

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2559

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทรับรู้ในแต่ละงวดเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้บริษัทฯและบริษัทย่อยเข้าทำสัญญากับลูกค้าเป็นจำนวนมากและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้ามีความหลากหลาย เช่น รายการส่งเสริมการขาย และส่วนลดต่างๆ เพื่อกระตุ้นยอดขาย ทำให้รายการขายของกลุ่มบริษัทมีความซับซ้อน ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการเกิดขึ้นจริงของรายได้และระยะเวลาในการรับรู้รายได้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้ และให้ความสำคัญเป็นพิเศษสำหรับการควบคุมภายในที่ตอบสนองต่อความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น
- ตรวจสอบรายการขายที่เกิดขึ้นระหว่างปีกับสัญญาซื้อขายและเอกสารประกอบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี และช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขาย และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายแบบแยกย่อยเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

มูลค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.6 และ 9 ต้องอาศัยดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่เปิดขายมานานแล้ว และโครงการที่ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งขึ้นอยู่กับ การวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับการแข่งขันทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

- ทำความเข้าใจเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสอบทานความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ดังกล่าว
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลระยะเวลาการพัฒนาและระยะเวลาการขายและการเคลื่อนไหวของโครงการเพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการหมุนเวียนที่ช้ากว่าปกติ
- วิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่กิจการได้รับจากการขายสินค้าภายหลังวันที่ในงบการเงินกับราคาทุนของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาของแต่ละโครงการ
- วิเคราะห์เปรียบเทียบกำไรขั้นต้นของโครงการที่มียอดขายในระหว่างปี เพื่อระบุถึงโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจต่ำกว่าราคาทุน
- ทำความเข้าใจและประเมินข้อสมมติที่สำคัญและวิธีการที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามีการหมุนเวียนที่ช้ากว่าปกติ และโครงการที่มีข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจต่ำกว่าราคาทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท หรือผู้ประเมินราคาอิสระ

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามี การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความคิดเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ

พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 22 กุมภาพันธ์ 2560

บริษัท ชีวทัศน์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงฐานะการเงิน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

หมายเหตุ	(หน่วย:บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2559	2558	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	58,450,666	73,576,170	41,190,169	40,543,162
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	5,923,737	9,861,593	57,241,745	4,854,473
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	312,174,312	468,268,389
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	2,524,575,780	1,841,028,371	2,029,435,273	770,247,783
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		162,388,509	35,259,920	162,346,509	33,244,081
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน		48,538,699	47,445,000	48,538,699	47,445,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10	24,046,264	9,975,379	14,509,587	9,471,342
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,823,923,655	2,017,146,433	2,665,436,294	1,374,074,230
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	68,593,941	68,593,941
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	25,027,561	34,508,485	27,000,000	39,000,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	267,954,867	278,731,753	267,954,867	278,731,753
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	14	27,726,609	14,463,388	27,161,038	13,481,706
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	4,706,570	3,934,394	4,706,570	3,934,394
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	24	16,538,448	741,676	17,036,880	1,378,540
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		5,420,270	5,455,804	2,812,125	1,643,308
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		347,374,325	337,835,500	415,265,421	406,763,642
รวมสินทรัพย์		3,171,297,980	2,354,981,933	3,080,701,715	1,780,837,872

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

หมายเหตุ	(หน่วย:บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2559	2558	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	16	856,723,339	544,354,818	856,723,339	544,354,818
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 17	217,874,483	150,747,432	204,467,157	73,806,156
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้ำจ่าย		33,423,467	29,710,554	29,771,874	22,155,809
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	537,045,900	320,416,306	537,045,900	39,960,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	18,506,105	47,372,458	-	7,500,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	-	28,567,000	-	28,567,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		5,315,212	4,309,313	-	-
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า		105,861,310	86,318,010	105,517,164	21,302,603
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		2,870,188	2,683,924	2,802,219	1,894,056
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,777,620,004	1,214,479,815	1,736,327,653	739,540,442
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่					
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	192,000,000	393,954,353	192,000,000	393,954,353
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	6	52,318,925	57,636,218	52,318,925	57,636,218
หุ้นกู้	19	169,568,600	-	169,568,600	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	20	3,400,361	1,660,890	3,400,361	1,660,890
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24	65,404	116,208	65,404	116,208
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		59,000	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		417,412,290	453,367,669	417,353,290	453,367,669
รวมหนี้สิน		2,195,032,294	1,667,847,484	2,153,680,943	1,192,908,111

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ชีวทัศน์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

หมายเหตุ	(หน่วย:บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	21			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 750,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2558 : หุ้นสามัญ 905,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	750,000,000	905,000,000	750,000,000	905,000,000
<u>หุ้นที่ออกและชำระแล้ว</u>				
หุ้นสามัญ 750,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2558 : หุ้นสามัญ 488,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	750,000,000	488,000,000	750,000,000	488,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	21		144,381,400	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	22			
- บริษัทฯ		5,652,114	-	5,652,114
- บริษัทย่อย		8,126,384	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร		68,105,788	199,134,449	26,987,258
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		976,265,686	687,134,449	927,020,772
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		3,171,297,980	2,354,981,933	3,080,701,715
		-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท ชีวาทีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,158,126,387	1,401,581,595	351,986,319	527,879,867
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและบริการ	25 16,534,541	13,535,453	16,534,541	13,535,453
รายได้อื่น				
เงินปันผลรับ	11 -	-	150,000,000	-
ดอกเบี้ยรับ	1,782,429	422,391	24,657,889	326,805
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	2,372,854	3,387,010	2,367,505	3,871,408
อื่น ๆ	21,906,859	11,011,592	23,954,729	8,685,259
รวมรายได้	1,200,723,070	1,429,938,041	569,500,983	554,298,792
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	830,365,755	1,010,662,217	242,313,329	353,132,419
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	10,776,885	10,776,885	10,776,885	10,776,885
ค่าใช้จ่ายในการขาย	142,461,835	138,675,096	89,771,708	78,202,871
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	97,482,331	109,039,861	81,731,196	91,451,922
รวมค่าใช้จ่าย	1,081,086,806	1,269,154,059	424,593,118	533,564,097
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	119,636,264	160,783,982	144,907,865	20,734,695
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12.2 2,519,076	(197,110)	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	122,155,340	160,586,872	144,907,865	20,734,695
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(51,225,710)	(57,809,102)	(47,491,550)	(47,550,947)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	70,929,630	102,777,770	97,416,315	(26,816,252)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	24 (7,847,115)	(19,558,493)	15,625,974	159,610
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	63,082,515	83,219,277	113,042,289	(26,656,642)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากการประมาณการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	20 (332,678)	-	(332,678)	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	(332,678)	-	(332,678)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(332,678)	-	(332,678)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	62,749,837	83,219,277	112,709,611	(26,656,642)
กำไรต่อหุ้น	26			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.09	0.25	0.16	(0.08)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม					
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม			รวม
			จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย		ยังไม่ได้จัดสรร	
			บริษัทฯ	บริษัทย่อย		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	240,000,000	-	-	-	115,915,172	355,915,172
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	83,219,277	83,219,277
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	83,219,277	83,219,277
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 21)	248,000,000	-	-	-	-	248,000,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	488,000,000	-	-	-	199,134,449	687,134,449
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	488,000,000	-	-	-	199,134,449	687,134,449
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	63,082,515	63,082,515
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(332,678)	(332,678)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	62,749,837	62,749,837
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็น สรรองตามกฎหมาย	-	-	5,652,114	8,126,384	(13,778,498)	-
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 21)	262,000,000	144,381,400	-	-	-	406,381,400
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 28)	-	-	-	-	(180,000,000)	(180,000,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	750,000,000	144,381,400	5,652,114	8,126,384	68,105,788	976,265,686

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ชีวาทีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวม
			จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	240,000,000	-	-	126,586,403	366,586,403
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(26,656,642)	(26,656,642)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(26,656,642)	(26,656,642)
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 21)	248,000,000	-	-	-	248,000,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	488,000,000	-	-	99,929,761	587,929,761
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	488,000,000	-	-	99,929,761	587,929,761
กำไรสำหรับปี	-	-	-	113,042,289	113,042,289
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(332,678)	(332,678)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	112,709,611	112,709,611
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร เป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	5,652,114	(5,652,114)	-
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 21)	262,000,000	144,381,400	-	-	406,381,400
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 28)	-	-	-	(180,000,000)	(180,000,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	750,000,000	144,381,400	5,652,114	26,987,258	927,020,772
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ชีวทัศน์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	70,929,630	102,777,770	97,416,315	(26,816,252)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	829,059,527	1,009,099,545	241,111,400	351,569,748
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	23,363,426	23,423,251	22,930,035	20,858,583
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	177,134	-	177,134	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	3,651,950	-	3,651,950
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	1,990,424	-	388,923
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(2,519,076)	197,110	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	(2,654,076)	347,635	(2,648,727)	(262,905)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,323,623	762,247	1,323,623	762,247
ดอกเบี้ยรับ	(1,782,429)	(422,391)	(24,657,889)	(326,805)
เงินปันผลรับ	-	-	(150,000,000)	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	51,048,576	57,294,787	47,314,416	47,036,632
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	968,946,335	1,199,122,328	232,966,307	396,862,121
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	290,975	(1,102,990)	(29,309,025)	(402,990)
- กิจการอื่น	3,646,882	(5,447,315)	(108,519)	(1,603,304)
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,281,999	156,094,077	(183,890,563)
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(1,483,602,695)	(1,322,299,880)	(1,471,294,648)	(664,190,963)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(127,128,589)	45,644,252	(129,102,428)	(33,244,081)
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	(1,093,699)	(30,921,000)	(1,093,699)	(30,921,000)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(10,074,000)	(1,931,800)	(1,041,361)	(1,762,934)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	35,534	(4,210,178)	(1,168,817)	(566,682)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(484,616)	(45,525)	(234,662)	(279,038)
- กิจการอื่น	68,537,506	43,285,382	130,324,308	38,803,024
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาจ้างจ่าย	3,712,913	6,437,818	7,616,065	14,266,821
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	19,543,300	(19,817,774)	84,214,561	10,806,342
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	186,264	(428,293)	908,163	(39,499)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	59,000	-	-	-
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(557,424,890)	(90,432,976)	(1,021,229,678)	(456,162,746)
จ่ายภาษีเงินได้	(26,602,507)	(29,183,971)	(3,996,884)	(13,000,855)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(584,027,397)	(119,616,947)	(1,025,226,562)	(469,163,601)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ชีวาทีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	150,000,000	-
เงินสดรับจากการลดทุนของกรร่วมค้า	12,000,000	-	12,000,000	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(25,562,256)	(14,455,147)	(25,544,976)	(14,379,855)
เงินสดจ่ายซื้อคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	(1,059,682)	(3,939,289)	(1,059,682)	(3,939,289)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	1,782,429	1,436,467	1,688,161	1,340,881
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(12,839,509)	(16,957,969)	137,083,503	(16,978,263)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น	316,179,123	500,000,000	316,179,123	500,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	(28,920,000)	(2,126,143)	(7,500,000)	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(31,349,321)	(448,834,485)	(31,349,321)	(448,834,485)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	84,222,202	-	84,222,202
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(464,324,759)	(925,037,541)	(183,868,451)	(193,550,847)
เงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	479,000,000	759,549,300	479,000,000	352,229,300
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	170,000,000	-	170,000,000	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(608,534)	-	(608,534)	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	406,381,400	248,000,000	406,381,400	248,000,000
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(180,000,000)	-	(180,000,000)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(84,616,507)	(114,515,136)	(79,444,151)	(79,830,401)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	581,741,402	101,258,197	888,790,066	462,235,769
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(15,125,504)	(35,316,719)	647,007	(23,906,095)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	73,576,170	108,892,889	40,543,162	64,449,257
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 7)	58,450,666	73,576,170	41,190,169	40,543,162
	-	-	-	-
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของที่ดินและต้นทุนการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์	29,004,242	38,708,602	29,004,242	11,380,426
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	415,848	-	415,848	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีบริษัท ซาดิชีวะ จำกัด และ TEE Development Pte Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยและสิงคโปร์ตามลำดับ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัทฯดำเนินธุรกิจในประเทศไทยโดยมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิต ดี ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI) แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญของบริษัทฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI) แห่งประเทศไทย และเริ่มซื้อขายในวันที่ 5 เมษายน 2559

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้น โดยรวมงบการเงินของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ	
			ของการถือหุ้น 2559	2558
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่นส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
 - ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
 - ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
 - จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- 2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน
3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

- ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อ ให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่าง เป็นสาระสำคัญต่อ งบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

- ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อ ให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่จะไม่มีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการ รายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สรุปได้ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้กำหนดทางเลือกเพิ่มเติมสำหรับการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัท ย่อย เงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินลงทุนในบริษัทร่วม ในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยเลือก บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียได้ ตามที่อธิบายไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ทั้งนี้ กิจการต้องใช้วิธีการบันทึกบัญชีเดียวกัน สำหรับเงินลงทุนแต่ละประเภทและหากกิจการเลือกบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวตามวิธีส่วนได้ เสียในงบการเงินเฉพาะกิจการ กิจการต้องปรับปรุงรายการดังกล่าวโดยวิธีปรับย้อนหลัง

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปี ที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อ งานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความ เป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วน แล้ว

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าโรงงานจะรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างเมื่อได้ให้บริการแล้ว

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 ดัชนีทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ดัชนีทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยประกอบด้วยดัชนีที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดัชนีทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาดัชนีทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรดัชนีทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกรายเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ

4.3 ดัชนีทุนการกู้ยืม

ดัชนีทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขายได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนดัชนีทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ดัชนีทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

ต้นทุนดอกเบี้ยที่ใช้ในการพัฒนาโครงการจะคำนวณ โดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของดัชนีทุนการกู้ยืมในระหว่างปี

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.5 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.6 ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

- ที่ดิน - ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ
- งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.7 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯ จะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างการก่อสร้าง

บริษัทฯ รับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	20 และ 5 ปี
เครื่องจักร เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	3 และ 5 ปี
สำนักงานขายและห้องตัวอย่าง	1 ถึง 5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯและบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

10 ปี

4.11 ค่าความนิยม

บริษัทฯบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทฯจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.13 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.14 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.15 การค้ำของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการค้ำของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯและบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจค้ำ บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการค้ำเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้น ผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการค้ำในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการค้ำของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการค้ำที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการค้ำครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการค้ำต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.16 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของบริษัทฯ เงินที่บริษัทฯจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจางาน

บริษัทฯ มีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจางานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ ถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ คำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.17 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษี
ทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี
รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างหน้าที่บริษัทฯ และ
บริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หัก
ภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้
ก่อนข้างหน้าที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้
รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษี
ที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อ
โอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย
(ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพ
คล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่
เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง
สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มี
สภาพคล่องได้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า
ที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์
หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินใน
งบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพ
คล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรง
หรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการ
ประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบแสดงฐานะการเงิน ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต (ทั้งของธนาคารฯ และคู่สัญญา) สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อย จะรับรู้สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ ควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราการลดลง อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัทฯ บริษัทย่อย การร่วมค้าและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท ชาติชีวะ จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่
TEE Development Pte Ltd.	ผู้ถือหุ้นใหญ่
บริษัท ชีวทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ชีวทัย ฮัพ ซูน จำกัด	การร่วมค้า
TEE Land Limited	กรรมการร่วมกัน
TEE Resources Pte Ltd.	กรรมการร่วมกัน
บริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเมนท์ เทคโนโลยี จำกัด	กรรมการร่วมกัน

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท ทรานส อีควอโทเรียล อินโดไชน่า จำกัด	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ไทยศรีประกันภัย จำกัด (มหาชน)	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ออสก้า เอสเตท เมเนจเม้นท์ จำกัด	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ออสก้า ดีไซน์ แอนด์ เดคโคเรชั่น จำกัด	กรรมการร่วมกัน
บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด	กรรมการร่วมกัน
บริษัท อมตะ ซิตี จำกัด	กรรมการร่วมกัน
บริษัท อมตะ ฟาซิลิตี้ เซอร์วิส จำกัด	กรรมการร่วมกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2559	2558	2559	2558	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย (ได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)</u>					
รายได้จากการบริหาร	-	-	11.21	-	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	-	-	22.97	-	อัตราร้อยละ 5.46 ต่อปี
เงินปันผลรับ	-	-	150.00	-	ตามที่ประกาศจ่าย
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
รายได้จากการบริหาร	0.13	0.50	0.13	0.50	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	0.02	0.12	0.02	0.12	อัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี ของธนาคารพาณิชย์
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
รายได้อื่น	3.87	4.14	3.87	4.14	ราคาตามสัญญา
ค่าบริหารและค่าใช้จ่ายอื่น	4.41	5.25	4.18	4.76	ราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	6.67	13.19	4.21	10.41	อัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
<u>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	52,970	-
การร่วมค้า	-	45	-	45
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกร่วมกัน)	3,465	3,711	2,365	3,011
รวมลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	<u>3,465</u>	<u>3,756</u>	<u>55,335</u>	<u>3,056</u>
<u>เงินทรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทย่อย	-	-	312,174	468,268
รวมเงินทรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>312,174</u>	<u>468,268</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯมีการจ่ายเงินทรองจ่ายแก่บริษัทย่อยเพื่อใช้ในการซื้อกลุ่มสินทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัยระหว่างก่อสร้าง “โครงการ ดีซีไอคอนโค จามวงส์วาน” และพัฒนาโครงการของบริษัทย่อยจำนวน 312 ล้านบาท (2558: 468 ล้านบาท) เงินทรองจ่ายดังกล่าวเริ่มมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.46 ต่อปี ตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นไป

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
<u>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 17)</u>				
บริษัทร่วม	-	150	-	28
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกร่วมกัน)	12,055	14,324	8,733	9,463
ผู้บริหารและกรรมการ	-	350	-	350
รวมเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	<u>12,055</u>	<u>14,824</u>	<u>8,733</u>	<u>9,841</u>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการคิดต้นทุน กู้ยืมระหว่างกัน (ร้อยละต่อปี)
	2559	2558	2559	2558	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท ซีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด	-	7,500	-	7,500	อัตราเงินฝากของ ธนาคารพาณิชย์
TEE Land Limited	18,506	18,452	-	-	ร้อยละ 7.00
บริษัท ซาดิชีวะ จำกัด	-	21,420	-	-	ร้อยละ 7.00
รวม	18,506	47,372	-	7,500	

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราราคงที่และอัตราเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการคิดต้นทุน กู้ยืมระหว่างกัน (ร้อยละต่อปี)
	2559	2558	2559	2558	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
TEE Land Limited	52,319	57,636	52,319	57,636	ร้อยละ 7.00
TEE Development Pte Ltd.	-	28,567	-	28,567	ร้อยละ 7.00
รวม	52,319	86,203	52,319	86,203	
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(28,567)	-	(28,567)	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	52,319	57,636	52,319	57,636	

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราราคงที่ โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อบริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพียงพอ

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืม ระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		ผลต่างอัตราแลกเปลี่ยน
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัท ชีวาพาย ฮัพ ซูน จำกัด	7,500	-	(7,500)	-	-
TEE Land Limited	18,452	-	-	54	18,506
บริษัท ซาติชีวะ จำกัด	21,420	-	(21,420)	-	-
รวม	47,372	-	(28,920)	54	18,506

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		ผลต่างอัตราแลกเปลี่ยน
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัท ชีวาพาย ฮัพ ซูน จำกัด	7,500	-	(7,500)	-	-
รวม	7,500	-	(7,500)	-	-

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ผลต่างอัตราแลกเปลี่ยน
	2558	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	2559	
TEE Land Limited	57,636	-	(2,782)	(2,535)	52,319
TEE Development Pte Ltd.	28,567	-	(28,567)	-	-
รวม	86,203	-	(31,349)	(2,535)	52,319

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ผลประโยชน์ระยะสั้น	17.69	17.24
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	0.94	0.71
รวม	18.63	17.95

การรับประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีการะจากการรับประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 30.4

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินสด	272	212	177	132
เงินฝากธนาคาร	58,179	73,364	41,013	40,411
รวม	58,451	73,576	41,190	40,543

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.1 ถึง 0.4 ต่อปี (2558: ร้อยละ 0.1 ถึง 0.4 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	38	952	38	952
รวม	38	952	38	952
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	38	952	38	952
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,467	2,013	31,367	2,013
ลูกหนี้อื่นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,421	5,154	1,869	846
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	998	998	23,968	998
รายได้ค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	745	-	45
รวมลูกหนี้อื่น	5,886	8,910	57,204	3,902
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	5,924	9,862	57,242	4,854

9. ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ที่ดิน	1,711,533	978,944	1,420,726	696,117
ค่าก่อสร้างและออกแบบ	3,646,537	2,927,112	2,268,462	1,553,365
ต้นทุนการกู้ยืมที่ตั้งขึ้นเป็นทุน	225,781	196,777	162,834	133,830
ต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้อง	82,764	51,175	73,974	42,386
รวม	5,666,615	4,154,008	3,925,996	2,425,698
หัก: ส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขายสะสม	(3,142,039)	(2,312,980)	(1,896,561)	(1,655,450)
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	2,524,576	1,841,028	2,029,435	770,248

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ร่วมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน ของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท)	29	39	29	11
อัตราดอกเบี้ยขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	3.84 - 7.00	5.00 - 7.00	3.84 - 7.00	5.00 - 7.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16 และ 18 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างที่ติดการค้ำประกัน	1,822	1,771	1,822	700

10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอเรียกคืน	9,432	5,435	9,432	5,435
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	11,989	2,445	2,978	1,941
รายได้รอตัดบัญชี	327	581	327	581
อื่น ๆ	2,298	1,514	1,773	1,514
รวม	24,046	9,975	14,510	9,471

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด	100,000	100,000	100	100	68,594	68,594	150,000	-
รวม					68,594	68,594	150,000	-

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม	
		2559	2558	ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย	
				2559	2558	2559	2558
บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด	ขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	50	50	27,000	39,000	25,028	34,508
รวม				27,000	39,000	25,028	34,508

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด มีมติให้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 78 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 780,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 54 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 540,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนการลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2559 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวส่งผลให้มูลค่าตามราคาทุนของเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็น 27 ล้านบาท

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

การร่วมค้า	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุน จากเงินลงทุนในการร่วมค้า ในระหว่างปี		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับ ในระหว่างปี	
	2559	2558	2559	2558
บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด	2,519	(197)	-	-
รวม	2,519	(197)	-	-

(หน่วย: พันบาท)

12.3 ข้อมูลทางการเงิน โดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด	
	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2559	2558
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8.83	9.18
สินทรัพย์หมุนเวียน	33.48	48.57
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8.47	12.18
หนี้สินหมุนเวียน	(0.72)	(0.91)
สินทรัพย์ - สุทธิ	50.06	69.02
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50%	50%
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	25.03	34.51
การตัดรายการระหว่างกัน	-	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	25.03	34.51

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด	
	2559	2558
รายได้	8.44	12.13
ต้นทุนขาย	(0.65)	(9.30)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1.48)	(2.79)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1.27)	(0.43)
กำไร (ขาดทุน)	5.04	(0.39)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	5.04	(0.39)

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โรงงานให้เช่า	ที่ดินเปล่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559:			
ราคาทุน	262,042	38,698	300,740
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(32,785)	-	(32,785)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	229,257	38,698	267,955
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558:			
ราคาทุน	262,042	38,698	300,740
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(22,008)	-	(22,008)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	240,034	38,698	278,732

การกระทบบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โรงงานให้เช่า	ที่ดินเปล่า	รวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	250,811	38,698	289,509
ค่าเสื่อมราคา	(10,777)	-	(10,777)
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	240,034	38,698	278,732
ค่าเสื่อมราคา	(10,777)	-	(10,777)
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	229,257	38,698	267,955

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
โรงงานให้เช่า	360,070	354,074
ที่ดินเปล่า	45,290	39,960

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินเปล่าและใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับโรงงานให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2559 จำนวน 11 ล้านบาท (2558: 11 ล้านบาท) แสดงรวมอยู่ในต้นทุนการเช่าและบริการ

บริษัทฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 268 ล้านบาท (2558: 279 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18

ในระหว่างปี 2559 และ 2558 บริษัทฯมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องที่เกิดจากโรงงานให้เช่าที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	17	14

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	สำนักงานขาย และห้องตัวอย่าง	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	6,127	8,806	11,623	26,556
ซื้อเพิ่ม	33	1,583	12,839	14,455
ตัดจำหน่าย	(3,879)	(2,476)	(9,186)	(15,541)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	2,281	7,913	15,276	25,470
ซื้อเพิ่ม	1,952	2,344	21,267	25,563
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	4,233	10,257	36,543	51,033
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	3,392	4,620	4,424	12,436
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,050	1,750	9,322	12,122
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	(2,578)	(1,905)	(9,068)	(13,551)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	1,864	4,465	4,678	11,007
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	397	1,690	10,212	12,299
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,261	6,155	14,890	23,306
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	417	3,448	10,598	14,463
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	1,972	4,102	21,653	27,727
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2558 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)				12,122
2559 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)				12,299

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	สำนักงานขาย และห้องตัวอย่าง	
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	3,184	2,060	6,383	8,629	20,256
ซื้อเพิ่ม	-	33	1,508	12,839	14,380
ตัดจำหน่าย	-	-	(1,621)	(6,507)	(8,128)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	3,184	2,093	6,270	14,961	26,508
ซื้อเพิ่ม	-	1,952	2,326	21,267	25,545
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	3,184	4,045	8,596	36,228	52,053
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	-	1,300	3,559	3,166	8,025
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	414	1,248	7,894	9,556
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	-	(1,239)	(6,500)	(7,739)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	1,714	3,568	4,560	9,842
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	360	1,357	10,149	11,866
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	2,074	4,925	14,709	21,708
ค่าเผื่อการด้อยค่า					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	3,184	-	-	-	3,184
ค่าเผื่อการด้อยค่าตั้งเพิ่มสำหรับปี	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	3,184	-	-	-	3,184
ค่าเผื่อการด้อยค่าตั้งเพิ่มสำหรับปี	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	3,184	-	-	-	3,184
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	379	2,702	10,401	13,482
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	1,971	3,671	21,519	27,161
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2558 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)					9,556
2559 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)					11,866

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
อุปกรณ์ที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่	6.74	3.22	6.28	3.22

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ราคาทุน	4,999	3,939
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(292)	(5)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	4,707	3,934

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์สำหรับปี 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	3,934	-
ซื้อคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	1,060	3,939
ค่าตัดจำหน่าย	(287)	(5)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	4,707	3,934

16. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

16.1 เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม	
	(ร้อยละต่อปี)		และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2559	2558	2559	2558
<u>เงินเบิกเกินบัญชี</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR	-	24,379	-
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้น</u>				
ตัวแลกเปลี่ยน	3.90 - 5.00	5.75 - 6.25	841,800	410,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			(9,456)	(4,427)
สุทธิ			832,344	405,573

วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารของบริษัทฯ ค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

16.2 หุ้นกู้ระยะสั้น

รายละเอียดการอนุมัติการออกจำหน่ายหุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัทฯ มีดังนี้

อนุมัติโดย	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2558
อายุ	ไม่เกิน 270 วัน
ประเภท	หุ้นกู้ระยะสั้น ไม่ค้ำยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนไม่เกิน 10 ราย

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังนี้

ครั้งที่	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	อายุ	คืนเงินต้น	ครบกำหนด	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
					จำนวนหุ้น (หุ้น)		จำนวนเงิน (พันบาท)	
					2559	2558	2559	2558
<u>หุ้นกู้ประเภท ไม่มีหลักประกันและไม่ค้ำยสิทธิ</u>								
ครั้งที่ 1/2558	คงที่ร้อยละ 6.15	270 วัน	เมื่อครบกำหนด	23 กุมภาพันธ์ 2559	-	140,000	-	140,000
รวม					-	140,000	-	140,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า							-	(1,218)
สุทธิ							-	138,782

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เจ้าหนี้การค้ากิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	185,314	94,388	183,275	35,255
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	11,855	13,530	8,533	8,856
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,648	19,918	2,810	15,003
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	200	1,294	200	985
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	15,857	21,617	9,649	13,707
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	217,874	150,747	204,467	73,806

18. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	เงื่อนไขการชำระคืน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2559	2558	2559	2558
1.	453	MLR -1.25	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและจ่ายคืน เงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุด ในอัตราร้อยละ 70 ของราคาตาม สัญญาซื้อขายห้องชุด และไม่ต่ำกว่า จำนวนต่อตารางเมตรตามที่ระบุใน สัญญา	129,950	82,950	129,950	82,950
2.	230	ปีที่ 1 - 2 MLR -1.50 ปีถัดไป MLR -1.25	ชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุกเดือนโดย เริ่มจ่ายคืนเงินต้นงวดแรกเดือน มกราคม 2554 จนถึงเดือนมกราคม 2563	122,796	148,356	122,796	148,356
3.	129	ปีที่ 1 ร้อยละ 5.00 ปีที่ 2 MLR -1.75 ปีถัดไป MLR -1.50	ชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุกเดือนโดย เริ่มจ่ายคืนเงินต้นงวดแรกเดือน ตุลาคม 2558 จนถึงเดือนตุลาคม 2567	2,000	16,400	2,000	16,400
4.	314	MLR -1.50	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและจ่ายคืน เงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุด ในอัตราร้อยละ 70 ของราคาตาม สัญญาซื้อขายห้องชุด และไม่ต่ำกว่า จำนวนต่อตารางเมตรตามที่ระบุใน สัญญา และเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี	-	139,908	-	139,908
5.	211	MLR -1.00	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและจ่ายคืน เงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุด ในอัตราร้อยละ 75 ของราคาตาม สัญญาซื้อขายห้องชุด และไม่ต่ำกว่า จำนวนเงินตามที่ระบุในสัญญา และ เสร็จสิ้นภายใน 3 ปี	42,300	46,300	42,300	46,300

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	วงเงินกู้ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	เงื่อนไขการชำระคืน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2559	2558	2559	2558
6.	534	MLR - 1.00	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและจ่ายคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาซื้อขายห้องชุดและไม่ต่ำกว่าจำนวนต่อตารางเมตรตามที่ระบุในสัญญา และเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี	-	280,456	-	-
7.	658	MLR - 1.50	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและจ่ายคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาซื้อขายห้องชุดและไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินตามที่ระบุในสัญญา และเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี	240,000	-	240,000	-
8.	650	MLR - 1.70	ชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและจ่ายคืนเงินต้นจากการปลอดจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ 70 ของราคาตามสัญญาซื้อขายห้องชุดและไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินตามที่ระบุในสัญญา และเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี	192,000	-	192,000	-
รวม				729,046	714,370	729,046	433,914
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(537,046)	(320,416)	(537,046)	(39,960)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				192,000	393,954	192,000	393,954

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นที่ปฏิบัติตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,517 ล้านบาท (2558: 717 ล้านบาท)

ในปี 2559 บริษัทฯไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางอัตราตามสัญญาเงินกู้ (ไม่เกี่ยวข้องกับการชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ย) เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทฯได้แสดงยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินทั้งจำนวน ปัจจุบัน บริษัทฯอยู่ระหว่างดำเนินการขอผ่อนปรนการผิดเงื่อนไขนี้จากเจ้าหนี้สถาบันการเงิน

19. **หุ้นกู้**

รายละเอียดการอนุมัติการออกจำหน่ายหุ้นกู้ของบริษัทฯมีดังนี้

อนุมัติโดย	ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558
จำนวน	วงเงินหมุนเวียนไม่เกิน 2,000 ล้านบาทหรือเทียบเท่าในเงินสกุลอื่น
อายุ	ตามที่กำหนดในแต่ละคราว
ประเภท	หุ้นกู้ทุกประเภทและรูปแบบ มีหลักประกัน และ/หรือไม่มีหลักประกัน
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ ผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯมีจำนวนหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ออกตามการอนุมัติดังกล่าวข้างต้น จำนวนรวม 1,830 ล้านบาท (2558: 2,000 ล้านบาท)

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังนี้

ครั้งที่	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	อายุ	เงินต้น	ครบกำหนด	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
					จำนวนหุ้น (หุ้น)		จำนวนเงิน (ล้านบาท)	
					2559	2558	2559	2558
หุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ								
ครั้งที่ 1/2559	คงที่ร้อยละ 4.60	2 ปี	เมื่อครบกำหนด	4 เมษายน 2561	70,000	-	70,000	-
ครั้งที่ 2/2559	คงที่ร้อยละ 4.08	1.5 ปี	เมื่อครบกำหนด	2 พฤษภาคม 2561	100,000	-	100,000	-
					<u>170,000</u>	<u>-</u>	<u>170,000</u>	<u>-</u>
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอดักจ่าย							(431)	-
หุ้นกู้ - สุทธิ							<u>169,569</u>	<u>-</u>

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
งบการเงินรวมและ	
งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	-
บวก: ออกหุ้นกู้ในระหว่างงวด	170,000
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	177
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(608)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	<u>169,569</u>

ภายใต้ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน การจ่ายเงินปันผลและการจัดส่งรายงานเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญ เช่น การถูกฟ้องร้อง การผิดชำระหนี้เงินกู้ เป็นต้น

20. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงไว้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	1,661	899
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,238	730
ต้นทุนดอกเบี้ย	85	32
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	96	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	33	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	287	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	<u>3,400</u>	<u>1,661</u>

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ต้นทุนขาย	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	1,323	762
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	<u>1,323</u>	<u>762</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯ คาดว่าจะไม่มีการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ ประมาณ 15 ปี (2558: 19 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
อัตราคิดลด	3.44	3.60
อัตราการขึ้นเงินเดือน	7.50	7.50
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0 - 30	0 - 30

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(0.50)	0.61	(0.20)	0.24
อัตราการขึ้นเงินเดือน	0.58	(0.49)	0.24	(0.21)

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%	เพิ่มขึ้น 20%	ลดลง 20%
อัตราการเปลี่ยนแปลงใน จำนวนพนักงาน	(0.60)	0.79	(0.23)	0.31

21. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทุนของบริษัทฯดังนี้

1. การแปรสภาพบริษัทจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อรองรับตามแผนการนำหลักทรัพย์ของบริษัทฯเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีมติเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทฯจาก “บริษัท ชีวาทัย จำกัด” เป็น “บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)”
 2. การเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ จากเดิมจำนวน 2.4 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 240 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ซึ่งบริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2558 โดยมีทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว 240 ล้านบาท
 3. การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯอีกจำนวน 340,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 240,000,000 บาท เป็นจำนวน 580,000,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 340,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับตามแผนการนำหลักทรัพย์ของบริษัทฯเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้
 - 3.1 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 108,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามส่วนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering)
 - 3.2 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 232,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นการทั่วไปครั้งแรก (Initial Public Offering)
- บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงในทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2558 โดยมีทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว 348,000,000 บาท
4. การนำหุ้นของบริษัทฯเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทุนของบริษัทฯดังนี้

1. การลดทุนจดทะเบียนโดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 232,000,000 หุ้น
2. การเพิ่มทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมจำนวน 557,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 557,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวออกเป็น 2 กลุ่มดังนี้

- 2.1 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 240,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามส่วนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering)
- 2.2 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 317,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นการทั่วไปครั้งแรก (Initial Public Offering)

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนบางส่วนจากผู้ถือหุ้นเดิมเป็นจำนวน 45,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงิน 45 ล้านบาทซึ่งบริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้ว และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงในทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2558 ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจาก 580 ล้านบาทเป็น 905 ล้านบาท และทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจาก 348 ล้านบาทเป็น 393 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเดิมจากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 95 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้ว และบริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงในทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2558 ส่งผลให้ทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจาก 393 ล้านบาทเป็น 488 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

1. อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนโดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 417,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
2. อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมจำนวน 262,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 262,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวนไม่เกิน 262,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นการทั่วไปครั้งแรก (Initial Public Offering)

โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงในทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2559 ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทฯเปลี่ยนแปลงจาก 905 ล้านบาท เป็น 750 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2559 บริษัทฯ ได้รับเงินจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปจำนวน 262,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.60 บาท คิดเป็นเงินจำนวนประมาณ 419 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นจำนวน 12.8 ล้านบาท ได้แสดงโดยหักจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญในงบแสดงฐานะการเงิน ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2559

รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

(หน่วย: หุ้น)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม

	2559	2558
<u>หุ้นสามัญจดทะเบียน</u>		
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม	905,000,000	2,400,000
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น	-	237,600,000
หุ้นสามัญหลังจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น	905,000,000	240,000,000
ลดทุนระหว่างปี	(417,000,000)	-
เพิ่มทุนระหว่างปี	262,000,000	665,000,000
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>750,000,000</u>	<u>905,000,000</u>
<u>หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</u>		
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม	488,000,000	2,400,000
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น	-	237,600,000
หุ้นสามัญหลังจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น	488,000,000	240,000,000
เพิ่มทุนระหว่างปี	262,000,000	248,000,000
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>750,000,000</u>	<u>488,000,000</u>

22. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทฯต้องจัดสรรทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนผลกำไรซึ่งบริษัทฯจัดทำมาหาได้ทุกคราวที่จ่ายเงินปันผลจนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนทุนของบริษัทฯ สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

23. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ซื้อที่ดิน และจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	1,505	1,362	1,500	676
การเปลี่ยนแปลงในที่ดิน และงานระหว่างก่อสร้าง	(676)	(352)	(1,259)	(324)
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	61	63	61	63
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	23	23	23	21
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	2	-	-
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	6	6	6	5

24. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	23,612	20,493	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(15,765)	(935)	(15,626)	(160)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จ	7,847	19,558	(15,626)	(160)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่				
เกี่ยวข้องกับผลขาดทุนจากการ				
ประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย	83	-	83	-
	83	-	83	-

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	70,930	102,778	97,416	(26,816)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	0% และ 20%	0% และ 20%	0% และ 20%	0% และ 20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	14,186	20,556	19,483	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
เงินปันผลที่ได้รับยกเว้นภาษี	-	-	(30,000)	-
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	(504)	39	-	-
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	1,103	2,466	1,092	1,360
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(2,749)	(7,372)	(2,749)	-
อื่น ๆ	(4,189)	3,869	(3,452)	(1,520)
รวม	(6,339)	(998)	(35,109)	(160)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	7,847	19,558	(15,626)	(160)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	-	637	637
ต้นทุนของโครงการ	138	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม - สำนักงานขาย	1,615	410	1,615	410
สำรองผลประโยชน์ระยะยาว				
ของพนักงาน	680	332	680	332
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	14,105	-	14,105	-
รวม	16,538	742	17,037	1,379

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	65	116	65	116
รวม	65	116	65	116

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ที่บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวนเงิน 17 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2563

25. การส่งเสริมการลงทุน

บริษัทฯได้รับสิทธิพิเศษทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมตามบัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 1251(2)/2557 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557 และบัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 58-2088-0-00-1-0 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2558 ภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ บริษัทฯจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีอากรดังต่อไปนี้

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมรวมกันไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุน ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน มีกำหนดเวลาแปดปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น
- ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล
- ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตรากำหนด 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลา
- ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปาสองเท่าของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น
- ได้รับอนุญาตให้หักเงินลงทุนในการติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกร้อยละ 25 ของเงินลงทุน นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาปกติ
- ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

รายได้ของบริษัทฯ จำแนกตามกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สรุปได้ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	กิจการที่ได้รับการส่งเสริม		กิจการที่ไม่ได้รับการส่งเสริม		รวม	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558
รายได้จากการขาย						
รายได้จากการขายในประเทศ	16,535	13,535	351,986	527,880	368,521	541,415

26. กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี (พันบาท)	63,083	83,219	113,042	(26,657)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	685,574	337,293	685,574	337,293
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.0920	0.2467	0.1649	(0.0790)

27. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ คือ คณะกรรมการบริษัท

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจขายบ้านและคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าโรงงาน

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบถามผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก
ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559				
	ส่วนงานธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานธุรกิจ ให้เช่าพื้นที่ และบริการ	รวมส่วนงาน ที่รายงาน	รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,158	17	1,175	-	1,175
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-
รายได้รวม	1,158	17	1,175	-	1,175
กำไรขั้นต้นตามส่วนงาน	328	6	334	-	334
รายได้อื่น	21	2	23	-	23
ดอกเบี้ยจ่าย	(41)	(10)	(51)	-	(51)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(13)	-	(13)	-	(13)
ส่วนแบ่งผลกำไรหรือขาดทุนจากกิจการ ร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	3	-	3	-	3
ค่าใช้จ่ายอื่น	(222)	(5)	(227)	-	(227)
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	76	(7)	69	-	69
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน: กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน					2
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					(8)
กำไรสำหรับปี					63

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558				
	ส่วนงานธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานธุรกิจ ให้เช่าพื้นที่ และบริการ	รวมส่วนงาน ที่รายงาน	รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,402	14	1,416	-	1,416
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-
รายได้รวม	1,402	14	1,416	-	1,416
กำไรขั้นต้นตามส่วนงาน	391	3	394	-	394
รายได้อื่น	11	-	11	-	11
ดอกเบี้ยจ่าย	(45)	(13)	(58)	-	(58)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(12)	-	(12)	-	(12)
ส่วนแบ่งผลกำไรหรือขาดทุนจากกิจการ ร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	(229)	(6)	(235)	-	(235)
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	116	(16)	100	-	100
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน: กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน					3
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					(20)
กำไรสำหรับปี					83

สินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559				
	ส่วนงานธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานธุรกิจ ให้เช่าพื้นที่ และบริการ	รวมส่วนงาน ที่รายงาน	สินทรัพย์ ที่ไม่ได้ ปันส่วน	งบการเงินรวม
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน	2,761	268	3,029	142	3,171
เงินลงทุนในการร่วมค้า ที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	25	-	25	-	25
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์ ไม่หมุนเวียนที่ไม่รวม เครื่องมือทางการเงินและ สินทรัพย์ถาวรเงินได้ รอตัดบัญชี	-	(11)	(11)	5	(6)

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558				
	ส่วนงานธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานธุรกิจ ให้เช่าพื้นที่ และบริการ	รวมส่วนงาน ที่รายงาน	สินทรัพย์ ที่ไม่ได้ ปันส่วน	งบการเงินรวม
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน	1,958	279	2,237	118	2,355
เงินลงทุนในการร่วมค้า ที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	35	-	35	-	35
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์ ไม่หมุนเวียนที่ไม่รวม เครื่องมือทางการเงินและ สินทรัพย์ถาวรเงินได้ รอตัดบัญชี	-	(11)	(11)	8	(3)

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2559 และ 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวม

28. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ และพนักงานบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ และพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ ได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 1.7 ล้านบาท (2558: 0.6 ล้านบาท)

29. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2558	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2559	180	0.37
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2559		180	0.37

30. ภาระผูกพัน

30.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงิน 0.03 ล้านบาท และ 0.6 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ: 0.03 ล้านบาท และ 0.6 ล้านบาท ตามลำดับ) ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

30.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	527	349	527	349
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	279	269	279	269

30.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการจ่ายค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาคงเหลือดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
จ่ายชำระ:				
ภายใน 1 ปี	6	5	4	5

30.4 การค้ำประกัน

(1) บริษัทฯมีภาระผูกพันจากการค้ำประกันให้แก่ภาระหนี้สินของบริษัทย่อยที่มีต่อธนาคารพาณิชย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยดังกล่าวมียอดหนี้คงค้างเป็นจำนวนเงินประมาณ 280 ล้านบาท (2559: ไม่มี)

(2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการปฏิบัติงานตามสัญญาซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ เหลืออยู่เป็นจำนวน 6.8 ล้านบาท (2558: ไม่มี) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ

30.5 คดีฟ้องร้อง

ในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทฯถูกลูกค้ำฟ้องร้องเกี่ยวกับการผิดสัญญาจะซื้อจะขายและเรียกเงินคืน ซึ่งมีทุนทรัพย์จำนวน 0.18 ล้านบาท ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2559 ศาลชั้นต้นได้ตัดสินคดีแพ่งโดยพิพากษาให้บริษัทฯชดใช้ค่าเสียหายจำนวน 0.18 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2558 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ขณะนี้ คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ

31. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	405	405
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	170	-	170

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	394	394

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	405	405
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	170	-	170

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	394	394

32. เครื่องมือทางการเงิน

32.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯตามทีนิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินทรองจ่าย เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	56	2	58	หมายเหตุ 7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	6	6	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าจ้างก่อสร้าง	-	-	-	-	162	162	-
	-	-	-	56	170	226	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	833	-	-	24	-	857	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	218	218	-
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาจ้างจ่าย	-	-	-	-	33	33	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	19	52	-	-	-	71	หมายเหตุ 6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	729	-	729	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้	-	170	-	-	-	170	หมายเหตุ 19
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	106	106	-
	852	222	-	753	357	2,184	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	72	2	74	หมายเหตุ 7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	10	10	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าจ้างก่อสร้าง	-	-	-	-	35	35	-
	-	-	-	72	47	119	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	544	-	-	-	-	544	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	151	151	-
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาจ้างจ่าย	-	-	-	-	30	30	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	68	-	58	8	-	134	หมายเหตุ 6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	714	-	714	หมายเหตุ 18
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	86	86	-
	612	-	58	722	267	1,659	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	39	2	41	หมายเหตุ 7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	57	57	-
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	312	-	-	312	หมายเหตุ 6
เงินจ่ายล่วงหน้าทำงานก่อสร้าง	-	-	-	-	162	162	-
	-	-	312	39	221	572	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	833	-	-	24	-	857	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	204	204	-
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้ำจ่าย	-	-	-	-	30	30	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	52	-	-	-	52	หมายเหตุ 6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	729	-	729	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้	-	170	-	-	-	170	หมายเหตุ 19
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	106	106	-
	833	222	-	753	340	2,148	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	39	2	41	หมายเหตุ 7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	5	5	-
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	468	468	หมายเหตุ 6
เงินจ่ายล่วงหน้าทำงานก่อสร้าง	-	-	-	-	33	33	-
	-	-	-	39	508	547	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	544	-	-	-	-	544	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	74	74	-
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้ำจ่าย	-	-	-	-	22	22	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	-	58	8	-	94	หมายเหตุ 6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	434	-	434	หมายเหตุ 18
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	21	21	-
	572	-	58	442	117	1,189	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการกู้ยืมเป็นเงินตราต่างประเทศ บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่ได้ทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศที่ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงดังนี้

สกุลเงิน	หนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2559 (ล้านบาท)	2558 (ล้านบาท)	2559 (บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	2558
ดอลลาร์สิงคโปร์	-	3	-	25.7905

32.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	170	170	-	-

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	170	170	-	-

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน
- ค) หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

33. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.2:1 (2558: 2.4:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.3:1 (2558: 2.0:1)

34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

34.1 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นชอบในการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากกรรมการท่านหนึ่งของบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการเป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นไม่เกิน 2 ปีนับจากวันที่ทำรายการ โดยไม่มีการค้ำประกัน

34.2 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ในอัตรา 0.03 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินจำนวน 23 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวมีกำหนดจ่ายในเดือนพฤษภาคม 2560

35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2560