

14.ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

14.1 งบการเงิน

14.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชี

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558	พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ทะเบียนเลขที่ 4521	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ทะเบียนเลขที่ 4521	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	รสพร เตชอาคม ทะเบียนเลขที่ 5659	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

14.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

14.2 ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม					
	31-ธ.ค.-58		31-ธ.ค.-59		31 ธ.ค.60	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	73.58	3.12	58.45	1.84	126.42	3.47
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9.86	0.42	5.92	0.19	15.37	0.42
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,841.03	78.18	2,524.58	79.61	2,998.46	82.23
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00	0.00	102.00	2.80
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	35.26	1.50	162.39	5.12	13.33	0.37
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	47.45	2.01	48.54	1.53	46.19	1.27
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9.98	0.42	24.05	0.76	26.50	0.73
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,017.15	85.65	2,823.92	89.05	3,328.28	91.29
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในการร่วมค้า	34.51	1.47	25.03	0.79	40.97	1.12
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	278.73	11.84	267.95	8.45	257.18	7.05
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	14.46	0.61	27.73	0.87	9.53	0.26
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.93	0.17	4.71	0.15	4.34	0.12
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.74	0.03	16.54	0.52	1.24	0.03
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5.46	0.23	5.42	0.17	4.85	0.13
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	337.84	14.35	347.38	10.95	318.11	8.71
รวมสินทรัพย์	2,354.98	100.00	3,171.30	100.00	3,646.39	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	544.35	23.12	856.72	27.01	460.33	12.62
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	150.75	6.40	217.87	6.87	345.62	9.48
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค่าจ้าง	29.71	1.26	33.42	1.05	87.02	2.39
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	320.42	13.61	537.05	16.93	754.83	20.70
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	47.37	2.01	18.51	0.58	18.51	0.51
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	28.57	1.21	0.00	0.00	0.00	0.00
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	0.00	0.00	0.00	169.90	4.66
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	4.31	0.18	5.32	0.17	7.45	0.20
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	86.32	3.67	105.86	3.34	192.18	5.27
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.68	0.11	2.87	0.09	5.51	0.15
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,214.48	51.57	1,777.62	56.05	2,041.36	55.98

	งบการเงินรวม					
	31-ธ.ค.-58		31-ธ.ค.-59		31-ธ.ค.-60	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	393.95	16.73	192.00	6.05	238.68	6.55
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	57.64	2.45	52.32	2.45	252.32	6.92
หุ้นกู้	0.00	0.00	169.57	5.35	0.00	0.00
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.66	0.07	3.40	0.11	4.59	0.13
ประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.12	0.01	0.07	0.00	0.18	0.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.00	0.00	0.06	0.00	0.00	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	453.37	19.25	417.41	13.16	495.76	13.60
รวมหนี้สิน	1,667.85	70.82	2,195.03	69.22	2,537.12	69.58
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	905.00	38.43	750.00	23.65	750.00	20.57
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	488.00	20.72	750.00	23.65	750.00	20.57
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	0.00	0.00	144.38	4.55	144.38	3.96
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมาย	0.00	0.00	13.78	0.43	20.04	0.55
- ยังไม่จัดสรร	199.13	8.46	68.10	2.15	194.84	5.34
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	687.13	29.18	976.27	30.78	1,109.27	30.42
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,354.98	100.00	3,171.30	100.00	3,646.39	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบการเงินรวม					
	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,401.58	98.02	1,158.13	96.45	2,013.69	98.59
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	13.54	0.95	16.53	1.38	19.59	0.96
ดอกเบี้ยรับ	0.42	0.03	1.78	0.15	1.41	0.07
รายได้อื่น	14.40	1.01	24.28	2.02	7.73	0.38
รวมรายได้	1,429.94	100.00	1,200.72	100.00	2,042.42	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,010.66	70.68	830.37	69.16	1,440.59	70.53
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	10.78	0.75	10.78	0.90	10.78	0.53
ค่าใช้จ่ายในการขาย	138.68	9.70	142.46	11.86	228.44	11.19
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	109.04	7.63	97.48	8.12	132.45	6.48
รวมค่าใช้จ่าย	1,269.15	88.76	1,081.09	90.04	1,812.26	88.73
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	160.78	11.24	119.64	9.96	230.16	11.27
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้						
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(0.20)	(0.01)	2.52	0.21	0.94	0.04
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.00	0.00	0.00	0.00	(0.25)	(0.01)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	160.59	11.23	122.16	10.17	230.85	11.30
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(57.81)	(4.04)	(51.23)	(4.27)	(29.80)	(1.46)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	102.78	7.19	70.93	5.91	201.05	9.84
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(19.56)	(1.37)	(7.85)	(0.65)	(45.55)	(2.23)
ไรสุทธิสำหรับปี	83.22	5.82	63.08	5.25	155.50	7.61
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	0.00	0.00	(0.33)	0.03	0.00	0.00
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	83.22	5.82	62.75	5.23	155.50	7.61
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน¹						
กำไรสุทธิสำหรับปี	0.25		0.09		0.21	

หมายเหตุ 1. จำนวนหุ้นสามัญที่เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอ้างอิงจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อประโยชน์เชิงเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	102.78	70.93	201.06
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้			
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	1,009.10	829.06	1,434.48
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	23.42	23.36	30.06
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	0.00	0.18	0.34
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.20	(2.52)	(0.95)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.00	0.00	0.25
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	1.99	0.00	2.20
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยน	0.35	(2.65)	0.00
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	0.76	1.32	1.19
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่าย	3.65	0.00	0.00
ดอกเบี้ยรับ	(0.42)	(1.78)	(1.41)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	57.29	51.05	29.03
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	1,199.12	968.95	1,696.26
ดำเนินงาน			
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น			
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	(1.10)	0.29	0.89
- กิจกรรมอื่น	(5.45)	3.65	0.60
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1.28	0.00	0.00
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(1,322.30)	(1,483.60)	(1,820.59)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	45.64	(127.13)	149.05
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	(30.92)	(1.09)	2.35
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1.93)	(10.07)	(2.45)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(4.21)	0.04	0.57
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น			
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	(0.05)	(0.48)	0.32
- กิจกรรมอื่น	43.29	68.54	130.53
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาจ้างจ่าย	6.44	3.71	53.60
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(19.82)	19.54	86.32
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(0.43)	0.19	2.64
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.00	0.06	(0.06)
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(90.43)	(557.42)	300.02
จ่ายภาษีเงินได้	(29.18)	(26.60)	(28.01)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(119.62)	(584.03)	272.02

	งบการเงินรวม		
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	0.00	0.00	(102.00)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.00	0.00	(35.00)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.00	0.00	(0.25)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	0.00	0.00	0.00
เงินสดรับจากการลดทุนของเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.00	12.00	10.00
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.00	0.00	0.20
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(18.39)	(26.62)	(3.13)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	1.44	1.78	0.48
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(16.96)	(12.84)	(129.70)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	500.00	316.18	(401.18)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(2.13)	(28.92)	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(364.61)	(31.35)	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	0.00	0.00	200.00
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(925.04)	(464.32)	(1,088.57)
เงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	759.55	479.00	1,353.03
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	0.00	170.00	0.00
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	0.00	(0.61)	0.00
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	248.00	406.38	0.00
เงินสดจ่ายเงินปันผล	0.00	(180.00)	(22.50)
จ่ายดอกเบี้ย	(114.52)	(84.62)	(115.13)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	101.26	581.74	74.35
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(35.32)	(15.13)	67.97
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	108.89	73.58	58.45
บวก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มา	0.00	0.00	0.00
หัก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่จำหน่าย	0.00	0.00	0.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	73.58	58.45	126.42

15.3 ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม		
		ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.66	1.59	1.63
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.06	0.03	0.06
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.11)	(0.39)	0.14
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ¹	เท่า	1.15	0.75	0.52
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	313.49	480.12	690.10
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	11.87	6.01	6.29
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	30.34	59.85	57.19
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร				
อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอาหารสัตว์	ร้อยละ	27.89	28.30	28.46
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	11.36	10.18	11.30
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	ร้อยละ	5.82	5.25	7.61
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	15.96	7.58	14.91
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม ²	ร้อยละ	7.29	4.42	6.77
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.65	0.43	0.56
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.43	2.25	2.29
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.03	1.87	1.71
ข้อมูลต่อหุ้น				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.25	0.09	0.21
มูลค่าตามบัญชี	บาท	1.41	1.30	1.48
ราคาตลาด (ณ วันสิ้นปี)	บาท	-	1.62	1.34

หมายเหตุ:

1. สินค้าคงเหลือของบริษัทฯ คือ ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม = กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)

15. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจ 2 กลุ่มธุรกิจหลักได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ปัจจุบัน บริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ประเภท อาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียม ทั้งที่เป็นอาคารสูง (High Rise) อาคารเตี้ย (Low Rise) และโครงการจัดสรรบ้านและที่ดิน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งเน้นทำเลที่ตั้งในแนวถนนสายหลัก การคมนาคมสะดวก ใกล้ทางด่วนหรือตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในปัจจุบัน และแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางที่จะเกิดขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงศักยภาพและโอกาสทางธุรกิจจากนักลงทุนหรือผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมขนาดเล็กถึงขนาดกลางที่มีความต้องการสร้างโรงงาน แต่ยังไม่มีความพร้อมที่จะลงทุนในระยะยาว หรือด้วยปัจจัยอื่นๆ บริษัทฯ จึงพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเพื่อตอบสนองความต้องการดังกล่าว ปัจจุบันโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของ บริษัทฯ ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง

ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมรับรู้อยู่ได้ในปี จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวามย์ รังสิต-ดอนเมือง โครงการชีวาทย์ เรสซิเดนซ์ บางโพ และโครงการชีวาทย์ เรสซิเดนซ์ อโศก ซึ่งบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จาก 3 โครงการดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68 ของรายได้รวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทฯ ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและจะแล้วเสร็จพร้อมรับรู้อยู่ได้ในปี 2561 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทย์ เพชรเกษม 27 โครงการชีวาโฮม รังสิต-คลองสี่ และ โครงการชีวาโฮม ประชาอุทิศ 90 โดยมีมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นกว่า 3,000 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเตรียมเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2561 อีก 6 โครงการ มูลค่ารวมทั้งสิ้น 4,190 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯ พัฒนาเอง จำนวน 4 โครงการมีมูลค่า 3,740 ล้านบาท แบ่งออกเป็นโครงการแนวราบ 3 โครงการและโครงการบ้านจัดสรร 1 โครงการ และเป็นโครงการที่ร่วมทุนในนาม บริษัท ชีว ฮาร์ท จำกัด อีกจำนวน 2 โครงการมีมูลค่า 450 ล้านบาท

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2560 บริษัท ชีวาทย์ จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อยมีรายได้รวมทั้งสิ้น 2,042.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 841.70 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.10 สำหรับกำไรสุทธิในปี 2560 มีจำนวน 155.50 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 92.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 146.51 โดยผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ในปี 2560 มีรายละเอียดดังนี้

รายได้รวม

โครงสร้างรายได้ สำหรับปี 2558 – 2560 แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,401.58	1,158.13	1,158.13	98.02	2,013.69	98.59
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	13.54	16.53	16.53	0.95	19.59	0.96
รวมรายได้หลัก	1,415.12	1,174.66	1,174.66	98.96	2,033.28	99.55
รายได้อื่น ¹	14.82	26.06	26.06	1.04	9.15	0.45
รวม	1,429.94	1,200.72	1,200.72	100.00	2,042.42	100.00

หมายเหตุ 1. รายได้อื่น ได้แก่ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการยืมเงินมัดจำ รายได้ค่ามิเตอร์ไฟฟ้าจากการขายห้องชุด เป็นต้น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2560 บริษัทฯมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,013.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 855.56 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.87 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากบริษัทฯมีโครงการที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมรับรู้รายได้ 3 โครงการซึ่งรับรู้รายได้ในปี 2560 ไปแล้วเป็นจำนวน 1,373.61 ล้านบาท และประกอบกับสถานะเศรษฐกิจมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นส่งผลให้บริษัทฯสามารถระบายสินค้าคงเหลือได้ค่อนข้างมาก โดยมียอดโอนทั้งปีจำนวน 640.08 ล้านบาท จากเหตุผลดังกล่าวนี้จึงส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยในไตรมาส 4/2560 บริษัทฯสามารถรับรู้รายได้เป็นจำนวนถึง 1,203.77 ล้านบาทซึ่งมากกว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งปีของปี 2559

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับปี 2558-2560 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ	4.75	0.00	0.00	0.34	0.00	0.00
โครงการชีวทัศน์ รามคำแหง	274.09	69.69	69.69	19.56	14.78	0.73
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	529.68	232.35	232.35	37.79	193.10	9.59
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	249.04	282.30	282.30	17.77	250.74	12.45
โครงการชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต	344.02	573.79	573.79	24.55	181.46	9.01
โครงการชีวทัศน์ รังสิต-ดอนเมือง	-	-	-	-	192.90	9.58
โครงการชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ บางโพ	-	-	-	-	479.22	23.80
โครงการชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ โอโศก	-	-	-	-	701.49	34.84
รวม	1,401.58	1,158.13	1,158.13	100.00	2,013.69	100.00

รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการเป็นรายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories) ในปี 2560 มีจำนวน 19.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.51 เนื่องจากมีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้น

รายได้อื่น

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้อื่น จำนวน 9.14 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 16.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64.93 เนื่องจากในปีก่อนบริษัทฯได้รับผลกระทบจากสถาบันการเงินปฏิเสธการขอสินเชื่อจากลูกค้าค่อนข้างมาก ทำให้บริษัทต้องรับรู้รายได้อื่นจากเงินมัดจำของห้องที่ถูกปฏิเสธจากสถาบันการเงิน

รายได้อื่น (ล้านบาท)	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา	3.39	2.37	0.00
รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง	4.64	3.78	1.77
รายได้จากการยืมเงินค้ำมัดจำ	1.43	9.36	1.61
รายได้จากการให้เช่าห้องชุด	0.39	0.05	0.00
ดอกเบี้ยรับ	0.42	1.78	1.41
รายได้อื่นๆ	4.55	8.72	4.35
รวม	14.82	26.06	9.14

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนของบริษัทฯ สำหรับปี 2558 - 2560 แบ่งตามประเภทของต้นทุนได้แก่ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ และต้นทุนจากการให้บริการ รายละเอียดดังนี้

รายการ	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ต้นทุน			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,010.66	830.37	1,440.59
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	10.78	10.78	10.78
ต้นทุนรวม	1,021.44	841.15	1,451.37
รายได้หลักรวม	1,415.12	1,174.66	2,042.42
กำไรขั้นต้น	393.68	333.51	591.05
อัตรากำไรขั้นต้น	27.82	28.39	28.93

สำหรับปี 2560 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 1,440.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 610.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.49 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามยอดรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2560 เมื่อเทียบกับปีก่อนมีอัตราที่ไม่แตกต่างกัน สำหรับในปี 2560 บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯ ได้ซื้อสินทรัพย์จากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดิมและนำมาพัฒนาโครงการต่อเพื่อขาย ซึ่งจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าโครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเองตั้งแต่เริ่มแรก

สำหรับต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการเป็นต้นทุนค่าเสื่อมราคาของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ในปี 2560 และ 2559 มีจำนวน 10.78 ล้านบาทเท่ากัน อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ในปี 2560 มีอัตราร้อยละ 44.98 ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 10 ตามยอดรายได้ค่าเช่าโรงงานที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2558 -2560 มีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
โครงการชีวาทย์ ราชปรารภ	2.56	0.00	0.00
โครงการชีวาทย์ งามคำแหง	181.03	45.05	10.38
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	422.61	170.22	132.74
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	169.54	197.26	182.00
โครงการชีวาทย์ อินเตอร์เซ็นจ์	234.92	417.84	136.17
โครงการชีวารมย์ รังสิต-ดอนเมือง	-	-	131.14
โครงการชีวาทย์ เรสซิเดนซ์ บางโพ	-	-	329.41
โครงการชีวาทย์ เรสซิเดนซ์ อโศก	-	-	518.75
รวม	254.26	1,010.66	1,440.59

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2560 จำนวน 360.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.67 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 120.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.41 มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 85.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.35 โดยปัจจัยหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าคอมมิชชั่น และโปรโมชั่นในการส่งเสริมการขาย ที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายได้จากการจากขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 34.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.87 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร อย่างไรก็ตามบริษัทมีการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นโดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวมลดลงจากปีก่อน

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท ชีวาทย์ ฮัท ซูน จำกัด ("CTHS") ในสัดส่วนร้อยละ 50 และเมื่อเดือนพฤษภาคม 2560 บริษัทฯได้ทำสัญญาร่วมทุนกับ บริษัท ชีวฮาร์ท จำกัด ("CWH") โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ทั้งนี้บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับปี 2560 จำนวน 0.95 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด ซึ่งบริษัทฯได้ทำสัญญาร่วมทุนไปเมื่อเดือนกรกฎาคม 2560 โดยบริษัทฯถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25 ทั้งนี้บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมสำหรับปี 2560 จำนวน 0.25 ล้านบาท

สำหรับบริษัท ชีวฮาร์ท จำกัด และ บริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทฯได้ทำสัญญาร่วมลงทุนในระหว่างปี 2560 ซึ่งทั้งสองบริษัทนี้อยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2560 มีจำนวน 29.80 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 21.43 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41.83 เนื่องจากในปี 2560 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากตัวแลกเงินลดลงจากการทยอยชำระเงินกู้ประกอบกับบริษัทสามารถบริหารอัตราดอกเบี้ยในการกู้ยืมได้ดีขึ้นจึงส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินลดลง ทั้งนี้ในปี 2560 บริษัทฯเน้นการกู้เงินระยะยาวสำหรับโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่ ดังนั้นดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นต้นทุนการกู้ยืมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาข้างต้น บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2560 จำนวน 155.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.61 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 92.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 146.51 ซึ่งเติบโตตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 73.87 ประกอบกับบริษัทฯ ได้บริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักเนื่องจาก บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2560 จำนวน 3 โครงการ คือ โครงการชีวามย์ รังสิต-ดอนเมือง โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ และโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก มียอดรับรู้รายได้ทั้ง 3 โครงการทั้งหมด 1,373 ล้านบาท ซึ่งยังมากกว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งปีของปีก่อน

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ ไม่มีการปรับกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับในปี 2559 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสุทธจากภาษี จำนวน 0.33 ล้านบาท เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักที่สำคัญในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย เช่น อัตราการคิดลด อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน อัตราภาระ เป็นต้น

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 3,646.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 475.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.98 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	73.58	58.45	126.42
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	102.00
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,841.03	2,524.58	2,998.46
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	35.26	162.39	13.33
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	278.73	267.95	257.18
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14.46	27.73	9.52
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.74	16.54	1.24

▶ ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,998.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.23 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 473.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.77 แบ่งออกเป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการจำนวน 1,908 ล้านบาทโดยเป็นโครงการที่สร้างแล้วเสร็จในปี 2560 จำนวน 3 โครงการและต้นทุนการพัฒนาโครงการใหม่อีกจำนวน 2 โครงการ และเป็นการลดลงของสินค้าคงเหลือที่โอนในปีจำนวน 1,434 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

ที่ดินและต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ที่ดิน	978.94	1,711.53	2,199.95
ค่าก่อสร้างและออกแบบ	2,927.11	3,646.54	4,957.56
ต้นทุนการกู้ยืมที่ตั้งขึ้นเป็นทุน	196.78	225.78	313.56
ต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้อง	51.17	82.76	103.91
รวม	4,154.01	5,666.62	7,574.98
หัก: ส่วนของต้นทุนขายสะสม	(2,312.98)	(3,142.04)	(4,576.52)
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ	1,841.03	2,524.58	2,998.46

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แยกตามโครงการที่บริษัทฯ พัฒนา มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	31 ธันวาคม 2558		31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการชีวาทัย ราชปรารภ	14.25	14.25	14.25	0.77	14.25	0.48
โครงการชีวาทัย รามคำแหง	55.38	10.49	10.49	3.01	0.00	0.00
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	497.35	332.48	332.48	27.01	198.28	6.61
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	374.26	182.38	182.38	20.33	1.30	0.04
โครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต	573.43	162.66	162.66	31.15	19.11	0.64
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ	230.98	486.79	486.79	12.55	409.70	13.66
โครงการชีวามรย์ รัชสีด-ดอนเมือง	94.57	221.41	221.41	5.14	187.41	6.25
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก	0.00	720.80	720.80	0.00	719.82	24.01
โครงการเพชรเกษม 27	0.82	393.32	393.32	0.04	939.65	31.34
โครงการชีวาทัย ทองหล่อ20	0.00	0.00	0.00	0.00	1.50	0.05
รวม	1,841.03	2,524.58	2,524.58	100.00	2,998.46	100.00

▶ เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 102 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.80 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนทั้งจำนวน ซึ่งเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้า จำนวน 16 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจำนวน 86 ล้านบาทเป็นเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม

▶ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง จำนวน 13.33 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 149.06 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 91.79 เนื่องจากในปี 2560 บริษัทได้ทยอยตัดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างตามขั้นความเสร็จของงานก่อสร้างเป็นต้นทุน

▶ ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ จำนวน 9.53 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 18.20 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 65.63 เนื่องจากในระหว่างปีมีการตัดจำหน่ายสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการที่ระยะสิ้นสุดการใช้งาน

▶ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 1.24 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 15.30 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 92.50 ลดลงเนื่องจากการกลับรายการภาษีเงินได้รอตัดบัญชีของผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ที่ตั้งไว้ในปีก่อนทั้งจำนวน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 2,537.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 342.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.58 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	544.35	856.72	460.33
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	150.75	217.87	345.62
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	320.42	537.05	754.83
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	47.37	18.51	18.51
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน – สุทธิ	57.64	52.32	252.32
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	86.32	105.86	192.18
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	393.95	192.00	238.67
หุ้นกู้	0.00	169.57	169.90

หนี้สินหมุนเวียน จำนวน 2,041.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.46 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 263.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.84 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินหมุนเวียนที่สำคัญ ดังนี้

▶ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 460.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.14 ของหนี้สินรวม ลดลงจากปีก่อนจำนวน 396.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.27 เนื่องจากบริษัทมีทยอยชำระเงินจากตัวแลกเงินระยะสั้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้บริษัทเน้นการเบิกเงินกู้ระยะยาวเพื่อรักษาสภาพคล่องในการชำระหนี้

▶ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 754.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.75 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 217.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.55 เนื่องจาก ณ สิ้นปี 2560 ได้จัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวของโครงการที่พร้อมโอนในปี 2561 มาเป็นหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้ในปี 2560 บริษัทฯ ได้มีการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งหมดจำนวน 1,353 ล้านบาท

▶ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 345.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.62 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 127.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.64 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากเจ้าหนี้การค้าสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

▶ เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 192.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 86.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 81.54 เกิดจากการรับรู้เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ สำหรับโครงการใหม่ที่รอโอนกรรมสิทธิ์ทั้งในปีนี้และปีถัดไป ทั้งหมด 3 โครงการ

หนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 495.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 78.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.77 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญ ดังนี้

▶ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 252.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 200 ล้านบาท โดยเป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้งจำนวนเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและพัฒนาโครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 1,109.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 133.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.62 เป็นผลมาจากผลประกอบการในปี 2560 จำนวน 155.50 ล้านบาท และในระหว่างปี ได้มีการจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการของปีก่อนให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 22.50 ล้านบาท ในอัตรา 0.03 บาทต่อหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ในอัตรา 0.03 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินจำนวน 22.50 ล้านบาท ซึ่งเงินปันผลดังกล่าวมีกำหนดจ่ายในเดือนพฤษภาคม 2560

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(D/E) ตามงบการเงิน ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับ 2.29 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 2.25 เท่า เนื่องจากสัดส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นโดยบริษัทมีการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามหนี้สินรวมของบริษัทนั้นมีส่วนมาจากเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าจากลูกค้าซึ่งไม่ถือว่าเป็นหนี้สินที่ต้องชำระให้กับเจ้าหนี้ ดังนั้นจะทำให้สัดส่วนของหนี้สินรวมสูงไป

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับ 1.71 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2559 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 1.87 เท่า

ทั้งนี้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ตามสัญญากู้ยืมจากสถาบันการเงิน ได้กำหนดเงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญ ดังนี้ (การคำนวณโดยหนี้สินไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น กรรมการ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง และส่วนของผู้ถือหุ้นให้รวมถึงเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น กรรมการ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง)

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) สัญญาเงินกู้กำหนดให้ดำรง D/E ไม่เกินกว่า 2.0 - 2.5 เท่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มี D/E เท่ากับ 1.64 เท่า ซึ่งเป็นการดำรงอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) สัญญาเงินกู้กำหนดให้ดำรง IBD/E ไม่เกินกว่า 2.5 เท่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มี IBD/E เท่ากับ 1.18 เท่า ซึ่งเป็นการดำรงอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้

อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) สัญญาเงินกู้กำหนดให้ดำรง DSCR ไม่น้อยกว่า 1.25 เท่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มี DSCR เท่ากับ 2.99 ซึ่งเป็นการดำรงอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้

ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้มีระยะยาวจากสถาบันการเงินมีข้อกำหนดให้บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังนี้

1.สถาบันการเงินแห่งที่ 1 กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) ไม่ให้เกินกว่า 2.0 เท่า อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) ไม่น้อยกว่า 1.25 เท่า

2.สถาบันการเงินแห่งที่ 2 กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) ไม่ให้เกินกว่า 2.5 เท่า

3.สถาบันการเงินแห่งที่ 3 กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) ไม่ให้เกินกว่า 2.0 เท่า

4.สถาบันการเงินแห่งที่ 4 กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest-Bearing Debt to Equity Ratio) โดยคำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นจะต้องไม่เกินกว่า เท่า 2.5

สภาพคล่องและความพอเพียงของเงินทุนบริษัท

กระแสเงินสด

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดในปี 2558-2560 รายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(119.62)	(584.03)	272.02
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(16.96)	(12.84)	(129.70)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	101.26	581.74	(74.35)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(35.32)	(15.13)	67.97
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	108.89	73.58	58.45
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	73.58	58.45	126.42

กระแสเงินสดปี 2560 มีกระแสเงินสดจากการใช้ไปและได้มา ดังนี้

สำหรับงบกระแสเงินสดสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มียอดคงเหลือจำนวน 126.42 ล้านบาท และ 58.45 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินสดเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 67.97 ล้านบาท มีรายละเอียด ดังนี้

กระแสเงินสดสุทธิจากการได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 272.02 ล้านบาท โดยเป็นกระแสเงินสดรับจากกิจการดำเนินงานในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

กระแสเงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 129.70 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ใช้ไปในการลงทุนและการให้กู้ยืมในบริษัทร่วมค้าและบริษัทร่วม

กระแสเงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 74.35 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ใช้ไปกับการชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้

ความพอเพียงของสภาพคล่อง

แหล่งเงินกู้ยืม ณ สิ้นปี 2560	วงเงินกู้	ยอดเงินกู้	วงเงินกู้คงเหลือ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			
- ตัวแลกเงิน	2,000	400	1,600
- ตัวสัญญาใช้เงิน	65	65	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,780	994	786
หุ้นกู้	1,500	170	1,330
รวม	5,345	1,629	3,716

ณ สิ้นปี 2560 เงินกู้ยืมของบริษัทฯ ร้อยละ 71 มาจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาการกู้ยืม 2-4 ปี และอีกส่วนหนึ่งมาจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้น ร้อยละ 29 ซึ่งมาจากตัวแลกเงินระยะสั้น

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

1. นโยบายของรัฐบาล

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงกฎหมายส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้แก่ การกำหนดเนื้อที่ที่ดิน การกำหนดความกว้างของเขตทางเดินและเขตถนน การกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง การประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นต้น รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง หรือโครงการทางด่วนพิเศษ เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

อย่างไรก็ตามในอนาคตคาดว่าจะได้รับปัจจัยบวกจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานจากทางภาครัฐซึ่งส่งผลต่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชน

2. สภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะทางการเมืองในประเทศ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากความไม่สงบทางการเมือง ซึ่งทำให้เกิดการชะลอในภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ความเชื่อมั่นของเศรษฐกิจลดน้อยลง และการชะลอตัวในการใช้จ่ายของผู้บริโภค ส่งผลให้ภาวะการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวตาม ปัจจัยจากสภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะทางการเมืองในประเทศอาจส่งผลต่อการรับรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

อีกทั้ง ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังเป็นอีกธุรกิจที่อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะการเมืองในประเทศ ซึ่งส่งผลต่อการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมและการขยายการประกอบธุรกิจของทั้งประกอบการในประเทศและผู้ลงทุนจากต่างประเทศ ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลต่อการรับรู้รายได้จากการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัทฯ ได้

3. ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการที่ผันผวน

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากราคาที่ดินที่เป็นต้นทุนแล้ว ต้นทุนที่สำคัญรองลงมา คือ ราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งมีความผันแปรไปตามภาวะราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นเป็นระยะ ๆ ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่สามารถควบคุมได้ ก่อให้เกิดผลกระทบต่อต้นทุนในการดำเนินธุรกิจและภาคอุตสาหกรรมก่อสร้าง ในขณะที่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปรับราคาขายได้ทันทีเสมอไป นอกจากนี้การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นข้อจำกัดในการปรับราคาขายอีกทางหนึ่ง ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงของความผันผวนราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการก่อสร้าง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และมีมาตรการในการควบคุม โดยจัดให้มีการประมูลงานก่อสร้างเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาโดยวิธีจัดประกวดราคา เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพ การทดสอบคุณภาพวัสดุ ราคาตลาด เลือกราคาที่เหมาะสมที่สุด

4. การปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน

สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้ารายย่อยมากขึ้น เนื่องจากความกังวลต่อแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะเศรษฐกิจทั่วไป ภาวะหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง ทำให้คนระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น อีกทั้งยังพบว่าการเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ในบางจุดยังเกิดภาวะอุปทานล้นเกิน (Over Supply) แล้วส่งผลให้ธนาคารเพิ่มความระมัดระวังและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในกลุ่มโครงการระดับล่างถึงระดับกลาง จากเหตุการณ์ดังกล่าวจึงมีกระทบต่อความต้องการซื้อของผู้บริโภค และส่งผลสืบเนื่องต่อไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น ๆ

(1) รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		มูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ		เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		เงินที่ค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ
ชีวาทัย ราชปรารภ	1,357	1,332	98.16	25	1.84	0.08	3.20	0.80	100	0	0	24	96.80
เดอะสุรวงศ์	294	288	97.96	6	2.04	0	0	0	0	0	0	6	100
ชีวาทัย รามคำแหง	1,091	1,091	100.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ชีวาทัย อินเตอร์เซนต์	1,114	1,101	98.83	13	1.17	0.07	0.56	0.07	100	0	0	13	99.44
ฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	788	786	99.75	2	0.25	0	0	0	0	0	0	2	100
ฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	968	957	98.86	11	1.14	0.10	0.87	0.10	100	0	0	11	99.13
ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ	586	479	81.74	107	18.26	11.70	10.93	11.70	100	0	0	95	89.07
ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก	1,171	701	59.86	470	40.14	95.86	20.40	95.86	100	0	0	374	79.60
ชีวาทัย เพชรเกษม 27	850	0.00	0.00	850	100.00	76.77	9.03	76.43	99.55	0.34	0.45	773	90.97
ชีวาทัย รังสิต ดอนเมือง	228	193	84.65	35	15.35	0.11	0.03	0.11	100	0	0	35	99.70
รวม	8,447	6,928	82.02	1,519	17.98	185.40	12.21	185.06	99.82	0.34	0.18	1,334	87.79

(1) รายละเอียดเงินค้างชำระสะสมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	เงินค้างชำระสะสม		ค้างชำระ 1-3 เดือน		ค้างชำระ 3-6 เดือน	
	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท
โครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ	0	0.00	0	0.00	0	0.00
โครงการชีวทัศน์ รามคำแหง	0	0.00	0	0.00	0	0.00
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	0	0.00	0	0.00	0	0.00
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	0	0.00	0	0.00	0	0.00
โครงการชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต	0	0.00	0	0.00	0	0.00
โครงการชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ บางโพ	0	0.00	0	0.00	0	0.00
โครงการชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ อโศก	0	0.00	0	0.00	0	0.00
โครงการชีวทัศน์ เพชรเกษม 27	67	0.34	64	0.27	3	0.07
รวม	67	0.34	64	0.27	3	0.07

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายในการติดตามและตรวจสอบเงินค้างชำระสะสมในทุกช่วงเวลา หากลูกค้ารายใดมีเงินค้างชำระสะสมนานเกินกว่า 4 เดือน บริษัทฯ อาจพิจารณายกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายและยึดเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์จากลูกค้ารายดังกล่าวได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทฯ เป็นสำคัญ