป็นบ้านใหญ่สำหรับคน 3 รุ่น ที่ต้องการอาศัยอยู่ร่วมกัน ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 23-2-29.4 ไร่ จำนวน 90 หลัง มูลค่าโครงการ 419 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 87 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 หลัง คงเหลือขายจำนวน 2 หลัง (ก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขาย)
- 3) เดือน มกราคม 2560 บริษัทฯ จึงเปิดโครงการ “คุณาลัย ปีกินส์” ลักษณะเป็นทาวน์โฮม 2 ชั้น สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่เริ่มต้นครอบครัวใหม่ พื้นที่โครงการ 10-0-74.5 ไร่ จำนวน 128 หลัง มูลค่าโครงการ 263 ล้านบาท บน

ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 118 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 4 หลัง คงเหลือขายจำนวน 6 หลัง (ก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขาย)

- 4) เดือน กรกฎาคม 2561 บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด ได้เปิดโครงการ “คุณาลัย พอลเลน” โครงการบ้านเดี่ยวที่มีความเฉพาะตัว และแตกต่างจากโครงการอื่นของบริษัท อาทิ มีบริเวณใช้สอยชั้นล่างโล่งกว้าง มีพื้นที่ส่วนกลางขนาดเล็ก ให้ง่ายต่อการดูแล และมีความเป็นส่วนตัวสูง พื้นที่โครงการ 8-3-43 ไร่ จำนวน 42 หลัง มูลค่าโครงการ 168 ล้านบาท บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 36 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 หลัง คงเหลือขายจำนวน 5 หลัง (ก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการขาย)
 - 5) เดือนสิงหาคม 2561 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการ “คุณาลัย จอย” ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ถูกออกแบบให้ง่ายต่อการใช้งาน เน้นพื้นที่เปิดโล่ง พื้นที่โครงการ 47-3-0 ไร่ จำนวน 229 หลัง มูลค่า 817 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 106 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 20 หลัง คงเหลือขายจำนวน 103 หลัง
 - 6) เดือนมกราคม 2562 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการ “คุณาลัย จอย ออน 314” ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ที่มีลักษณะบ้านเช่นเดียวกับโครงการคุณาลัย จอย แต่ถูกนำไปพัฒนาในพื้นที่อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา พื้นที่โครงการ 24-2-49 ไร่ จำนวน 132 หลัง มูลค่า 504 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 7 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 10 หลัง คงเหลือขายจำนวน 115 หลัง
 - 7) เดือนมีนาคม 2562 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการ “คุณาลัย ปีกินส์ 2” ซึ่งมีลักษณะเป็นทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่เริ่มต้นครอบครัวใหม่ พื้นที่โครงการ 36-1-92.1 ไร่ จำนวน 363 หลัง มูลค่า 826 ล้านบาท
- ณ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการในอนาคตอยู่ 2 โครงการ ดังนี้
- 1) ในเดือนมิถุนายน 2562 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนา (ออกแบบและจัดทำผังโครงการ) โครงการ “คุณาลัย จอย 2” ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 70-3-57.5 ไร่ จำนวน 411 หลัง มูลค่า 1,500 ล้านบาท
 - 2) บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด มีแผนที่จะพัฒนาโครงการ “วิลล่า วาณิช” (โดยคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2564 – 2565) ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ พื้นที่โครงการ 17-0-47.7 ไร่ จำนวน 168 หลัง มูลค่า 672 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ รายได้รวม เท่ากับ 450.38 ล้านบาท 447.09 ล้านบาท และ 652.67 ล้านบาท ตามลำดับ และ มีกำไรสุทธิ เท่ากับ 10.80 ล้านบาท 11.56 ล้านบาท และ 56.64 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโตขึ้น จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2560 บริษัทฯ มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์บ้านเพิ่มจากโครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด และคุณาลัย ซิมโฟนี และเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์โฮมในโครงการคุณาลัย ปีกินส์ จึงมีการรับรู้รายได้เข้ามาเพิ่มขึ้นจากปี 2559 สำหรับปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ยังคงทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการ

คุณาลัย คอร์ปทาร์ด์ โครงการคุณาลัย ซิมโฟนี และโครงการคุณาลัย ปีกินส์ รวมถึงการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการใหม่ที่เพิ่งเปิดตัว คือ โครงการคุณาลัย พอลเลน และปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการใหม่อีก 1 โครงการ คือ โครงการคุณาลัย จอย จึงทำให้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 มีการเติบโตสูงขึ้นกว่าปี 2561 ผลของการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นที่ ร้อยละ 28.03 ร้อยละ 25.23 และร้อยละ 27.63 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ และกำไรสุทธิที่ ร้อยละ 2.40 ร้อยละ 2.59 และร้อยละ 8.68 ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ พบว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 805.25 ล้านบาท 818.09 ล้านบาท และ 940.41 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา ส่วนหนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 491.52 ล้านบาท 522.80 ล้านบาท และ 481.36 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 313.73 ล้านบาท 295.29 ล้านบาท และ 459.05 ล้านบาท ตามลำดับ

14.1.2 การปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ

ในวันที่ 31 มกราคม 2559 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ VV ในสัดส่วนร้อยละ 98.00 ของทุนจดทะเบียนของ VV เป็นจำนวนเงิน 11.76 ล้านบาท การเข้าซื้อหุ้นสามัญในครั้งนี้ส่งผลให้ VV เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ดังนั้น งบการเงินรวมของบริษัทฯ ได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ VV สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่เข้าซื้อกิจการเป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทย่อย ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)
1. บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด (VV)	ธุรกิจพัฒนาและค้าขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน บ้าน และอาคารพาณิชย์	98.50	80.76

14.1.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท สำหรับปี 2560 – 2562 แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	385.90	85.68	318.25	71.18	388.60	59.54
บ้านแฝด	23.80	5.29	26.99	6.04	162.81	24.95
ทาวน์โฮม	39.90	8.86	101.01	22.59	98.05	15.02
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	449.60	99.83	446.25	99.81	649.46	99.51
รายได้อื่น ¹	0.78	0.17	0.84	0.19	3.21	0.49
รวมรายได้	450.38	100.00	447.09	100.00	652.67	100.00

หมายเหตุ: ¹ รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ค่าเช่ารถยนต์เช่าบ้านจากผู้รับเหมา รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และ รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นหลัก

สำหรับ ปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 กลุ่มบริษัท มีรายได้รวม เท่ากับ 450.38 ล้านบาท 447.09 ล้านบาท และ 652.67 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่น ๆ อาทิ รายได้ค่าเช่ารถยนต์เช่าบ้านจากผู้รับเหมา รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสร เป็นต้น ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท จะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วเสร็จ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 เท่ากับ 449.60 ล้านบาท 446.25 ล้านบาท และ 649.46 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 99.83 ร้อยละ 99.81 และ ร้อยละ 99.51 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะขึ้น อยู่กับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับผู้ซื้อ โดยมีปัจจัยที่ส่งผลต่อการขายและโอนบ้านคือ ปริมาณบ้านที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขาย ความสามารถของพนักงานขายในการขายบ้านและการรับโอนกรรมสิทธิ์บ้านของลูกค้า การได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารของลูกค้า และประสิทธิภาพในการก่อสร้างบ้านและการส่งมอบงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

รายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับ ปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คุณาลัย พราว	4.00	0.89	-	-	-	-

โครงการ	งบการเงินรวม					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	307.50	68.39	105.70	23.69	-	-
คุณาลัย ซิมโฟนี	98.20	21.84	166.07	37.21	105.94	16.31
คุณาลัย บีกินส์	39.90	8.87	101.01	22.64	98.05	15.10
คุณาลัย พอลเลน	-	-	73.47	16.46	70.22	10.81
คุณาลัย จอย	-	-	-	-	355.27	54.70
คุณาลัย จอย ออน 314	-	-	-	-	19.98	3.08
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	449.60	100.00	446.25	100.00	649.46	100.00

โครงการ	เปิดขาย	เริ่มก่อสร้าง	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์
คุณาลัย พราว	พฤศจิกายน 2556	มีนาคม 2556	ตุลาคม 2557
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	กันยายน 2557	มกราคม 2557	ตุลาคม 2558
คุณาลัย ซิมโฟนี	สิงหาคม 2558	กุมภาพันธ์ 2558	กันยายน 2559
คุณาลัย บีกินส์	มกราคม 2560	มีนาคม 2560	พฤศจิกายน 2560
คุณาลัย พอลเลน	กรกฎาคม 2561	ตุลาคม 2560	สิงหาคม 2561
คุณาลัย จอย	สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561	กุมภาพันธ์ 2562
คุณาลัย จอย ออน 314	พฤษภาคม 2562	มกราคม 2562	พฤศจิกายน 2562

ปี 2560 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 449.60 ล้านบาท หรือมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ร้อยละ 53.42 จากปี 2559 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ เป็นผลจากภาพรวมเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2559 และส่งผลให้การรับรู้รายได้จากโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมาเพิ่มขึ้น โดยมีการรับรู้รายได้หลักจากโครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด จำนวน 91 ยูนิต มูลค่า 307.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.39 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 และโครงการคุณาลัย ซิมโฟนี จำนวน 19 ยูนิต มูลค่า 98.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.84 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 โดยภายในปีดังกล่าว กลุ่มบริษัท ได้มีการเปิดขาย (Presale) โครงการคุณาลัย บีกินส์ ซึ่งเป็นโครงการบ้านทาวน์โฮม โครงการแรกของกลุ่มบริษัท ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2560 และเริ่มก่อสร้างเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ได้ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2560 จำนวน 21 ยูนิต มูลค่า 39.90 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีผลิตภัณฑ์ใหม่เพิ่มเข้ามาให้ลูกค้าเลือก และเพิ่มรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยรวมของปี 2560

ปี 2561 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 446.25 ล้านบาท หรือมีอัตราการลดลงของรายได้เมื่อเทียบกับปี 2560 ลดลงเป็นร้อยละ 0.75 เป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่ขายแล้วไม่ได้ตามเป้าหมายของโครงการคุณาลัย บีกินส์ อันเนื่องมาจากการที่ลูกค้าไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อในการซื้อบ้านในช่วงปลายปี อย่างไรก็ตามปี 2561 กลุ่มบริษัท มีรายได้หลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด จำนวน 33 ยูนิต มูลค่า

105.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.69 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 โครงการकुณาลัย ซิมโฟนี จำนวน 38 ยูนิต มูลค่า 166.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.21 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และโครงการकुณาลัย ปิกนัส จำนวน 50 ยูนิต มูลค่า 101.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.64 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทฯ มีการเปิดขายโครงการใหม่ ได้แก่ कुณาลัย พอลเลน จำนวน 19 ยูนิต มูลค่า 73.47 ล้านบาท

ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 649.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 203.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.54 มาจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจากจำนวน 140 ยูนิต ในปี 2561 เป็น 200 ยูนิต ในปี 2562 และกลุ่มบริษัทฯ มีการทำการเปิดขาย Presale บ้านของโครงการकुณาลัย จอย ซึ่งเริ่มมีการก่อสร้าง และการขายพร้อมกันในช่วงเดือน สิงหาคม ปี 2561 โดยบ้านที่มีการขายไปในช่วงปี 2561 นี้มาโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 จำนวนมาก ทั้งนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจากโครงการकुณาลัย จอย จำนวน 106 ยูนิต มูลค่า 355.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.44 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในปี 2562 นอกจากนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจากโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี ซึ่งมีการออกแบบบ้านใหม่ที่น่าแบบบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่มากมาปรับปรุงใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2561 แล้วเริ่มสร้างเสร็จพร้อมโอนในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2561 โดยเป็นแบบบ้านที่มีระดับราคาต่ำกว่าแบบบ้านเดิมของโครงการ จึงทำให้ได้รับความสนใจจากลูกค้ามากขึ้น ทำให้บริษัทฯ สามารถขายและโอนบ้านได้ในปริมาณที่สูงขึ้นตั้งแต่ครึ่งปีหลังของปี 2561 จนถึงปี 2562

รายได้อื่น

รายได้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าชดเชยงานซ่อมบ้านจากผู้รับเหมา รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นต้น กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นในปี 2560 – 2562 จำนวน 0.78 ล้านบาท 0.84 ล้านบาท และ 3.21 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 0.17 ร้อยละ 0.19 และร้อยละ 0.49 ของรายได้รวมในช่วงที่ผ่านมา โดยในปี 2561 บริษัทฯ มีการทำสัญญาให้เช่าอาคารสโมสรส่วนกลางของบริษัทฯ กับบุคคลภายนอก ส่งผลให้มีการรับรู้รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรมาบันทึกอยู่ในรายได้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 โดยเป็นผลมาจากอัตราค่าเช่าอาคารสโมสรที่มีการปรับเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนเป็นการทำสัญญาเช่าระยะยาว ภายหลังจากช่วงทดลองให้บุคคลภายนอกเช่าอาคารสโมสรในครั้งแรก ซึ่งในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าอาคารสโมสรจำนวน 2.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 0.33 ล้านบาทในปี 2561

หน่วย : ล้านบาท

รายได้อื่น	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า	0.57	0.26	0.25
รายได้ให้เช่าอาคารสโมสร	-	0.33	2.76 ¹
ดอกเบี้ยรับ	0.03	0.02	0.01
อื่นๆ	0.18	0.23	0.19
รวมรายได้อื่น	0.78	0.84	3.21

หมายเหตุ:

¹ ในปี 2562 บริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของอาคารสโมสรฉบับใหม่กับผู้เช่ารายเดิม และมีการกำหนดค่าเช่ารายเดือนในอัตราใหม่ ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเพิ่มขึ้นในปี 2562

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อาทิ ค่าใช้จ่ายนิติกรรม ดอกเบี้ยจ่ายโครงการ เป็นต้น โดยต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัท จะมาจากต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นหลัก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 46 – 52 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการตามที่กลุ่มบริษัท ได้มีการเจรจาตกลงกับผู้รับเหมาของโครงการในแต่ละช่วงเวลา โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขาย	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขาย	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขาย
ต้นทุนที่ดิน	39.84	8.86	42.36	9.49	75.65	11.65
ต้นทุนพัฒนาที่ดิน	46.69	10.38	49.87	11.18	71.39	10.99
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	220.15	48.97	220.30	49.37	302.69	46.61
ค่าใช้จ่ายนิติกรรม	0.74	0.16	0.52	0.12	0.58	0.09
ดอกเบี้ยจ่ายโครงการ	16.15	3.60	20.61	4.61	19.71	3.03
รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	323.57	71.97	333.66	74.77	470.02	72.37

กลุ่มบริษัท จะบันทึกต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ในระหว่างที่กลุ่มบริษัท มีการก่อสร้างโครงการและยังไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และเมื่อกลุ่มบริษัท มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับผู้ซื้อแล้วเสร็จ และรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัท จะโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาบันทึกเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

โดยในปี 2560 – 2562 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 323.57 ล้านบาท 333.66 ล้านบาท และ 470.02 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 71.97 ร้อยละ 74.77 และร้อยละ 72.37 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

ในปี 2560 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 323.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.97 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนขายหลักของปี 2560 มาจากโครงการकुณालय कोरथारद โครงการकुณालय चिमफोने และโครงการकुณालय पिगिन्ส ซึ่งเป็นต้นทุนในการก่อสร้างบ้าน มูลค่า 220.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.04 ของต้นทุนขายในปี 2560 ต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน มูลค่า 39.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.43 ของต้นทุนขาย และต้นทุนที่ดิน มูลค่า 39.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.31 ของต้นทุนขาย อย่างไรก็ตาม บริษัท สามารถควบคุมต้นทุนได้ใกล้เคียงกับปีก่อน ส่งผลให้อัตราส่วนต้นทุนทั้ง 3 ส่วน ต่อรายได้จากการขาย ไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปจากปี 2559

สำหรับปี 2561 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 333.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74.77 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสูงกว่าสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 โดยมีสาเหตุจาก

การโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี และโครงการकुณาลัย ปีกินส์ในสัดส่วนที่เยอะกว่าปีก่อนหน้า จึงมีการรับรู้ต้นทุนขายจาก 2 โครงการในสัดส่วนที่สูงขึ้น โดยต้นทุนขายในปี 2561 เพิ่มขึ้นในส่วนของต้นทุนค่าที่ดิน และต้นทุนพัฒนาที่ดินจากโครงการकुณาลัย ปีกินส์ และต้นทุนค่าก่อสร้างจากโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี

สำหรับ ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 470.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72.37 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ที่ร้อยละ 74.77 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการในช่วงปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีการนำแบบบ้านเดี่ยวที่ขายดีและมีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าของโครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ดมาเป็นแบบในการปรับปรุงแบบบ้านของโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี และเป็นแบบบ้านในโครงการकुณาลัย จอย รวมถึงการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหม่ในโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี จึงทำให้ต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าเดิมสำหรับโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี ซึ่งการปรับเปลี่ยนทั้งสองอย่างนี้ส่งผลให้ต้นทุนของบ้านแบบใหม่ที่มีการขายตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2561 (เริ่มก่อสร้างไตรมาส 1 ปี 2561) ต่ำกว่าปีก่อนหน้า

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

รายการ	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	449.60	446.25	649.46
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	323.57	333.66	470.02
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	126.03	112.59	179.44
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	28.03	25.23	27.63

กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2560 – 2562 126.03 ล้านบาท 112.59 ล้านบาท และ 179.44 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 28.03 ร้อยละ 25.23 และร้อยละ 27.63 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ จะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในแต่ละช่วงเวลา

โดยปัจจัยหลักที่มีผลต่ออัตรากำไรขั้นต้น คือ ต้นทุนการก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการ หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับช่วงปี 2560 – 2561 จะพบว่ากลุ่มบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากร้อยละ 28.03 เป็นร้อยละ 25.23 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการพัฒนาบ้านเดี่ยวที่มีขนาดใหญ่ของโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี (โอนกรรมสิทธิ์หลักในปี 2560 และ 2561) ที่ต้องการจะจับกลุ่มลูกค้าระดับที่สูงขึ้น โดยมีราคาขายบ้านเฉลี่ยประมาณ 4.65 ล้านบาท บริษัทฯ ย่อมจะมีการเลือกใช้วัสดุสร้างบ้านที่มีคุณภาพที่สูงขึ้นและมีต้นทุนสูงขึ้นตาม พร้อมกับการว่าจ้างผู้รับเหมารายใหม่ในปี 2559 ส่งผลให้ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านในโครงการดังกล่าวสูงกว่าในโครงการอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี 2561 บริษัทฯ ย่อมได้มีการทำสัญญากับผู้รับเหมารายใหม่คือ บริษัท ไวท์ ดีเซนท์ จำกัด และมีการนำแบบบ้านที่ขายดีและมีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าจากโครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ดมาเป็นแบบบ้านใหม่ในโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี ซึ่งทั้งสองปัจจัยข้างต้นส่งผลภาพรวมต้นทุนการก่อสร้างของโครงการकुณาลัย ซิมโฟนีต่ำลง โดยบ้านดังกล่าวเริ่มสร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 ส่งผลให้กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ เริ่มกลับมาดีขึ้น ตั้งแต่ช่วง ไตรมาส 3 ปี 2561 จนถึงปี 2562

ในขณะที่กำไรขั้นต้นปี 2560 เท่ากับ 126.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 28.03 ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2559 ที่เท่ากับร้อยละ 29.53 เนื่องจากการรับรู้รายได้และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่มีการขายต่อเนื่องจากปีก่อน ได้แก่ โครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ด และโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี และมีการรับรู้รายได้และต้นทุนจากโครงการकुณาลัย บีกินส์ ที่ทำบ้านทาวน์โฮม ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าบ้านประเภทอื่นเพิ่มเข้ามา จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมน้อยกว่าปี 2559

สำหรับกำไรขั้นต้นในปี 2561 เท่ากับ 112.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 25.23 ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากภายในปี 2561 บริษัทฯ มีการโอนกรรมสิทธิ์จาก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการकुณาลัย ซิมโฟนี โครงการकुณาลัย บีกินส์ และโครงการकुณาลัย พอลเลน โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์บ้านของโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี และโครงการकुณาลัย บีกินส์ ในสัดส่วนที่มากขึ้น ซึ่งทั้ง 2 โครงการกล่าวมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าโครงการอื่น ๆ โดยเปรียบเทียบ ส่งผลให้ภาพรวมกำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2561 มีอัตราที่ต่ำกว่าปี 2560

สำหรับกำไรขั้นต้นในปี 2562 เท่ากับ 179.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 27.63 โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการเปลี่ยนผู้รับเหมาก่อสร้างของโครงการ कुณาลัย ซิมโฟนี เป็นบริษัท ไวท์ ดี เซนท์ จำกัด ที่มีราคารับเหมาก่อสร้างที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับราคาของผู้รับเหมารายเดิม ประกอบกับการปรับแบบบ้านในโครงการ कुณาลัย ซิมโฟนี นอกจากนั้นกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการकुณาลัย จอย โดยการใช้แบบบ้านที่ขายดีและต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าจากโครงการในอดีตของกลุ่มบริษัทฯ ส่งผลให้ต้นทุนการสินค้าขายสำหรับบ้านที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 ต่ำกว่าในช่วงที่ผ่านมา และทำให้ภาพรวมกำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2562 สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ สำหรับโครงการकुณาลัย จอย ที่เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 นั้น จะมีกำไรขั้นต้นที่อยู่ในระดับที่ดีกว่าโครงการอื่น ๆ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และประชาสัมพันธ์ ค่านายหน้า (Commission) และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ คือ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน หรือภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร อาทิ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ เป็นต้น ค่านายหน้า คือ ค่าคอมมิชชั่นที่กลุ่มบริษัทฯ จ่ายให้แก่ตัวแทนขาย และพนักงานขายของบริษัทตามนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด คือ เงินเดือน โบนัส ที่จ่ายให้พนักงานขายและการตลาดของบริษัทฯ ค่าจ้างพนักงานรายวัน และสวัสดิการอื่น ๆ สำหรับพนักงานขายและการตลาด เป็นต้น ทั้งนี้ สำหรับค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์ กลุ่มบริษัทฯ จะมีการตั้งงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้เป็นรายปี โดยทีมการตลาดจะเป็นผู้วางแผนการตลาดและการทำกิจกรรมการตลาดจากงบประมาณดังกล่าว

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2560 – 2562 มีจำนวน 40.09 ล้านบาท 47.86 ล้านบาท และ 49.24 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 8.92 ร้อยละ 10.72 และร้อยละ 7.58 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ สรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการขาย	งบการเงินรวม					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขาย	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขาย	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขาย
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	16.69	3.71	17.81	3.99	25.00	3.85
ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย/ตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์	15.65	3.48	21.36	4.79	15.59	2.40
ค่านายหน้า (Commission)	2.92	0.65	2.73	0.61	3.36	0.52
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด	4.83	1.08	5.96	1.33	5.29	0.81
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	40.09	8.92	47.86	10.72	49.24	7.58

ในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 40.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 9.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.25 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการยอดขายที่เพิ่มขึ้นมากเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายผันแปรหลักที่เกี่ยวข้องกับการขายเพิ่มขึ้นตามยอดขาย อาทิ ค่าภาษีธุรกิจ ค่าธรรมเนียมการโอนเป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีการเพิ่มจำนวนพนักงานฝ่ายขายและการตลาดมากขึ้น และมีการจ้างผู้บริหารเข้ามาเพิ่มเติม ทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีการจ่ายเงินเดือนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาดที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกัน อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายเทียบกับรายได้จากการขายในปี 2560 พบว่าอยู่ที่ร้อยละ 8.92 ซึ่งต่ำกว่าปีก่อนหน้า

ในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 47.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 7.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.36 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์ ซึ่งปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีการทำโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ค่อนข้างเยอะกว่าในช่วงปีก่อน ๆ รวมถึงมีการจ้างบริษัทโฆษณาภายนอกในการจัดทำสื่อออนไลน์ต่าง ๆ เพื่อทำการตลาดให้กับโครงการต่าง ๆ ที่มีการดำเนินการอยู่ในขณะนั้น รวมถึงโครงการใหม่อย่าง โครงการकुณาลัย พอลเลน ทำให้มีการใช้จ่ายค่าใช้ในการส่งเสริมการขาย การตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งยอดเงิน และเมื่อเทียบเป็นร้อยละต่อรายได้จากการขาย นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับยอดโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ

ใน ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 49.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.88 โดยปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านรวมจำนวน 24.91 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงของกลุ่มบริษัทฯ เมื่อเทียบกับปีก่อน ในปี 2561 นอกจากนี้ในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายที่ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการขายบ้านจากโครงการकुณาลัย จอยเป็นหลัก ซึ่งเป็นสินค้าที่ราคาไม่สูง และเป็น

สินค้าที่ขายดี จึงมีการทำโปรโมชั่นทางการตลาดที่น้อยลงกว่าปีก่อนหน้า ส่งผลให้ค่าส่งเสริมการขายลดลงตาม โดยค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 7.58 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าบริการหลังการขาย ค่าใช้จ่ายต้องห้ามตามประมวลรัษฎากร และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	งบการเงินรวม					
	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	22.27	42.83	20.47	44.04	27.00	45.36
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	1.20	2.31	1.29	2.77	1.44	2.42
ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษา	11.72	22.56	6.60	14.20	13.00	21.84
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	4.74	9.12	4.69	10.09	9.22	15.49
ค่าบริการหลังการขายและ ค่าใช้จ่ายอื่น ¹	8.38	16.13	7.00	15.08	2.82	4.74
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	3.66	7.05	6.42	13.82	6.05	10.15
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	51.97	100.00	46.47	100.00	59.53	100.00

หมายเหตุ: ¹ ค่าบริการหลังการขายและค่าใช้จ่ายอื่น ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายก่อนโอนนิติบุคคล ค่าซ่อมแซมบ้านที่โอนแล้วแต่ยังอยู่ในประกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งนิติบุคคล และค่าใช้จ่ายต้องห้ามตามประมวลรัษฎากร เป็นต้น

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 51.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 9.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.76 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าธรรมเนียมตรวจสอบบัญชีที่เพิ่มขึ้นจำนวน 3.53 ล้านบาท จากการเปลี่ยนผู้สอบบัญชี ค่าจ้างที่ปรึกษาที่เพิ่มขึ้นจำนวน 3.67 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าจ้างบริการที่ปรึกษาการตลาดและการวางระบบภายในของบริษัท และเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่เพิ่มขึ้น 3.14 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ ได้จัดตั้งนิติบุคคลของโครงการวิลล่า คุนาลัย 2 เสรีจลิ้น ทำให้ค่าใช้จ่ายก่อนโอนนิติบุคคลลดลง และส่งผลให้ค่าบริการหลังการขายและค่าใช้จ่ายอื่นลดลงเป็น 8.38 ล้านบาท

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 46.47 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 5.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.58 เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาที่ลดลงรวมจำนวน 5.12 ล้านบาท จากการที่กลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้มีการจ้างที่ปรึกษาทางการตลาดในปีดังกล่าว ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่ลดลงจำนวน 1.80 ล้านบาท และค่าบริการหลังการขายและค่าใช้จ่ายอื่นที่ลดลงจำนวน 1.38 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากการจัดตั้งนิติบุคคลของโครงการวิลล่า คุนาลัย 3 เสรีจ จึงไม่มีค่าใช้จ่าย

ก่อนโอนนิติบุคคลของโครงการดังกล่าวเกิดขึ้นในปี 2561 และส่งผลให้ค่าบริการหลังการขายของปีดังกล่าวลดลง เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 59.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 13.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.08 โดยในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานรวมจำนวน 27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 6.52 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการรับพนักงานเข้ามาเพิ่มเติมในปี 2562 และผลกระทบจากการปรับผลประโยชน์พนักงานตามกฎหมายแรงงานฉบับใหม่ จำนวน 1.29 ล้านบาท นอกจากนี้ ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษา รวมจำนวน 13 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวด ของปีก่อนหน้า จำนวน 6.4 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการจ่ายค่าธรรมเนียมการค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นกับสถาบันการเงินให้กับผู้ค้ำประกันจำนวน และค่าใช้จ่ายสำนักงานส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลของโครงการคุณาลัย พราว เสร็จสิ้น ในช่วงเดือนเมษายน 2562 ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายก่อนโอนนิติบุคคลของปี 2562 ลดลง ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนวิธีการจัดทำประมาณการของโครงการ โดย โครงการที่กลุ่มบริษัทฯ พัฒนาภายหลังจากโครงการคุณาลัย บีกินส์ 1 กลุ่มบริษัทฯ จะประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งและค่าใช้จ่ายก่อนโอนนิติบุคคลเป็นหนึ่งในต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ถูกรับรู้เข้าไปอยู่เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ และจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนดังกล่าวลดลง

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ ค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อเป็นหลัก โดยในปี 2560 -2562 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 21.04 ล้านบาท 3.61 ล้านบาท และ 2.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.67 ร้อยละ 0.81 และร้อยละ 0.44 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2560 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 21.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 10.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.96 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการหยุดบันทึกต้นทุนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสำหรับโครงการที่ยังไม่ได้มีการพัฒนา และโครงการที่มีการชะลอการพัฒนา อาทิ โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด (เฉพาะอาคารพาณิชย์) และรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน เลยทำให้ต้นทุนทางการเงินในปีนี้มีจำนวนที่สูง นอกจากนี้ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ ได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการคุณาลัย จอย ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวเกิดฝนตกอย่างต่อเนื่องยาวถึงเดือนตุลาคม ส่งผลให้การถมดินของโครงการล่าช้ากว่าที่กำหนด และทำให้แผนการก่อสร้างล่าช้าออกไป จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีบ้านที่อยู่ระหว่างการพัฒนาน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ และไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นเข้าเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการได้มากนัก

ในปี 2561 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 3.61 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2560 เท่ากับ 17.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 82.84 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการนำเงินทุนจากการกู้ยืมไปใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ดังนั้น ต้นทุนทางการเงินในส่วนนี้จึงถูกบันทึกเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถ

บันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าต้นทุนทางการเงินของแต่ละโครงการได้มากขึ้นกว่าในปี 2560 และส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัท มีจำนวนที่ต่ำกว่าปีก่อนหน้าค่อนข้างเยอะ

ในปี 2562 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 2.89 ล้านบาท หรือลดลงจาก ปี 2561 จำนวน 0.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 19.94 จากปี 2561 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อพัฒนาโครงการใหม่ทีลดลง และการบริหารต้นทุนทางการเงิน จึงทำให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลง และส่วนหนึ่งสามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัท ในปี 2560 – 2562 เท่ากับ 2.91 ล้านบาท 3.93 ล้านบาท และ 14.35 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.65 ร้อยละ 0.88 และร้อยละ 2.20 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ อันเนื่องจากการกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัท ที่เพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิในปี 2560 – 2562 เท่ากับ 10.80 ล้านบาท 11.56 ล้านบาท และ 56.64 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 2.40 ร้อยละ 2.59 และร้อยละ 8.72 ของรายได้รวมตามลำดับ

รายการ	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	449.60	99.83	446.25	99.81	649.46	99.51
รายได้อื่น	0.78	0.17	0.84	0.19	3.21	0.49
รวมรายได้	450.38	100.00	447.09	100.00	652.67	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	323.57	71.97	333.66	74.77	470.02	72.37
ค่าใช้จ่ายในการขาย	40.09	8.92	47.86	10.72	49.24	7.58
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	51.97	11.56	46.47	10.41	59.53	9.17
ต้นทุนทางการเงิน	21.04	4.67	3.61	0.81	2.89	0.44
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2.91	0.65	3.93	0.88	14.35	2.21
กำไรสุทธิสำหรับปี	10.80	2.40	11.56	2.59	56.64	8.72

ปี 2560 กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิเท่ากับ 10.80 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 2.40 จากรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2559 โดยเป็นผลมาจาก ภาพรวมเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2559 ทำให้ยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์บ้านเพิ่มขึ้นไปในทิศทางเดียวกัน โดยกลุ่มบริษัท มีรายได้หลักมาจากโครงการ 3 โครงการ คือ โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการคุณาลัย ซิมโฟนี และโครงการคุณาลัย ปีกินส์ เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีเพียง 2 โครงการ นอกจากนี้ ในด้านต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของกลุ่มบริษัท เมื่อเทียบกับรายได้จากการขายลดลงจากร้อยละ 95.38 ของรายได้จาก

การขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 เป็นร้อยละ 92.45 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 จึงทำให้อัตรากำไรสุทธิของปี 2560 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่ร้อยละ 2.00 เป็นร้อยละ 2.40 ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัท

ปี 2561 กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิเท่ากับ 11.56 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 2.59 จากรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุมาจากต้นทุนทางการเงินที่ถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนลดลงจำนวนมาก คิดเป็นร้อยละ 0.81 ของรายได้รวม ส่งผลให้ภาพรวมกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท เพิ่มขึ้น ถึงแม้กลุ่มบริษัท จะมีต้นทุนขายเมื่อเทียบกับรายได้รวมที่สูงขึ้น และค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเทียบกับรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น

ปี 2562 กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิเป็น 56.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 45.08 ล้านบาท เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 446.25 ล้านบาท ใน ปี 2561 เป็น 649.46 ล้านบาท ใน ปี 2562 ตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท ที่สูงขึ้น ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจากร้อยละ 74.77 ใน ปี 2561 เป็นร้อยละ 72.37 ใน ปี 2562 ซึ่งเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่มีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าจากการปรับเปลี่ยนแบบบ้าน และการเปลี่ยนผู้รับเหมาก่อสร้างในโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเมื่อเทียบสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ลดลงเช่นเดียวกับต้นทุนขาย โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลงผลจากการขายบ้านจากโครงการकुณาลัย จอยเป็นหลัก ซึ่งเป็นสินค้าที่ราคาไม่สูง และเป็นสินค้าที่ขายดี จึงมีการทำโปรโมชั่นทางการตลาดที่น้อยลงกว่าปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเทียบปี 2561 ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิจำนวน 54.64 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิสูงขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 8.72 ในปี 2562

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัท มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2560 – 2562 เท่ากับ ร้อยละ 3.92 ร้อยละ 3.80 และร้อยละ 15.02 ตามลำดับ ซึ่งอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นจะปรับตัวไปในทิศทางเดียวกับการเปลี่ยนแปลงของกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 805.25 ล้านบาท 818.09 ล้านบาท และ 940.41 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัท เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2 รายการ ได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์รวมจำนวน 805.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.55 จากจำนวน 800.88 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการพัฒนาโครงการจำนวน 5 โครงการ โดยมีโครงการที่เพิ่มมาในปี 2560 ได้แก่ โครงการकुณาลัย จอย ส่งผลให้มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 381.27 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากจำนวน 314.59 ล้านบาท ณ สิ้นปีก่อน หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 21.20 นอกจากนี้บริษัท มีการก่อสร้างและ

พัฒนาโมสรของบริษัท ทำให้บริษัท มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็น 109.51 ล้านบาท ในปี 2560 (จากยอด 89.24 ล้านบาท ในปี 2559)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์รวมจำนวน 818.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.59 จากจำนวน 805.25 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องและมีการบันทึกต้นทุนจากโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการขาย จำนวน 5 โครงการตามปีก่อนหน้า และโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาแต่ยังไม่เปิดขายอย่างโครงการคุณาลัย บีกินส์ 2 เพิ่มขึ้นมา ส่งผลให้สินทรัพย์รวมมีการเพิ่มขึ้นตามแผนการพัฒนาของโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์รวมจำนวน 940.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.95 จากจำนวน 818.09 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น อาทิ โครงการคุณาลัย จอย ออน 314 เป็นต้น ส่งผลให้มีการรับรู้ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าวเพิ่มเข้ามาในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท รายละเอียดสินทรัพย์หลักของบริษัท สามารถสรุปได้ ดังนี้

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงินของกลุ่มบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลัก ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนระบบสาธารณูปโภค ต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในสภาพพร้อมขายซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง และบ้านพร้อมขาย

ณ สิ้นปี 2560 - 2562 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 381.27 ล้านบาท 486.69 ล้านบาท และ 694.38 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 39.28 ร้อยละ 47.35 ร้อยละ 59.49 และ 73.84 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัท ตามลำดับ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการคุณาลัย พราว	-	-	-	-	-	-
โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด	84.89	22.26	13.82	2.84	27.12	3.91
โครงการคุณาลัย ซิมโฟนี	89.56	23.49	66.88	13.74	11.28	1.62
โครงการคุณาลัย บีกินส์	77.73	20.39	90.90	18.68	16.84	2.43
โครงการคุณาลัย พอลเลน	16.17	4.24	59.78	12.28	16.97	2.44
โครงการคุณาลัย จอย	112.92	29.62	167.29	34.37	195.34	28.13
โครงการคุณาลัย บีกินส์ 2	-	-	88.02	18.09	130.48	18.79
โครงการคุณาลัย จอย ออน 314	-	-	-	-	154.09	22.19
โครงการคุณาลัย จอย 2	-	-	-	-	142.26	20.49

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	381.27	100.00	486.69	100.00	694.38	100.00

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนที่ดิน	178.48	46.81	194.88	40.04	319.62	46.03
ต้นทุนระบบสาธารณูปโภค	58.64	15.38	71.57	14.71	130.02	18.72
ต้นทุนการก่อสร้าง	84.89	22.27	103.85	21.34	100.68	14.50
ต้นทุนทางการเงิน	11.28	2.96	13.09	2.69	29.70	4.28
ต้นทุนอื่นๆ	0.83	0.21	0.39	0.08	4.63	0.67
รวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างการพัฒนา	334.12	87.63	383.78	78.86	584.65	84.20
บ้านพร้อมขาย	47.15	12.37	102.91	21.14	109.73	15.80
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	381.27	100.00	486.69	100.00	694.38	100.00

ณ สิ้นปี 2560 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2559 โดยมีมูลค่าเท่ากับ 381.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.20 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการรับรู้ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนระบบสาธารณูปโภค ต้นทุนการก่อสร้าง และต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่นๆ จากโครงการทั้งหมด 5 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการต่อเนื่องจากปี 2559 จำนวน 3 โครงการ และโครงการใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการकुณาลัย จอย และโครงการकुณาลัย ปีกินส์ อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทฯ มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์บ้านจากโครงการकुณาลัย พร้าว โครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการकुณาลัย ซิมโฟนี และโครงการकुณาลัย ปีกินส์ ทำให้บ้านพร้อมขายของกลุ่มบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2560 มีจำนวนเท่ากับ 47.15 ล้านบาท ลดลงจาก 173.85 ล้านบาทในปี 2559 หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 72.88

ณ สิ้นปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 486.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 เท่ากับจำนวน 105.41 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.65 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจาก 5 โครงการในปี 2560 เป็น 6 โครงการ ในปี 2561 โดยโครงการที่เพิ่มมา คือ โครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2 โดยสัดส่วนต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 หลักมาจาก 5 โครงการที่พัฒนาอยู่เดิม อย่างไรก็ตามในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีจำนวนบ้านพร้อมขายอยู่ที่ 102.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 อย่างมีนัยสำคัญ โดยการเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากจำนวนบ้านทาวนิโฮมที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อของโครงการकुณาลัย ปีกินส์ ส่งผลให้ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างมาก

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 694.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เท่ากับจำนวน 207.69 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.67 ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการใหม่ อาทิ โครงการकुณาลัย จอย ออน 314 ที่บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเข้ามาในช่วงเดือนพฤษภาคม 2562 และเริ่มก่อสร้างสาธารณูปโภคและบ้าน

ของโครงการ จึงมีการรับรู้เป็นต้นทุนพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2562 นอกจากนั้นโครงการकुณालัย จอย 2 ได้เริ่มพัฒนาสาธารณูปโภคของโครงการ ในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2562 ส่งผลให้บริษัทฯ มีการโอนที่ดินของโครงการकुณालัย จอย 2 ที่ถูกบันทึกอยู่ในที่ดินรอการพัฒนา มาบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาสังหาริมทรัพย์ในรอบบัญชีสิ้นสุด

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ลูกหนี้กรมสรรพากร ภาษีนิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า ค่าเงินประกันมิเตอร์ไฟและค่าเงินประกันมาตรวัดน้ำจ่ายล่วงหน้าให้กับลูกค้า เป็นต้น โดย ณ สิ้นปี 2560 - 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 8.15 ล้านบาท 8.19 ล้านบาท และ 8.23 ล้านบาทโดยคิดเป็น ร้อยละ 1.01 ร้อยละ 1.00 และร้อยละ 0.88 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับ 8.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 142.04 ซึ่งรายการหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้กรมสรรพากร จำนวน 2.21 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.83 และในระหว่างปี กลุ่มบริษัทฯ มีการจ่ายภาษีนิติบุคคลล่วงหน้า จำนวน 2.68 ล้านบาท

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 8.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.00 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้กรมสรรพากรจำนวน 1.24 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.89

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 8.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 ร้อยละ 0.49 โดยมีสาเหตุมาจากค่าเงินประกันมิเตอร์ไฟ และค่าเงินประกันมาตรวัดน้ำจ่ายล่วงหน้าให้กับลูกค้า

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็น ที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อด้อยค่าสะสม ณ สิ้นปี 2560 -2562 กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 278.14 ล้านบาท 197.52 ล้านบาท และ 86.89 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 34.54 ร้อยละ 24.14 และร้อยละ 9.24 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

ที่ดินรอการพัฒนา	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร. วา)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561 (ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์
ที่ดินเปล่าโครงการ कुณालัย จอย 2 ¹	70-3-57.5	108.15	110.63	-	บริษัทฯ
ที่ดินเปล่า โครงการ कुณालัย จอย และ कुณालัย บีกินส์ 2	84-1-40	-	-	-	บริษัทฯ
ที่ดินเปล่า (แบ่งแยกจากที่ดิน เนื้อที่ 84-1-40 ไร่)	0-0-39.6	0.23	- ²	-	บริษัทฯ

ที่ดินรอการพัฒนา	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร. วา)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561 (ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์
ที่ดินโครงการ คุณาลัย ปีกินส์ 2 (แบ่งแยกจากที่ดิน เนื้อที่ 84-1-40 ไร่)	34-2-90.6	79.46	-	-	บริษัทฯ
ที่ดินเปล่า โครงการ คุณาลัย ปีกินส์ 2 (แบ่งแยกจากที่ดิน เนื้อที่ 84-1-40 ไร่)	1-3-1.5	3.91	-	-	บริษัทฯ
ที่ดินเปล่า	17-0-47.7	86.39	86.89	86.89	VV
รวมที่ดินรอการพัฒนา		278.14	197.52	86.89	

หมายเหตุ: ¹ มูลค่าที่ดินรอการพัฒนาโครงการคุณาลัย จอย 2 ของปี 25560 – 2561 และไตรมาส 2 ปี 2562 ที่แสดงอยู่ในตารางนี้เป็นมูลค่าที่มีการปรับการปันส่วนต้นทุนที่ดินให้ถูกต้องตามพื้นที่ที่ดินจริงภายหลังจากการแบ่งโอนที่ดินตามการใช้ประโยชน์ (แต่เดิมที่ดินโครงการคุณาลัย จอย 2 ที่ดินสโมสร และที่ดินทะเลสาบเป็นที่ดินแปลงใหญ่ในโฉนดเดียวกัน) โดยเป็นการปันส่วนต้นทุนที่ดินโครงการคุณาลัย จอย 2 เพิ่มขึ้น 15.81 ล้านบาท และปันส่วนต้นทุนที่ดินสโมสรที่บันทึกในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 5.69 ล้านบาท และที่ดินทะเลสาบที่บันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 10.12 ล้านบาท

² บริษัทฯ ได้ขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอกในปี 2561 ซึ่งเป็นผู้ขายที่ดินให้บริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2558 โดยที่ดินดังกล่าวเป็นทางผ่านของน้ำที่ใช้ในการชลประทานลำเลียงน้ำเข้าไปในแปลงที่ดินอื่น ๆ ที่เป็นของบุคคลภายนอกรายอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ถัดเข้าไปจากพื้นที่โครงการของกลุ่มบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2560 ที่ดินรอพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 278.14 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 ที่มีมูลค่าเท่ากับ 368.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 27.65 ซึ่งสาเหตุหลักของการลดลงมาจากการที่บริษัทฯ ได้นำที่ดินรอการพัฒนา เนื้อที่ 84 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา มูลค่า 190.50 ล้านบาท มาจัดสรรและแบ่งที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการคุณาลัย จอย และคุณาลัย ปีกินส์ 2 แล้วโอนมูลค่าที่ดินรอการพัฒนาของโครงการคุณาลัย จอย ไปบันทึกอยู่ในส่วนของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2561 ที่ดินรอพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 197.52 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 เป็นอัตราการลดลงร้อยละ 28.98 ซึ่งเกิดจากการโอนที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 2 แปลง มูลค่ารวม 83.37 ล้านบาท ไปบันทึกอยู่ในส่วนของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาเป็นโครงการคุณาลัย ปีกินส์ 2 และมีการจำหน่ายที่ดิน 1 แปลง มูลค่า 0.23 ล้านบาท ให้แก่บุคคลภายนอก ทำให้กลุ่มบริษัทฯ เหลือที่ดินเปล่า 2 แปลง คือ ที่ดินของโครงการจอย 2 และที่ดินเปล่าที่รอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2562 ที่ดินรอพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 86.89 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เป็นอัตราการลดลงร้อยละ 56.01 ซึ่งเกิดจากการโอนที่ดินรอพัฒนาโครงการคุณาลัย จอย 2 ไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2562 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ เหลือที่ดินรอพัฒนาเพียง 1 แปลง มูลค่า 86.89 ล้านบาท

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและอาคารสโมสรร่วมกลาง โดยในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ และมีการโอนที่ดิน และอาคารสโมสรร่วม มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่มีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 24.13 ล้านบาท ซึ่งเดิมได้ถูกบันทึกไว้ใน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของงบการเงิน ปี 2560 โดยมีสาเหตุการโอนทรัพย์สินดังกล่าว มาจากการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคต และสำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 23.04 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 4.52 โดยเป็นการลดลงจากการตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารสโมสรร่วมและสระว่ายน้ำภายในสโมสรร่วมของกลุ่มบริษัทฯ

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบไปด้วย ที่ดิน อาคารสำนักงานและสโมสรร่วม เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง ยานพาหนะ และงานระหว่างก่อสร้าง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 93.70 ล้านบาท จำนวน 63.11 ล้านบาท และจำนวน 60.80 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็น ร้อยละ 11.64 ร้อยละ 7.71 และร้อยละ 6.46 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยรายการหลัก ได้แก่ ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งสำนักงานและอาคารสโมสรร่วมกลางของบริษัทฯ อาคารสำนักงานและสโมสรร่วมกลาง และงานระหว่างก่อสร้าง

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดิน	29.89	31.90	27.38	43.38	27.38	45.03
ที่ดินที่ตั้งสำนักงาน	26.59	28.38	26.59	42.13	26.59	43.73
ที่ดินที่ตั้งบ้านพักโครงการकुณาลัย พร้าว	0.79	0.84	0.79	1.25	0.79	1.30
ที่ดินบริเวณสโมสรร่วม	2.51 ^{1,2}	2.68	- ³	-	-	-
ที่ดินทะเลสาบส่วนกลาง ^{1,4}	9.67	10.32	18.93	30.00	17.59	28.93
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	3.60	3.84	5.25	8.32	4.98	8.19
อาคาร	9.32	9.95	7.49	11.87	6.59	10.84
อาคารสโมสรร่วมกลาง	23.19	24.75	- ³	-	-	-
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน	3.69	3.94	3.51	5.56	2.63	4.33
อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง	0.35	0.37	0.26	0.41	0.18	0.30
ยานพาหนะ	0.61	0.65	0.29	0.46	1.45	2.38
งานระหว่างก่อสร้าง	13.38	14.28	-	-	-	-
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ	93.70	100.00	63.11	100.00	60.80	100.00

หมายเหตุ: ¹ มูลค่าที่บริเวณสโมสรร่วมและทะเลสาบส่วนกลาง ของปี 2560 - 2561 และไตรมาส 1 ปี 2562 ที่แสดงอยู่ในตารางนี้เป็นมูลค่าที่มีการปรับการปันส่วนต้นทุนที่ดินให้ถูกต้องตามพื้นที่ที่ดินจริงภายหลังจากการแบ่งโอนที่ดินตามการใช้ประโยชน์ (แต่เดิมที่ดินโครงการकुณาลัย จอย 2 ที่ดินสโมสรร่วมและที่ดินทะเลสาบเป็นที่ดินแปลงใหญ่ในโฉนดเดียวกัน) โดยเป็นการปันส่วนต้นทุนที่ดินสโมสรร่วมที่บันทึกในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง

5.69 ล้านบาท ที่ดินทะเลสาบส่วนกลางที่บันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 10.12 ล้านบาท และปันส่วนต้นทุนที่ดินโครงการकुณालัย จอย 2 เพิ่มขึ้น 15.81 ล้านบาท

² ที่ดินบริเวณสโมสรในปี 2560 เป็นตัวเลขที่มีการรวมมูลค่าที่ดินทะเลสาบส่วนกลาง

³ ในปี 2561 บริษัทฯ ได้มีการโยกย้ายที่ดินบริเวณสโมสรและอาคารสโมสรส่วนกลางไปบันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

⁴ เนื่องจากที่ดินทะเลสาบของบริษัทฯ มีอายุการใช้ประโยชน์อย่างจำกัด บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องตัดค่าเสื่อมราคาของทะเลสาบดังกล่าว โดยจะปันส่วนค่าเสื่อมราคาของทะเลสาบตามจำนวนบ้านที่โอนกรรมสิทธิ์ได้แล้วในแต่ละช่วงเวลาของ Kunalai Westgate บริษัทฯ ได้คำนวณผลกระทบจากการตัดค่าเสื่อมราคา ตั้งแต่ที่ทะเลสาบก่อสร้างเสร็จ (มีนาคม 2561) จนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1.35 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2560 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์มีจำนวนเท่ากับ 93.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากมูลค่า 73.43 ล้านบาทในปี 2559 โดยคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 27.60 โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการสร้างอาคารสโมสรส่วนกลางที่แล้วเสร็จ ส่งผลให้มีการโยกงานระหว่างก่อสร้างมาเป็นอาคารสโมสรส่วนกลางมูลค่า 23.19 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ภายใต้อัตราการเพิ่มขึ้นดังกล่าว กลุ่มบริษัทฯ มีการก่อสร้างทะเลสาบส่วนกลางซึ่งมีการบันทึกอยู่ในงานระหว่างก่อสร้างของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 13.38 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2561 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์มีจำนวนเท่ากับ 63.11 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2560 เท่ากับ 30.59 ล้านบาท เป็นอัตราการลดลงร้อยละ 32.64 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีการจัดประเภทรายการใหม่และมีการโอนที่ดินของสโมสรและอาคารสโมสรส่วนกลาง ซึ่งเดิมได้ถูกบันทึกไว้ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของงบการเงินปี 2559 และ ปี 2560 ไปบันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2561

ณ สิ้นปี 2562 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์มีจำนวนเท่ากับ 60.80 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 เท่ากับ 2.31 ล้านบาท เป็นอัตราการลดลงร้อยละ 3.66 โดยเป็นผลจากการปรับการปันส่วนต้นทุนที่ดินให้ถูกต้องตามพื้นที่ที่ดินจริงหลังจากการแบ่งโฉนดที่ดินตามการใช้ประโยชน์ ระหว่างต้นทุนที่ดินโครงการकुณालัย จอย 2 ต้นทุนที่ดินสโมสร และต้นทุนที่ดินทะเลสาบ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนที่ดินสโมสรที่บันทึกในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 5.69 ล้านบาท ที่ดินทะเลสาบส่วนกลางที่บันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 10.12 ล้านบาท และปันส่วนต้นทุนที่ดินโครงการकुณालัย จอย 2 เพิ่มขึ้น 15.81 ล้านบาท พร้อมกับการตัดค่าเสื่อมของทะเลสาบจำนวน 1.35 ล้านบาท ในปี 2562 ส่งผลให้ภาพรวมที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์เป็นหลัก โดยมูลค่าสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 เท่ากับ จำนวน 6.10 ล้านบาท จำนวน 4.78 ล้านบาท และจำนวน 3.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.76 ร้อยละ 0.58 และร้อยละ 0.38 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยระหว่างปีการดำเนินงาน 2560 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์ โดยมีมูลค่าเท่ากับ 6.72 ล้านบาท ทำให้มูลค่าของสินทรัพย์สินไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปีการดำเนินงาน 2559 สำหรับปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีมูลค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเท่ากับ 4.78 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 ในอัตราร้อยละ 21.64 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการทยอยตัดจำหน่ายมูลค่าโปรแกรมคอมพิวเตอร์ดังกล่าว สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนลดลงจากสิ้นปี 2561 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการตัดจำหน่ายมูลค่าโปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่อเนื่องจากสิ้นปี 2561

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกิดจากค่าสำรองผลประโยชน์พนักงาน เงินดาวน์ สัญญาเช่าทางการเงิน เงินจองของกลุ่มบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับ 4.60 ล้านบาท 2.26 ล้านบาท และ 1.35 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.57 ร้อยละ 0.28 และร้อยละ 0.14 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินค้ำประกันค่าติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและค่าติดตั้งมาตรวัดน้ำเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 0.39 ล้านบาท 9.55 ล้านบาท และ 3.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.05 ร้อยละ 1.17 และร้อยละ 0.36 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวนมาก เป็นผลมาจากการจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการในอนาคตจำนวน 9.11 ล้านบาท สำหรับ ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลงจำนวน 6.19 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการकुณาลัย จอย ออน 314 ในระหว่างไตรมาส 2 ของปี 2562 ส่งผลให้มีการโอนเงินมัดจำค่าที่ดินที่ถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าที่ดินในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 491.53 ล้านบาท 522.80 ล้านบาท และ 481.36 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 61.04 ร้อยละ 63.91 และร้อยละ 51.19 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมีหนี้สินส่วนมากจากการกู้ยืมสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Finance) จากสถาบันการเงิน โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะเพิ่มขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการ และจะลดลงเมื่อบริษัท ชำระคืนเงินต้น ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งในภาพรวมระหว่างปี 2560 ถึง 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีการระดมดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ตามการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวน 491.53 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 72.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 12.85 โดยสาเหตุหลักมาจากในระหว่างปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีการชำระคืนเงินต้นแก่เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ส่งผลให้จำนวนเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงเหลือ 134.40 ล้านบาท โดยลดลงจากปีก่อนจำนวน 46.96 ล้านบาท และมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายให้กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 61.82 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวน 522.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 31.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.36 โดยสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงินและเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 116.22 ล้านบาท เพื่อนำมาเป็นเงินหมุนเวียนของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวน 481.36 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 41.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 7.93 โดยสาเหตุหลักมาจากการชำระเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นของกลุ่มบริษัทฯ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการอื่น เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่นจากบุคคลและกิจการอื่น เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินปันผลค้างจ่าย เงินประกันผลงาน เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2562 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ มีจำนวนเท่ากับ 134.40 ล้านบาท 134.94 ล้านบาท และ 130.10 ล้านบาท คิดเป็นเป็นร้อยละ 16.69 ร้อยละ 16.49 และร้อยละ 13.83 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ ทั้งนี้ สำหรับปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 134.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 0.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.40 โดยมีสาเหตุจากปริมาณค่าก่อสร้างค้างจ่าย และเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 130.10 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 4.84 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 3.59 โดยมีสาเหตุจากปริมาณค่าก่อสร้าง ค่าถมดิน และเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าที่เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จากการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้า – บุคคลและกิจการอื่น	34.89	25.96	59.00	43.72	44.70	34.36
เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.47	23.41	7.21	5.34	2.37	1.82
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลและกิจการอื่น	2.89	2.15	1.04	0.77	2.04	1.57
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.01	0.01	-	-	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	5.55	4.13	7.93	5.88	8.78	6.75
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย ¹	32.83	24.43	36.88	27.33	36.24	27.85
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11.16	8.31	6.32	4.68	15.84	12.18
เงินประกันผลงาน	14.63	10.89	15.31	11.35	20.13	15.47
อื่น ๆ ³	0.97	0.71	1.25	0.93	0	0
รวมเจ้าหนี้การค้า	134.40	100.00	134.94	100.00	130.10	100.00

หมายเหตุ: ¹ ภายในปี 2560 บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงงบการเงิน ปี 2560 และปี 2561 โดยผู้สอบบัญชีได้มีการโอนเจ้าหนี้อื่น - บุคคลและกิจการอื่น จำนวน 4.00 ล้านบาท และ เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 28.83 ล้านบาท ไปบันทึกเป็นค่าก่อสร้างค้างจ่าย

² คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2555 – 2558 เป็นจำนวนเงิน 33.23 ล้านบาท และบริษัท ได้มีการจ่ายให้ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2560

³ อื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายรอตัดบัญชี และเงินประกันความเสียหาย เป็นหลัก

เจ้าหนี้การค้า – บุคคลและกิจการอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 เท่ากับ 34.89 ล้านบาท 59.00 ล้านบาท และ 44.70 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างออกแบบโครงการ ค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง และค่าซื้อที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ จะนำไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยระหว่างปี 2560 บริษัทฯ ได้จ่ายเงินคืนค่าที่ดินจำนวน 24.00 ล้านบาท ส่งผลให้เจ้าหนี้การค้า – บุคคลและกิจการอื่นลดลงร้อยละ 37.58 อย่างไรก็ตามในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการจำนวน 6 โครงการ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากจำนวน 5 โครงการในปี 2560 ส่งผลให้เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นสำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าจากบุคคลและกิจการอื่น ลดลงจำนวน 14.3 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง เนื่องมาจากการจ่ายชำระคืน

เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 เท่ากับ 31.47 ล้านบาท 7.21 ล้านบาท และ 2.37 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยระหว่างปี 2560 และปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการลดการจ้างงานรับเหมาก่อสร้างกับบริษัทผู้รับเหมารายหลักที่มีการว่าจ้างต่อเนื่องมาตลอด เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ต้องการกระจายความเสี่ยงด้านการจ้างงานผู้รับเหมาน้อยราย อีกทั้ง บริษัทผู้รับเหมารายดังกล่าว มีแผนที่จะปิดกิจการลงในอนาคต ส่งผลให้เจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องลดลงจำนวน โดยลดลงจำนวน 24.26 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 77.10 ณ สิ้นปี 2561 และลดลงจำนวน 4.84 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 67.12 ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีการชำระคืนค่ารับเหมาก่อสร้างกับเจ้าหนี้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 6.01 ล้านบาท ส่งผลให้ยอดเจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง ในขณะที่เดียวกันกลุ่มบริษัทฯ มีการซื้อวัสดุก่อสร้างจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 1.17 ล้านบาท

เจ้าหนี้อื่น – บุคคลกิจการอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562 เท่ากับ 2.89 ล้านบาท 1.04 ล้านบาท และ 2.04 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ลูกค้ายกเลิกสัญญา ค่าแนะนำ ค่าโปรโมชั่น และค่าซื้อค่าบริการออนไลน์

เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562 เท่ากับ 0.01 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายการเจ้าหนี้ค่าจัดทำโบรชัวร์และสิ่งพิมพ์ โดย ณ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีเจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการชำระค่าจัดทำโบรชัวร์และสิ่งพิมพ์ทั้งหมดระหว่างปีการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม ณ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีรายการเจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเกิดขึ้น

ค่าก่อสร้างค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560-2562 เท่ากับ 32.83 ล้านบาท 36.88 ล้านบาท และ 36.24 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นเงินค่าจ้างผู้รับเหมาสำหรับการสร้างบ้านภายใต้โครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งผู้รับเหมาได้มีการส่งมอบงานแล้วเสร็จแต่ยังไม่ได้วางบิลกับกลุ่มบริษัทฯ กลุ่มบริษัทฯ จึงมีการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายส่วนดังกล่าวไว้เป็นค่าก่อสร้างค้างจ่าย

เงินประกันผลงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 เท่ากับ 14.63 ล้านบาท 15.31 ล้านบาท และ 20.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินส่วนนี้เป็นเงินประกันผลงานผู้รับเหมาก่อสร้างค้างจ่ายที่กลุ่มบริษัทฯ หักไว้จากค่าบริการรับเหมาก่อสร้างบ้านในโครงการของบริษัทฯ เพื่อเป็นการรับประกันผลงาน โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาประกันผลงาน กลุ่มบริษัทฯ จะจ่ายเงินประกันผลงานค้างจ่ายในส่วนนี้ให้กับผู้รับเหมา โดยเงินประกันผลงาน จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามปริมาณงานก่อสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จ

รายละเอียดการรับชำระเงินของโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปดังนี้

โครงการ	มูลค่าที่ ขายแล้ว	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์ แล้ว		มูลค่าที่ขายแล้ว คงเหลือ		เงินที่ถึงกำหนดชำระ สะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		เงินที่ค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ ถึงกำหนดชำระ	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ ของ มูลค่าที่ ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของ มูลค่าที่ ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละ ของ มูลค่าที่ ขายแล้ว คงเหลือ	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงินที่ ถึง กำหนด ชำระ สะสม	ล้านบาท	ร้อยละ ของเงินที่ ถึง กำหนด ชำระ สะสม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ มูลค่าที่ ขายแล้ว คงเหลือ
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	770.03	770.03	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
คุณาลัย ซิมโฟนี	408.53	403.64	98.80	4.89	1.20	-	-	-	-	-	-	4.89	100.00
คุณาลัย พอลเลน	148.92	144.62	97.11	4.30	2.89	-	-	-	-	-	-	4.30	100.00
คุณาลัย บีกินส์	249.60	239.87	96.10	9.73	3.90	-	-	-	-	-	-	9.73	100.00
คุณาลัย จอย	435.47	362.36	83.21	73.11	16.79	0.14	0.03	0.11	78.57	0.03	21.43	72.97	99.81
คุณาลัย จอย ฮอน 314	57.48	20.76	36.12	36.72	63.38	0.05	0.09	0.07	140.00	-	-	36.60	99.91
รวม	2,070.03	1,941.28	93.78	128.75	72.26	0.19	0.01	0.18	94.74	0.03	21.43	128.49	99.80

สำหรับรายละเอียดค้างชำระสะสมของโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

โครงการ	เงินค้างชำระสะสม		ค้างชำระ 1-3 เดือน		ค้างชำระ 3-6 เดือน		ค้างชำระเกิน 6 เดือน	
	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	-	-	-	-	-	-	-	-
คุณาลัย ซิมโฟนี	-	-	-	-	-	-	-	-
คุณาลัย พอลเลน	-	-	-	-	-	-	-	-
คุณาลัย บีกินส์	-	-	-	-	-	-	-	-
คุณาลัย จอย	3	0.03	3	0.03	-	-	-	-
คุณาลัย จอย ออน 314	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	3	0.03	3	0.03	-	-	-	-

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 116.22 ล้านบาท โดยสามารถแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 100.00 ล้านบาท ซึ่งมีการวางหลักประกันกับสถาบันการเงินเป็นเงินฝากจำนวน 100 ล้านบาทของคุณสุรพล เทวอักษร (รายละเอียดสามารถดูได้ที่หัวข้อ 14. รายการระหว่างกัน หน้า 2.3-14-1) และเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 16.22 ล้านบาท โดยคุณประวีร์ตัน และ คุณคุณา เทวอักษร (กรรมการบริษัทฯ) เป็นผู้ค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชียังกล่าว โดยไม่ได้คิดค่าธรรมเนียมการค้ำประกันกับกลุ่มบริษัทฯ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ภาษีขายและภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนอื่นเท่ากับ 3.48 ล้านบาท 3.40 ล้านบาท และ 0.38 คิดเป็นร้อยละ 0.43 ร้อยละ 0.42 และร้อยละ 0.04 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัทฯ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะสามารถเบิกใช้เงินกู้สำหรับค่าที่ดินและค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคตามที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนด และสำหรับค่าก่อสร้างบ้านจะสามารถเบิกได้ตามมูลค่าของผลงานการก่อสร้าง หรือตามงวดก่อสร้าง หรือจำนวนเงินที่ต้องชำระตามใบตรวจงาน ตามความเห็นของผู้ประเมินราคาของผู้ให้สินเชื่อ หรือนิติบุคคลอื่นที่ผู้ให้สินเชื่อเห็นสมควรให้เป็นผู้ประเมินราคาแทนผู้ให้สินเชื่อ หรือวิศวกรตรวจสอบ ซึ่งปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะผันแปรสอดคล้องกับปริมาณการก่อสร้างบ้านของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอยู่ในเวลานั้น ๆ

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนรวมเท่ากับ จำนวน 342.60 ล้านบาท จำนวน 245.41 ล้านบาท และจำนวน 313.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.55 ร้อยละ 30.00 และร้อยละ 33.30 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 342.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.53 จากปี 2559 โดยในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการกู้เงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 5 โครงการได้แก่ โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการคุณาลัย ซิมโฟนี โครงการคุณาลัย พอลเลน โครงการคุณาลัย ปิกินส์ และโครงการคุณาลัย จอย ซึ่งต่างจากปี 2559 ที่มีการกู้ยืมเพื่อพัฒนา 2 โครงการหลัก

ณ สิ้นปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 245.41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.81 จากปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก กลุ่มบริษัทฯ ได้หยุดการเบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้นำเงินหมุนเวียนภายในกลุ่มบริษัทฯ และได้ทำสัญญาเงินกู้ยืม

ระยะสั้นและเงินเบิกเกินบัญชีกับสถาบันการเงินอีกแห่ง มาใช้เป็นเงินทุนเพื่อทดแทนการเบิกใช้เงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ส่งผลให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2561 ลดลงจำนวนมาก

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 313.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.61 จากสิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากโครงการที่พัฒนาเพิ่มเติม โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการकुณาลัย จอย ออน 314 เพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้านและงานสาธารณูปโภคของโครงการ และการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับการพัฒนาโครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2 จำนวน 70.16 ล้านบาท และโครงการकुณาลัย จอย 2 จำนวน 120.00 ล้านบาท ส่งผลให้ภาพรวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท เพิ่มขึ้น

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
- โครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ด	51.50	15.03	-	-	-	-
- โครงการकुณาลัย ซิมโฟนี	93.22	27.21	-	-	-	-
- โครงการकुณาลัย พอลเลน	3.29	0.96	-	-	-	-
- โครงการकुณาลัย ปีกินส์	45.03	13.15	27.68	11.28	-	-
- โครงการकुณาลัย จอย	112.51	32.84	217.73	88.72	31.30	9.99
- โครงการकुณาลัย จอย ออน 314					71.70	22.90
- โครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2					18.59	23.33
- โครงการकुณาลัย จอย 2					73.06	5.94
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	305.55	89.19	245.41	100.00	194.65	62.16
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
- โครงการकुณาลัย ซิมโฟนี	-	-	-	-	-	-
- โครงการकुณาลัย จอย	37.05	10.81	-	-	-	-
- โครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2	-	-	-	-	51.57	16.46
- โครงการकुณาลัย จอย 2	-	-	-	-	66.94	21.38
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	37.05	10.81	-	-	118.51	37.84
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	342.60	100.00	245.41	100.00	313.16	100.00

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น เป็นเงินกู้ยืมจากเจ้าหนี้ค่าที่ดินของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินไปในปี 2558 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน 8.00 ล้านบาท 19.50 ล้านบาท และ 19.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) ให้กับเจ้าหนี้ค่าที่ดินของบริษัทฯ โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแต่ไม่เกินอัตราสูงสุดที่สถาบันการเงินให้กับกลุ่มบริษัทฯ ในปัจจุบัน ส่งผลให้บริษัทฯ มีการเปลี่ยนเจ้าหนี้การค่าที่ดินบางส่วนมาบันทึกเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นในปี 2560 ทั้งนี้ ยอดเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวนเพิ่มขึ้น 11.50 ล้านบาท เนื่องจากเจ้าหนี้ที่ดินรายหนึ่งมีการให้เงินกู้ยืมเพิ่มเติม โดยบริษัทฯ ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้แก่เจ้าหนี้ที่ดินรายดังกล่าว สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยอดเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจาก ณ สิ้นปี 2561

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการสัญญาเช่ารถตู้ รถกระบะ และรถกอล์ฟไฟฟ้า โดย ณ สิ้นปี 2560 – 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเท่ากับ 0.53 ล้านบาท 0.26 ล้านบาท และ 1.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.07 ร้อยละ 0.03 และร้อยละ 0.16 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2560 มีการเช่ารถกอล์ฟไฟฟ้าเพิ่มจำนวน 2 คัน และ ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวนลดลงจากสิ้นปี 2560 เท่ากับ 0.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 51.50 โดยมีสาเหตุการลดลงมาจากสัญญาเช่ารถตู้ของกลุ่มบริษัทฯ ได้หมดอายุไป และกลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้ทำสัญญาเช่าต่อกับทางผู้ให้เช่า สำหรับ ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินรถตู้และรถกระบะเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ในระหว่างไตรมาส 1 และ 2 ของปี ส่งผลให้หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีจำนวนเพิ่มขึ้น 1.22 ล้านบาท

รายการ	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
- ส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0.27	51.50	0.22	85.01	0.47	31.77
- ส่วนที่ยังไม่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0.26	48.50	0.04	14.99	1.00	68.23
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.53	100.00	0.26	100.00	1.47	100.00

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ คือ ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะต้องจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานให้กับพนักงานเมื่อพนักงานเกษียณอายุ ออกจากงาน และมีอายุงานตามระยะเวลาที่กำหนดซึ่งคำนวณตามหลักของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดย ณ สิ้นปี 2560 – 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 2.51 ล้านบาท 3.07 ล้านบาท และ 5.18 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.31 ร้อยละ 0.37 และร้อยละ 0.55 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2560 ถึง 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 ในอัตราร้อยละ 22.02 และจากสิ้นปี 2561 ในอัตราร้อยละ 68.96 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสำรองผลประโยชน์จากกฎหมายคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ที่ประกาศเมื่อเดือนเมษายน 2562 ซึ่งมีการเพิ่มค่าชดเชยของลูกจ้าง ซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปี ให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน จากเดิม 300 วัน จึงทำให้ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสูงขึ้นจากปี 2561

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 313.73 ล้านบาท จำนวน 295.29 ล้านบาท และจำนวน 459.05 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.96 ร้อยละ 36.09 และร้อยละ 48.82 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2560 มีจำนวน 313.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2559 ที่มีอยู่จำนวน 236.91 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 200 ล้านบาท เป็น 225 ล้านบาท ที่ได้อนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 วันที่ 11 มกราคม 2560 โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการขายหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 250,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 265 บาท ซึ่งมีราคาพาร์อยู่ที่หุ้นละ 100 บาท จึงทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 165 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นเงินทั้งสิ้น 41.25 ล้านบาท และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 10.80 ล้านบาท ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2560 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 32.23 ล้านบาท โดยมาจากผลประกอบการปีก่อนๆ

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 295.29 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับส่วนผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2560 ที่มีอยู่จำนวน 313.73 ล้านบาท โดยการลดลงมีสาเหตุหลักมาจากการนำกำไรสะสมของบริษัทฯ มาจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นจำนวน 30.00 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสะสมและส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 459.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับส่วนผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2561 ที่มีอยู่จำนวน 295.29 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในปี 2562 มาบันทึกเป็นกำไรสะสมรวมจำนวน 55.93 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 150 ล้านหุ้น อัตราหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่า 165.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในเดือนพฤษภาคม และเดือนตุลาคม 2562 บริษัทฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 22.50 ล้านบาท และ 27.00 ล้านบาทตามลำดับ

การจ่ายเงินปันผล

ตั้งแต่ปี 2560 ถึง ปี 2562 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลทั้งสิ้น 3 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับกำไรสะสมของปี 2559 และกำไรสุทธิบางส่วนของบริษัทฯ 2560 ในอัตราหุ้นละ 28.88 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 65 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลจำนวน 30 ล้านบาทในเดือนเมษายน 2561 และจะจ่ายเงินปันผลส่วนที่เหลืออีก 35 ล้านบาทภายในปี 2561 ต่อมาที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 5 กันยายน 2561 ผู้ถือหุ้นมีมติให้แก้ไขการจ่ายเงินปันผล โดยแก้ไขเป็นการจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 30 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในเดือนเมษายน 2561

2) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2562 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 22.50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในวันที่ 23 พฤษภาคม 2562

3) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2562 คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 27.00 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้ชำระเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวในวันที่ 4 ตุลาคม 2562 โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินภายในบริษัทฯ ซึ่งเป็นเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านตามการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และวงเงินกู้เพิ่มเติมสำหรับโครงการकुณาลัย จอยเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานได้มา (ใช้ไป)	38.26	6.58	(20.81)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนได้มา (ใช้ไป)	(27.11)	(2.27)	(0.76)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินได้มา (ใช้ไป)	6.27	(29.37)	74.27
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	17.42	(25.06)	52.70

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2560 – 2562 เท่ากับ จำนวน 38.26 ล้านบาท จำนวน 6.58 ล้านบาท และจำนวน (20.82) ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 38.26 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนภาษีเงินได้ที่สูงขึ้นกว่าปี 2559 จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่มากกว่าปีก่อน ในโครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการकुณาลัย ซิมโฟนี และโครงการकुณาลัย บีกินส์ โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปในปริมาณที่สูงกว่าปริมาณการก่อสร้างบ้านของโครงการในช่วงเวลาดังกล่าว ซึ่งเกิดจากการถมดินของโครงการकुณาลัย จอยที่ล่าช้ากว่ากำหนดจากการที่มีฝนตกต่อเนื่องในช่วงเดือนตุลาคม ทำให้แผนการก่อสร้างล่าช้าออกไป จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีบ้านที่อยู่ระหว่างการพัฒนาน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ และไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นเข้าเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการได้มากนัก ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจากการลดลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 ที่ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเป็น 38.26 ล้านบาท ในปี 2560 อย่างไรก็ดี เมื่อเปรียบเทียบต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2560 และ 2559 ในงบแสดงฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ จะเห็นได้ว่ากลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ในงบกระแสเงินสดจะแสดงการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นลดลงโดยมีสาเหตุมาจากภายในปีการดำเนินงานดังกล่าว กลุ่มบริษัทฯ มีการโอนที่ดินรอการพัฒนาสำหรับที่ดินโครงการकुณาลัย จอยมาบันทึกเป็น

ต้นทุนพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการโอนระหว่างกันทางบัญชีที่ไม่ได้กระทบกับกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท (เป็นที่ดินที่กลุ่มบริษัท ได้มีการจ่ายเงินซื้อเข้ามาตั้งแต่ปี 2558 จึงมีกระแสเงินสดออกไปตั้งแต่ปีดังกล่าว) ซึ่งส่งผลให้การคำนวณการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงานในงบกระแสเงินสดสำหรับรายการ “ต้นทุนพัฒนาสังหาริมทรัพย์” ของกลุ่มบริษัท ในปี 2560 จะต้องพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดสำหรับรายการ “ที่ดินรอการพัฒนา” ควบคู่กันไปด้วย

ปี 2561 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 6.58 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการไถ่ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 17.16 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 3.45 ล้านบาท รวมถึงเจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 14.64 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

ปี 2562 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 20.81 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการนำเงินสดจำนวน 60.05 ล้านบาท ไปใช้ในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เริ่มพัฒนาในปี 2562 นอกจากนี้ปี 2562 มีการจ่ายดอกเบี้ยรวมจำนวน 33.43 ล้านบาท สูงกว่าปี 2561 เท่ากับ 2.5 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุนในปี 2560 – 2562 เท่ากับ จำนวน (27.11) ล้านบาท จำนวน (2.27) ล้านบาท และจำนวน (0.75) ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2560 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 27.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจ่ายเงินลงทุนพัฒนาอาคารสโมสรส่วนกลาง ซื้อเครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงานของบริษัท รวมจำนวน 23.19 ล้านบาท และบริษัท ได้มีการจ่ายเงินเพื่อซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพื่อใช้ในการวางแผนทรัพยากรทางธุรกิจขององค์กรโดยรวม จำนวน 4.76 ล้านบาท

ปี 2561 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 2.27 ล้านบาท โดยมีรายการหลักได้แก่ การจ่ายเงินสดเพื่อซื้อเครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงานของบริษัท รวมจำนวน 3.10 ล้านบาท

ปี 2562 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 0.76 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นหลัก

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2560 – 2562 เท่ากับจำนวน 6.27 ล้านบาท จำนวน (29.37) ล้านบาท และจำนวน 74.27 ล้านบาทตามลำดับ

ในปี 2560 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 6.27 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดได้มาส่วนใหญ่มาจากการรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 377.85 ล้านบาท การรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 127.00 ล้านบาท และการรับเงินสดจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในกิจการ จำนวน 66.25 ล้านบาท ในขณะที่ กลุ่มบริษัท ได้มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 188.81 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 350.50 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัท ได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล

สำหรับปีการดำเนินงาน 2555 – 2558 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 33.23 ล้านบาท ส่งผลให้กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินของกลุ่มบริษัท ในปี 2560 มีการลดลงเมื่อเทียบกับกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2559

ในปี 2561 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 29.37 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดส่วนใหญ่ ใช้ไปในการจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 364.82 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลสำหรับกำไรสะสม ของปี 2559 และกำไรสุทธิบางส่วนในปี 2560 ให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมจำนวน 30.00 ล้านบาท ตามมติที่ประชุม คณะกรรมการเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561

ในปี 2562 กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 74.27 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 150 ล้านหุ้น อัตราหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่า 165.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในเดือนพฤษภาคม และเดือนตุลาคม 2562 บริษัทฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 22.50 ล้านบาท และ 27.00 ล้านบาทตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.93 เท่า 0.99 เท่า และ 2.13 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับ 0.93 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 ที่ 0.66 เท่า มีสาเหตุหลักมาจากการ ลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการकुณालัย คอรัทยารด์ โครงการकुณालัย ซิมโฟนี และโครงการकुณालัย ปีกินส์ ทำให้กลุ่มบริษัท มีการ บันทึกลับต้นทุนที่ดิน ต้นทุนระบบสาธารณูปโภค ต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน และต้นทุนอื่น ๆ ในต้นทุนพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ในสินทรัพย์หมุนเวียนของกลุ่มบริษัท มีจำนวนเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ได้มีการชำระคืนเจ้าหนี้ การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 46.96 ล้านบาท ทำให้หนี้สินหมุนเวียนของบริษัทฯ มีจำนวนลดลง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 0.99 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 ที่ 0.93 เท่า มีสาเหตุหลักมาจากการ ลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการकुณालัย ซิมโฟนี โครงการकुณालัย ปีกินส์ โครงการकुณालัย พอลเลน และโครงการकुณालัย จอย ทำให้กลุ่มบริษัท มีการรับรู้ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2560

สำหรับสิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.13 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เนื่องจากการ เพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 207.68 ล้านบาท จากการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นและการโอนที่ดินรอการ พัฒนาโครงการकुณालัย จอย 2 มาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ประกอบหนี้สินหมุนเวียนปี 2562 มีจำนวนลดลง จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องบริษัทปรับสูงขึ้น

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.07 เท่า 0.04 เท่า และ 0.16 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ในส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนนั้น ไม่ได้รวมต้นทุนพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นสัดส่วนหลักภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนจึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ของกลุ่มบริษัทฯ อยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจไม่ได้สะท้อนภาพที่แท้จริง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีระยะเวลาการขายสินค้าที่ค่อนข้างนานกว่าธุรกิจประเภทอื่น และเป็นธุรกิจที่ต้องมีการลงทุนพัฒนาโครงการต่อเนื่องเพื่อให้มีรายรับที่คงที่ ส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ค่อนข้างต่ำ

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยและอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน

ในปี 2560 – 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 2.07 เท่า 1.42 เท่า และ 0.60 เท่า ตามลำดับ ในขณะที่มีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน 0.06 เท่า 0.01 เท่า และ (0.03) เท่า ตามลำดับ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนดังกล่าวค่อนข้างแปรผันตรงกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก

ในปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีการทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮมภายใต้โครงการคุณาลัย พรวน โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการคุณาลัย ซิมโฟนี และ โครงการคุณาลัย บีกินส์ ทำให้กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทฯ กลับมาเป็นบวก โดยมียอดเท่ากับ 38.26 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ

ในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีการทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการต่อเนื่องจากปี 2560 และได้มีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2561 ได้แก่ โครงการคุณาลัย พอลเลน ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สูงกว่าปี 2560 อย่างไรก็ดี ในระหว่างปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มียอดต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปีก่อน และมียอดเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นที่เพิ่มสูงขึ้น จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานโดยรวมจำนวน 6.58 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2560 ที่มีจำนวน 38.26 ล้านบาท ทำให้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ลดลงในทิศทางเดียวกัน เมื่อเทียบกับปี 2560

ในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีความสามารถชำระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2562 ได้แก่ โครงการคุณาลัย จอย ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สูงขึ้น โดยเท่ากับ 73.89 ล้านบาท สูงขึ้นจากปี 2561 เท่ากับ 54.79 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยสูงขึ้น

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.57 เท่า 1.77 เท่า และ 1.05 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะมีอัตราแปรผันตามการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการขยายงานเป็นหลัก เนื่องจากการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาโครงการที่ต้องใช้เงินกู้ยืมที่ค่อนข้างสูง และเมื่อมีการพัฒนาโครงการเสร็จสิ้น กลุ่มบริษัทฯ จะทยอยจ่ายเงินกู้ให้กับสถาบันการเงินจากเงินที่ได้รับจากการขายบ้าน พร้อมทั้งจ่ายเงินคืนเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 1.77 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะสั้นในรูปแบบของตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 100 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน

16.22 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงการพัฒนาบ้านโครงการकुณาลัย จอยจำนวนมาก ส่งผลให้เงินมีการเบิกเงินกู้ยืมสำหรับโครงการดังกล่าวที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงจากสิ้นปี 2560 เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2559 และกำไรบางส่วนในปี 2561 จำนวน 30.00 ล้านบาท ทั้ง 2 ปีนี้ส่งผลให้ภาพรวมอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.05 เท่า ลดลงจากปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 150 ล้านหุ้น อัตราหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่า 165.00 ล้านบาท ประกอบกับหนี้สินรวมลดลงจากปี 2561 เท่ากับ 41.64 ล้านบาท จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2562 ลดลง

14.3 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

นโยบายของรัฐบาล

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงกฎหมายส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง หรือโครงการทางด่วนพิเศษ เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

นอกจากนี้ ร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน ที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) ได้ออกใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้เดือน มกราคม 2563 อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนที่ดินของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หากมีการถือที่ดินรกร้างว่างเปล่า จะถูกจัดเก็บภาษี

สภาวะเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง

ความไม่มั่นใจในสถานการณ์ทางการเมืองอาจส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศไทยชะลอตัวลง ความเชื่อมั่นของเศรษฐกิจลดน้อยลง และการชะลอตัวในการใช้จ่ายของผู้บริโภค ส่งผลให้กิจกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงตาม ประกอบกับประเด็นความขัดแย้งทางการเมืองหลังจากการเลือกตั้งเสร็จสิ้น อาจส่งผลให้ผู้บริโภคยังคงมีความไม่มั่นใจในสถานการณ์ด้านการเมืองและเศรษฐกิจ รวมถึงนโยบายภาครัฐที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงหลังจากการเลือกตั้ง อาทิ นโยบายการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น โครงการระบบขนส่งมวลชนทางราง ทั้งรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้ามหานคร ซึ่งหากการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานดังกล่าวถูกระงับ ผู้บริโภคอาจชะลอการตัดสินใจซื้อและโอนกรรมสิทธิ์บ้านกับกลุ่มบริษัทฯ ทำให้กลุ่มบริษัทฯ อาจมีรายได้ไม่ตรงตามที่ได้ประมาณการไว้ และอาจต้องเลื่อนการเปิดโครงการใหม่ ๆ เพื่อรอประเมินสถานการณ์ต่อไปก่อนตัดสินใจ

นโยบายการปล่อยเงินกู้ยืมของสถาบันการเงินและการให้สินเชื่อ

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็นต้องพึ่งพาสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น รวมถึงแนวโน้มการปรับดอกเบี้ยนโยบายจากธนาคารแห่งประเทศไทย อาจส่งผลให้สถาบันการเงินมีการปรับดอกเบี้ยเงินกู้ตาม ซึ่งส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงในเรื่องต้นทุนทางการเงินที่อาจ

ปรับปรุงขึ้นตาม และอาจส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในอนาคต นอกจากนี้ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้า อาจส่งผลให้ลูกค้าไม่สามารถนำเงินมาชำระค่าบ้านกับกลุ่มบริษัทฯ ได้ และทำให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามที่ประมาณการ

ความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เวลาในการพัฒนาและขายสินค้าที่ค่อนข้างนานกว่าธุรกิจประเภทอื่นๆ จึงมีความจำเป็นต้องวางแผนการพัฒนาโครงการไว้ล่วงหน้า เพื่อให้มีโครงการที่ดำเนินการพัฒนาและสามารถมีสินค้าไว้ขายอยู่ตลอดเวลา และสามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง หากผู้ประกอบการไม่ได้มีการติดตามยอดขายคงเหลือของสินค้าที่มีไว้ขาย และติดตามประเมินความต้องการและความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการอาจประสบปัญหาสินค้าไม่เพียงพอที่จะขายให้กับลูกค้าได้ หรือไม่สามารถเปิดโครงการใหม่ได้ทันเวลา จนส่งผลให้ผู้ประกอบการไม่สามารถมีรายได้อย่างต่อเนื่อง

การลดลงของกำไรสุทธิต่อหุ้นเนื่องจากจำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชน

จากงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำหรับรอบบัญชีงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วรวมเท่ากับ 200.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท ซึ่งได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิมจำนวน 165.00 ล้านบาท ในวันที่ 17 มีนาคม 2559 จากการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 โดยการออกหุ้นสามัญเพื่อจัดสรรเป็นหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้นเท่ากับ 350,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 200.00 ล้านบาท เป็น 225.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น แต่ไม่มีผู้ประสงค์จะซื้อหุ้นเพิ่มทุน จึงมีการเสนอขายให้กับผู้ลงทุนรายหนึ่งแบบเฉพาะเจาะจง รวมจำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2562 ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นจากเดิมหุ้นละ 1.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ ภายหลังเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นดังกล่าว เพิ่มขึ้นจาก 225,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท เป็น 450,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 0.50 บาท นอกจากนี้ ในคราวเดียวกันที่ประชุมได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 75.00 ล้านบาท จาก 225.00 ล้านบาท เป็น 300.00 ล้านบาท ด้วยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญใหม่เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปในช่วงเดือนธันวาคม

รายการ	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 ณ 17 มีนาคม 2559	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ณ 11 มกราคม 2560	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2562 ณ 5 สิงหาคม 2562	ณ 31 ธันวาคม 2562
ทุนจดทะเบียน (บาท)	200,000,000	225,000,000	300,000,000	300,000,000

รายการ	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 ณ 17 มีนาคม 2559	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ณ 11 มกราคม 2560	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2562 ณ 5 สิงหาคม 2562	ณ 31 ธันวาคม 2562
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (บาท)	200,000,000	225,000,000	225,000,000	300,000,000
จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	2,000,000	2,250,000	450,000,000	600,000,000
ราคาพาร์(บาท)	100.00	100.00	0.50	0.50
กำไรต่อหุ้น (บาท)	26.14 ¹	3.02 ²	0.14 ³	0.09

หมายเหตุ: ¹ อ้างอิงกำไรสุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2558 จากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2559 ที่ตรวจสอบโดย นายเมธี รัตนศรีเมธา ทะเบียนเลขที่ 3425

² อ้างอิงกำไรสุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2559 จากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2559 ที่ตรวจสอบโดย นายเมธี รัตนศรีเมธา ทะเบียนเลขที่ 3425

³ อ้างอิงกำไรสุทธิ 4 ไตรมาส ย้อนหลังของบริษัทฯ (ไตรมาส 4 ปี 2561 - ไตรมาส 3 ปี 2562)