



บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
(CHEWATHAI PUBLIC COMPANY LIMITED)

รายงานประจำปี 2558

สารบัญ

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
วิสัยทัศน์และพันธกิจ	3
การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	4
โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ	10
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	12
ปัจจัยความเสี่ยง	66
โครงการดำเนินงานในอนาคต	84
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	89
ข้อมูลหลักทรัพย์และการถือหุ้น	96
โครงสร้างการจัดการ	101
คณะกรรมการบริษัท	102
ประวัติกกรรมการ	110
การกำกับดูแลกิจการ	151
ความรับผิดชอบต่อสังคม	171
การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง	181
รายการระหว่างกัน	193
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	232
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	239
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริษัทย่อย	273
รายงานเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน	274
รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงิน	276

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CHEWA”) เป็นกิจการร่วมลงทุนระหว่าง บริษัท ซาติชีวะ จำกัด และ TEE Development Pte Ltd ในเครือของ TEE Land Ltd ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์ และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX Mainboard) (โปรดดูรายละเอียดของ TEE Land Ltd ในข้อ 8. ข้อมูลสำคัญอื่น หน้า 1) ทั้งนี้ บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2551 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 10 ล้านบาท และมีการเพิ่มทุนในปีเดียวกันจำนวน 2 ครั้ง เป็นทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท และได้เพิ่มทุนในปี 2556 เป็นทุนจดทะเบียน 240 ล้านบาท จนกระทั่งในปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 750 ล้านบาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 448 ล้านบาทก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก ทั้งนี้ บริษัทฯ มีเป้าหมายการประกอบธุรกิจเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิดที่จะเป็นผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทุกระดับ

ในปี 2551 บริษัทฯ ได้เริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อโครงการชีวาทัย ราชปรารภ เป็นโครงการแรก ซึ่งเป็นโครงการอาคารพักอาศัยจำนวน 1 อาคาร สูง 26 ชั้น จำนวนทั้งหมด 325 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,350 ล้านบาท ตั้งอยู่บนถนนราชปรารภ เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งภายหลังจากที่บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการดังกล่าว บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการอื่นๆ ตามมา ซึ่งได้แก่ โครงการเดอะ สุรวงศ์ โครงการชีวาทัย งามวงศ์วาน โครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ เป็นต้น นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังได้พัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories (“RBF”)) ควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอีกด้วย เนื่องจากบริษัทฯ เล็งเห็นว่า การพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าดังกล่าวจะสามารถสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อชดเชยรายได้ในส่วนที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของโครงการคอนโดมิเนียมที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนานานกว่าที่บริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้ได้ บริษัทฯ จึงได้พัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเพื่อสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยในปัจจุบันบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าแล้วเสร็จจำนวน 1 โครงการ โดยมีโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจำนวน 10 ยูนิต และในปัจจุบันมีผู้เช่าแล้วจำนวน 4 ราย ทั้งนี้ โครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง ซึ่งมีมูลค่าโครงการประมาณ 300 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีบริษัทย่อย 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต จำกัด และบริษัทร่วม 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกัน โดยบริษัท ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต จำกัด มีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขายในปัจจุบันจำนวน 2 โครงการ ดำเนินการภายใต้ชื่อโครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ตและโครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ และบริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด มีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขายในปัจจุบันจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะ สุรวงศ์

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการพักอาศัยสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางและระดับสูง ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ มีการพัฒนาในปัจจุบันส่วนใหญ่จะเป็นโครงการประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียม ทั้งประเภทอาคารสูง (High Rise) และประเภทอาคารเตี้ย (Low Rise) ทั้งนี้ ในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในทำเลหรือเขตชุมชนที่มีศักยภาพและมีการคมนาคมสะดวก โดยจะเน้นทำเลที่อยู่ในแนวถนนสายหลัก สะดวกต่อการเดินทาง ใกล้ทางด่วน หรือตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลทั้งในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งรวมถึงรถไฟฟ้ามหานคร (รถไฟฟ้าใต้ดิน) และ

รถไฟเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและสถานีขนส่งผู้โดยสารอากาศยานในเมือง (“แอร์พอร์ต เรล ลิงค์”) เพื่อตอบ โจทย์ของผู้อยู่อาศัยที่ต้องใช้ชีวิตในเมืองที่มีการจราจรหนาแน่น นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังมุ่งเน้นทำเลที่มี สภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกรอบด้านอย่างครบครัน เพื่อสร้างทางเลือกใหม่ให้แก่ผู้ที่ ต้องการใช้ชีวิตอยู่ในสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพ และสะดวกต่อการเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ

ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเกณฑ์ในการเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการ โดยพิจารณาจากแนวโน้มสภาวะตลาด ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้ง ความต้องการของผู้บริโภค กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และความเหมาะสมของระดับ ราคา โดยในปัจจุบัน โครงการของบริษัทฯ ที่มีการพัฒนาแล้วนั้น จะเป็นโครงการที่มีราคาระดับปานกลางจนถึงราคา ระดับสูง ซึ่งมีระดับราคาเฉลี่ยที่แตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงระดับ ราคาของผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการในระดับเดียวกันในระยะที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งเกณฑ์ในการพิจารณาดังกล่าวมี วัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการได้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและ ตรงตามความต้องการของ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ

อีกทั้ง บริษัทฯ ยังได้มุ่งเน้นด้านการสร้างความแตกต่างของโครงการที่บริษัทฯ ทำการพัฒนาขึ้นมาแต่ละโครงการที่ แตกต่างกันไป โดยหลังจากที่บริษัทฯ ได้กำหนดรูปแบบและลักษณะของผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมได้เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ จะเริ่มทำแผนพัฒนาโครงการที่มีความชัดเจนมากขึ้นในทุกขั้นตอน นอกจากนี้ สำหรับโครงการขนาดใหญ่ บริษัทฯ มีนโยบายแบ่งพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาออกเป็นเฟส เพื่อให้สามารถควบคุมการทำงาน การก่อสร้าง จนถึง การตกแต่งภายในทุกขั้นตอนได้อย่างใกล้ชิดและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขาย จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทัย ราชปรารภ โครงการเดอะ สุรวงศ์ โครงการชีวาทัย รามคำแหง โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์ วาน โครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต และโครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 5,830 ล้าน บาท โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ มูลค่าโครงการ รวมประมาณ 1,040 ล้านบาท (โปรดดูรายละเอียดของโครงการในส่วนที่ 2.2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ หน้า 3) และโครงการในอนาคต จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวารมย์ เรสซิเดนซ์ และโครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27 มูลค่าโครงการประมาณ 2,147 ล้านบาท (โปรดดูรายละเอียดของโครงการในส่วนที่ 2.2.6 โครงการในอนาคต หน้า 1)

นอกเหนือจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยแล้ว บริษัทฯ ยังมีการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า ควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ อีกด้วย เนื่องจากบริษัทฯ เล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจจาก ความต้องการของตลาดสำหรับนักลงทุนหรือผู้ประกอบการในธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดเล็กถึงขนาดกลาง ทั้ง ผู้ประกอบการไทยและต่างชาติ ที่มีความต้องการสร้างโรงงาน แต่ยังไม่มีความต้องการหรือไม่มีความพร้อมที่จะ ลงทุนในระยะยาว หรือด้วยปัจจัยอื่นๆ บริษัทฯ จึงได้ทำการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า โดยโครงการ ดังกล่าวของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นแหล่งอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศไทย นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังได้ เล็งเห็นถึงศักยภาพของการพัฒนาโครงการดังกล่าวที่จะสามารถสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อชดเชย รายได้ในส่วนที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของโครงการคอนโดมิเนียมที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการนานกว่าที่ บริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้ได้ บริษัทฯ จึงทำการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าแล้วเสร็จ จำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 300 ล้านบาท และมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการรวม ประมาณ 175 ล้านบาท

วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย นโยบาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

วิสัยทัศน์และพันธกิจ

วิสัยทัศน์

บริษัทฯ มุ่งมั่นจะเป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในใจของผู้บริโภค ด้วยการไม่หยุดยั้งที่จะสร้างสรรค์ และส่งมอบผลิตภัณฑ์ตลอดจนการบริการให้อยู่เหนือความพึงพอใจของลูกค้า

พันธกิจ

- 1) ดูแลใส่ใจลูกค้าให้เปรียบเสมือนหุ้นส่วนชีวิต
- 2) ข้างรักษาและมุ่งมั่นพัฒนาขีดความสามารถของทรัพยากรบุคคลในองค์กรอย่างต่อเนื่อง
- 3) ส่งเสริมความสัมพันธ์ที่ดีอย่างยั่งยืนกับลูกค้า และพันธมิตรทางธุรกิจ
- 4) ตระหนักและให้ความสำคัญต่อการดูแลรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

นโยบายและกลยุทธ์ทางธุรกิจในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ

- 1) การพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโต

บริษัทฯ มีแผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมทั้งอาคารสูง (High Rise) และอาคารเตี้ย (Low Rise) ในหลายพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโต มีความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัย มีสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี ใกล้กับสถานที่สำคัญต่างๆ รวมถึงอยู่ในบริเวณแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลทั้งในปัจจุบันและในอนาคต เช่น บนถนนราชปรารภ ใกล้รถไฟฟ้าสถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ สถานีราชปรารภ บนถนนสุขุมวิท เขตบางรัก ใกล้รถไฟฟ้าสถานีศาลาแดง และรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีสามย่าน หรือบนถนนประชาสารราษฎร์สาย 2 ติดกับรถไฟฟ้าสถานีเตาปูน ซึ่งเป็นสถานีเชื่อมต่อของรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินและสายสีม่วง เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงความต้องการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลางในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพ อันเนื่องมาจากการขยายตัวของจำนวนผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลางในอุตสาหกรรมต่างๆ ที่มีความต้องการพื้นที่สำหรับการประกอบธุรกิจและยังไม่มีความต้องการลงทุนในการก่อสร้างโรงงาน หรือมีข้อจำกัดด้านเงินลงทุน รวมถึงผู้ประกอบการที่ต้องการความยืดหยุ่นในการใช้โรงงานเพื่อประกอบธุรกิจหรือจัดเก็บสินค้าเป็นการชั่วคราว บริษัทฯ จึงมีแผนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งมีการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อมที่ได้มาตรฐาน และมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อย่างครบครัน เช่น นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง เป็นต้น

- 2) การมุ่งสร้างและพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อการเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาว

บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทอาคารสูง (High Rise) หรือประเภทอาคารเตี้ย (Low Rise) และยังมีเป้าหมายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทอื่น นอกเหนือจากคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล หากพบโอกาสทางธุรกิจที่เหมาะสมในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของ บริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีโครงการที่จะขยายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า เพื่อการเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาวและสามารถสร้างรายได้ตลอดจนผลกำไรอย่างต่อเนื่อง เพื่อชดเชยรายได้ในส่วนที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของโครงการคอนโดมิเนียม โดยจะพิจารณาความเป็นไปได้ ความต้องการ และการเติบโตของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมทั้งขนาดเล็กและขนาดกลางเป็นสำคัญ

3) การออกแบบโครงการที่มีแนวคิดและเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่แตกต่างกัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการทั้งภายในและภายนอกอาคาร ที่นอกจากจะมีความสวยงามแล้วยังเพื่อประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่ที่สูงที่สุดสำหรับผู้บริโภค ทั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า ทั้งนี้ ในแต่ละโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ บริษัทฯ จะออกแบบและตกแต่งโครงการให้มีรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวภายใต้แบรนด์ที่แตกต่างกันระหว่างแบรนด์ชีวาทัยและฮอลล์มาร์ค โดยแต่ละแบรนด์จะมีความโดดเด่น นับตั้งแต่แนวคิดของการพัฒนาโครงการ ไปจนถึงรูปแบบโครงสร้างภายนอก การตกแต่งภายใน และพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของอาคารที่แตกต่างกัน โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยในโครงการทั้งหมด

4) การเปิดโอกาสทางธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย

บริษัทฯ มีวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยระดับชั้นนำของประเทศ มีเป้าหมายการเติบโตอย่างต่อเนื่อง สร้างรายได้และความมั่งคั่งให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างมั่นคงและยั่งยืน บริษัทฯ จึงไม่มีนโยบายการประกอบธุรกิจที่จำกัดเฉพาะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเท่านั้น แต่ยังคงพิจารณาโอกาสการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ เช่น โครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น รวมถึงยังเปิดโอกาสพิจารณาการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ รวมทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลอื่นที่อยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เช่น หัวเมืองหรือแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญในภาคต่างๆ ของประเทศ ที่อยู่ในความต้องการของตลาดและมีศักยภาพในการเติบโตและสร้างรายได้ ทั้งนี้ การเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการในแต่ละพื้นที่จะขึ้นอยู่กับปัจจัยที่นำมาพิจารณาเป็นสำคัญ เช่น ความเป็นไปได้ของโครงการ ความต้องการของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ความเหมาะสมในการพัฒนาของพื้นที่นั้นๆ และผลตอบแทนของโครงการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

5) การลงทุนในธุรกิจหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบการอื่น

นอกจากการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากโครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเองแล้วนั้น บริษัทฯ ยังพิจารณาโอกาสในการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการอื่นเป็นผู้พัฒนาหรืออยู่ในระหว่างการพัฒนา จากการประเมินโอกาสและเล็งเห็นศักยภาพในการเติบโตของผลตอบแทนจากการพัฒนาโครงการดังกล่าว ทั้งนี้ การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการอื่นเป็นผู้พัฒนายังเป็นการเพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่บริษัทฯ มีความต้องการ และลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ ทั้งยังเป็นการสร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องและรวดเร็วอีกด้วย

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ประวัติความเป็นมา

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CHEWA”) จัดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2551 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 10 ล้านบาท โดยเป็นการร่วมลงทุนระหว่าง บริษัท ชาติชีวะ จำกัด และ TEE Development Pte Ltd บริษัทในเครือของ TEE Land Ltd ซึ่งได้เล็งเห็นโอกาสการเติบโตและศักยภาพในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยร่วมกัน จึงได้ร่วมก่อตั้งบริษัท ชีวาทัย จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิดที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทุกระดับ

ทั้งนี้ บริษัท ชัดิชีวะ จำกัด ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company) โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นของ บริษัท ชัดิชีวะ จำกัด นำโดยคุณชาติชาย พานิชชีวะ และคุณสมหะทัย พานิชชีวะ มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เช่น โรงแรมและรีสอร์ท มา นานกว่า 10 ปี รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เช่น นิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น และ TEE Development Pte Ltd ประกอบธุรกิจลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นของ TEE Development Pte Ltd อันได้แก่ TEE Land Ltd ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ประเทศสิงคโปร์ และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX Mainboard) (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 8. ข้อมูลสำคัญอื่น หน้า 1) ทั้งนี้ TEE Land Ltd มีการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและการพาณิชย์ในหลายประเทศ เช่น สิงคโปร์ มาเลเซีย ออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์ นอกเหนือจากนั้น TEE Land Ltd รวมถึงกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับ TEE Land Ltd เช่น PBT Engineering Pte Ltd หรือ Trans Equatorial Engineering Pte Ltd ยังมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เช่น การก่อสร้างโรงงาน อุตสาหกรรมรวมถึงการวางระบบประกอบอาคารต่างๆ ภายในโรงงาน เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบระบายอากาศ ระบบการป้องกันอัคคีภัย หรือวิศวกรรมการเดินท่อและตั้งเครื่องสุญญากาศในอาคาร มานานกว่า 10 ปี

โดยในปี 2551 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมโครงการแรกภายใต้ชื่อโครงการชีวาทัย ราชปรารภ ซึ่งเป็นโครงการอาคารพักอาศัยจำนวน 1 อาคาร สูง 26 ชั้น จำนวนทั้งหมด 325 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,350 ล้านบาท บนถนนราชปรารภ จังหวัด กรุงเทพมหานคร ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี และสามารถปิดการขายโครงการได้ในไตรมาส 4 ปี 2557 ทั้งนี้ ภายหลังจากที่บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการดังกล่าว บริษัทฯ จึงได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอื่นๆ ตามมาอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ มีฐานลูกค้ามากขึ้นและได้รับความเชื่อมั่นในฐานะหนึ่งในผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

พัฒนาการที่สำคัญ

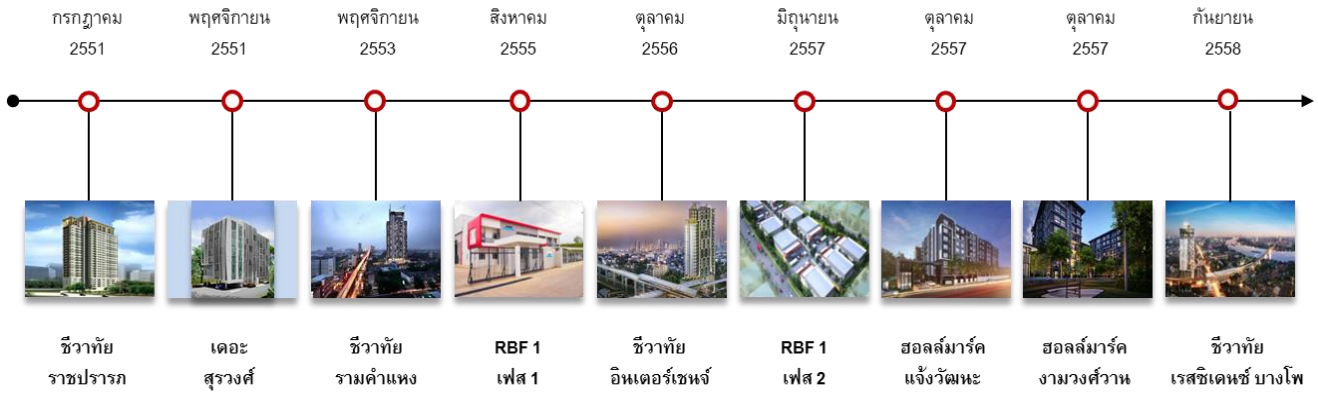
เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
ปี 2551	
มีนาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท ชัดิชีวะ จำกัด และ TEE Development Pte Ltd ร่วมกันก่อตั้งบริษัท ชีวาทัย จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 และร้อยละ 49 ตามลำดับ โดยมีเป้าหมายเพื่อดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิดที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ทั้งในด้านการออกแบบ การบริการ และการบริหารจัดการงานก่อสร้างระดับชั้นนำของประเทศ และเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทุกระดับ
พฤษภาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 10 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
กรกฎาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารสูงโครงการแรกของบริษัทฯ โดยใช้ชื่อว่า “โครงการชีวาทัย ราชปรารภ” ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 26 ชั้น จำนวน 325 ห้อง บนถนนราชปรารภ ใกล้รถไฟฟ้าสถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิและรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ สถานีราชปรารภ

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
พฤศจิกายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ดำเนินการจัดตั้งบริษัท ชีวทัศน์ ฮัฟ ซูน จำกัด โดยเป็นการร่วมทุนกับบริษัท ยูไนเต็ดมอเตอร์เวสต์ (สยาม) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท ในสัดส่วนการถือหุ้นเท่ากันที่ร้อยละ 50 โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ในนาม "เดอะ สุรวงศ์" บริษัท เปิดตัวโครงการเดอะ สุรวงศ์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุด คอนโดมิเนียมเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเป็นโครงการประเภทอาคารเดี่ยว (Low Rise) สูง 8 ชั้น จำนวน 52 ห้อง ตั้งอยู่บนถนนสุรวงศ์ เขตบางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร ภายใต้บริษัท ชีวทัศน์ ฮัฟ ซูน จำกัด
ปี 2553	
พฤศจิกายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เปิดตัวโครงการชีวทัศน์ รามคำแหง บนถนนรามคำแหง เพิ่มอีกหนึ่ง โครงการ ใกล้กับทางยกระดับรามคำแหง-พระรามเก้า ซึ่งเป็นโครงการ คอนโดมิเนียมสูง 33 ชั้น จำนวน 535 ห้อง
ปี 2555	
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เริ่มพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories) โดยเปิดตัวโครงการแรกในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ บนถนนทางหลวง หมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง โครงการ 1 เฟส 1 จำนวน 5 ยูนิต
ปี 2556	
มกราคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท ได้ขายเงินลงทุนใน บริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเมนทอล เทคโนโลยี จำกัด ("GETCO") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ให้แก่บริษัท ซาติชีวะ จำกัด และ TEE Resources Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน กับบริษัท (โปรดดูรายละเอียดความสัมพันธ์ในส่วนที่ 2.2.14 รายการ ระหว่างกัน หน้า 1) ในราคา 240.00 ล้านบาท ทั้งนี้ การขายเงินลงทุน ดังกล่าวเป็นการปรับโครงสร้างของบริษัท เพื่อมุ่งเน้นการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ GETCO เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทที่ เกี่ยวข้องกัน
มิถุนายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เข้าร่วมเป็นสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย เพื่อรับทราบข่าวสารและ ข้อมูลที่สำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผ่านการอบรม สัมมนา จัดหมาย อิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ
ตุลาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เข้าซื้อกิจการจากบริษัท โรจน์รัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด พร้อมเข้า ดำเนินการพัฒนาโครงการ "โครอส พอยท์" ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่าง การพัฒนาในทันที ปรับเปลี่ยนชื่อเป็นแบรนด์ใหม่ชื่อ โครงการชีวทัศน์ อินเตอร์เนชั่น ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมโครงการที่ 4 ของบริษัท และเปลี่ยนชื่อ

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
	บริษัท โรจันรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด เพื่อเป็นผู้พัฒนาโครงการโดยตรง ถือหุ้นโดยบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยโครงการชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 26 ชั้น จำนวน 279 ห้อง ตั้งอยู่บนถนนประชาราษฎร์สาย 2 เขตบางซื่อ จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ธันวาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 200 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 240 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า
ปี 2557	
มิถุนายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ได้เปิดตัวโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า โครงการ 1 เฟส 2 เพิ่มเติมอีก จำนวน 5 หน่วย ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ บนถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมายางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
ตุลาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เปิดตัวโครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทอาคารเตี้ย (Low Rise) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รวม 427 ห้อง บนถนนปากเกร็ด-แจ้งวัฒนะ จังหวัดนนทบุรี บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เข้าซื้อโครงการดีซิโอ (Dzio) จากบริษัท อร์ตา จำกัด พร้อมเข้าดำเนินการพัฒนาที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาต่อ และเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทอาคารเตี้ย (Low Rise) สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร รวม 792 ห้อง บนถนนงามวงศ์วาน-บางเขน จังหวัดนนทบุรี อยู่ภายใต้การบริหารจัดการและพัฒนาโครงการโดยบริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด บริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อที่ดินเพิ่มเติมในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ จังหวัดระยอง จำนวน 13 ไร่ เพื่อพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า โครงการ 2 อีกจำนวน 4 หน่วยเพิ่มเติม
พฤศจิกายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ ซึ่งจะพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High Rise) สูง 24 ชั้น จำนวน 172 ห้อง ตั้งอยู่บนถนนประชาราษฎร์สาย 2 จังหวัด กรุงเทพมหานคร โดยมีกำหนดการเริ่มเปิดจำหน่ายในเดือนกันยายน ปี 2558
ปี 2558	
มกราคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ได้รับ ISO 9001-2008 (Provision of Sale & Real Estate Services) สำหรับด้านระบบการควบคุมคุณภาพ
กุมภาพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เข้าร่วมเป็นสมาชิกหอการค้าไทย-อังกฤษ โดยมีวัตถุประสงค์การเข้าร่วมเพื่อเพิ่มช่องทางการประชาสัมพันธ์ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เข้ากับสมาชิกรายอื่นๆ ของหอการค้าไทย-อังกฤษ และเป็นการสร้างเครือข่ายและ

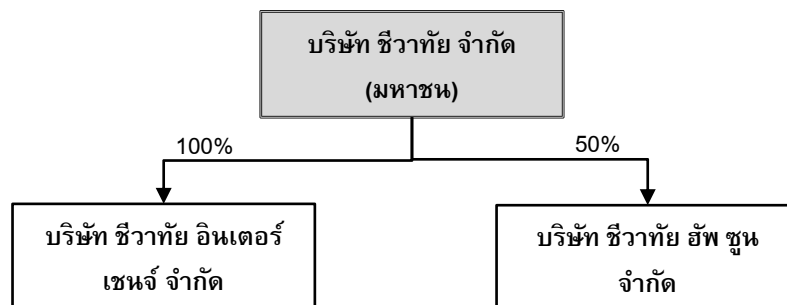
เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
	พันธมิตรทางธุรกิจให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น
เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เข้าร่วมเป็นสมาชิกหอการค้าไทย-เยอรมัน โดยมีวัตถุประสงค์การเข้าร่วมเพื่อเพิ่มช่องทางการประชาสัมพันธ์ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เข้ากับสมาชิกรายอื่นๆ ของหอการค้าไทย-เยอรมัน และเป็นการสร้างเครือข่ายและพันธมิตรทางธุรกิจให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2558 เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ จากหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากจำนวน 240 ล้านบาท เป็นจำนวน 580 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 340 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยแบ่งเป็นการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซาติชีวะ จำกัด และ TEE Development Pte Ltd จำนวน 108 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 348 ล้านบาท และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 232 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เพื่อสนับสนุนโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าโครงการ 1 เฟส 2 ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ บนถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร อำเภอลาดกระบัง จังหวัดระยอง
กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เริ่มก่อสร้างและเปิดตัวโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High Rise) สูง 24 ชั้น จำนวน 172 ห้อง ตั้งอยู่บนถนนประชาราษฎร์สาย 2 และคาดว่าจะแล้วเสร็จเดือนมิถุนายน ปี 2560 บริษัทฯ เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งมีขนาด 15 ไร่ 2 งาน 36 ตร.วา กับบุคคลภายนอก เพื่อพิจารณาพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดจำนวน 81 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนรังสิต-นครนายก จังหวัดปทุมธานี (รังสิตคลอง 1)
ตุลาคม	<ul style="list-style-type: none"> จากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2558 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 232 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 580 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วแต่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายรวมจำนวน 232 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
	<p>คงเหลือเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 348 ล้านบาท</p> <ul style="list-style-type: none"> - เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากจำนวน 348 ล้านบาท เป็นจำนวน 905 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 557 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยแบ่งเป็นการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ชาดิชีวะ จำกัด และ TEE Development Pte Ltd จำนวน 240 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 317 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก • บริษัทฯ เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งมีขนาด 4 ไร่ 0 งาน 36 ตร.วา กับ นางสาวศิริลักษณ์ พานิชชีวะและนางสาวศิริวรรณ พานิชชีวะ เพื่อพิจารณาพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High Rise) บนถนนเพชรเกษม จังหวัดกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ บุคคลทั้ง 2 ไม่เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ (อ้างอิงนิยามบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 17/2551) เนื่องจากเป็นบุตรของลุงของนายชาดิชีวะ พานิชชีวะ
ธันวาคม	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ภายใต้ชื่อโครงการชีวารมย์ เรสซิเดนซ์ จำนวน 81 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนรังสิต-นครนายก จังหวัดปทุมธานี (รังสิตคลอง 1) ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการปรับปรุงสภาพที่ดินเพื่อให้มีความเหมาะสมกับการก่อสร้าง
ปี 2559	
กุมภาพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> • จากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 417 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 905 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วแต่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายรวมจำนวน 417 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คงเหลือเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 488 ล้านบาท - เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากจำนวน 488 ล้านบาท เป็นจำนวน 750 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 262 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 262 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก



แผนภาพแสดงวันที่เปิดขายโครงการต่างๆ อย่างเป็นทางการ

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



หมายเหตุ บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และ บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด เป็นบริษัทร่วมของบริษัทฯ

ทั้งนี้ รายละเอียดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ มีดังนี้

บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ จำกัด

บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ จำกัด (“ชีวาทัย อินเตอร์เซนจ์”) จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2554 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 100 ล้านบาท สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1168/80 อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ ชั้น 27 ถนนติตติ ถนนพระรามที่ 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร ชีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียม โดยปัจจุบัน ชีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 2 โครงการ ดำเนินการภายใต้ชื่อโครงการชีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High Rise) ตั้งอยู่บนถนนประชาราษฎร์สาย 2 แขวงเตาปูน เขตบางซื่อ จังหวัด กรุงเทพมหานคร ติดกับโครงการรถไฟฟ้าสถานีเตาปูน ซึ่งเป็นสถานีเชื่อมต่อของรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินและสายสีม่วง และดำเนินการภายใต้ชื่อโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมอาคารเตี้ย (Low Rise) สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร ตั้งอยู่บนถนนงามวงศ์วาน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี

ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือหุ้นใน ชีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ จำนวน 999,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของชีวาทัย อินเตอร์เซนจ์

บริษัท ชีวาทัย อีพ ชูณ จำกัด

บริษัท ชีวาทัย อีพ ชูณ จำกัด (“ชีวาทัย อีพ ชูณ”) จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2551 ปัจจุบัน มีทุนจดทะเบียนจำนวน 168 ล้านบาท สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1168/80 อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ ชั้น 27 ถนนติวานนท์ ถนนพระรามที่ 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร ชีวาทัย อีพ ชูณ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมอาคารเตี้ย (Low Rise) โดยปัจจุบัน ชีวาทัย อีพ ชูณ มีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ในระหว่างการขายจำนวน 1 โครงการ ดำเนินการภายใต้ชื่อโครงการเดอะ สุรวงศ์ ตั้งอยู่บนถนนสุรวงศ์ เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือหุ้นใน ชีวาทัย อีพ ชูณ จำนวน 389,999 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของชีวาทัย อีพ ชูณ

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการประกอบธุรกิจใน 2 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ทั้งนี้ สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ มีการพัฒนาในปัจจุบันจะเป็นโครงการประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียมทั้งหมด ทั้งโครงการคอนโดมิเนียมประเภทอาคารสูง (High Rise) และประเภทอาคารเตี้ย (Low Rise) ซึ่งในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล ในทำเลหรือเขตชุมชนที่มีศักยภาพและมีการคมนาคมสะดวก โดยจะเน้นทำเลที่อยู่ในแนวถนนสายหลัก สะดวกต่อการเดินทาง ใกล้ทางด่วน หรือตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต และยังมุ่งเน้นทำเลที่มีสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อสร้างทางเลือกใหม่ให้แก่ผู้ที่ต้องการใช้ชีวิตอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี และสะดวกต่อการเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงศักยภาพและโอกาสทางธุรกิจจากความต้องการของตลาดสำหรับนักลงทุนหรือผู้ประกอบการในธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลาง ทั้งผู้ประกอบการไทยและต่างชาติ ที่มีความต้องการก่อตั้งโรงงานเพื่อประกอบกิจการ แต่ยังไม่มีความต้องการหรือไม่มีความพร้อมที่จะลงทุนในระยะยาว หรือด้วยปัจจัยอื่นๆ บริษัทฯ จึงได้ทำการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเพื่อตอบสนองความต้องการดังกล่าว โดยโครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นแหล่งอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศไทย

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขาย จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ โครงการเดอะ สุรวงศ์ โครงการชีวทัศน์ รามคำแหง และโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน โครงการชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต และโครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 5,830 ล้านบาท โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ บางโพ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,040 ล้านบาท และโครงการในอนาคต จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ และโครงการชีวทัศน์ เพชรเกษม 27 มูลค่าโครงการประมาณ 2,147 ล้านบาท และบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าแล้วเสร็จ จำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 300 ล้านบาท และมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 175 ล้านบาท

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมแบ่งตามประเภทกลุ่มธุรกิจสำหรับปี 2555-2558 สามารถแสดงดังนี้

ประเภทรายได้	ม.ค.-ธ.ค. 2555		ม.ค.-ธ.ค. 2556		ม.ค.-ธ.ค. 2557		ม.ค.-ธ.ค. 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	349.18	77.56	647.57	98.02	413.29	91.88	1,401.58	98.02
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ*	0.00	0.00	5.45	0.83	14.52	3.23	13.54	0.95
รายได้จากการให้บริการ	95.21	21.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมรายได้หลัก	444.40	98.71	653.03	98.84	427.82	95.11	1,415.12	98.96
รายได้อื่น**	5.81	1.29	7.65	1.16	21.99	4.89	14.82	1.04
รวมรายได้ทั้งหมด	450.21	100.00	660.68	100.00	449.81	100.00	1,429.94	100.00

หมายเหตุ * ในปี 2555 บริษัทฯ ยังไม่ได้เริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า และเริ่มรับรู้รายได้จากผู้เช่ารายแรกในเดือนมิถุนายน ปี 2556

** รายได้อื่นประกอบด้วยกำไรจากการต่อรองราคาซื้อ กำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

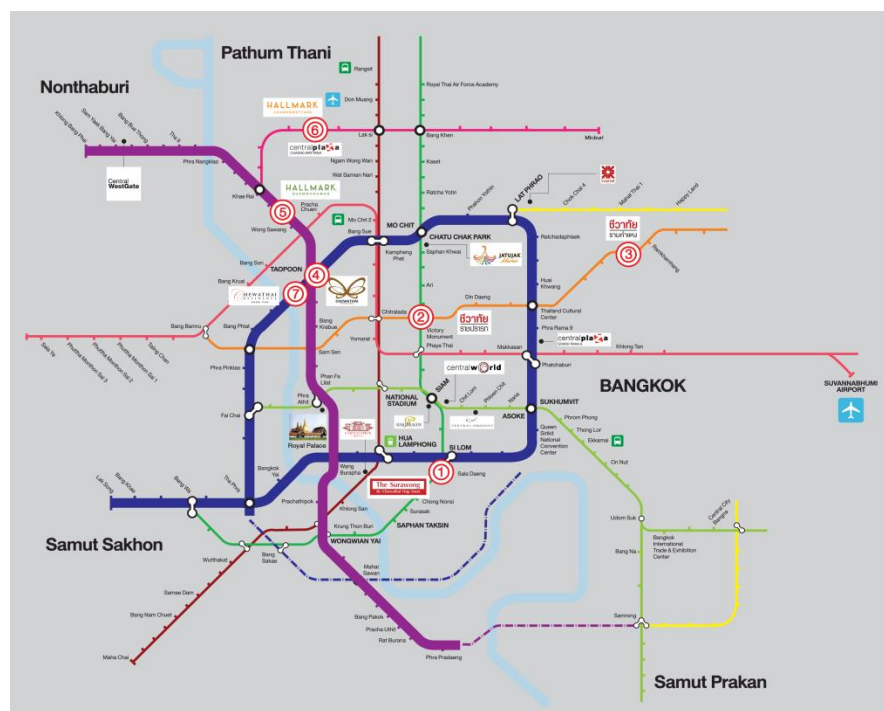
ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ปัจจุบันโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ มีการพัฒนาเป็นโครงการประเภทอาคารชุด คอนโดมิเนียมทั้งหมด จำนวน 7 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 6,870 ล้านบาท ซึ่งอยู่ภายใต้ การดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย กล่าวคือ บริษัท ชีวทัศน์ อีพ ซูน จำกัด ("ชีวทัศน์ อีพ ซูน") และบริษัท ชีวทัศน์ อินเตอร์เนชั่น จำกัด ("ชีวทัศน์ อินเตอร์เนชั่น") โดยชีวทัศน์ อีพ ซูน เป็นผู้พัฒนา โครงการเดอะ สุรวงศ์ เพียงโครงการเดียว และ ชีวทัศน์ อินเตอร์เนชั่น เป็นผู้พัฒนาโครงการชีวทัศน์ อินเตอร์เนชั่น และโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน นอกเหนือจากนั้นจะเป็นโครงการที่พัฒนาและ ดำเนินการโดยบริษัทฯ ทั้งหมด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเกณฑ์ในการเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการของบริษัท โดยพิจารณาจาก แนวโน้มสถานะตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้ง ความต้องการของผู้บริโภค กลุ่มลูกค้า เป้าหมาย และความเหมาะสมของระดับราคา โดยในปัจจุบัน โครงการของบริษัท ที่มีการพัฒนาแล้ว นั้น จะเป็นโครงการที่มีราคาในระดับปานกลางจนถึงราคาในระดับสูง ซึ่งมีระดับราคาเฉลี่ยที่แตกต่างกันไป ตามทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงระดับราคาของผู้ประกอบการที่ พัฒนาโครงการในระดับเดียวกันในระยะที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งเกณฑ์ในการพิจารณาดังกล่าวมี วัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการได้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและตรงตามความ ต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับปี 2555 ปี 2556 ปี 2557 และ ปี 2558 จำนวน 349.18 ล้านบาท 647.57 ล้านบาท 413.29 ล้านบาท และ 1,401.58 ล้านบาทตามลำดับ

ทำเลที่ตั้งของโครงการปัจจุบันของบริษัท บนแผนผังโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ สามารถแสดงได้ โดยแผนภาพดังนี้



รายละเอียดโครงการแต่ละโครงการสามารถสรุปได้ดังนี้

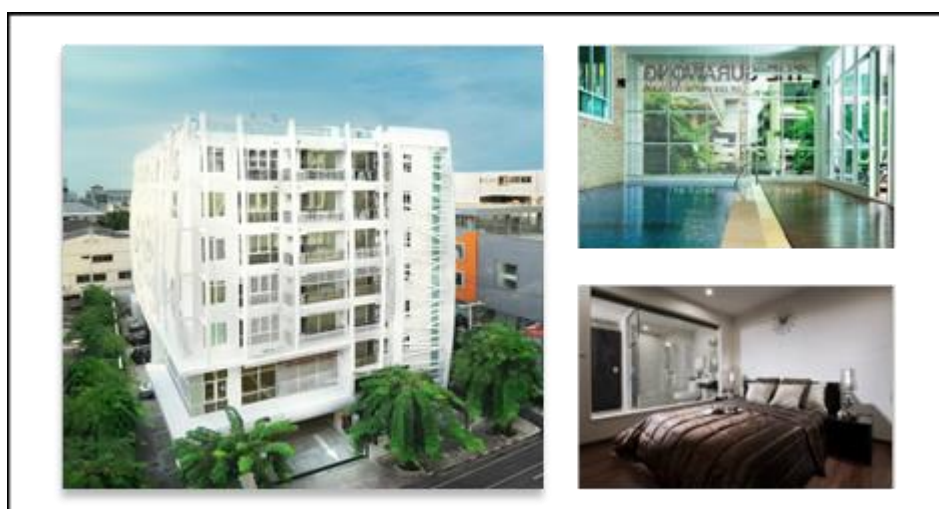
1. โครงการชีวาทัย ราชปรารภ



รายละเอียดโครงการชีวาทัย ราชปรารภ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
ชื่อโครงการ	ชีวาทัย ราชปรารภ
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนราชปรารภ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	2 ไร่ 0 งาน 90 ตร.วา
พื้นที่ขาย	17,039 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย 1 อาคาร สูง 26 ชั้น
จุดเด่นของโครงการ	โครงการตั้งอยู่บนทำเลซึ่งใกล้รถไฟฟ้าสถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ เพียง 800 เมตร ห่างจากรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ สถานีราชปรารภ 700 เมตร และใช้เวลา 15 นาที สำหรับการเดินทางสู่แยกราชประสงค์
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,350 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	90,000 บาท
จำนวนห้องพัก	ห้องพักอาศัย จำนวน 325 ยูนิต
ชนิดของห้องพัก	<ul style="list-style-type: none"> 1 ห้องนอน ขนาด 33-35 ตร.ม. จำนวน 94 ยูนิต 2 ห้องนอน ขนาด 45, 47, 50, 55, 61 และ 72 ตร.ม. จำนวน 223 ยูนิต

รายละเอียดโครงการชีวาทัย ราชปรารภ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
ชนิดของห้องพัก	<ul style="list-style-type: none"> 3 ห้องนอน ขนาด 114 และ 146 ตร.ม. จำนวน 6 ยูนิต เพนท์เฮาส์ (ดูเพล็กซ์) ขนาด 315 และ 325 ตร.ม. จำนวน 2 ยูนิต
การใช้ประโยชน์	ชั้น 1 : โถงต้อนรับ พื้นที่จอดรถ สวนหย่อม ชั้น 2-5 : พื้นที่จอดรถ ชั้น 6 : สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องซักผ้า ชั้น 6-26 : ห้องพักอาศัย
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	แพทย์และบุคลากรที่ทำงานในโรงพยาบาลและพนักงานบริษัทที่ทำงานในบริเวณอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิและบริเวณใกล้เคียง
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างในเดือนเมษายน ปี 2552 และแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม ปี 2554
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ พร้อมอยู่
จำนวนยูนิตที่ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว	323 ยูนิต
ความคืบหน้าในการขาย	ยอดที่ทำสัญญาแล้วร้อยละ 99 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
สัดส่วนการรับรู้รายได้	ร้อยละ 98 ของมูลค่าโครงการ
โครงการของผู้ประกอบการรายอื่นในบริเวณเดียวกัน	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ เดอะ คอมพลีท ราชปรารภ โดย บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) โครงการ เดอะ แคมป์ดอล โดย บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด โครงการ ไอดีโอ เวอร์ฟ ราชปรารภ โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โครงการ เอ็ม พญาไท โดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โครงการ สุภาลัย อีลิท โดยบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)

2. โครงการเดอะ สุรวงศ์

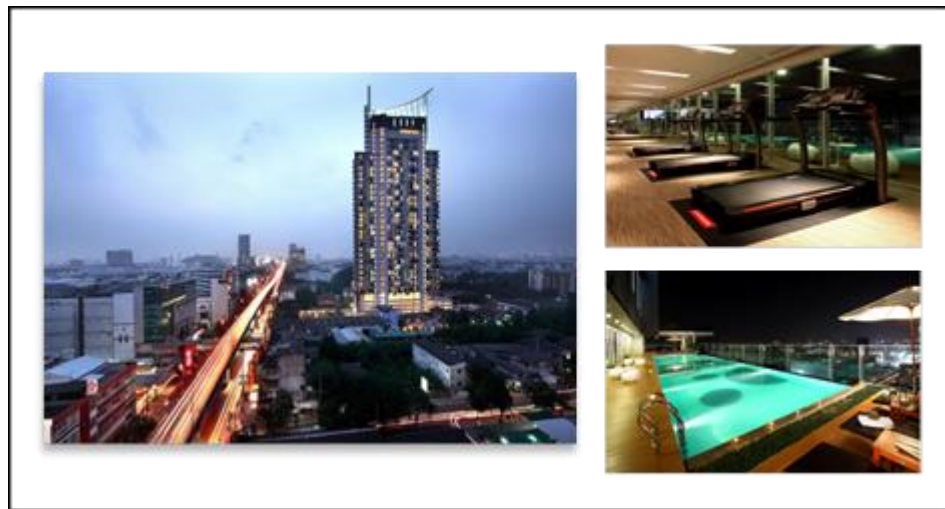


รายละเอียดโครงการเดอะ สุรวงศ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
ชื่อโครงการ	เดอะ สุรวงศ์
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวทัศน์ ออฟฟิศ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสุรวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
	
พื้นที่โครงการ	0 ไร่ 2 งาน 40 ตร.วา
พื้นที่ขาย	2,774 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย 1 อาคาร สูง 8 ชั้น
จุดเด่นของโครงการ	โครงการกรรมสิทธิ์บนถนนสุรวงศ์ โดยมีระยะทางเพียง 600 เมตร จากรถไฟฟ้าสถานีศาลาแดง ใกล้รถไฟฟ้าใต้ดินสถานีสามย่าน สะดวกต่อการเดินทางไปยังสถานที่ที่อยู่ใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร ไม่ว่าจะเป็นศูนย์การค้า โรงพยาบาล สถาบันการศึกษา สถานบันเทิงและโรงพยาบาลหลายแห่ง
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	350 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	125,000 บาท
จำนวนห้องพัก	ห้องพักอาศัย จำนวน 52 ยูนิต
ชนิดของห้องพัก	<ul style="list-style-type: none"> 1 ห้องนอน ขนาด 40, 45 และ 47 ตร.ม. จำนวน 32 ยูนิต 2 ห้องนอน ขนาด 53, 66, 70, 74 และ 79 ตร.ม. จำนวน 21 ยูนิต
การใช้ประโยชน์	ชั้น 1 : โถงต้อนรับ พื้นที่จอดรถ ชั้น 2 : สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ชั้น 2-8 : ห้องพักอาศัย
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ผู้บริหารระดับสูงและพนักงานบริษัทที่ทำงานในย่านถนนสีลมและสาทร หรือแพทย์และบุคลากรที่ทำงานในโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างในเดือนมีนาคม ปี 2552 และแล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2553
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ พร้อมอยู่
จำนวนยูนิตที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	41 ยูนิต
ความคืบหน้าในการขาย	ยอดที่ทำสัญญาแล้วร้อยละ 79 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
สัดส่วนการรับรู้รายได้	ร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ
จำนวนยูนิตที่มีการให้เช่า	3 ยูนิต
โครงการของผู้ประกอบการรายอื่นในบริเวณเดียวกัน	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ เอ็ม สยาม โดยบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โครงการ วิช แอท สามย่าน โดยบริษัท สยามนิวตริ จำกัด โครงการ ไซมิส สุรวงศ์ โดยบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด โครงการ ไอดีโอ คิว จุฬา สามย่าน โดยบริษัท อนันดา ดีเวล

รายละเอียดโครงการเดอะ สุรวงศ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
	ลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ ณ วันที่ 31 มกราคม 2559 บริษัทฯ ได้จำหน่ายห้องชุดของโครงการเดอะ สุรวงศ์ที่เหลือจำนวน 11 ยูนิตทั้งหมดให้กับ More Global Holdings Pte. Ltd. ซึ่งมีวัตถุประสงค์การซื้อห้องชุดเพื่อการลงทุน โดยมีกำหนดการชำระเงินตามสัญญาภายในเดือนมกราคม มีนาคม และมีกุมภาพันธ์ ที่ประมาณร้อยละ 3 ร้อยละ 4.5 และร้อยละ 7.5 ของมูลค่าห้องทั้งหมดตามลำดับ และกำหนดโอนกรรมสิทธิ์และชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนกันยายน 2559

3. โครงการชีวาทัย รมคำแหง



รายละเอียดโครงการชีวาทัย รมคำแหง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
ชื่อโครงการ	ชีวาทัย รมคำแหง
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	3 ไร่ 3 งาน 32 ตร.ว
พื้นที่ขาย	17,054 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย 1 อาคาร สูง 33 ชั้น
จุดเด่นของโครงการ	คอนโดมิเนียมอาคารสูงบนถนนรามคำแหง ทุกห้องเปิดกว้างด้วยการตกแต่งด้วยกระจกเต็มบานชนเพดานสูง เพื่อการชมวิวเมืองได้เต็มที่ โครงการตั้งอยู่ตรงกันข้ามกับโรงพยาบาลรามคำแหง และห่างจาก

รายละเอียดโครงการชีวทัศน์ ราคาค่าแห่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
	ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์บางกะปิซึ่งเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่เพียง 1.5 กิโลเมตร ใกล้รถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ สถานีหัวหมาก และรองรับรถไฟฟ้าสายสีส้มในอนาคตอันใกล้
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,100 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	75,000 บาท
จำนวนห้องพัก	ห้องพักอาศัย จำนวน 535 ยูนิต
ชนิดของห้องพัก	<ul style="list-style-type: none"> 1 ห้องนอน ขนาด 30 และ 35 ตร.ม. จำนวน 523 ยูนิต 2 ห้องนอน ขนาด 58, 60, 70 และ 72 ตร.ม. จำนวน 12 ยูนิต
การใช้ประโยชน์	ชั้น 1 : โถงต้อนรับ พื้นที่จอดรถ สวนหย่อม ชั้น M-5 : พื้นที่จอดรถ ชั้น 6-32 : ห้องพักอาศัย ชั้น 33 : สระว่ายน้ำระบบเกลือและห้องออกกำลังกายที่สามารถมองเห็นวิวได้กว้าง ห้องเซาว์นาและห้องอบไอน้ำ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มผู้อาศัยที่อยู่ในวัยทำงาน โดยเฉพาะในย่านถนนรามคำแหง เขต บางกะปิ หรือถนนลาดพร้าว รวมถึงนักเรียนนักศึกษาในสถานศึกษาที่อยู่ใกล้เคียงหลายสถาบัน
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างในเดือนมิถุนายน ปี 2554 และแล้วเสร็จในเดือน กรกฎาคม ปี 2556
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ พร้อมอยู่
จำนวนยูนิตที่ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว	499 ยูนิต
ความคืบหน้าในการขาย	ยอดที่ทำสัญญาแล้วร้อยละ 93 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
สัดส่วนการรับรู้รายได้	ร้อยละ 92 ของมูลค่าโครงการ
จำนวนยูนิตที่มีการให้เช่า	3 ยูนิต
โครงการของผู้ประกอบการรายอื่นในบริเวณเดียวกัน	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ ยู ดีไลท์ @ หัวหมาก สเตชั่น โดย บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โครงการ ดี คอนโด พระราม 9 โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) โครงการ แบงก์คอก ฮอไรซอน ราคาค่าแห่ง โดย บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) โครงการ เดอะเบส พระราม 9 โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) โครงการ ลิฟวิ่งเนสท์ ราคาค่าแห่ง โดยบริษัท ฮิวแมนเนสท์ จำกัด

4. โครงการชีวาทัย อินเตอร์เซนด์



รายละเอียดโครงการชีวาทัย อินเตอร์เซนด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
ชื่อโครงการ	ชีวาทัย อินเตอร์เซนด์
ชื่อเดิม	โครงการ ครอส พอยท์ ซึ่งบริษัท ได้เข้าซื้อกิจการจากบริษัท โรจน์ รัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการชีวาทัย อินเตอร์เซนด์
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เซนด์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนประชาสารราษฎร์สาย 2 แขวงเตาปูน เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	1 ไร่ 3 งาน 12.5 ตร.วา
พื้นที่ขาย	10,353 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย 1 อาคาร สูง 26 ชั้น
จุดเด่นของโครงการ	เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ติดกับรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีเตาปูน ซึ่งเป็นสถานีเชื่อมระหว่างรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินและรถไฟฟ้าสายสีม่วง ใกล้กับโมเดิร์นเทรดหลายแห่งและรัฐสภาแห่งใหม่
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,050 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	110,000 บาท
จำนวนห้องพัก	ห้องพักอาศัย จำนวน 279 ยูนิต
ชนิดของห้องพัก	<ul style="list-style-type: none"> 1 ห้องนอน ขนาด 26-40 ตร.ม. จำนวน 202 ยูนิต 2 ห้องนอน ขนาด 51-67 ตร.ม. จำนวน 74 ยูนิต 3 ห้องนอน ขนาด 85 ตร.ม. จำนวน 3 ยูนิต
การใช้ประโยชน์	ชั้น G : โถงต้อนรับ ชั้น 1-5: พื้นที่จอดรถ

รายละเอียดโครงการชีวาทัย อินเตอร์เซนด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
	ชั้น 6 : สระว่ายน้ำระบบเกลือ สวนหย่อม ห้องออกกำลังกาย และ ศูนย์ธุรกิจ ชั้น 6-26 : ห้องพักอาศัย
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มผู้อาศัยที่ทำงานในบริเวณเขตบางซื่อ รวมถึงนักลงทุนที่สนใจการลงทุนในโครงการตามแนวสถานีรถไฟฟ้า
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างในเดือนพฤศจิกายน ปี 2556 และแล้วเสร็จในเดือน ธันวาคม ปี 2558
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ พร้อมอยู่
จำนวนยูนิตที่ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว	228 ยูนิต
ความคืบหน้าในการขาย	ยอดที่ทำสัญญาแล้วร้อยละ 82 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
สัดส่วนการรับรู้รายได้	ร้อยละ 33 ของมูลค่าโครงการ
โครงการของผู้ประกอบการรายอื่นในบริเวณเดียวกัน	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ เดอะทรี อินเตอร์เซนด์ โดยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โครงการ 333 ริเวอร์ไซด์ โดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) โครงการ ยู ดีไลต์ 2 @ บางซื่อ สเตชั่น โดย บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โครงการ ยู ดีไลต์ 3 @ บางซื่อ สเตชั่น โดย บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โครงการ ไอดีโอ โมบี วงศ์สว่าง – อินเตอร์เซนด์ โดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โครงการ ริช พาร์ค โดย บริษัท ริชชี เฟส 2002 จำกัด (มหาชน)

5. โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ



รายละเอียดโครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
ชื่อโครงการ	ฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ

รายละเอียดโครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนปากเกร็ด-แจ้งวัฒนะ 17 อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	3 ไร่ 1 งาน 75 ตร.ว
พื้นที่ขาย	13,193 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย 2 อาคาร สูง 8 ชั้น
จุดเด่นของโครงการ	ใกล้ศูนย์การค้าเซ็นทรัลแจ้งวัฒนะด้วยระยะทางเพียง 500 เมตร และโรงพยาบาลเวลด์เมดิคอลเซ็นเตอร์ และมีระยะทาง 1.8 กิโลเมตรจากทางด่วนแจ้งวัฒนะ ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู ซึ่งสามารถเดินทางเชื่อมต่อไปยังสถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง ใกล้กับโมเดิร์นเทรดต่างๆ อีกทั้งยังเดินทางสะดวกไปยังอิมแพ็คอารีนา เมืองทองธานี
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	780 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	65,000 บาท
จำนวนห้องพัก	ห้องพักอาศัย จำนวน 427 ยูนิต
ชนิดของห้องพัก	<ul style="list-style-type: none"> ห้องสตูดิโอ ขนาด 24 ตร.ม. จำนวน 21 ยูนิต 1 ห้องนอน ขนาด 28-39 ตร.ม. จำนวน 392 ยูนิต 2 ห้องนอน ขนาด 48 ตร.ม. จำนวน 14 ยูนิต
การใช้ประโยชน์	<p>สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง</p> <ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ลือบบี่ส่วนกลาง ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ห้องสันทนาการ สวนหย่อมและสถานที่พักผ่อนกลางแจ้ง
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มผู้อาศัยที่อยู่ในวัยทำงาน พนักงานบริษัท ข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่ทำงานในศูนย์ราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือบริษัทเอกชน บนถนนแจ้งวัฒนะ อำเภอปากเกร็ด และเขตดอนเมืองฝั่งตะวันตก และพื้นที่บริเวณใกล้เคียง
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างในเดือนพฤศจิกายน ปี 2557 และแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม ปี 2558
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ พร้อมอยู่
จำนวนยูนิตที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว	223 ยูนิต
ความคืบหน้าในการขาย	ยอดที่ทำสัญญาแล้วร้อยละ 52 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
สัดส่วนการรับรู้รายได้	ร้อยละ 32 ของมูลค่าโครงการ

รายละเอียดโครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
โครงการของผู้ประกอบการรายอื่นในบริเวณเดียวกัน	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ ชัมเมอร์ การ์เด็นท์ โดยบริษัท วินชม จำกัด โครงการ เรย์ล โดยบริษัท โนเบิล จำกัด (มหาชน) โครงการ สุภาลัย ลอฟท์ แจ้งวัฒนะ โดยบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) โครงการ สุภาลัย วิสต้า ปากเกร็ด โดยบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) โครงการ เดอะเบส แจ้งวัฒนะ โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

6. โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน



รายละเอียดโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
ชื่อโครงการ	ฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน
ชื่อเดิม	โครงการ ดีซีโอ ซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าซื้อโครงการจากบริษัท อรดา จำกัด และเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวทัศน์ อินเตอร์เนชั่น จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยดวงมณี ตำบลบางเขน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	7 ไร่ 0 งาน 70.5 ตร.วา
พื้นที่ขาย	23,265 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย 4 อาคาร สูง 8 ชั้น

รายละเอียดโครงการฮอเทลส์มาร์ค งามวงศ์วาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
จุดเด่นของโครงการ	คอนโดมิเนียมสไตล์รีสอร์ทที่มีแนวคิดในการออกแบบภูมิทัศน์ที่ล้อมรอบด้วยธรรมชาติพื้นที่สีเขียว ซึ่งตั้งอยู่ถัดจากกระทรวงสาธารณสุข ใกล้ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ งามวงศ์วาน ใกล้กับรถไฟฟ้าสายสีม่วง 2 สถานี ได้แก่ สถานีติวานนท์และสถานีกระทรวงสาธารณสุข และ 1 กิโลเมตรจากจุดขึ้นลงทางด่วนงามวงศ์วาน
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,200 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	65,000 บาท
จำนวนห้องพัก	ห้องพักอาศัย จำนวน 792 ยูนิต
ชนิดของห้องพัก	<ul style="list-style-type: none"> 1 ห้องนอน ขนาด 24-31 ตร.ม จำนวน 711 ยูนิต 2 ห้องนอน ขนาด 37-49 ตร.ม. จำนวน 81 ยูนิต
การใช้ประโยชน์	<p>สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง</p> <ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ลือบบบี้ คลับเฮ้าส์ส่วนกลาง ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ถนนลู่วิ่งภายในโครงการ สวนหย่อมและสถานที่พักผ่อนกลางแจ้ง
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มผู้อาศัยที่ทำงานบริษัทหรือข้าราชการที่ทำงานในศูนย์ราชการต่างๆ ในย่านถนนงามวงศ์วาน จังหวัดนนทบุรี
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างในเดือนมกราคม ปี 2557 และแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม ปี 2558
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ พร้อมอยู่
จำนวนยูนิตที่ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว	416 ยูนิต
ความคืบหน้าในการขาย	ยอดที่ทำสัญญาแล้วร้อยละ 53 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
สัดส่วนการรับรู้รายได้	ร้อยละ 44 ของมูลค่าโครงการ
โครงการของผู้ประกอบการรายอื่นในบริเวณเดียวกัน	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ ศุภาลย์ วิสตา แยกติวานนท์ โดยบริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน) โครงการ แบงค์คอก ฮอไรซอน ติวานนท์ โดยบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) โครงการ ไอ คอนโด งามวงศ์วาน 2 โดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) โครงการ นีโอดิง อิลล์ โดยบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โครงการ เดอะ ทรัสต์ คอนโด โดยบริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

7. โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ



รายละเอียดโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
ชื่อโครงการ	ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนพระราชารัฐร์ สาย 2 แขวงเตาปูน เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	1 ไร่ 1 งาน 91 ตร.วา
พื้นที่ขาย	8,356 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย 1 อาคาร สูง 24 ชั้น
จุดเด่นของโครงการ	ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน สถานีบางโพ เพียง 100 เมตร มีความเป็นส่วนตัว ด้วยจำนวนห้องที่น้อยและพื้นที่จอดรถ กว้างร้อยละ 80
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,040 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	120,000 บาท
จำนวนห้องพัก	ห้องพักอาศัย จำนวน 172 ยูนิต
ชนิดของห้องพัก	<ul style="list-style-type: none"> 1 ห้องนอน ขนาด 34-49 ตร.ม. จำนวน 136 ยูนิต 2 ห้องนอน ขนาด 68-79 ตร.ม. จำนวน 34 ยูนิต 3 ห้องนอน ขนาด 96 และ 116ตร.ม. จำนวน 2 ยูนิต
การใช้ประโยชน์	ชั้น 1-6 : พื้นที่ลือบบ พื้นที่จอดรถ ชั้น 7-22 : ห้องพักอาศัย

รายละเอียดโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
	<p>ชั้น 23 : สระว่ายน้ำ</p> <p>ชั้น 24 : ห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ</p>
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	พนักงานและผู้บริหารระดับสูงจากบริษัทชั้นนำในบริเวณใกล้เคียง เช่น บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารแห่งประเทศไทย หรือบริษัท สิงห์ คอร์เปอเรชั่น จำกัด เป็นต้น ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และกลุ่มผู้อาศัยที่ทำงานในพื้นที่บางโพ เตาปูน และเกียกกาย รวมถึงนักลงทุนที่สนใจการลงทุนในโครงการตามแนวสถานีรถไฟฟ้า
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างในเดือนกันยายน ปี 2558 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนมิถุนายน ปี 2560
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ร้อยละ 7
จำนวนยูนิตที่ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว	35 ยูนิต
ความคืบหน้าในการขาย	ยอดที่ทำสัญญาแล้วร้อยละ 20 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
โครงการของผู้ประกอบการรายอื่นในบริเวณเดียวกัน	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ 333 ริเวอร์ไซด์ โดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โครงการ เดอะ สเตจ เตาปูน อินเทอร์เน็ต โดยบริษัท เร็วเอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โครงการ ไอทีโอ โมบิ วงศ์สว่าง – อินเทอร์เน็ต บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โครงการ ยู ดีไลท์ @ บางซวน สเตชั่น บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีการให้เช่าห้องชุดแก่ผู้เช่าจำนวนทั้งหมด 6 ยูนิต ในโครงการเดอะ สุรวงศ์ จำนวน 3 ยูนิต และโครงการชีวาทัย รามคำแหง จำนวน 3 ยูนิต ทั้งนี้ ในช่วงปี 2555 ที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการให้เช่าห้องชุดระยะสั้นในโครงการเดอะ สุรวงศ์ จำนวน 4 ยูนิตโดยมีระยะเวลาของสัญญาเช่าไม่เกิน 1 ปี ซึ่งปัจจุบัน ห้องชุดดังกล่าวบริษัทฯ ได้นำมาจำหน่ายตามปกติ โดยมีการปรับปรุงห้องให้เหมาะสมสำหรับการขายห้องชุด

สถานะการก่อสร้าง การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สรุปได้ดังนี้

ชื่อโครงการ	บริษัท ผู้พัฒนา โครงการ	พื้นที่ โครงการ (ไร่-งาน- ตร.ว.)	พื้นที่ ขาย (ตร.ม.)	การก่อสร้าง			การขาย							การโอนกรรมสิทธิ์				
				เดือน/ปี ที่ เริ่มก่อสร้าง	เดือน/ปี ที่ ก่อสร้างเสร็จ หรือคาดว่าจะ แล้วเสร็จ	ความ คืบหน้าของ โครงการ (ร้อยละ)	จำนวนห้อง ทั้งหมด		จำนวนห้องที่ ขายแล้ว		จำนวนห้อง คงเหลือรอขาย		ความ คืบหน้า การขาย (ร้อยละ)	เดือน/ปี ที่โอน กรรมสิทธิ์ หรือ คาดว่าจะเริ่ม โอนกรรมสิทธิ์	จำนวนห้องที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนห้อง คงเหลือรอโอน กรรมสิทธิ์	
							หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.			หน่วย	ลบ.		
ชีวาทัย ราชปรารภ	บริษัทฯ	2-0-90	17,039	เมษายน ปี 2552	มีนาคม ปี 2554	100	325	1,350	323	1,327	2	23	99	มีนาคม ปี 2554	323	1,327	-	-
เดอะ สุรวงศ์	ชีวาทัย ฮัพ ซูน	0-2-40	2,774	มีนาคม ปี 2552	กุมภาพันธ์ ปี 2553	100	52	350	41	282	11	68	79	กุมภาพันธ์ ปี 2553	41	282	-	-
ชีวาทัย รามคำแหง	บริษัทฯ	3-3-32	17,055	มิถุนายน ปี 2554	กรกฎาคม ปี 2556	100	535	1,100	499	1,011	36	89	93	กรกฎาคม ปี 2556	496	1,007	3	4
ชีวาทัย อินเตอร์เซ็นจ์	ชีวาทัย อินเตอร์เซ็นจ์	1-3-12.5	10,353	พฤศจิกายน ปี 2556	ธันวาคม ปี 2558	100	279	1,050	228	804	51	246	82	ธันวาคม ปี 2558	92	344	136	460
ฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	บริษัทฯ	3-1-75	13,193	พฤศจิกายน ปี 2557	ธันวาคม ปี 2558	100	427	780	223	414	204	366	52	ธันวาคม ปี 2558	132	249	91	165
ฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	ชีวาทัย อินเตอร์เซ็นจ์	7-0-70.5	23,265	มกราคม ปี 2557	มีนาคม ปี 2558	100	792	1,200	416	654	376	546	53	มีนาคม ปี 2558	360	530	56	124
ชีวาทัย เรสซิ เดนซ์ บางโพ	บริษัทฯ	1-1-91	8,356	กันยายน ปี 2558	มิถุนายน ปี 2560	7	172	1,040	35	226	137	814	20	มิถุนายน ปี 2560	-	-	35	226

- หมายเหตุ - โฉนดที่ดินบริษัทฯ มีการจำหน่ายห้องชุดพร้อมผู้เช่าจำนวนทั้งหมด 5 ยูนิต จากโครงการเดอะ สุรวงศ์ จำนวน 2 ยูนิตและโครงการชีวาทัย รามคำแหง จำนวน 3 ยูนิต
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีการให้เช่าห้องชุดของบริษัทฯ จำนวนทั้งหมด 6 ยูนิต แก่ผู้เช่าในโครงการเดอะ สุรวงศ์ จำนวน 3 ยูนิต และโครงการชีวาทัย รามคำแหง จำนวน 3 ยูนิตจากห้องชุดที่บริษัทฯ เตรียมไว้สำหรับให้เช่า 10 ยูนิต
- บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เซ็นจ์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 และบริษัท ชีวาทัย ฮัพ ซูน จำกัด เป็นบริษัทร่วมซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มียอดค้างชำระเงินค่าน้ำจากลูกค้าจำนวน 88 ราย จากจำนวนห้องที่รอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 88 ยูนิต ซึ่งคิดเป็นมูลค่าห้องทั้งหมด 260.57 ล้านบาท โดยเป็นโครงการชีวาทย์ อินเตอร์เซ็นจ์มูลค่า 131.69 ล้านบาท โครงการฮอลล์มาร์ค แจงวัฒนะมูลค่า 54.80 ล้านบาท โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วานมูลค่า 18.80 ล้านบาท และโครงการชีวาทย์ เรสซิเดนซ์ บางโพ 55.28 ล้านบาท (รายละเอียดเงินค้างชำระสะสมของบริษัทฯ ในส่วนที่ 2.3.16 หน้า 28)
- ณ วันที่ 31 มกราคม 2559 บริษัทฯ ได้จำหน่ายห้องชุดของโครงการเดอะ สุรวงศ์ที่เหลือจำนวน 11 ยูนิตทั้งหมดให้กับ More Global Holdings Pte. Ltd. ซึ่งมีวัตถุประสงค์การซื้อห้องชุดเพื่อการลงทุน โดยมีกำหนดการชำระเงินตามสัญญาภายในเดือนมกราคม มีนาคม และมิถุนายน ที่ประมาณร้อยละ 3 ร้อยละ 4.5 และร้อยละ 7.5 ของมูลค่าห้องทั้งหมดตามลำดับ และกำหนดโอนกรรมสิทธิ์และชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนกันยายน 2559
- จำนวนห้องที่จำหน่ายได้แล้วของโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วานลดลงจากไตรมาส 3 จำนวน 46 ยูนิต คิดเป็นมูลค่า 80.95 ล้านบาท ส่วนใหญ่อันเนื่องมาจากผู้ซื้อไม่สามารถขอสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ได้รวมถึงผู้ซื้อบางรายไม่มาดำเนินการเปลี่ยนคู่สัญญาจากบริษัท อรดา จำกัด มาเป็นบริษัทชีวาทย์ อินเตอร์เซ็นจ์ จำกัด จึงดำเนินการขอยกเลิกการโอนกรรมสิทธิ์กับบริษัทฯ

การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ บริษัทฯ จึงไม่ได้เจาะจงหรือมีนโยบายในการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ เพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเท่านั้น เนื่องจากในแต่ละช่วงเวลาและจากสภาวะตลาดที่เปลี่ยนไป รวมถึงแนวโน้มการพัฒนากระบวนการขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครทั้งรอบในและรอบนอก และในเขตปริมณฑล จะส่งผลให้กลุ่มลูกค้าที่สนใจในอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการและแต่ละประเภทมีความแตกต่างกันออกไปเช่นกัน ทั้งนี้ ก่อนที่บริษัทฯ จะเริ่มพัฒนาโครงการใดๆ นั้น บริษัทฯ จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่จะพัฒนาในเบื้องต้น โดยจะเริ่มพิจารณาจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการนั้นเป็นหลัก และความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในช่วงเวลานั้นๆ เพื่อใช้ในการกำหนดรูปแบบของโครงการและกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกัน เพื่อให้สามารถตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้อย่างดีที่สุด

กลยุทธ์การตลาด

กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง

ทำเลที่ตั้งถือเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญที่สุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียม ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นลำดับต้นๆ ในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ทั้งนี้ ทำเลที่ตั้งของโครงการต้องอยู่ในทำเลหรือเขตชุมชนที่มีศักยภาพและใกล้แหล่งคมนาคมที่สำคัญ โดยจะเน้นทำเลที่อยู่ในแนวถนนสายหลัก ใกล้ทางด่วน หรือตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลทั้งปัจจุบันและในอนาคต ซึ่งรวมถึงรถไฟฟ้ามหานคร (รถไฟฟ้าใต้ดิน) และรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและสถานีขนส่งผู้โดยสารอากาศยานในเมือง (แอร์พอร์ต เรล ลิงค์) เช่น โครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต ที่อยู่ติดกับรถไฟฟ้าสถานีเตาปูน ซึ่งจะเป็นสถานีเชื่อมระหว่างรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินและรถไฟฟ้าสายสีม่วง หรือโครงการชีวาทัย ราชปรารภ ซึ่งตั้งอยู่ใกล้ใจกลางเมืองห่างจากรถไฟฟ้าสถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิเพียง 800 เมตร ห่างจากรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ สถานีราชปรารภ 700 เมตร และใช้เวลาเพียง 15 นาที สำหรับการเดินทางสู่แยกราชประสงค์ไปยังศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สถาบันการศึกษาหลายสถาบัน ย่านธุรกิจที่สำคัญ และสถานที่สำคัญอื่นๆ ได้สะดวก

นอกเหนือจากนั้น สภาพแวดล้อมและคุณภาพของชุมชนแวดล้อมของที่อยู่อาศัยก็เป็นปัจจัยสำคัญอีกปัจจัยหนึ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการพิจารณาการพัฒนาโครงการหนึ่งๆ ของบริษัทฯ เพื่อให้ลูกค้าหรือผู้อยู่อาศัยที่ได้ตัดสินใจซื้อหรือลงทุนในโครงการของบริษัทฯ มีคุณภาพชีวิตที่ดีและรู้สึกปลอดภัย ทั้งนี้ โครงการทั้งหมดที่บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาแล้วนั้น ล้วนแล้วแต่ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชนที่มีคุณภาพ และแวดล้อมไปด้วยสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ได้แก่ โรงเรียน สถาบันอุดมศึกษา โรงพยาบาล ศูนย์การค้า และห้างสรรพสินค้า ศูนย์กลางทางธุรกิจ หรือศูนย์ราชการที่สำคัญต่างๆ เป็นต้น

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ ไม่ได้มีการกำหนดรูปแบบเฉพาะเจาะจงเพียงรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งสำหรับโครงการที่บริษัทฯ ทำการพัฒนา บริษัทฯ จะออกแบบตามแนวคิดสำหรับโครงการหนึ่งๆ ที่แตกต่างกันไป โดยพิจารณาจากหลายปัจจัยที่สำคัญ โดยเฉพาะลักษณะและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการนั้นๆ ปัจจัยทางด้านพื้นที่และทำเลที่ตั้งก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สำคัญต่อการพัฒนารูปแบบและการตกแต่งของแต่ละโครงการ เช่น โครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต ซึ่งตั้งอยู่บนย่านธุรกิจที่สำคัญอีกย่านหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โครงการติดกับรถไฟฟ้าสถานีเตาปูน ซึ่งเป็นสถานีเชื่อมระหว่างรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินและรถไฟฟ้าสายสีม่วง ใกล้กับโมเดิร์นเทรดหลายแห่ง รวมถึงรัฐสภาแห่งใหม่ รูปแบบของโครงการที่พัฒนาจึงมีรูปแบบที่ทันสมัย มีความหรูหรา และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ซึ่งนอกจากจะมีห้องออกกำลังกายและสระว่ายน้ำแล้วนั้น ยังมีห้องประชุม และศูนย์ธุรกิจ เพื่อตอบโจทย์สำหรับนักธุรกิจหรือพนักงานบริษัทโดยเฉพาะ ในขณะที่โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน จะมีการตกแต่งด้วยรูปแบบที่เน้นพื้นที่สีเขียวรอบโครงการ บนแนวคิดของ Eco Living หรือการใช้ชีวิตที่อยู่ท่ามกลางธรรมชาติที่รายล้อม มีพื้นที่ที่จัดเป็นลู่วิ่งภายในโครงการสำหรับผู้รักสุขภาพและชื่นชอบการออกกำลังกาย มีสระว่ายน้ำและศูนย์ออกกำลังกายขนาดใหญ่ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกผ่อนคลายและหลีกเลี่ยงจากความวุ่นวายในเมือง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับบรรยากาศโดยรอบของทุกโครงการ มีการวางแผนโครงการให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้อยู่อาศัยสามารถมาใช้งานและพักผ่อนได้จริง มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และระบบรักษาความปลอดภัยที่รัดกุมและเชื่อถือได้ เพื่อสามารถตอบสนองความต้องการทุกด้านของผู้อยู่อาศัยได้อย่างครบถ้วน นอกจากนั้นในแต่ละโครงการ บริษัทฯ ยังคำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดในแต่ละโครงการ โดยทีมงานออกแบบของบริษัทฯ ได้พัฒนาและออกแบบห้องชุดพักอาศัยให้สามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ในแต่ละห้องชุดได้อย่างสูงสุด รวมถึงการใช้เครื่องตกแต่งหรือเฟอร์นิเจอร์ เครื่องสุขภัณฑ์ และวัสดุตกแต่งต่างๆ ที่มีคุณภาพและมีแบรนด์เป็นที่รู้จักและยอมรับ

บริษัทฯ มีการจัดทำการสำรวจความต้องการของตลาดและการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ของคู่แข่งอยู่เสมอ เพื่อนำมาใช้ในการวางแผนพัฒนาโครงการ และวางแผนทางการตลาดให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลา โดยบริษัทฯ มีทีมงานด้านการขายและการตลาดที่มีความเป็นมืออาชีพ มีประสบการณ์การขายอสังหาริมทรัพย์มานาน เป็นผู้ดำเนินกิจกรรมด้านการขายของบริษัทฯ

นโยบายการกำหนดราคา

เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่ผู้อยู่อาศัยสำหรับผู้ซื้อที่มีรายได้ระดับปานกลางและระดับสูง ราคาขายของโครงการ จึงนับเป็นอีกหนึ่งปัจจัยหลักที่ผู้ซื้อให้ความสนใจเป็นลำดับต้นๆ นอกเหนือจากการพิจารณาปัจจัยด้านอื่นๆ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงให้ความสำคัญกับการพิจารณาความเหมาะสมของการกำหนดระดับราคาของแต่ละโครงการ โดยในปัจจุบัน โครงการของบริษัทฯ ที่มีการพัฒนาแล้วนั้น จะเป็นโครงการที่มีราคาระดับปานกลางจนถึงราคาระดับสูง ซึ่งมีระดับราคาเฉลี่ยที่แตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงการเปรียบเทียบระดับ

ราคาของผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการในระดับเดียวกันในระยะที่ใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ ราคาที่บริษัท กำหนดในแต่ละช่วงเวลาของโครงการเดียวกันอาจแตกต่างกันไป ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อม การแข่งขัน ต้นทุนการพัฒนาและการขาย ความคืบหน้าของการก่อสร้างของโครงการและปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นเช่นเดียวกัน ซึ่งเกณฑ์ในการพิจารณาดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัท สามารถกำหนดระดับราคาของโครงการได้เหมาะสมและตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท

การส่งมอบงานได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด

เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือในแบรนด์ของบริษัท บริษัท จึงให้ความสนใจกับการส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้าได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด ด้วยคุณภาพของวัสดุและการออกแบบตกแต่งที่ได้นำเสนอและประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่างๆ ให้กับลูกค้าตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ บริษัท มีการว่าจ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้างที่มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกับบริษัท เป็นอย่างดีมาหลายปี เพื่อให้บริษัท มั่นใจได้ว่าการก่อสร้างโครงการนั้น จะเป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้องครบถ้วนตามแบบที่ได้ตกลงกันไว้ ทั้งนี้ บริษัท จะมีการแจ้งข้อมูลความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการเป็นระยะ ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท ที่ www.chewathai.com และระบบเครือข่ายสังคมออนไลน์เช่น Facebook โดยผ่านทาง <https://www.facebook.com/CHEWATHAI> ซึ่งลูกค้าสามารถเข้าไปติดตามความคืบหน้าในการก่อสร้างและการตกแต่งของแต่ละโครงการได้ นอกจากนี้ บริษัท ได้มีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาทางด้านการก่อสร้าง (Construction Management) เพื่อทำหน้าที่ควบคุมดูแลเรื่องคุณภาพ และควบคุมการทำงานก่อสร้างของผู้รับเหมาก่อสร้างในแต่ละโครงการอย่างใกล้ชิด ทำให้การพัฒนาโครงการต่างๆ ที่ผ่านมาของบริษัท สามารถส่งมอบงานให้ลูกค้าได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนดไว้

ความเป็นมืออาชีพและประสบการณ์ของคณะผู้บริหาร

บริษัท ให้ความสำคัญกับการบริหารงานแบบมืออาชีพด้วยทีมงานที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์ และมีวิสัยทัศน์ โดยผู้บริหารของบริษัท เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความรู้ความสามารถด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท) ทำให้ระบบการดำเนินงานภายในของบริษัท มีประสิทธิภาพ มีความเป็นมืออาชีพ มีการควบคุมระบบการทำงานภายในที่ดีและชัดเจนโปร่งใส ประกอบกับผู้บริหารให้การเปิดกว้างทางความคิด สนับสนุนให้พนักงานและทีมงานมีการพัฒนาแนวคิดใหม่ๆ ที่จะนำมาใช้ในการพัฒนาองค์กรและผลิตภัณฑ์ของบริษัท อยู่เสมอ เพื่อให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงไปของสังคมและความต้องการของลูกค้า บริษัท ยังมีการคัดเลือกและจัดจ้างทีมงานที่มีความเป็นมืออาชีพ เพื่อดูแลส่วนงานที่สำคัญของโครงการ เช่น บริษัทออกแบบโครงสร้างงานสถาปัตยกรรม บริษัทรับออกแบบตกแต่งภายใน และบริษัทรับออกแบบภูมิสถาปัตย์ เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัท ยังให้ความสำคัญกับพนักงานทุกคนของบริษัท เพราะพนักงานถือเป็นกำลังสำคัญที่จะขับเคลื่อนธุรกิจของบริษัท ให้เติบโตได้อย่างมั่นคง สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างยั่งยืนและก้าวหน้า บริษัท จึงส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานเพิ่มพูนความรู้ และพื้นฐานในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการสำรวจความต้องการในการฝึกอบรมและ

ดำเนินการจัดอบรมในด้านต่างๆ ให้กับพนักงาน เช่น การอบรมด้านตลาดอสังหาริมทรัพย์ การอบรมด้านการตลาด ได้แก่ การทำการตลาดบนสื่อออนไลน์ หรือการส่งพนักงานและทีมขายของบริษัท เข้าร่วมในงานสัมมนาต่างๆ เช่น เทคนิคการปิดการขาย การให้บริการในเชิงลึก การประชาสัมพันธ์ในสื่อออนไลน์ซึ่งมากขึ้นตามกระแสตลาดในปัจจุบัน เป็นต้น ทั้งนี้ พนักงานส่วนใหญ่ของบริษัท จะเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีความมุ่งมั่น เปิดกว้างทางความคิดและมีความคิดสร้างสรรค์ใหม่ๆ อยู่เสมอ โดยบริษัท สนับสนุนให้พนักงานมีส่วนร่วมในธุรกิจของบริษัท มีความมุ่งมั่น เพื่อสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ๆ ที่สามารถตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดี

การวางแผนการขายแบบเป็นทีมและเป็นระบบ

บริษัท มีกลยุทธ์แผนการขายแบบเป็นทีมเพื่อนำเสนอและอำนวยความสะดวกในการให้ข้อมูลโครงการ ให้การบริการ และนำเสนอรายละเอียดโครงการไปจนถึงการให้คำแนะนำในการขอสินเชื่อทางการเงินกับลูกค้า โดยเมื่อลูกค้าเข้ามาเยี่ยมชมโครงการ ทั้งที่สำนักงานขาย ณ ที่ตั้งของโครงการ หรือการออกบูธตามสถานที่ต่างๆ ทีมขายจะนำเสนอข้อมูลโครงการแก่ลูกค้า โดยพนักงานขายจะอธิบายแนวคิดและที่มาของรูปลักษณ์ สไตส์ และจุดเด่นของโครงการ เพื่อจูงใจให้ลูกค้ามีความรู้สึกมีส่วนร่วม และอยากเป็นเจ้าของ ตลอดจนจนถึงการให้ข้อมูลของโครงการ เช่น ขนาดพื้นที่ห้อง ราคาห้องชุด รูปแบบการตกแต่ง สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีให้ รวมถึงสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ เป็นต้น โดยพนักงานขายทุกคนจะต้องวิเคราะห์ถึงความต้องการของลูกค้าแต่ละรายที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ และให้คำปรึกษาด้านต่างๆ รวมถึงการขอสินเชื่อจากธนาคาร เพื่อปิดการขายกับลูกค้ารายดังกล่าว

การให้บริการทั้งก่อนและหลังการขายเพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า

เพื่อเป็นการให้บริการกับลูกค้า สร้างความสัมพันธ์ที่ดี ทั้งยังเป็นการรักษารฐานลูกค้า รวมถึงการสร้างกลุ่มลูกค้าใหม่จากการบอกต่อๆ กันไป (word of mouth) ของลูกค้าผู้ซึ่งเคยลงทุนหรือได้ซื้อโครงการของบริษัท แล้วนั้น บริษัท ยังมีการให้บริการกับลูกค้าที่นอกเหนือไปจากการให้ข้อมูลและรายละเอียดของโครงการเพื่อประกอบการตัดสินใจ เช่น การอำนวยความสะดวกในการติดต่อด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งนอกจากจะช่วยอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าแล้ว ยังช่วยให้บริษัท สามารถวางแผนการโอนห้องชุดในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ การบริการตรวจเช็คคุณภาพของห้องชุดโดยมีการรับประกันคุณภาพของห้องชุดหลังจากวันที่โอนกรรมสิทธิ การซ่อมแซมอันเนื่องมาจากความไม่เรียบร้อยของห้องชุด ทั้งนี้ ยังรวมไปถึงการให้คำปรึกษาในการตกแต่งห้องชุด การช่วยประสานงานในการจัดหาผู้ให้บริการงานตกแต่งภายใน และการให้บริการจัดหาผู้เช่าห้องชุดแก่ลูกค้า เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัท เล็งเห็นความสำคัญของลูกค้าปัจจุบันที่เคยซื้อห้องชุดกับทางบริษัท บริษัท จะให้สิทธิพิเศษในการจองซื้อโครงการที่บริษัท จะพัฒนาในอนาคต แก่ลูกค้าเดิมของบริษัท ก่อนการเปิดขายโครงการอย่างเป็นทางการ เพื่อเป็นการสร้างสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในระยะยาว และให้การพิจารณาลงทุนในโครงการของบริษัท ต่อไปในอนาคตอีกด้วย

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทฯ เป็นผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดด้วยตัวเองโดยทีมขายของบริษัทฯ ที่มีความเป็นมืออาชีพ มีประสิทธิภาพ และมีประสบการณ์และความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์และรายละเอียดของโครงการเป็นอย่างดี โดยบริษัทฯ มีหน่วยงานด้านการขายประจำอยู่ที่สำนักงานขายของแต่ละโครงการ เพื่อต้อนรับลูกค้าที่สนใจเข้าและเยี่ยมชมโครงการที่สำนักงานขายและชมห้องตัวอย่าง ณ ที่ตั้งของโครงการ โดยทีมงานจะมีการอธิบายแนวคิด รูปแบบ สไตล์ ความโดดเด่นและความน่าสนใจของแต่ละโครงการ และนำเสนอข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการ เช่น ประเภทของห้อง ขนาดพื้นที่ ราคาห้องชุด เครื่องตกแต่งที่มาพร้อมกับห้องพัก และพาลูกค้าชมโครงการ นอกจากนี้ ลูกค้าหรือผู้ที่สนใจโครงการยังสามารถสอบถามข้อมูลทางโทรศัพท์หรือเข้าชมเว็บไซต์บริษัทฯ ที่ www.chewathai.com และระบบเครือข่ายสังคมออนไลน์เช่น Facebook โดยผ่านทาง <https://www.facebook.com/CHEWATHAI> ซึ่งลูกค้าสามารถเข้าไปศึกษารายละเอียดเบื้องต้นของแต่ละโครงการได้

บริษัทฯ ยังทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการ โดยการออกบูธตามสถานที่ต่างๆ ที่มีผู้คนหนาแน่นและใกล้กับที่ตั้งของโครงการ เช่น การจัดจุดแสดงโครงการในห้างสรรพสินค้าและอาคารสำนักงานต่างๆ รวมไปถึงงานแสดงบ้าน คอนโดและที่ดินต่างๆ เช่น งานมหกรรมบ้านและคอนโด เป็นต้น ที่มีการจัดขึ้นเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อในรูปแบบต่างๆ โดยเน้นสื่อประชาสัมพันธ์ที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาทิเช่น ป้ายโฆษณา การแจกแผ่นพับ (Brochure) หนังสือพิมพ์ นิตยสาร รวมถึงสื่อบนอินเทอร์เน็ตต่างๆ เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์โครงการ กระตุ้นความสนใจและเปิดช่องทางในการจำหน่ายเพิ่มเติม

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

สถานะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถพิจารณาได้จากภาวะเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้นๆ ซึ่งได้รับผลกระทบจากปัจจัยที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจทั้งระดับมหภาคและระดับจุลภาค เช่น อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ การเติบโตของเศรษฐกิจหรือเสถียรภาพทางการเมือง ต่างก็เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจ

ประเทศไทยมีอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) 10 ปีย้อนหลัง (2548-2557) เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3.38 ต่อปี โดยในปี 2557 เศรษฐกิจมีการหดตัวและขยายตัวในระหว่างไตรมาส 1 และไตรมาส 2 ตามลำดับ ทำให้อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในครึ่งปีแรกของปี 2557 มีอัตราร้อยละ 0.0 อันเป็นผลเนื่องมาจากภาวะความไม่มั่นคงทางการเมืองของไทย แต่ในครึ่งปีหลังของปีเศรษฐกิจมีการขยายตัวขึ้นร้อยละ 1.0 ในไตรมาส 3 และโดยเฉพาะไตรมาส 4 ซึ่งมีอัตราการขยายตัวขึ้นถึงร้อยละ 2.1 ซึ่งดีขึ้นอย่างชัดเจน ทั้งนี้ โดยเฉลี่ยตลอดทั้งปี 2557 เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 (ที่มา: สำนักคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กระทรวงพาณิชย์ และธนาคารแห่งประเทศไทย) นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ของปี 2558 จะพบว่าเศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 2.9 และ 2.8 ตามลำดับ ส่งผลให้ทั้งปี 2558 มีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยที่ร้อยละ 2.8 อันเนื่องมาจาก

ปัจจัยสนับสนุนหลายด้าน ทั้งการบริโภคและการใช้จ่ายของภาคครัวเรือนและภาครัฐขยายตัวต่อเนื่อง การลงทุนรวมโดยรวมยังขยายตัวโดยเฉพาะการลงทุนภาครัฐ และการบริโภคภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้นในไตรมาส 4 จากผลของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐโดยเฉพาะมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจช่วงระหว่างวันที่ 25-31 ธันวาคม 2558 และการเร่งซื้อรถยนต์ก่อนปรับโครงสร้างภาษีสรรพสามิต รวมถึงการส่งออกบริการที่ยังขยายตัวสูง เช่นเดียวกันกับธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัญญาณปรับตัวดีขึ้นตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2557 เป็นต้นมา โดยมีอัตราการขยายตัวร้อยละ 3.8 จากไตรมาสที่ 3 ของปีเดียวกัน และในไตรมาส 1 - 4 ของปี 2558 ภาคอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องที่ร้อยละ 2.8 ร้อยละ 1.4 ร้อยละ 3.1 และร้อยละ 6.6 จากไตรมาสก่อนหน้าตามลำดับ ทำให้โดยรวมทั้งปีภาคอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวที่ร้อยละ 4.1 ตามการขยายตัวของอุปสงค์และอุปทาน

อย่างไรก็ตาม จากรายงานนโยบายการเงิน ฉบับเดือนธันวาคม ปี 2558 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประมาณการโดยประเมินว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2558 จะมีแนวโน้มการขยายตัวได้ในอัตราร้อยละ 2.8 สูงขึ้นเล็กน้อยจากการคาดการณ์ ณ เดือนกันยายน ปี 2558 จากการเร่งรัดการใช้จ่ายและการลงทุนจากการดำเนินโครงการลงทุนที่สำคัญๆ ของภาครัฐที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งการลงทุนในระบบประมาณและมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในระยะที่ 3 การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ยังขยายตัวได้ดีและฟื้นตัวได้เร็วกว่าที่คาดการณ์ การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวได้ดีกว่าที่เคยประเมินไว้ การฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชนและการขยายการลงทุนเพื่อรองรับประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) การฟื้นตัวของประเทศเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าที่สำคัญ เช่น สหรัฐอเมริกาและกลุ่มประเทศในทวีปยุโรป และการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น รวมถึงระดับราคาน้ำมันในตลาดโลกยังอยู่ในระดับต่ำ ซึ่งจะช่วยลดแรงกดดันด้านเงินเฟ้อและเอื้ออำนวยต่อการดำเนินนโยบายการเงินผ่อนคลายซึ่งจะช่วยสนับสนุนการกระตุ้นเศรษฐกิจ

อัตราดอกเบี้ย

ระดับอัตราดอกเบี้ยถือเป็นอีกหนึ่งปัจจัยหลัก ทั้งทางด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจะเป็นปัจจัยที่กำหนดระดับหนี้สินของผู้ประกอบการ และกำหนดความสามารถในการชำระหนี้ และการใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภค ซึ่งหากพิจารณาแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยในอดีต ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2557 อัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) โดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศไทยเท่ากับร้อยละ 7.28 น้อยกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อสำหรับลูกค้าชั้นดีโดยเฉลี่ย ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2556 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.43 (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย) นอกจากนี้ จากการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงอีก 2 ครั้งต่อเนื่องกัน ครั้งละร้อยละ 0.25 เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2558 และวันที่ 29 เมษายน 2558 ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) โดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศไทย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2558 ปรับลดลงเหลือเพียงร้อยละ 7.10 อย่างไรก็ตาม การปรับลดของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ในภาพรวมภายหลังการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ณ วันที่ 29 เมษายน 2558 เป็นการทยอยปรับลดลงต่อเนื่องอย่างช้าๆ เมื่อเทียบกับการปรับลดภายหลังการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2558

ทั้งนี้ การลดลงของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวจึงน่าจะส่งผลเชิงบวกต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ลดลง จะส่งผลให้ทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภคมีความสามารถในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น



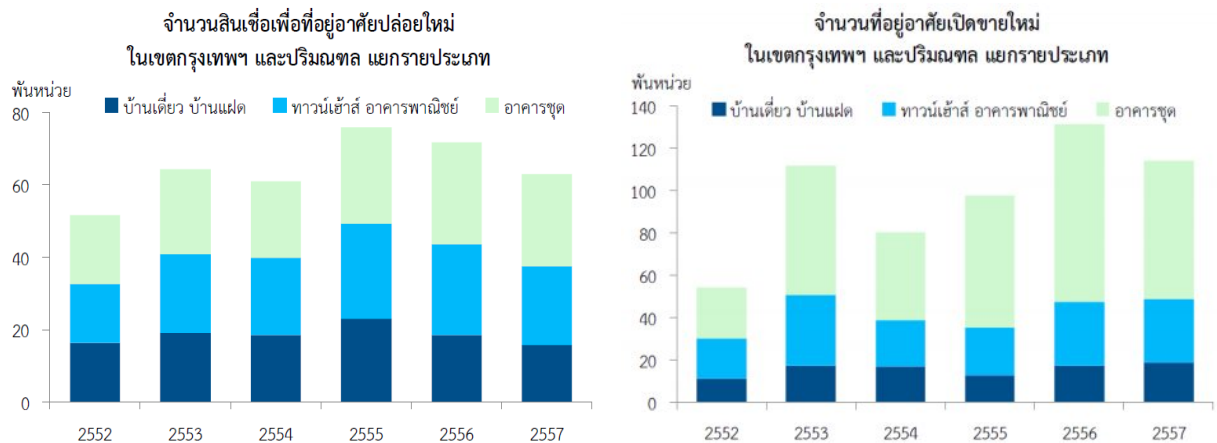
ที่มา ธนาคารแห่งประเทศไทย

ยิ่งไปกว่านั้น ที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติให้คงอัตราดอกเบี้ยไว้ที่ร้อยละ 2.00 ต่อปี ตลอดทั้งปี 2557 หลังจากที่มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2557 ลงร้อยละ 0.25 จากเดิมที่ร้อยละ 2.25 เนื่องจากประเมินว่าอัตราดอกเบี้ยที่ระดับ 2.00 ต่อปี เป็นระดับที่ผ่อนคลายเพียงพอในการสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย และมีภาวะการเงินที่ผ่อนปรนมากเพียงพอที่จะช่วยประคับประคองเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2558 และวันที่ 29 เมษายน 2558 คณะกรรมการนโยบายการเงินได้เล็งเห็นว่า เพื่อเป็นการเพิ่มแรงสนับสนุนอย่างทันท่วงทีให้กับเศรษฐกิจและช่วยพยุงความเชื่อมั่นของภาคเอกชน ให้ต้นทุนทางการเงินของภาคเอกชนลดลง และอัตราแลกเปลี่ยนปรับตัวในทิศทางที่เอื้อต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ประกอบกับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะอยู่ในระดับต่ำไปอีกระยะหนึ่ง กนง. จึงประกาศให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงอีก 2 ครั้งต่อเนื่องกัน ครั้งละร้อยละ 0.25 จากร้อยละ 2.00 เป็นร้อยละ 1.75 และร้อยละ 1.50 ต่อปีตามลำดับ และยังคงที่อัตราดังกล่าวที่ร้อยละ 1.50 ต่อปีจนถึงปัจจุบันจากการประชุมกนง. ครั้งล่าสุดเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2558 ทั้งนี้ คาดว่าหลังจากที่สถานการณ์ทางการเมืองได้คลี่คลายลง ตั้งแต่ปลายเดือนพฤษภาคม ปี 2557 การบริหารราชการแผ่นดินสามารถดำเนินการได้ต่อเนื่อง นโยบายภาครัฐที่เริ่มมีความชัดเจนขึ้น รวมทั้งการเบิกจ่ายลงทุนโดยภาครัฐที่ขยายตัวเร่งมากขึ้น จะส่งผลต่อเนื่องให้ความเชื่อมั่นภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้นและสนับสนุนการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ ถือเป็นกระตุ้นเศรษฐกิจและกระตุ้นการใช้จ่ายของผู้บริโภค อันจะทำให้อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจและส่งผลให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลบวกต่อเนื่องต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์

การชะลอตัวของเศรษฐกิจอันเนื่องมาจากปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมือง ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์หดตัวลงจากปีก่อนในช่วงไตรมาสแรกและไตรมาสที่ 2 ของปี 2557 ทั้งทางด้านอุปสงค์และอุปทาน จากความกังวลของผู้บริโภคและผู้ประกอบการจากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมือง โดยจากข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทยชี้ให้เห็นถึงตัวเลขของการชะลอการเปิดตัว

โครงการใหม่ของผู้ประกอบการ และการชะลอตัวของการลงทุนจากผู้บริโภค แต่เมื่อสภาวะทางการเมืองเริ่มกลับเข้าสู่สภาวะปกติ เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว ผู้บริโภคและผู้ประกอบการเริ่มมีความเชื่อมั่นในสภาวะเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น อีกทั้งนโยบายการกระตุ้นเศรษฐกิจจากทางภาครัฐในครึ่งปีหลังของปี 2557 ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมฟื้นตัวได้บ้าง อุปสงค์และอุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้น อัตราการจองซื้อที่อยู่อาศัยปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสที่ 4 ของปี ตามความต้องการซื้ออาคารชุดเป็นสำคัญ ขณะที่ผู้ประกอบการเริ่มกลับมาเร่งเปิดขายโครงการใหม่มากขึ้นในช่วงปลายปีสะท้อนความเชื่อมั่นที่ดีขึ้นของผู้ประกอบการในธุรกิจนี้

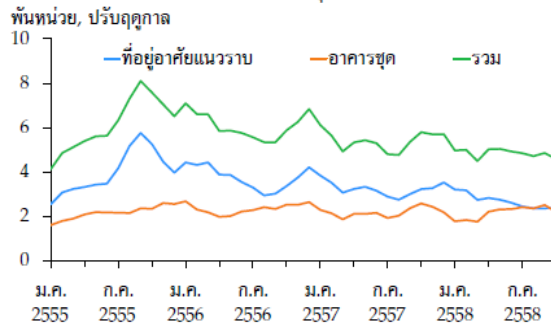


ที่มา รายงานภาวะเศรษฐกิจไทย ปี 2557 ธนาคารแห่งประเทศไทย

สำหรับภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 (ที่มา: รายงานแนวโน้มธุรกิจ และรายงานเศรษฐกิจและการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย) โดยในไตรมาสที่ 4 ภาวะอสังหาริมทรัพย์โดยรวมดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าทั้งทางด้านอุปสงค์และอุปทานจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์จากรัฐบาล แม้ว่าธนาคารพาณิชย์ยังคงระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อแก่ครัวเรือนเนื่องจากหนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง แต่โดยรวมภาคตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสแรกของปีมีแนวโน้มทยอยปรับตัวดีขึ้นจากอุปสงค์ในที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ที่เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับกลางและระดับบนที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดี สำหรับไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 ภาคตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมปรับตัวขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อน โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดราคาระดับบนที่ขยายตัวสูงในทำเลที่มีศักยภาพ อาทิ คอนโดมิเนียมตามแนวสถานีรถไฟฟ้า เนื่องจากผู้ประกอบการเร่งเปิดโครงการตามแนวรถไฟฟ้า เพื่อให้อาคารชุดสร้างเสร็จทันการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย ในไตรมาสที่ 3 แม้ว่าอาคารชุดจะยังขยายตัวได้ดี แต่จะเห็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่มีระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาทเป็นสำคัญ ซึ่งสะท้อนความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำและปานกลางที่ลดลง ในขณะที่ที่อยู่อาศัยในแนวราบมีการชะลอตัวและเปิดขายลดลง ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการปรับตัวของผู้ประกอบการที่หันมาเน้นการพัฒนาอาคารชุด นอกจากนี้ จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ระยะที่ 3 ที่ประกาศใช้ในช่วงไตรมาส 4 ซึ่งหมายรวมถึง มาตรการการเงินการคลังเพื่อการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ โดย (1) ผ่อนปรนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้ต่ำและปานกลาง (2) ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด เหลือร้อยละ 0.01 ของมูลค่าจากเดิมที่ร้อยละ 2.0 (3) ยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สำหรับรายได้ที่จ่ายไปเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็น

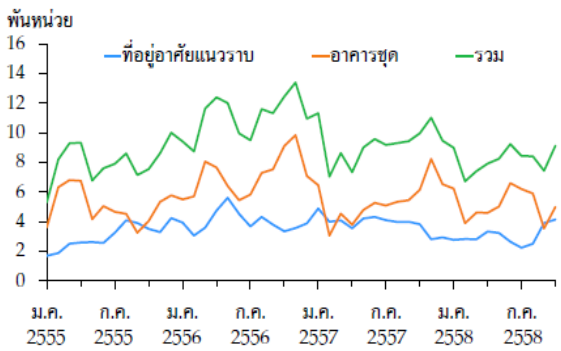
อาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อเนื่องกัน 5 ปีภาษี จึงทำให้อุปทานคงค้างในภาคอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลง เนื่องจากมาตรการกระตุ้นดังกล่าวมีส่วนช่วยเร่งการตัดสินใจของผู้ซื้อให้เร็วขึ้น และคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องไปถึงไตรมาส 1 ปี 2559 จากการเร่งตัดสินใจซื้อและเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยก่อนหมดมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ในเดือนเมษายน ปี 2559

ภาพที่ 3.31 จำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อปล่อยใหม่จากธนาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล



หมายเหตุ: *ค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่ 3 เดือน
ที่มา: Agency for Real Estate Affairs (AREA) จำนวนโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาพที่ 3.32 ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล



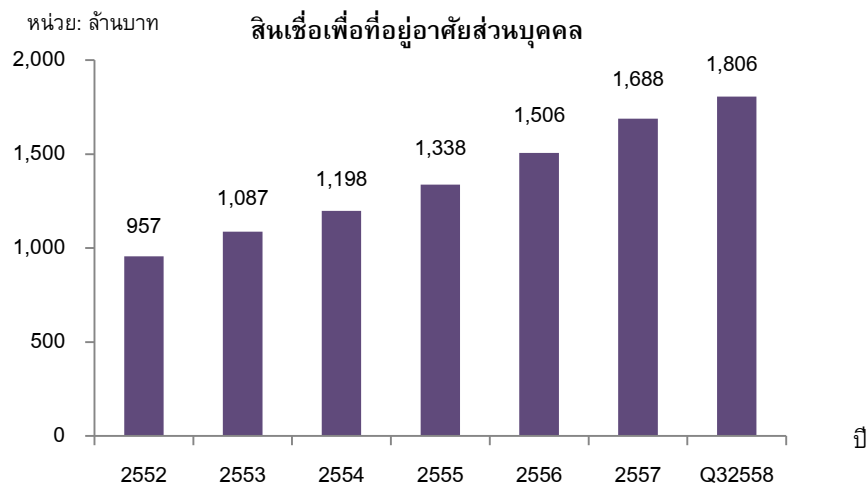
หมายเหตุ: *ค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่ 3 เดือน
ที่มา: Agency for Real Estate Affairs (AREA) จำนวนโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่มา รายงานนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย

อุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทยพบว่า การขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลมีมูลค่าการเติบโตเฉลี่ย 6 ปีย้อนหลังเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอัตราร้อยละ 12.03 ต่อปี ทั้งนี้ ในปี 2557 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลมีอัตราการขยายตัวเติบโตร้อยละ 12.15 เมื่อเทียบกับปี 2556 ซึ่งสูงกว่าอัตราค่าเฉลี่ยการเติบโตย้อนหลัง 6 ปี แม้ว่าในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2557 ตัวเลขการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลมีมูลค่าการเติบโตที่ชะลอตัวลง ที่อัตราการเติบโตร้อยละ 4.9 เมื่อเทียบกับตัวเลขทั้งปีของปี 2556 อันเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวต่อเนื่องและความไม่แน่นอนทางการเมืองในช่วงครึ่งปีแรก ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบกับธนาคารพาณิชย์เพิ่มความระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อปล่อยใหม่จากธนาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลนั้นลดลง อย่างไรก็ตาม หลังจากที่สถานการณ์ทางการเมืองคลี่คลายในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2557 จากนโยบายภาครัฐที่เริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น ช่วยกระตุ้นความเชื่อมั่นและอุปสงค์ของการบริโภคและการลงทุน ทั้งจากผู้บริโภคและผู้ประกอบการ ทำให้ความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีปริมาณเพิ่มมากขึ้นและเป็นสัดส่วนที่มากกว่าในช่วงครึ่งแรกของปี จึงส่งผลให้การเติบโตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลทั้งปี 2557 อยู่ในระดับที่สูงกว่าอัตราการเติบโตในครึ่งปีแรก นอกจากนี้ สำหรับ 3 ไตรมาสแรกของปี 2558 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลยังมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยคิดเป็นการเติบโตร้อยละ 7.0 นับจากสิ้นปี 2557 แม้ว่าจะเป็นการเติบโตในอัตราที่ช้ากว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม จากรายงานเครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทยรายเดือน จะพบว่าตัวเลขดังกล่าวสำหรับเดือนเมษายนและเดือนพฤษภาคมของปี 2558 มีอัตราการเติบโตที่สูงขึ้นกว่าไตรมาสแรกเมื่อเทียบกับตัวเลข ณ สิ้นปี 2557 ซึ่งสาเหตุหนึ่งเป็นผลมาจากการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2558 และวันที่ 29 เมษายน 2558 ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อ (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ซึ่งเป็น

ต้นทุนทางการเงินที่สำคัญสำหรับผู้บริโภคลดลง และส่งผลให้ผู้บริโภคยังคงมีการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มเติม



ที่มา เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารแห่งประเทศไทย

ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) รวมทั้งปี 2558 พบว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์รวมกันทั้งหมดโดยประมาณ 196,100 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งมีจำนวนประมาณ 174,100 หน่วย

จากปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัยจำนวนประมาณ 196,100 หน่วยนี้ แบ่งออกเป็นยอดการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุด จำนวนประมาณ 71,800 รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ 68,300 หน่วย บ้านเดี่ยวจำนวน 33,400 หน่วย อาคารพาณิชย์จำนวน 15,100 หน่วย และที่เหลือเป็นบ้านแฝดประมาณ 7,500 หน่วย

ซึ่งหากพิจารณาในแง่ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปี 2558 มีมูลค่ารวมกันประมาณ 484,100 ล้านบาท แบ่งเป็นห้องชุดมีมูลค่าการโอนมากที่สุดที่ประมาณ 158,300 ล้านบาท บ้านเดี่ยวมีมูลค่าการโอนประมาณ 153,800 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์มีมูลค่าการโอนประมาณ 102,100 ล้านบาท อาคารพาณิชย์มีมูลค่าการโอนประมาณ 52,200 ล้านบาท และบ้านแฝดมีมูลค่าการโอนประมาณ 17,700 ล้านบาท

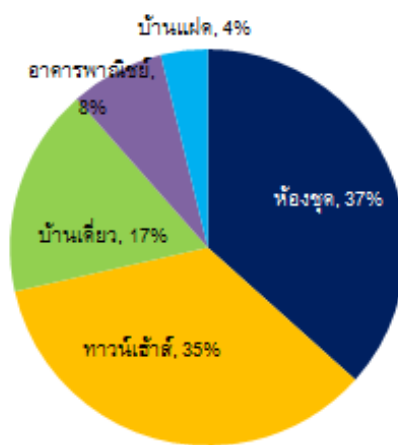
ด้านพื้นที่เฉลี่ยต่อหน่วยของห้องชุดในช่วง 9 เดือนแรกของปีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในกรุงเทพมหานคร นั้น อยู่ที่ประมาณ 27.4 ตารางเมตร ส่วนในจังหวัดเขตปริมณฑลอยู่ที่ประมาณ 28.3 ตารางเมตร

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2558				
ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวน		มูลค่า	
	(หน่วย)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
ห้องชุด	71,800	37%	158,300	33%
ทาวน์เฮ้าส์	68,300	35%	102,100	21%
บ้านเดี่ยว	33,400	17%	153,800	32%

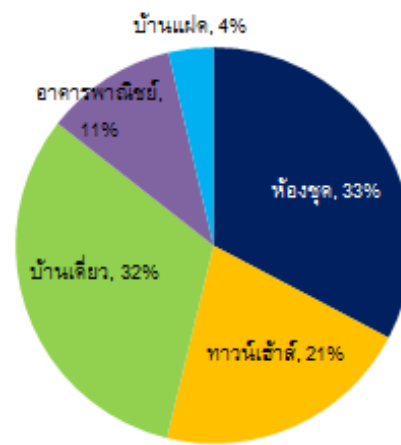
การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2558				
ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวน		มูลค่า	
	(หน่วย)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
อาคารพาณิชย์	15,100	8%	52,200	11%
บ้านแฝด	7,500	4%	17,700	4%
รวม	196,100	100%	484,100	100%

ที่มา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

จำนวนที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์
ปี 2557



มูลค่าอยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์
ปี 2558

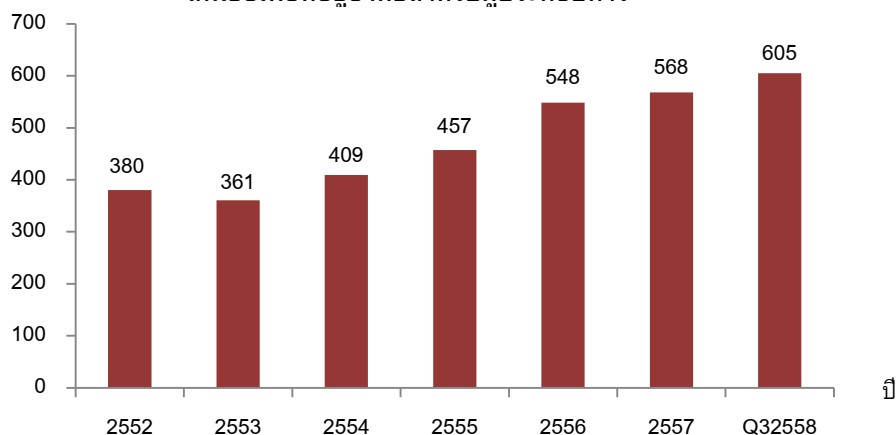


อุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทยพบว่า การขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ประกอบการมีมูลค่าการเติบโตเฉลี่ย 6 ปีย้อนหลังนับจากปี 2552-2557 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอัตราร้อยละ 8.37 ต่อปี ทั้งนี้ ในปี 2557 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ประกอบการมีอัตราการเติบโตเพียงร้อยละ 3.65 เมื่อเทียบกับปี 2556 ซึ่งต่ำกว่าอัตราค่าเฉลี่ยการเติบโตย้อนหลัง 6 ปีอย่างมาก ทั้งนี้ สืบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอย่างต่อเนื่องและการขาดเสถียรภาพทางการเมืองในช่วงครึ่งปีแรก ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีความกังวลต่อสถานการณ์ดังกล่าวและชะลอการตัดสินใจการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรอความชัดเจนของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2558 ประกอบกับธนาคารพาณิชย์ยังคงความเข้มงวดในมาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้อัตราการปฏิเสธการให้สินเชื่อเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ผู้ประกอบการจึงปรับตัวด้วยการเปิดขายโครงการที่มีขนาดเล็กลง รวมถึงเลื่อนการเปิดขายโครงการบางโครงการออกไปเพื่อรอดูภาวะตลาด โดยเฉพาะโครงการอาคารชุด

หน่วย: ล้านบาท

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ประกอบการ



ที่มา เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารแห่งประเทศไทย

อย่างไรก็ดี จากการที่สถานการณ์ทางการเมืองที่สามารถคลี่คลายและเศรษฐกิจปรับตัวดีขึ้นได้ตั้งแต่ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2557 เป็นต้นมา ประกอบกับการปรับลดของอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงในช่วงต้นปี 2558 ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินจากการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์เพื่อพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการต่ำลง ผู้ประกอบการจึงเริ่มกลับเข้ามาเร่งการเปิดขายโครงการใหม่ออกสู่ตลาดตั้งแต่ช่วงปลายปี 2557 ต่อเนื่องมายัง 3 ไตรมาสแรกของปี 2558 ซึ่งสังเกตได้จากการเติบโตของตัวเลขการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการที่ยังคงเพิ่มขึ้นจากปี 2557 โดยคิดเป็นการเติบโตถึงร้อยละ 6.5 จากปี 2557 และเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นที่สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สะท้อนความเชื่อมั่นที่ดีขึ้นของผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมฟื้นตัวได้บ้าง จึงยังคงเห็นการเติบโตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ประกอบการทั้งปี 2557 และ 3 ไตรมาสแรกของปี 2558 แม้ว่าจะยังเป็นการเติบโตในระดับอัตราที่ค่อนข้างต่ำในช่วงครึ่งปีแรกแต่ปรับทยอยเร่งขึ้นในไตรมาสที่ 3 ก็ตาม

นอกจากนี้ ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยสำหรับจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) พบว่าในปี 2558 มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่รวมกันประมาณ 121,500 หน่วย ลดลงร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งมีจำนวนประมาณ 133,500 หน่วย

ทั้งนี้ จากจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในปี 2558 แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานคร ประมาณ 67,000 หน่วยซึ่งลดลงร้อยละ 5 จากปีก่อน และจาก 5 จังหวัดปริมณฑลรวมกันประมาณ 54,500 หน่วย ลดลงร้อยละ 14 จากปีก่อน โดยจากจำนวนทั้งหมดประมาณ 121,500 หน่วยของปี 2558 ห้องชุดมีกรจดทะเบียนใหม่สูงสุดประมาณ 64,500 หน่วย บ้านเดี่ยวประมาณ 32,800 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 18,100 หน่วย อาคารพาณิชย์ประมาณ 3,600 หน่วย และบ้านแฝดประมาณ 2,500 หน่วย

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2558							ปี 2557
เขตพื้นที่	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	ห้องชุด	รวมปี 2558	
กรุงเทพมหานคร	13,500	1,600	11,300	1,800	38,800	67,000	70,400
5 จังหวัดปริมณฑล	19,300	900	6,800	1,800	25,700	54,500	63,100
รวม	32,800	2,500	18,100	3,600	64,500	121,500	133,500
สัดส่วน (ร้อยละ)	27%	2%	15%	3%	53%		

ที่มา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

สภาวะราคาในตลาดอสังหาริมทรัพย์

ราคาที่ดินและราคาที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดมีการปรับตัวสูงขึ้นทุกปีอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะราคาที่ดินและอาคารชุด ซึ่งนับตั้งแต่ปี 2552 จนถึงปี 2558 มีอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาเฉลี่ยต่อปีที่ร้อยละ 6.4 และร้อยละ 5.4 ตามลำดับ ซึ่งหากเปรียบเทียบการเพิ่มขึ้นของราคาดังกล่าวในปี 2558 เมื่อเทียบกับราคาในปี 2557 จะมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 และร้อยละ 0.8 ตามลำดับ

ดัชนีราคา	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)
ที่ดิน	108.3	113.1	121.7	126.9	138.3	150.7	157.2	6.4%
บ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน	100.4	101.4	104.5	105.8	111.5	117.0	129.0	4.3%
ทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน	100.5	103.7	109.8	112.9	121.3	130.3	135.0	5.0%
อาคารชุด	113.7	115.9	127.1	134.5	141.7	154.3	155.6	5.4%

ที่มา ธนาคารแห่งประเทศไทย

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยทั้งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์จดทะเบียน ประจำปี 2558 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) มีค่าสูงกว่าค่ากลางที่เท่ากับ 54.6 ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสที่ 3 ปี 2558 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 52.2 ซึ่งดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่ากลางเท่ากับ 50 ดังนั้น หากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางมีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าอุตสาหกรรมอยู่ในภาวะที่ดีเมื่อแยกประเภทผู้ประกอบการ พบว่า ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งครองส่วนแบ่งตลาดมากกว่าครึ่งมีค่าดัชนีความเชื่อมั่นสูงกว่าผู้ประกอบการที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนซึ่งโดยมากเป็นผู้ประกอบการรายกลางและรายย่อย โดยผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนมีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 63.6 สูงขึ้นมากกว่าในไตรมาสที่แล้วที่เท่ากับ 59.6 ส่วนผู้ประกอบการที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 45.5 สูงขึ้นกว่าไตรมาสก่อนหน้าที่ 44.8 แสดงให้เห็นว่าทั้งผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนและผู้ประกอบการที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์มีความเชื่อมั่นที่ดีกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาวะเศรษฐกิจและการเมืองในปัจจุบัน ผู้ประกอบการโดยภาพรวมมีค่าความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับเปลี่ยนที่เศรษฐกิจและมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ประกาศใช้ในไตรมาส 4 ปี 2558

ความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นทั้งในด้านผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน การจ้างงาน ต้นทุนประกอบการที่ลดลงซึ่งสอดคล้องกับราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวลง และการเปิดโครงการใหม่หรือเฟสใหม่ในภาพรวมเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มองอนาคตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้าในทิศทางที่ดีขึ้นมาก ในขณะที่ผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน มองอนาคตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในทิศทางที่แยงเล็กน้อย ทำให้ค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้าโดยรวมปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยค่าดัชนีเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 66.3 ในไตรมาส 3 ปี 2558 เป็น 67.2 ในไตรมาสปัจจุบัน แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการโดยรวมยังมีความคาดหวังที่ดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต จากความคืบหน้าของโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคม การเบิกจ่ายงบประมาณ สะท้อนการลงทุนของภาครัฐที่สูงขึ้นในปัจจุบัน ผู้ประกอบการมีความคาดหวังต่อมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ที่กระทรวงการคลังประกาศใช้ว่าจะส่งผลดีต่อเนื่องไปถึงปี 2559 และความคาดหวังต่อเศรษฐกิจที่ดีขึ้นในปีหน้า แม้ว่าบางส่วนยังคงมีความกังวลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่ไปได้อย่างช้าๆ และปัญหานี้คร่าเรื้อนที่ยังสูงก็ตาม

ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียม

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียมนั้น ถือว่าเป็นตลาดที่มีการแข่งขันสูง มีคู่แข่งจำนวนมาก ทั้งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และบริษัทที่ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียน โดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคู่แข่งส่วนใหญ่ของบริษัท เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในทำเลที่ตั้งที่อยู่ในแหล่งชุมชนที่สำคัญ และที่อยู่ใกล้กับระบบขนส่งมวลชนระบบราง ทั้งที่เปิดให้บริการแล้ว อยู่ในระหว่างก่อสร้าง หรือมีแผนจะก่อสร้าง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีศักยภาพในการแข่งขันและมีความแข็งแกร่งทางด้านเงินทุน ซึ่งโดยทั่วไปแล้วการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากและยังต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ อีกทั้งผู้ประกอบการยังจำเป็นต้องศึกษากลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ความต้องการของผู้บริโภคที่ชัดเจน และยังต้องพัฒนาจุดเด่นเพื่อสร้างความแตกต่างให้โครงการ เพื่อให้โครงการประสบความสำเร็จในการขาย

ทั้งนี้ หากพิจารณาจากจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 7.0 ต่อปีระหว่างปี 2552 ถึง ปี 2557 โดยจำนวนบ้านจัดสรรมีอัตราการเติบโตสูงสุดซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2 จำนวนอาคารชุดมีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 ในขณะที่จำนวนบ้านปลูกสร้างเองมีอัตราการเติบโตต่ำสุดโดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 ในช่วงระหว่างปี 2552 ถึงปี 2557

อย่างไรก็ตาม สำหรับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2557 (มกราคม – มิถุนายน) มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ และจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวนทั้งสิ้นเพียง 53,191 หน่วย จากจำนวนทั้งหมด 133,479 หน่วยของทั้งปี 2557 ซึ่งประกอบด้วยบ้านจัดสรร (บ้านสร้างโดยผู้ประกอบการ) จำนวน 15,042 หน่วย บ้านสร้างเองจำนวน 11,715 หน่วย และอาคารชุดจำนวน 26,434 หน่วย สืบเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอย่างต่อเนื่องและการขาดเสถียรภาพทางการเมืองในช่วงครึ่งปีแรก ส่งผลให้ผู้ประกอบการและผู้บริโภคมีความกังวลต่อสถานการณ์ดังกล่าวและชะลอการตัดสินใจการลงทุนในที่อยู่อาศัย เพื่อรอดูความชัดเจนของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ แต่ในช่วง

ครึ่งปีหลังของปี 2557 เมื่อสถานการณ์ดังกล่าวได้คลี่คลาย มีความชัดเจนในการดำเนินงานและการใช้นโยบายของภาครัฐมากขึ้น ความเชื่อมั่นและอุปสงค์ของการบริโภคและการลงทุนจากเอกชนจึงเพิ่มขึ้นในช่วงหกเดือนหลังของปี 2557

จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย)								
ประเภทที่อยู่อาศัย (หน่วย: หน่วย)	2552	2553	2554	2555	2556	2557	อัตราการเติบโต เฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)	3 ไตรมาส ปี 2558
บ้านจัดสรร	21,634	24,476	26,994	23,174	37,577	33,525	9.2	25,976
อาคารชุด	53,725	59,919	34,734	78,391	71,440	75,058	6.9	47,984
บ้านปลูกสร้างเอง	19,618	22,498	20,128	23,437	23,285	24,896	4.9	17,575
รวม	94,977	106,893	81,856	125,002	132,302	133,479	7.0	91,535

ที่มา ธนาคารแห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ ในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2558 การใช้จ่ายและการลงทุนของภาครัฐมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ความเชื่อมั่นต่อระบบเศรษฐกิจในภาพรวมที่มีแนวโน้มการฟื้นตัวและเติบโตในทางที่ดีขึ้น ราคาน้ำมันยังอยู่ในระดับต่ำ รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่ปรับลดลง ทำให้ยังคงเห็นการเพิ่มขึ้นของจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งเป็นจำนวนที่ใกล้เคียงกับการเพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาสเดียวกันของปี 2557 โดยเฉพาะบ้านจัดสรร (บ้านสร้างโดยผู้ประกอบการ) ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นจำนวนมากในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2558

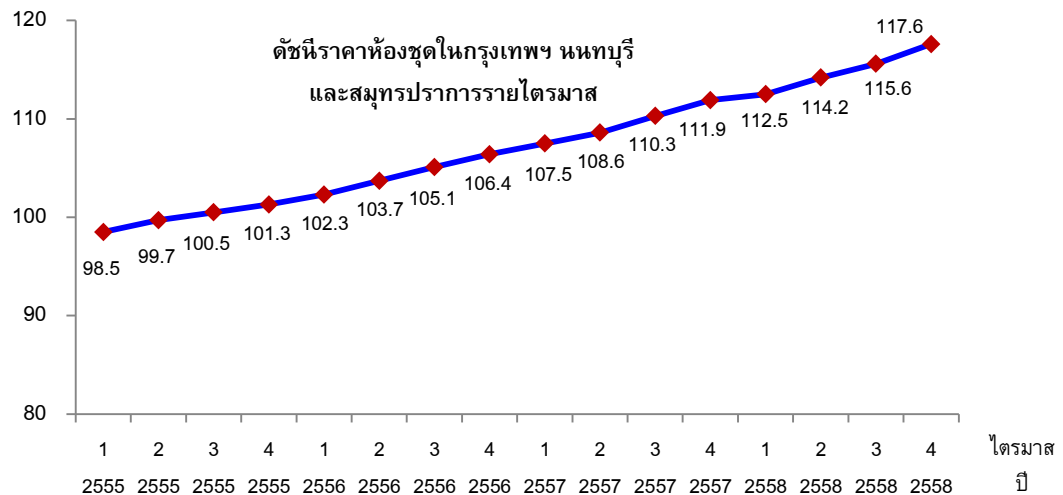
สภาวะราคาในตลาดอาคารชุดคอนโดมิเนียม

ดัชนีราคาห้องชุดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในไตรมาส 3 ปี 2558 และไตรมาส 4 ปี 2558 ปรับตัวปรับตัวสูงขึ้นทุกประเภท สะท้อนราคาซื้อ-ขายในตลาดอาคารชุดคอนโดมิเนียมที่สูงขึ้น โดยดัชนีราคาอาคารชุดคอนโดมิเนียมทุกระดับราคา ในไตรมาส 3 ปี 2558 และไตรมาส 4 ปี 2558 มีค่าดัชนีเท่ากับ 115.6 และ 117.6 ตามลำดับ โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 และร้อยละ 5.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ระดับราคาต่อตารางเมตร (บาท)	ดัชนีไตรมาส 3 ปี 2558	การเปลี่ยนแปลงเทียบกับ ดัชนีไตรมาส 3 ปี 2557 (ร้อยละ)	ดัชนีไตรมาส 4 ปี 2558	การเปลี่ยนแปลงเทียบกับ ดัชนีไตรมาส 4 ปี 2557 (ร้อยละ)
กรุงเทพมหานคร นนทบุรี และสมุทรปราการ	115.6	4.8	117.6	5.1
• ต่ำกว่า 50,000	115.2	3.1	114.6	3.3
• 50,000-80,000	120.2	4.0	120.7	4.4
• 80,001-120,000	118.9	5.9	122.2	6.0
• มากกว่า 120,000	112.0	4.7	113.8	4.9
กรุงเทพมหานคร	115.6	4.9	117.6	5.1
• ต่ำกว่า 50,000	116.5	3.6	116.2	3.9
• 50,000-80,000	120.6	4.0	120.9	4.4

ระดับราคาต่อตารางเมตร (บาท)	ดัชนีไตรมาส 3 ปี 2558	การเปลี่ยนแปลงเทียบกับ ดัชนีไตรมาส 3 ปี 2557 (ร้อยละ)	ดัชนีไตรมาส 4 ปี 2558	การเปลี่ยนแปลงเทียบกับ ดัชนีไตรมาส 4 ปี 2557 (ร้อยละ)
● 80,001-120,000	118.9	5.9	122.2	6.0
● มากกว่า 120,000	112.0	4.7	113.8	4.9

ที่มา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ปีฐาน = ปี 2555)



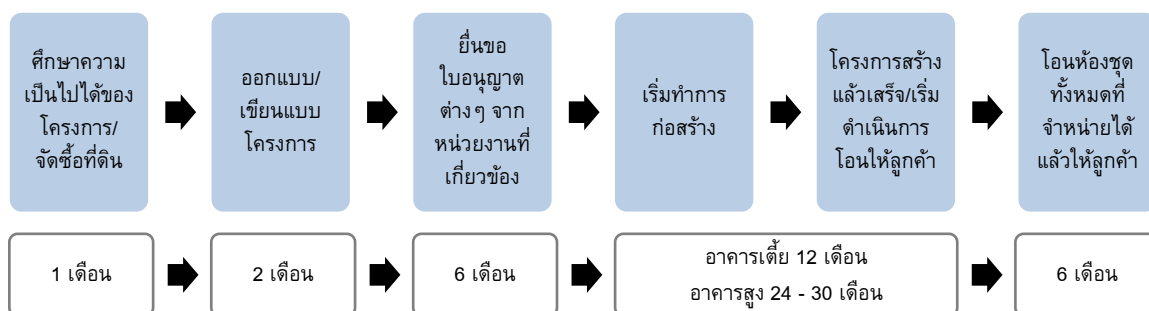
ที่มา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

กล่าวโดยสรุป เฉพาะในกรุงเทพฯ เขตที่มีการปรับราคาห้องชุดเพิ่มขึ้นมาก ได้แก่ เขตห้วยขวาง เขตราชเทวี เขตปทุมวัน เขตสาทร เขตบางรัก เขตวัฒนา เขตคลองเตย เขตพระโขนง เขตบางนา และเขตบางพลัด ช่วงกรุงเทพฯ ผังธนบุรี ส่วนในจังหวัดนนทบุรีและจังหวัดสมุทรปราการ เขตที่มีการปรับราคาห้องชุดเพิ่มขึ้นมาก ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี (ถนนรัตนธิเบศร์) ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เชื่อว่าบริษัทฯ มีศักยภาพเพียงพอที่จะสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในตลาดได้ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ นั้น เป็นทำเลที่มีศักยภาพและเป็นทำเลใหม่ที่มีแนวโน้มการเติบโตสูง เช่น พื้นที่สวนต่อขยายสถานีรถไฟฟ้า พื้นที่ที่อยู่ในแหล่งชุมชนใหญ่ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ใกล้แหล่งเศรษฐกิจ และสถานที่สำคัญต่างๆ สะดวกต่อการเดินทาง นอกจากนี้ โครงการทุกโครงการของบริษัทฯ ยังเน้นการออกแบบที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน มีการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยที่คุ้มค่า จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์สูงสุด ซึ่งปัจจัยเหล่านี้นำมาซึ่งความพึงพอใจจากลูกค้า และทำให้บริษัทฯ ได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับบริการหลังการขาย การจัดจ้างผู้บริหารโครงการนิติบุคคลอาคารชุดที่มีความเป็นมืออาชีพและมีคุณภาพให้แก่โครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเป็นต้น

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารชุดคอนโดมิเนียมประเภทอาคารสูง (High Rise) ประมาณ 24-30 เดือน และประเภทอาคารเตี้ย (Low Rise) ประมาณ 12 เดือน โดยระยะเวลาการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับขนาดและโครงสร้างของแต่ละโครงการเป็นหลัก ทั้งนี้ ขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานตั้งแต่การศึกษาความเป็นไปได้โครงการ การพัฒนา และก่อสร้างคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ สามารถสรุปได้โดยสังเขปดังนี้

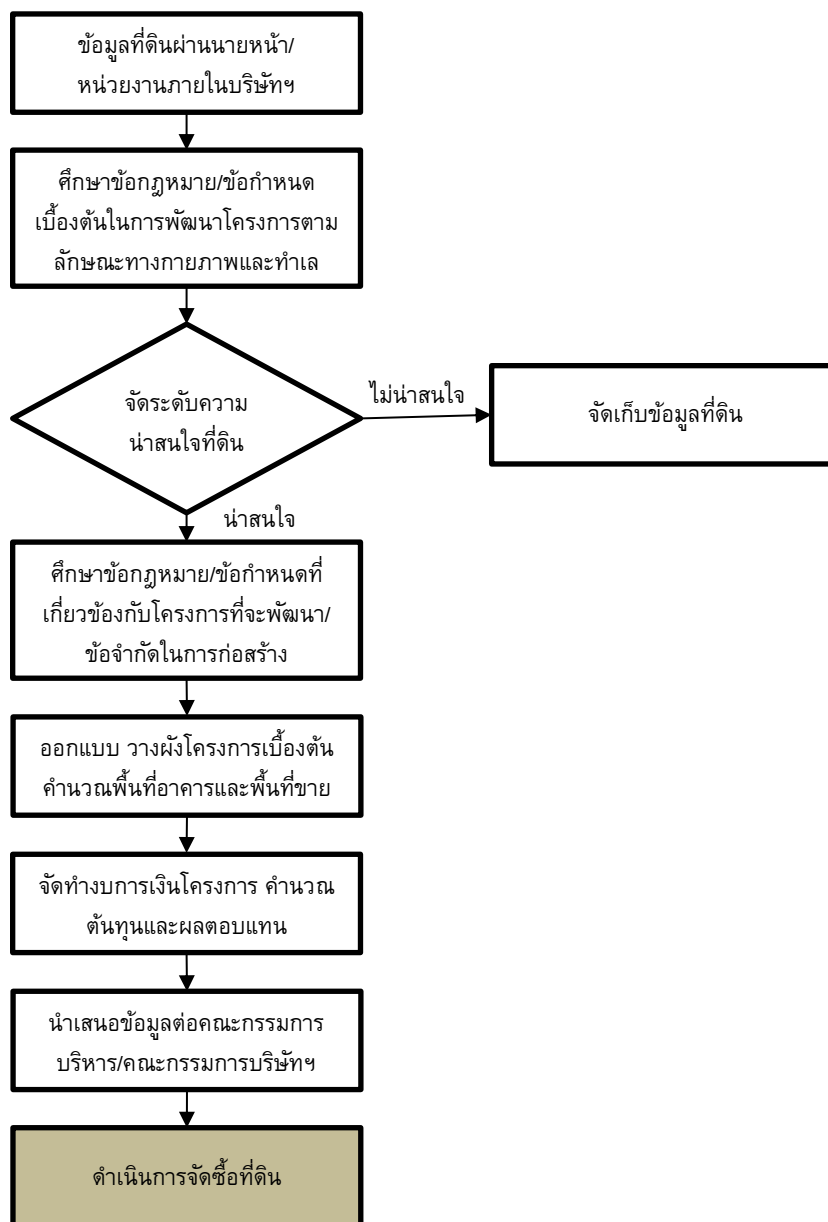


การจัดหาและจัดซื้อที่ดิน

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินล่วงหน้าเป็นระยะเวลานาน เพื่อรอการพัฒนาในโครงการที่ยังไม่ได้มีการวางแผนไว้ เนื่องจากที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง และเป็นการใช้เงินลงทุนในปริมาณมาก ในขณะที่การพัฒนาโครงการจะใช้ระยะเวลาดังแต่ 1 ปีขึ้นไป ขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ ซึ่งการลงทุนในที่ดินโดยยังไม่มีระยะเวลาที่แน่นอนในแผนการพัฒนาโครงการจะทำให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องที่ลดลง และทำให้บริษัทฯ มีภาระการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น และมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่ดินในอนาคต บริษัทฯ จึงไม่มีนโยบายดังกล่าว เว้นแต่บริษัทฯ จะเล็งเห็นว่าที่ดินแปลงนั้นๆ มีศักยภาพสูงในการพัฒนา และราคาอยู่ในระดับที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูงเท่านั้น

ในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ จะมีการจัดหาที่ดินโดยบริษัทฯ เอง โดยหน่วยงานพัฒนาธุรกิจภายในและผ่านนายหน้าค้าที่ดิน ทั้งนี้ เมื่อได้รับข้อมูลบริษัทฯ โดยหน่วยงานพัฒนาธุรกิจภายในของบริษัทฯ จะทำการสำรวจและพิจารณารายละเอียดของที่ดิน เปรียบเทียบราคาที่ดินกับราคาประเมินจากกรมที่ดินและราคาตลาด ทำการศึกษาความเป็นไปได้ รวมถึงศักยภาพของทำเลที่ตั้งในการนำที่ดินมาพัฒนาโครงการอย่างละเอียด โดยเมื่อบริษัทฯ ได้รายละเอียดของที่ดินในเบื้องต้นแล้ว บริษัทฯ จะทำการกำหนดรูปแบบของโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ พร้อมทั้งตรวจสอบข้อกฎหมายต่างๆ และข้อกำหนดเบื้องต้นที่เกี่ยวข้อง เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมือง ความกว้างของถนนที่เข้าถึงที่ดินดังกล่าว ข้อบังคับท้องถิ่นหรือพื้นที่ห้ามการก่อสร้าง รวมถึงข้อกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมและชุมชน เป็นต้น รวมทั้งมีการประเมินผลตอบแทนเบื้องต้นจากการลงทุนในที่ดินดังกล่าว ซึ่งเมื่อบริษัทฯ พิจารณาปัจจัยต่างๆ ตามที่กำหนดไว้และเห็นความเป็นไปได้ในการพัฒนาแล้วนั้น บริษัทฯ จะจัดลำดับความน่าสนใจของที่ดินดังกล่าว หากมีความน่าสนใจมาก หน่วยงานพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ จะทำการศึกษาเชิงลึกเพิ่มเติมและนำเสนอคณะผู้บริหาร และเข้าสู่กระบวนการเตรียมการจัดซื้อที่ดิน การออกแบบ และการจัดซื้อจัดจ้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ต่อไป

ขั้นตอนการจัดหาและจัดซื้อที่ดิน



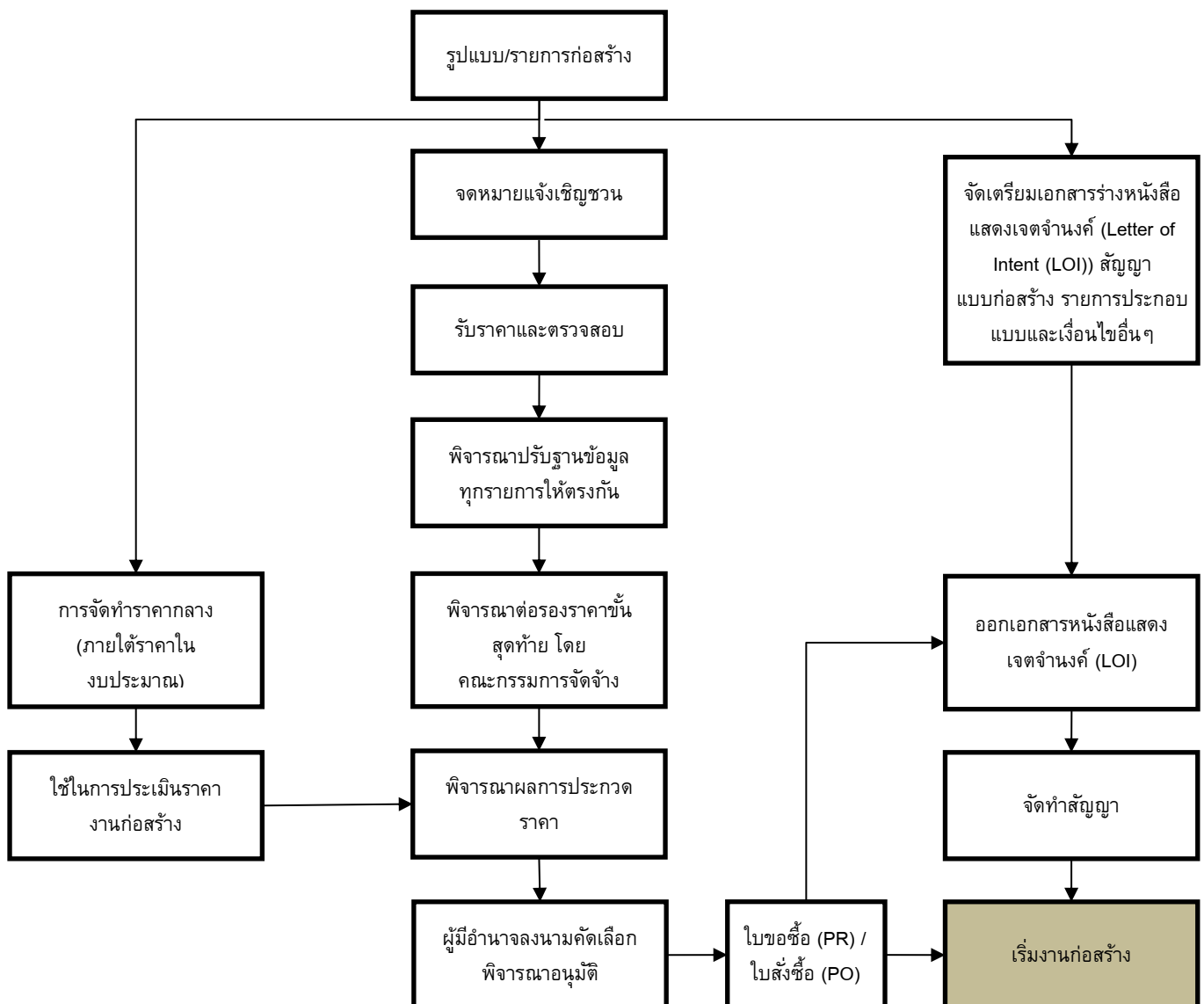
การจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัท ไม่มีทีมงานผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นของตนเอง บริษัท จึงทำการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการจากนิติบุคคลภายนอกมาเป็นผู้ดำเนินการ ซึ่งหมายรวมถึงผู้รับเหมาก่อสร้างงานสถาปัตยกรรมและภูมิทัศน์ ผู้รับเหมาโครงสร้างอาคาร ผู้รับเหมางานระบบประกอบอาคาร และผู้รับเหมางานตกแต่งภายในอาคาร เป็นต้น ทั้งนี้ การจัดจ้างจะขึ้นอยู่กับขนาดและความซับซ้อนของงานของแต่ละโครงการ หากโครงการมีขนาดใหญ่หรือมีความซับซ้อนมาก จำนวนผู้รับเหมาจะมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน หรือกรณีที่โครงการมีขนาดไม่ใหญ่มาก หรือมีความซับซ้อนของโครงการไม่มากนัก ผู้รับเหมา 1 รายอาจรับผิดชอบงานที่มากกว่า 1 งาน

ทั้งนี้ บริษัท มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่จะมาทำงานก่อสร้างในแต่ละโครงการ ซึ่งหลังจากที่มีการออกแบบรูปแบบโครงการเรียบร้อยแล้วนั้น บริษัท จะทำ

การประเมินราคาและทำบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและปริมาณแรงงานและราคา (Bill of Quantities หรือ BOQ) โดยละเอียด เพื่อใช้เป็นมาตรฐานของการกำหนดราคากลางในเบื้องต้น และใช้เป็นแนวทางและมาตรฐานในการสรุปคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนาโครงการนั้นๆ โดยผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทฯ จะพิจารณาเลือก จะต้องเป็นผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียงที่ดี มีประสบการณ์ในการก่อสร้างโครงการประเภทคอนโดมิเนียม มีทีมงานที่มีความสามารถและความรับผิดชอบในการทำงานของโครงการ มีสภาพคล่องทางการเงิน และมีผลงานในอดีตที่น่าพอใจ

ขั้นตอนการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง



การจัดหาที่ปรึกษาการบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง

บริษัทฯ มีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง (Construction Management หรือ “CM”) ในแต่ละโครงการของบริษัทฯ ซึ่ง CM จะทำหน้าที่ร่วมกับฝ่ายพัฒนาโครงการโดยวิศวกรฝ่ายก่อสร้างของบริษัทฯ ซึ่งจะประจำที่โครงการของบริษัทฯ อย่างน้อย 1 คนในแต่ละโครงการ ดำเนินการควบคุมการทำงานของผู้รับเหมาก่อสร้างร่วมกัน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้องและครบถ้วนตามแบบที่กำหนดและภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดไว้ของบริษัทฯ โดย CM จะให้คำปรึกษาและเข้าร่วมประชุมกับฝ่ายก่อสร้างในแต่ละสัปดาห์ เพื่อติดตามความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการ รวมถึงร่วมตรวจสอบผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้างในแต่ละขั้นตอนของการตรวจรับและส่งมอบงานของโครงการ โดย CM จะลงนามในเอกสารตรวจรับงวดงานและนำเสนอให้วิศวกรฝ่ายก่อสร้างตรวจสอบและพิจารณาเห็นชอบก่อนการจัดส่งให้ฝ่ายบัญชีเพื่อเบิกจ่ายค่างวดงานตามสัญญาให้กับผู้รับเหมาก่อสร้างต่อไป

ทั้งนี้ ในการดำเนินการควบคุมการทำงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง จะมีการควบคุมทั้งทางด้านคุณภาพและต้นทุนที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้างในแต่ละขั้นตอน และควบคุมให้การสร้างแล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนดตามแผนงาน และในระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง หากมีความผิดพลาดหรือความคลาดเคลื่อนในขั้นตอนใดเกิดขึ้น ต้องทำการวิเคราะห์หาสาเหตุ มีกระบวนการแก้ไขและแนวทางในการป้องกันที่ดี

โดยในการคัดเลือกที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างนั้น บริษัทฯ จะพิจารณาจากประวัติการรับงานอื่นๆ ที่ผ่านมา ชื่อเสียง ผลงาน ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ รูปแบบหรือวิธีการในการตรวจสอบ การกำกับงานก่อสร้างของผู้รับเหมา ความพร้อมของทีมงานทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติการของบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง รวมถึงวิธีการและเทคโนโลยีที่ใช้ในการก่อสร้าง หรือความสามารถในการบริหารงานก่อสร้างโครงการให้มีต้นทุนที่ต่ำลง เป็นต้น

การจัดหาวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์

บริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอกในการก่อสร้างโครงการ ในส่วนของงานโครงสร้างงานสถาปัตยกรรมและงานระบบประกอบอาคาร ดังนั้นผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุทั้งหมดที่จำเป็นสำหรับการก่อสร้างโครงการ เช่น คอนกรีตผสมเสร็จ เหล็กเสริมคอนกรีต เป็นต้น โดยผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างทั้งหมดตามสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งจะมีการกำหนดราคาที่แน่นอนในสัญญา (Turnkey Contract) โดยได้มีการคำนวณต้นทุนดังกล่าวรวมเป็นส่วนหนึ่งในราคาค่าจ้างก่อสร้างแล้ว ทั้งนี้ สัญญาดังกล่าวจะไม่รวมถึงการจัดหาวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์บางอย่างที่มีการใช้เป็นจำนวนมากในรูปแบบที่เหมือนกัน หรือสามารถนับจำนวนได้แน่นอน และมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง เช่น ลิฟต์โดยสาร เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ชุดครัวและอุปกรณ์ชุดครัว หรืองานตกแต่งภายใน และงานเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น ซึ่งบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดซื้อจัดหาด้วยตนเอง โดยหน่วยงานภายในของฝ่ายจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ จะทำหน้าที่จัดหาวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ต่างๆ ซึ่งมีการกำหนดนโยบายและอำนาจอนุมัติในการจัดซื้อจัดจ้างอย่างชัดเจน ทั้งนี้ หน่วยงานดังกล่าวจะมีการเปรียบเทียบและต่อรองราคากับผู้ขายหรือตัวแทนในการจัดหาหลายราย เพื่อให้บริษัทฯ ได้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพและในราคาที่เหมาะสม อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการจัดซื้ออุปกรณ์หรือวัสดุก่อสร้างจำนวนมากมาเก็บสำรองไว้นอกเหนือจากการใช้ในการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการเท่านั้น

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างและพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ของบริษัทฯ ทุกโครงการ จะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยโครงการที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร หรือมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 หน่วย ขึ้นไป หรือการสร้างอาคารสูงตั้งแต่ 23 เมตร จะต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (ที่มา: สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีมาตรการการป้องกันมลภาวะที่จะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งในระหว่าง การก่อสร้างและภายหลังการก่อสร้าง เช่น มีผ้าใบคลุมอาคารในระหว่างที่ก่อสร้าง เพื่อป้องกันเศษวัสดุ ก่อสร้างหล่นลงมาสร้างความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนบุคคล หรือทรัพย์สินสาธารณะในละแวกนั้น รวมถึงป้องกันอันตรายให้แก่ผู้สัญจรไปมา และเมื่อสร้างเสร็จแล้วในอาคารนั้นๆ จะมีระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง เป็นต้น ซึ่งมาตรการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมนั้นเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญและจัดให้ทุกโครงการมีการปฏิบัติตามมาตรฐานที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ ยังไม่มีประเด็นเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ไม่เคยมีการณีพิพาทหรือถูกฟ้องร้องเกี่ยวกับ สิ่งแวดล้อม และไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด ยกเว้นค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีห้องชุดที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ยังไม่ได้อโอนกรรมสิทธิจากทั้งหมด 7 โครงการ เป็นจำนวน 321 ยูนิต ซึ่งคิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 979 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของห้องชุดที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ดังนี้

ชื่อโครงการ / ลักษณะงาน	ผู้พัฒนาโครงการ	วันที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ	มูลค่าโครงการทั้งหมด (ล้านบาท)	ห้องขายรอโอนกรรมสิทธิ์		วันที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ
				ยูนิต	ล้านบาท	
โครงการชีวทัศน์ราชปรารภ	บริษัทฯ	แล้วเสร็จพร้อมอยู่	1,350	-	-	-
โครงการเดอะ สุรวงศ์	บริษัท ชีวทัศน์ฮัฟ ซูน จำกัด	แล้วเสร็จพร้อมอยู่	350	-	-	-
โครงการชีวทัศน์รามคำแหง	บริษัทฯ	แล้วเสร็จพร้อมอยู่	1,100	3	4	ไตรมาส 1 ปี 2559
โครงการชีวทัศน์อินเตอร์เซ็นจ์	บริษัท ชีวทัศน์อินเตอร์เซ็นจ์ จำกัด	ธันวาคม ปี 2558	1,050	136	460	ไตรมาส 2 ปี 2559
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	บริษัทฯ	ธันวาคม ปี 2558	780	91	165	ไตรมาส 2 ปี 2559

ชื่อโครงการ / ลักษณะงาน	ผู้พัฒนา โครงการ	วันที่คาดว่าจะ แล้วเสร็จ	มูลค่าโครงการ ทั้งหมด (ล้านบาท)	ห้องขายรอน กรรมสิทธิ์		วันที่คาดว่าจะ โอนกรรมสิทธิ์
				ยูนิต	ล้านบาท	
โครงการ ฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด	แล้วเสร็จ พร้อมอยู่	1,200	56	124	ไตรมาส 2 ปี 2559
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ	บริษัทฯ	มิถุนายน ปี 2560	1,040	35	226	มิถุนายน ปี 2560
รวม			6,870	321	979	-

หมายเหตุ

- ณ วันที่ 31 มกราคม 2559 บริษัทฯ ได้จำหน่ายห้องชุดของโครงการเดอะ สุรวงศ์ที่เหลือจำนวน 11 ยูนิต
ทั้งหมดให้กับ More Global Holdings Pte. Ltd. ซึ่งมีวัตถุประสงค์การซื้อห้องชุดเพื่อการลงทุน โดยมี
กำหนดการชำระเงินตามสัญญาภายในเดือนมกราคม มีนาคม และมิถุนายน ที่ประมาณร้อยละ 3 ร้อยละ
4.5 และร้อยละ 7.5 ของมูลค่าห้องทั้งหมดตามลำดับ และกำหนดโอนกรรมสิทธิ์และชำระเงินส่วนที่เหลือ
ทั้งหมดภายในเดือนกันยายน 2559
- ห้องขายรอนกรรมสิทธิ์ของโครงการชีวาทัย รวมค่าแห่ง จำนวน 3 ยูนิต ได้โอนกรรมสิทธิ์แล้วทั้งหมด
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559
- ห้องขายรอนกรรมสิทธิ์ของโครงการชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น และโครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ ณ วันที่
31 ธันวาคม 2558 มีจำนวนที่สูงเนื่องจากโครงการดังกล่าวได้แล้วเสร็จและเริ่มโอนในปลายปี 2558 ซึ่ง ณ
29 กุมภาพันธ์ 2559 มีจำนวนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 85 ยูนิต และ 32 ยูนิตตามลำดับ
- จำนวนห้องที่จำหน่ายได้แล้วของโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วานลดลงจากไตรมาส 3 จำนวน 46 ยูนิต
คิดเป็นมูลค่า 80.95 ล้านบาท ส่วนใหญ่อันเนื่องมาจากผู้ซื้อไม่สามารถขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ได้
รวมถึงผู้ซื้อบางรายไม่มาดำเนินการเปลี่ยนคู่สัญญาจากบริษัท อรดา จำกัด มาเป็นบริษัทชีวาทัย อินเตอร์
เนชั่น จำกัด จึงดำเนินการขอยกเลิกการโอนกรรมสิทธิ์กับบริษัทฯ อย่างไรก็ตามห้องขายรอนกรรมสิทธิ์
ของโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน จำนวน 56 ยูนิต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ได้โอนกรรมสิทธิ์แล้ว
ณ 29 กุมภาพันธ์ 2559 จำนวน 9 ยูนิต ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการพิจารณาสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์
- โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ อยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนมิถุนายน ปี
2560

ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories)

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ มีการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มีคุณภาพและมีมาตรฐานระดับสากล เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการโดยเฉพาะผู้ประกอบการในธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลางที่มีจำนวนมากขึ้น ทั้งที่เป็นสัญชาติไทยและรวมถึงบริษัท หรือนักลงทุนชาวต่างชาติที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตหรือการลงทุนในประเทศไทยโดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน หรือผู้ประกอบการที่ต้องการก่อตั้งโรงงานเพื่อประกอบกิจการ แต่ยังไม่มีความต้องการหรือไม่มีความพร้อมที่จะลงทุนในระยะยาว รวมถึงผู้ประกอบการที่ต้องการลดต้นทุนในการดำเนินงาน ลดระยะเวลาการลงทุน และลดความเสี่ยงหรือปัจจัยอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนสร้างโรงงานได้

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นโอกาสและการเติบโตของธุรกิจดังกล่าว จึงได้เริ่มต้นพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มีมาตรฐาน เหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการในหลายอุตสาหกรรม โดยเริ่มต้นพัฒนาโครงการแรกในปี 2556 มูลค่าโครงการประมาณ 300 ล้านบาท ทั้งนี้ โรงงานสำเร็จรูปของบริษัทฯ ยังเปิดโอกาสให้ลูกค้าสามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยได้ตามความต้องการพิเศษเฉพาะด้านของลูกค้าได้อีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เลือกทำเลที่ตั้งโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มีศักยภาพและเป็นทำเลที่เหมาะสมในการประกอบธุรกิจ เช่น นิคมอุตสาหกรรม ที่มีระบบสาธารณูปโภค การบำบัดสิ่งปฏิกูลและของเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม และมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อย่างครบครัน บริษัทฯ ยังได้มีการพิจารณาทำเลที่ตั้งและลักษณะของโครงการที่จะพัฒนาจากความต้องการของตลาดและนักลงทุน การคาดการณ์แหล่งอุตสาหกรรมในอนาคต ความสะดวกในการคมนาคมและการขนส่งสินค้าและวัตถุดิบ อีกทั้งยังพิจารณาถึงโอกาสการได้รับสิทธิประโยชน์จากเขตส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เช่นกัน

โรงงานสำเร็จรูปของบริษัทฯ มีลักษณะเป็นอาคารสองชั้น โดยชั้นล่างจะเป็นส่วนของโรงงาน และชั้นบนจะเป็นพื้นที่สำหรับสำนักงาน ซึ่งมีการก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วย บ่อขยะ พื้นที่จอดรถ และพื้นที่ใช้สอยเอนกประสงค์ ทั้งนี้ โรงงานสำเร็จรูปที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้นเป็นโรงงานแบบมาตรฐาน ตัวอาคารใช้โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และใช้โครงเหล็กรูปพรรณ ไม่มีเสากลาง ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยให้มากที่สุด ซึ่งผู้เช่าสามารถดัดแปลงและปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เหมาะสมกับความต้องการและการใช้งานของผู้เช่าได้ โดยโรงงานมีขนาดตั้งแต่ 1,512 ถึง 1,937 ตารางเมตร บริเวณพื้นของโรงงานซึ่งเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก สามารถรองรับน้ำหนักได้ถึง 3,000 กิโลกรัมต่อตารางเมตร

ลักษณะโดยทั่วไปของโครงการโรงงานสำเร็จรูปที่บริษัทฯ ทำการพัฒนา มีดังนี้


ส่วนของโรงงาน	
พื้นโรงงาน	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก รองรับน้ำหนักจรได้ 3,000 กิโลกรัมต่อตารางเมตร พื้นผิวขัดมันเสริมด้วยวัสดุเพิ่มความแข็งแรงของผิวพื้น
ผนัง	ก่ออิฐ ฉาบปูน ทาสี พร้อมผนังโครงเหล็กระบายอากาศด้านข้าง
โครงสร้าง	เสาคอนกรีตเสริมเหล็ก กับโครงหลังคาเหล็กรูปพรรณ
หลังคา	หลังคาเมทัลชีทพร้อมกรุแผ่นกันความร้อน
ประตู	ประตูเหล็กม้วน

ส่วนของโรงงาน	
โคมไฟ	โคมไฟที่ให้ความสว่างสูง
ระบบป้องกันฟ้าผ่า	ติดตั้งให้
ส่วนของสำนักงาน	
พื้นสำนักงาน	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือพื้นสำเร็จรูป รับน้ำหนักได้ 300 - 500 กิโลกรัมต่อตารางเมตร ตกแต่งผิวพื้นด้วยกระเบื้องยางหรือกระเบื้องดินเผา
ผนัง	ก่ออิฐ ฉาบปูน ทาสี
โครงสร้าง	เสาและคานเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	ประกอบด้วยแผ่นยิปซัมบอร์ด พร้อมโครงสร้าง T-bars
ประตูและหน้าต่าง	กระจกพร้อมกรอบอลูมิเนียม
โคมไฟ	โคมไฟพร้อมหลอด Fluorescent ผังในฝ้าเพดาน
พื้นที่ด้านนอกโรงงาน	
ถนนและพื้นที่จอดรถ	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก พร้อมไฟส่องสว่างบริเวณถนน ที่จอดรถพร้อมหลังคา
ระบบระบายน้ำฝน	ท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก พร้อมบ่อพักน้ำและบ่อตรวจสอบสภาพน้ำ
ระบบระบายน้ำเสีย	ท่อ HDPE พร้อมบ่อพักน้ำและบ่อตรวจสอบสภาพน้ำ
รั้ว	ความสูง 2 เมตรตามมาตรฐานของการนิคมอุตสาหกรรมฯ
ประตู	ประตูเหล็กทรงเลื่อนกว้าง 10 เมตร
ป้อมยาม	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
ระบบรักษาความปลอดภัย	ระบบป้องกันฟ้าผ่า
	ระบบตรวจจับควัน
	ถังดับเพลิง
	ป้อมยาม
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 100 KVA. 1 ตัว ต่อ อาคาร (เดินสายส่งแรงต่ำใต้ดินเข้าสู่อาคาร) ระบบตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก MDB-MCB 150 AT/250 AF
	ท่อน้ำขนาด 2 นิ้ว พร้อมมิเตอร์น้ำประปา
	ถังเก็บน้ำใต้ดินขนาด 4 ลูกบาศก์เมตร
	ปั๊มจ่ายน้ำดี
ระบบการสื่อสาร	โทรศัพท์สายตรง

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าแล้วเสร็จ จำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 300 ล้านบาท ประกอบไปด้วยอาคารโรงงานสำเร็จรูปจำนวน 10 หลัง และมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 175 ล้านบาท ประกอบไปด้วยอาคารโรงงานสำเร็จรูปจำนวน 4 หลัง

รายละเอียดโครงการ สามารถสรุปได้ดังนี้



รายละเอียดโครงการ โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โครงการ 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมบายนพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง 
พื้นที่โครงการ	26-0-72 ไร่
พื้นที่เช่า	17,120 ตร.ม.
จำนวนยูนิตที่ให้เช่า	10 ยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	การออกแบบด้วยดีไซน์ทันสมัย การจัดวางและจัดสรรด้านพื้นที่ใช้สอยได้อย่างเหมาะสม ได้มาตรฐาน ลูกค้ายังสามารถออกแบบการใช้งานได้อย่างอิสระ คุ่มค่า และใช้ระยะเวลาสั้นในการตั้งโรงงาน

รายละเอียดโครงการ โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โครงการ 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
	นอกจากนี้ โครงการยังตั้งอยู่ในทำเลที่ดี โดยตั้งอยู่ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ซึ่งมีการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค การบำบัดน้ำเสีย การกำจัดขยะที่ได้มาตรฐาน เป็นต้น และมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อย่างครบครัน
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	300 ล้านบาท
ค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร	200 บาท
ชนิดของโครงการ	โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า <ul style="list-style-type: none"> • ขนาด 1,512 ตร.ม. จำนวน 5 ยูนิต • ขนาด 1,812 ตร.ม. จำนวน 1 ยูนิต • ขนาด 1,937 ตร.ม. จำนวน 4 ยูนิต
สิ่งอำนวยความสะดวก	หม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 100 KVA. ที่จอดรถที่มีหลังคา ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ปั๊มน้ำ ระบบระบายน้ำฝน ระบบระบายน้ำเสีย ระบบโทรศัพท์และอินเทอร์เน็ต
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลางในอุตสาหกรรมเบา ทั้งผู้ประกอบการไทยและต่างชาติ ที่มีการผลิตเพื่อสนับสนุนการประกอบธุรกิจของอุตสาหกรรมหนักที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง
ระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ	ดำเนินการก่อสร้างเป็น 2 เฟส <ul style="list-style-type: none"> • เฟสที่ 1 จำนวน 5 ยูนิต เริ่มก่อสร้างในเดือนสิงหาคม ปี 2555 และแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม ปี 2556 • เฟสที่ 2 จำนวน 5 ยูนิต เริ่มก่อสร้างในเดือนธันวาคม ปี 2556 และแล้วเสร็จในเดือนมิถุนายน ปี 2557
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ พร้อมให้บริการ
ความคืบหน้าในการให้เช่า	ยอดที่ทำสัญญาเช่าแล้วร้อยละ 40 ของจำนวนโรงงานที่ปล่อยเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

สถานะการก่อสร้างและการเช่าของโรงงานสำเร็จรูปของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สรุปได้ดังนี้

โครงการ	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนยูนิตที่มีการเช่าทั้งหมด	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	อัตราเช่า (ร้อยละ)
โครงการที่ 1	10	4	6.898	40

ทั้งนี้ ปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ในช่วงการพิจารณาและเจรจาด้านข้อตกลงและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่ากับลูกค้าจำนวน 1 ราย ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าบริษัทฯ จะสามารถเซ็นสัญญาและเริ่มให้เช่าได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559

การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

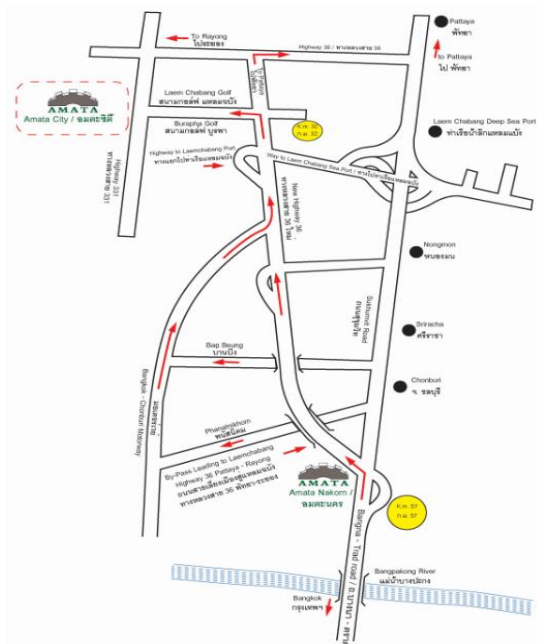
กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ สำหรับธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คือผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเบาที่มีการผลิตสินค้าเพื่อสนับสนุนธุรกิจอุตสาหกรรมหนักที่ตั้งโรงงานอยู่ในบริเวณใกล้เคียง ทั้งอุตสาหกรรมที่มีขนาดเล็กและขนาดกลาง ที่ยังไม่พร้อมหรือยังไม่มีความต้องการหรือไม่มีความพร้อมที่จะลงทุนในระยะยาว เพื่อสร้างโรงงาน เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง บริษัทฯ จึงเลือกที่จะเสนอทางเลือกใหม่ โดยการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการลงทุนและต้นทุนในการดำเนินการ เพื่อให้สามารถนำเงินทุนดังกล่าวไปใช้ต่อยอดทางธุรกิจในด้านอื่นๆ ได้มากขึ้น

นอกจากนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่สำคัญอีกกลุ่มหนึ่งของบริษัทฯ คือ กลุ่มผู้ประกอบการต่างชาติที่เข้ามาลงทุนหรือร่วมลงทุนในประเทศไทยทั้งระยะชั่วคราวหรือถาวร ซึ่งจะเลือกการเช่าโรงงานสำเร็จรูปแทนการลงทุนเพื่อก่อสร้างถาวร ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากโอกาสความสำเร็จจากการลงทุน ความเสี่ยงจากการจัดหาผู้รับเหมาเพื่อสร้างโรงงาน หรือข้อจำกัดด้านกฎหมายการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ รวมถึงความไม่แน่นอนทางเสถียรภาพทางการเมืองของประเทศที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงนโยบายการค้าและการลงทุนหรือมาตรการการส่งเสริมใดๆ ของภาครัฐ ซึ่งโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัทฯ สามารถสร้างความยืดหยุ่นในการลงทุน และตอบโต้ภัยความเสี่ยงและข้อจำกัดต่างๆ เหล่านั้นได้อย่างชัดเจน

กลยุทธ์การตลาด

ทำเลที่ตั้งของโครงการ

ทำเลที่ตั้งของโครงการนับเป็นปัจจัยที่สำคัญที่ธุรกิจหรือผู้ประกอบการจะพิจารณาเป็นลำดับแรกในการเลือกก่อสร้างหรือเช่าโรงงาน เพื่อให้สะดวกต่อการดำเนินธุรกิจ การคมนาคมขนส่ง รวมถึงการกระจายสินค้าและวัตถุดิบไปยังสถานที่สำคัญต่างๆ เช่น ท่าเรือขนส่งสินค้า สนามบิน สถานีรถไฟ ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร หรือศูนย์กระจายสินค้าที่สำคัญ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ ยังมีประสบการณ์การดำเนินธุรกิจให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปไม่มากนัก นอกเหนือจากองค์ประกอบการเลือกที่ตั้งในการดำเนินธุรกิจดังกล่าว บริษัทฯ จะเน้นการพัฒนาโครงการภายในนิคมอุตสาหกรรมเป็นหลัก โดยเฉพาะในเขตอีสเทิร์น ซีบอร์ด (Eastern Seaboard) เนื่องจากเป็นบริเวณที่นักลงทุนต่างชาติให้ความสนใจเข้ามาลงทุนทางตรงมากที่สุด (ที่มา: ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)) และบริเวณใกล้เคียง ซึ่งมีระบบป้องกันความเสี่ยงจากน้ำท่วม มีมาตรฐานจากภาครัฐรองรับในด้านงานก่อสร้างและสิ่งแวดล้อม มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และตรงตามความต้องการของนักลงทุนส่วนใหญ่ นอกจากนี้ โอกาสการได้รับสิทธิประโยชน์จากเขตส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) อันจะเป็นประโยชน์ต่อผู้เช่า ก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่บริษัทฯ ใช้ในการพิจารณาเช่นกัน



รูปภาพแสดงที่ตั้งโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง

โครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัทฯ ในปัจจุบันตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง ซึ่งมีการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ได้มาตรฐานสากล และมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อย่างครบครัน เหมาะแก่การเป็นศูนย์กลางการผลิตและการกระจายสินค้าที่ดี มีการคมนาคมที่สะดวกต่อการเดินทางไปยังสถานที่อื่นๆ โดยมีระยะทางห่างจากจุดสำคัญดังนี้

สถานที่ที่สำคัญ	ระยะทางจากโครงการ (กิโลเมตร)
ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	27
อำเภอสรีราชา	29
เมืองพัทยา	36
สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ	99
กรุงเทพมหานคร	114

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทอมตะ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท อมตะ ซิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง มีการเปิดเผยข้อมูลในการเสนอขายทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกท (“อมตะซัมมิทโกท”) โดยมีนโยบายให้อมตะซัมมิทโกทพิจารณาซื้อหรือเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้เท่านั้น ซึ่งอาจส่งผลด้านข้อจำกัดการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมจากบุคคลภายนอกในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ดังกล่าวซึ่งรวมถึงบริษัทฯ ดังนั้นหากบริษัทฯ ต้องการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในอนาคตในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้เพิ่มเติม เมื่อที่ดินที่ถือครองในปัจจุบันหมดลงหรือโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามีผู้เช่าเต็มจำนวน บริษัทฯ ต้องให้สิทธิในการตัดสินใจซื้อหรือเช่าที่ดินแก่อมตะซัมมิทโกทก่อน

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้จำกัดการพิจารณาพัฒนาโครงการแต่เพียงในจังหวัดระยอง เท่านั้น บริษัทฯ ยังทำการศึกษาและพิจารณาการขยายการลงทุนไปยังพื้นที่นิคมหรือเขตอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่บริษัทฯ เล็งเห็นถึงศักยภาพในการพัฒนา มีโอกาสการเติบโตและการขยายฐานลูกค้า สามารถแข่งขันได้ และสร้างผลตอบแทนที่ดีของโครงการในอนาคต เช่น สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี จังหวัดปราจีนบุรี นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี หรือ นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง เป็นต้น ซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่า บริษัทฯ จะสามารถจัดหาที่ดินได้เมื่อ บริษัทฯ ต้องการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในอนาคต

นโยบายการกำหนดราคา

การกำหนดราคาของบริษัทฯ จะประกอบด้วย 2 ส่วนหลัก ได้แก่ค่าเช่าโรงงานและค่าบริการสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น การบำบัดน้ำเสีย การกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูล เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าบริการงานสาธารณูปโภคต่างๆ จะเป็นการชำระให้กับบริษัทผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม ลูกค้าหรือผู้เช่าโครงการจะสามารถชำระโดยตรงกับบริษัทผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมได้ สำหรับค่าเช่าโรงงานนั้น ผู้เช่าจะชำระโดยตรงกับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดค่าเช่าที่เป็นมาตรฐานจากหลายปัจจัยที่สำคัญ เช่น ขนาดพื้นที่เช่า จำนวนยูนิตที่เช่า ระยะเวลาการเช่า หรือบริการอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่คุณเช่าร้องขอ ทั้งนี้ สัญญาเช่าของบริษัทฯ ส่วนใหญ่จะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาเช่าประมาณ 3 ปี และจะมีการเจรจาการปรับอัตราค่าเช่าเมื่อทำการต่อสัญญาอีกครั้ง

อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดค่าเช่ารวมถึงอัตราการปรับค่าเช่าในสัญญาเช่านั้น บริษัทฯ จะคำนึงถึงค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปของผู้ประกอบการที่ให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูปที่มีขนาดของโครงการ มีสิ่งอำนวยความสะดวก และอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทฯ ด้วยเช่นเดียวกัน โดยบริษัทฯ ได้มีหน่วยงานภายในที่ทำการติดตามราคาค่าเช่าโรงงานและสถานะตลาดอยู่เสมอ เพื่อให้แน่ใจว่าค่าเช่าโรงงานของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าลูกค้าหรือผู้เช่า จะไม่ได้คำนึงถึงราคาค่าเช่าอย่างเดียวเท่านั้นที่จะใช้ในการพิจารณาตัดสินใจเช่าโรงงานหนึ่งๆ แต่จะพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ควบคู่ไปด้วย ดังนั้น นอกเหนือจากราคาค่าเช่าที่สามารถแข่งขันได้แล้วนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการสร้างความแตกต่างของผลิตภัณฑ์ ด้วยการออกแบบโรงงานสำเร็จรูปของบริษัทฯ ที่มีมาตรฐาน มีรูปแบบที่ทันสมัย มีความโดดเด่นด้านพื้นที่ใช้สอยที่ออกแบบมาได้อย่างเหมาะสม มีความยืดหยุ่นซึ่งทำให้ลูกค้าสามารถออกแบบต่อเติมดัดแปลงพื้นที่ใช้สอยทั้งภายในและภายนอก เพื่อสนับสนุนการใช้งานได้อย่างอิสระ คุ่มค่า และใช้ระยะเวลาอันสั้นในการจัดตั้งโรงงาน

การตลาดและการประชาสัมพันธ์

บริษัทฯ มีการส่งเสริมทางการตลาดและการประชาสัมพันธ์ ทั้งการติดต่อหากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยตรง การติดต่อผ่านนายหน้า และผ่านสื่อกลางต่างๆ เช่น การโฆษณาในสื่อประชาสัมพันธ์ต่างๆ โดยเน้นสื่อประชาสัมพันธ์ที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยตรง ได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาทิเช่น ป้ายโฆษณา หนังสือพิมพ์ต่างๆ เช่น หนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์ และหนังสือพิมพ์บางกอก ซูโฮ การประชาสัมพันธ์ผ่านหอการค้าต่างประเทศ เช่น หอการค้าไทย หอการค้าไทย-อังกฤษ หอการค้าไทย-เยอรมัน เป็นต้น การแจกแผ่นพับ

(Brochure) หรือโบปปลิวโฆษณา เพื่อแจกในบริเวณใกล้เคียงของนิคมอุตสาหกรรม เช่น ร้านอาหารรอบพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟในบริเวณใกล้เคียง การประชาสัมพันธ์ผ่านแผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งหน้าโครงการหรือนิคมอุตสาหกรรม การประชาสัมพันธ์ผ่านเว็บไซต์ที่ไม่เสียค่าใช้จ่ายต่างๆ รวมถึงการให้ข้อมูลผ่านเว็บไซต์ www.chewathai.com ของบริษัท ซึ่งผู้ประกอบการหรือลูกค้าที่สนใจ สามารถศึกษาข้อมูลและรายละเอียดเบื้องต้นของโครงการ และติดต่อกับบริษัท ได้โดยตรง

บริการให้คำปรึกษาและแนะนำสำหรับผู้เช่า

บริษัท จัดให้มีพนักงานบริการให้คำปรึกษาและแนะนำลูกค้าอย่างใกล้ชิด เช่น บริการให้คำปรึกษาและประสานงานด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทางราชการ อาทิเช่น การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น บริษัท มีบริการให้คำปรึกษาและแนะนำเกี่ยวกับการต่อเติมจัดแปลงพื้นที่ใช้สอยทั้งภายนอกและภายในโรงงาน บริการให้คำปรึกษาและประสานงานด้านสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น การประปา การไฟฟ้า การบำบัดและกำจัดน้ำเสีย โทรศัพท์ และอินเทอร์เน็ต เป็นต้น

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัท มีการจัดหาตัวแทนซึ่งจะดำเนินการจัดหาผู้เช่าให้บริษัท เช่น Knight Frank Chartered รวมถึงตัวแทนรายบุคคลอื่นๆ และจัดให้มีทีมปล่อยเช่าของบริษัท เอง ที่มีความเป็นมืออาชีพ มีประสิทธิภาพ และมีประสบการณ์และความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม รายละเอียดของโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการและนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงข้อกำหนดต่างๆ ของการนิคมอุตสาหกรรมเป็นอย่างดี โดยบริษัท มีหน่วยงานด้านการปล่อยเช่าไว้คอยต้อนรับลูกค้าที่สนใจเข้าแวะเยี่ยมชมโครงการ โดยทีมงานจะมีการอธิบายข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะและคุณสมบัติขององค์ประกอบของโรงงาน เช่น ประโยชน์และการใช้สอยของพื้นที่ ขนาดพื้นที่ อัตราค่าเช่า ระบบไฟฟ้าและโทรศัพท์ และพาลูกค้าชมโครงการ นอกจากนี้ ลูกค้าหรือผู้ที่สนใจโครงการยังสามารถสอบถามข้อมูลทางโทรศัพท์หรือเข้าชมเว็บไซต์บริษัท ที่ www.chewathai.com ซึ่งลูกค้าสามารถเข้าไปศึกษารายละเอียดเบื้องต้นของโครงการได้

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรม

จากดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรม (Thai Industries Sentiment Index : TISI) ซึ่งจัดทำโดยสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พบว่า ในปี 2557 และ ปี 2558 ดัชนีโดยเฉลี่ยมีค่า 87.4 และ 85.8 ตามลำดับ ลดลงจากค่าเฉลี่ยของดัชนีในปี 2556 ที่ 92.6 ซึ่งการที่ค่าดัชนีอยู่ระดับที่ต่ำกว่า 100 แสดงว่า ผู้ประกอบการภาคอุตสาหกรรมมีความเชื่อมั่นต่อการประกอบการในระดับที่ไม่ดี ทั้งนี้ ค่าดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องจากเดือนธันวาคม ปี 2557 ซึ่งเป็นเดือนที่ดัชนีมีค่าเพิ่มขึ้นอยู่ที่ระดับ 92.7 มีค่าสูงสุดในรอบ 14 เดือนนับตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2556 ซึ่งการปรับตัวลดลงของดัชนีตั้งแต่ต้นปี 2558 เป็นต้นมานั้น เป็นผลจากการปรับตัวลดลงขององค์ประกอบยอดขายสั่งซื้อโดยรวม ยอดขายโดยรวม ปริมาณการผลิต ต้นทุนประกอบการและผลประกอบการ ในขณะที่เห็นสัญญาณความเชื่อมั่นที่ดีขึ้นในเดือนกันยายนเป็นต้นมา ซึ่งเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นครั้งแรกใน

รอบ 9 เดือนจากคำสั่งซื้อเพิ่มขึ้นเพื่อจำหน่ายในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี และปรับขึ้นอย่างต่อเนื่องจนถึงเดือนธันวาคมจากการจัดกิจกรรมกระตุ้นยอดขายในช่วงสิ้นปีและมาตรการลดหย่อนภาษีเพื่อกระตุ้นการบริโภคของประชาชนในช่วงปีใหม่ ประกอบกับราคาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ปรับลดลงต่อเนื่องได้ส่งผลดีต่อต้นทุนขนส่งของผู้ประกอบการ และการอ่อนค่าของเงินบาทเป็นปัจจัยบวกต่อภาคการส่งออก

การปรับตัวลดลงของดัชนีในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2558 เป็นผลสืบเนื่องมาจากความกังวลต่อเศรษฐกิจภายในประเทศ ที่ได้รับผลกระทบจากการชะลอการใช้จ่ายของผู้บริโภค ปัญหารายได้ที่เกิดขึ้นในหลายพื้นที่ซึ่งกระทบต่อรายได้ของเกษตรกรที่เป็นกำลังซื้อสำคัญของภาคอุตสาหกรรม รวมทั้งความกังวลต่อปัญหาเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจของกลุ่มสำคัญของไทย โดยเฉพาะประเทศจีน ทำให้ผู้ประกอบการต่างระมัดระวังในการประกอบการและการขยายการลงทุน อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการเห็นว่าการค้าขายแดนยังขยายตัวได้ดี และมีส่วนช่วยพยุงภาคการส่งออกของไทย ขณะเดียวกันในปีงบประมาณ 2559 หากภาครัฐสามารถเร่งรัดการใช้จ่ายให้เป็นไปตามแผนการใช้งบประมาณอย่างต่อเนื่องก็จะมีส่วนสำคัญต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้ต่อเนื่องได้ นอกจากนี้ในเดือนธันวาคม ปี 2558 ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นที่ดีขึ้นจากความกังวลต่อปัจจัยบางอย่างที่ลดลง เช่น สถานการณ์การเมืองในประเทศที่มีเสถียรภาพมากขึ้น ราคาน้ำมันที่ยังอยู่ในระดับต่ำ อัตราแลกเปลี่ยนจากค่าเงินบาทที่ยังอ่อนค่า ซึ่งจะเอื้อต่อภาคการส่งออกของผู้ประกอบการทั้งด้านปริมาณและมูลค่าการส่งออก รวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ยังอยู่ในระดับที่ค่อนข้างคงที่หลังการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงในปี 2558

ปี	2557	2558												
เดือน	เฉลี่ย	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	เฉลี่ย
ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรม	87.4	91.1	88.9	87.7	86.2	85.4	84.0	83.0	82.4	82.8	84.7	85.8	87.5	85.8
ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมภาคการดำเนินงานใน 3 เดือนข้างหน้า		100.4	99.2	100.4	102.1	100.9	99.0	101.2	102.0	102.6	103.4	104.4	102.7	

ที่มา ฝ่ายเศรษฐกิจและงานวิชาการ สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการมีข้อเสนอแนะบางประการ ซึ่งหากภาครัฐสามารถดำเนินการได้ ผู้ประกอบการเชื่อว่าจะสามารถสร้างความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้นแก่ผู้ประกอบการ อันได้แก่ การเร่งพัฒนาระบบขนส่งและการคมนาคมให้เชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้าน เพื่อรองรับการเป็นศูนย์กลางการค้าการลงทุนของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) เร่งเดินหน้าโครงการลงทุนขนาดใหญ่และโครงสร้างพื้นฐานเพื่อให้เม็ดเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ เร่งรัดการใช้จ่ายภาครัฐให้เป็นไปตามแผนการใช้งบประมาณเพื่อช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย โดยเฉพาะงบลงทุนในโครงการที่รัฐบาลได้อนุมัติไปแล้ว เพิ่มการใช้จ่ายและการบริโภคภายในประเทศด้วยมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ ออกมาตรการช่วยเหลือเกษตรกรจากราคาพืชผลทางการเกษตรตกต่ำเพื่อสร้างกำลังซื้อในภาคเกษตร เร่งเจรจาการค้ากับประเทศที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจเพื่อขยายตลาดและลดอุปสรรคทางการค้าระหว่างกัน รวมถึงช่วยเสริมสภาพคล่องของผู้ประกอบการ SMEs โดยสนับสนุนให้สถาบันการเงินพิจารณาปล่อยสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ และสนับสนุนให้ใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ ในการ

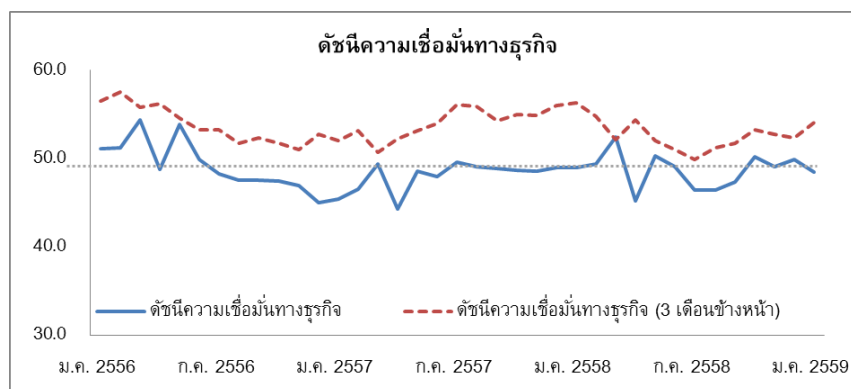
ผลิตสินค้า และสนับสนุนความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชนหรือรูปแบบ PPP (Public –Private Partnership) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน

ดัชนีชี้ทิศทางการลงทุนของภาคเอกชนและดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ

นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยและสำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค มีการรายงานดัชนีชี้ทิศทางการลงทุนของภาคเอกชน โดยใช้ปี 2553 เป็นปีฐาน พิจารณาจากปัจจัยหลัก 5 ประการ ได้แก่ พื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศ ดัชนีการจำหน่ายวัสดุก่อสร้างในประเทศ การนำเข้าสินค้าทุน ณ ราคาคงที่ ปริมาณการจำหน่ายเครื่องจักรและอุปกรณ์ในประเทศ ณ ราคาคงที่ และดัชนีการจำหน่ายรถยนต์เพื่อการลงทุนในประเทศ ซึ่งพบว่าการลงทุนภาคเอกชนปี 2558 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากตลอดทั้งปี 2557 โดยดัชนีเฉลี่ยทั้งปี 2557 และปี 2558 มีค่า 118.2 และ 119.6 ตามลำดับ โดยเฉพาะจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากการขยายตัวของการก่อสร้างทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชน โดยเฉพาะการก่อสร้างอาคารชุดและอาคารโรงงาน และปริมาณการจำหน่ายเครื่องจักรและอุปกรณ์ในประเทศ อย่างไรก็ตาม ในภาคธุรกิจ เสถียรภาพภาคธุรกิจโดยรวมปรับตัวดีขึ้น โดยส่วนหนึ่งได้รับอานิสงส์จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 และต่อเนื่องมาถึงครึ่งปีแรกของปี 2558 ซึ่งมีแรงขับเคลื่อนหลักมาจากภาคการส่งออกจากการท่องเที่ยวและการเบิกจ่ายงบลงทุนของภาครัฐที่ทำได้ต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ความเชื่อมั่นทางธุรกิจของผู้ประกอบการฟื้นตัวขึ้นเล็กน้อยจากในอดีต สะท้อนจากการเปลี่ยนแปลงของดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (Business Sentiment Index: BSI) ซึ่งในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 มีค่าเฉลี่ยที่ 48.8 ซึ่งยังอยู่ระดับต่ำกว่า 50 ซึ่งหากดัชนีมีค่าน้อยกว่า 50 นั้น หมายถึงความเชื่อมั่นทางธุรกิจของผู้ประกอบการลดลง อย่างไรก็ตาม ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจเฉลี่ยในไตรมาส 1 ในปี 2558 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 50.3 แม้ว่าจะลดลงเล็กน้อยในไตรมาสที่ 2 และ 3 เฉลี่ยที่ระดับ 48.2 และ 46.7 ตามลำดับ แต่มีการปรับตัวดีขึ้นในไตรมาส 4 ที่ระดับ 49.7 ซึ่งดัชนีค่าความเชื่อมั่นในไตรมาส 1 ของปี 2558 ดังกล่าว เป็นระดับที่สูงกว่า 50 (ระดับที่นักธุรกิจเริ่มขยายการลงทุน) เป็นครั้งแรกในรอบ 7 ไตรมาสที่ผ่านมา นับจากไตรมาสที่ 3 ปี 2556 สะท้อนความเชื่อมั่นทางธุรกิจที่เริ่มกลับมาของผู้ประกอบการ

ทั้งนี้ ในเดือนธันวาคม ปี 2558 ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจปรับเพิ่มขึ้นตามดัชนีความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการ คำสั่งซื้อ ต้นทุนการประกอบการ และการผลิตเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจเฉลี่ยของไตรมาสที่ 4 นั้น ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจจากทุกองค์ประกอบปรับตัวดีขึ้นทั้งหมด โดยเฉพาะดัชนีความเชื่อมั่นด้านการลงทุนที่แม้จะปรับลดลงในไตรมาส 3 หลังจากที่ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้ง 2 ไตรมาสก่อนหน้านี้ กลับมาปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสที่ 4 โดยดัชนีความเชื่อมั่นด้านคำสั่งซื้อทั้งจากในประเทศและต่างประเทศที่ปรับตัวขึ้นมาจากผู้ประกอบการในภาคอุตสาหกรรมบางกลุ่ม และอีกส่วนหนึ่งมาจากภาคการท่องเที่ยวที่ปรับตัวขึ้น โดยที่ดัชนีด้านการลงทุนที่ปรับตัวดีขึ้นมาจากธุรกิจส่วนใหญ่ลงทุนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักรเพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพการผลิต



ที่มา ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย (ดัชนี 50 = ไม่เปลี่ยนแปลง)

การส่งเสริมการลงทุน

นอกจากนี้ ข้อมูลจากสำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาคและธนาคารแห่งประเทศไทย ได้รายงานการลงทุนใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2557 ซึ่งมีแนวโน้มที่ดีขึ้นมาก โดยหากพิจารณาการลงทุนจากการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) พบว่าในไตรมาสที่ 4 ของปี 2557 มีจำนวนกิจการที่ขออนุมัติขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI จำนวน 2,468 ราย คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 1,606.9 พันล้านบาท ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างมากจากไตรมาสก่อนหน้า ที่มีมูลค่าเงินลงทุน 254.5 พันล้านบาท และนับเป็นมูลค่าการขอรับส่งเสริมการลงทุนที่สูงสุดนับจากการก่อตั้งสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในปี 2546 โดยเฉพาะในเดือนธันวาคม ปี 2557 เพียงเดือนเดียว มีมูลค่าเงินลงทุนสูงถึง 1,428.2 พันล้านบาท จากจำนวนกิจการที่ขออนุมัติขอรับการส่งเสริมการลงทุนจำนวน 2,092 ราย ซึ่งสูงเป็นประวัติการณ์ อันเนื่องมาจากนักลงทุนมีการเร่งยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนในเดือนธันวาคม ก่อนที่นโยบายส่งเสริมการลงทุนเดิมจะหมดอายุลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งได้เร่งรัดให้มีการลงทุนในปี 2558 เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ สืบเนื่องจากการที่นโยบายส่งเสริมการลงทุนเดิมจะหมดอายุลงดังกล่าวนี้ ทำให้เมื่อเปรียบเทียบตัวเลขการขอรับการส่งเสริมการลงทุนผ่านคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ในไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 4 ในปี 2558 ซึ่งมีมูลค่า 29 พันล้านบาท 42 พันล้านบาท 85 พันล้านบาท และ 62 พันล้านบาทตามลำดับ ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากนักลงทุนเร่งยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนไปมากแล้วในไตรมาสสุดท้ายของปี 2557 ก่อนที่นโยบายส่งเสริมการลงทุนเดิมจะหมดอายุลง แต่จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนยังคงเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 0.4 แม้ว่ามูลค่าเงินสนับสนุนการลงทุนจะลดลงในไตรมาส 4 ร้อยละ 51.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าที่ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9

ทั้งนี้ หลังจากสถานการณ์ทางการเมืองปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติในครึ่งปีหลังของปี 2557 การผลิตภาคอุตสาหกรรมในไตรมาส 4 กลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 7 ไตรมาส โดยขยายตัวร้อยละ 0.7 จากที่ลดลงร้อยละ 0.7 ในไตรมาส 3 ของปี 2557 และยังคงขยายตัวต่อเนื่องในปี 2558 โดยขยายตัวเฉลี่ยทั้งปีที่ร้อยละ 0.9 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศจากการผลิตเพื่อบริโภคภายในประเทศและการใช้จ่ายของภาคครัวเรือน รวมถึงภาคอุตสาหกรรมที่ขยายตัวได้ดี นอกจากนี้ การลงทุนโดยรวมในปี 2558 ขยายตัวร้อยละ 4.7 โดยเฉพาะการลงทุนจากภาครัฐ การลงทุนภาคเอกชนเริ่มกลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรกร้อยละ 3.9 ในไตรมาส 3 และขยายตัวเร่งขึ้นเป็นร้อยละ 4.1 ในไตรมาส 4 และขยายตัวต่อเนื่องมาจนถึงปี 2558 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการ

ปรับตัวดีขึ้นของความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจ การเร่งรัดการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2557 รวมถึงการขยายการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรและภาคการก่อสร้างที่ยาวตัว แม้ว่าระดับการใช้กำลังการผลิตจะยังอยู่ในระดับต่ำและเป็นข้อจำกัดต่อการขยายการลงทุนของผู้ประกอบการรายเดิมก็ตาม

การเคลื่อนย้ายเงินทุน

หากพิจารณาจากการเคลื่อนย้ายเงินทุน เนื่องจากมีการลงทุนจากผู้ประกอบการอุตสาหกรรมรายใหม่ทั้งไทยและต่างชาติอยู่เสมอ แม้ว่าในปี 2557 เงินทุนมีการเคลื่อนย้ายไหลออกสุทธิ สาเหตุส่วนใหญ่เป็นการไหลออกของเงินลงทุนโดยตรงของนักลงทุนไทย และการไหลออกของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ของทั้งนักลงทุนไทยและนักลงทุนต่างชาติ รวมทั้งการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นของสถาบันรับฝากเงินและการปล่อยสินเชื่อให้กับนักลงทุนต่างชาติ อย่างไรก็ตาม นักลงทุนต่างชาติยังคงมีการลงทุนทางตรงเข้ามาในประเทศเพิ่มขึ้น

(หน่วย: พันล้านดอลลาร์สหรัฐ)	ปี 2557	ปี 2558	ไตรมาส 1 ปี 2558	ไตรมาส 2 ปี 2558	ไตรมาส 3 ปี 2558	ไตรมาส 4 ปี 2558
เงินทุนเคลื่อนย้าย	-16.4	-18.8	-2.0	-1.8	-7.2	-7.8
ภาครัฐ	1.4	-1.7	-0.4	-0.5	-0.6	-0.3
ธนาคารแห่งประเทศไทย	-3.0	-1.4	-0.4	-0.4	-0.7	0.0
ภาคธนาคาร	-5.3	-13.0	-3.2	0.4	-7.0	-2.4
ภาคอื่นๆ	-9.7	-2.7	1.9	-0.5	1.0	-5.1
การลงทุนโดยตรง	-0.6	-3.3	0.6	-0.6	-2.1	-1.2
- นักลงทุนไทย	-4.3	-8.6	-2.3	-1.9	-2.6	-1.8
- นักลงทุนต่างชาติ	3.7	5.3	2.9	1.3	0.5	0.6
การลงทุนในหลักทรัพย์	-12.1	-17.8	-2.5	-6.6	-3.2	-5.5
- นักลงทุนไทย	-7.4	-7.0	-0.9	-3.7	0.9	-3.3
- นักลงทุนต่างชาติ	-4.7	-10.8	-1.6	-2.9	-4.1	-2.2
เงินกู้	-5.4	-5.2	-2.2	1.0	-2.0	-1.9
การลงทุนอื่น ๆ	1.6	7.4	2.0	4.4	0.1	0.9

ที่มา สำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค

สำหรับในปี 2558 จากตัวเลขเงินทุนเคลื่อนย้ายในไตรมาส 1 และไตรมาส 2 ปี 2558 จะสามารถเห็นได้ว่านักลงทุนต่างชาติมีความเชื่อมั่นในเสถียรภาพของการเมืองและภาวะเศรษฐกิจของประเทศมากขึ้น จึงให้ความสนใจในการลงทุนโดยตรงในประเทศไทยมากยิ่งขึ้น ซึ่งสะท้อนได้จากปริมาณการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment หรือ FDI) ในไตรมาส 1 และไตรมาส 2 ปี 2558 จำนวน 2.9 และ 1.3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ ตัวเลขดังกล่าวของครึ่งปีแรกในปี 2558 รวมเป็นมูลค่าการลงทุนทางตรงจากนักลงทุนต่างชาติมีมูลค่ารวมทั้งหมด 4.2 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งมีค่าสูงกว่าตัวเลขทั้งปีของปี 2557 ที่เท่ากับ 3.7 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาตัวเลขทั้งปี 2558 การลงทุนโดยตรงจากนักลงทุนต่างชาติซึ่งเข้ามาอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้ตลอดทั้งปี 2558

มูลค่าการลงทุนทางตรงจากนักลงทุนต่างชาติมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 5.3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 43 จากปีก่อนหน้า

โดยภาพรวมของปี 2558 เงินทุนเคลื่อนย้ายไหลออกสุทธิเมื่อเทียบกับการไหลเข้าสุทธิในไตรมาสก่อนหน้า ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2558 มีเงินทุนไหลออกสุทธิ 7.8 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ เทียบกับการไหลเข้าสุทธิ 7.2 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ในไตรมาสก่อนหน้า โดยเป็นผลมาจาก (1) การขายหลักทรัพย์สุทธิทั้งในตลาดตราสารทุนและตราสารหนี้ของนักลงทุนต่างชาติ (2) การนำเงินออกไปลงทุนในหลักทรัพย์และการฝากเงินในต่างประเทศของนักลงทุนไทยรวมถึงกองทุนที่ลงทุนในต่างประเทศ และ (3) การออกไปลงทุนในโดยตรงในต่างประเทศของนักลงทุนไทย โดยเฉพาะในสาขาอุตสาหกรรมอาหารและการขุดเจาะปิโตรเลียมและก๊าซธรรมชาติ

สำหรับแนวโน้มของปี 2559 สำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาคมองว่าเศรษฐกิจจะยังคงขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องจากปี 2558 อยู่ที่ระดับร้อยละ 2.8-3.8 โดยมีปัจจัยสนับสนุนซึ่งนอกเหนือจากการฟื้นตัวของความเชื่อมั่นภาคธุรกิจ การเร่งรัดพิจารณาอนุมัติโครงการส่งเสริมการลงทุนในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2557 ซึ่งส่วนหนึ่งคาดว่าจะมีการเริ่มลงทุนในปี 2558 มูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนใหม่ในเดือนธันวาคม 2557 ที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งจะมีการเร่งรัดอนุมัติและสนับสนุนให้โครงการลงทุนที่ผ่านการอนุมัติเริ่มดำเนินโครงการในปี 2558 แล้วนั้น ยังได้รับปัจจัยสนับสนุนทั้งจากการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐที่มีการขยายตัวต่อเนื่องจากครึ่งปีแรกจากโครงการลงทุนจากภาครัฐทั้งด้านการพัฒนาไฟฟ้าขนส่งมวลชน การพัฒนาระบบรถไฟรางคู่ และการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษชายแดนเริ่มมีความชัดเจนและคืบหน้ามากขึ้น และการขยายการลงทุนเพื่อขยายกำลังการผลิตรองรับการเปิดเสรีประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ AEC ในปี 2559 อีกทั้งรัฐบาลยังได้ประกาศมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจสำคัญๆ เพิ่มเติมจำนวน 6 มาตรการในปลายปี 2558 ซึ่งประกอบด้วย (1) มาตรการส่งเสริมความเป็นอยู่ของประชาชนผู้มีรายได้น้อยและมาตรการกระตุ้นการลงทุนขนาดเล็กของรัฐบาลทั่วประเทศ (2) มาตรการการเงินการคลังเพื่อส่งเสริมผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ในระยะเร่งด่วน (3) มาตรการการเงินการคลังเพื่อการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ (4) มาตรการภาษีเพื่อส่งเสริมการลงทุนในประเทศ (5) มาตรการเร่งรัดการลงทุนของ BOI และ (6) มาตรการสร้างความเข้มแข็งให้แก่ชาวสวนยาง รวมถึงปัจจัยจากการอ่อนค่าของเงินบาทซึ่งจะทำให้มูลค่าการส่งออกในรูปเงินบาทในครึ่งปีหลังปรับตัวเพิ่มขึ้น สนับสนุนรายรับและสภาพคล่องในรูปเงินบาทของผู้ประกอบการอย่างต่อเนื่อง ราคาน้ำมันและอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำ สนับสนุนกำลังซื้อที่แท้จริงของประชาชน ลดต้นทุนของผู้ประกอบการและเอื้ออำนวยต่อการดำเนินนโยบายการเงินผ่อนคลายเป็นพิเศษเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ อย่างต่อเนื่อง

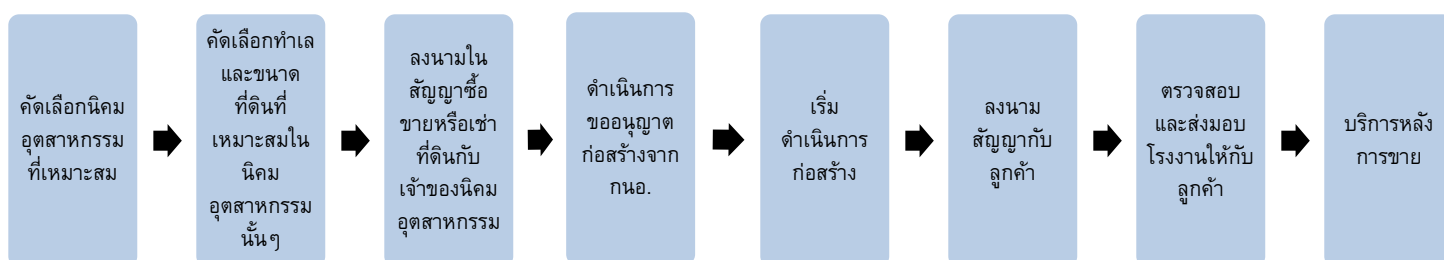
โรงงานสำเร็จรูปถือเป็นอีกหนึ่งทางเลือกสำหรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ผู้ประกอบการอาจเลือกที่จะเป็นเจ้าของโรงงานโดยลงทุนสร้างโรงงานเอง หรืออาจเลือกเช่าโรงงานสำเร็จรูปเพื่อเป็นการลดต้นทุนในการดำเนินการลง ปัจจุบันมีผู้ประกอบการต่างชาติจำนวนมากที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เนื่องจากประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมแก่การลงทุน ตั้งอยู่ในศูนย์กลางของภูมิภาคอาเซียน มีแรงงานที่มีทักษะ มีกฎระเบียบที่เอื้อต่อการลงทุนและการเติบโตของการลงทุน นอกจากนั้นผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลางในประเทศยังนิยมเช่าโรงงานสำเร็จรูปอีกด้วย ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดต้นทุนของโครงการ และเพิ่มความยืดหยุ่นใน

การดำเนินธุรกิจ ทำให้ปัจจุบันโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าจึงยังเป็นที่ต้องการของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเสมอ

อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน มีบริษัทอื่นที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เข้าที่มีกลุ่มลูกค้าใกล้เคียงกับบริษัทฯ ได้แก่ บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลด์ จำกัด บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งสถานการณ์การแข่งขันอาจมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต เนื่องจากมีแนวโน้มของผู้ประกอบการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เริ่มเข้ามาทำธุรกิจโรงงานอุตสาหกรรมหรือคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เข้ามากขึ้น เนื่องจากการขายที่ดินอยู่ในภาวะที่ค่อนข้างผันผวน ผู้ประกอบการพัฒนาดังกล่าวจึงมุ่งหาธุรกิจที่สามารถสร้างกระแสเงินสดที่ค่อนข้างแน่นอนเพิ่มขึ้น และเป็นการต่อยอดความได้เปรียบทางธุรกิจเนื่องจากมีฐานลูกค้ากลุ่มเดียวกัน (ที่มา: ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (EIC) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)) ทั้งนี้ แม้ว่าตัวเลขการลงทุนจากต่างประเทศสะท้อนการขยายตัวและความเชื่อมั่นในเสถียรภาพของการเมืองและภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้นในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2558 บริษัทฯ ยังคงติดตามสถานการณ์ของการแข่งขันในอุตสาหกรรมเสมอ เพื่อพิจารณาและติดตามแนวโน้มและความต้องการของตลาด และเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของบริษัทฯ ให้เทียบเท่ากับคู่แข่งรายใหญ่ดังกล่าว

2.1.1 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ขั้นตอนจัดหาที่ดินและการดำเนินงานก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปมาตรฐาน



การจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

ในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปนั้น บริษัทฯ จะมีการจัดหาที่ดินโดยขั้นตอนและวิธีการเช่นเดียวกับการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ ซึ่งจะมีการจัดหาโดยบริษัทฯ เอง ภายใต้หน่วยงานพัฒนาธุรกิจภายในและผ่านนายหน้าค้าที่ดิน ทั้งนี้ เมื่อบริษัทฯ ได้รายละเอียดข้อมูลของที่ดินในเบื้องต้นแล้ว บริษัทฯ จะทำการกำหนดรูปแบบและขนาดของโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และความต้องการของตลาดอุตสาหกรรม และการเติบโตของพื้นที่อุตสาหกรรมใกล้เคียง ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน พร้อมทั้งตรวจสอบข้อกฎหมายต่างๆ และข้อกำหนดเบื้องต้นที่เกี่ยวข้อง เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อบังคับของการนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงข้อกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมและชุมชน เป็นต้น รวมทั้งมีการประเมินผลตอบแทนเบื้องต้นจากการลงทุนในที่ดินดังกล่าว ซึ่งเมื่อบริษัทฯ พิจารณาปัจจัยต่างๆ ตามที่กำหนดไว้และเห็นความเป็นไปได้ในการพัฒนาแล้วนั้น บริษัทฯ จะจัดลำดับความน่าสนใจของที่ดินดังกล่าว หากมีความน่าสนใจมาก หน่วยงานพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ จะ

ทำการศึกษาเชิงลึกเพิ่มเติมและนำเสนอคณะผู้บริหาร และเข้าสู่กระบวนการเตรียมการจัดซื้อที่ดิน การออกแบบ และการจัดซื้อจัดจ้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ต่อไป

ในปัจจุบัน โครงการที่บริษัทฯ มีการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ อ่าวพลวงแดง จังหวัดระยอง ซึ่งมีการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่างๆ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อย่างครบครัน มีทำเลที่ตั้งที่สามารถเดินทางและขนส่งสินค้าไปยังสถานที่ที่สำคัญต่างๆ เช่น ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ รวมถึงแหล่งการกระจายสินค้าที่สำคัญต่างๆ ได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว

การจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ ไม่มีทีมงานผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นของตนเอง บริษัทฯ จะทำการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการจากนิติบุคคลภายนอกมาเป็นผู้ดำเนินการ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่จะมาทำงานก่อสร้างในแต่ละโครงการเช่นเดียวกันกับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่จะมาทำงานก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ ซึ่งหลังจากที่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ได้กำหนดรูปแบบโครงการเรียบร้อยแล้วนั้น บริษัทฯ จะทำการประเมินราคาและทำบัญชีแสดงปริมาณและรายละเอียดของวัสดุ เพื่อใช้เป็นมาตรฐานของการกำหนดราคากลางภายใต้งบประมาณในเบื้องต้น และใช้เป็นแนวทางและมาตรฐานในการสรุปคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนาโครงการนั้นๆ

ทั้งนี้ เนื่องจากโครงการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปของบริษัทฯ ในปัจจุบันมีจำนวนเพียง 10 ยูนิท และมีขนาดของโครงการไม่ใหญ่มากนัก บริษัทฯ จึงใช้ผู้รับเหมาก่อสร้างรายเดียว ในลักษณะโครงการจ้างเหมาเบ็ดเสร็จ (Turnkey Project) ซึ่งรับผิดชอบทั้งงานด้านโครงสร้าง งานระบบประกอบอาคาร รวมถึงงานตกแต่งภายในทั้งหมด

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการพึงพิงผู้รับเหมารายหนึ่งรายใดเป็นหลัก เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้รับเหมาบางราย ที่อาจก่อให้เกิดโอกาสการไม่ส่งมอบงานตามคุณภาพและในระยะเวลาที่ตกลงกันได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการออกแบบโรงงานที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนรวม เนื่องจากโรงงานของบริษัทฯ มีรูปแบบที่เป็นมาตรฐานที่แน่นอนตามที่ได้มีการวางแผนการออกแบบไว้ในเบื้องต้น ซึ่งมีรูปแบบที่เหมาะสมและมีมาตรฐานสำหรับโรงงานสำเร็จรูปโดยทั่วไป เว้นแต่ข้อกำหนดพิเศษหรือความต้องการเฉพาะเจาะจงจากลูกค้าที่ต้องการเพิ่มเติมหรือปรับแต่งโรงงานเพื่อให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของลูกค้านั้นๆ ซึ่งทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการปรับแต่งโรงงานดังกล่าว ลูกค้าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในส่วนนั้นเอง นอกเหนือไปจากค่าบริการและค่าเช่าปกติ

การจัดหาวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างหลักที่ใช้ในการก่อสร้างโรงงานตามมาตรฐานของบริษัทฯ ซึ่งนอกเหนือจากอิฐ หิน ปูนซีเมนต์ ทราย และเหล็ก ที่ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาทั้งหมดตามสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยจะมีการกำหนดราคาที่แน่นอนในสัญญา (Turnkey Contract) ซึ่งได้มีการคำนวณต้นทุนดังกล่าวรวมเป็นส่วนหนึ่งในราคาค่าจ้างก่อสร้างแล้ว ยังประกอบไปด้วย เสาค้ำคอนกรีตเหล็กเส้น โครงสร้างเหล็ก แผ่นหลังคา ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบสุขาภิบาล สีทาอาคาร และประตูหน้าต่าง และสิ่งจำเป็นอื่นๆ ซึ่งบริษัทฯ จะมีการจัดซื้อผ่านผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งหมดใน

ลักษณะโครงการจ้างเหมาเบ็ดเสร็จ (Turnkey Project) เนื่องจากผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโรงงานสำเร็จรูปของบริษัทฯ รับผิดชอบงานของโครงการทั้งหมดดังที่ได้กล่าวมาในหัวข้อการจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในข้างต้น

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ตามที่บริษัทฯ มีนโยบายมุ่งเน้นการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าในเขตนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งมีข้อกำหนดและกฎหมายของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) ควบคุมการดำเนินงานอย่างเคร่งครัด ซึ่งรวมถึงกระบวนการควบคุมการประกอบอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมโดยรวมอย่างเข้มงวด โดยก่อนที่ผู้เช่าจะเริ่มดำเนินการผลิตสินค้า ผู้เช่าต้องผ่านการตรวจสอบและได้รับอนุญาตเริ่มประกอบกิจการจาก กนอ. หาก กนอ.พบว่า การประกอบกิจการของผู้เช่าจะก่อให้เกิดอันตรายหรือมีภาวะมลพิษ กนอ. จะไม่อนุญาตให้เริ่มประกอบกิจการจนกว่าผู้เช่าจะสามารถสาธิตวิธีการกำจัดมลพิษและรักษาสภาพแวดล้อมให้ปลอดภัย นอกจากนี้ ในสัญญาเช่าระหว่างบริษัทฯ และลูกค้าได้กำหนดเงื่อนไขการเช่าที่ชัดเจนว่า ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของ กนอ. ในเรื่องการรักษาสภาพแวดล้อมอย่างเคร่งครัด ด้วยเหตุนี้บริษัทฯ จึงยังไม่เคยประสบปัญหา หรือไม่เคยละเมิดหรือฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมใดๆ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ไม่มีงานซึ่งมีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างก่อสร้าง

ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่เสนอขายในครั้งนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลในเอกสารเสนอขายหลักทรัพย์นี้ ก่อนตัดสินใจลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทฯ ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณในการพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงในข้อนี้ รวมทั้งข้อมูลอื่นๆ ที่ปรากฏในเอกสารนี้อย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุน

ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้อาจอิงจากข้อมูลปัจจุบันและคาดการณ์อนาคตที่สามารถระบุได้ โดยปัจจัยเสี่ยงเหล่านี้มีนัยสำคัญบางประการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อบริษัทฯ และมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ มิได้เป็นปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมดที่มีอยู่ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อหุ้นสามัญของบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่บริษัทฯ ยังไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรืออาจมีบางปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ ในปัจจุบัน อาจกลายเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจ รายได้ ผลกำไร สินทรัพย์ สภาพคล่อง แหล่งเงินทุนหรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตได้ ดังนั้น ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลอย่างรอบคอบ

นอกจากนี้ ข้อความในลักษณะการคาดการณ์ในอนาคต (Forward Looking Statement) ที่ปรากฏอยู่ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดการณ์ว่า” “คาดหมายว่า” “อาจจะ” “ประมาณ” “มีแผนจะ” “เห็นว่า” เป็นต้น หรือคำหรือข้อความอื่นใดในทำนองเดียวกัน หรือการคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ ธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ นโยบายของรัฐ และอื่นๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ถึงสิ่งที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือสิ่งที่คาดคะเนไว้ก็ได้

อีกทั้ง ข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ที่ได้อ้างถึงหรือเกี่ยวกับหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล นโยบายของรัฐบาล หรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ และเขตจังหวัดที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่นั้น ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยสู่สาธารณชน หรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อถือได้ โดยที่บริษัทฯ มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต

เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีนโยบายถือครองที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมจะพัฒนาโครงการหรือซื้อที่ดินมาเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาโครงการที่ยังไม่ได้มีการวางแผนไว้สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินที่เหมาะสมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่เนื่องจากที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง และใช้เงินลงทุนในจำนวนมาก ในขณะที่การพัฒนาแต่ละโครงการจะใช้ระยะเวลาดังแต่ 1 ปีขึ้นไปขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ ดังนั้นบริษัทฯ จึงเห็นว่าการลงทุนซื้อที่ดินมาเก็บไว้ในขณะที่บริษัทฯ ยังไม่มีแผนการพัฒนาโครงการบนพื้นที่นั้น จะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการที่สภาพคล่องของบริษัทฯ ลดลง บริษัทฯ จะไม่สามารถนำเงินทุนดังกล่าวไปใช้หมุนเวียนภายในบริษัทฯ หรือพัฒนาโครงการอื่นๆ ได้ และยังทำให้เกิดต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจากต้นทุนทางการเงินที่ต้องใช้ไปในการซื้อที่ดินมาเก็บไว้ ซึ่งจะทำให้ไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนได้ตามเป้าหมายที่บริษัทฯ วางแผนไว้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการวางแผนในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการให้เพียงพอต่อรอบระยะเวลาในการพัฒนาแต่ละโครงการของบริษัทฯ บริษัทฯ จะพิจารณาจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่งโดยศึกษาและประเมินความเป็นไปได้เบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ พิจารณาโอกาสและศักยภาพจากการพัฒนาที่ดินดังกล่าว รวมถึงความเหมาะสมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในบริเวณที่ดินนั้นๆ แล้วจึงดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้บริษัทฯ ไม่มีการถือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนาไว้ เว้นแต่บริษัทฯ จะเล็งเห็นว่าที่ดินแปลงนั้นมีศักยภาพสูงในการพัฒนา และราคาอยู่ในระดับที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูง

บริษัทฯ ยังมีการทำการศึกษาและติดตามเรื่องที่ดินอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มและศักยภาพของการพัฒนาแหล่งที่อยู่อาศัยในพื้นที่นั้นๆ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินที่สูงขึ้น ความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาในอนาคต หรือความเสี่ยงจากนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนไป เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการวางแผนโครงการระบบการขนส่งมวลชนระบบราง เป็นต้น นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม นั้น มีความต้องการใช้ที่ดินขนาดพื้นที่ไม่ใหญ่นักเมื่อเทียบกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ดังนั้นการจัดหาที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการจึงไม่ยากเท่ากับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ เช่น โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น อีกทั้งบริษัทฯ มีการจัดหาที่ดินทั้งดำเนินการเองโดยหน่วยงานภายในของบริษัทฯ ภายใต้ขั้นตอนการจัดหาที่ดินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนและการจัดหาที่ดินผ่านนายหน้า (broker) ซึ่งบริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าจัดหาที่ดินหลายราย ทำให้บริษัทฯ เชื่อว่าจะสามารถจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้

ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขายจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ โครงการเดอะ สุรวงศ์ โครงการชีวทัศน์ รามคำแหง โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน โครงการชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต และโครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 1 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ บางโพ และโครงการในอนาคตจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์และโครงการชีวทัศน์ เพชรเกษม 27 โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	มูลค่าโครงการทั้งหมด (ล้านบาท)	ร้อยละความคืบหน้าของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558		
		การก่อสร้าง	การขาย	การโอน
โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขาย				
1. โครงการชีวทัย ราชปรารภ	1,350	100	99	98
2. โครงการ เดอะ สุรวงศ์	350	100	79	79
3. โครงการชีวทัย รามคำแหง	1,100	100	93	92
4. โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	1,200	100	53	44
5. โครงการชีวทัย อินเทอร์เน็ต	1,050	100	82	33

โครงการ	มูลค่าโครงการทั้งหมด (ล้านบาท)	ร้อยละความคืบหน้าของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558		
		การก่อสร้าง	การขาย	การโอน
6. โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	780	100	52	32
โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา				
1. โครงการชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ บางโพ	1,040	7	20	-
โครงการในอนาคต*				
1. โครงการชีวารมย์ เรสซิเดนซ์	488	-	-	-
2. โครงการชีวทัศน์ เพชรเกษม 27	1,659	-	-	-

หมายเหตุ * โครงการในอนาคตยังไม่มีรายละเอียดความคืบหน้าการขาย การก่อสร้าง และการโอน เนื่องจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ยังไม่ได้เปิดขายโครงการดังกล่าว

บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงในการดำเนินโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตให้ประสบความสำเร็จ และอาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ผลประกอบการในอนาคตของบริษัทฯ จะมีความไม่แน่นอน ซึ่งขึ้นอยู่กับความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตดังกล่าว ทั้งนี้ ความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับปัจจัยทั้งภายในและภายนอก รวมถึงสภาวะตลาดในหลาย ๆ ด้าน โดยที่ปัจจัยภายในได้แก่ ความล่าช้าของการก่อสร้างโครงการ การขาดแคลนวัสดุอุปกรณ์และแรงงานในการก่อสร้างอันเนื่องมาจากการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำให้ต้นทุนการก่อสร้างและการแข่งขันในอุตสาหกรรมสูงขึ้น หรือการจำหน่ายห้องชุดเพื่อพักอาศัยได้ต่ำกว่าเป้าหมายที่วางไว้ เป็นต้น ด้านปัจจัยภายนอกได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจในประเทศ การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านภาษี การเงินและการคลังในประเทศไทย อุปสงค์และอุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ความคืบหน้าการขายระบบขนส่งมวลชนระบบราง รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้ซื้อ เช่น อัตราดอกเบี้ย ราคาน้ำมัน และความมั่นคงทางการเมืองในประเทศ เป็นต้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากปัจจัยดังกล่าวและอาจส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการ รวมถึงการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้

อย่างไรก็ตาม ก่อนการดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการต่างๆ บริษัทฯ จะมีการศึกษาและวางแผนการดำเนินการโครงการต่างๆ รวมถึงมีการจัดจ้างมืออาชีพเข้ามาช่วยในการดำเนินการส่วนต่างๆ มีการวางกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละโครงการที่ชัดเจน มีการประชาสัมพันธ์โครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นการตระหนักในแบรนด์และยอดขาย มีการนำเสนอแนวคิด (concept) ในการพัฒนาโครงการเพื่อเพิ่มคุณค่าและความแตกต่างของแต่ละโครงการโดยคำนึงถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการนั้นๆ เป็นหลัก รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ตรงกับความต้องการและการใช้ประโยชน์สูงสุดของผู้อาศัย ซึ่งจากผลการดำเนินงานของโครงการในอดีตที่บริษัทฯ เริ่มพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมใกล้สถานีขนส่งมวลชนระบบรางจนถึงปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าอย่างต่อเนื่อง มีอัตราการจองและอัตราการโอนอยู่ในระดับที่น่าพอใจ สอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทฯ เชื่อว่าอุปสงค์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

คอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้กับสถานีขนส่งมวลชนระบบรางนั้นยังอยู่ในความต้องการของตลาดอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการพัฒนาโครงการต่างๆ ได้สำเร็จตามแผนที่วางไว้

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจที่มีการแข่งขันสูงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นับเป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีผู้ประกอบการหลากหลายและจำนวนมากทั้งที่เป็นรายใหญ่ รายกลาง รายเล็ก ผู้ประกอบการรายใหม่ที่กำลังก้าวเข้ามาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนและที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ด้วยพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดแต่ผู้ประกอบการอาจมีความต้องการพัฒนาโครงการบนที่ดินในทำเลเดียวกัน จึงอาจมีผลทำให้ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่เน้นทำเลใกล้สถานีของระบบขนส่งมวลชนระบบราง ซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่ที่เน้นการพัฒนาบนทำเลดังกล่าวจะเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการเป็นบริษัทจดทะเบียนจะช่วยเพิ่มทางเลือก โอกาสและความได้เปรียบในการระดมทุนจากหลายช่องทาง ทั้งการระดมทุนจากนักลงทุน บุคคลและนักลงทุนสถาบันในตลาดทุน รวมถึงการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างๆ เนื่องจากนักลงทุนและสถาบันการเงินมีความเชื่อมั่นมากกว่าผู้ประกอบการรายย่อย รวมถึงผู้ประกอบการที่ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้บริษัทเหล่านั้นมีความแข็งแกร่งจากศักยภาพด้านเงินลงทุนที่สูงกว่า มีความได้เปรียบทางสถานะทางการเงินและต้นทุนทางการเงิน ซึ่งทำให้ศักยภาพในการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้สูงขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เชื่อว่าภายหลังการระดมทุนผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรกและเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในครั้งนี้แล้ว บริษัทฯ จะสามารถมีความทัดเทียมในด้านการเลือกในการระดมทุนและต้นทุนทางการเงิน เช่นเดียวกันกับผู้ประกอบการอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้

นอกเหนือจากศักยภาพทางด้านการเงินซึ่งช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันแล้วนั้น บริษัทฯ เชื่อว่าผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและสามารถตอบสนองได้ตรงความต้องการของผู้บริโภคเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญในการแข่งขันในอุตสาหกรรมเช่นเดียวกัน บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อาศัยได้อย่างครบถ้วน ด้วยการพัฒนาแนวคิดและรูปแบบที่มีเอกลักษณ์และแตกต่างกันไปในแต่ละโครงการ รวมถึงการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่อยู่ในทำเลหรือเขตชุมชนที่มีศักยภาพและมีการคมนาคมสะดวก โดยจะเน้นทำเลที่อยู่ในแนวถนนสายหลัก สะดวกต่อการเดินทาง ใกล้ทางด่วน หรือตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลทั้งปัจจุบันและในอนาคต ประกอบกับการออกแบบซึ่งเน้นการใช้งานของพื้นที่ที่จำกัดได้อย่างคุ้มค่า ใช้อุปกรณ์ตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์และสุขภัณฑ์ที่มีคุณภาพ และมีราคาที่เหมาะสม จึงทำให้โครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้า และสร้างความแตกต่างของผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ เทียบกับคู่แข่งรายอื่น

อีกทั้ง จากความสามารถและประสบการณ์ของผู้บริหารของบริษัทฯ ทั้ง TEE Development Pte Ltd บริษัทในเครือของ TEE Land Ltd ที่เป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์ และผู้บริหารของบริษัทฯ ชชาติชีวะ จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มานาน จึงทำให้บริษัทฯ เชื่อมั่นว่า บริษัทฯ จะมีความสามารถในการแข่งขันทัดเทียมกับผู้ประกอบการรายอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันได้

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีรายได้หลักมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท คอนโดมิเนียม

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายการประกอบธุรกิจที่จำกัดขอบเขตเฉพาะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเท่านั้น แต่ยังคงพิจารณาโอกาสการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ เช่น โครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน โครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ ได้พัฒนาแล้วเสร็จหรืออยู่ในระหว่างการพัฒนา นั้นเป็นโครงการประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียมทั้งหมด ทั้งในรูปแบบอาคารเดี่ยว (Low Rise) และอาคารสูง (High Rise) และมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าประเภทโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ทั้งนี้ รายได้จากการขายจากธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมและรายได้จากการให้เช่าจากธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.0 และร้อยละ 1.0 ของรายได้หลักจากการประกอบธุรกิจทั้งหมดในปี 2558 ตามลำดับ (โปรดดูรายละเอียดในข้อ 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ หน้า 1) (ในปี 2555 บริษัทฯ ยังไม่ได้เริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า และเริ่มรับรู้รายได้จากผู้เช่ารายแรกในเดือนมิถุนายน ปี 2556 เป็นต้นมา)

ดังนั้นบริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงหากตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเกิดภาวะอุปทานล้นตลาด (จำนวนห้องชุดพักอาศัยเพิ่มสูงขึ้นเกินกว่าความต้องการของผู้บริโภค) อิ่มตัวหรือมีการถดถอย รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมไปยังโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯ ยังไม่ได้พัฒนาในปัจจุบัน ซึ่งอาจกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โครงการ 1 ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนมิถุนายน ปี 2557 บริษัทฯ จึงยังรับรู้รายได้ยังไม่มากนักเมื่อเทียบกับรายได้ทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการส่งเสริมทางการตลาดและประชาสัมพันธ์โครงการอยู่เสมอ เพื่อสร้างความตระหนักของแบรนด์ให้เป็นที่รู้จักและเพิ่มจำนวนผู้เช่า ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้ได้มากขึ้นจากจำนวนผู้เช่าที่มากขึ้นในปี 2558 เป็นต้นไป อีกทั้งรายได้จากค่าเช่าจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมดังกล่าวลง และยังช่วยเพิ่มความสม่ำเสมอและความต่อเนื่องของรายได้บริษัทฯ ชดเชยรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมในส่วนที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการอีกด้วย

นอกจากนี้ ก่อนการลงทุนพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ บริษัทฯ จะมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างละเอียด มีการวางแผนงานอย่างรอบคอบ ตั้งแต่การจัดหาที่ดิน การกำหนดรูปแบบและแนวคิดของโครงการที่น่าเสนอ ทำเลที่ตั้งของโครงการ การกำหนดราคาขายต่อห้องชุด ภาวะตลาดในขณะนั้นๆ ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เงินลงทุนที่ต้องใช้ในการพัฒนา และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน และบริษัทฯ มีการติดตามข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อใช้ในการประเมินการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจของประเทศ อุปสงค์และอุปทานของตลาดคอนโดมิเนียม ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น บริษัทฯ ยังเปิดโอกาสในการพิจารณาการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่น หรือโครงการในจังหวัดอื่นนอกเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่อยู่ในความต้องการของตลาด รวมถึงยังเปิดโอกาสพิจารณาการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ หาก

พิจารณาแล้วว่าโครงการดังกล่าวมีศักยภาพในการเติบโตและสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้ อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้หลักจากโครงการประเภทคอนโดมิเนียมหากความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีการเปลี่ยนแปลงไป

ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้ำ

โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทฯ นั้น ในสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว บริษัทฯ จะมีการกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดเมื่อโครงการแล้วเสร็จในระยะเวลาที่แน่นอน ทั้งโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจเผชิญความเสี่ยงจากความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้ำเกินกว่าที่กำหนดหรือการผิดนัดชำระเงินค่าโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งในอดีตที่ผ่านมาจะมีสาเหตุหลักมาจากการที่ลูกค้ำไม่สามารถขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินได้ เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ ที่อาจไม่เป็นไปตามการประมาณการหรือการวางแผนการบริหารเงินสดและสภาพคล่องที่อาจคลาดเคลื่อน รวมถึงอาจส่งผลให้บริษัทฯ ต้องดำเนินการรับเงินจองและเงินทำสัญญาที่ได้ชำระมาแล้วเนื่องจากผู้ซื้อผิดสัญญา ซึ่งทำให้บริษัทฯ ต้องนำห้องชุดดังกล่าวออกมาจำหน่ายใหม่ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีกระบวนการ pre-approve ที่ทำร่วมกับสถาบันการเงินหลายแห่งในการพิจารณาความสามารถในการขอสินเชื่อเบื้องต้น และพิจารณาวงเงินที่จะได้รับอนุมัติ เพื่อให้ผู้ซื้อพิจารณาอนุมัติสินเชื่อห้องชุดกับบริษัทฯ โดยกระบวนการดังกล่าวใช้ระยะเวลาไม่นานในการทราบผล นอกจากนี้ บริษัทฯ โดยฝ่ายขายและฝ่ายกฎหมายมีกระบวนการติดตามและนัดหมายการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์กับลูกค้ำที่ชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้บริษัทฯ ทั้งฝ่ายขายและฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมถึงฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์สามารถวางแผนทางการเงินได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบการอื่น

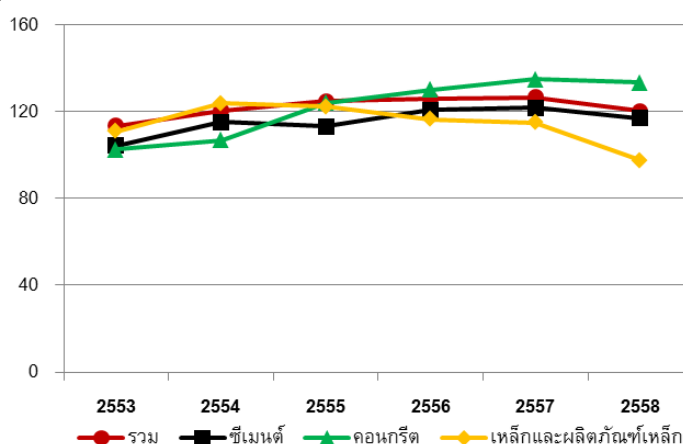
เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง สร้างรายได้และความมั่งคั่งให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างมั่นคงและยั่งยืน การร่วมลงทุนในธุรกิจหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบการอื่นจึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ช่วยสร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องและลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ และยังได้พัฒนาโครงการบนที่ดินที่บริษัทฯ มีความต้องการ ทั้งนี้ การร่วมลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบการอื่น อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงของเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายใต้การดำเนินงานของผู้ประกอบการดังกล่าวก่อนการร่วมลงทุนของบริษัทฯ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะการเงิน ความสามารถในการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญภายหลังการร่วมลงทุน

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว ก่อนการร่วมลงทุนใดๆ หน่วยงานภายในภายใต้ทีมกฎหมาย บัญชี และทีมก่อสร้างของบริษัทฯ ร่วมกับผู้เชี่ยวชาญจากสำนักงานบัญชีและสำนักงานกฎหมายที่บริษัทฯ ได้จัดจ้างจากภายนอกจะเข้าร่วมตรวจสอบเชิงลึก ทางด้านกฎหมาย บัญชี และวิศวกรรม เพื่อประเมินโอกาสและเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดภาระผูกพันและความเสี่ยงกับบริษัทฯ ในอนาคต ภายหลังการร่วมทุน นอกจากนี้ ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาร่วมทุน จะมีข้อกำหนดซึ่งเป็นคำรับรองจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมหรือผู้บริหารของบริษัทดังกล่าว ในกรณีที่บริษัทนั้นมีภาระผูกพันใดๆ เช่น ภาระผูกพันทางภาษี หนี้สิน คดีความ รวมถึงค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกิดขึ้นภายใต้การดำเนินงานของผู้ประกอบการดังกล่าวก่อนการร่วมลงทุนของบริษัทฯ กลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมหรือผู้บริหารของบริษัทดังกล่าว จะเป็นผู้รับผิดชอบต่อภาระผูกพันนั้นๆ แทนบริษัทฯ ทั้งสิ้น

ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจมีความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยหากพิจารณาจากข้อมูลดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยในแต่ละปี 6 ปีย้อนหลัง นับตั้งแต่ปี 2553 จนถึงปี 2558 จะมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 113.3 120.4 124.7 125.8 126.7 และ 120.2 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ตั้งแต่ปี 2553 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 1.2 ทั้งนี้ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น ซีเมนต์ คอนกรีต เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก สามารถแสดงได้ดังนี้

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยรายปี (เฉลี่ยดัชนีรายเดือน)



ที่มา: สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กรมเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

นอกจากนี้ จากนโยบายของภาครัฐในการกำหนดอัตราค่าแรงขั้นต่ำที่อัตรา 300 บาทต่อวัน ซึ่งได้ประกาศให้มีผลบังคับใช้นับตั้งแต่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นมา และมีแนวโน้มการปรับเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าแรงอย่างต่อเนื่อง ทำให้ส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายด้านต้นทุนค่าแรงที่สูงขึ้น ซึ่งต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนค่าแรง นับเป็นต้นทุนทางธุรกิจที่สำคัญของบริษัทฯ ซึ่งแนวโน้มการปรับตัวเพิ่มขึ้นของต้นทุนดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการ ฐานะทางการเงิน และผลประกอบการในอนาคตของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ประกอบการทุกรายอาจได้รับผลกระทบนี้เช่นเดียวกัน

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอ เพื่อวางแผนการก่อสร้างและประเมินปริมาณการใช้วัสดุก่อสร้างหลัก เช่น อิฐ หิน ปูนซีเมนต์ ทราาย และเหล็ก เป็นต้น ในการพิจารณากำหนดราคาจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างในแต่ละโครงการได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุที่จำเป็นสำหรับการก่อสร้างของโครงการ เช่น คอนกรีตผสมเสร็จ เหล็กเสริมคอนกรีต เป็นต้น โดยจะทำการประเมินและคำนวณปริมาณวัสดุก่อสร้างที่จะต้องใช้ในโครงการทั้งหมดและคำนวณต้นทุนดังกล่าวรวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาจ้างรับเหมาก่อสร้างซึ่งมีการกำหนดราคาที่แน่นอนในสัญญา (Turnkey contract) แล้ว ดังนั้นบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบหากมีการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างเกิดขึ้น ทั้งนี้ สัญญาดังกล่าวจะไม่รวมถึงการจัดหาวัสดุและอุปกรณ์บางอย่างที่มีการใช้เป็นจำนวนมากในรูปแบบที่เหมือนกัน หรือสามารถนับจำนวนได้แน่นอน และมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง เช่น ลิฟต์โดยสาร เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ชุดครัวและอุปกรณ์ชุดครัว หรืองานตกแต่งภายใน และงานเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น ซึ่งบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดซื้อจัดหาด้วยตนเอง โดยหน่วยงานภายในฝ่าย

จัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ สามารถจัดหาได้จากผู้จัดจำหน่ายภายในประเทศทั้งหมด โดยหน่วยงานดังกล่าวจะมีการเปรียบเทียบและต่อรองราคากับผู้ขายหรือตัวแทนการจัดหาหลายราย เพื่อให้บริษัทฯ ได้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพและในราคาที่เหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการจัดซื้ออุปกรณ์หรือวัสดุก่อสร้างจำนวนมากมาเก็บสำรองไว้ นอกเหนือจากการใช้ในการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการเท่านั้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายสำรองการเพิ่มขึ้นของค่าวัสดุก่อสร้างและค่าก่อสร้าง (Contingency Costs) ประมาณร้อยละ 3 ของมูลค่าโครงการไว้ล่วงหน้าในการจัดทำโครงการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของทุกโครงการ และในการดำเนินการที่ผ่านมาบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อสร้างอยู่ในระดับที่มีการประมาณการมาโดยตลอด

ความเสี่ยงจากความล่าช้าและคุณภาพของผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีทีมงานก่อสร้างของบริษัทฯ เอง ดังนั้นในการดำเนินงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์คอนโดมิเนียมต่างๆ บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอก ซึ่งบริษัทฯ อาจเผชิญกับความเสี่ยงกรณีที่ขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพหรือผู้รับเหมาส่งมอบงานล่าช้า อันเนื่องมาจากการรับเหมาอาจไม่มีความชำนาญหรืออาจมีปัญหาขาดแคลนแรงงาน หรือผู้รับเหมาส่งมอบงานได้ทันตามกำหนดเวลาแต่คุณภาพของงานอาจไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพหรืออาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ตามแผนงานและส่งมอบโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ให้แก่ลูกค้าได้ตรงตามกำหนด

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีการกำหนดนโยบายในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพ โดยจัดให้มีการประกวดราคาในทุกโครงการ ให้มีผู้ยื่นเสนอราคาอย่างน้อย 3 รายขึ้นไป ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมา โดยจะพิจารณาจากประสบการณ์การทำงาน ชื่อเสียง และผลงานในอดีตที่ผ่านมา โดยเฉพาะผลงานที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทฯ ความเรียบร้อยของงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงาน รวมถึงความพร้อมในการทำงานและฐานะการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อประกอบการพิจารณาการคัดเลือกผู้รับเหมานอกเหนือจากการพิจารณาด้านราคา เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ จะได้ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ มาเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างให้กับโครงการของบริษัทฯ อีกทั้ง สำหรับโครงการที่มีขนาดใหญ่ และมีความซับซ้อนของงาน บริษัทฯ จะมีผู้รับเหมาก่อสร้างที่มากกว่า 1 ราย ดำเนินการสำหรับงานก่อสร้างภายนอกแยกจากงานก่อสร้างภายในตัวอาคาร และงานระบบภายนอก เช่น ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ รวมถึงงานตกแต่งภายใน เพื่อลดความเสี่ยงในการบริหารการก่อสร้างโครงการดังกล่าว นอกจากนี้ สัญญาว่าจ้างก่อสร้างของบริษัทฯ ยังมีการกำหนดค่าปรับในกรณีส่งมอบงานล่าช้า และมีการหักเงินค่าประกันผลงานไว้ในแต่ละงวดงาน อีกร้อยละ 5 ของมูลค่างานที่ส่งมอบ ซึ่งผู้รับเหมาจะได้รับเงินประกันคืนเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันผลงาน ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ สามารถควบคุมระยะเวลาการก่อสร้าง ควบคุมต้นทุน และคุณภาพของงานได้ตามที่กำหนด

บริษัทฯ มีการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมาก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง โดยมีการประชุมหารือร่วมกันอย่างสม่ำเสมอเพื่อสอบถามปัญหาต่างๆ ที่พบในงานก่อสร้างและร่วมกันแก้ไขปัญหาดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาและควบคุมงานเพื่อควบคุมงานก่อสร้าง และกำกับดูแล

ในด้านระยะเวลาและควบคุมคุณภาพผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง ในการตรวจรับงานจากผู้รับเหมาก่อสร้างบริษัท จะมีผู้จัดการโครงการ ทีมงานวิศวกร และผู้ควบคุมงานก่อสร้างเพื่อร่วมกันพิจารณาคุณภาพของการส่งมอบงานของผู้รับเหมาก่อสร้างอีกด้วย

ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories)

ความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่าและความสำเร็จของโครงการในอนาคต

ในเดือนธันวาคม ปี 2558 บริษัท มีโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขายพื้นที่เช่าจำนวน 1 โครงการ จำนวน 10 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง มูลค่าโครงการรวมประมาณ 300 ล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันบริษัท มีลูกค้าที่ทำสัญญาเช่าแล้วจำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 40 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และมีโครงการในอนาคตจำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 175 ล้านบาท ซึ่งบริษัท ได้ดำเนินการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแล้วยังอยู่ระหว่างการพิจารณาเพื่อพัฒนาที่ดินดังกล่าว โดยบริษัท อาจมีความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงานตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ อันจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท ในอนาคต รวมถึงส่งผลให้บริษัท มีภาระค่าใช้จ่ายบางส่วนจากโรงงานที่สร้างแล้วเสร็จและภาระต้นทุนการก่อสร้างสำหรับโครงการในอนาคตอีกด้วย

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการดำเนินการจัดหาผู้เช่าและความเสี่ยงจากภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวนั้น บริษัท ได้แบ่งการก่อสร้างโครงการเป็น 2 เฟส โดยสำหรับการก่อสร้างโครงการที่ 1 ที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการให้เช่าพื้นที่เช่าจำนวน 10 ยูนิต นั้น บริษัท ได้ทำการก่อสร้างเป็น 2 เฟส โดยจำนวน 5 ยูนิตแรกได้เริ่มก่อสร้างและแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการในเดือนสิงหาคม ปี 2555 และเดือนมีนาคม ปี 2556 ตามลำดับ ซึ่งหลังจากเปิดให้บริการไม่นาน บริษัท ก็ได้การตอบรับที่ดีจากลูกค้าและทำสัญญาเช่าหลังจากเปิดให้บริการภายในปีเดียวกัน เมื่อบริษัท ได้รับการตอบรับที่ดีและเห็นโอกาสทางธุรกิจเพิ่มเติม บริษัท จึงดำเนินการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเพิ่มเติมอีกจำนวน 5 ยูนิตในพื้นที่เดียวกัน โดยได้เริ่มก่อสร้างในเดือนธันวาคม ปี 2556 และแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการในเดือนกรกฎาคม ปี 2557 ทำให้บริษัท ไม่ได้มีภาระจากต้นทุนการก่อสร้างเต็มจำนวนทั้ง 10 ยูนิตในตั้งแต่แรก นอกจากนี้ บริษัท ยังอยู่ในระหว่างการพัฒนาที่ดินสำหรับโครงการที่ 2 ซึ่งตั้งอยู่บริเวณอื่นแต่อยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้เช่นเดียวกัน และจะเริ่มต้นพัฒนาและก่อสร้างเมื่อบริษัท ได้รับการติดต่อจากลูกค้าแล้ว และมีจำนวนผู้เช่าในโครงการเดิมที่ได้พัฒนาแล้วเสร็จตั้งแต่ร้อยละ 75 ขึ้นไปเท่านั้น

นอกจากนี้ บริษัท มีความมั่นใจว่าจากการเปิดเสรีทางการค้า การลงทุน และธุรกิจบริการ ภายในกรอบ AEC ในปี 2558 รวมถึงสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศที่มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น จะส่งผลให้เกิดการขยายฐานการผลิตและการลงทุนในประเทศมากยิ่งขึ้น เนื่องจากความต้องการแลกเปลี่ยนสินค้าและทรัพยากรต่างๆ ระหว่างประเทศในภูมิภาคอาเซียนมีการขยายตัวมากขึ้น ซึ่งเป็นโอกาสที่จะทำให้บริษัท สามารถเพิ่มจำนวนลูกค้าได้มากขึ้นจากกลุ่มผู้ประกอบการที่ต้องการโรงงาน แต่ยังไม่ต้องการลงทุนสร้างโรงงานเอง ทั้งลูกค้าในประเทศและต่างประเทศอีกเป็นจำนวนมาก

ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีลูกค้าที่ใช้บริการเช่ากับบริษัทฯ จำนวน 4 ราย ซึ่งสัญญาบริการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัทฯ กับลูกค้าทั้ง 4 รายนั้น เป็นสัญญาระยะสั้นมีอายุไม่เกิน 3 ปี โดยให้ทางเลือกในการต่อสัญญา บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงจากการที่ลูกค้าไม่ต้องการต่อสัญญาเช่าดังกล่าว

อย่างไรก็ดี โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเริ่มทำการดำเนินธุรกิจหรือผลิตสินค้าแล้วนั้น มักจะไม่ย้ายฐานการผลิตหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่เช่า เนื่องจากก่อนการตัดสินใจเช่าโรงงานนั้น ลูกค้าจะพิจารณาฐานลูกค้าหรือแหล่งการกระจายสินค้าของตน การอยู่ใกล้กับแหล่งวัตถุดิบที่สำคัญ รวมถึงธุรกิจของโรงงานอุตสาหกรรมที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ เป็นกลุ่มลูกค้าขนาดกลางและขนาดย่อมในอุตสาหกรรมเบาที่มีการผลิตเพื่อสนับสนุนการประกอบธุรกิจของอุตสาหกรรมหนักที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งหากแหล่งวัตถุดิบหรือฐานการผลิตอุตสาหกรรมสนับสนุนยังอยู่ในบริเวณใกล้เคียงแล้วนั้น จึงมีโอกาสน้อยที่ลูกค้าของบริษัทฯ จะย้ายฐานการประกอบธุรกิจไปยังสถานที่อื่น นอกจากนี้ การตัดสินใจย้ายสถานที่ประกอบธุรกิจยังก่อให้เกิดต้นทุนในการโยกย้ายวัสดุอุปกรณ์และสินค้า และค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติมในโรงงานในพื้นที่ใหม่อีกด้วย ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการออกแบบโรงงานสำเร็จรูปของบริษัทฯ ที่มีมาตรฐาน มีรูปแบบที่ทันสมัย มีความโดดเด่นด้านพื้นที่ใช้สอยที่ออกแบบมาให้สามารถจัดวางโครงสร้างได้อย่างเหมาะสม มีความยืดหยุ่นซึ่งทำให้ลูกค้าสามารถออกแบบการวางโครงสร้างใช้งานได้อย่างอิสระ คัดค้าน และใช้ระยะเวลาอันสั้นในการจัดตั้งโรงงาน นอกจากนี้บริษัทฯ ยังเน้นการสร้างความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนกับลูกค้า มีบริการให้คำปรึกษาและช่วยเหลือในด้านต่างๆ เพื่อการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการไม่ต่อสัญญาเช่ากับบริษัทฯ อีกด้วย

ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดระยอง

ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่พัฒนาแล้วเสร็จและเปิดให้บริการจำนวน 1 โครงการ ก่อสร้างบนเนื้อที่โดยประมาณ 26 ไร่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ในพื้นที่ตำบลมาบยางพร อำเภอบางพลี จังหวัดระยอง และมีโครงการในอนาคตที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดินอีก 1 โครงการในบริเวณใกล้เคียงในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง มีพื้นที่โดยรอบเป็นที่ตั้งของกลุ่มนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรมหลายแห่ง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) เขตประกอบการอุตสาหกรรม จี.เค. แลนด์ และเขตประกอบการอุตสาหกรรมสยามอีสเทิร์น อินดัสเตรียลพาร์ค เป็นต้น ซึ่งมีผู้ประกอบการรายอื่นที่ให้บริการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเช่นเดียวกันกับบริษัทฯ หลายราย ซึ่งมีขนาดใหญ่ มีชื่อเสียงและมีประสบการณ์การดำเนินธุรกิจมายาวนานกว่าบริษัทฯ ทั้งนี้ หากพื้นที่ในบริเวณจังหวัดระยองมีภาวะอุปทานล้นตลาด จะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในเขตพื้นที่จังหวัดระยอง และทำให้การแข่งขันในธุรกิจสูงขึ้น

อย่างไรก็ตาม ก่อนดำเนินการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ได้ศึกษาความเป็นไปได้และพิจารณาศักยภาพของการพัฒนาโครงการอย่างละเอียด มีการวางแผนงานอย่างรอบคอบ ตั้งแต่การจัดซื้อจัดหาที่ดิน การกำหนดรูปแบบและแนวคิดของโครงการที่นำเสนอ ทำเลที่ตั้งของโครงการ การกำหนดค่าเช่าและค่าบริการ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายและความต้องการ ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน โอกาสการได้รับสิทธิประโยชน์และการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวมถึงอุปสงค์และอุปทานของธุรกิจ และภาวะการแข่งขันโดยรอบพื้นที่ดังกล่าวอย่างรอบคอบ เพื่อให้การพัฒนาโครงการสำเร็จตามที่ได้วางแผนไว้ สร้างผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่องให้กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของ

บริษัทฯ นอกจากนี้ แม้ว่าการกลุ่มบริษัทอมตะ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท อมตะ ชีวทัศน์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง มีการเปิดเผยข้อมูลในการเสนอขายหลักทรัพย์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท โดยมีนโยบายให้อมตะซัมมิทโกรทพิจารณาซื้อหรือเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้เท่านั้น ซึ่งอาจส่งผลด้านข้อจำกัดการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมจากบุคคลภายนอกในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ดังกล่าว รวมถึงบริษัทฯ ต้องการซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้จำกัดการพิจารณาพัฒนาโครงการแต่เพียงในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยองหรือเฉพาะแต่ในจังหวัดระยองเท่านั้น บริษัทฯ ยังมีการศึกษาและพิจารณาการขยายการลงทุนไปยังพื้นที่นิคมหรือเขตอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่บริษัทฯ เล็งเห็นถึงศักยภาพในการพัฒนา มีโอกาสการเติบโตและการขยายฐานลูกค้า และสร้างผลตอบแทนที่ดีของโครงการในอนาคตอยู่เสมอ เช่น สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี จังหวัดปราจีนบุรี นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี หรือนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง เป็นต้น

ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,667.85 ล้านบาท โดยเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) จำนวน 1,392.30 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.48 ของหนี้สินรวม และหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย (Non-Interest Bearing Debt) จำนวน 275.55 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.52 ของหนี้สินรวม ทั้งนี้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าว ประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว และเงินกู้ยืมจากกิจการที่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยลอยตัว แปรผันตามการประกาศของธนาคารพาณิชย์ ดังนั้น หากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่บริษัทฯ สามารถระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรกในครั้งนี้ได้แล้วเสร็จ บริษัทฯ จะนำเงินทุนที่ได้รับจากการระดมทุนได้บางส่วนมาชำระภาระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งนอกจากส่วนของผู้ถือหุ้นจะเพิ่มขึ้นจากทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพิ่มขึ้นนั้น ส่วนของหนี้สินจะลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมเช่นกัน ดังนั้นอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนจะปรับตัวดีขึ้น ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ ได้รับอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงหากบริษัทฯ มีความต้องการสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมในอนาคต และนอกจากนี้ เมื่อบริษัทฯ เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้วนั้น บริษัทฯ ยังสามารถเพิ่มโอกาสและทางเลือกในการระดมทุนผ่านตลาดทุนได้มากขึ้นและต้นทุนทางการเงินที่ลดลงอีกด้วย

ความเสี่ยงจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) จำนวน 1,392.30 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 544.35 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 714.37 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 86.20 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 47.37 ล้านบาท

รวมถึงบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 687.13 ล้านบาท ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงินได้กำหนดการดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ กล่าวคือ บริษัทฯ และ CTIC ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) ไม่เกินกว่า 2.0 เท่า และบริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) ไม่น้อยกว่า 1.25 เท่า รวมถึงการดำรงสัดส่วนผู้ถือหุ้นหลักได้แก่ บริษัทฯ ชชาติชีวะ จำกัด ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 และ TEE Development Ptd. Ltd. ไม่น้อยกว่าร้อยละ 49 ซึ่งบริษัทฯ และ CTIC อาจมีความเสี่ยงจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินหากบริษัทฯ และ CTIC ไม่สามารถดำรงสถานะตามเงื่อนไขดังกล่าวหรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุนและโครงสร้างผู้ถือหุ้นและอาจมีผลทำให้สถาบันการเงินดังกล่าวเรียกชำระเงินกู้คืนก่อนกำหนด อันจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียสภาพคล่องและต้องจัดหาเงินทุนเพื่อชำระภาระคงค้างเงินกู้ที่มีทั้งหมด

ทั้งนี้ หากคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) ของบริษัทฯ ตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จะทำให้บริษัทฯ มี D/E ratio เท่ากับ 1.39 เท่า และเท่ากับ 1.87 เท่าตามลำดับ อีกทั้งในส่วนของ CTIC มีค่า D/E ratio ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 2.01 เท่า ในด้านอัตราส่วน DSCR ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีอัตราส่วน DSCR ที่เท่ากับ 1.77 เท่า และ 2.17 เท่า ตามลำดับ ซึ่งการดำรง D/E ratio และอัตราส่วน DSCR ในปัจจุบันเป็นไปตามเงื่อนไขที่สถาบันการเงินได้กำหนดไว้ แม้ว่าในอดีตช่วงไตรมาส 1 ถึง 3 ของปี 2558 บริษัทฯ ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนตามเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับหนังสือผ่อนผันการละเมิดการดำรงอัตราส่วนในช่วงเวลาดังกล่าวจากสถาบันการเงินเรียบร้อยแล้ว อีกทั้ง สถาบันการเงินยังได้อนุมัติปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นตลอดระยะเวลาเงินกู้หลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai) โดยให้มีการดำรงสัดส่วนของผู้ถือหุ้นของชาติชีวะไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 และการดำรงสัดส่วนของผู้ถือหุ้นของ TEED ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 29

นอกจากนี้ ดังที่ได้กล่าวมาในข้อ 3.2.1 เรื่อง ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ว่าอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญดังกล่าวจะปรับตัวดีขึ้นอีก ภายหลังจากที่บริษัทฯ สามารถระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรกในครั้งนี้ได้แล้วเสร็จ รวมถึงมีโอกาสและทางเลือกในการระดมทุนผ่านตลาดทุนได้มากขึ้นด้วยต้นทุนทางการเงินที่ลดลง จากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ความเสี่ยงจากโอกาสการพิจารณาการด้อยค่าของโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

เนื่องจากโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัทฯ ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม ปี 2556 สำหรับเฟสที่ 1 และเดือนมิถุนายน ปี 2557 สำหรับเฟสที่ 2 จำนวนรวม 10 ยูนิต ในปัจจุบันมีผู้เช่าจำนวน 4 รายจากจำนวนโรงงานทั้งหมด 10 ยูนิต ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์จากโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) ในงบการเงินของบริษัทฯ ในอนาคตโดยผู้สอบบัญชี หากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้เป็นระยะเวลานาน ทั้งนี้ การพิจารณาการด้อยค่าดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของสินทรัพย์จากโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าและค่าใช้จ่ายในงบการเงิน ซึ่งอาจส่งผลต่อการลดลงของกำไรสุทธิของบริษัทฯ ในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2558 ภายใต้อาณัติทางด้านการเมืองของประเทศที่มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น บริษัทฯ ได้รับการติดต่อจากผู้ประกอบการที่มีความสนใจเช่าโรงงานสำเร็จรูปของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องและในปัจจุบัน โรงงานสำเร็จรูปของบริษัทฯ จึงมีผู้เช่าเพิ่มขึ้นในไตรมาสที่ 3 ปี

2558 นอกจากนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ในระหว่างการพิจารณาและเจรจาด้านข้อตกลงและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่ากับลูกค้าจำนวน 1 ราย ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าบริษัทฯ จะสามารถเซ็นสัญญาและเริ่มให้เช่าได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 อีกทั้งจากตัวเลขเชิงเศรษฐกิจที่สำคัญบริษัทฯ จึงเห็นสัญญาณและแนวโน้มที่ดีขึ้นของภาวะเศรษฐกิจที่จะนำมาสู่การค้าและการลงทุนที่เพิ่มขึ้นในอนาคต บริษัทฯ จึงคาดว่าบริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบจากการพิจารณาด้อยค่าของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัทฯ ในงบการเงินโดยผู้สอบบัญชีในอนาคต

ความเสี่ยงอื่นๆ

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและกฎระเบียบ นโยบายของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งหากบริษัทฯ ไม่ได้ทำการติดตามและศึกษากฎระเบียบอย่างครบถ้วนและให้เป็นปัจจุบันแล้วนั้น อาจทำให้บริษัทฯ ปฏิบัติไม่สอดคล้องกับกฎระเบียบที่ได้มีการปรับปรุงใหม่ และอาจมีผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ เพื่อแก้ไขดังกล่าวให้การปฏิบัติเป็นไปอย่างถูกต้อง การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ อาทิ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้แก่ การกำหนดเนื้อที่ที่ดิน การกำหนดความกว้างของเขตทางเดินและเขตถนน การกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง การส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลโครงการ การกำหนดระเบียบชุมชน การประเมินและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม การประเมินและจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารสูง เป็นต้น รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง หรือโครงการทางด่วนพิเศษ เป็นต้น

นอกจากนี้ มาตรการการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV ratio) ในการให้สินเชื่อหรือให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาทลงมา สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยแนวสูง หรือคอนโดมิเนียม นั้น มีการกำหนด LTV ratio ที่อัตราร้อยละ 90 และมีการปรับใช้มาตรการดังกล่าวเฉพาะกับการซื้อขายทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายที่ทำตั้งแต่ 1 มกราคม 2554 หรือภายหลังจากนั้น ซึ่งมาตรการเหล่านี้จะมีผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ยืมของผู้บริโภค อีกทั้งมาตรการเหล่านี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอขึ้นอยู่กับสภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และนโยบายของรัฐบาลในช่วงเวลาต่างๆ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและมีการติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ และนโยบายของหน่วยงานราชการที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องอย่างละเอียด และได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยพิจารณาตามข้อกำหนด ข้อบังคับ และกฎหมายต่างๆ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาสภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งจากการเตรียมความพร้อมดังกล่าว บริษัทฯ จึงมั่นใจว่า บริษัทฯ สามารถปรับเปลี่ยนได้ทันต่อเหตุการณ์ และบริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบดังกล่าว

ความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะทางการเงินในประเทศ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ ตลาดทางการเงิน รวมถึงปัจจัยมหภาคอื่น ๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบในเชิงลบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยและต่อธุรกิจของบริษัทฯ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองภายในประเทศ รวมถึงภัยพิบัติทางธรรมชาติที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งทำให้เกิดการชะลอในภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และส่งผลให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่มีต่อเศรษฐกิจลดลง อาจก่อให้เกิดการชะลอตัวในการใช้จ่ายของผู้บริโภค รวมถึงการเพิ่มระดับความเข้มงวดของการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงินและผลประกอบการของบริษัทฯ โดยปัจจัยเหล่านี้เป็นปัจจัยภายนอกที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ และเป็นความเสี่ยงที่ผู้ประกอบการทุกรายอาจได้รับผลกระทบนี้เช่นเดียวกัน

ทั้งนี้ จากข้อมูลรายงานนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ฉบับเดือนธันวาคม ปี 2558 ประเมินว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2558 จะมีอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product หรือ GDP) ในอัตราร้อยละ 2.8 ซึ่งสูงขึ้นเล็กน้อยจากการคาดการณ์ ณ เดือนกันยายน ปี 2558 ที่อัตราการร้อยละ 2.7 จากการลงทุนภาครัฐและการบริโภคภาคเอกชนขยายตัวได้ดีกว่าที่เคยประเมินไว้ รวมถึงการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวได้เร็วกว่าที่คาดการณ์ จึงช่วยชดเชยผลกระทบด้านการส่งออกไปยังคู่ค้าที่สำคัญจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวช้าตามเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกา จีน และเอเชียได้ นอกจากนี้ เศรษฐกิจไทยยังมีปัจจัยเสริมจากการลงทุนของภาครัฐ ซึ่งยังสามารถทำได้ดี และต่อเนื่อง ราคาสินค้าส่งออกที่เริ่มปรับตัวดีขึ้นจากค่าเงินบาทที่อ่อนค่าลง ราคาน้ำมันที่ยังอยู่ในระดับต่ำซึ่งสนับสนุนอำนาจซื้อของครัวเรือนและเอื้อต่อภาคธุรกิจ และภาคการท่องเที่ยวที่ยังคงเติบโตได้ดีต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม จากการที่สถานการณ์ทางการเมืองมีความชัดเจนมากขึ้น ภาครัฐสามารถดำเนินงานได้ตามปกติ และความเชื่อมั่นของภาคเอกชนฟื้นตัวจากมาตรการการส่งเสริมการลงทุนต่างๆ จะสามารถส่งผลให้การใช้จ่ายในประเทศปรับตัวดีขึ้น และกลับมาเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจ ควบคู่ไปกับภาคการส่งออกที่คาดว่าจะฟื้นตัวเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน ดังนั้น จึงได้ประเมินว่าในปี 2558 เศรษฐกิจของประเทศไทยจะกลับมาขยายตัวในระดับที่ดีขึ้นกว่าที่ผ่านมาก่อนช่วงมาก ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงคาดการณ์อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจในปี 2558 รวมถึงปี 2559 เท่ากับอัตราการร้อยละ 2.8 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ ซึ่งสูงกว่าอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจในปี 2556 และปี 2557 ที่อัตราการร้อยละ 2.9 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

ความเสี่ยงจากกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เนื่องจากการประกอบธุรกิจที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับบริษัทฯ

กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ได้แก่ TEE Development Pte Ltd มีการถือหุ้นในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้วก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรกในครั้งนี้ ซึ่ง TEE Development Pte Ltd มีการถือหุ้นโดย TEE Land Ltd ในสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ TEE Land Ltd เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์ และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX Mainboard) ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงหากผู้ถือหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่จะเข้ามาลงทุนประกอบธุรกิจในประเทศไทย อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม TEE Development Pte Ltd และบริษัทฯ ได้มีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholder Agreement) ซึ่งมีข้อความที่ยืนยันกับบริษัทฯ ว่ากลุ่ม TEE Development Pte Ltd รวมถึงบริษัทที่เกี่ยวข้องกับ TEE Development Pte Ltd เช่น TEE Land Ltd หรือ TEE International Ltd และบริษัทในเครือ จะไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย หรือประกอบธุรกิจใดๆ ที่มีลักษณะอาจเป็นการแข่งขัน หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งเป็นการประกอบกิจการด้วยตนเอง หรือประกอบกิจการร่วมกับผู้อื่นในประเทศไทย

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินและความเชี่ยวชาญจากกลุ่มผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย บริษัท ชาดิชีวะ จำกัด (“ชาดิชีวะ”) และ TEE Development Pte Ltd (“TEED”) ถือหุ้นในบริษัท ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 และร้อยละ 49 ตามลำดับ โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นทั้ง 2 ราย มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย ทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ทั้งในและต่างประเทศ (โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2.2 ข้อ 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ หน้า 5 และข้อ 8. ข้อมูลสำคัญอื่น หน้า 1) ซึ่งในอดีตที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการว่าจ้างชาดิชีวะเพื่อเป็นที่ปรึกษาด้านการพัฒนาธุรกิจและการวางแผนการตลาดให้กับบริษัทฯ แต่อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันบริษัทฯ มีการจัดจ้างผู้บริหารและบุคลากรในหลายสายงานที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในธุรกิจเข้ามาเพื่อรองรับขยายตัวและการเติบโตของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ในอดีตนั้น บริษัทฯ จะจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินและจากกลุ่มผู้ถือหุ้นทั้ง 2 รายเป็นหลัก ซึ่งนอกเหนือจากการชำระเงินกู้แก่สถาบันการเงินตามกำหนดแล้ว เมื่อบริษัทฯ มีกระแสเงินสดที่เพียงพอ บริษัทฯ จะมีการชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวให้กลุ่มผู้ถือหุ้น โดยในปัจจุบัน สัดส่วนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คิดเป็นร้อยละ 5.17 ของหนี้สินรวมของบริษัทฯ ซึ่งทำให้บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงแหล่งเงินกู้ยืมจากกลุ่มผู้ถือหุ้นดังกล่าว หากบริษัทฯ มีความต้องการเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นว่า เมื่อบริษัทฯ เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แล้วนั้น บริษัทฯ จะสามารถเพิ่มโอกาสและทางเลือกในการระดมทุนผ่านตลาดทุนได้หลากหลายมากยิ่งขึ้น และด้วยต้นทุนทางการเงินที่ลดลง ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถลดการพึ่งพิงแหล่งเงินกู้จากกลุ่มผู้ถือหุ้นลงได้

ความเสี่ยงจากการสรรหามูลค่า

เนื่องด้วยธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่พึ่งพิงความรู้ความสามารถของบุคลากรมากกว่าการใช้เทคโนโลยี ผู้ประกอบการในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงให้ความสำคัญกับการสรรหาและพัฒนาบุคลากรอย่างมากรวมถึงบริษัทฯ เช่นกัน ซึ่งบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการสรรหามูลค่าเพื่อทดแทนบุคลากรที่ลาออกเพื่อความต่อเนื่องของการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจ ทั้งนี้ ในอดีตเนื่องจากผู้บริหารของบริษัทฯ ในสายงานการเงินและบัญชี สายงานอุตสาหกรรม รวมถึงสายงานคอนโดได้ลาออกจากบริษัทฯ โดยมีผลในไตรมาสที่ 3 ปี 2558 นั้น ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการสรรหาและพิจารณาคุณสมบัติของบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งผู้บริหารสายงานการเงินและบัญชีและสายงานอุตสาหกรรมดังกล่าว ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถสรรหามูลค่าดังกล่าวได้แล้วเสร็จภายในไตรมาส 2 ปี 2559

อย่างไรก็ตาม รองผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงินและบัญชี ท่านหนึ่งของบริษัทฯ เป็นผู้มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ทางด้านการเงินและบัญชี และเป็นผู้ดูแลส่วนงานด้านการเงินและบัญชีของบริษัท ตั้งแต่ปี 2555 จนถึงปัจจุบัน จะเป็นผู้ดูแลส่วนงานดังกล่าวและจะรายงานโดยตรงต่อกรรมการผู้จัดการในระหว่างที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างกระบวนการสรรหาผู้บริหาร อีกทั้ง ทีมงานบัญชีของบริษัท ยังประกอบด้วยบุคลากรที่มีความรู้ ความเข้าใจ และมีความพร้อมในการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ตามแบบและรอบบัญชีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดในฐานะบริษัทจดทะเบียน นอกจากนี้ บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของสายงานคอนโต ซึ่งเป็นหนึ่งในสายงานธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้แก่บริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้สรรหาผู้มีความรู้และประสบการณ์มาร่วมงานกับบริษัทฯ ซึ่งมีประสบการณ์การร่วมงานกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ขั้นหน้าที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศมากกว่า 20 ปี และได้เริ่มงานกับบริษัทฯ แล้วตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน ปี 2558 และสำหรับสายงานอุตสาหกรรม Mr. Boon Choon Kiat ในฐานะกรรมการผู้จัดการและมีความรู้ความสามารถทั้งด้านการตลาด ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และภาวะอุตสาหกรรมในประเทศ จะดำรงตำแหน่งรักษาการผู้บริหารสำหรับสายงานอุตสาหกรรมในระหว่างการสรรหาบุคลากรดังกล่าว

ในการสรรหาบุคลากรโดยเฉพาะบุคลากรในตำแหน่งผู้บริหาร บริษัทฯ จะมีกระบวนการพิจารณาคุณสมบัติของผู้สมัครที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจขององค์กรที่ชัดเจน ทั้งยังมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเพื่อพิจารณาคุณสมบัติของบุคลากรและกำหนดคำตอบแทนที่เหมาะสมสำหรับสายงานและประสบการณ์ ซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่ากระบวนการดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถสรรหาบุคลากรที่มีคุณภาพ มีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับธุรกิจและเป็นรากฐานที่จะร่วมกันพัฒนาและสร้างการเติบโตให้กับบริษัทฯ ได้

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหาร

ตามที่ได้กล่าวมาในข้อ 3.3.5 หัวข้อความเสี่ยงจากการสรรหาบุคลากร ทั้งนี้ Mr. Boon Choon Kiat ซึ่งปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการนั้น ได้รักษาการตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดในตำแหน่งอื่นๆ กล่าวคือ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานอุตสาหกรรม ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาธุรกิจ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารองค์กร ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิง Mr. Boon Choon Kiat ในการบริหารงานในหลายส่วนงานของบริษัทฯ ซึ่งอาจส่งผลกระทบทางลบกับบริษัทฯ ในด้านความต่อเนื่องและผลของการดำเนินงานของธุรกิจหากบริษัทฯ สูญเสียผู้บริหารดังกล่าวโดยยังไม่สามารถสรรหาผู้บริหารที่เหมาะสมมาทดแทนได้ทัน อย่างไรก็ตามบริษัทฯ เล็งเห็นความเสี่ยงดังกล่าวที่มีต่อธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งผู้บริหารในแต่ละสายงานและจะเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเพื่อพิจารณาคำตอบแทนที่เหมาะสมกับสายงานและกำหนดคำตอบแทนที่เหมาะสม จูงใจ และแข่งขันได้ในอุตสาหกรรมสำหรับแต่ละสายงานต่อไป

ความเสี่ยงจากการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

เนื่องจากบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปในครั้งนี้อย่างไรก็ตาม ก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นตลาดรองสำหรับการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ

ด้วยเกณฑ์กำไรสุทธิ (Profit test) ดังนั้น จึงยังคงมีความไม่แน่นอนที่บริษัทฯ จะได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้หุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ผู้ลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดรอง และอาจไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหุ้นสามัญตามที่คาดการณ์ไว้ หากหุ้นสามัญของบริษัทฯ ไม่ได้รับการอนุญาตให้สามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตนำหุ้นสามัญเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2558 ด้วยเกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ซึ่งในขณะนั้นตลาดหลักทรัพย์ฯ อยู่ระหว่างการพิจารณารับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

อย่างไรก็ตาม บริษัทหลักทรัพย์ อาร์เอชบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทฯ ได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัทฯ ในเบื้องต้นแล้ว พบว่าบริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2544 ลงวันที่ 22 มกราคม 2544 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหุ้นให้แก่กลุ่มทุนรายย่อย โดยตามหลักเกณฑ์การนำหุ้นสามัญเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) นั้น บริษัทฯ จะต้องเป็นผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อยไม่น้อยกว่า 300 รายและถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทฯ คาดว่าบริษัทฯ จะมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายการถือหุ้นรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดดังกล่าว ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปแล้วเสร็จ

ความเสี่ยงกรณีราคาหุ้นของบริษัทฯ อาจมีความผันผวน ซึ่งก่อให้เกิดผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้

ราคาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ อาจมีความผันผวนของช่วงราคาซื้อขายเนื่องจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ ซึ่งรวมถึง

- สภาพภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์อื่นๆ หรือในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรืออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง
- ทิศนะที่มีต่อโอกาสของธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทฯ รวมถึงสภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป
- ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการทางการเงินและผลการดำเนินงานที่แท้จริงกับผลประกอบการทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ผู้ลงทุนและนักวิเคราะห์ได้คาดหวัง
- บทวิจยของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์หรือการเปลี่ยนแปลงคำแนะนำของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงของการประเมินมูลค่าตลาดและราคาหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจคล้ายคลึงกับบริษัทฯ
- การเปรียบเทียบเหตุการณ์ในทางลบที่เกิดขึ้นกับบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกับบริษัทฯ กับการคาดการณ์ที่เหตุการณ์นั้นอาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ เช่นกัน
- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบกับการดำเนินธุรกิจ
- ข้อพิพาททางกฎหมายและการสอบสวนของหน่วยงานของรัฐ และ
- สภาวะหรือเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมือง

ทั้งนี้ ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้รวมถึงปัจจัยอื่นๆ อาจส่งผลต่อความต้องการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อันทำให้ราคาหุ้นสามัญของบริษัท มีความผันผวน ซึ่งอาจทำให้ราคาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัท ในตลาดหลักทรัพย์ ต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญในครั้ง นี้ รวมถึงอาจทำให้เกิดข้อจำกัดหรือขัดขวางมิให้ผู้ลงทุนสามารถขายหุ้นของบริษัท ได้ และอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของหุ้นของบริษัท

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการซื้อขายและการส่งมอบหุ้นสามัญของบริษัท ในตลาดหลักทรัพย์

ก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้ง นี้ หุ้นของบริษัท ไม่ได้มีตลาดรองเพื่อการซื้อขาย การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นของบริษัท ในการเสนอขายครั้งนี้ พิจารณาจากอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัท และอาจไม่ใช่การบ่งชี้ของราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ และภายหลังจากการเสนอขายหุ้นในครั้ง นี้ บริษัท จำเป็นต้องจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วสำหรับหุ้นที่บริษัท เสนอขายในครั้ง นี้ และยื่นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท กับกระทรวงพาณิชย์ก่อนการส่งมอบหุ้นของบริษัท ซึ่งบริษัท คาดว่าการจดทะเบียนและการส่งมอบหุ้นของบริษัท จะดำเนินการได้ภายในประมาณ 5 วันทำการภายหลังจากที่บริษัท ได้รับชำระเงินค่าหุ้นแล้วตามกฎหมายไทย สถานะของผู้ลงทุนในช่วงระหว่างที่ได้ชำระเงินค่าหุ้นจนถึงเวลาที่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วและยื่นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท กับกระทรวงพาณิชย์นั้นมีความไม่แน่นอนในระหว่างช่วงเวลาดังกล่าว ผู้ลงทุนจะยังไม่ถือว่าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท แต่จะถือว่าเป็นเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกัน


ความเสี่ยงกรณีกฎหมายไทยและข้อบังคับของบริษัท มีข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องและราคาตลาดของหุ้นบริษัท

ข้อบังคับของบริษัท จำกัดสัดส่วนการเป็นเจ้าของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในบริษัท ของชาวต่างชาติไว้ที่ร้อยละ 49 นอกจากนี้ การเข้าถือหุ้นของชาวต่างชาติยังถูกจำกัดไว้โดยกฎหมายไทย ดังนั้นสภาพคล่องและราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัท อาจได้รับผลกระทบจากข้อจำกัดดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อการถือหุ้นของชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นถึงเพดานที่กำหนดไว้ ผู้ถือหุ้นชาวไทยอาจไม่สามารถโอนหุ้นของตนให้บุคคลอื่นซึ่งมิได้มีสัญชาติไทยได้ นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นซึ่งมิได้มีสัญชาติไทย อาจไม่สามารถทราบได้ล่วงหน้าว่าหุ้นสามัญนั้น จะตกอยู่ในข้อจำกัดจากสัดส่วนการถือหุ้นของชาวต่างชาติ และหุ้นดังกล่าวจะสามารถจดทะเบียนในนามของผู้ซื้อได้หรือไม่ หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์จะปฏิเสธการจดทะเบียนการโอนหุ้นสามัญนั้นหรือไม่เช่นกัน

โครงการในอนาคต

บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการในอนาคตทั้งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 2,322 ล้านบาท โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1. โครงการ โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories) โครงการ 2

รายละเอียดโครงการ โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โครงการ 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชัยทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมายยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง 
พื้นที่โครงการ	13-2-48 ไร่ หรือ 21,792 ตร.ม. (พื้นที่โครงการทั้งหมด 21,792 ตร.ม. และพื้นที่เช่า 9,100 ตร.ม. ส่วนที่เหลืออีก 12,692 ตร.ม. เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ถนนทางเข้าพื้นที่จอดรถ ส่วนภูมิสถาปัตยกรรมด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น)
พื้นที่เช่า	9,100 ตร.ม. (พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด)
จำนวนยูนิตที่ให้เช่า	4 ยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	การออกแบบด้วยดีไซน์ทันสมัย การจัดวางและจัดสรรด้านพื้นที่ใช้สอยได้อย่างเหมาะสม ได้มาตรฐาน ลูกค้ายังสามารถออกแบบการใช้งานได้อย่างอิสระ คุ่มค่า และใช้ระยะเวลาอันสั้นในการตั้งโรงงาน นอกจากนี้ โครงการยังตั้งอยู่ในทำเลที่ดี โดยตั้งอยู่ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ซึ่งมีการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค การบำบัดน้ำเสีย การกำจัดขยะที่ได้มาตรฐาน เป็นต้น และมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆอย่างครบครัน
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	175 ล้านบาท
ค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร	200 บาท
ชนิดของโครงการ	โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

รายละเอียดโครงการ โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โครงการ 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
	<ul style="list-style-type: none"> • ขนาด 1,700 ตร.ม. จำนวน 1 ยูนิต • ขนาด 2,400 ตร.ม. จำนวน 1 ยูนิต • ขนาด 2,450 ตร.ม. จำนวน 1 ยูนิต • ขนาด 2,550 ตร.ม. จำนวน 1 ยูนิต
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลางในอุตสาหกรรมเบา ทั้งผู้ประกอบการไทยและต่างชาติ ที่มีการผลิตเพื่อสนับสนุนการประกอบธุรกิจของอุตสาหกรรมหนักที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง
ระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ	คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในเดือนกรกฎาคม ปี 2559 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม ปี 2559

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการดำเนินการจัดหาผู้เช่านั้น บริษัทฯ ได้แบ่งการก่อสร้างโครงการเป็นเฟส ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โดยบริษัทฯ จะเริ่มพัฒนาการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปโครงการใหม่เพิ่มเติมเมื่อมีจำนวนผู้เช่าในโครงการเดิมที่ได้พัฒนาแล้วเสร็จตั้งแต่ร้อยละ 75 ขึ้นไป ดังนั้น บริษัทฯ จะเริ่มพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โครงการ 2 เมื่อมีผู้เช่าในโครงการ 1 จำนวน 8 รายขึ้นไป ซึ่ง บริษัทฯ ได้มีการติดตามสถานะตลาดอย่างใกล้ชิด มีการศึกษาและคาดการณ์สถานการณ์รวมถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการลงทุนและการขยายตัวในภาคอุตสาหกรรมอยู่เสมอ โดยบริษัทฯ คาดว่า บริษัทฯ จะเริ่มการก่อสร้างโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โครงการ 2 ในปี 2559

2. โครงการชีวามย์ เรสซิเดนซ์

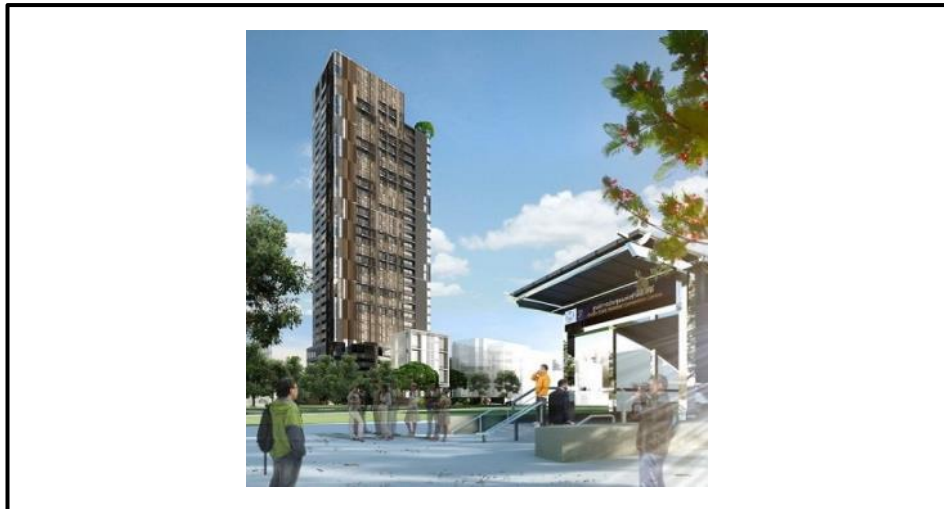


รายละเอียดโครงการชีวามย์ เรสซิเดนซ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
ชื่อโครงการ	ชีวามย์ เรสซิเดนซ์
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดโครงการชีวามย์ เรสซิเดนซ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
ที่ตั้งโครงการ	ซอยรังสิต-นครนายก 7 ถนนรังสิต-นครนายก (รังสิตคลอง 1) จังหวัดปทุมธานี
	
พื้นที่โครงการ	15 ไร่ 2 งาน 36 ตร.วา
พื้นที่ขาย	ประมาณ 12,730 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด
จุดเด่นของโครงการ	ใกล้กับห้างสรรพสินค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต เพียง 1.3 กิโลเมตร ห่างจากมหาวิทยาลัยกรุงเทพและมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 12.6 กิโลเมตรและ 15.0 กิโลเมตรตามลำดับ และห่างจากสนามบินดอนเมืองเพียง 18.3 กิโลเมตร
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	488 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	38,390 บาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย	ประมาณ 5.15 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวน 81 ยูนิต
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักศึกษา คณาจารย์ และบุคลากรมหาวิทยาลัยกรุงเทพและมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
สถานะโครงการปัจจุบัน	บริษัทฯ อยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่เพื่อให้เหมาะสมต่อการก่อสร้างโครงการ ซึ่งคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างภายในไตรมาส 2 ปี 2559
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	แบ่งระยะการก่อสร้างออกเป็น 3 เฟส โดยแต่ละเฟสใช้ระยะเวลาการก่อสร้างโดยประมาณ 8 - 10 เดือน
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างภายในไตรมาส 2 ปี 2559 ภายหลังการจัดซื้อที่ดินแล้วเสร็จ
โครงการของผู้ประกอบการรายอื่นในบริเวณเดียวกัน	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ บ้านสิริวิทย์ รังสิต คลอง 1 โดยบริษัท สิริวิทย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โครงการ เดอะ ทรีส์ รังสิต คลอง 2 โดยบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โครงการ สุภาลัย วิลล์ รังสิต คลอง 2 โดยบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) โครงการ ภัตตร เพรสทิจ รังสิต คลอง 2 โดยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โครงการ วิลเลจ ชื่นเนอร์ รังสิต-คลอง 2 โดยบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โครงการ สัมมากร คลอง 2 โดยบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) โครงการ อินดี้ รังสิต-คลอง 3 โดยบริษัท แลนด์ แอน

รายละเอียดโครงการชีวามย์ เรสซิเดนซ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
	<p>แฮส จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> โครงการ อินนิซิโอ รังสิต-คลอง 3 โดยบริษัท แลนด์ แอน แฮส จำกัด (มหาชน) โครงการ ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด รังสิต คลอง 3 โดยบริษัท เอสซี แอสเสท จำกัด (มหาชน) โครงการ บ้านสถาพร รังสิต คลอง 3 โดยบริษัท บ้านสถาพร รังสิต จำกัด

3. โครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27



รายละเอียดโครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
ชื่อโครงการ	ชีวาทัย เพชรเกษม 27
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนเพชรเกษม แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	4 ไร่ 0 งาน 36 ตร.วา
พื้นที่ขาย	ประมาณ 23,000 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย 1 อาคาร สูงไม่เกิน 31 ชั้น ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาแบบโครงการ
จุดเด่นของโครงการ	ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีบางหว้าเพียง 480 เมตรและอยู่ตรงข้ามกับมหาวิทยาลัยสยามระยะห่างประมาณ 800 เมตร

รายละเอียดโครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,659 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	75,000 บาท
จำนวนห้องพัก	ห้องพักอาศัย จำนวน 560 ยูนิต
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักศึกษามหาวิทยาลัยสยามรวมถึงนักลงทุนที่สนใจการลงทุนในโครงการตามแนวสถานีรถไฟฟ้า
สถานะโครงการปัจจุบัน	บริษัทฯ อยู่ในช่วงการตรวจสอบเชิงลึกทั้งด้านกฎหมาย ด้านวิศวกรรมกรรมกรก่อสร้างและองค์ประกอบอื่นๆ ที่ใช้ในการพิจารณาของที่ดินที่จะจัดซื้อ ซึ่งคาดว่าจะพิจารณาแล้วเสร็จภายในเดือนกรกฎาคม ปี 2559
ระยะเวลาในการก่อสร้าง	ประมาณ 20 – 24 เดือน
ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2559 ภายหลังการจัดซื้อที่ดินแล้วเสร็จ
โครงการของผู้ประกอบการรายอื่นในบริเวณเดียวกัน	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ เดอะ เพรสซิเดนซ์ สาทร – ราชพฤกษ์ 3 โดยบริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด โครงการ ฟิวส์ เซนเซ่ บางแค โดยบริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) โครงการ ลุมพินีพาร์ค เพชรเกษม 98 โดยบริษัท แอล พี เอ็น ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โครงการ เดอะ โปรดิจี้ เพชรเกษม 62 โดยบริษัท จีดีที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โครงการ แอสปาย สาทร – ราชพฤกษ์ โดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

นอกจากโครงการในขนาดทั้ง 3 โครงการข้างต้นนี้ บริษัทฯ ยังคงมองหาโอกาสและศักยภาพทางธุรกิจของการพัฒนาโครงการอื่นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งนอกเหนือจากการพัฒนาอาคารชุดคอนโดมิเนียมแล้ว บริษัทฯ ยังพิจารณาถึงโอกาสและความเหมาะสมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น โครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮ้าส์ รวมถึงยังเปิดโอกาสพิจารณาการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ รวมทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลอื่นที่อยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เช่น หัวเมืองหรือแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญในภาคต่างๆ ของประเทศ ที่อยู่ในความต้องการของตลาดและมีศักยภาพในการเติบโตและสร้างรายได้ ซึ่งการพิจารณาเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการในแต่ละพื้นที่นั้น จะขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญที่นำมาพิจารณา อันเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ข้อมูลสำคัญอื่น

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ กล่าวคือ TEE Development Pte Ltd ("TEED") เป็นบริษัทซึ่งประกอบธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือและถือหุ้นร้อยละ 100 โดย TEE Land Ltd ("TEEL") โดย TEEL เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์ และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX Mainboard) ภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ "TEEL" โดย ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2559 TEEL มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดเท่ากับ 85.80 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ หรือเท่ากับประมาณ 2,205.06 ล้านบาท

ประวัติความเป็นมาของ TEEL

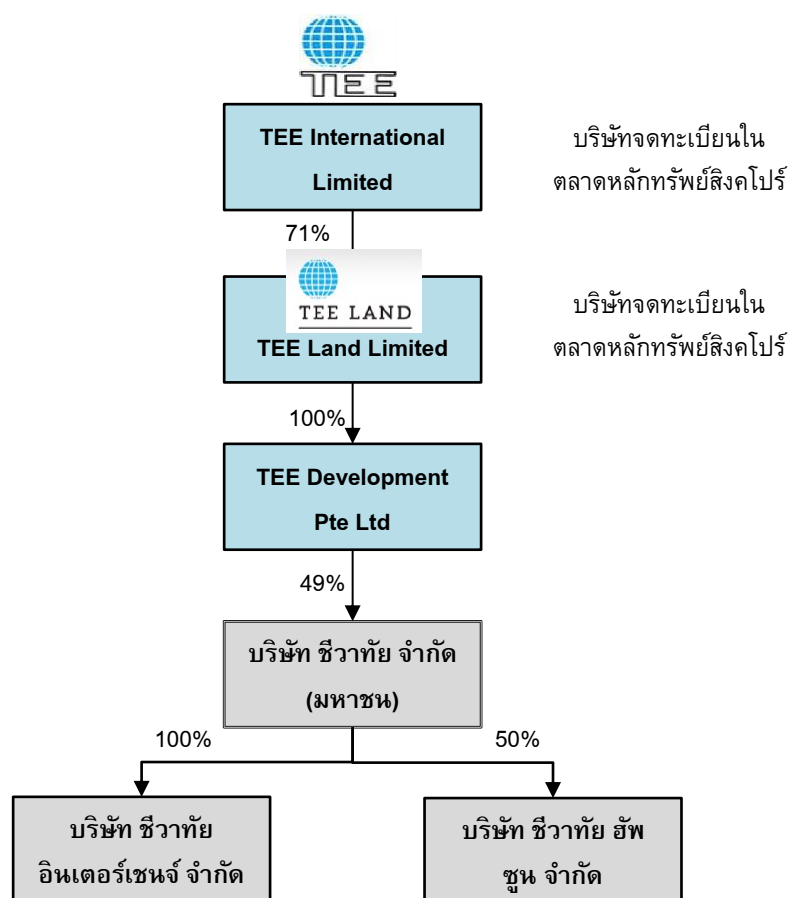
TEEL เป็นบริษัทในเครือของ TEE International Limited ("TEEI") ซึ่ง TEEI ประกอบธุรกิจที่หลากหลายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น งานรับเหมาด้านวิศวกรรมระบบและไฟฟ้า (Mechanical and Electrical Engineering) รับเหมาและเปลี่ยนแปลงสภาพและประโยชน์ใช้สอยจากอาคารรูปลักษณะดั้งเดิมเป็นอาคารรูปแบบใหม่ทั้งภายในและภายนอก รับเหมาออกแบบและติดตั้งระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการสื่อสารไร้สาย มีการลงทุนเองตลอดจนรับเหมาเบ็ดเสร็จ (Turnkey Contract) ทั้งการออกแบบและก่อสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานประเภทต่างๆ เช่น โรงงานบำบัดน้ำดี โรงงานบำบัดน้ำเสีย โรงงานผลิตปูนซีเมนต์ โรงงานผลิตพลังงาน เป็นต้น นอกจากนี้ TEEI ยังประกอบธุรกิจบริหารจัดการด้านสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม รวมถึงการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์

TEEI จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในปี 2523 และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX Mainboard) ภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ "TEE" โดย ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2559 TEEI มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดเท่ากับ 118.09 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ หรือเท่ากับประมาณ 3,034.99 ล้านบาท โดยต่อมา เมื่อ TEEI เห็นโอกาสและศักยภาพของการขยายธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการต่อยอดกับธุรกิจเดิม TEEI จึงจัดตั้ง TEEL ขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจดังกล่าวในเดือนมีนาคม ปี 2550

TEEL เริ่มต้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศสิงคโปร์ทั้งประเภทอาคารสูง (High Rise) และประเภทอาคารเตี้ย (Low Rise) และขยายการดำเนินธุรกิจไปยังธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรมเพิ่มเติม เช่น โรงแรม หอพัก และโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เช่น ไทย มาเลเซีย เวียดนาม ออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์ เป็นต้น ทั้งที่เป็นการลงทุนด้วยตนเองและการร่วมลงทุนกับหุ้นส่วนทางธุรกิจอื่น (Joint Venture)

นอกเหนือจาก TEEL แล้ว กลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับ TEEL ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ TEEI เช่น PBT Engineering Pte Ltd หรือ Trans Equatorial Engineering Pte Ltd ยังมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เช่น การก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมรวมถึงการวางระบบประกอบอาคารต่างๆ ภายในโรงงาน เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบระบายอากาศ ระบบการป้องกันอัคคีภัย หรือวิศวกรรมการเดินท่อและตั้งเครื่องสุญญากาศในอาคาร มานานกว่า 10 ปี

โครงสร้างของกลุ่ม TEEL



แผนภาพแสดงโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่ม TEEL

โครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การพัฒนาของ TEEL

โครงการในอดีต

โครงการ	รายละเอียดโครงการ
91 Marshall 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์ เป็นอาคาร 5 ชั้นจำนวน 1 อาคาร จำนวน 30 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 91 ถนน Marshall ประเทศสิงคโปร์ ขายได้ร้อยละ 100 โครงการแล้วเสร็จ
448 @ East Coast 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์ เป็นอาคาร 5 ชั้นจำนวน 1 อาคาร จำนวน 28 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 448 ถนน East Coast ประเทศสิงคโปร์ ขายได้ร้อยละ 100 โครงการแล้วเสร็จ ณ เดือนพฤษภาคม ปี 2556

โครงการ	รายละเอียดโครงการ
Bungalow at Braddell Height Estate 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์ เป็นอาคารบังกะโล 2 ชั้น จำนวน 2 ยูนิตติดกัน ตั้งอยู่บนเลขที่ 31 และ 31A ถนน Dunsfold Drive ประเทศสิงคโปร์ ขายได้ร้อยละ 100 โครงการแล้วเสร็จ ณ เดือนธันวาคม ปี 2553
Cantiz @ Rambai 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์ เป็นอาคาร 5 ชั้นจำนวน 1 อาคาร จำนวน 12 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 21 ถนน Rambai ประเทศสิงคโปร์ ขายได้ร้อยละ 100 โครงการแล้วเสร็จ ณ เดือนเมษายน ปี 2554
Thomson Duplex 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์ เป็นอาคาร 5 ชั้นจำนวน 1 อาคาร จำนวนดูเพล็กซ์ 6 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 323B ถนน Thomson ประเทศสิงคโปร์ ขายได้ร้อยละ 100 โครงการแล้วเสร็จ ณ เดือนเมษายน ปี 2553
Aura 83 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์ ประกอบด้วยอาคาร 5 ชั้น จำนวน 2 อาคาร จำนวน 51 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 83 ถนน Duku ประเทศสิงคโปร์ ขายได้ร้อยละ 100 ณ วันที่ 27 เมษายน ปี 2558 คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2558
Rezi26 	<ul style="list-style-type: none"> เป็นโครงการกรรมสิทธิ์ ประกอบด้วยอาคาร 7 และ 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร จำนวน 106 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 143 และ 145 ถนน Killney ประเทศสิงคโปร์ ขายได้ร้อยละ 100 คาดว่าจะแล้วเสร็จ ณ เดือนธันวาคม ปี 2558
Palacio 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์ เป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 21 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 63-67 ถนน Telok Kurau ประเทศสิงคโปร์ ขายได้ร้อยละ 100 โครงการแล้วเสร็จ ณ เดือนธันวาคม ปี 2557

โครงการในปัจจุบัน

โครงการ	รายละเอียดโครงการ
The Boutiq 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์ ประกอบด้วยอาคาร 10 ชั้น จำนวน 2 อาคาร จำนวน 130 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 5 ถนน Lorong 26 Geylang ประเทศสิงคโปร์ ขายได้ร้อยละ 95 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โครงการแล้วเสร็จ ณ เดือนตุลาคม ปี 2557
The Peak @ Cairnhill I 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์ เป็นอาคาร 15 ชั้น จำนวน 52 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 51 ถนน Cairnhill ประเทศสิงคโปร์ ขายได้ร้อยละ 68 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โครงการแล้วเสร็จ ณ เดือนพฤษภาคม ปี 2558
Sky Green 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์ เป็นอาคาร 16 ชั้น จำนวน 2 อาคาร จำนวน 176 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 568 และ 570 ถนน MacPherson ประเทศสิงคโปร์ ขายได้ร้อยละ 100 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คาดว่าจะแล้วเสร็จ ณ เดือนธันวาคม ปี 2559
Rezi3Two 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์ เป็นอาคาร 8 ชั้น จำนวน 65 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 568 และ 570 ถนน MacPherson ประเทศสิงคโปร์ ขายได้ร้อยละ 63 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คาดว่าจะแล้วเสร็จ ในไตรมาส 2 ปี 2559
Trio 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์ เป็นอาคาร 4 ชั้น จำนวน 43 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 11 ถนน Sam Leong ประเทศสิงคโปร์ ขายได้ร้อยละ 35 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คาดว่าจะแล้วเสร็จ ณ เดือนมิถุนายน ปี 2562
The Peak @ Cairnhill II 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์ เป็นอาคาร 18 ชั้น จำนวน 160 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 61 ถนน Cairnhill ประเทศสิงคโปร์ คาดว่าจะแล้วเสร็จ ณ เดือนธันวาคม ปี 2559

โครงการ	รายละเอียดโครงการ
HexaCube 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์ประกอบด้วยอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าปลีกสูง 5 ชั้น และอาคารจอดรถสูง 2 ชั้น จำนวนรวม 72 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 160 ถนน Changi ประเทศสิงคโปร์ ขายได้ร้อยละ 60 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2560
Cyberjaya 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์ประกอบด้วย SOHO อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าปลีกสูง 5 ชั้น โดยในส่วนที่เป็นอาคารสำนักงานยังไม่เปิดตัวโครงการ จำนวนรวม 732 ยูนิต ตั้งอยู่บนใจกลางของ Cyberjaya ประเทศสิงคโปร์ ศูนย์การค้าปลีกขายได้ร้อยละ 100 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 SOHO เฟส 1 ขายได้ ร้อยละ 87 และ SOHO เฟส 2 ขายได้ร้อยละ 48 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2560
Flora Ville, Flora vista, Flora View 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์ <ul style="list-style-type: none"> Flora Ville เป็นอาคาร 4 ชั้น จำนวน 50 ยูนิต Flora vista, Flora View เป็นอาคาร 4 ชั้น จำนวน 3 อาคาร จำนวนห้องพักอาศัย 90 ยูนิต จำนวนร้านค้าปลีก 28 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 2 ถนน Cactus ประเทศสิงคโปร์ Flora Ville ขายได้ร้อยละ 60 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 Flora Vista, Flora View ขายได้ร้อยละ 40 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คาดว่าจะแล้วเสร็จ ภายในเดือนธันวาคม ปี 2561
NEWest 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการอาคารพักอาศัยสูง 12 ชั้น จำนวน 136 ยูนิต และศูนย์การค้าปลีก จำนวน 141 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 1 และ 3 ถนน West Coast Drive ประเทศสิงคโปร์ ขายได้ร้อยละ 93 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คาดว่าจะแล้วเสร็จ ภายในไตรมาส 4 ปี 2561
Workotel Riccarton 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการที่พักอาศัยสำหรับพนักงานปฏิบัติการ จำนวน 114 ยูนิต โครงการกรรมสิทธิ์บนเนื้อที่ 16,200 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในเมือง Christchurch ประเทศนิวซีแลนด์ มีผู้เช่าร้อยละ 100 โครงการแล้วเสร็จ ณ เดือนธันวาคม ปี 2556

โครงการ	รายละเอียดโครงการ
Quality Hotel CKS Sydney Airport 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการโรงแรม 3 ดาว ภายใต้แฟรนไชส์ของ Quality Hotel จำนวน 120 ยูนิต ตั้งอยู่ในเมือง Sydney ประเทศออสเตรเลีย มีผู้เช่าร้อยละ 100 โครงการแล้วเสร็จ ณ เดือนธันวาคม ปี 2556
223 @Mountbatten 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า สูง 3 ชั้น จำนวน 90 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 223 ถนน Mountbatten ประเทศสิงคโปร์ มีผู้เช่าร้อยละ 80 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โครงการแล้วเสร็จ ณ เดือนมกราคม ปี 2556
Larmont Hotel 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการร่วมทุนโรงแรม 4 ดาว จำนวน 76 ยูนิต ตั้งอยู่เลขที่ 2-14 ถนน Kings, Potts Point 2011 เมือง Sydney ประเทศออสเตรเลีย จะดำเนินการปรับปรุงเพิ่มเติมในไตรมาส 2 ปี 2559
Thistle Guest House 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการร่วมทุนโรงแรมที่มีลักษณะเป็นบ้านพักอาศัยสำหรับนักท่องเที่ยว จำนวน 10 ยูนิต ตั้งอยู่เลขที่ 21 ถนน Main North เมือง Christchurch ประเทศออสเตรเลีย โครงการแล้วเสร็จ ณ เดือนมีนาคม ปี 2558
Heibre 28 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการกรรมสิทธิ์เป็นอาคาร 5 ชั้น พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง จำนวน 28 ยูนิต ตั้งอยู่บนเลขที่ 64 Hillside Drive ประเทศสิงคโปร์ ขายได้ร้อยละ 40 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คาดว่าจะแล้วเสร็จ ภายในไตรมาส 4 ปี 2560

ข้อมูลการตรวจสอบประสิทธิภาพการบริหารบริษัท โดย Commercial Affairs Department

ในเดือนเมษายน ปี 2555 Mr. Bertie Cheng Shao Shiong ซึ่งเป็นกรรมการอิสระและประธานกรรมการของ TEEI และ Mr. Phua Chian Kin ซึ่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการของ TEEI และดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ ในปัจจุบัน ได้รับการตรวจสอบจาก Commercial Affairs Department (“CAD”) ในประเทศสิงคโปร์ ว่าอาจมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า มาตรา 289 เรื่องการแทรกแซงราคาหุ้น (Market Rigging Provision) ทั้งนี้ Mr. Bertie Cheng Shao Shiong และ Mr. Phua Chian Kin ได้แสดงเจตจำนงในการให้ร่วมมือกับ CAD สำหรับการตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวอย่างเต็มที่ โดยให้ข้อมูลแก่ CAD เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในช่วงระหว่างวันที่

1 กรกฎาคม 2551 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2552 อย่างไรก็ตาม แม้ CAD จะมีการตรวจสอบการซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการดังกล่าว ที่ผ่านมา CAD ยังไม่มีการยื่นการฟ้องร้องต่อ Mr. Bertie Cheng Shao Shiong และ Mr. Phua Chian Kin สำหรับประเด็นดังกล่าวแต่อย่างใด

ทั้งนี้ ข้อมูลข้างต้นดังกล่าวได้ถูกเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี 2557 ของ TEEI และในรายงานประจำปี 2557 ของ TEEL รวมถึงหนังสือชี้ชวนของ TEEL ในปี 2556 ซึ่งข้อมูลของรายงานดังกล่าว TEEI และ TEEL ได้มีการเปิดเผยบนเว็บไซต์ของทั้ง 2 บริษัท

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

หุ้นสามัญ

จำนวนทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว

บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 750,000,000 บาท (เจ็ดร้อยห้าสิบล้านบาท) โดยเป็นทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วจำนวน 488,000,000 บาท (สี่ร้อยแปดสิบล้านบาท) แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 488,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (หนึ่งบาท) ซึ่งภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเต็มมูลค่าจำนวน 750,000,000 บาท (เจ็ดร้อยห้าสิบล้านบาท) แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 750,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (หนึ่งบาท)

ข้อจำกัดการโอนหุ้น

บริษัทฯ ไม่มีข้อจำกัดการโอนหุ้น โดยการโอนหุ้นจะต้องไม่ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นโดยบุคคลต่างด้าวมากกว่าร้อยละ 49 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนในครั้งนี้ หากการโอนหุ้นของบุคคลใดทำให้สัดส่วนการถือหุ้นโดยบุคคลต่างด้าวมากกว่าร้อยละ 49 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทฯ มีสิทธิที่จะปฏิเสธไม่รับจดทะเบียนการโอนหุ้นดังกล่าว

หุ้นกู้

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 4/2558 เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2558 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกหุ้นกู้ระยะสั้นในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท อายุของหุ้นกู้ระยะสั้นไม่เกิน 270 วัน เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนในวงจำกัดและมีผู้ถือหุ้นไม่เกิน 10 ราย ณ ขณะใดขณะหนึ่ง โดย ณ วันที่ 29 พฤษภาคม 2558 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558 จำนวน 140.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ระยะสั้น ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มียอดคงเหลือของหุ้นกู้จำนวน 140.00 ล้านบาท

ตั๋วแลกเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มียอดคงเหลือของตั๋วแลกเงิน (Bill of Exchange) จำนวน 7 ฉบับ มูลค่ารวม 410.00 ล้านบาท ซึ่งตั๋วแลกเงินนี้เป็นหลักทรัพย์และได้รับอนุญาตให้เสนอขายในวงจำกัด

ผู้ถือหุ้น

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2559 และภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ สรุปได้ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเสนอขาย หุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้		หลังการเสนอขาย หุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
บริษัท ชีวาทัย จำกัด ¹	248,880,000	51.00	248,880,000	33.18
TEE Development Pte. Ltd. ²	239,119,300	49.00	239,119,300	31.88
นายปชาธิป เมตตาประสพกิจ	600	0.00012	600	0.00008
นางสาววนิดา วงษาลาภ	100	0.00002	100	0.00001
รวม	488,000,000	100.00	488,000,000	65.07
จำนวนหุ้นที่เสนอขายต่อประชาชนทั่วไป	-	-	262,000,000	34.93

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเสนอขาย หุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้		หลังการเสนอขาย หุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
รวมทั้งหมด	488,000,000	100.00	750,000,000	100.00

หมายเหตุ

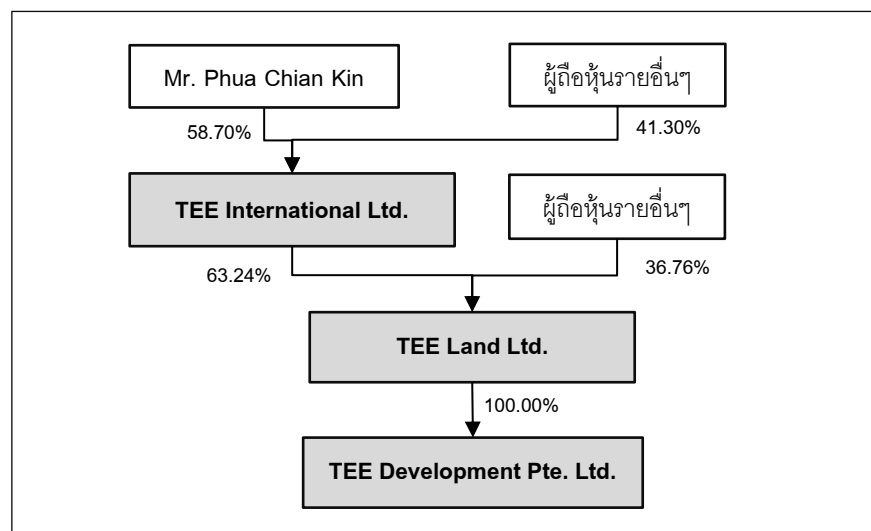
- บริษัท ชีวาทัย จำกัด ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 100.00 ล้านบาท ถือหุ้นโดยนายชาติชาย พานิชชีวะและครอบครัวในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท ชีวาทัย จำกัด มีโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท ชีวาทัย จำกัด	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. นายชาติชาย พานิชชีวะ	600,000	60.00
2. นางสาวหทัย พานิชชีวะ*	100,000	10.00
3. นายพาทิศ พานิชชีวะ**	100,000	10.00
4. นายสาริต พานิชชีวะ**	100,000	10.00
5. เด็กหญิงอาภาพิศ พานิชชีวะ**	100,000	10.00
รวม	1,000,000	100.00

* นางสาวหทัย พานิชชีวะ เป็นภรรยาของนายชาติชาย พานิชชีวะ

**นายพาทิศ พานิชชีวะ นายสาริต พานิชชีวะ และเด็กหญิงอาภาพิศ พานิชชีวะ เป็นบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของนายชาติชาย พานิชชีวะ และนางสาวหทัย พานิชชีวะ

- TEE Development Pte. Ltd. ("TEED") เป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 3.00 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ถือหุ้นโดย TEE Land Ltd. ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ทั้งนี้ ณ วันที่ 11 มกราคม 2559 TEED มีโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้



- TEE Land Ltd. ("TEEL") เป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์ มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 145.07 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ TEEL เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX Mainboard) ทั้งนี้ ณ

วันที่ 11 มกราคม 2559 TEEL ถือหุ้นโดย TEE International Ltd. ในสัดส่วนร้อยละ 63.24 และผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ ได้แก่ นักลงทุนสถาบันและประชาชนทั่วไป ในสัดส่วนร้อยละ 36.76

- TEE International Ltd. (“TEEI”) เป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ ประกอบธุรกิจ 3 ธุรกิจได้แก่ ธุรกิจให้บริการวิศวกรรมก่อสร้างงานระบบเครื่องกลและระบบไฟฟ้า (Mechanical and electrical engineering) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและการพาณิชย์ (Real estate) และ ธุรกิจให้บริการด้านโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) โดย TEEI มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 57.04 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX Mainboard) ทั้งนี้ ณ วันที่ 11 มกราคม 2559 TEEI ถือหุ้นโดย Mr. Phua Chian Kin ในสัดส่วนร้อยละ 58.70 และผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ ได้แก่ นักลงทุนสถาบันและประชาชนทั่วไป ในสัดส่วนร้อยละ 41.30

สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้แก่ บริษัท ชัดชีวะ จำกัด (“ชัดชีวะ”) และ TEE Development Pte. Ltd. (“TEED”) รวมกันแล้วเรียกว่า “กลุ่มผู้ถือหุ้น” ได้เข้าทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นในช่วงเวลาก่อนการออกและเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (“การเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก”) เพื่อกำหนดข้อตกลงเกี่ยวกับการใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยมีสาระสำคัญโดยสรุปดังต่อไปนี้

การมีผลใช้บังคับของสัญญา	สัญญาจะให้ผู้ถือหุ้นจะมีผลใช้บังคับในวันที่หุ้นของบริษัทฯ ในส่วนที่มีการออกและเสนอขายต่อประชาชนเป็นครั้งแรกได้รับการชำระมูลค่าหุ้นและบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว (“วันที่มีผลใช้บังคับของสัญญา”)
รายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> ■ คณะกรรมการบริษัทจะต้องประกอบด้วยกรรมการไม่เกิน 7 คน โดยประกอบไปด้วย <ol style="list-style-type: none"> (1) กรรมการบริหาร 4 คน (2) กรรมการอิสระ 3 คน ที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ■ ภายหลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายจะมีสิทธิส่งตัวแทนเป็นกรรมการบริษัทได้ตามกฎเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) สำหรับกรรมการบริหาร 4 คน ให้ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับตำแหน่งเป็นกรรมการได้ 2 คน (2) สำหรับกรรมการอิสระ 3 คน ให้กลุ่มผู้ถือหุ้นร่วมกันเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเพื่อได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ <p>ทั้งนี้ ให้การแต่งตั้งกรรมการของบริษัทฯ เป็นไปตามมติของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน คณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้น</p> <p>ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้นภายหลังจากการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก กลุ่มผู้ถือหุ้นจะมีการเจรจาโดยสุจริตเพื่อกำหนดสิทธิในการเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ</p>
เงื่อนไขการได้มาและ	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้ถือหุ้นเดิมตกลงที่จะไม่ดำเนินการ (และดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

<p>จำหน่ายไปซึ่งหุ้นของบริษัทฯ</p>	<p>กับตนภายใต้กฎเกณฑ์การครอบงำกิจการไม่ดำเนินการ) ซื้อหรือได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทฯ นอกเหนือจากหุ้นที่ตนถืออยู่เมื่อมีการออกและเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก เว้นแต่ได้ดำเนินการตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้ถือหุ้นเดิมตกลงที่จะไม่ดำเนินการ (และดำเนินการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับตนภายใต้กฎเกณฑ์การครอบงำกิจการไม่ดำเนินการ) โอน หรือจำหน่าย หรือก่อภาระผูกพัน (รวมแล้วเรียกว่า “การจำหน่าย”) ในหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งตนถืออยู่ ณ ขณะที่การออกและเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรกเสร็จสิ้น เว้นแต่ได้ดำเนินการตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ซึ่งรวมถึงการโอนหุ้นให้บริษัทในเครือและการได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
<p>ข้อห้ามการประกอบธุรกิจแข่งขัน</p>	<p>กลุ่มผู้ถือหุ้นตกลงที่จะไม่ประกอบธุรกิจที่มีลักษณะแข่งขันหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ในระหว่างที่ตนยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ (2) ภายในระยะเวลา 2 ปีหลังจากที่ตนสิ้นสุดการเป็นคู่สัญญาในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นฉบับนี้ <p>ทั้งนี้ ในส่วนของ TEED นั้นกำหนดให้ข้อสัญญาดังกล่าวครอบคลุมถึงการไม่ประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัทโดย TEE Land Limited และ TEE International Limited รวมถึงบริษัทในเครือของทั้งสองบริษัทดังกล่าวด้วย โดยให้ข้อสัญญาดังกล่าวมีผลใช้บังคับับตราบเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายของประเทศที่เป็นที่ตั้งของทั้งสองบริษัทดังกล่าว และตราบเท่าที่ TEED สามารถดำเนินการได้ตามกฎหมายโดยอาศัยอำนาจของในฐานะบริษัทในเครือของทั้งสองบริษัทดังกล่าว</p>
<p>การใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา</p>	<p>คู่สัญญาอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นในกรณีที่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาซึ่งรวมถึงกรณีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ก. ผู้ถือหุ้นรายใดรายหนึ่งถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 10 ของหุ้นที่ออกและมีการจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ข. ผู้ถือหุ้นรายใดรายหนึ่งปฏิบัติผิดหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นและไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดสัญญาได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ ได้ โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่า บริษัทฯ มีผลกำไรสมควรพอจะทำเช่นนั้น แล้วให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทราบในการประชุมคราวต่อไป

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลจากงบการเงินเฉพาะกิจการในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี และหลังหักเงินสำรองตามกฎหมาย รวมถึงเงินสำรองอื่นๆ (ถ้ามี) ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น เช่น เงินสำรองเพื่อจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืม แผนการลงทุนในการขยายกิจการ หรือเพื่อสนับสนุนกระแสเงินสดของบริษัทฯ ในกรณีที่มิได้มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสถานะตลาด เป็นต้น

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทย่อยอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทย่อยได้ โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทย่อยมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่า บริษัทย่อยมีผลกำไรสมควรพอจะทำเช่นนั้น แล้วให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทราบในการประชุมคราวต่อไป

บริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลจากงบการเงินเฉพาะกิจการในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี และหลังหักเงินสำรองตามกฎหมาย รวมถึงเงินสำรองอื่นๆ (ถ้ามี) ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทย่อยเป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น เช่น เงินสำรองเพื่อจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืม แผนการลงทุนในการขยายกิจการ หรือเพื่อสนับสนุนกระแสเงินสดของบริษัทในกรณีที่มิได้มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสถานะตลาด เป็นต้น

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 3 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ทั้งนี้ บริษัท มีโครงสร้างคณะกรรมการบริษัทที่มีกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 3 ท่าน และไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท โดยกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบทุกท่านมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2551 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ครบถ้วนทุกประการ

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายชาติชาย พานิชชีวะ	ประธานกรรมการ
2. นางสาวหทัย พานิชชีวะ	กรรมการ
3. Mr. Phua Cher Chew	กรรมการ
4. Mr. Boon Choon Kiat	กรรมการ
5. นางสาวภรณ์ บุรพกุลศรี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
6. นายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทร	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
7. Mr. Chung Tang Fong	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

โดยมีนายปชาธิป เมตตาประสพกิจ ปฏิบัติหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

นายชาติชาย พานิชชีวะ หรือ นางสาวหทัย พานิชชีวะ ลงลายมือชื่อร่วมกับ Mr. Phua Cher Chew หรือ Mr. Boon Choon Kiat และประทับตราสำคัญของบริษัท

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทสำหรับปี 2557 และ ปี 2558 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2557	ปี 2558
1. นายชาติชาย พานิชชีวะ	1/1	13/13
2. นางสาวหทัย พานิชชีวะ	1/1	12/13
3. Mr. Phua Cher Chew	1/1	6/13
4. Mr. Boon Choon Kiat	1/1	13/13
5. นางสาวภรณ์ บุรพกุลศรี ¹	0/1	13/13
6. นายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทร ¹	0/1	13/13
7. Mr. Chung Tang Fong ²	0/1	4/13

หมายเหตุ

- นางสาวภรณ์ บุรพกุลศรี และนายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทร ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท โดยมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2558
- Mr. Chung Tang Fong ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท โดยมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นางสาวภรณ์ บุรพกุลศรี	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทร	กรรมการตรวจสอบ
3. Mr. Chung Tang Fong	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ: นางสาวภรณ์ บุรพกุลศรี เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบสำหรับปี 2558 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด
	ปี 2558
1. นางสาวภรณ์ บุรพกุลศรี	6/6
2. นายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทร	6/6
3. Mr. Chung Tang Fong	4/6

หมายเหตุ: เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2558 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งกรรมการตรวจสอบจำนวน 2 ท่าน ได้แก่ นางสาวภรณ์ บุรพกุลศรี และนายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทร และเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งกรรมการตรวจสอบอีกจำนวน 1 ท่าน ได้แก่ Mr. Chung Tang Fong

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. Mr. Phua Chian Kin	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายชาติชาย พานิชชีวะ	กรรมการบริหาร
3. Mr. Boon Choon Kiat	กรรมการบริหาร

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริหาร

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริหารสำหรับปี 2558 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด
	9 เดือนแรกของปี 2558
1. Mr. Phua Chian Kin	3/3
2. นายชาติชาย พานิชชีวะ	3/3
3. Mr. Boon Choon Kiat	3/3

หมายเหตุ: เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งกรรมการบริหารจำนวน 3 ท่าน ได้แก่ Mr. Phua Chian Kin นายชาติชาย พานิชชีวะ และ Mr. Boon Choon Kiat

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนประกอบด้วยกรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. Mr. Chung Tang Fong	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2. นางสาวภรณ์ บุรพุกุลศรี	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3. นายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทร	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
4. นายชาติชาย พานิชชีวะ	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
5. Mr. Boon Choon Kiat	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ผู้บริหาร

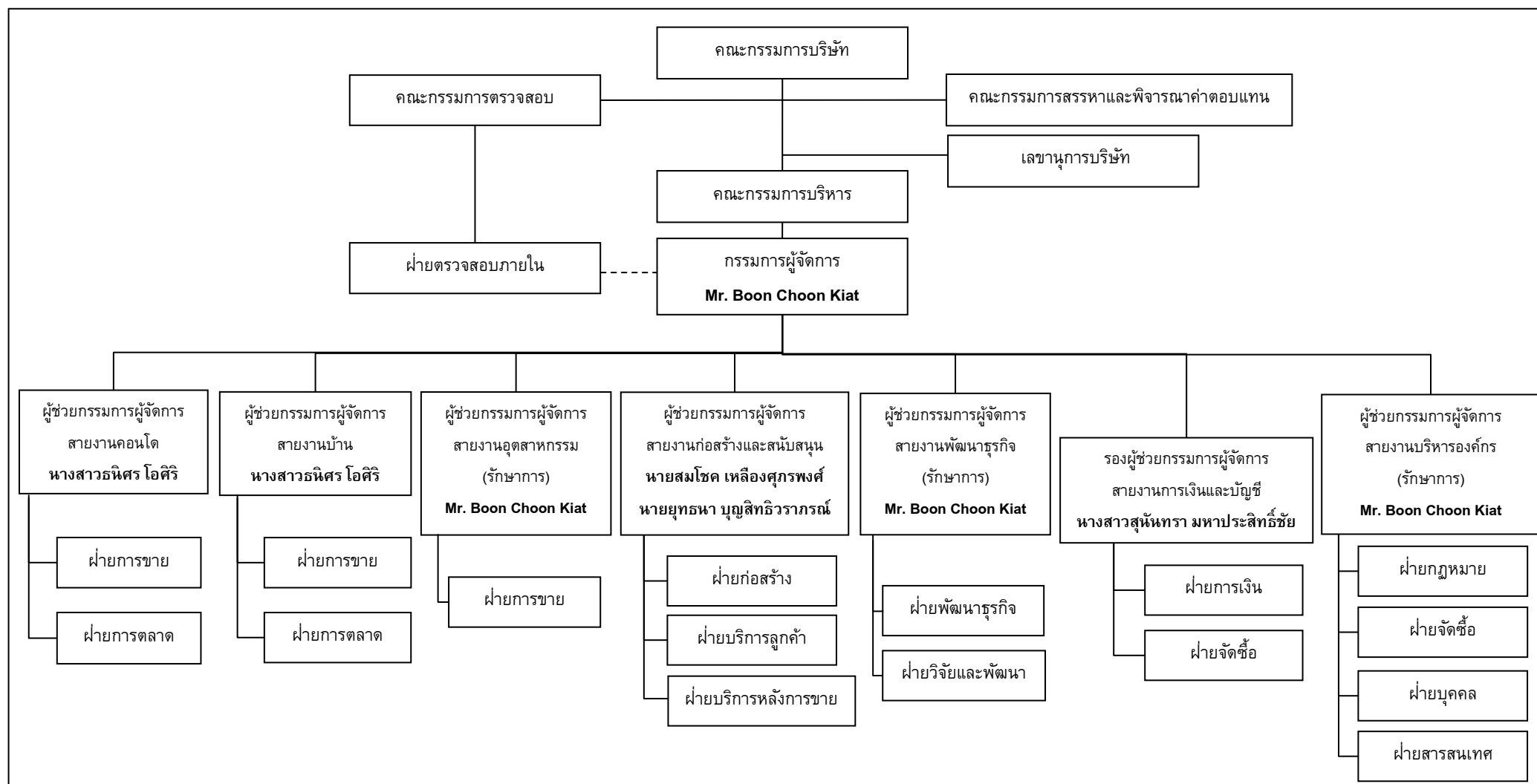
ณ วันที่ 11 มกราคม 2559 ผู้บริหารของบริษัทฯ มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. Mr. Boon Choon Kiat	กรรมการผู้จัดการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงาน อุตสาหกรรม (รักษาการ) / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงาน พัฒนาธุรกิจ (รักษาการ) / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงาน บริหารองค์กร (รักษาการ)
2. นางสาวธนิตร์ โอศิริ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานคอนโดและสายงานบ้าน
3. นายสมโชค เหลืองศุภรพงศ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานก่อสร้างและสนับสนุน
4. นายยุทธนา บุญสิทธิวรารมณ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานก่อสร้างและสนับสนุน
5. นางสาวสุนันทรา มหาประสิทธิ์ชัย	รองผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงินและบัญชี

หมายเหตุ

- นางสาวธนิตร์ โอศิริ ดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานคอนโด ตั้งแต่วันที่ 9 กันยายน 2558
- นายยุทธนา บุญสิทธิวรารมณ์ ดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานก่อสร้างและสนับสนุน ตั้งแต่วันที่ 10 สิงหาคม 2558

โครงสร้างองค์กร (Organization Chart)



หมายเหตุ ฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ เป็นการว่าจ้างบุคคลภายนอก (Outsource) โดยได้แต่งตั้งบริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ทำหน้าที่ดังกล่าว

เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2558 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2558 มีมติแต่งตั้งนายปชาธิป เมตตาประสพกิจ ให้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท ตามข้อกำหนดในมาตรา 89/15 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ.2535 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นโดยมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. ให้คำแนะนำเบื้องต้นแก่คณะกรรมการในข้อกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับต่างๆ ของบริษัทฯ ที่คณะกรรมการต้องทราบและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดกฎหมายที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการ
2. จัดการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมคณะกรรมการให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัทและข้อพึงปฏิบัติต่างๆ
3. บันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
4. จัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการ รายงานประจำปีของบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุม
5. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหาร พร้อมทั้งจัดทำสำเนาส่งให้ประธานคณะกรรมการตรวจสอบทราบ
6. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับบริษัทตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานทางการ
7. ติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทั่วไปให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้นและข่าวสารของบริษัทฯ
8. ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเรื่องอื่นใดที่ได้รับการมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
9. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดคำตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส สอดคล้องกับบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำกับการทำงานของบริษัทฯ และผ่านการพิจารณาความเหมาะสมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น มีรายละเอียดดังนี้

คำตอบแทนกรรมการ44

1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 ได้อนุมัติคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีรายละเอียดดังนี้

ตำแหน่งกรรมการ	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)	
	ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง	ค่าตอบแทนรายเดือน
ประธานกรรมการ	60,000	60,000
กรรมการ	40,000	10,000 ¹
กรรมการอิสระ	20,000	10,000
ประธานกรรมการตรวจสอบ	40,000	-
กรรมการตรวจสอบ	20,000	-
ประธานกรรมการบริหาร	70,000	- ²
กรรมการบริหาร	60,000	-
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	40,000	-
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	20,000	-

- หมายเหตุ 1. บริษัทลดอัตราค่าตอบแทนรายเดือนของกรรมการบริษัท (ที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ) จาก 40,000 บาท เป็น 10,000 บาทตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2558 เป็นต้นไป
2. บริษัทฯ ได้ยกเลิกการจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนให้แก่ประธานกรรมการบริหารตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2558 เป็นต้นไป
3. กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะไม่ได้รับค่าตอบแทนกรรมการในส่วนของค่าตอบแทนรายเดือน

ในปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่กรรมการ มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ค่าตอบแทนกรรมการ				
	ปี 2557 (บาท)	ปี 2558 (บาท)			
	กรรมการ บริษัท	กรรมการ บริษัท	กรรมการ ตรวจสอบ	กรรมการ บริหาร	กรรมการสรรหา และพิจารณา ค่าตอบแทน ¹
1. นายชาติชาย พานิชชีวะ	30,000	770,000	-	120,000	-
2. นางสมหะทัย พานิชชีวะ	20,000	490,000	-	-	-
3. Mr. Phua Cher Chew	20,000	450,000	-	-	-
4. Mr. Boon Choon Kiat	20,000	160,000	-	60,000	-
5. นางสุภาภรณ์ บุรพุกศลศรี ²	-	190,000	200,000	-	-
6. นายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทร ²	-	250,000	100,000	-	-
7. Mr. Chung Tang Fong ²	-	170,000	80,000	-	-
8. Mr. Phua Chian Kin ³	-	-	-	340,000	-
รวม	90,000	2,480,000	380,000	520,000	-

หมายเหตุ

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ยังไม่เคยมีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- นางสุภาภรณ์ บุรพุกศลศรี และนายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทร ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท โดยมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2558 และ Mr. Chung Tang Fong ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท โดยมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558
- Mr. Phua Chian Kin ได้รับการแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการบริหาร โดยมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558

4. ค่าตอบแทนอื่น

-ไม่มี-

ผู้บริหาร

1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2557 และปี 2558 บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่ผู้บริหาร รายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทนผู้บริหาร	ปี 2557		ปี 2558	
	จำนวน ¹ (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)	จำนวน ² (ราย)	ค่าตอบแทน ³ (บาท)
เงินเดือนและโบนัส	5	5,238,784	5	13,065,402
อื่นๆ ⁴	5	159,490	5	376,857
รวม		5,398,274		13,442,259

หมายเหตุ

- ในปี 2557 บริษัทฯ มีผู้บริหารจำนวน 5 ราย ได้แก่ Mr. Boon Choon Kiat นางสาวณิรัตน์ ธนัญญ์เศรษฐ์ นายจิรัฐ วรปรังกุล นายสมโชค เหลืองศุภรพงศ์ และนางสาวสุนันทรา มหาประสิทธิ์ชัย
- ในปี 2558 บริษัทฯ มีผู้บริหารเพิ่มขึ้น/ลาออก จำนวน 6 ราย ได้แก่
 - นางสาวณิรัตน์ ธนัญญ์เศรษฐ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการ สายงานคอนโด ได้ลาออกจากการทำงานกับบริษัทฯ เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2558 และนางสาวธนิศร โอศิริ ได้เข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนในตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานคอนโดและสายงานบ้าน ตั้งแต่วันที่ 9 กันยายน 2558 จนถึงปัจจุบัน
 - นางสาวกรรวรรณ หิรัญจุพิงค์ ซึ่งดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน ได้ร่วมงานกับบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 27 เมษายน 2558 ถึงวันที่ 10 สิงหาคม 2558 และปัจจุบัน Mr. Boon Choon Kiat ได้ปฏิบัติหน้าที่แทนในตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงินและบัญชี (รักษาการ) ร่วมกับนางสาวสุนันทรา มหาประสิทธิ์ชัย ซึ่งดำรงตำแหน่งรองผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงินและบัญชี
 - นายจิรัฐ วรปรังกุล ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานอุตสาหกรรม ได้ลาออกจากการทำงานกับบริษัทฯ เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2558 และนายภราดร ธนไพศาลกิจ ได้เข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนในตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานอุตสาหกรรม ตั้งแต่วันที่ 9 กันยายน 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558
 - นายยุทธนา บุญสิทธิวรารักษ์ ได้ร่วมงานกับบริษัทฯ ในตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานก่อสร้างและสนับสนุน ตั้งแต่วันที่ 10 สิงหาคม 2558 จนถึงปัจจุบัน
- ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีผู้บริหารจำนวนทั้งสิ้น 5 ราย
- ค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับปี 2558 ได้รวมค่าตอบแทนของผู้บริหารทุกท่าน ทั้งผู้บริหารท่านที่ได้ลาออกแล้วในระหว่างปี 2558 และผู้บริหารที่ยังดำรงตำแหน่งอยู่ในปัจจุบัน
- ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและเงินสมทบกองทุนประกันสังคม

2. ค่าตอบแทนอื่น

-ไม่มี-

กรรมการบริหาร

1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2558 บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่กรรมการบริหารจำนวน 3 ราย เป็นค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุมรวมจำนวน 520,000 บาท

2. ค่าตอบแทนอื่น

-ไม่มี-

บุคลากร

จำนวนพนักงานทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ถึง 2558 บริษัทฯ มีจำนวนบุคลากร (ไม่รวมผู้บริหาร) จำนวนทั้งสิ้น 43 คน 61 คน และ 81 คน ตามลำดับ โดยแบ่งตามสายงาน มีรายละเอียดดังนี้

สายงาน	จำนวนพนักงาน (คน)		
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558
1. สายงานคอนโด	31	45	25
2. สายงานบ้าน	-	-	-
3. สายงานอุตสาหกรรม	1	1	1
4. สายงานก่อสร้างและสนับสนุน	-	-	22
5. สายงานพัฒนาธุรกิจ	-	-	4
6. สายงานการเงินและบัญชี	5	8	11
7. สายงานบริหารองค์กร	6	7	18
รวม	43	61	81

ค่าตอบแทนพนักงาน

ในปี 2557 และปี 2558 บริษัทฯ จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) ในลักษณะต่างๆ ได้แก่ เงินเดือน เงินโบนัส และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ มีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ค่าตอบแทนพนักงาน (บาท)	ปี 2557	ปี 2558
เงินเดือนและโบนัส	7,642,071	34,924,854
อื่นๆ ¹	260,581	1,612,193
รวม	7,902,652	36,537,047

หมายเหตุ 1. ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และเงินสมทบกองทุนประกันสังคม

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2554

ข้อพิพาทด้านแรงงาน

-ไม่มี-

นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการฝึกอบรมและการพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ เพื่อที่จะเสริมสร้างความรู้ความสามารถให้แก่พนักงาน เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานให้ก้าวหน้าการเปลี่ยนแปลงและเป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัทฯ โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. การฝึกอบรมพนักงานต้องมีการจัดทำเป็นแผนการฝึกอบรมรายปี โดยต้องสอดคล้องกับแผนงานธุรกิจของบริษัทฯ

2. การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงานเป็นหน้าที่ที่จะทำร่วมกันดังนี้
 - บริษัทฯ มีเป้าหมายมุ่งมั่นที่จะฝึกอบรมและพัฒนาพนักงานโดยมอบหมายให้หน่วยงานทรัพยากรบุคคลเป็นผู้ดำเนินการ และกำหนดเป็นแนวทางว่าพนักงานแต่ละคนควรได้รับการฝึกอบรมจำนวนเท่าใดต่อปี
 - ผู้บังคับบัญชารับผิดชอบให้ผู้ใต้บังคับบัญชามีโอกาสเข้ารับการฝึกอบรมและพัฒนาอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจากแผนการฝึกอบรม
 - พนักงานต้องชวนช่วยที่จะพัฒนาและปรับปรุงตนเองตามแผนพัฒนาให้ทันกับภารกิจที่เปลี่ยนแปลง
3. การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงานประกอบด้วย 2 ส่วน คือ การฝึกอบรมเกี่ยวกับงานในหน้าที่ และการฝึกอบรมเกี่ยวกับการบริหารจัดการและพฤติกรรมองค์กรอื่นๆ โดยให้กำหนดแปรผันไปตามสถานการณ์และความจำเป็น
4. บริษัทฯ ได้จัดให้มีการฝึกอบรมเพื่อเป็นการสนับสนุนการพัฒนาความสามารถและเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงานโดยหน่วยงานดำเนินการเองและโดยสถาบันภายนอกองค์กร

1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการของบริษัท ชีวทัศน์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
1. นายชาติชาย พานิชชีวะ ประธานกรรมการ กรรมการบริหาร	53	ปริญญาโท สาขาการค้ำระหว่าง ประเทศและการตลาด มหาวิทยาลัยซานฟรานซิสโก	-ไม่มี-	สามีนางสม หะทัย พานิช ชีวะ	2558 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ กรรมการบริหาร	บริษัท ชีวทัศน์ จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
		ปริญญาตรี สาขาการธนาคาร มหาวิทยาลัยซาน ฟรานซิสโก			2551 – 2558	ประธานกรรมการ กรรมการบริหาร	บริษัท ชีวทัศน์ จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
		หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 9/2004			2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอทีพี 30 จำกัด (มหาชน)	ประกอบกิจการขนส่งและขนถ่าย สินค้า และคนโดยสาร ทั้งทางบก ทางน้ำ ทางอากาศ
					2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คำไพบูลย์ จำกัด	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น
					2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ทุนไพบูลย์ จำกัด	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดีที แอนด์ จี	เข้าเป็นหุ้นส่วนจำกัดความ

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	จำกัด บริษัท ชีวทัศน์ อินเตอร์เนชั่น จำกัด	รับผิดชอบในหุ้นส่วนจำกัดหรือ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โกลบอล เอ็นไว รอนเมนต์ เทคโนโลยี จำกัด	ให้บริการบำบัดน้ำเสีย
					2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชีวทัศน์ ฮัฟ ซูน จำกัด	ประกอบธุรกิจให้เช่า การขาย การ ซื้อและดำเนินงานด้าน อสังหาริมทรัพย์
					2550 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พารากอน คาร์ เรนทิล จำกัด	ให้บริการเช่ายานยนต์ชนิดรถยนต์ นั่งส่วนบุคคล กระบะ รถตู้ และรถ ขนาดเล็กที่คล้ายกัน
					2550 – 2558	กรรมการ	บริษัท เอทีพี 30 คอร์ ปอเรชั่น จำกัด	ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการ ขนส่ง

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2550 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ทีทีแอล อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจปั่นเส้นด้ายและทอผ้า จากเส้นใยสังเคราะห์
					2549 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไฟลักษ์ณ์ จำกัด	ประกอบธุรกิจโหลดิงเพื่อลงทุนใน สินทรัพย์
					2549 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไพบูลย์ธุรกิจ จำกัด	ให้บริการเช่าอาคารสถานที่และ เฟอร์นิเจอร์
					2548 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บางกอก คริสตัล จำกัด	ประกอบธุรกิจผู้ผลิตและค้าส่งอิฐแก้ว และกระเบื้องโมเสค
					2548 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ ใหญ่	บริษัท ไทยศรี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจการประกันวินาศภัย
					2548 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กรมดิษฐ์ พาร์ค จำกัด	ประกอบกิจการให้เช่าอาคาร พร้อม ทั้งให้บริการและสาธารณูปโภค
					2547 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อมตะ	ประกอบธุรกิจสถานีจำหน่ายแก๊ส

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2545 – ปัจจุบัน	กรรมการ	ปิโตรเลียม จำกัด บริษัท ช้างไอลแลนด์ รี สอร์ท จำกัด	และศูนย์อาหาร ประกอบธุรกิจรีสอร์ทและสปา
					2540 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชาดิชีวะ จำกัด	ให้บริการที่ปรึกษาและลงทุนใน บริษัทอื่น
					2537 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คาเธียสสแพลน จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจลิ้นชัก (ให้เช่า ทรัพย์สิน) เช่าซื้อ รถยนต์ เครื่องจักร และทรัพย์สินอื่น
					2536 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สีมารานี จำกัด	ให้บริการโรงแรม ห้องพัก อาหาร เครื่องดื่ม อื่นๆ
2. นางสาวหทัย พานิชชีวะ กรรมการ	49	ปริญญาโท สาขาการจัดการ สถาบันพัฒนบริหารศาสตร์ ศตินทร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-ไม่มี-	ภรรยา นายชาติ ชาย พานิชชีวะ	2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2551 – 2558	กรรมการ กรรมการบริหาร	บริษัท ชีวาทัย จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
		หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 104/2008			2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอทีพี 30 จำกัด (มหาชน)	ประกอบกิจการขนส่งและขนถ่ายสินค้า และคนโดยสาร ทั้งทางบก ทางน้ำ ทางอากาศ
					2557 – 2558	กรรมการ	บริษัท เอทีพี 30 คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการขนส่ง
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชีวทัศน์ อินเตอร์เนชั่น จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2555 – ปัจจุบัน	กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท อมตะ วีเอ็น จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมเพื่อขายให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม
					2555 – ปัจจุบัน	ประธาน คณะกรรมการการลงทุน	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company)
					2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเม้นทอล	ให้บริการบำบัดน้ำเสีย

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2554 – 2558	กรรมการ	เทคโนโลยี จำกัด บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่นที่ เกี่ยวกับธุรกิจพลังงาน
					2547 – ปัจจุบัน	Director President	Amata (Vietnam) Joint Stock Company, Vietnam	ประกอบธุรกิจพัฒนานิคม อุตสาหกรรม
					2540 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชชาติชีวะ จำกัด	ให้บริการที่ปรึกษาและลงทุนใน บริษัทอื่น
					2538 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อมตะ โฮลดิ้ง จำกัด	ให้บริการเป็นนายหน้าตัวแทน ส่งออกอาหารกระป๋อง
3. Mr. Phua Cher Chew กรรมการ	40	ปริญญาตรี Faculty of Business, Central Queensland University	-ไม่มี-	หลาน Mr. Phua Chian Kin	2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2556 – 2558	กรรมการ กรรมการบริหาร	บริษัท ชีวาทัย จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2557 – ปัจจุบัน	Director	Potts Point Hospitality Pty Ltd., Australia	สำเร็จรูปให้เช่า ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น
					2557 – ปัจจุบัน	Director	JPJ Properties Pty Ltd, Australia	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น
					2557 – ปัจจุบัน	Director	TEE Vista Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2557 – ปัจจุบัน	Director	Menara Jutamas Sdn Bhd, Malaysia	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชีวทัศน์ อินเตอร์เนชั่นส์ จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2556 – ปัจจุบัน	Chairman & Director	Viet-TEE Co., Ltd., Vietnam	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2556 – ปัจจุบัน	Director	Klang City Development Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และลงทุนในบริษัทอื่น
					2556 – ปัจจุบัน	Director	KAP Holding (China) Pte Ltd, Singapore	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น
					2556 – ปัจจุบัน	Director	Workotel Ltd, New Zealand	ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
					2556 – ปัจจุบัน	Director	TEE Ventures Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2556 – ปัจจุบัน	Director	TEE Oceania Pte Ltd., New Zealand	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น
					2556 – ปัจจุบัน	Director	Wealth Development Pte. Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2556 – ปัจจุบัน	Director	Development 16 Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และลงทุนในบริษัทอื่น

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2556 – ปัจจุบัน	Director	TEE Industrial Pte. Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2555 – 2558	Director	KSH (China) Venture Pte Ltd, Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2555 – ปัจจุบัน	Director & Chief Executive Director	TEE Land Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนในบริษัทอื่น
					2555 – ปัจจุบัน	Director	Unique Commercial Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2555 – ปัจจุบัน	Director	Unique Wellness Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจด้านสุขภาพและสปา
					2555 – ปัจจุบัน	Director	Development 32 Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2555 – ปัจจุบัน	Director	Development 72 Pte	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2555 – ปัจจุบัน	Director	Ltd., Singapore TEE Hospitality Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนในบริษัทอื่น
					2555 – ปัจจุบัน	Director	Unique Capital Pte. Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2555 – ปัจจุบัน	Director	Unique Consortium Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2555 – ปัจจุบัน	Director	Unique Realty Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2555 – ปัจจุบัน	Director	Residenza Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2555 – ปัจจุบัน	Director	Development 26 Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2555 – ปัจจุบัน	Director	Unique Development	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2554 – ปัจจุบัน	Director	Pte Ltd., Singapore	
					2554 – ปัจจุบัน	Director	TEE Resources Sdn Bhd, Malaysia	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2554 – ปัจจุบัน	Director	TEE Homes Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2554 – ปัจจุบัน	Director	Development 83 Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2554 – ปัจจุบัน	Director	TEE Property Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนในบริษัทอื่น
					2554 – ปัจจุบัน	Director	TEE Realty Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2554 – ปัจจุบัน	Director & Managing Director	TEE Development Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2553 – 2555	Director	Rong Cheng (Sin Ming Road) Bak Kut Teh Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจร้านอาหาร
					2550 – 2556	General Manager	TEE International Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ ลงทุนในบริษัทอื่น
					2547 – 2556	Director	TEE Management Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจก่อสร้างและบริหารจัดการโครงการ
					2547 – 2556	Director	Trans Equatorial Engineering Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจก่อสร้าง
					2544 – 2557	กรรมการ	บริษัท ออสก้า เอสเตท เมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการบริหารจัดการและดูแลผลประโยชน์ รับบริหารโครงการ

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
4. Mr. Boon Choon Kiat กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ	40	ปริญญาตรี Faculty of Accountancy, Nanyang Technological University, Singapore CFA Charterholder Chartered Accountant (Singapore) หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 155/2012	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2551 – 2558	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2557 – ปัจจุบัน	Non-Executive Director & Finance Director	TEE Land Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนในบริษัทอื่น
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2556 – ปัจจุบัน	Director	Viet-TEE Co., Ltd., Vietnam	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โกลบอล เอ็นไว รอนเมนต์ทอล เทคโนโลยี จำกัด	ให้บริการบำบัดน้ำเสีย

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด	ประกอบธุรกิจให้เช่า การขาย การซื้อและดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์
					2546 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออสก้า ดีไซน์ แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด	ประกอบธุรกิจก่อสร้างและออกแบบ
					2545 – 2557	กรรมการ	บริษัท ออสก้า พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการที่ปรึกษา
					2544 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออสก้า เอสเตท เมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการบริหารจัดการและดูแลผลประโยชน์ รับบริหารโครงการ
					2543 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ทรานส อีควอไทเรียล อินโดไชน่า จำกัด	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้นใน บริษัท (ร้อยละ) (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
5. นางสาวภรณ์ บุรพุกศลศรี กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	62	ปริญญาโท สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท ชีวทัย จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
		ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์			2558 – 2558	กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท ชีวทัย จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
		หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 87/2011			2551 – 2556	รองกรรมการ ผู้อำนวยการใหญ่ สายงานแผนงาน และการเงิน	บริษัท ทำอากาศยาน ไทย จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจสนามบิน
		หลักสูตร Role of the Compensation Committee Program (RCC) รุ่นที่ 13/2011			2551 – 2555	กรรมการ	บริษัท โรงแรมท่า อากาศยานสุวรรณภูมิ จำกัด	ประกอบธุรกิจโรงแรม
		หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 172/2013						

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
6. นายชัยยุทธ เดชะทัศนสุนทร กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	45	ปริญญาโท สาขาการจัดการ Johnson & Wales, Rhode Island, USA ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 119/2015	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2558 – 2558	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ปุณณะ เอน เตอร์ไพรส์ จำกัด	ประกอบกิจการบริหารอาคารตัวแทน และนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
					2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ทุนไพบูลย์ จำกัด	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น
					2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เกียรติแลนด์ จำกัด	ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ	บริษัท เกียรติธานี คันทรีคลับ จำกัด	ประกอบกิจการสนามกอล์ฟ กอล์ฟและรีสอร์ท

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2555 – ปัจจุบัน	ตรวจสอบ กรรมการ กรรมการอิสระ	บริษัท ทีทีแอล อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจปั่นเส้นด้ายและทอผ้า จากเส้นใยสังเคราะห์
					2552 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เจเนอรัล อินชัว รันส์ โบรคเกอร์ จำกัด	ประกอบธุรกิจนายหน้าประกันวินาศ ภัย
					2552 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เดอะ ลิทิก เทอริส จำกัด	ให้บริการทางด้านกฎหมาย

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
7. Mr. Chung Tang Fong กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	62	ปริญญาเอก Victoria University, School of Management, Neuchatel Switzerland	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท ชีวทัศน์ จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
		ปริญญาโท Curtin University, Graduate Business School, Perth, Australia			2558 – 2558	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการ ตรวจสอบ	บริษัท ชีวทัศน์ จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
		ปริญญาตรี Ottawa University, Ottawa, Kansas, USA			2557 – ปัจจุบัน	Independent Director	Southern Packaging Group Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจบรรจุภัณฑ์
		Graduate Diploma, Tenosok Polytechnic, Singapore			2557 – ปัจจุบัน	Independent Director	Ace Achieve Infocom Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น ที่ เกี่ยวข้องกับระบบสื่อสาร และเป็นผู้ ให้บริการเทคโนโลยีการสื่อสารใน สาธารณรัฐประชาชนจีน
		Research Scholar, Peking University, School of Economics, China			2547 – ปัจจุบัน	Managing Director	Xi-Hong Enterprise Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจซื้อขายไปและขนส่ง

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
8. Mr. Phua Chian Kin ประธานกรรมการบริหาร	55	ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า, Singapore Polytechnic	-ไม่มี-	ลุงของ Mr. Phua Cher Chew	2558 – ปัจจุบัน	ประธาน กรรมการบริหาร	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2558 – 2558	ประธาน กรรมการบริหาร	บริษัท ชีวาทัย จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2551 - 2556	กรรมการ กรรมการบริหาร	บริษัท ชีวาทัย จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2558 – ปัจจุบัน	Vice Chairman	PowerSource Philippines Distributed Power Holdings Inc., Philippines	ประกอบธุรกิจก่อสร้าง
					2557 – ปัจจุบัน	Director	TEE Hydro Pte Ltd., Singapore	ให้บริการบำบัดน้ำเสีย

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2556 – ปัจจุบัน	Director and Managing Director	TEE Infrastructure Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจวางโครงสร้างระบบ พื้นฐานสาธารณูปโภค
					2555 – ปัจจุบัน	Director and Managing Director	TEE Resources Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจก่อสร้าง และ วาง โครงสร้างระบบพื้นฐาน สาธารณูปโภค
					2555 – ปัจจุบัน	Director	TEE Hong Kong Ltd., Hong Kong	ประกอบธุรกิจก่อสร้าง
					2555 – ปัจจุบัน	Director and Managing Director	PBT Holding Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง
					2555 – 2556	Managing Director	Development 72 Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2555 – 2555	Director	Development 32 Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2554 – ปัจจุบัน	Director and Company Secretary	ARY Venture INC Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น
					2554 – ปัจจุบัน	Chairman	TEE Vietnam Co, Ltd., Vietnam	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง
					2554 – ปัจจุบัน	Director	CMC Communications (Philippines) Inc. (Philippines)	ประกอบธุรกิจติดตั้งเครือข่ายการ สื่อสาร
					2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซีเอ็มซี คอม มิวนิเคชั่นส์ (ประเทศ ไทย) จำกัด	ประกอบธุรกิจติดตั้งโครงข่ายการ สื่อสาร
					2554 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โกลบอล เอ็นไว รอนเมนทอล เทคโนโลยี จำกัด	ให้บริการบำบัดน้ำเสีย
					2554 – ปัจจุบัน	Director	CMC	ประกอบธุรกิจติดตั้งโครงข่ายการ

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2554 – ปัจจุบัน	Director	Communications (Singapore) Pte Ltd., Singapore	สื่อสาร
					2554 – 2555	Director	CMC Communications Sdn Bhd, Malaysia	ประกอบธุรกิจติดตั้งโครงข่ายการ สื่อสาร
					2554 – 2555	Director	TEE Homes Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2554 – 2555	Director	Residenza Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2554 – 2555	Director	KSH (China) Venture Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2552 – 2555	Managing Director	Development 83 Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2552 – 2555	Director	Development 26 Pte	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2552 – ปัจจุบัน	Director	Ltd., Singapore PBT Engineering Sdn Bhd, Brunei	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2552 – ปัจจุบัน	Director	New Zealand Bloodstock Asia Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2550 – 2556	Director	TEE Development Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจลงทุนในธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์
					2550 – ปัจจุบัน	Director	PBT Engineering Sdn Bhd , Malaysia	ประกอบธุรกิจก่อสร้าง
					2548 – ปัจจุบัน	Director	TEE Chem Pte Ltd., Cambodia	ประกอบธุรกิจก่อสร้าง
					2546 – ปัจจุบัน	Director	NexFrontier Solutions Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจก่อสร้าง

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2546 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออสก้า ดีไซน์ แอนด์ เทคโนโลยี จำกัด	ประกอบธุรกิจก่อสร้างและออกแบบ
					2545 – ปัจจุบัน	Director	TEE M&E Engineering Sdn Bhd, Malaysia	ประกอบธุรกิจก่อสร้าง
					2544 – ปัจจุบัน	Director	Security Pro-Telco Pte Ltd, Singapore	ประกอบธุรกิจก่อสร้าง
					2544 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออสก้า เอสเตท เมนเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการบริหารจัดการและดูแล ผลประโยชน์ รับบริหารโครงการ
					2543 – ปัจจุบัน	Director & Managing Director	TEE International Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจลงทุนและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และลงทุนในบริษัทอื่น
					2543 – ปัจจุบัน	Managing Director	PBT Engineering Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจก่อสร้าง

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือ หุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2543 – ปัจจุบัน	Managing Director	TEE Management Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจก่อสร้างและบริหาร จัดการโครงการ
					2543 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ทรานส อีควอ โทเรียล อินโดไชน่า จำกัด	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น
					2542 – ปัจจุบัน	Director	4 P Investments Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น
					2542 – ปัจจุบัน	Director	PBT International Holdings Pte Ltd., Singapore	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรับเหมาก่อสร้าง
					2539 – ปัจจุบัน	Director	PBT Automobile & Credit Pte Ltd., Singapore	ให้บริการเช่ายานยนต์ชนิดรถยนต์ นั่งส่วนบุคคล
					2533 – ปัจจุบัน	Managing Director	Trans Equatorial Engineering Pte Ltd.,	ประกอบธุรกิจก่อสร้าง

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
							Singapore	
9. นางสาวนิศร โอศิริ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานคอนโด ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบ้าน	46	ปริญญาตรี คณะศึกษาศาสตร์ สาขานาฏศิลป์ไทย สถาบัน เทคโนโลยีราชมงคล	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2558 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการ ผู้จัดการ สายงาน คอนโด ผู้ช่วยกรรมการ ผู้จัดการ สายงานบ้าน	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2550 – 2558	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายขาย	บริษัท อนันดา ดีเวลล อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2550 – 2550	ผู้จัดการฝ่ายขาย	บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2534 – 2549	ผู้จัดการฝ่ายขาย	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
10. นายสมโชค เหลืองสุภรพงศ์	51	ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2558 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานก่อสร้างและสนับสนุน		มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์				ผู้จัดการ สายงาน ก่อสร้างและ สนับสนุน	(มหาชน)	เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2558 – 2558	ผู้ช่วยกรรมการ ผู้จัดการ สายงาน คอนโด ฝ่าย ก่อสร้างคอนโด	บริษัท ชีวทัศน์ จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2557 – 2557	ผู้จัดการ ฝ่าย วิศวกรรม	บริษัท ชีวทัศน์ จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2556 – 2556	ผู้อำนวยการ โครงการ กรรมการ	บริษัท ทำเลไทย ธรรมชาติ จำกัด	ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และ ให้บริการทางด้านวิศวกรรมและ สถาปัตยกรรม
					2547 - 2555	ผู้จัดการโครงการ	บริษัท อี เอ็ม ซี จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
11. นายยุทธนา บุญสิทธิวรารักษ์	44	ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2558 – ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการ	บริษัท ชีวทัศน์ จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานก่อสร้างและสนับสนุน		มหาวิทยาลัยเอเซียอาคเนย์				ผู้จัดการ สายงาน ก่อสร้างและ สนับสนุน	(มหาชน)	เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2556 – 2557	ผู้จัดการโครงการ สายงานพัฒนา ผลิตภัณฑ์และ ก่อสร้าง สาขาฝ่าย ดีพาร์ตเมนต์สโตร์ และไฮเปอร์มาร์ เก็ต	บริษัท เอก-ชัย ดีสทรี บิวชั่น ซิทเทม จำกัด	ธุรกิจค้าปลีก
					2555 - 2556	ผู้จัดการฝ่าย/ ผู้เชี่ยวชาญพัฒนา ความสามารถ	บริษัท เอเชียน พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2554 - 2555	ผู้จัดการโครงการ อวูโส	บริษัท พศกษา เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
12. นางสาวสุนันทรา	31	ปริญญาตรี สาขาการบัญชี	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2558 – ปัจจุบัน	รองผู้ช่วย	บริษัท ชีวาทัย จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
มหาประสิทธิ์ชัย รองผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงินและบัญชี		มหาวิทยาลัยรามคำแหง				กรรมการผู้จัดการ สายงานการเงิน และบัญชี	(มหาชน)	เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2558 - 2558	รองผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการ สายงานการเงิน และบัญชี	บริษัท ชีวทัศน์ จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2557 - 2558	ผู้จัดการ ฝ่าย การเงินและบัญชี	บริษัท ชีวทัศน์ จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2555 - 2557	ผู้จัดการ ฝ่าย การเงินและบัญชี	บริษัท ทรานส์ อีควอ โทเรียล อินโดไชน่า จำกัด	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น
					2552 - 2555	ผู้ช่วยผู้จัดการ บัญชี	บริษัท เอ็ม.ที.โกลด์ ฟิวเจอร์ จำกัด	ประกอบธุรกิจนายหน้าสัญญาซื้อ ขายล่วงหน้าทองคำ
13. นายปชาธิป เมตตาประสพกิจ เลขานุการบริษัท	32	ปริญญาโท บริหาร ธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-0.00-	-ไม่มี-	2558 - ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท รองผู้ช่วย	บริษัท ชีวทัศน์ จำกัด (มหาชน)	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน

ชื่อ-สกุล ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัท (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
รองผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายกฎหมาย		ปริญญาตรี นิติศาสตร์ บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 61/2015			2557 - 2558	กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายกฎหมาย รองผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายกฎหมาย	บริษัท ชีวาทัย จำกัด	สำเร็จรูปให้เช่า ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงาน สำเร็จรูปให้เช่า
					2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซีเอ็มซี คอม มิวนิเคชั่นส์ (ประเทศ ไทย) จำกัด	ประกอบธุรกิจติดตั้งโครงข่ายการ สื่อสาร
					2549 - 2557	ผู้จัดการ	บริษัท ทรานส อีควอ โทรเรียล อินโดไชน่า จำกัด	ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น

2. ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	กรรมการ/ผู้บริหาร												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	นาย ชาติชาย พานิชชีวะ	นาง สมหะทัย พานิชชีวะ	Mr. Phua Cher Chew	Mr. Boon Choon Kiat	นางสุภา ภรณ์ บุรพ กุลสตรี	นายชัย ยุทธ เตชะ ทัศนสุนทร	Mr. Chung Tang Fong	Mr. Phua Chian Kin	นางสาว ธนิศร โอศิริ	นาย สมโชค เหลือองสุ ภรพงศ์	นายยุทธนา บุญสิทธิวิรา ภรณ์	นางสาว สุนันทรา มหา ประสิทธิ์ ชัย	นาย ปชาธิป เมตตา ประสพ กิจ
1. บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)	C, E	/	/	/, E, D	/, //, ///	/, //, ///	/, //, ///	X	M	M	M	M	M
2. บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด	/	/	/	/, D									
3. บริษัท ชีวาทัย ฮัพ ชูน จำกัด	/			/									
4. บริษัท คำไพบูลย์ จำกัด	/												
5. บริษัท เอทีพี 30 จำกัด (มหาชน)	/	/											
6. บริษัท ทุนไพบูลย์ จำกัด	/					/							
7. บริษัท ดีที แอนด์ จี จำกัด	/												
8. บริษัท โกลบอล เอ็นไวรอน เมนทอล เทคโนโลยี จำกัด	/	/		/				/					
9. บริษัท พารากอน คาร์เรนทิล จำกัด	/												
10. บริษัท ทีทีแอล อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	/, D					/							

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	กรรมการ/ผู้บริหาร												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	นาย ชาติชาย พานิชชีวะ	นาง สมหะทัย พานิชชีวะ	Mr. Phua Cher Chew	Mr. Boon Choon Kiat	นางสุภา ภรณ์ บุรพ กุลสตรี	นายชัย ยุทธ เตชะ ทัศนสุนทร	Mr. Chung Tang Fong	Mr. Phua Chian Kin	นางสาว ธนิศร โอศิริ	นาย สมโชค เหลื่องสุ ภรพงศ์	นายยุทธนา บุญสิทธิวิรา ภรณ์	นางสาว สุนันทรา มหา ประสิทธิ์ ชัย	นาย ปชาธิป เมตตา ประสพ กิจ
11. บริษัท ไฟลักษ์ณ์ จำกัด	/												
12. บริษัท ไพบูลย์ธุรกิจ จำกัด	/												
13. บริษัท บางกอก คริสตัล จำกัด	/												
14. บริษัท ไทยศรีประกันภัย จำกัด (มหาชน)	/, M												
15. บริษัท กรมดิษฐ์ พาร์ค จำกัด	/												
16. บริษัท อมตะ บีโตร์เลียม จำกัด	/												
17. บริษัท ช้างไอลแลนด์ รีสอร์ท จำกัด	/												
18. บริษัท ชาติชีวะ จำกัด	/	/											
19. บริษัท คาเธ่ย์ลีส์แพลน จำกัด (มหาชน)	/												
20. บริษัท สีมารธานี จำกัด	/												
21. บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน)		/, M											

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	กรรมการ/ผู้บริหาร												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	นาย ชาติชาย พานิชชีวะ	นาง สมหะทัย พานิชชีวะ	Mr. Phua Cher Chew	Mr. Boon Choon Kiat	นางสุภา ภรณ์ บุรพ กุลศลศรี	นายชัย ยุทธ เตชะ ทัศนสุนทร	Mr. Chung Tang Fong	Mr. Phua Chian Kin	นางสาว ธนิต โอศิริ	นาย สมโชค เหลื่องสุ ภรพงศ์	นายยุทธนา บุญสิทธิวิรา ภรณ์	นางสาว สุนันทรา มหา ประสิทธิ์ ชัย	นาย ปชาธิป เมตตา ประสพ กิจ
22. Amata (Vietnam) Joint Stock Company, Vietnam		/, M											
23. บริษัท อมตะ โฮลดิ้ง จำกัด		/											
24. Viet-TEE Co., Ltd., Vietnam			/, C	/, M									
25. Potts Point Hospitality Pty Ltd., Australia			/										
26. JPJ Properties Pty Ltd., Australia			/										
27. TEE Vista Pte Ltd., Singapore			/										
28. Menara Jutamas Sdn Bhd, Malaysia			/										
29. Klang City Development Pte Ltd., Singapore			/										
30. KAP Holding (China) Pte Ltd., Singapore			/										
31. Workotel Ltd, New			/										

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	กรรมการ/ผู้บริหาร												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	นาย ชาติชาย พานิชชีวะ	นาง สมหะทัย พานิชชีวะ	Mr. Phua Cher Chew	Mr. Boon Choon Kiat	นางสุภา ภรณ์ บุรพ กุลศลศรี	นายชัย ยุทธ เตชะ ทัศนสุนทร	Mr. Chung Tang Fong	Mr. Phua Chian Kin	นางสาว ธนิตร โอศิริ	นาย สมโชค เหลื่องสุ ภรพงศ์	นายยุทธนา บุญสิทธิวิรา ภรณ์	นางสาว สุนันทรา มหา ประสิทธิ์ ชัย	นาย ปชาธิป เมตตา ประสพ กิจ
Zealand													
32. TEE Ventures Pte Ltd., Singapore			/										
33. TEE Oceania Pte Ltd., New Zealand			/										
34. Wealth Development Pte Ltd., Singapore			/										
35. Development 16 Pte. Ltd., Singapore			/										
36. TEE Industrial Pte. Ltd., Singapore			/										
37. KSH (China) Venture Pte Ltd., Singapore			/										
38. TEE Land Ltd., Singapore			/, E	/, E									
39. Unique Commercial Pte Ltd., Singapore			/										
40. Unique Wellness Pte Ltd., Singapore			/										

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	กรรมการ/ผู้บริหาร												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	นาย ชาติชาย พานิชชีวะ	นาง สมหะทัย พานิชชีวะ	Mr. Phua Cher Chew	Mr. Boon Choon Kiat	นางสุภา ภรณ์ บุรพ กุลสตรี	นายชัย ยุทธ เตชะ ทัศนสุนทร	Mr. Chung Tang Fong	Mr. Phua Chian Kin	นางสาว ธนิต โอศิริ	นาย สมโชค เหลื่องสุ ภรพงศ์	นายยุทธนา บุญสิทธิวิรา ภรณ์	นางสาว สุนันทรา มหา ประสิทธิ์ ชัย	นาย ปชาธิป เมตตา ประสพ กิจ
41. Development 32 Pte Ltd., Singapore			/										
42. Development 72 Pte Ltd., Singapore			/										
43. TEE Hospitality Pte Ltd., Singapore			/										
44. Unique Capital Pte Ltd., Singapore			/										
45. Unique Consortium Pte Ltd., Singapore			/										
46. Unique Realty Pte Ltd., Singapore			/										
47. Residenza Pte Ltd., Singapore			/										
48. Development 26 Pte Ltd., Singapore			/										
49. Unique Development Pte Ltd., Singapore			/										

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	กรรมการ/ผู้บริหาร												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	นาย ชาติชาย พานิชชีวะ	นาง สมหะทัย พานิชชีวะ	Mr. Phua Cher Chew	Mr. Boon Choon Kiat	นางสุภา ภรณ์ บุรพ กุลสตรี	นายชัย ยุทธ เตชะ ทัศนสุนทร	Mr. Chung Tang Fong	Mr. Phua Chian Kin	นางสาว ธนิต โอศิริ	นาย สมโชค เหลื่องสุ ภรพงศ์	นายยุทธนา บุญสิทธิวิรา ภรณ์	นางสาว สุนันทรา มหา ประสิทธิ์ ชัย	นาย ปชาธิป เมตตา ประสพ กิจ
50. TEE Resources Sdn Bhd, Malaysia			/										
51. TEE Homes Pte Ltd., Singapore			/										
52. Development 83 Pte Ltd., Singapore			/										
53. TEE Property Pte Ltd., Singapore			/										
54. TEE Realty Pte Ltd, Singapore			/										
55. TEE Development Pte Ltd., Singapore			/, D										
56. บริษัท ออสก้า ดีไซน์ แอนด์ เดคคอเรชั่น จำกัด				/				/					
57. บริษัท ออสก้า เอสเตท เมน เนจเม้นท์ จำกัด				/				/					
58. บริษัท ทรานส อีควอโทเรียล อินโดไชน่า จำกัด				/				/					

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	กรรมการ/ผู้บริหาร												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	นาย ชาติชาย พานิชชีวะ	นาง สมหะทัย พานิชชีวะ	Mr. Phua Cher Chew	Mr. Boon Choon Kiat	นางสุภา ภรณ์ บุรพ กุลสตรี	นายชัย ยุทธ เตชะ ทัศนสุนทร	Mr. Chung Tang Fong	Mr. Phua Chian Kin	นางสาว ธนิศร โอศิริ	นาย สมโชค เหลื่องสุ ภรพงศ์	นายยุทธนา บุญสิทธิวิรา ภรณ์	นางสาว สุนันทรา มหา ประสิทธิ์ ชัย	นาย ปชาธิป เมตตา ประสพ กิจ
59. บริษัท ปุณณะ เอนเตอร์ ไพรซ์ จำกัด						/							
60. บริษัท เจเนอรัล อินชัวร์นส์ โบรคเกอร์ จำกัด						/							
61. บริษัท เกียรติแลนด์ จำกัด						/							
62. บริษัท เกียรติธานี คันทรี คลับ จำกัด						/							
63. บริษัท เดอะ ลีทิกเทอर्स จำกัด						/							
64. Ace Achieve Infocom Ltd., Singapore							/, //						
65. Southern Packaging Group Ltd., Singapore							/, //						
66. Xi-Hong Enterprise Pte Ltd., Singapore							D						
67. PowerSource Philippines Distributed Power Holdings Inc., Philippines								/					

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	กรรมการ/ผู้บริหาร												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	นาย ชาติชาย พานิชชีวะ	นาง สมหะทัย พานิชชีวะ	Mr. Phua Cher Chew	Mr. Boon Choon Kiat	นางสุภา ภรณ์ บุรพ กุลศลศรี	นายชัย ยุทธ เตชะ ทัศนสุนทร	Mr. Chung Tang Fong	Mr. Phua Chian Kin	นางสาว ธนิศร โอศิริ	นาย สมโชค เหลื่องสุ ภรพงศ์	นายยุทธนา บุญสิทธิวิรา ภรณ์	นางสาว สุนันทรา มหา ประสิทธิ์ ชัย	นาย ปชาธิป เมตตา ประสพ กิจ
68. TEE Hydro Pte Ltd., Singapore								/					
69. TEE Infrastructure Pte Ltd., Singapore								/, D					
70. TEE Resources Pte Ltd., Singapore								/, D					
71. TEE Hong Kong Ltd., Hong Kong								/					
72. PBT Holding Pte Ltd., Singapore								/, D					
73. ARY Venture INC Pte Ltd., Singapore								/					
74. TEE Vietnam Co, Ltd., Vietnam								C					
75. CMC Communications (Philippines) Inc. (Philippines)								/					
76. บริษัท ซีเอ็มซี คอมมิวนิเค								/					/

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	กรรมการ/ผู้บริหาร												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	นาย ชาติชาย พานิชชีวะ	นาง สมหะทัย พานิชชีวะ	Mr. Phua Cher Chew	Mr. Boon Choon Kiat	นางสุภา ภรณ์ บุรพ กุลศลศรี	นายชัย ยุทธ เตชะ ทัศนสุนทร	Mr. Chung Tang Fong	Mr. Phua Chian Kin	นางสาว ธนิต โอศิริ	นาย สมโชค เหลื่องสุ ภรพงศ์	นายยุทธนา บุญสิทธิวิรา ภรณ์	นางสาว สุนันทรา มหา ประสิทธิ์ ชัย	นาย ปชาธิป เมตตา ประสพ กิจ
ชั้นส์ (ประเทศไทย) จำกัด													
77. CMC Communications (Singapore) Pte Ltd., Singapore								/					
78. CMC Communications Sdn Bhd, Malaysia								/					
79. PBT Engineering Sdn Bhd, Brunei								/					
80. New Zealand Bloodstock Asia Pte. Ltd., Singapore								/					
81. PBT Engineering Sdn Bhd, Malaysia								/					
82. TEE Chem Pte Ltd., Cambodia								/					
83. NexFrontier Solutions Pte Ltd., Singapore								/					
84. TEE M&E Engineering Sdn Bhd, Malaysia								/					

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	กรรมการ/ผู้บริหาร												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	นาย ชาติชาย พานิชชีวะ	นาง สมหะทัย พานิชชีวะ	Mr. Phua Cher Chew	Mr. Boon Choon Kiat	นางสุภา ภรณ์ บุรพ กุลสตรี	นายชัย ยุทธ เตชะ ทัศนสุนทร	Mr. Chung Tang Fong	Mr. Phua Chian Kin	นางสาว ธนิต โอศิริ	นาย สมโชค เหลื่องสุ ภรพงศ์	นายยุทธนา บุญสิทธิวิรา ภรณ์	นางสาว สุนันทรา มหา ประสิทธิ์ ชัย	นาย ปชาธิป เมตตา ประสพ กิจ
85. Security Pro-Telco Pte Ltd., Singapore								/					
86. TEE International Ltd., Singapore								/, D					
87. PBT Engineering Pte Ltd., Singapore								D					
88. TEE Management Pte Ltd., Singapore								D					
89. 4 P Investments Pte Ltd., Singapore								/					
90. PBT International Holdings Pte Ltd., Singapore								/					
91. PBT Automobile & Credit Pte Ltd., Singapore								/					
92. Trans Equatorial Engineering Pte Ltd., Singapore								D					

หมายเหตุ

C = ประธานกรรมการ

/ = กรรมการ

// = กรรมการอิสระ

/// = กรรมการตรวจสอบ

X = ประธานกรรมการบริหาร

E = กรรมการบริหาร

D = กรรมการผู้จัดการ

M = ผู้บริหาร

การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Policy)

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้ตระหนักถึงบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในการสร้างเสริมให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกิจการและสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายด้วยการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพและโปร่งใส จึงได้มีการกำหนดนโยบายสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการ โดยครอบคลุมหลักการสำคัญตามหลักการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) ใน 5 หมวด ดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น
2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
3. การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
5. ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัทฯ และการได้รับข้อมูลของบริษัทฯ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ ทันเวลาและเท่าเทียมกันเพื่อประกอบการตัดสินใจในทุกๆ เรื่อง ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทจึงมีนโยบาย ดังนี้

1. ให้บริษัทฯ จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ ให้เพียงพอ โดยระบุวัตถุประสงค์และเหตุผล ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการในทุกวาระ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ศึกษาข้อมูลอย่างครบถ้วนล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 14 วัน ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทฯ ได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม
2. มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะใช้และจัดเตรียมสถานที่ที่เดินทางสะดวกโดยจะแนบแผนที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมถึงเลือกวันเวลาที่เหมาะสมและจัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอ
3. ก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะแถลงให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบถึงวิธีการใช้สิทธิลงคะแนนและสิทธิในการแสดงความคิดเห็นรวมทั้งการตั้งคำถามใดๆ ต่อที่ประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ทั้งนี้ ในระหว่างการประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็น และตั้งคำถามในที่ประชุมอย่างเต็มที่ โดยประธานกรรมการจะจัดสรรเวลาให้เหมาะสม และกรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องจะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามในที่ประชุมด้วย
4. ให้เพิ่มช่องทางในการรับทราบข่าวสารของผู้ถือหุ้นผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยเปิดเผยข่าวสารต่างๆ และรายละเอียดไว้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยเฉพาะในกรณีหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้เผยแพร่ก่อนวันประชุมล่วงหน้าเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดข้อมูลระเบียบวาระการประชุมได้อย่างสะดวกและครบถ้วนและมีเวลาในการศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปแบบเอกสารจริงจากบริษัทฯ

5. การจัดบันทึกรายงานการประชุมให้บันทึกให้ครบถ้วน ถูกต้อง รวดเร็ว โปร่งใส และบันทึกประเด็นชักถามและข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้ในรายงานการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ นอกจากนี้ ให้บริษัทนำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณา รวมถึงส่งรายงานการประชุมดังกล่าวไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นนั้น
6. เพิ่มความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการได้รับเงินปันผลโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร (ถ้ามีการจ่ายเงินปันผล) เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้รับเงินปันผลตรงเวลา ป้องกันปัญหาเรื่องเช็คชำรุด สูญหาย หรือส่งถึงผู้ถือหุ้นล่าช้า

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัท ได้กำหนดให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีนโยบายดังนี้

1. มีนโยบายอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอชื่อกรรมการ หรือเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติมได้ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น
2. มีการกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนเป็นการล่วงหน้าเพื่อพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระที่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอหรือไม่ อย่างไร รวมถึงมีการกำหนดวิธีการให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ
3. ในการประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาและลงคะแนนเสียงตามวาระที่กำหนดโดยไม่เปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญหรือเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะในวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
4. ให้เพิ่มการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เข้าร่วมประชุมและลงมติแทนได้ และแจ้งรายชื่อกรรมการอิสระดังกล่าวไว้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น
5. ให้ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นชาวไทยหรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ
6. สนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในทุกวาระเพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ ในกรณีที่มีข้อโต้แย้งในภายหลังและในวาระการเลือกตั้งกรรมการจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน
7. มีการกำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์อักษรและได้แจ้งแนวทางดังกล่าวให้ทุกคนในบริษัท ถือปฏิบัติและได้กำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมาย มีหน้าที่จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่คณะกรรมการ

หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัท ตระหนักและรับรู้ถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงานและผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่ง ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ รวมทั้งชุมชนใกล้เคียงที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากบริษัท ได้รับการสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ซึ่งสร้างความสามารถในการ

แข่งขันและสร้างกำไรให้บริษัท ซึ่งถือว่าการสร้างคุณค่าในระยะยาวให้กับบริษัท คณะกรรมการบริษัทจึงมีนโยบาย ดังนี้

1. การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

บริษัท ตระหนักดีว่า ผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการและบริษัท มีหน้าที่สร้างมูลค่าเพิ่มแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวจึงกำหนดให้พนักงานต้องปฏิบัติตามแนวทางต่อไปนี้

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ด้วยความระมัดระวังรอบคอบ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม
- กำกับดูแลการดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ดีและมีการนำเสนอรายงานสภาพของของบริษัท ผลประกอบการ ฐานะข้อมูลทางการเงิน การบัญชีและรายงานอื่นๆ โดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง
- รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเท่าเทียมกันถึงแนวโน้มในอนาคตของบริษัท ทั้งในด้านบวกและด้านลบ ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเป็นไปได้ มีข้อมูลสนับสนุนและมีเหตุมีผลอย่างเพียงพอ
- ไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้อื่นโดยใช้ข้อมูลใดๆ ของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือดำเนินการใดๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับองค์กร
- บริษัท ต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น

2. การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อภาครัฐ

ในการดำเนินธุรกิจ บริษัท ให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับทั้งในส่วนงานของภาครัฐโดยเฉพาะในการกระทำธุรกรรม บริษัท หลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจจูงใจให้รัฐ หรือพนักงานของรัฐ ดำเนินการที่ไม่ถูกต้องเหมาะสม แต่จะสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกันในขอบเขตที่เหมาะสมสามารถทำได้ เช่น การพบปะพูดคุยในที่สาธารณะต่างๆ การไปแสดงความยินดีในวาระโอกาส เทศกาล หรือตามประเพณีปฏิบัติ เป็นต้น โดยมีหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

- ดำเนินการอย่างถูกต้อง เมื่อต้องมีการติดต่อเจ้าหน้าที่ หรือหน่วยงานของรัฐ
- ตระหนักอยู่เสมอว่ากฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อบังคับในหน่วยงานภาครัฐต่างๆ อาจมีเงื่อนไข ขั้นตอน หรือวิธีปฏิบัติที่แตกต่างกัน และบริษัท พึงรับรู้และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

3. การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อพนักงาน

บริษัท ตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานทุกคนเป็นทรัพยากรที่ทรงคุณค่าที่สุดของบริษัท เป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของการบรรลุเป้าหมายของบริษัท บริษัท จึงกำหนดนโยบายให้มีการปฏิบัติที่เป็นธรรมทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้ง โยกย้าย ตลอดจนการพัฒนาศักยภาพ โดยได้ยึดหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเคารพในเกียรติ ศักดิ์ศรี และสิทธิส่วนบุคคล
- ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ
- การแต่งตั้งและโยกย้าย รวมถึงการให้รางวัลและการลงโทษพนักงาน กระทำด้วยความสุจริตใจ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถและความเหมาะสมของพนักงานนั้น
- ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ ความสามารถของพนักงาน โดยมีการพัฒนาอย่างสม่ำเสมอ อาทิ การจัดอบรมสัมมนา การฝึกอบรม และให้โอกาสอย่างทั่วถึงกับพนักงานทุกคน

- กำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเป็นธรรม ตามภาวะอุตสาหกรรม การแข่งขันทางธุรกิจ ลักษณะของงาน ผลการปฏิบัติงาน และความสามารถของบริษัทฯ ในการจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าว
- หลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน
- เปิดโอกาสให้พนักงานเสนอแนะหรือร้องทุกข์เกี่ยวกับการทำงาน และกำหนดวิธีการแก้ไข เพื่อเกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย และสร้างความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกัน

4. การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยประสงค์ที่จะให้มีการสร้างสรรค์ นำเสนอ และบริหารจัดการผลิตภัณฑ์และการบริการของบริษัทฯ แก่ลูกค้าอย่างมีมาตรฐานและมีจริยธรรมภายใต้หลักการดำเนินงานดังนี้

- มุ่งมั่นที่จะจัดหา พัฒนาผลิตภัณฑ์และการบริการ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
- ส่งมอบผลิตภัณฑ์และการบริการที่มีคุณภาพ ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม
- ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และการบริการที่ถูกต้อง เพียงพอเพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลในการตัดสินใจโดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริงทั้งในการโฆษณาหรือในการสื่อสารช่องทางอื่นๆ กับลูกค้าอันเป็นเหตุให้ลูกค้าเกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ หรือเงื่อนไขใดๆ ของสินค้าหรือบริการ
- จัดให้มีกระบวนการที่สามารถให้ลูกค้าแจ้งถึงปัญหาหรือการให้บริการที่ไม่เหมาะสมเพื่อที่บริษัทฯ จะได้ป้องกันแก้ไขปัญหให้กับลูกค้าได้อย่างรวดเร็วและนำข้อมูลดังกล่าวไปปรับปรุงหรือพัฒนาผลิตภัณฑ์และการให้บริการดังกล่าวต่อไป
- รักษาข้อมูลและความลับของลูกค้า โดยไม่นำไปเปิดเผยหรือใช้ประโยชน์ในทางมิชอบ

5. การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อคู่ค้าและคู่สัญญา

บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติต่อคู่ค้าและคู่สัญญาซึ่งถือเป็นหุ้นส่วนและปัจจัยแห่งความสำเร็จทางธุรกิจที่สำคัญประการหนึ่งด้วยความเสมอภาค และคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน โดยบริษัทฯ มีแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ ประสงค์ที่จะให้การจัดหาสินค้าและบริการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพภายใต้หลักการดังต่อไปนี้
 - มีการแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกัน
 - มีหลักเกณฑ์ในการประเมินและคัดเลือกคู่ค้าและคู่สัญญา
 - จัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแก่ทั้ง 2 ฝ่าย
 - จัดให้มีระบบการจัดการและติดตามเพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วน และป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา
 - จ่ายเงินให้คู่ค้าและคู่สัญญาตรงเวลา ตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน
- บริษัทฯ มุ่งหมายที่จะพัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้าและคู่สัญญาที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการที่คุ้มค่ากับมูลค่าเงินและความเชื่อถือซึ่งกันและกัน
- ห้ามผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใดๆ เป็นส่วนตัวจากคู่ค้าและคู่สัญญาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- ไม่ใช้ข้อมูลที่ได้ทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อ จัดหาเพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น

6. การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อที่มีต่อเจ้าหน้าที่

บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีหลักการและวินัยเพื่อสร้างความเชื่อถือให้กับเจ้าหน้าที่โดยบริษัทฯ ได้ยึดหลักปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามสัญญาหรือที่ได้ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด
- หากเกิดกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันได้ บริษัทฯ จะแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญห

7. การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อคู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจโดยประสงค์ที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืนและเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจภายใต้การแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยมีหลักการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า ดังนี้

- ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
- ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้า ด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม เพื่อผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- ไม่กล่าวหาในทางร้าย หรือมุ่งทำลายชื่อเสียงแก่คู่แข่งทางการค้า
- ไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นหรือคู่แข่งทางการค้า

8. การปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อสังคมส่วนรวม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับชุมชนและสังคมโดยรอบด้วยความตระหนักดีว่าเราเปรียบเสมือนส่วนหนึ่งของสังคมที่จะร่วมก้าวเดินไปสู่การพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืนสืบไป บริษัทฯ จึงได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่องควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ ภายใต้ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมโดยรวม ดังนี้

- มีนโยบายในการประกอบธุรกิจโดยคำนึงถึงสภาพสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมที่บังคับใช้อยู่อย่างเคร่งครัด
- มีนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) อย่างชัดเจน และยึดถือปฏิบัติกันภายในองค์กร
- ส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทฯ มีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม
- เคารพต่อขนบธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมของแต่ละท้องถิ่นที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจ
- ดำเนินกิจกรรมเพื่อร่วมสร้างสรรค์สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ชุมชนที่บริษัทฯ ตั้งอยู่มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับหน่วยงานของภาครัฐ ภาคเอกชน และชุมชน
- ให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่างๆ กับชุมชนโดยรอบในพื้นที่ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจอยู่ตามควรแก่กรณี
- ตอบสนองอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพต่อเหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชน ชีวิตและทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่กับเจ้าหน้าที่ภาครัฐ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถสอบถามรายละเอียด แจ้งข้อร้องเรียน หรือแจ้งเบาะแสการกระทำผิดทางกฎหมาย ความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง หรือการผิดจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ ผ่านกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้ ข้อมูลร้องเรียนและแจ้งเบาะแสะจะได้รับการคุ้มครองและเก็บไว้เป็นความลับโดยกรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบจะดำเนินการสั่งการตรวจสอบข้อมูล และหาแนวทางแก้ไข (ถ้ามี) และจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

1. คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศทางการเงินและอื่นๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทฯ ที่ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ สม่าเสมอ ทันเวลาแสดงให้เห็นถึงสภาพทางการเงินและการประกอบกิจการที่แท้จริงของบริษัทฯ รวมทั้งอนาคตของธุรกิจของบริษัทฯ
2. คณะกรรมการบริษัทมุ่งมั่นที่จะดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใอย่างเคร่งครัด จัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านช่องทางเผยแพร่ทางสื่อมวลชน สื่อเผยแพร่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ได้รับทราบข้อมูลของบริษัทฯ ได้อย่างทั่วถึง และจะทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้บังคับ
3. บริษัทฯ จะจัดให้มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับนักลงทุนหรือผู้ถือหุ้น รวมถึงนักลงทุนสถาบันและผู้ถือหุ้นรายย่อย บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมเพื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเป็นประจำรวมทั้งจะเผยแพร่ข้อมูลขององค์กร ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไปให้แก่ผู้ถือหุ้นนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ บริษัทฯ จัดอันดับความน่าเชื่อถือและหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่างๆ ได้แก่ การรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และเว็บไซต์ของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลอย่างสม่ำเสมอทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข่าวสารเป็นประจำโดยผ่านช่องทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยข้อมูลที่อยู่บนเว็บไซต์จะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอไม่ว่าจะเป็นวิสัยทัศน์ พันธกิจ งบการเงิน ข่าวประชาสัมพันธ์ รายงานประจำปี โครงสร้างบริษัทและผู้บริหาร โครงสร้างการถือหุ้นและผู้ถือหุ้นรายใหญ่
4. บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อรายงานทางการเงิน เพื่อให้แสดงถึงสถานะทางการเงินและผลการประกอบกิจการที่แท้จริงของบริษัทฯ โดยอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอตามมาตรฐานการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป
5. บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการแต่ละท่าน บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ จำนวนครั้งของการประชุมและจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา รวมถึงการเปิดเผยคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงในรายงานประจำปีของบริษัทฯ (แบบ 56-2) และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ การกำกับดูแลกิจการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

1. โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

- คณะกรรมการบริษัท มีจำนวน 7 ท่าน มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี แบ่งเป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 4 ท่าน กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร 3 ท่าน และมีกรรมการที่มีคุณสมบัติเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดรวม 3 ท่าน ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยมีการกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่าน เป็นผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านบัญชีและการเงิน
- บริษัทฯ ได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ และปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

2. การประชุมคณะกรรมการ

- คณะกรรมการบริษัทมีการกำหนดการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อยไตรมาสละครั้งต่อปีและมีการประชุมพิเศษเพิ่มตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน และการประชุมทุกครั้งจะต้องมีการกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม
- มีการกำหนดความชัดเจนไว้ล่วงหน้าโดยกรรมการผู้จัดการ โดยการหารือร่วมกับประธานคณะกรรมการบริษัทจะร่วมกันพิจารณากำหนดวาระการประชุมเป็นการล่วงหน้า ทั้งนี้ เลขานุการบริษัท มีหน้าที่ดูแลให้กรรมการได้รับเอกสารการประชุมล่วงหน้าก่อนการประชุมเป็นเวลาเพียงพอสำหรับการศึกษาและพิจารณาเรื่องเพื่อการให้ความเห็นและการออกเสียงลงคะแนน
- คณะกรรมการบริษัทได้รับข้อมูลที่เพียงพอ ครบถ้วน ต่อเนื่องและทันเวลาก่อนการประชุมทุกครั้ง ทั้งนี้ กรรมการบริษัทสามารถติดต่อเลขานุการบริษัทได้โดยตรงอย่างอิสระ เลขานุการบริษัทมีหน้าที่ให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบต่างๆ
- กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่จัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเอกสารข้อมูลเพื่อการอภิปรายและเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นสำคัญ เปิดโอกาสและสนับสนุนให้กรรมการแต่ละคนแสดงความคิดเห็นก่อนสรุปความเห็นที่ได้จากที่ประชุม
- คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วยและควรแจ้งให้กรรมการผู้จัดการทราบถึงผลการประชุมด้วย
- คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้กรรมการผู้จัดการเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดต่างๆ เพิ่มเติมในฐานะที่เป็นผู้ปฏิบัติงานโดยตรง และเพื่อมีโอกาสทำความรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน
- ในการพิจารณาระเบียบวาระต่างๆ กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาจะไม่มีสิทธิออกเสียงและต้องไม่อยู่ในที่ประชุมในวาระดังกล่าว
- การประชุมทุกครั้ง ต้องมีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถตรวจสอบได้

3. การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

ภายหลังจากบริษัทฯ เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองเป็นประจำทุกปี เพื่อประเมินผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา และหาแนวทางในการปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงานของคณะกรรมการในปีต่อไป

4. ค่าตอบแทนกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาเสนอแนวทางในการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และจะต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดเป็นนโยบายประกอบด้วยหลักเกณฑ์ ดังนี้

- ผลประกอบการของบริษัทฯ และขนาดธุรกิจ โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในประเภทและขนาดธุรกิจใกล้เคียงกัน
- ประสบการณ์ บทบาท ภาระหน้าที่และขอบเขตความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน
- ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละท่าน
- ค่าตอบแทนที่กำหนดขึ้นนั้นจะต้องสามารถจูงใจกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับความจำเป็นและสถานการณ์ของบริษัทฯ มาเป็นกรรมการหรือผู้บริหารได้
- ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

5. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่กรรมการผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่องและในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือแต่งตั้งกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการใหม่

กรรมการของบริษัททุกท่านได้ผ่านการอบรมหลักสูตรกรรมการจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย โดยบางท่านผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) และบางท่านผ่านการอบรมในหลักสูตร Director Certification Program (DCP) จากสถาบันเดียวกัน

6. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดแนวทางในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยปฏิบัติตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะพิจารณาแก้ไขปัญหาคความขัดแย้งทางประโยชน์อย่างรอบคอบยึดหลักความซื่อสัตย์ สุจริต มีเหตุมีผลและเป็นอิสระภายในกรอบจริยธรรมที่ดี ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยรวมเป็นสำคัญ

โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัท

โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 3 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน รวมทั้งผู้บริหารของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายชาติชาย พานิชชีวะ	ประธานกรรมการ
2. นางสาวหทัย พานิชชีวะ	กรรมการ
3. Mr. Phua Cher Chew	กรรมการ
4. Mr. Boon Choon Kiat	กรรมการ
5. นางสาวภาภรณ์ บุรพกุลศรี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
6. นายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทร	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
7. Mr. Chung Tang Fong	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

โดยมีนายปชาธิป เมตตาประสพกิจ ปฏิบัติหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2558 มีมติกำหนดอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ของตนให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ขอบบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต
2. กำหนดรายละเอียดและให้ความเห็นชอบ วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางของธุรกิจ นโยบาย เป้าหมาย แนวทาง แผนการดำเนินงาน และงบประมาณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามที่ฝ่ายจัดการจัดทำ และกำกับดูแลการบริหารงานและผลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการ หรือบุคคลใดๆ ซึ่งได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่ดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
3. ติดตามผลการปฏิบัติหน้าที่อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณ
4. ดำเนินการให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยนำระบบงานบัญชีที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพมาใช้ รวมทั้งจัดให้มีระบบควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายใน
5. สอบทานกระบวนการและนโยบายในการบริหารความเสี่ยง และติดตามผลการปฏิบัติงาน
6. จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการตามหลักธรรมาภิบาล และการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ
7. แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน หรือคณะกรรมการชุดย่อยอื่นใด เพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท
8. แต่งตั้งผู้บริหารระดับอาวุโสของบริษัทฯ เช่น กรรมการผู้จัดการ (Managing Director) รองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารองค์กร (Executive Vice President Corporate Affair) และรองกรรมการผู้จัดการสายงานการเงินและบัญชี (Executive Vice President Account & Corporate Finance) และผู้บริหารระดับสูงอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทเห็นจำเป็นและสมควร
9. แต่งตั้งเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการบริษัทในการปฏิบัติงานต่างๆ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

10. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรภายนอก หากมีความจำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
11. ส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมหลักสูตรสัมมนาต่างๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารนั้น

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย และหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติไว้

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ มีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับโครงสร้างคณะกรรมการ ซึ่งในกรณีนี้ที่ประธานกรรมการไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ องค์ประกอบของคณะกรรมการควรประกอบด้วยกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ นายชาติชาย พานิชชีวะ ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทแต่ไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ ซึ่งไม่ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีนั้น อย่างไรก็ตาม โครงสร้างกรรมการบริษัทในปัจจุบัน แบ่งออกเป็น 1) กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านทำหน้าที่ในการสอบทานการดำเนินงานและถ่วงดุลอำนาจของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างโปร่งใส และปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด และ 2) กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่มได้แก่ กลุ่มที่ 1 ประกอบด้วยนายชาติชาย พานิชชีวะ และนางสมหะทัย พานิชชีวะ เป็นตัวแทนจากบริษัท ชาติชีวะ จำกัดซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 588.00 ล้านบาท และกลุ่มที่ 2 ประกอบด้วย Mr. Phua Cher Chew และ Mr. Boon Choon Kiat เป็นตัวแทนจาก TEE Development Pte. Ltd. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 588.00 ล้านบาท ซึ่งกรรมการที่ไม่ใช่กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระทั้ง 2 กลุ่มมีความเป็นอิสระในการออกเสียงและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ อีกทั้ง บริษัทฯ ยังมีกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระอีกจำนวน 3 ท่านที่ไม่ได้มีส่วนได้เสียในการดำเนินธุรกิจและถ่วงดุลอำนาจของบริษัทฯ จึงมั่นใจได้ว่าโครงสร้างกรรมการของบริษัทฯ จะทำให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพียงพอตามแนวที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

ทั้งนี้ นายชาติชาย พานิชชีวะ เป็นผู้ที่มีความเหมาะสมในการดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท เนื่องจากนายชาติชาย พานิชชีวะ เป็นผู้มีความรู้ความสามารถในการบริหารงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า และเป็นผู้ร่วมก่อตั้งบริษัทฯ รวมถึงเป็นผู้ให้คำปรึกษาในการกำหนดทิศทางการดำเนินงาน และการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทเป็นระยะเวลาตั้งแต่เริ่มก่อตั้งบริษัทฯ จนถึงปัจจุบัน ซึ่งประสบการณ์ทำงานและการให้คำปรึกษาในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของนายชาติชาย พานิชชีวะเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ เป็นอย่างยิ่ง ดังนั้น การที่นายชาติชาย พานิชชีวะ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทจะช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้น

ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปในแนวทางที่เหมาะสม เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานกรรมการบริษัท

1. ดูแลภาพรวมในด้านกลยุทธ์และนโยบายของบริษัทฯ เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจ
2. ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมและเข้าร่วมการประชุมทุกครั้ง เพื่อให้การดำเนินการประชุมคณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิภาพ รวมถึงกระตุ้นให้กรรมการทุกท่านแสดงความคิดเห็น และดูแลให้กรรมการทุกท่านได้รับข้อมูลของบริษัทฯ ที่ถูกต้อง ตรงเวลา และชัดเจน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาและ/หรืออนุมัติในวาระต่างๆ ของการประชุม
3. ดูแลการสื่อสารระหว่างบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถติดต่อสื่อสารกับคณะกรรมการเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นระหว่างกัน
4. ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง และมีการมอบหมายให้มีผู้ดูแลการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ อย่างถูกต้อง พร้อมทั้งดูแลให้กรรมการทุกท่านเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างพร้อมเพรียงกัน และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเต็มที่ในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น การซักถามหรือขอคำชี้แจงเพิ่มเติม
5. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ ดูแลโครงสร้างของคณะกรรมการให้มีความเหมาะสม ดูแลให้มีการนำนโยบายและการตัดสินใจของคณะกรรมการไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ
6. สนับสนุนการดำเนินกิจกรรมเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) และนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมให้เกิดขึ้นในทุกระดับ ตั้งแต่กรรมการ ผู้บริหารระดับสูงจนถึงพนักงาน
7. สนับสนุนส่งเสริมให้กรรมการทุกท่านทำงานร่วมกันอย่างเป็นทีม อันจะก่อให้เกิดความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำงาน ดูแลให้มีการประเมินผลการปฏิบัติของคณะกรรมการทั้งแบบประเมินตนเองแบบประเมินไขว้ และแบบประเมินกลุ่ม นำผลการประเมินดังกล่าวมาปรับปรุงและพัฒนาการทำงานของคณะกรรมการ
8. สนับสนุนส่งเสริมให้กรรมการทุกท่านเข้าร่วมอบรมพัฒนาทักษะ ความรู้ในด้านต่างๆ ที่เป็นประโยชน์แก่การปฏิบัติหน้าที่กรรมการในสถาบันที่มีชื่อเสียง และเป็นที่ยอมรับ เช่น สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นางสาวภาณุ บุรพุกุลศรี	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทร	กรรมการตรวจสอบ
3. Mr. Chung Tang Fong	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ: นางสาวภาณุ บุรพุกุลศรี เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2558 มีมติกำหนดอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ มีรายละเอียดดังนี้

อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัท ดังต่อไปนี้

1. สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ
 - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตร (Charter)
 - รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบต้องรับผิดชอบต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ ตามหน้าที่ที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายให้ ในขณะที่ความรับผิดชอบสำหรับกิจกรรมทั้งหมดของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอกนั้นยังคงเป็นของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. Mr. Phua Chian Kin	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายชาติชาย พานิชชีวะ	กรรมการบริหาร
3. Mr. Boon Choon Kiat	กรรมการบริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 มีมติกำหนดอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร มีรายละเอียดดังนี้

อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. ให้คำแนะนำเกี่ยวกับทิศทางกลยุทธ์ โครงสร้างการจัดการ และแผนการดำเนินงานประจำปี และงบประมาณของบริษัทฯ
2. ดำเนินการจัดการให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปตามแผนการ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่กำหนดไว้
3. ตรวจสอบผลการดำเนินงาน และการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบทุกเดือน
4. เสาะหา และประเมินโอกาสใหม่ๆ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
5. ตรวจสอบ และให้คำแนะนำเกี่ยวกับเรื่องนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ แก่คณะกรรมการบริษัท
6. ตรวจสอบ และอนุมัติธุรกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการขายสินทรัพย์ของบริษัทฯ การจัดการทรัพยากรบุคคล การเงินและการคลัง การบริหารงานทั่วไป และธุรกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ภายใต้ขอบเขตอำนาจการอนุมัติที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณากำหนดไว้
7. พิจารณาและตรวจสอบการจัดการความเสี่ยง และระบบการควบคุมความเสี่ยงของบริษัทฯ
8. คณะกรรมการบริหารอาจมอบอำนาจช่วงให้ผู้บริหาร หรือพนักงาน ปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ตามความเหมาะสม โดยที่คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร จะต้องไม่กระทำการหรืออนุมัติรายการใดๆ ที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับตน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ทั้งนี้ การอนุมัติรายการดังกล่าว ต้องสอดคล้องกับนโยบาย และหลักการต่างๆ ที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
9. จัดหาที่ปรึกษา หรือบุคคลที่มีความเห็นอิสระเพื่อให้ความเห็นหรือคำแนะนำ ตามความจำเป็น

10. ร้องขอให้ผู้บริหารหรือพนักงานเข้าประชุมคณะกรรมการบริหาร หรือให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่มีการอภิปรายกันในที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร
11. รายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบถึงกิจการที่คณะกรรมการบริหารดำเนินการภายใต้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ รวมถึงเรื่องอื่นใดที่จำเป็นและสมควรที่จะต้องเสนอให้คณะกรรมการบริษัททราบ
12. ตรวจสอบผลการปฏิบัติงานของตนเป็นประจำทุกปี
13. ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของกฎบัตรคณะกรรมการบริหาร และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎบัตรฉบับนี้
14. ดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนประกอบด้วยกรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. Mr. Chung Tang Fong	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2. นางสาวภรณ์ บุรพุกศลศรี	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3. นายชัยยุทธ เตชะทัศน์สุนทร	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
4. นายชาติชาย พานิชชีวะ	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
5. Mr. Boon Choon Kiat	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 มีมติกำหนดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีรายละเอียดดังนี้

อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

1. พิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ รวมทั้งคัดเลือกบุคคลและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท กรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ
2. พิจารณาทบทวนนโยบายและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดคำตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท กรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ
3. ให้ข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อนำเสนอคำตอบแทนกรรมการ กรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติคำตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูง สำหรับคำตอบแทนและผลประโยชน์ของกรรมการบริษัท ให้คณะกรรมการบริษัทนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

ผู้บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 มีมติกำหนดอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ มีรายละเอียดดังนี้

อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

- กำหนดภารกิจ วัตถุประสงค์ แนวทาง และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามภารกิจ วัตถุประสงค์ แนวทาง และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ดังกล่าวด้วย รวมถึงการสั่งการและกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวม
- มีอำนาจพิจารณาว่าจ้างพนักงานและบรรจุแต่งตั้ง ตลอดจนการโอน โยกย้ายสายงาน/แผนก หรือการพ้นจากการเป็นพนักงาน กำหนดอัตราค่าจ้าง ค่าตอบแทน เงินโบนัส รวมถึงสวัสดิการเกี่ยวกับพนักงานทั้งหมดของบริษัทฯ
- พิจารณาและดำเนินการให้มีการปฏิบัติตามคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ บัญชีก เพื่อให้เกิดการปฏิบัติงานเป็นไปตามภารกิจ วัตถุประสงค์ แนวทาง และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเพื่อรักษาระเบียบวินัยการทำงานภายในองค์กร
- ดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานทั่วไปของบริษัทฯ
- ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทฯ ได้กำหนดไว้

ทั้งนี้ อำนาจ ตลอดจนการมอบอำนาจแก่บุคคลอื่นที่เห็นสมควร จะไม่รวมถึงอำนาจ และ/หรือการมอบอำนาจในการอนุมัติรายการใดที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

อำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญ

รายการ	ผู้มีอำนาจอนุมัติ			
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการบริหาร	ประธานกรรมการบริษัท	กรรมการผู้จัดการ
ลงทุนโครงการใหม่เพื่อขาย	เกิน 1,500 ล้านบาท	ไม่เกิน 1,500 ล้านบาท	-	-
ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	ไม่จำกัด	-	-	-
การร่วมทุน (ซื้อหุ้น ขายหุ้น)	เกิน 10 ล้านบาท	ไม่เกิน 10 ล้านบาท	-	-
งบประมาณในการขายและบริหาร	ไม่จำกัด	-	-	-
จัดซื้อ-จัดจ้างสำนักงาน	เกิน 10 ล้านบาท	ไม่เกิน 10 ล้านบาท	ไม่เกิน 1 ล้านบาท	ไม่เกิน 0.5 ล้านบาท

หมายเหตุ

- การอนุมัติรายการดังกล่าวเป็นการขอใช้งบประมาณต่อครั้ง

2. ผู้มีอำนาจอนุมัติที่มีส่วนได้เสียในรายการดังกล่าวจะไม่สามารถอนุมัติรายการนั้นได้
3. การทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

กรรมการบริษัท

การสรรหาคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาคุณสมบัติโดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ ซึ่งองค์ประกอบกรรมการสรรหาและแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 7 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
2. คณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน และกรรมการไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องเป็นกรรมการอิสระ

คุณสมบัติของกรรมการบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

1. กรรมการทุกคนต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในกฎระเบียบต่างๆ ตลอดจนมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท
2. ต้องสำเร็จการศึกษาอย่างน้อยชั้นปริญญาตรีในสาขาใดก็ได้
3. เป็นผู้มีความรู้ในกิจการของบริษัทฯ และสามารถอุทิศเวลาได้อย่างเพียงพอ ตลอดจนใช้ความรู้ความสามารถที่มีเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ
4. เป็นผู้มีความซื่อสัตย์สุจริตและมีคุณธรรมสูง

กรรมการต้องไม่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทที่จดทะเบียนอื่นๆ เกินกว่า 5 บริษัท ในกรณีที่กรรมการคนใดคนหนึ่งมีตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทที่จดทะเบียนอื่นๆ เกินกว่า 5 บริษัท คณะกรรมการจะพิจารณาถึงประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการท่านดังกล่าว และรายงานเหตุผลในการแต่งตั้งกรรมการดังกล่าวไว้ในรายงานการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2)

ในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ให้กรรมการจำนวนหนึ่งในสามของกรรมการทั้งหมดออกจากรายชื่อ หากไม่สามารถแบ่งจำนวนกรรมการทั้งหมดออกเป็นสามส่วนเท่ากันได้ ให้กรรมการที่ออกมามีจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจถูกเลือกกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกครั้งก็ได้

นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- เสียชีวิต
- ลาออก (โดยมีผลตั้งแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับจดหมายลาออก)
- ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามระเบียบ และประกาศที่ออกตามความของกฎหมายหรือตามข้อบังคับบริษัท
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออก
- ศาลมีคำสั่งให้ออก

กรรมการอิสระ

การคัดเลือกบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระโดยพิจารณาจากคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้จำนวนกรรมการอิสระต้องมีอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดและไม่น้อยกว่า 3 คน คุณสมบัติของกรรมการอิสระ รายละเอียดดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตนรวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
5. ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ รวมถึงการทำรายการทางการเงินการค้ำที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นราย

ใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ

7. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระ
8. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
9. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
10. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

กรรมการตรวจสอบ

การสรรหากรรมการตรวจสอบจะพิจารณาคุณสมบัติโดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ ซึ่งองค์ประกอบการสรรหาและแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ มีรายละเอียดดังนี้

1. คณะกรรมการตรวจสอบจะประกอบด้วยสมาชิกที่เป็นกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน
2. สมาชิกของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ต้องมีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้

คุณสมบัติของสมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบ มีรายละเอียดดังนี้

1. เป็นกรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามคำนิยามของกรรมการอิสระที่กำหนดโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
2. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
3. ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน เฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
4. มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการตรวจสอบจะมีกำหนด 3 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้ง เมื่อสิ้นสุดวาระการดำรงตำแหน่ง สมาชิกของคณะกรรมการตรวจสอบอาจได้รับการแต่งตั้งให้เข้าดำรงตำแหน่งใหม่อีกได้ตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ อาจเห็นสมควร

กรรมการบริหาร

การสรรหากรรมการบริหารจะพิจารณาคุณสมบัติโดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติการแต่งตั้ง ซึ่งคณะกรรมการบริหารทำหน้าที่ในการบริหารกิจการให้เป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และพิจารณากลับกรองเรื่องต่างๆ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการ ตลอดจนติดตามการดำเนินนโยบายและแนวทางการบริหารงานต่างๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้บริหารระดับสูง

การสรรหาผู้บริหารระดับสูงได้แก่ กรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้พิจารณาถึงคุณสมบัติที่ครบถ้วน เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการดูแลมิให้กรรมการและผู้บริหารนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปใช้ เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน รวมทั้งการซื้อขายหลักทรัพย์ ดังนี้

1. บริษัทฯ จะให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับรองผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการหรือเทียบเท่า เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
2. บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับรองผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการหรือเทียบเท่า จัดทำและนำเสนอรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน ของคู่สมรส และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ มายังเลขานุการของบริษัทฯ ก่อนนำเสนอสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกครั้ง โดยให้จัดทำและนำเสนอภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและ/หรือผู้บริหาร หรือรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น
3. บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับรองผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง ที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่ทางการเงินหรือเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของบริษัทฯ จนกว่าบริษัทฯ จะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว โดยบริษัทฯ จะแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับรองผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการหรือเทียบเท่า งดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อย่างเป็นทางการโดยเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วันล่วงหน้าก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และห้ามทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ภายใน 24 ชั่วโมง หลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

4. บริษัทฯ กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตนซึ่งเริ่มตั้งแต่การตกเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้าง หรือให้ออกจากงาน ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2557-2559 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้แก่บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด มีรายละเอียดดังนี้

คำตอบแทนการสอบบัญชี	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
คำตอบแทน (บาท)	2,745,000	2,890,000	3,050,000

บริษัทฯ ไม่มีการจ่ายค่าบริการอื่น (non-audit fee) ให้แก่ผู้สอบบัญชีในปี 2557-2558

การปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ

-ไม่มี-

ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบายในภาพรวม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้บริษัทฯ มีการเติบโตและการพัฒนาที่ยั่งยืนควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม โดยบริษัทฯ ดำเนินถึงปัจจัยหลัก 3 ประการของการพัฒนาที่ยั่งยืน ได้แก่ เศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และสังคม ดังนั้น มติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 จึงกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility หรือ CSR) เพื่อเป็นแนวทางและให้บริษัทฯ สามารถมุ่งสู่ความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจในระยะยาวในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการรอบและแนวทางในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจ และจะดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม และความระมัดระวัง รวมถึงจะจัดสรรประโยชน์ที่เหมาะสมให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
2. บริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจโดยปฏิบัติตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จะเป็นการดำเนินการด้วยความโปร่งใส เชื่อถือได้ โดยยึดถือแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น พนักงาน คู่ค้า ชุมชน สังคม คู่สัญญาทางการค้า สื่อลูกค้า ประชาชนทั่วไป และผู้มีส่วนได้เสีย
3. บริษัทฯ สนับสนุนให้มีการดำเนินธุรกิจอย่างเสรี หลีกเลี่ยงการดำเนินการซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต่อต้านการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ และส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในการดำเนินธุรกิจและการบริการของบริษัทฯ
4. บริษัทฯ จะให้ความสำคัญในการวิเคราะห์ความเสี่ยง และการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในการดำเนินธุรกิจทุกขั้นตอน รวมถึงการใช้ทรัพยากรและพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพตามมาตรฐานสากล
5. บริษัทฯ จะส่งเสริมและพัฒนากระบวนการทางธุรกิจเพื่อเป็นการปรับปรุงคุณภาพชีวิต และสร้างเศรษฐกิจที่แข็งแกร่ง ตลอดจนสร้างความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นในชุมชน
6. บริษัทฯ จะมุ่งมั่นในการติดต่อสื่อสารอย่างโปร่งใส และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น และนักลงทุนทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอแก่ผู้ถือหุ้น และนักลงทุนผ่านช่องทางที่เข้าถึงง่าย และสามารถเข้าถึงได้โดยเท่าเทียมกัน
7. บริษัทฯ เคารพในสิทธิมนุษยชนของพนักงานทุกคน และมีการพัฒนาความรู้และทักษะให้แก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงเปิดโอกาสให้บุคคลที่มีความสามารถซึ่งมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมเข้าร่วมงานกับบริษัทฯ
8. บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการพัฒนาระบบการจัดการบุคลากรอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การคัดเลือกบุคลากรเข้าทำงาน การพัฒนาและอบรมบุคลากร การให้ค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม การส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานมีความก้าวหน้าในตำแหน่งหน้าที่ การสร้างสภาพแวดล้อมความมีส่วนร่วมในการทำงาน โดยบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นจะนำไปสู่ผลการปฏิบัติงานที่ดี ซึ่งจะนำไปสู่ประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจสูงสุดของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการกำหนดแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคม โดยกำหนดเป็นนโยบายในเรื่องต่างๆ เพื่อการประกอบธุรกิจด้วยความดูแลใส่ใจต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อนำไปสู่ความยั่งยืนของกิจการดังนี้

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส สุจริต เป็นไปตามกฎหมาย และแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยตระหนักว่าการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยบรรเทาความเสี่ยงและเกื้อหนุนกิจการของบริษัทฯ ทั้งนี้ มติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 จึงได้กำหนดนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อใช้เป็นแนวทางให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกระดับต้องถือปฏิบัติ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

1) ขอบเขตและแนวทางปฏิบัติ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการป้องกันมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเกิดการหาผลประโยชน์ในหน้าที่โดยมิชอบสำหรับตนเองหรือผู้อื่นในเรื่องต่างๆ ดังนี้

สินบนและสิ่งจูงใจ

ห้ามให้หรือรับสินบนและสิ่งจูงใจในรูปแบบใด ๆ ทั้งสิ้น และห้ามมอบหมายให้ผู้อื่นให้หรือรับสินบนและสิ่งจูงใจแทนตนเอง

ของขวัญและผลประโยชน์

ห้ามให้หรือรับของขวัญ รวมถึงผลประโยชน์อื่นใด เพื่อจูงใจให้เกิดการปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ หรืออาจทำให้เกิดการยินยอมผ่อนปรนในข้อตกลงทางธุรกิจที่ไม่เหมาะสม และให้ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในจรรยาบรรณของพนักงาน

การบริจาคเพื่อการกุศล และการให้เงินสนับสนุน

การบริจาคเพื่อการกุศล และการให้เงินสนับสนุนต้องเป็นไปอย่างโปร่งใส ไม่ขัดต่อกฎหมายและศีลธรรม

กิจกรรมและการมีส่วนร่วมทางการเมือง

ห้ามนำเงินทุนหรือทรัพยากรของบริษัทฯ ไปใช้สนับสนุนทางการเมืองให้แก่ผู้ลงสมัครแข่งขันเป็นนักการเมือง หรือพรรคการเมืองใด เพื่อการรณรงค์ทางการเมืองหรือการดำเนินกิจกรรมทางการเมือง ยกเว้นการให้ความสนับสนุนนั้นได้รับอนุญาตตามกฎหมาย และสนับสนุนประชาธิปไตยโดยรวม โดยต้องได้รับอนุมัติจากบริษัทฯ ก่อนการดำเนินการ

2) การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ จัดให้มีการบริหารความเสี่ยงเกี่ยวกับการหาผลประโยชน์ในหน้าที่โดยมิชอบเพื่อให้มั่นใจว่าสามารถป้องกันหรือควบคุมความเสี่ยงดังกล่าวได้ โดยกำหนดให้มีการระบุ การประเมิน การควบคุมและติดตาม และการรายงานความเสี่ยงเกี่ยวกับการหาผลประโยชน์ในหน้าที่โดยมิชอบตามนโยบายและกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่บริษัทฯ กำหนด

3) การควบคุมภายใน

บริษัทฯ จัดให้มีการกำกับดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีการประเมินความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ กำหนดให้มีกิจกรรมการควบคุมที่มีประสิทธิผลและแบ่งแยกหน้าที่การทำงานที่เหมาะสม รวมทั้งจัดให้มีระบบสารสนเทศที่เพียงพอน่าเชื่อถือ และติดตามประเมินผลการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ

4) การบริหารทรัพยากรบุคคล การสื่อสาร และการฝึกอบรม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างมีประสิทธิภาพ และมีการสื่อสาร ให้ความรู้ และฝึกอบรมเกี่ยวกับนโยบายการป้องกันการหาผลประโยชน์ในหน้าที่โดยมิชอบ และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอเพื่อส่งเสริมให้ผู้ที่เกี่ยวข้องมีความเข้าใจ และปฏิบัติงานได้อย่างเหมาะสม

การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเคารพต่อสิทธิมนุษยชนโดยมีการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิเสรีภาพตลอดจน ปฏิบัติต่อกันด้วยความเสมอภาคและเท่าเทียมกันทั้งภายในและภายนอกองค์กร ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกเชื้อชาติ เพศ อายุ สีผิว ศาสนา สภาพร่างกาย ฐานะ และชาติตระกูล บริษัทฯ ไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิเสรีภาพทั้งทางตรงและทางอ้อม และไม่เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น ไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงาน (Forced Labor) และต่อต้านการใช้แรงงานเด็ก (Child Labor) เป็นต้น

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานทุกคนเป็นทรัพยากรที่ทรงคุณค่าที่สุดของบริษัทฯ เป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของการบรรลุเป้าหมายของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายให้มีการปฏิบัติที่เป็นธรรมทั้งในด้าน โอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้ง โยกย้ายตลอดจนการพัฒนาศักยภาพ โดยได้ยึดหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเคารพในเกียรติ ศักดิ์ศรี และสิทธิส่วนบุคคล
- ดูแลรักษาสุขภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ
- การแต่งตั้งและโยกย้าย รวมถึงการให้รางวัลและการลงโทษพนักงาน กระทำด้วยความสุจริตใจ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถและความเหมาะสมของพนักงานนั้น
- ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ ความสามารถของพนักงาน โดยมีการพัฒนาอย่างสม่ำเสมอ อาทิ การจัดอบรมสัมมนา การฝึกอบรม และให้โอกาสอย่างทั่วถึงกับพนักงานทุกคน
- กำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเป็นธรรม ตามภาวะอุตสาหกรรม การแข่งขันทางธุรกิจ ลักษณะของงาน ผลการปฏิบัติงาน และความสามารถของบริษัทฯ ในการจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าว
- หลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน
- เปิดโอกาสให้พนักงานเสนอแนะหรือร้องทุกข์เกี่ยวกับการทำงาน และกำหนดวิธีการแก้ไข เพื่อเกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย และสร้างความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกัน

ความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ โดยประสงค์ที่จะให้มีการสร้างสรรค์ นำเสนอ และบริหารจัดการผลิตภัณฑ์และการบริการของบริษัทฯ แก่ลูกค้าอย่างมีมาตรฐานและมีจริยธรรมภายใต้หลักการดำเนินงานดังนี้

- มุ่งมั่นที่จะจัดหา พัฒนาผลิตภัณฑ์และการบริการ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
- ส่งมอบผลิตภัณฑ์และการบริการที่มีคุณภาพ ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม
- ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และการบริการที่ถูกต้อง เพียงพอเพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลในการตัดสินใจโดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริงทั้งในการโฆษณาหรือในการสื่อสารช่องทางอื่นๆ กับลูกค้าอันเป็นเหตุให้ลูกค้าเกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ หรือเงื่อนไขใดๆ ของสินค้าหรือบริการ
- จัดให้มีกระบวนการที่สามารถให้ลูกค้าแจ้งถึงปัญหาหรือการให้บริการที่ไม่เหมาะสมเพื่อที่บริษัทฯ จะได้ป้องกันแก้ไขปัญหาลูกค้าได้อย่างรวดเร็วและนำข้อมูลดังกล่าวไปปรับปรุงหรือพัฒนาผลิตภัณฑ์และการให้บริการดังกล่าวต่อไป
- รักษาข้อมูลและความลับของลูกค้า โดยไม่นำไปเปิดเผยหรือใช้ประโยชน์ในทางมิชอบ

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับชุมชนและสังคมโดยรอบด้วยตระหนักดีว่าเราเปรียบเสมือนส่วนหนึ่งของสังคมที่จะร่วมก้าวเดินไปสู่การพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืนสืบไป บริษัทฯ จึงได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่องควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ ภายใต้ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมโดยรวม ดังนี้

- มีนโยบายในการประกอบธุรกิจโดยคำนึงถึงสภาพสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมที่บังคับใช้อย่างเคร่งครัด
- มีนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) อย่างชัดเจน และยึดถือปฏิบัติกันภายในองค์กร
- ส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทฯ มีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม
- เคารพต่อขนบธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมของแต่ละท้องถิ่นที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจ
- ดำเนินกิจกรรมเพื่อร่วมสร้างสรรค์สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ชุมชนที่บริษัทฯ ตั้งอยู่มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับหน่วยงานของภาครัฐ ภาคเอกชน และชุมชน
- ให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่างๆ กับชุมชนโดยรอบในพื้นที่ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจอยู่ตามควรแก่กรณี
- ตอบสนองอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพต่อเหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชน ชีวิตและทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่กับเจ้าหน้าที่ภาครัฐ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

การร่วมพัฒนาชุมชน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการรับผิดชอบต่อสังคม การมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคม โดยสนับสนุนกิจกรรมช่วยเหลือสังคม พัฒนาคุณภาพชีวิตของคนในชุมชน ส่งเสริมการดำเนินงานด้านจิตอาสาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง และปลูกจิตสำนึกด้านความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมให้กับพนักงานทุกระดับ

การดำเนินงานและการจัดทำรายงาน

บริษัทฯ มีการปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายภาพรวมของการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม ดังนี้

1. การดำเนินงานให้เป็นไปตามนโยบาย

บริษัทฯ มุ่งเน้นการปลูกฝังพนักงานให้เข้าใจเป้าหมายขององค์กร และปฏิบัติงานโดยตระหนักถึงการมีความรับผิดชอบต่อสังคม บริษัทฯ ทำการสื่อสารนโยบายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสังคมให้พนักงานทุกคนเข้าใจโดยผ่านนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ซึ่งได้ประกาศใช้ให้ทราบโดยทั่วกัน เพื่อให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามได้ถูกต้องไปในทิศทางเดียวกัน อีกทั้งส่งเสริมให้พนักงานเข้ารับการอบรมเพื่อเพิ่มทักษะในการทำงานและมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ เพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ในการสร้างเสริมความตระหนักในการมีส่วนร่วมและสร้างความรับผิดชอบต่อสังคมของบุคลากรของบริษัทฯ บริษัทฯ จะพิจารณาแนวทางการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ สถานะทางการเงินและผลประกอบการของบริษัทฯ เพื่อกำหนดงบประมาณและรูปแบบในการดำเนินกิจกรรมสำหรับปีนั้นๆ

2. กระบวนการจัดทำรายงาน

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงกรอบแนวทางปฏิบัติ การดำเนินการความรับผิดชอบต่อสังคมและนโยบายที่กำหนด และมีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมเป็นรายปีเสนอต่อผู้บริหาร โดยจะมีการเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี หรือจัดทำเป็นรายงานความยั่งยืนเพื่อเผยแพร่ทุกปีภายหลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ไม่เคยถูกตรวจสอบหรือถูกกล่าวหาจากหน่วยงานใดว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีผลกระทบด้านลบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม หรือไม่ปฏิบัติตามนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมที่บริษัทฯ กำหนดไว้

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักเป็นอย่างดีในเรื่องของการจัดกิจกรรมอันเป็นประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการจัดกิจกรรมเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นประจำทุกปี โดยไม่จำกัดจำนวนครั้งในแต่ละปี และบริษัทฯ มีโครงการที่จะจัดกิจกรรมเพื่อพัฒนาชุมชนในบริเวณใกล้เคียงโครงการที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้น รวมถึงการจัดกิจกรรมเพื่อพัฒนาสังคมในบริเวณหรือจังหวัดอื่นที่บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควร อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อชุมชนและสังคมนั้น ตัวอย่างโครงการที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการที่ผ่านมาบางส่วน เช่น

1. โครงการปันรัก (บ้านราชวดีหญิง)



โครงการปันรัก	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	21 สิงหาคม 2555
วัตถุประสงค์ของการจัดกิจกรรม	เลี้ยงข้าวกลางวันน้องๆ และ ทำกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างพัฒนา และ รอยยิ้มให้กับน้องๆ
สถานที่จัดกิจกรรม	สถานสงเคราะห์เด็กพิการทางสมองและปัญญาหญิง (บ้านราชวดีหญิง)
กลุ่มบุคคลผู้เข้าร่วมกิจกรรม	คณะผู้บริหารและพนักงานบริษัทฯ ร่วมกับน้องๆ จากบ้านราชวดี
ประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรม	ทำให้น้องๆ ที่ได้เข้าร่วมกิจกรรมมีรอยยิ้ม ได้ทำกิจกรรมที่เสริมสร้างพัฒนาการเหมือนเด็กทั่วไปที่มีร่างกายและพัฒนาการตามปกติ

2. โครงการปันรัก (บ้านพักคนชราบางเขน)



โครงการปันรัก	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	15 พฤศจิกายน 2555
วัตถุประสงค์ของการจัดกิจกรรม	เพื่อต้องการจัดกิจกรรมให้คนชราที่พักอาศัยอยู่ในบ้านพักคนชราได้รับความอบอุ่นจากคนรุ่นหลาน และไม่ได้คิดว่าถูกทอดทิ้ง
สถานที่จัดกิจกรรม	บ้านพักคนชราบางเขน มูลนิธิธารนุเคราะห์
กลุ่มบุคคลผู้เข้าร่วมกิจกรรม	คณะผู้บริหารและพนักงานบริษัทฯ ร่วมกับผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ในบ้านพัก
ประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรม	ทำให้คนชราที่พักอาศัยอยู่ในบ้านพักได้รับความอบอุ่นจากลูกหลาน และไม่ได้คิดว่าตัวเองถูกทอดทิ้ง

3. โครงการหนึ่งต้นก็เป็นป่า



โครงการหนึ่งต้นก็เป็นป่า	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	4 มีนาคม 2557
วัตถุประสงค์ของการจัดกิจกรรม	เพื่อเป็นการปลูกจิตสำนึกให้ทุกคนรักษาสีเขียวสิ่งแวดล้อมบริเวณป่าชายเลน และมองเห็นถึงความสำคัญของป่าชายเลน
สถานที่จัดกิจกรรม	ศูนย์ศึกษาธรรมชาติกองทัพบก (บางปู)
กลุ่มบุคคลผู้เข้าร่วมกิจกรรม	คณะผู้บริหารและพนักงานบริษัทฯ
ประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรม	เปิดโอกาสให้พนักงานได้มีส่วนร่วมในกิจกรรมขององค์กร ที่มุ่งเน้นการตอบแทนสู่สังคม ได้ทำกิจกรรมร่วมกันและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างเพื่อนพนักงานนอกเหนือจากเวลาทำงาน ตลอดจนสร้างเสริมความสามัคคีให้เกิดขึ้นในหมู่คณะ

4. โครงการปลูกประการัง



โครงการปลูกประการัง	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	5 ตุลาคม 2557
วัตถุประสงค์ของการจัดกิจกรรม	เพื่อเป็นการปลูกฝังจิตสำนึกให้พนักงานช่วยกันดูแลและฟื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
สถานที่จัดกิจกรรม	ฐานทัพเรือสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
กลุ่มบุคคลผู้เข้าร่วมกิจกรรม	คณะผู้บริหารและพนักงานบริษัทฯ
ประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรม	เปิดโอกาสให้พนักงานได้มีส่วนร่วมในกิจกรรมขององค์กร ที่มุ่งเน้นการตอบแทนสู่สังคม ได้ทำกิจกรรมร่วมกันและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างเพื่อนพนักงานนอกเหนือจากเวลาทำงาน ตลอดจนส่งเสริมความสามัคคีที่เกิดขึ้นในหมู่คณะ

5. โครงการปันรัก..ให้น้องโรงเรียนตำรวจตระเวนชายแดน



โครงการปันรัก..ให้น้องโรงเรียนตำรวจตระเวนชายแดน	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	11 มิถุนายน 2558
วัตถุประสงค์ของการจัดกิจกรรม	<ul style="list-style-type: none"> ● เพื่อปลูกจิตสำนึกให้พนักงานของบริษัทฯ มีจิตสาธารณะ ● เพื่อให้พนักงานได้มีโอกาสรู้จักการแบ่งปันให้กับเด็กๆ ที่ยังขาดแคลนทุนการศึกษา อุปกรณ์การเรียน และขาดโอกาสในการศึกษา ได้มีโอกาสได้รับสิ่งของและทำกิจกรรมเหมือนเด็ก ๆ ในโรงเรียนที่มีการพัฒนาแล้ว
สถานที่จัดกิจกรรม	<ul style="list-style-type: none"> ● โรงเรียนตำรวจตระเวนชายแดนบ้านถ้ำหิน หมู่ 5 ตำบลสวนผึ้ง อำเภอสวนผึ้ง จังหวัดราชบุรี และ ● โรงเรียนตำรวจตระเวนชายแดนตะโกปิดทอง หมู่ 7 ตำบลสวนผึ้ง อำเภอสวนผึ้ง จังหวัดราชบุรี
กลุ่มบุคคลผู้เข้าร่วมกิจกรรม	คณะผู้บริหารและพนักงานบริษัทฯ
ประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรม	ทำให้พนักงานมีจิตสาธารณะ มีจิตอาสามากขึ้น ได้ร่วมกันแบ่งปันให้กับเด็กๆ ด้วยโอกาส ได้จัดกิจกรรมให้กับเด็กๆ และทำให้เด็กๆ ได้รับรู้ว่ามีสังคมที่คิดช่วยเหลือและพร้อมให้โอกาส

6. โครงการชีวาทัยสร้างฝายชะลอน้ำ คืนชีวิตให้ผืนป่า



โครงการชีวาทัยสร้างฝายชะลอน้ำ คืนชีวิตให้ผืนป่า	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	31 ตุลาคม 2558
วัตถุประสงค์ของการจัดกิจกรรม	<ul style="list-style-type: none"> ● เพื่อสร้างความใกล้ชิดกับธรรมชาติโดยให้พนักงานของบริษัทฯ ร่วมกันสร้างแหล่งกักเก็บน้ำสำหรับชุมชน และช่วยรักษาบริเวณป่าต้นน้ำให้มีความอุดมสมบูรณ์ เพื่อใช้พื้นที่แหล่งน้ำให้กับป่า ● เพื่อปลูกฝังให้พนักงานมีจิตสำนึกในการอนุรักษ์ธรรมชาติ ทำกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคม รวมทั้งสร้างความสามัคคีและ

โครงการชีวาทัยสร้างฝายชะลอน้ำ คืนชีวิตให้ผืนป่า	
	การทำงานร่วมกันเป็นทีม
สถานที่จัดกิจกรรม	ตำบลศรีมวงคล อำเภอกาญจนบุรี
กลุ่มบุคคลผู้เข้าร่วมกิจกรรม	คณะผู้บริหารและพนักงานบริษัทฯ
ประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรม	ทำให้บุคลากรบริษัทฯ เห็นคุณค่าและความสำคัญของธรรมชาติ และเกิดจิตสำนึกในการอนุรักษ์ธรรมชาติ

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการควบคุมภายใน

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการจัดให้มีระบบควบคุมภายใน เพื่อให้เป็นไปตามหลักของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนจากการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 ซึ่งมีกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระทุกท่านเข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัท ได้ประเมินระบบการควบคุมภายในโดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการประเมินเปรียบเทียบกับแนวทางการควบคุมภายใน ภายใต้แนวคิดของ COSO (The Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission) ซึ่งประกอบด้วย 1) การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment) 2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) 3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities) 4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication) และ 5) ระบบการติดตาม (Monitoring Activities) และสรุปได้ว่าคณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสมรวมถึงระบบควบคุมภายในในเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นใหญ่ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเพียงพอแล้ว (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 5 แบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน)

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ("ธรรมนิติ") เพื่อทำการสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในแต่ละหน่วยงาน และตรวจสอบกระบวนการงานที่สำคัญของบริษัทฯ เพื่อมั่นใจว่านโยบายและวิธีปฏิบัติงานต่างๆ มีความเพียงพอและเหมาะสม ตลอดจนมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ทั้งนี้จากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2558 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 มีมติรับรองรายงานผลการประเมินการควบคุมภายใน และพิจารณาเห็นว่า บริษัทฯ มีสภาพแวดล้อมการควบคุมโดยรวมอยู่เพียงพอ โดยผู้บริหารให้ความสำคัญกับกระบวนการที่รัดกุม ป้องกันความเสี่ยง และความสามารถของบุคลากร

ความเห็นเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของผู้ตรวจสอบภายใน

ธรรมนิติได้ดำเนินการสอบทานและประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ในแต่ละหน่วยงาน และตรวจสอบกระบวนการงานที่สำคัญของบริษัทฯ ในเดือนมีนาคม 2558 โดยจากรายงานผลการตรวจสอบภายใน ครั้งที่ 1/2558 โดยธรรมนิติ เมื่อเดือนมีนาคม 2558 ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2558 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 ได้มีมติรับรองรายงานดังกล่าวแล้ว

นอกจากนี้ จากรายงานผลการตรวจสอบภายใน ครั้งที่ 4/2558 โดยธรรมนิติเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2559 ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2559 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2559 ภายใต้บริษัทมหาชนได้มีมติรับรองรายงานดังกล่าวแล้วนั้น บริษัทฯ ได้นำข้อเสนอแนะที่สำคัญมาพิจารณาแก้ไขเพื่อปรับปรุงกระบวนการงานโดยมีรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

หัวข้อ	ประเด็น/ข้อเสนอแนะ	ความคืบหน้า/การดำเนินการของบริษัทฯ	ระดับความเสี่ยง
ข้อเสนอแนะจากรายงานการตรวจสอบภายใน ครั้งที่ 1/2558 : ตรวจสอบทุกฝ่ายงาน			
1.	<p><u>ประเด็น</u></p> <p>การตรวจนับทรัพย์สินของโครงการ ชีวทัศน์ รามคำแหง มีความไม่ตรงกันกับเอกสารทะเบียนทรัพย์สิน รวมถึงการกำหนดรหัส และการระบุจำนวนทรัพย์สิน</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>บริษัทฯ ควรปรับปรุงทะเบียนทรัพย์สิน โดยเพิ่มเติมข้อมูลเกี่ยวกับ สถานที่ตั้ง หน่วยงานที่ใช้งาน ทรัพย์สิน รายละเอียดทรัพย์สิน เช่น ยี่ห้อ รุ่น สี ขนาด เป็นต้น และผู้รับผิดชอบ (ถ้ามี) ให้ครบถ้วน</p>	<p><u>ความคืบหน้า</u></p> <p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงทะเบียนทรัพย์สิน โดยเพิ่มข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่ตั้งทรัพย์สิน หน่วยงานที่ใช้ทรัพย์สิน รายละเอียดทรัพย์สิน โดยบริษัทฯ ทำการตรวจเช็คกับสินทรัพย์ที่มีอยู่ พร้อมติดรหัสสินทรัพย์ครบถ้วนเรียบร้อยแล้วเมื่อเดือนตุลาคม ปี 2558</p>	ต่ำ
2.	<p><u>ประเด็น</u></p> <p>บริษัทฯ มีการใช้โปรแกรม Peach Tree ในการบันทึกบัญชี ซึ่งโปรแกรมดังกล่าวยังไม่สามารถสนับสนุนการจัดทำรายงานหรือข้อมูลที่ต้องใช้ในการปฏิบัติงานด้านบัญชีได้ในทุกด้าน ทำให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีการเงินต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพิ่มเติมด้วยตนเอง รวมถึงปัญหาจากการเรียกดึงข้อมูลต่างๆ ออกจากโปรแกรมเพื่อนำมาใช้</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>บริษัทฯ ควรรวบรวมปัญหาจากการใช้งานโปรแกรม Peach Tree เพื่อนำเสนอให้ฝ่ายบริหาร ปรับปรุงโปรแกรมดังกล่าว หรือจัดหาโปรแกรมอื่น เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานด้านบัญชีการเงินได้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น</p>	<p><u>ความคืบหน้า</u></p> <p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการพิจารณาคัดเลือกโปรแกรมบัญชีอื่น เพื่อใช้ทดแทนโปรแกรม Peach Tree ระหว่างฝ่ายบริหาร ฝ่ายบัญชี และฝ่ายสารสนเทศ โดยพิจารณาเลือกโปรแกรม SAP (B-One) มาใช้งานแทนโปรแกรม Peach Tree ซึ่งสามารถสนับสนุนการจัดทำรายงานทางบัญชีและการนำข้อมูลจากรายงานมาปรับใช้ได้ โดยปัจจุบันอยู่ในระหว่างทดลองระบบ และคาดว่าจะสามารถใช้อย่างสมบูรณ์ในเดือนมีนาคม ปี 2559</p>	ต่ำ
ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมจากการตรวจสอบภายใน ครั้งที่ 2/2558 : ตรวจสอบฝ่ายบัญชีและการเงิน ฝ่ายขายและการตลาด และฝ่ายสารสนเทศ			
3.	<p><u>ประเด็น</u></p> <p>จากการสอบทานรายงานหนี้ครบกำหนดของโครงการชีวทัศน์ รามคำแหงในระบบ Soft Pro พบว่ามียอดลูกหนี้ที่ครบกำหนดชำระตั้งแต่ปี 2554-2557 ที่ผ่านมา ซึ่งฝ่ายบัญชีการเงินชี้แจงว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการลูกหนี้ที่ได้รับชำระเงินก่อนเริ่มใช้งานระบบ Soft Pro ในปี 2558 แต่ไม่ได้บันทึกการรับชำระเงินย้อนหลัง</p>	<p><u>ความคืบหน้า</u></p> <p>บริษัทฯ โดยฝ่ายบัญชีและการเงินได้ดำเนินการรวบรวมข้อมูลลูกหนี้ที่รับชำระเงินแล้วและบันทึกการรับชำระเงินเข้าระบบ เพื่อตัดลูกหนี้ค้างชำระดังกล่าวออกจากระบบเรียบร้อยแล้วเมื่อเดือนธันวาคม ปี 2558</p>	ต่ำ

หัวข้อ	ประเด็น/ข้อเสนอแนะ	ความคืบหน้า/การดำเนินการของบริษัทฯ	ระดับความเสี่ยง
	<p>ในระบบให้ครบถ้วน ทำให้ปรากฏยอดค้างชำระที่ไม่เป็นปัจจุบันปรากฏในรายงาน ซึ่งอาจทำให้ผู้ใช้งานเกิดความเข้าใจผิด</p> <p>อย่างไรก็ดี ข้อมูลดังกล่าวไม่ได้กระทบกับข้อมูลที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัทฯ แต่อย่างใด เนื่องจากระบบ Soft Pro นำมาใช้สำหรับการปฏิบัติงานด้านการขายเท่านั้น</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>ฝ่ายบัญชีการเงินควรบันทึกการรับชำระเงินย้อนหลังให้ครบถ้วน เพื่อให้รายงานหนี้ครบกำหนดนั้นแสดงข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นปัจจุบัน และสามารถนำมาใช้ประโยชน์ในการบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ</p>		
ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมจากการตรวจสอบภายใน ครั้งที่ 3/2558 : ตรวจสอบฝ่ายก่อสร้าง			
4.	<p><u>ประเด็น</u></p> <p>บริษัทฯ ไม่มีการประเมินผลงานของผู้รับเหมาและผู้บริหารโครงการ อาจทำให้ขาดข้อมูลประกอบการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาและผู้บริหารโครงการสำหรับการว่าจ้างในอนาคต</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>ฝ่ายจัดซื้อ ควรจัดทำคู่มือการประเมินผลงานของผู้รับเหมางานและผู้บริหารโครงการ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) กำหนดแบบฟอร์มประเมิน 2) กำหนดหลักเกณฑ์และเกณฑ์ในการประเมิน 3) กำหนดให้ฝ่ายก่อสร้าง และ/หรือฝ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง มีส่วนร่วมในการประเมินผลงานผู้รับเหมาและผู้บริหารโครงการ 	<p><u>ความคืบหน้า</u></p> <p>ฝ่ายจัดซื้อได้จัดทำคู่มือและแบบฟอร์มการประเมินผลงานของผู้รับเหมางานก่อสร้างและผู้บริหารโครงการแล้วเสร็จ และปัจจุบันฝ่ายก่อสร้างได้เริ่มนำมาใช้ในการประเมินผลงานสำหรับโครงการปัจจุบันที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างแล้ว</p>	ปานกลาง
5.	<p><u>ประเด็น</u></p> <p>ใบสำคัญจ่าย (Payment Voucher) สำหรับการจ่ายเงินค่าจ้างตามงวดงานของโครงการฮอลล์มาร์ค จามวงศ์วาน โครงการฮอลล์มาร์ค แจ่งวิวัฒน์ และโครงการชีวทัศน์ อินเตอร์เซนท์ มีการลงนามอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการไม่ครบถ้วน ทำให้เอกสารขาดหลักฐานการ</p>	<p><u>ความคืบหน้า</u></p> <p>ฝ่ายบัญชีการเงินได้ทบทวนความเหมาะสมในการกำหนดผู้มีอำนาจอนุมัติแต่ละระดับในใบสำคัญจ่ายร่วมกับกรรมการผู้จัดการเรียบร้อยแล้ว และมีความเห็นให้มีการกำหนดผู้มีอำนาจอนุมัติในการลงนามตามเดิม โดยให้ฝ่ายบัญชีการเงินตรวจสอบความครบถ้วนของ</p>	ต่ำ

หัวข้อ	ประเด็น/ข้อเสนอแนะ	ความคืบหน้า/การดำเนินการของบริษัทฯ	ระดับความเสี่ยง
	<p>พิจารณาเห็นชอบ</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>1) ฝ่ายบัญชีการเงิน ควรพิจารณาทบทวนความเหมาะสมในการกำหนดผู้มีอำนาจอนุมัติแต่ละระดับในเอกสารประกอบการจ่าย และปรับปรุงแบบฟอร์มใบสำคัญจ่ายให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานจริง เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติงาน</p> <p>2) ฝ่ายบัญชีการเงิน ควรตรวจสอบความเรียบร้อยของการลงนามโดยผู้มีอำนาจในเอกสารทุกครั้งก่อนรับเอกสารคืน เพื่อความสมบูรณ์ของเอกสารประกอบการจ่าย</p>	<p>การลงนามของผู้มีอำนาจอนุมัติแต่ละระดับในเอกสารอย่างเคร่งครัด ส่วนเอกสารที่ผู้มีอำนาจลงนามไม่ครบถ้วนนั้น ได้นำเสนอผู้มีอำนาจลงนามให้ครบถ้วนอีกครั้งแล้วและได้แล้วเสร็จเมื่อเดือนกันยายน ปี 2558</p>	
6.	<p><u>ประเด็น</u></p> <p>ใบ Payment Certificate และเอกสารประกอบการจ่ายเงินค่าจ้างตามงวดงานของโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ และโครงการชีวทัศน์อินเตอร์เซ็นท์ มีการลงนามอนุมัติจากผู้มีอำนาจไม่ครบถ้วน เช่น ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ และตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการ เป็นต้น ทำให้ขาดเอกสารหลักฐานการพิจารณาเห็นชอบซึ่งฝ่ายบัญชีการเงินชี้แจงว่า ในการจัดส่งเอกสารให้ผู้มีอำนาจลงนามจะจัดส่งเอกสารทั้งชุด ซึ่งผู้มีอำนาจจะลงนามในใบสำคัญจ่าย (Payment Voucher) เท่านั้น</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>1) ฝ่ายบัญชีการเงินควรพิจารณาทบทวนความเหมาะสมในการกำหนดผู้มีอำนาจอนุมัติแต่ละระดับในเอกสารประกอบการจ่าย และปรับปรุงแบบฟอร์มใบ Payment Certificate ให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานจริง เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติงาน</p> <p>2) ฝ่ายบัญชีการเงินควรตรวจสอบความเรียบร้อยของการลงนามโดยผู้มีอำนาจในเอกสารทุกครั้งก่อนรับเอกสารคืน เพื่อความสมบูรณ์ของเอกสารประกอบการจ่าย</p>	<p><u>ความคืบหน้า</u></p> <p>ฝ่ายบัญชีการเงินได้ทบทวนความเหมาะสมในการกำหนดผู้มีอำนาจอนุมัติแต่ละระดับในใบ Payment Certificate ร่วมกับกรรมการผู้จัดการเรียบร้อยแล้ว และมีความเห็นให้มีการกำหนดผู้มีอำนาจอนุมัติในการลงนามตามเดิม โดยให้ฝ่ายบัญชีการเงินตรวจสอบความครบถ้วนของการลงนามของผู้มีอำนาจอนุมัติแต่ละระดับในเอกสารอย่างเคร่งครัด ส่วนเอกสารที่ผู้มีอำนาจลงนามไม่ครบถ้วนนั้น ได้นำเสนอผู้มีอำนาจลงนามให้ครบถ้วนอีกครั้งแล้วและได้แล้วเสร็จเมื่อเดือนกันยายน ปี 2558</p>	ต่ำ

หัวข้อ	ประเด็น/ข้อเสนอแนะ	ความคืบหน้า/การดำเนินการของบริษัทฯ	ระดับความเสี่ยง
7.	<p><u>ประเด็น</u></p> <p>การตรวจสอบสมุดบัญชีแยกประเภท (General Ledger) สำหรับบัญชีค่าซ่อม ในเดือนมิถุนายน ปี 2558 ของโครงการชีวทัศน์ รามคำแหง พบว่า มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมห้องชุดจำนวน 39 รายการรวมเป็นเงิน 83,284 บาท แต่มีข้อสังเกตว่า บริษัทฯ อยู่ในช่วงระยะเวลาการรับประกันผลงานของผู้รับเหมาตามสัญญาว่าจ้าง ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการรับประกันในวันที่ 2 กรกฎาคม 2558 เนื่องจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ฝ่ายบัญชีการเงินบันทึกได้บัญชีค่าใช้จ่ายในการติดตั้งเครื่องทำน้ำอุ่นสำหรับห้องที่บริษัทฯ คาดว่าจะปล่อยให้เช่าจำนวน 10 ห้อง ตามนโยบายของบริษัทฯ ที่จะให้มีการเช่าไม่เกิน 10 ห้อง และค่าตกแต่งห้องเพื่อใช้เป็นห้องตัวอย่างรวมในบัญชีค่าซ่อม 2) ค่าซ่อมแซมวอลเปเปอร์ ค่าแก้ไขปลั๊ก (ย้ายตำแหน่ง) และค่าซ่อมแซมห้องของลูกค้าจำนวน 36 รายการ ซึ่งเป็นการแก้ไขงานตามความต้องการของลูกค้าที่ไม่ได้เกิดเนื่องจากการสร้างผิดแบบ จึงไม่อยู่ในขอบเขตการรับประกันของผู้รับเหมา โดยฝ่ายบัญชีการเงินมีกระบวนการตรวจสอบความเหมาะสมของค่าใช้จ่ายก่อนทุกครั้ง <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>ฝ่ายก่อสร้าง (แผนกบริการหลังการขาย) ควรจัดทำทะเบียนคู่มือระยะเวลาการรับประกันผลงานของผู้รับเหมา เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการแจ้งซ่อมของลูกค้าว่าบริษัทฯ ต้องเป็นผู้ดำเนินการซ่อมหรือผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการเป็นผู้ดำเนินการ</p> <p>ฝ่ายบัญชีการเงินควรพิจารณาแยกบัญชีค่าใช้จ่ายที่เป็นต้นทุนของห้องเช่าและค่าตกแต่งห้องตัวอย่างออกจากค่าใช้จ่ายในการซ่อม เพื่อป้องกันการบันทึกบัญชีผิดพลาด และเพื่อความสะดวกในการนำข้อมูลทางบัญชีไปใช้ในการบริหารจัดการต่อไป</p>	<p><u>ความคืบหน้า</u></p> <p>ฝ่ายก่อสร้าง (แผนกบริการหลังการขาย) ได้จัดทำทะเบียนคู่มือระยะเวลาการรับประกันผลงานของผู้รับเหมาโดยเริ่มตั้งแต่ของโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วานตามข้อเสนอแนะเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทฯ ดำเนินการย้ายตำแหน่งปลั๊กเพื่อให้สะดวกต่อการใช้งานตามความต้องการของลูกค้า จึงต้องมีการแก้ไขวอลเปเปอร์เพิ่มเติมตามมา ดังนั้นค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการสร้างผิดแบบของ ผู้รับเหมาก่อสร้าง แต่ถือเป็นการดำเนินการของบริษัทฯ จึงไม่อยู่ในขอบเขตการรับประกันของผู้รับเหมา</p> <p>ฝ่ายบัญชีการเงินได้แยก Account code ของบัญชีดังกล่าวออกจากกันเรียบร้อยแล้ว และจะเริ่มใช้งานสำหรับระบบบัญชีใหม่ที่จะนำมาปรับใช้ โดยคาดว่าจะเริ่มใช้ในเดือนมีนาคม ปี 2559</p>	ปานกลาง

หัวข้อ	ประเด็น/ข้อเสนอแนะ	ความคืบหน้า/การดำเนินการของบริษัทฯ	ระดับความเสี่ยง
8.	<p><u>ประเด็น</u></p> <p>เมื่อฝ่ายก่อสร้าง (แผนกบริการหลังการขาย) ได้รับใบแจ้งซ่อมจากนิติบุคคลของโครงการ มีการตรวจสอบระยะเวลาการรับประกันห้องชุด โดยสอบถามเงื่อนไขและระยะเวลาการรับประกันตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายจากฝ่ายกฎหมาย แต่หลังจากทราบข้อมูลแล้ว พนักงานไม่ได้กรอกรวันหมดประกันลงในใบแจ้งซ่อม และในกรณีดังกล่าวไม่ได้จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) บริษัทฯ ควรจัดทำคู่มือเรื่องการรับแจ้งซ่อม เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน 2) ควรมีการระบุวันที่หมดระยะเวลาประกันของห้องชุดลงในใบแจ้งซ่อมทุกครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่าห้องที่แจ้งซ่อมยังอยู่ในระยะเวลาการรับประกันของบริษัทฯ ก่อนดำเนินการซ่อมให้กับลูกค้า 3) ฝ่ายก่อสร้าง (แผนกบริการหลังการขาย) ควรประสานงานกับฝ่ายสารสนเทศในการปรับปรุงระบบ Soft Pro เกี่ยวกับการเรียก รายงานสัญญาจะซื้อจะขายออกจากระบบ โดยเพิ่มข้อมูลที่เกี่ยวข้อง เช่น อายุประกันวันเริ่มต้น-สิ้นสุดระยะเวลาประกันของลูกค้า เป็นต้น เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการตรวจสอบระยะเวลาประกันของห้องที่แจ้งซ่อม 	<p><u>ความคืบหน้า</u></p> <p>ฝ่ายก่อสร้าง (แผนกบริการหลังการขาย) ได้จัดทำคู่มือเรื่องการรับแจ้งซ่อมเรียบร้อยแล้ว และได้มีการกำหนดให้พนักงานระบุวันที่หมดระยะเวลาประกันของห้องชุดลงในใบแจ้งซ่อมแต่ละใบทุกครั้ง</p> <p>นอกจากนี้ ผู้พัฒนาระบบได้ปรับปรุงหน้าจอ Quality Control System โดยเพิ่มช่อง “วันสิ้นสุดประกัน” ในระบบ Soft Pro เรียบร้อยแล้ว</p>	ปานกลาง
9.	<p><u>ประเด็น</u></p> <p>สัญญาจ้างงานก่อสร้างโครงสร้างสถาปัตยกรรม และงานวิศวกรรมระบบประกอบอาคารของโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน กับบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) มีการจัดทำบันทึกแนบท้ายสัญญาลงวันที่ 5 มิถุนายน 2558 เนื่องจากบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถเก็บงานที่ชำรุดบกพร่อง (Defect) ของห้องชุดได้ทันตามกำหนดเวลาที่บริษัทฯ จะส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้า จึงได้มีการว่าจ้างบริษัท ยูเวอร์ค</p>	<p><u>ความคืบหน้า</u></p> <p>ฝ่ายกฎหมายได้ติดตามและประสานงานไปยังฝ่ายก่อสร้าง โดยในปัจจุบันทางบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ 11 สิงหาคม 2558 เพื่อแจ้งกับบริษัทฯ และผู้บริหารโครงการว่าบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้รับเป็นขอบค่าใช้จ่ายจำนวน 2.93 ล้านบาท ในการว่าจ้างให้บริษัท ยูเวอร์ค 999 จำกัด ทำการเข้าเก็บความเรียบร้อยของงานที่มีความชำรุดบกพร่องใน</p>	สูง

หัวข้อ	ประเด็น/ข้อเสนอแนะ	ความคืบหน้า/การดำเนินการของบริษัทฯ	ระดับความเสี่ยง
	<p>999 จำกัด เพื่อเข้าดำเนินการแทน โดยบริษัทฯ จะหักเงินประกันผลงานของบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) เพื่อจ่ายเป็นค่าจ้างให้บริษัท ยูเวอร์ค 999 จำกัด แต่มีข้อสังเกตว่า บันทึกแนบท้ายสัญญาดังกล่าวไม่มีการลงนามรับทราบข้อตกลงร่วมกันจากผู้เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน ซึ่งได้แก่ กรรมการผู้จัดการบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) กรรมการผู้จัดการบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) กรรมการผู้จัดการบริษัท ยูเวอร์ค 999 จำกัด และพยาน ทำให้สัญญาดังกล่าวไม่สามารถบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย</p> <p>โดยปัจจุบันบริษัท ยูเวอร์ค 999 จำกัด อยู่ระหว่างปฏิบัติงาน โดยทางบริษัทฯ ยังไม่มีการจ่ายชำระเงินค่าจ้างดังกล่าว</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>ฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ ควรเร่งดำเนินการติดตามให้ผู้ที่เกี่ยวข้องลงนามในบันทึกแนบท้ายสัญญาว่าจ้างก่อสร้างฉบับดังกล่าวให้ถูกต้องและครบถ้วน เพื่อให้สามารถบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย</p>	<p>การก่อสร้างโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน ประกอบกับได้มีการบันทึกวาระการประชุมพิเศษที่กำหนดให้บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว</p>	

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณารายงานผลประเมินการควบคุมภายในของเดือนมีนาคม ปี 2558 แล้ว และเห็นชอบให้ปฏิบัติตามข้อเสนอแนะดังกล่าว บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขตามที่ผู้ตรวจสอบภายในเสนอแนะครบถ้วนแล้ว และบริษัทฯ อยู่ในระหว่างการดำเนินการจำนวน 2 ข้อตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น ซึ่งได้ผ่านการรับรองและรับทราบจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 2/2558 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 ที่ผ่านมา

สำหรับไตรมาส 4 ของปี 2558 ธรรมเนียมได้สอบทานกระบวนการงานตามแผนตรวจสอบภายในประจำปี 2558 รวมถึงติดตามความคืบหน้าการดำเนินการแก้ไขจากประเด็นต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการติดตามผลการปรับปรุงแก้ไขจากข้อเสนอแนะในรายงานการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในและรายงานการตรวจสอบภายในตั้งแต่ครั้งที่ 2 และ 3 ของปี 2558 ในเดือนธันวาคม ปี 2558 ซึ่งธรรมเนียมได้นำเสนอรายงานการประเมินการควบคุมภายในเพื่อพิจารณารับรองและให้ความเห็นจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2559 ภายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2559 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ผ่านมาแล้ว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดจ้างธรรมเนียมเพื่อทำการสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของ บริษัทฯ ในแต่ละหน่วยงาน และตรวจสอบกระบวนการงานที่สำคัญของบริษัทฯ ประจำปี 2559 อย่างต่อเนื่อง ซึ่งธรรมเนียมได้เสนอแผนการตรวจสอบภายในประจำปี 2559 ต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2559

ข้อสังเกตจากผู้ตรวจสอบบัญชี

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงผลสรุปจากรายงานข้อสังเกตและข้อเสนอแนะของระบบควบคุมภายในด้านบัญชีของบริษัทฯ จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ("ผู้สอบบัญชี") สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ฉบับลงวันที่ 24 เมษายน 2558 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ฉบับลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2559 ซึ่งได้ผ่านการพิจารณารับรองและเห็นชอบการปฏิบัติตามข้อเสนอแนะดังกล่าวจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ภายใต้บริษัทมหาชน ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2558 และครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

หัวข้อ	ประเด็น/ข้อเสนอแนะ	ความเห็นของผู้บริหาร
ข้อเสนอแนะสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557		
1. การสั่งซื้อและลูกหนี้การค้า		
1.1.	<p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>ใบคำสั่งซื้อสินค้ามีการออกหลังจากที่บริษัทฯ ได้มีการสั่งซื้อสินค้าแล้ว</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>เพื่อป้องกันการสั่งซื้อสินค้าโดยไม่ผ่านการอนุมัติ ผู้ตรวจสอบบัญชีแนะนำให้บริษัทฯ สำหรับการสั่งซื้อสินค้าแต่ละครั้งว่าควรจัดทำใบคำสั่งซื้อและส่งให้กับฝ่ายรับสินค้าก่อนที่จะสินค้าจะมาถึง</p>	<p>บริษัทฯ จะดำเนินการตามข้อเสนอแนะ อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัตินั้นเหตุการณ์ดังกล่าวย่อมเกิดขึ้นได้ ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายสำหรับการสั่งซื้อในกรณีเร่งด่วน ระบุในคู่มือปฏิบัติงานของฝ่ายจัดซื้อ และมีการจำกัดวงเงินสำหรับการจัดซื้อเร่งด่วนอย่างชัดเจน โดยผู้สั่งซื้อจะดำเนินการขออนุมัติโดยวาจา อีเมล หรือช่องทางอื่น เพื่อให้ผู้มีอำนาจดำเนินการอนุมัติโดย วาจา อีเมล หรือช่องทางอื่นก่อนแล้วแต่กรณี ภายหลังจากนั้นผู้ซื้อจะต้องดำเนินการระบุใบสั่งซื้อที่ได้ส่งออกไปล่วงหน้า โดยมีข้อความชัดเจนว่าได้แจ้งให้ผู้มีอำนาจรับทราบรายการสั่งซื้อแล้วในช่องทางใดก่อนหน้า เพื่อแสดงถึงการควบคุมภายในที่ดี</p>
2. เงินเดือน		
2.1.	<p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>บริษัทฯ ยังไม่ได้จัดเตรียมรายการกระทบยอดเงินเดือน ซึ่งการจัดทำรายการดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ในการจัดทำสรุปยอดเงินเดือนที่ต้องเสนอให้ผู้บริหารอนุมัติ และช่วยให้ผู้บริหารทราบถึงเหตุผลในกรณีที่เงินเดือนเดือนในแต่ละเดือนมีความแตกต่างกัน</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>การจัดเตรียมรายการกระทบยอดเงินเดือนจะเป็นประโยชน์ในการควบคุมการจ่ายเงินเดือนในกรณีที่มีพนักงานลาออกหรือลาหยุดโดยไม่รับเงินเดือน รวมถึงการรับพนักงานใหม่</p>	<p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดทำรายการกระทบยอดเงินเดือนตามข้อเสนอแนะ โดยดำเนินการให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคลจัดทำรายการกระทบยอดเงินเดือนตามรูปแบบที่ผู้ตรวจสอบบัญชีแนะนำและกำหนดจัดทำตั้งแต่งวดเงินเดือนมกราคม ปี 2558 เป็นต้นมา</p>
3. สิทธิประโยชน์		
3.1.	<p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>1) บริษัทฯ ยังไม่มีกำหนดความถี่ในการตรวจนับ</p>	<p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการดังกล่าวตามข้อเสนอแนะ เป็นที่เรียบร้อยแล้วในไตรมาส 1 ปี 2558 ทั้งนี้ บริษัทฯ</p>

หัวข้อ	ประเด็น/ข้อเสนอแนะ	ความเห็นของผู้บริหาร
	<p>สินทรัพย์ถาวรและเปรียบเทียบกับทะเบียนสินทรัพย์</p> <p>2) ทะเบียนสินทรัพย์ถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีการอ้างอิงข้อมูลจากเลขทะเบียนสินทรัพย์หรือป้ายกำกับสินทรัพย์ซึ่งทำให้ยากต่อการตรวจสอบทรัพย์สิน</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>เพื่อป้องกันการสูญหายของสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีของบริษัทฯ ควรดำเนินการดังนี้</p> <p>1) ตรวจสอบสินทรัพย์ถาวรอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งและเปรียบเทียบกับทะเบียนสินทรัพย์ เพื่อการตรวจสอบและปรับปรุง</p> <p>2) ทะเบียนสินทรัพย์ถาวรของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ควรมีการอ้างอิงข้อมูลจากเลขทะเบียนสินทรัพย์หรือป้ายกำกับสินทรัพย์ ซึ่งจะช่วยในการตรวจนับความมีตัวตนของสินทรัพย์ต้นทุน รวมถึงค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์นั้นๆ</p>	<p>ฯ มีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของฝ่ายบัญชี และการเงินเกี่ยวกับการตรวจนับสินทรัพย์ถาวร โดยกำหนดให้มีการอ้างอิงเลขทะเบียนสินทรัพย์กับทะเบียนสินทรัพย์ถาวรเพื่อการตรวจสอบข้อมูล และมีการกำหนดให้มีการตรวจนับสินทรัพย์ถาวรอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง</p>
4. ภาษี		
4.1.	<p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>การกระทบยอดของรายได้ในแบบรายงานภาษีขาย ภพ. 30 และสมุดรายวันทั่วไปยังไม่ได้จัดทำเป็นรายเดือน ซึ่งทำให้เกิดความแตกต่างในยอดที่รายงานแต่ละงวดบัญชี</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>บริษัทฯ ควรดำเนินการกระทบยอดรายได้ในแบบรายงานภาษีขาย ภพ. 30 และสมุดรายวันทั่วไปเป็นรายเดือน เพื่อความถูกต้องในการบันทึกบัญชีภาษีซื้อ-ภาษีขาย</p>	<p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการกระทบยอดรายได้ในแบบรายงานภาษีขาย ภพ. 30 และสมุดรายวันทั่วไปเป็นรายเดือนตามข้อเสนอแนะ</p>
4.2.	<p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันบางรายการอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>การทำรายการระหว่างกันกับบริษัทที่เกี่ยวข้องทั้งด้านรายได้และค่าใช้จ่ายควรมีการทำด้วยมูลค่าตามราคาตลาดหรือมูลค่าตามปกติทั่วไป ซึ่งหากการทำรายการ</p>	<p>บริษัทฯ รับทราบข้อสังเกตดังกล่าว และจะพิจารณาและประเมินการทำรายการระหว่างกันในอนาคตด้วยความรอบคอบและระมัดระวังตามข้อเสนอแนะ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือบริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง และได้ประกาศใช้แล้วเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558</p>

หัวข้อ	ประเด็น/ข้อเสนอแนะ	ความเห็นของผู้บริหาร
	<p>ระหว่างกันนั้นๆ ไม่มีหลักฐานของที่มาของการกำหนดมูลค่าการทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงต่อการประเมินที่มาของรายได้หรือค่าใช้จ่ายอื่นเพื่อคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลปลายปี</p> <p>อย่างไรก็ตาม แม้ว่าที่ผ่านมาบริษัทฯ ยังไม่เคยมีประเด็นดังกล่าวกับสรรพากร บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันเพิ่มขึ้นในปี 2557 และยังไม่มีกำหนดมาตรการกำหนดราคาสำหรับการทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงในด้านภาษีในระดับปานกลาง</p>	
4.3.	<p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>ค่าใช้จ่ายที่เป็นค่ารับรองและการให้ของขวัญสำหรับเจ้าหน้าที่ราชการมีการระบุข้อมูลเอกสารประกอบไม่เพียงพอ ซึ่งอาจทำให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวอาจไม่สามารถนับเป็นค่าใช้จ่ายที่นำมาหักภาษีได้</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>ค่าใช้จ่ายดังกล่าวอาจพิจารณาว่าไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และอาจไม่สามารถนับเป็นค่าใช้จ่ายที่นำมาหักภาษีได้ ทั้งนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่ารับรองสำหรับบุคคลใดๆ ไม่ควรเป็นพนักงานบริษัทฯ 2) ค่ารับรองดังกล่าวควรเป็นประโยชน์กับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และได้รับอนุมัติโดยผู้บริหารบริษัทฯ และควรมีการระบุความสัมพันธ์และวัตถุประสงค์ของการรับรองดังกล่าวในรายงานของค่ารับรอง 3) ค่ารับรองในแต่ละครั้งไม่ควรเกิน 2,000 บาทต่อบุคคล 4) ค่ารับรองควรมีใบเสร็จรับเงินที่ออกในนามบริษัทฯ 5) ค่าใช้จ่ายในการรับรองไม่ควรเกินกว่าร้อยละ 0.3 ของรายได้ทั้งหมดหรือทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามค่ารับรองที่สามารถนำมาหักภาษีได้มีมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 10 ล้านบาท 	<p>บริษัทฯ จะพิจารณากระบวนการเบิกจ่ายค่ารับรองดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามข้อเสนอแนะ ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทฯ ได้จัดทำนโยบายการเบิกค่ารับรองเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งกำหนดให้ค่ารับรองในแต่ละครั้งไม่เกิน 2,000 บาทต่อบุคคล และได้มีการจัดทำแบบฟอร์มการขอเบิกค่ารับรองดังกล่าว ซึ่งมีการระบุให้ผู้ขอเบิกแนบใบเสร็จรับเงินมาพร้อมกัน และนำส่งให้ฝ่ายบัญชีและการเงินภายใน 5 วันนับจากวันที่มีการชำระค่ารับรองดังกล่าว ทั้งนี้ นโยบายดังกล่าวได้มีการประกาศให้พนักงานทุกคนรับทราบและปฏิบัติตามโดยทั่วกันแล้ว</p>
5.	เรื่องอื่นๆ	

หัวข้อ	ประเด็น/ข้อเสนอแนะ	ความเห็นของผู้บริหาร
5.1.	<p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>เอกสารทางบัญชีบางรายการยังมีการจัดเก็บไม่ครบถ้วนและเรียบร้อย</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>เอกสารทางบัญชีมีความสำคัญต่อการตรวจสอบทางภาษี เอกสารทางบัญชีดังกล่าวควรมีการเก็บในสถานที่ที่ปลอดภัย เช่น ในตู้เก็บเอกสารที่สามารถ ล็อกได้ และควรเก็บเอกสารไว้ด้วยกันเพื่อความสมบูรณ์และสามารถตรวจสอบได้</p>	<p>บริษัทฯ ได้ดำเนินการดังกล่าวตามข้อเสนอแนะเป็นที่เรียบร้อยแล้วในไตรมาส 1 ปี 2558 ซึ่งฝ่ายบัญชีมีการตรวจสอบความครบถ้วนของเอกสารโดยผู้รับผิดชอบในแต่ละส่วนงานจะมีการตรวจสอบเอกสารประจำเดือนก่อนทำการจัดเก็บ และปัจจุบันบริษัทฯ ได้มีการจัดซื้อตู้จัดเก็บเอกสารเพิ่มเติม พร้อมทั้งจัดสรรพื้นที่เพื่อเป็นสถานที่จัดเก็บเอกสารเป็นที่เรียบร้อยแล้ว</p>
5.2.	<p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>ในกระบวนการปิดบัญชีบางครั้งยังมีความล่าช้า เช่น การบันทึกรายละเอียดข้อมูล และการกระทบยอดรายการต่างๆ อันเนื่องมาจากบริษัทฯ อยู่ในช่วงการเปลี่ยนแปลงในการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะมาถือปฏิบัติ</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>บริษัทฯ ควรจัดทำรายละเอียดแผนการดำเนินงานสำหรับการจัดเตรียมงบการเงินสิ้นสุดปีบัญชี และควรกำหนดความรับผิดชอบ ระยะเวลา และกระบวนการตรวจสอบเพื่อความถูกต้อง</p>	<p>บริษัทฯ ได้พิจารณากระบวนการต่างๆ และแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามข้อเสนอแนะ ซึ่งในปัจจุบัน ฝ่ายบัญชีและการเงินของบริษัทฯ สามารถดำเนินการปิดงบการเงินได้ตามระยะเวลาที่กำหนดในฐานะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p>
ข้อเสนอแนะสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558		
1.	<p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>เนื่องจากชีวาทัย อินเทอร์เน็ตไม่มีพนักงาน บริษัทฯ จึงให้บริการงานด้านธุรการและบัญชีทั้งหมดแก่ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยไม่คิดค่าบริการ</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>บริษัทฯ ควรคิดค่าบริการจากชีวาทัย อินเทอร์เน็ต และรับรู้เป็นรายได้อื่น เพื่อป้องกันการเกิดการตรวจสอบจากเจ้าหน้าที่สรรพากรจากค่าบริการที่ไม่คิดค่าใช้จ่ายระหว่างกัน</p>	<p>บริษัทฯ รับทราบข้อสังเกตดังกล่าว และจะพิจารณาและประเมินการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยความรอบคอบ และระมัดระวังตามข้อเสนอแนะ</p>
2.	<p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>บริษัทฯ มีการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้กับชีวาทัย อินเทอร์เน็ต ทั้งนี้สรรพากรอาจพิจารณาการชำระค่าใช้จ่ายแทนชีวาทัย</p>	<p>รายการดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทฯ ชำระค่าใช้จ่าย ให้กับบุคคลภายนอกแทนชีวาทัย อินเทอร์เน็ต (advance) ซึ่งรอเรียกเก็บคืนจากชีวาทัย อินเทอร์เน็ตในภายหลัง เช่น ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายภายในโครงการสำหรับโครงการ</p>

หัวข้อ	ประเด็น/ข้อเสนอแนะ	ความเห็นของผู้บริหาร
	<p>อินเทอร์เน็ตเป็นการให้กู้ยืมโดยไม่คิดดอกเบี้ย</p> <p><u>ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>แม้ว่าเจ้าหน้าที่สรรพากรจะไม่เคยพิจารณาเรื่องดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่รายการดังกล่าวถูกพิจารณาว่าเป็นการให้กู้ยืมซึ่งต้องมีการคิดดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ยควรเป็นอัตราที่อ้างอิงจากอัตราตลาด และรายได้จากดอกเบี้ยของบริษัท ควรพิจารณาเป็นรายรับที่ต้องเสียภาษี</p>	<p>ชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ตในช่วงระยะการก่อสร้างโครงการ รวมถึงค่าใช้จ่ายจากการเข้าซื้อโครงการ ดีซีโอ (Dzio) จากบริษัท อรดา จำกัด ซึ่งในภายหลังได้เปลี่ยนชื่อเป็นโครงการฮอลล์มาร์คงามวงศ์วาน อย่างไรก็ตามชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ตมีการทยอยชำระคืนเมื่อเริ่มมีรายได้จากการขายห้องจากทั้ง 2 โครงการดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ รับทราบข้อสังเกตดังกล่าว และจะพิจารณาและประเมินการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยความรอบคอบและระมัดระวังตามข้อเสนอแนะ</p>

ข้อมูลเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ("ธรรมนิติ") ซึ่งเป็นหน่วยงานภายนอก เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบภายในให้กับบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 14 กรกฎาคม 2557 โดยธรรมนิติได้มอบหมายให้นางสาวกรกช วณสวัสดิ์ เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ซึ่งจะทำการตรวจสอบ ติดตาม และประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ตามแผนการตรวจสอบที่ตกลงร่วมกันกับบริษัทฯ และจัดทำรายงานและข้อเสนอแนะ เพื่อปรับปรุงให้เป็นไปตามแผนและนโยบายการควบคุมภายในของบริษัทฯ และเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ 5 ข้อของ COSO ตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในของธรรมนิติ ปรากฏตามเอกสารแนบ 3

ความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ เห็นว่าธรรมนิติเป็นหน่วยงานภายนอกที่มีความเป็นอิสระ ทำหน้าที่รายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และมีคุณสมบัติเพียงพอที่จะทำหน้าที่ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีนางสาวกรกช วณสวัสดิ์ เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ซึ่งมีคุณสมบัติที่เหมาะสมและเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่การตรวจสอบภายในของบริษัทฯ เนื่องจากมีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการทำงานด้านการตรวจสอบภายในมานานกว่า 5 ปี และได้เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ และได้รับการอนุมัติโดยมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2558

รายการระหว่างกัน

ลักษณะความสัมพันธ์

บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งต่าง ๆ ได้แก่ กรรมการ ผู้ถือหุ้น ผู้บริหาร และ บริษัทที่เกี่ยวข้องซึ่งหมายถึงบริษัทที่มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับ กรรมการ ผู้บริหารและผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าว ซึ่งสามารถสรุปลักษณะความสัมพันธ์ได้ดังนี้

บุคคล / นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
นายชาติชาย พานิชชีวะ	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นกรรมการของบริษัท - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ชาติชีวะ จำกัด (“ชาติชีวะ”) ซึ่ง ชาติชีวะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ มีส่วนการถือหุ้นใน บริษัทฯ ร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 488.00 ล้านบาท - เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท - เป็นสามีของนางสมหะทัย พานิชชีวะ
นางสมหะทัย พานิชชีวะ	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นกรรมการของบริษัท - เป็นผู้ถือหุ้นของ ชาติชีวะ ซึ่ง ชาติชีวะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ บริษัทฯ มีส่วนการถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 51.00 ของทุน จดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 488.00 ล้านบาท - เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท - เป็นภรรยาของนายชาติชาย พานิชชีวะ
Mr. Phua Cher Chew	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นกรรมการของบริษัท - เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท - เป็น Executive Director และ Chief Executive Officer ของ TEE Land Ltd. (“TEEL”) - เป็น Managing Director ของ TEE Development Pte. Ltd. (“TEED”) ซึ่ง TEED เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ มีส่วน การถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนที่ ชำระแล้วจำนวน 488.00 ล้านบาท
Mr. Boon Choon Kiat	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นกรรมการของบริษัท - เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ โดยดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ - เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท
นางสุภาภรณ์ บุรพุกศลศรี	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นกรรมการของบริษัท - เป็นประธานกรรมการตรวจสอบของบริษัท
นายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทร	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นกรรมการของบริษัท - เป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัท
Mr. Chung Tang Fong	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นกรรมการของบริษัท - เป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัท
Mr. Phua Chian Kin	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นประธานกรรมการบริหารของบริษัท - เป็น Group Chief Executive & Managing Director ของ TEE International Ltd. (“TEEI”) - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ TEEI ทั้งนี้ ณ วันที่ 11 มกราคม 2559

บุคคล / นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
	Mr. Phua Chian Kin มีสัดส่วนการถือหุ้นใน TEEI ร้อยละ 58.70 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 57.04 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์
นางสาวมณีนรัตน์ รัตนชัยเศรษฐ์	- เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ โดยดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการ สายงานคอนโด และได้ลาออกจากตำแหน่งดังกล่าวในวันที่ 30 ตุลาคม 2558
บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด ("CTHS")	- ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทร่วม ซึ่งบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นใน CTHS ร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 78.00 ล้านบาท - มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ จำนวน 2 ราย ได้แก่ นายชาติชาย พานิชชีวะ และ Mr. Boon Choon Kiat
บริษัท ชาติชีวะ จำกัด ("ชาติชีวะ")	- ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น - มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ จำนวน 2 ราย ได้แก่ นายชาติชาย พานิชชีวะ และนางสมหะทัย พานิชชีวะ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 488.00 ล้านบาท
บริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเม้นทอล เทคโนโลยี จำกัด ("GETCO")	- ประกอบธุรกิจให้บริการบำบัดน้ำเสีย - เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จนถึงเดือนมกราคม 2556 - มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ จำนวน 3 ราย ได้แก่ นายชาติชาย พานิชชีวะ นางสมหะทัย พานิชชีวะ และ Mr. Boon Choon Kiat - มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัทฯ จำนวน 1 ราย ได้แก่ บริษัท ชาติชีวะ จำกัด โดยชาติชีวะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน GETCO ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 160.00 ล้านบาท
บริษัท ทรานส์ อีควอโทเรียล อินโดไชน่า จำกัด ("TEI")	- ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น - มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ จำนวน 1 ราย ได้แก่ Mr. Boon Choon Kiat
บริษัท ออสก้า เอสเตท เมเนจเม้นท์ จำกัด ("OSCAR")	- ประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการดูแลผลประโยชน์และบริหารโครงการ - มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ จำนวน 1 ราย ได้แก่ Mr. Boon Choon Kiat
บริษัท ออสก้า ดีไซน์ แอนด์ เดคโคเรชัน จำกัด ("ODD")	- ประกอบธุรกิจก่อสร้างและออกแบบตกแต่งภายใน - มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ จำนวน 1 ราย ได้แก่ Mr. Boon Choon Kiat
บริษัท ไทยศรีประกันภัย จำกัด (มหาชน) ("ไทยศรีประกันภัย")	- ประกอบธุรกิจประกันภัย - มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ จำนวน 1 ราย ได้แก่ นายชาติชาย พานิชชีวะ - ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ได้แก่ บริษัท ชาติชีวะ จำกัด ได้ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ไพลักษณ์ จำกัด ("ไพลักษณ์") ซึ่งไฟ

บุคคล / นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
	<p>ลักษณะมีส่วนถือหุ้นในไทยศรีประกันภัยร้อยละ 68.26 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว 440.00 ล้านบาท</p>
บริษัท ไพลักษณ์ จำกัด ("ไพลักษณ์")	<ul style="list-style-type: none"> - ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น - มีการรวมกันกับบริษัทฯ จำนวน 1 ราย ได้แก่ นายชาติชาย พานิชชีวะ - มีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัทฯ จำนวน 1 ราย ได้แก่ บริษัท ชาติชีวะ จำกัด ("ชาติชีวะ") โดยชาติชีวะมีส่วนถือหุ้นในไพลักษณ์ร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว 100.00 ล้านบาท
บริษัท อมตะ ซิตี้ จำกัด ("อมตะ ซิตี้")	<ul style="list-style-type: none"> - ประกอบธุรกิจขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม - มีการรวมกันกับบริษัทฯ จำนวน 2 ราย ได้แก่ นายวิกรม กรมดิษฐ์ และนายวิบูลย์ กรมดิษฐ์ เป็นพี่ชายของนางสมหทัย พานิชชีวะ - บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ("อมตะ คอร์ป") ถือหุ้นอมตะ ซิตี้ ในสัดส่วนร้อยละ 83.67 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 450.00 ล้านบาท ซึ่ง อมตะ คอร์ป มีการรวมกันกับบริษัทฯ จำนวน 2 ราย ได้แก่ นายวิกรม กรมดิษฐ์ และนายวิบูลย์ กรมดิษฐ์ เป็นพี่ชายของนางสมหทัย พานิชชีวะ และนายวิกรม กรมดิษฐ์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน อมตะ คอร์ป โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20.22 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 1,067.00 ล้านบาท
บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด ("อมตะ วอเตอร์")	<ul style="list-style-type: none"> - ประกอบธุรกิจจำหน่ายน้ำประปาและบำบัดน้ำเสียเพื่อการอุตสาหกรรม - บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ("อมตะ คอร์ป") ถือหุ้นอมตะ วอเตอร์ ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 80.00 ล้านบาท ซึ่ง อมตะ คอร์ป มีการรวมกันกับบริษัทฯ จำนวน 2 ราย ได้แก่ นายวิกรม กรมดิษฐ์ และนายวิบูลย์ กรมดิษฐ์ เป็นพี่ชายของนางสมหทัย พานิชชีวะ และนายวิกรม กรมดิษฐ์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน อมตะ คอร์ป โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20.22 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 1,067.00 ล้านบาท
บริษัท อมตะ ฟาซิลิตี้ เซอร์วิส จำกัด ("อมตะ ฟาซิลิตี้")	<ul style="list-style-type: none"> - ประกอบธุรกิจให้บริการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางในนิคมอุตสาหกรรม - มีการรวมกันกับบริษัทฯ จำนวน 1 ราย ได้แก่ นายวิบูลย์ กรมดิษฐ์ เป็นพี่ชายของนางสมหทัย พานิชชีวะ - อมตะ คอร์ป ถือหุ้นอมตะ ฟาซิลิตี้ ในสัดส่วนร้อยละ 91.00 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 15.00 ล้านบาท ซึ่ง อมตะ คอร์ป มีการรวมกันกับบริษัทฯ จำนวน 2 ราย ได้แก่ นายวิกรม กรมดิษฐ์ และนายวิบูลย์ กรมดิษฐ์ เป็นพี่ชายของนางสมหทัย พานิชชีวะ และนายวิกรม กรมดิษฐ์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน อมตะ คอร์ป โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20.22 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 1,067.00 ล้านบาท

บุคคล / นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
<p>TEE Land Ltd. ("TEEL")</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์ - เป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX Mainboard) - มีการรวมกันกับบริษัทฯ จำนวน 2 ราย ได้แก่ Mr. Phua Cher Chew และ Mr. Boon Choon Kiat - กรรมการของบริษัทฯ ได้แก่ Mr. Phua Cher Chew เป็นผู้บริหารใน TEEL โดยดำรงตำแหน่ง Executive Director และ Chief Executive Officer - มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ TEE International Ltd. (TEEI) เป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX Mainboard) เช่นกัน ทั้งนี้ ณ วันที่ 11 มกราคม 2559 TEEI มีสัดส่วนการถือหุ้นใน TEEL ร้อยละ 63.24 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 145.07 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ TEE Development Pte. Ltd ("TEED") โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นใน TEED ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 3.00 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์
<p>TEE Development Pte. Ltd. ("TEED")</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น - เป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ - มีการรวมกันกับบริษัทฯ จำนวน 1 ราย ได้แก่ Mr. Phua Cher Chew - กรรมการของบริษัทฯ ได้แก่ Mr. Phua Cher Chew เป็นผู้บริหารใน TEED โดยดำรงตำแหน่ง Managing Director - เป็นบริษัทย่อยของ TEEL โดย TEEL มีสัดส่วนการถือหุ้นใน TEED ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 3.00 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดย TEED มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 488.00 ล้านบาท
<p>TEE Resources Pte. Ltd. ("TEER")</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น - เป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ - เป็นบริษัทย่อยของ TEEI โดย TEEI มีสัดส่วนการถือหุ้นใน TEER ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนจำนวน 1.00 ดอลลาร์สิงคโปร์

1.1 รายละเอียดรายการระหว่างกัน

1. รายการระหว่างกันกับบริษัทฯ สำหรับงวดบัญชีปี 2557 และงวดบัญชีปี 2558 มีรายละเอียดดังนี้

1.1 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับนายชาติชาย พานิชชีวะ มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ค่าตอบแทนกรรมการ เจ้าหน้าที่อื่น	0.03	0.12	<p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 นายชาติชาย พานิชชีวะ ประธานกรรมการบริษัทได้เข้าร่วมประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2557 บริษัทฯ ได้กำหนดค่าเบี้ยประชุม สำหรับประธานกรรมการบริษัทจำนวน 30,000 บาท ต่อครั้ง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายค่าเบี้ยประชุมให้แก่ กรรมการแล้วในเดือนมกราคม 2558</p> <p>ในปี 2558 บริษัทฯ ได้กำหนดค่าตอบแทนรายเดือน ให้แก่ประธานกรรมการบริษัทจำนวน 60,000 บาท และค่าเบี้ยประชุมต่อครั้งจำนวน 60,000 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ค้างจ่ายค่าตอบแทน รายเดือนสำหรับประธานกรรมการบริษัท รวมจำนวน 120,000 บาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้จ่าย ค่าตอบแทนรายเดือนให้แก่ นายชาติชาย พานิชชีวะ แล้วในเดือนมกราคม 2559</p>	รายการดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ซึ่งได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้ว ดังนั้น การจ่ายค่า เบี้ยประชุมให้แก่กรรมการจึงสมเหตุสมผล

1.2 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับนางสมหะทัย พานิชชีวะ มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
<u>ค่าตอบแทนกรรมการ</u> เจ้าหน้าที่อื่น	0.02	0.05	<p>นางสมหะทัย พานิชชีวะ เป็นกรรมการบริษัทที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2557 บริษัทฯ ได้กำหนดค่าเบี้ยประชุมสำหรับกรรมการบริษัทจำนวน 20,000 บาทต่อครั้ง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายค่าเบี้ยประชุมให้แก่กรรมการแล้วในเดือนมกราคม 2558</p> <p>ในปี 2558 บริษัทฯ ได้กำหนดค่าตอบแทนรายเดือนให้แก่กรรมการบริษัท (ที่ไม่เป็นกรรมการอิสระ) จำนวน 40,000 บาท และค่าเบี้ยประชุมต่อครั้งจำนวน 40,000 บาท อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2558 เป็นต้นไป บริษัทฯ ได้ปรับลดค่าตอบแทนรายเดือนให้แก่กรรมการบริษัท (ที่ไม่เป็นกรรมการอิสระ) จากจำนวน 40,000 บาทต่อเดือนเป็น 10,000 บาทต่อเดือน และยังคงค่าเบี้ยประชุมต่อครั้งเท่าเดิมจำนวน 40,000 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ค้างจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุมแก่นางสมหะทัย พานิชชีวะ รวมจำนวน 50,000 บาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้จ่ายเงินเดือนให้แก่นางสมหะทัย พานิชชีวะแล้วในเดือนมกราคม 2559</p>	<p>รายการดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ซึ่งได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้ว ดังนั้น การจ่ายค่าเบี้ยประชุมและค่าตอบแทนรายเดือนให้แก่กรรมการจึงสมเหตุสมผล</p>
<u>ขายห้องชุด</u> รายได้จากการขาย	1.94	-	<p>ในปี 2553 บริษัทฯ ได้เปิดขาย Presale ห้องชุดโครงการชีวาทัย งามคำแหง ในกรณีที่เป็นกรรมการ</p>	<p>การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้น กรรมการ หรือผู้บริหาร</p>

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
			<p>และพนักงานของบริษัทฯ จะได้รับส่วนลดร้อยละ 3 จากราคา Presale ซึ่งเป็นโครงการส่งเสริมการขายที่มอบให้แก่บุคลากรของบริษัทฯ ทุกฝ่าย ในช่วงเวลานั้น นายชาติชาย พานิชชีวะได้จองซื้อห้องชุดจำนวน 1 ยูนิตโดยใช้สิทธิโครงการส่งเสริมการขายดังกล่าว นายชาติชาย พานิชชีวะได้จ่ายเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ครบตามจำนวนที่กำหนด</p> <p>ต่อมาในเดือนมีนาคม 2557 นายชาติชาย พานิชชีวะได้โอนสิทธิการจองซื้อห้องชุดโครงการชีวทัศน์ รามคำแหงนี้ให้แก่นางสมหทัย พานิชชีวะ และในเดือนตุลาคม 2557 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการชีวทัศน์ รามคำแหงให้แก่นางสมหทัย พานิชชีวะ จำนวน 1 ยูนิต ซึ่งมีขนาด 30.40 ตารางเมตร ราคาประมาณตารางเมตรละ 62,500 บาท รวมมูลค่าการขายทั้งสิ้น 1.94 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาขายต่อตารางเมตรเป็นราคาเดียวกันกับราคาที่ขายให้กับบุคคลภายนอกตามราคาขายห้องชุดที่กำหนดไว้ (Price List) ของโครงการ อย่างไรก็ตาม นางสมหทัย พานิชชีวะ ได้รับส่วนลดเพิ่มอีกร้อยละ 3 จากราคาขายห้องชุดตามที่กำหนดไว้ ซึ่งเป็นส่วนลดที่บริษัทฯ มอบให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ ทุกฝ่าย สำหรับการซื้อห้องชุดโครงการชีวทัศน์ รามคำแหงในช่วง Presale ดังกล่าว</p>	<p>สามารถซื้อห้องชุดจากโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยได้ ทั้งนี้ ราคาขายห้องชุดเป็นราคาที่สามารเทียบเคียงได้กับราคาขายให้แก่บุคคลภายนอก และส่วนลดที่นางสมหทัย พานิชชีวะ ได้รับเป็นส่วนลดเดียวกันกับที่บริษัทฯ ให้แก่บุคลากรรายอื่น ดังนั้น การทำรายการนี้จึงมีความสมเหตุสมผล</p>

1.3 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับ Mr. Phua Cher Chew มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ค่าตอบแทนกรรมการ เจ้าหน้าที่อื่น	0.02	0.05	<p>Mr. Phua Cher Chew เป็นกรรมการบริษัทที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2557เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2557 บริษัทฯ ได้กำหนดค่าเบี้ยประชุมสำหรับกรรมการบริษัทจำนวน 20,000 บาทต่อครั้ง</p> <p>ในปี 2558 บริษัทฯ ได้กำหนดค่าตอบแทนรายเดือนให้แก่กรรมการบริษัท (ที่ไม่เป็นกรรมการอิสระ) จำนวน 40,000 บาท และค่าเบี้ยประชุมต่อครั้งจำนวน 40,000 บาท อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2558 เป็นต้นไป บริษัทฯ ได้ปรับลดค่าตอบแทนรายเดือนให้แก่กรรมการบริษัท (ที่ไม่เป็นกรรมการอิสระ) จากจำนวน 40,000 บาทต่อเดือนเป็น 10,000 บาทต่อเดือน และยังคงค่าเบี้ยประชุมต่อครั้งเท่าเดิมจำนวน 40,000 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ค้างจ่ายค่าตอบแทนรายเดือน และค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัทแก่ Mr. Phua Cher Chew รวมจำนวน 50,000 บาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุมดังกล่าวให้แก่ Mr. Phua Cher Chew แล้วในเดือนมกราคม 2559</p>	<p>รายการดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ซึ่งได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้ว ดังนั้น การจ่ายค่าเบี้ยประชุมและค่าตอบแทนรายเดือนให้แก่กรรมการจึงสมเหตุสมผล</p>

1.4 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับ Mr. Boon Choon Kiat มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
<u>ค่าตอบแทนกรรมการ</u> เจ้าหน้าที่อื่น	0.02	0.04	<p>Mr. Boon Choon Kiat เป็นกรรมการบริษัทที่เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2557 บริษัทฯ ได้กำหนดค่าเบี้ยประชุมสำหรับกรรมการบริษัทจำนวน 20,000 บาทต่อครั้ง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายค่าเบี้ยประชุมให้แก่กรรมการแล้วในเดือนมกราคม 2558</p> <p>ในปี 2558 บริษัทฯ กำหนดค่าเบี้ยประชุมต่อครั้งให้แก่กรรมการจำนวน 40,000 บาท อย่างไรก็ตาม Mr. Boon Choon Kiat เป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหารจึงไม่ได้รับค่าตอบแทนในส่วนของค่าตอบแทนรายเดือน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ค้างจ่ายค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัทแก่ Mr. Boon Choon Kiat จำนวน 40,000 บาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้จ่ายค่าเบี้ยประชุมดังกล่าวให้แก่ Mr. Boon Choon Kiat แล้วในเดือนมกราคม 2559</p>	<p>รายการดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนกรรมการบริษัทซึ่งได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้ว ดังนั้น การจ่ายค่าเบี้ยประชุมให้แก่กรรมการจึงสมเหตุสมผล</p>
<u>ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด</u> เจ้าหน้าที่อื่น	0.12	-	<p>Mr. Boon Choon Kiat ทดรองจ่ายค่าที่พักและค่าเดินทาง และค่ารับรองอื่นในการติดต่อธุรกิจของบริษัทฯ รวมจำนวนทั้งสิ้น 121,099.25 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระเงินให้แก่ Mr. Boon Choon Kiat แล้วในเดือนมกราคม 2558</p>	<p>การทดรองจ่ายของกรรมการเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินการ ดังนั้น บริษัทฯ ควรชำระเงินคืนให้แก่กรรมการโดยทันทีเมื่อได้รับแจ้งเกี่ยวกับการเบิกเงินค่าใช้จ่าย ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวจึงสมเหตุสมผล</p>

1.5 บริษัท มีรายการระหว่างกันกับนางสุภาภรณ์ บุรพกุลศรี มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ค่าตอบแทนกรรมการ เจ้าหน้าที่อื่น	-	0.01	ในปี 2558 บริษัทฯ ได้กำหนดค่าตอบแทนรายเดือนให้แก่กรรมการบริษัท (ที่เป็นกรรมการอิสระ) จำนวน 10,000 บาทต่อเดือน และค่าเบี้ยประชุมต่อครั้งจำนวน 20,000 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ค้างจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนแก่นางสุภาภรณ์ บุรพกุลศรี จำนวน 10,000 บาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนรายเดือนดังกล่าวให้แก่ นางสุภาภรณ์ บุรพกุลศรี แล้วในเดือนมกราคม 2559	รายการดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ซึ่งได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้ว ดังนั้น การจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนให้แก่กรรมการจึงสมเหตุสมผล

1.6 บริษัท มีรายการระหว่างกันกับนายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทร มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ค่าตอบแทนกรรมการ เจ้าหน้าที่อื่น	-	0.03	ในปี 2558 บริษัทฯ ได้กำหนดค่าตอบแทนรายเดือนให้แก่กรรมการบริษัท (ที่เป็นกรรมการอิสระ) จำนวน 10,000 บาทต่อเดือน และค่าเบี้ยประชุมต่อครั้งจำนวน 20,000 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ค้างจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนแก่นายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทร รวมจำนวน 30,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนรายเดือนดังกล่าวให้แก่ นายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทรแล้วในเดือนมกราคม 2559	รายการดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ซึ่งได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้ว ดังนั้น การจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนให้แก่กรรมการจึงสมเหตุสมผล

1.7 บริษัท มีรายการระหว่างกันกับ Mr. Chung Tang Fong มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ค่าตอบแทนกรรมการ เจ้าหน้าที่อื่น	-	0.01	ในปี 2558 บริษัท ได้กำหนดค่าตอบแทนรายเดือนให้แก่กรรมการบริษัท (ที่เป็นกรรมการอิสระ) จำนวน 10,000 บาทต่อเดือน และค่าเบี้ยประชุมต่อครั้งจำนวน 20,000 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ค้างจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนให้แก่ Mr. Chung Tang Fong จำนวน 10,000 บาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนรายเดือนดังกล่าวให้แก่ Mr. Chung Tang Fong แล้วในเดือนมกราคม 2559	รายการดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ซึ่งได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้ว ดังนั้น การจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนให้แก่กรรมการจึงสมเหตุสมผล

1.8 บริษัท มีรายการระหว่างกันกับ Mr. Phua Chian Kin มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ค่าตอบแทนกรรมการ เจ้าหน้าที่อื่น	0.02	0.04	Mr. Phua Chian Kin เป็นตัวแทนจากกลุ่มบริษัท TEE ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ได้เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2557 บริษัทฯ กำหนดค่าเบี้ยประชุมในครั้งนี้ให้แก่ Mr. Phua Chian Kin จำนวน 20,000 บาท ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับค่าเบี้ยประชุมของกรรมการบริษัท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายค่าเบี้ยประชุมให้แก่ Mr. Phua Chian Kin แล้วในเดือนมกราคม 2558	รายการดังกล่าวเป็นการจ่ายค่าตอบแทนการเข้าร่วมประชุมให้แก่ Mr. Phua Chian Kin ซึ่งเป็นตัวแทนจากกลุ่มบริษัท TEE โดยค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นอัตราเดียวกันกับค่าเบี้ยประชุมกรรมการ ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวจึงสมเหตุสมผล

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
			ในปี 2558 Mr. Phua Chian Kin เป็นตัวแทนจากกลุ่มบริษัท TEE ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ได้เข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯ กำหนดค่าเบี้ยประชุมในครั้งนี้ให้แก่ Mr. Phua Chian Kin จำนวน 40,000 บาทซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับค่าเบี้ยประชุมของกรรมการบริษัท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายค่าเบี้ยประชุมให้แก่ Mr. Phua Chian Kin แล้วในเดือนมกราคม 2559	

1.9 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับนางสาวมณีนีรัตน์ ธนัญญ์เศรษฐ์ มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
เงินทดรองจ่ายค่าตกแต่งห้อง ตัวอย่าง ลูกหนี้อื่น	0.03	-	บริษัทฯ เบิกเงินสดล่วงหน้าให้แก่นางสาวมณีนีรัตน์ ธนัญญ์เศรษฐ์ เพื่อใช้จ่ายสำหรับดำเนินการตกแต่งห้องตัวอย่างของโครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ เมื่องานแล้วเสร็จ มีเงินสดคงเหลือจากการดำเนินการจำนวน 30,776.85 บาท ซึ่งนางสาวมณีนีรัตน์ ธนัญญ์เศรษฐ์ ได้คืนเงินจำนวนนี้แก่บริษัทฯ แล้วในเดือนกุมภาพันธ์ 2558	รายการดังกล่าวเป็นรายการที่บริษัทฯ อนุญาตให้เบิกเงินสดเพื่อใช้จ่ายสำหรับตกแต่งห้องตัวอย่างของโครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ เพื่อความคล่องตัวในการดำเนินงาน โดยผู้เบิกเงินจะต้องนำใบเสร็จรับเงินมาหักกับยอดเงินสดที่ได้เบิกไป ซึ่งถือเป็นรายการปกติที่เกิดขึ้นในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวจึงสมเหตุสมผล

1.10 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับ CTHS มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ให้บริการบริหารสำนักงาน รายได้จากการให้บริการ	0.50	0.50	เนื่องจาก CTHS ซึ่งเป็นบริษัทร่วมที่ไม่มีพนักงานปฏิบัติงานในด้านต่างๆ บริษัทฯ จึงให้บริการบริหารสำนักงานแก่ CTHS ได้แก่ การบริหารสำนักงาน งานด้านธุรการ งานบัญชี และงานด้านการตลาด โดยมีอัตราค่าบริการจำนวน 41,900 บาทต่อเดือน ซึ่งอ้างอิงจากอัตราเงินเดือนของพนักงานที่ CHTS ต้องมีเพื่อปฏิบัติงาน และขอบเขตงานการให้บริการ ทั้งนี้ ในปี 2557 จนถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2559 บริษัทฯ ได้ให้บริการบริหารสำนักงานแก่ CTHS โดยมีอัตราค่าบริการคงที่จำนวน 41,900 บาทต่อเดือน	การทำการรายการดังกล่าวเป็นการให้บริการบริหารสำนักงานแก่บริษัทร่วมที่มีการคิดค่าบริการซึ่งอ้างอิงจากอัตราเงินเดือนของพนักงานที่ CHTS ต้องมีเพื่อปฏิบัติงาน และขอบเขตงานการให้บริการ ซึ่งมีอัตราค่าบริการคงที่ในทุกเดือนกว่า 2 ปีที่ผ่านมา อาจไม่สะท้อนต้นทุนการให้บริการที่แท้จริงของบริษัทฯ ในส่วนของการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงานและปริมาณงานในแต่ละช่วงเวลา
รายได้ค้ำรับ	0.08	0.04	ในปี 2559 ผู้บริหารของบริษัทฯ ได้ทบทวนการคิดค่าบริการบริหารสำนักงานแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าหลักการคิดค่าบริการบริหารสำนักงานในรูปแบบเดิมคืออ้างอิงจากเงินเดือนพนักงานของบริษัทฯ ที่เข้าปฏิบัติงาน และขอบเขตงานการให้บริการ ซึ่งเป็นอัตราค่าบริการที่มีลักษณะเท่ากันทุกเดือนอาจไม่สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงานที่เข้าไปปฏิบัติงานและปริมาณงานในแต่ละช่วงเวลา ด้วยเหตุนี้ ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2559 บริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยนหลักการคิดอัตราค่าบริการบริหารสำนักงานแก่ CTHS ใหม่ให้เหมาะสมมากยิ่งขึ้น โดยคำนวณจากอัตราเงินเดือนซึ่งบางส่วนเป็นรายชั่วโมงของพนักงานของ	ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2559 มีมติพิจารณาและอนุมัติการปรับเปลี่ยนการคิดอัตราค่าบริการบริหารสำนักงาน โดยคำนวณจากอัตราเงินเดือนซึ่งบางส่วนเป็นรายชั่วโมงของพนักงานของบริษัทฯ ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่ในการให้บริการคูณด้วยจำนวนชั่วโมงการทำงานของพนักงานนั้นๆ ("ต้นทุนการให้บริการ") และบริษัทฯ จะบวกกำไรส่วนเพิ่มอีกร้อยละ 20 จากต้นทุนการให้บริการ ซึ่งเป็นการคิดอัตราค่าบริการที่เหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าบริการดังกล่าวจะผันแปรไปตามปริมาณงานและเงินเดือนของพนักงานที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี ดังนั้น การปรับเปลี่ยนหลักการคำนวณค่าบริการ

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
			บริษัท ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่ในการให้บริการคุณด้วยจำนวนชั่วโมงการทำงานของพนักงานนั้นๆ ("ต้นทุนการให้บริการ") และบริษัท จะบวกกำไรส่วนเพิ่มอีกร้อยละ 20 จากต้นทุนการให้บริการ โดยอัตราค่าบริการใหม่นี้จะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2559 เป็นต้นไป	บริหารสำนักงานในครั้งนี้งมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท
เงินทอรองจ่ายค่าติดตั้งป้ายไวนิลโฆษณา ลูกหนึ่อื่น	0.02	-	บริษัท ทอรองจ่ายเงินให้กับ CTHS สำหรับค่าผลิตและติดตั้งป้ายไวนิลโฆษณาให้แก่บริษัท ปิตุภูมิ แอ็ดเวอร์ไทซิง จำกัด จำนวน 24,075 บาท ซึ่งป้ายโฆษณามีขนาด 9x20 เมตร ติดตั้งอยู่บริเวณหน้าตึก ฮ. พัฒนาพาณิชยั ถนนอโศก-ดินแดง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการขายห้องชุดสำหรับโครงการเดอะ สุรวงศ์	การทำรายการดังกล่าวมีความจำเป็นในการโฆษณาเพื่อส่งเสริมการขายโครงการเดอะ สุรวงศ์ของ CTHS รวมถึงเป็นช่องทางให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอีกวิธีหนึ่ง ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำรายการนี้บริษัท ได้เรียกเก็บกับ CTHS ตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง และบริษัท ควรเร่งติดตามหนี้สินในส่วนนี้ให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด ดังนั้น การทำรายการนี้จึงสมเหตุสมผล
เงินทอรองจ่ายค่าธรรมเนียม ลูกหนึ่อื่น	0.58	-	บริษัท ทอรองจ่ายค่าธรรมเนียมการโอนห้องชุดจำนวน 2 ยูนิตของโครงการเดอะ สุรวงศ์ ให้แก่กระทรวงการคลัง รวมจำนวน 580,469 บาท	การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพื่อสนับสนุนธุรกิจของบริษัทร่วมสำหรับการขายห้องชุดโครงการเดอะ สุรวงศ์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำรายการนี้บริษัท ได้เรียกเก็บกับ CTHS ตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง และบริษัท ควรเร่งติดตามหนี้สินในส่วนนี้ให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด ดังนั้น การทำรายการนี้จึงสมเหตุสมผล
เงินกู้ยืม เงินกู้ยืมต้นงวด	45.30	7.50	ในระหว่างปี 2557 บริษัท ได้กู้ยืมเงินจาก CTHS จำนวนรวม 7.20 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน	การทำรายการดังกล่าวเกิดขึ้นเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนและเป็นการเสริมสภาพคล่อง ซึ่งเป็น

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	7.20	-	สำหรับธุรกิจของบริษัท และได้ชำระคืนเงินกู้บางส่วน จำนวน 45.00 ล้านบาท โดยการกู้ยืมเงินมีอัตรา ดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำของ ธนาคารพาณิชย์ในช่วงเวลานั้น ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำ ประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท มีเงินกู้ยืม คงเหลือจำนวน 7.50 ล้านบาท	ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยที่บริษัท ได้รับเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำของ ธนาคารพาณิชย์ในช่วงเวลานั้น จึงเห็นว่ามี ความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท
ลดลงระหว่างงวด	(45.00)	-		
เงินกู้ยืมปลายงวด	7.50	7.50		
ดอกเบี้ยจ่าย	0.52	0.12		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	0.03	0.03		

1.11 บริษัท มีรายการระหว่างกันกับ ชาตชีวะ มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
<u>ขายห้องชุด</u> รายได้จากการขาย ลูกหนี้การค้า	51.84 0.95	- -	บริษัท ขายห้องชุดของโครงการชีวาทัย ราชปรารภ ให้แก่ชาตชีวะ จำนวน 3 ยูนิต ซึ่งมีขนาด 315.62 ตารางเมตร 120.71 ตารางเมตร และ 120.52 ตาราง เมตร ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 93,000 บาท รวมมูลค่า การขายทั้งสิ้น 51.84 ล้านบาท ราคาขายต่อตาราง เมตรเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาตลาดซึ่งสามารถ เทียบเคียงได้กับราคาขายให้แก่บุคคลภายนอก และ เป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาประเมินที่ตารางเมตรละ 93,608 บาท ซึ่งเป็นราคาประเมินสินทรัพย์เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2557 โดยบริษัท ยูเค แวลูเอชัน	การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของ บริษัท ซึ่งผู้ถือหุ้น กรรมการ หรือผู้บริหาร สามารถซื้อห้องชุดจากโครงการต่างๆ ของบริษัท หรือบริษัทย่อยได้ ทั้งนี้ ราคาขายห้องชุดเป็นราคา ใกล้เคียงกับราคาตลาดซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับ ราคาขายให้แก่บุคคลภายนอก และเป็นราคาที่ ใกล้เคียงกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ดังนั้น การทำรายการนี้จึงมีความสมเหตุสมผล

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
			แอนด์ เอเจนซี จำกัด (ผู้ประเมินหลักคือ นางอุดมศรี นาทีกาญจนลาภ) ด้วยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Market Comparison) ทั้งนี้ การทำธุรกรรมทางการค้านี้เป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ โดยมีการกำหนดราคาขายและเงื่อนไขทางการค้าเช่นเดียวกับลูกค้ารายอื่นๆ	
ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.8	-	บริษัทฯ ว่าจ้างชาติชีวะเป็นที่ปรึกษาด้านการตลาด โดยมีค่าธรรมเนียมจำนวน 20,000 บาทต่อเดือน สำหรับเดือนมกราคมถึงพฤษภาคม 2557 ทั้งนี้ ในช่วงกลางปี 2557 บริษัทฯ มีแผนการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมจำนวนหลายโครงการ และเตรียมตัวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงมีการเตรียมความพร้อมด้านต่างๆ เพื่อให้บริษัทฯ เป็นที่รู้จักและยอมรับในอุตสาหกรรม บริษัทฯ จึงว่าจ้างชาติชีวะเป็นที่ปรึกษาในการพัฒนาธุรกิจ การวางแผนการตลาด การสำรวจและนำเสนอที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ ดังนั้น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการตลาดจึงเพิ่มขึ้นเป็น 100,000 บาทต่อเดือนตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนธันวาคม 2557 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการว่าจ้างชาติชีวะเป็นที่ปรึกษาด้านการตลาดตั้งแต่เดือนมกราคม 2558 เป็นต้นไป	การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจของบริษัท และการคิดค่าบริการเป็นไปตามราคาที่ตกลงกัน ซึ่งการให้บริการด้านที่ปรึกษาของชาติชีวะเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ ในด้านการตลาดและการดำเนินงานของบริษัทฯ จึงเห็นว่ามีผลสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
เงินกู้ยืม เงินกู้ยืมต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด เงินกู้ยืมปลายงวด ดอกเบี้ยจ่าย ดอกเบี้ยค้างจ่าย	 39.68 161.81 (62.22) 139.27 4.74 3.93	 139.27 - (139.27) - 1.53 -	<p>ในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากชาติชีวะจำนวนรวม 161.81 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการเสริมสภาพคล่องซึ่งเป็นประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ได้รับใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยการกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์ จึงเห็นว่ามีผลสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ</p> <p>เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระเงินกู้ยืมทั้งจำนวนให้แก่ชาติชีวะแล้วในเดือนมีนาคม 2558</p>	<p>การทำรายการดังกล่าวเกิดขึ้นเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนและเป็นการเสริมสภาพคล่องซึ่งเป็นประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ได้รับใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยการกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์ จึงเห็นว่ามีผลสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ</p>
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เงินให้กู้ยืมต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด เงินให้กู้ยืมปลายงวด ดอกเบี้ยรับ ดอกเบี้ยค้างรับ	 36.72 - (36.72) - 0.43 1.01	 - - - - - -	<p>ในปี 2556 บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ชาติชีวะจำนวน 36.72 ล้านบาท โดยการกู้ยืมเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับชำระคืนเงินกู้ทั้งจำนวนในเดือนพฤษภาคม 2557 แล้ว</p>	<p>การทำรายการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจะต้องไม่เกิดขึ้นอีกในอนาคต</p>

1.12 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับ GETCO มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
เงินกู้ยืม เงินกู้ยืมต้นงวด	 72.00	 -	<p>บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจาก GETCO ยอดยกมาจากปี 2556 จำนวน 72.00 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุน</p>	<p>การทำรายการดังกล่าวเกิดขึ้นเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนและเป็นการเสริมสภาพคล่องซึ่งเป็น</p>

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด เงินกู้ยืมปลายงวด ดอกเบี้ยจ่าย ดอกเบี้ยค้างจ่าย	- (72.00) - 1.93 7.22	- - - - - -	หมุนเวียนสำหรับธุรกิจของบริษัทฯ โดยการกู้ยืมเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ในปี 2557 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ทั้งจำนวนในเดือนพฤษภาคม 2557 แล้ว	ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ได้รับใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยการกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์ จึงเห็นว่ามีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ
<u>ให้บริการบริหารสำนักงาน</u> รายได้จากการให้บริการ ลูกหนี้อื่น	- -	1.79 -	บริษัทฯ ให้บริการบริหารสำนักงานแก่ GETCO ได้แก่ งานบัญชีและการเงิน กฎหมาย งานบุคคล และเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยมีอัตราค่าบริการจำนวน 160,000 บาทต่อเดือน ซึ่งอ้างอิงจากอัตราเงินเดือนของพนักงานที่ GETCO ต้องมีเพื่อปฏิบัติงาน และขอบเขตงานการให้บริการ และบวกอัตราค่าโทรศัพท์ส่วนเพิ่มร้อยละ 20 ทั้งนี้ ในปี 2558 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2559 บริษัทฯ ได้ให้บริการบริหารสำนักงานแก่ GETCO โดยมีอัตราค่าบริการคงที่จำนวน 160,000 บาทต่อเดือน ในปี 2559 ผู้บริหารของบริษัทฯ ได้ทบทวนการคิดค่าบริการบริหารสำนักงานแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าหลักการคิดค่าบริการบริหารสำนักงานในรูปแบบเดิมคืออ้างอิงจากเงินเดือนพนักงานของบริษัทฯ ที่เข้าปฏิบัติงาน และขอบเขตงานการให้บริการ ซึ่งเป็นอัตราค่าบริการที่มีลักษณะเท่ากันทุกเดือนอาจไม่สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงานที่เข้าไปปฏิบัติงานและปริมาณงานในแต่ละช่วงเวลา ด้วยเหตุนี้	การทำรายการดังกล่าวเป็นการให้บริการบริหารสำนักงานแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องที่มีการคิดค่าบริการอ้างอิงจากอัตราเงินเดือนของพนักงานที่ GETCO ต้องมีเพื่อปฏิบัติงาน และขอบเขตงานการให้บริการ ซึ่งมีอัตราค่าบริการคงที่ในทุกเดือนอาจไม่สะท้อนต้นทุนการให้บริการที่แท้จริงของบริษัทฯ ในส่วนของการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงานและปริมาณงานในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2559 มีมติพิจารณาและอนุมัติการปรับเปลี่ยนการคิดอัตราค่าบริการบริหารสำนักงาน โดยคำนวณจากอัตราเงินเดือนซึ่งเป็นส่วนเป็นรายชั่วโมงของพนักงานของบริษัทฯ ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่ในการให้บริการคูณด้วยจำนวนชั่วโมงการทำงานของพนักงานนั้นๆ ("ต้นทุนการให้บริการ") และบริษัทฯ จะบวกค่าโทรศัพท์ส่วนเพิ่มอีกร้อยละ 20 จากต้นทุนการให้บริการ ซึ่งเป็นการคิด

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
			ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2559 บริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยนหลักการคิดอัตราค่าบริการบริหารสำนักงานแก่ GETCO ใหม่ให้เหมาะสมมากยิ่งขึ้น โดยคำนวณจากอัตราเงินเดือนซึ่งเป็นส่วนเป็นรายชั่วโมงของพนักงานของบริษัทฯ ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่ในการให้บริการคุณด้วยจำนวนชั่วโมงการทำงานของพนักงานนั้นๆ (“ต้นทุนการให้บริการ”) และบริษัทฯ จะบวกกำไรส่วนเพิ่มอีกร้อยละ 20 จากต้นทุนการให้บริการ โดยอัตราค่าบริการใหม่นี้จะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2559 เป็นต้นไป	อัตราค่าบริการที่เหมาะสม เนื่องจากอัตราค่าบริการดังกล่าวจะผันแปรไปตามปริมาณงานและเงินเดือนของพนักงานที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี ดังนั้น การปรับเปลี่ยนหลักการคำนวณค่าบริการบริหารสำนักงานในครั้งนี้จึงมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

1.13 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับ TEI มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ค่าเช่าสำนักงาน			ในปี 2557-2558 บริษัทฯ เช่าพื้นที่สำนักงาน ณ อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิตดี กับ TEI จำนวน 2 ห้องในสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยร้อยละ 58 ของจำนวนพื้นที่ทั้งหมด พร้อมบริการต่างๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา แม่บ้าน โทรศัพท์พื้นฐาน พนักงานรับโทรศัพท์ เป็นต้น ทั้งนี้ TEI ได้เช่าพื้นที่สำนักงานจำนวน 2 ห้องนี้จากบริษัท สยามโปรดิวิส์ จำกัด ในอัตราค่าเช่ารวมค่าบริการห้องละ 90,300 บาทต่อเดือนและ 84,000	การทำรายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และราคาค่าเช่าพื้นที่สำนักงานรวมถึงค่าบริการต่างๆ เกิดจากการปันส่วนตามพื้นที่ใช้สอยในกลุ่มบริษัทซึ่งเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง ดังนั้น การเข้าทำรายการนี้จึงสมเหตุสมผลและเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก
ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	1.64	2.09		
ค่าเช่าค่าง่าย	0.14	0.06		

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
			บาทต่อเดือน โดยค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการที่ TEI เรียกเก็บกับบริษัทฯ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการปันส่วนค่าเช่าสำนักงาน ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นตามจริง ตามสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยของบริษัทฯ และ TEI ในสัดส่วนร้อยละ 58 และร้อยละ 42 ตามลำดับ ทั้งนี้ สัญญาเช่าและบริการได้สิ้นสุดลงในเดือนตุลาคม 2558 และตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและบริการนี้กับบริษัท สยามโปรดิวิส์ จำกัด โดยตรง เป็นระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2560 และ TEI ได้เข้าพื้นที่สำนักงานพร้อมบริการต่างๆ จากบริษัทฯ ตามสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยของบริษัทฯ และ TEI ในสัดส่วนร้อยละ 90 และร้อยละ 10 ตามลำดับ	
รายได้จากค่าเช่าสำนักงาน รายได้อื่น	-	0.03	สืบเนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและบริการ ณ อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิตดี กับบริษัท สยามโปรดิวิส์ จำกัด โดยตรงตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2558 เป็นต้นไป และ TEI ได้เข้าพื้นที่สำนักงานในบริเวณดังกล่าวจากบริษัทฯ ในสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยร้อยละ 10 ของจำนวนพื้นที่ทั้งหมด พร้อมบริการต่างๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา แม่บ้าน โทรศัพท์พื้นฐาน พนักงานรับโทรศัพท์ เป็นต้น โดยค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการที่บริษัทฯ เรียกเก็บเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการปันส่วนค่าเช่าสำนักงาน	การทำรายการดังกล่าวเป็นไปเป็นการให้เข้าพื้นที่สำนักงานแก่ TEI และราคาค่าเช่าพื้นที่สำนักงานรวมถึงค่าบริการต่างๆ เกิดจากการปันส่วนตามพื้นที่ใช้สอยบริษัทฯ และ TEI ซึ่งเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง ดังนั้น การเข้าทำรายการนี้จึงสมเหตุสมผลและไม่ได้ทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์แต่อย่างใด

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ให้บริการบริหารสำนักงาน รายได้จากการให้บริการ ลูกหนี้อื่น	- -	0.70 -	<p>ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นตามจริง</p> <p>บริษัทฯ ให้บริการบริหารสำนักงานแก่ TEI ได้แก่ งานบัญชีและการเงิน กฎหมาย งานบุคคล และเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยมีอัตราค่าบริการจำนวน 59,000 บาทต่อเดือน ซึ่งอ้างอิงจากอัตราเงินเดือนของพนักงานที่ TEI ต้องมีเพื่อปฏิบัติงาน และขอบเขตงานการให้บริการ และบวกอัตราค่าโง่งส่วนเพิ่มร้อยละ 20 ทั้งนี้ ในปี 2558 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2559 บริษัทฯ ได้ให้บริการบริหารสำนักงานแก่ TEI โดยมีอัตราค่าบริการคงที่จำนวน 59,000 บาทต่อเดือน</p> <p>ในปี 2559 ผู้บริหารของบริษัทฯ ได้ทบทวนการคิดค่าบริการบริหารสำนักงานแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าหลักการคิดค่าบริการบริหารสำนักงานในรูปแบบเดิมคืออ้างอิงจากเงินเดือนพนักงานของบริษัทฯ ที่เข้าปฏิบัติงาน และขอบเขตงานการให้บริการ ซึ่งเป็นอัตราค่าบริการที่มีลักษณะเท่ากันทุกเดือนอาจไม่สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงานที่เข้าไปปฏิบัติงานและปริมาณงานในแต่ละช่วงเวลา ด้วยเหตุนี้ ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2559 บริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยนหลักการคิดอัตราค่าบริการบริหารสำนักงานแก่ TEI ใหม่ให้เหมาะสมมากยิ่งขึ้น โดยคำนวณจากอัตราเงินเดือนซึ่งบางส่วนเป็นรายชั่วโมงของพนักงานของบริษัทฯ ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่ในการให้บริการคุณด้วย</p>	<p>การทำรายการดังกล่าวเป็นการให้บริการบริหารสำนักงานแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องที่มีการคิดค่าบริการอ้างอิงจากอัตราเงินเดือนของพนักงานที่ TEI ต้องมีเพื่อปฏิบัติงาน และขอบเขตงานการให้บริการ ซึ่งมีอัตราค่าบริการคงที่ในทุกเดือนอาจไม่สะท้อนต้นทุนการให้บริการที่แท้จริงของบริษัทฯ ในส่วนของการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงานและปริมาณงานในแต่ละช่วงเวลา</p> <p>ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2559 มีมติพิจารณาและอนุมัติการปรับเปลี่ยนการคิดอัตราค่าบริการบริหารสำนักงาน โดยคำนวณจากอัตราเงินเดือนซึ่งบางส่วนเป็นรายชั่วโมงของพนักงานของบริษัทฯ ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่ในการให้บริการคุณด้วยจำนวนชั่วโมงการทำงานของพนักงานนั้นๆ (“ต้นทุนการให้บริการ”) และบริษัทฯ จะบวกค่าโง่งส่วนเพิ่มอีกร้อยละ 20 จากต้นทุนการให้บริการ ซึ่งเป็นการคิดอัตราค่าบริการที่เหมาะสมเนื่องจากอัตราค่าบริการดังกล่าวจะผันแปรไปตามปริมาณงานและเงินเดือนของพนักงานที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี ดังนั้น การปรับเปลี่ยนหลักการคำนวณค่าบริการบริหารสำนักงานในครั้งนี้จึงมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ</p>

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
			จำนวนชั่วโมงการทำงานของพนักงานนั้นๆ (“ต้นทุนการให้บริการ”) และบริษัทฯ จะบวกกำไรส่วนเพิ่มอีกร้อยละ 20 จากต้นทุนการให้บริการ โดยอัตราค่าบริการใหม่นี้จะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2559 เป็นต้นไป	

1.14 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับ OSCAR มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
<u>ค่าใช้จ่ายท่องเที่ยวของบริษัทฯ</u> ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เจ้าหน้าที่อื่น	0.15 0.15	- -	OSCAR ทดรองจ่ายค่าท่องเที่ยว ที่จัดขึ้นประจำปีให้แก่พนักงานของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย ค่าที่พัก ค่าเดินทาง ค่าอาหาร ค่าจัดกิจกรรมอื่นๆ จำนวนรวมทั้งสิ้น 146,968 บาท	การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บตามจริง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ควรชำระเงินคืนให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องโดยทันทีเมื่อได้รับแจ้งเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายนี้ ทั้งนี้ หากเกิดรายการเช่นนี้อีกในอนาคต บริษัทฯ ควรเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายนี้โดยตรง
<u>ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด</u> ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	0.01	OSCAR ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดในการทำกิจกรรมเพื่อสังคม รวมจำนวน 13,281 บาท	การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บตามจริง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ควรชำระเงินคืนให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องโดยทันทีเมื่อได้รับแจ้งเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายนี้ ทั้งนี้ หากเกิดรายการเช่นนี้อีกในอนาคต บริษัทฯ ควรเป็น

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
<u>ค่าเช่าห้องชุด</u> ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินมัดจำ	- 2,420 บาท 4,000 บาท	0.06 - 8,000 บาท	<p>ในปี 2557 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าห้องชุดในอาคารโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า เพื่อเป็นสถานที่เก็บเอกสารของบริษัทฯ โดยมีระยะเวลาการเช่า 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2559 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 2,420 บาท ซึ่งราคาเช่าห้องชุดเป็นไปตามราคาตลาดและเทียบเคียงกับราคาเช่าห้องชุดในบริเวณใกล้เคียง ทั้งนี้ ในปี 2557 บริษัทฯ ได้วางเงินประกันการเช่าห้องชุดจำนวน 4,000 บาท</p> <p>ในเดือนมกราคม 2558 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าห้องชุดในอาคารโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้าอีกจำนวน 1 ห้อง โดยมีระยะเวลาการเช่า 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2559 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 2,530 บาท ซึ่งราคาเช่าห้องชุดเป็นไปตามราคาตลาดและเทียบเคียงกับราคาเช่าห้องชุดในบริเวณใกล้เคียง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้วางเงินประกันการเช่าห้องชุดจำนวน 4,000 บาท</p>	ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายนี้โดยตรง การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ เพื่อใช้ห้องชุดเป็นสถานที่เก็บเอกสาร และสามารถเทียบเคียงกับราคาเช่าห้องชุดในบริเวณใกล้เคียง ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล
<u>ค่าเช่ารถยนต์</u> ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เจ้าหนี้การค้า	- -	0.60 -	<p>บริษัทฯ เช่ารถยนต์จาก OSCAR ยี่ห้อ BMW รุ่น Series 5 เพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยเป็นรถยนต์สำหรับผู้บริหาร มีอัตราค่าเช่าจำนวน 50,000 บาทต่อเดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าต่อเดือนดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับราคาตลาดสำหรับรถยนต์ยี่ห้อและรุ่นเดียวกัน</p>	การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ และราคาเช่ารถยนต์จาก OSCAR เป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาตลาดสำหรับรถยนต์ยี่ห้อและรุ่นเดียวกัน ดังนั้น การทำรายการนี้จึงสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ให้บริการบริหารสำนักงาน รายได้จากการให้บริการ ลูกหนี้อื่น	- -	1.50 -	<p>บริษัทฯ ให้บริการบริหารสำนักงานแก่ OSCAR ได้แก่ งานบัญชีและการเงิน กฎหมาย งานบุคคล และเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยในปี 2558 บริษัทฯ คิดอัตราค่าบริการจำนวน 145,000 บาทต่อเดือน ซึ่งอ้างอิงจากอัตราเงินเดือนของพนักงานที่ OSCAR ต้องมีเพื่อปฏิบัติงาน และขอบเขตงานการให้บริการ ซึ่งมีอัตราค่าบริการคงที่ในทุกเดือนอาจไม่สะท้อนต้นทุนการให้บริการที่แท้จริงของบริษัทฯ ในส่วนของการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงานและปริมาณงานในแต่ละช่วงเวลา</p> <p>ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2559 มีมติพิจารณาและอนุมัติการปรับเปลี่ยนการคิดอัตราค่าบริการบริหารสำนักงาน โดยคำนวณจากอัตราเงินเดือนซึ่งป็นส่วนเป็นรายชั่วโมงของพนักงานของบริษัทฯ ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่ในการให้บริการคูณด้วยจำนวนชั่วโมงการทำงานของพนักงานนั้นๆ (“ต้นทุนการให้บริการ”) และบริษัทฯ จะบวกกำไรส่วนเพิ่มอีกร้อยละ 20 จากต้นทุนการให้บริการ ซึ่งเป็นการคิดอัตราค่าบริการที่เหมาะสมเนื่องจากอัตราค่าบริการดังกล่าวจะผันแปรไปตามปริมาณงานและเงินเดือนของพนักงานที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี ดังนั้น การปรับเปลี่ยนหลักการคำนวณค่าบริการบริหารสำนักงานในครั้งนี้จึงมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ</p> <p>ในปี 2559 ผู้บริหารของบริษัทฯ ได้ทบทวนการคิดค่าบริการบริหารสำนักงานแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าหลักการคิดค่าบริการบริหารสำนักงานในรูปแบบเดิมคืออ้างอิงจากเงินเดือนพนักงานของบริษัทฯ ที่เข้าปฏิบัติงาน และขอบเขตงานการให้บริการ ซึ่งเป็นอัตราค่าบริการที่มีลักษณะเท่ากันทุกเดือนอาจไม่สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงานที่เข้าไปปฏิบัติงานและปริมาณงานในแต่ละช่วงเวลา ด้วยเหตุนี้ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2559 บริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยนหลักการคิดอัตราค่าบริการบริหารสำนักงานแก่ OSCAR ใหม่ให้เหมาะสมมากยิ่งขึ้น โดยคำนวณจากอัตราเงินเดือนซึ่งป็นส่วนเป็นรายชั่วโมงของพนักงาน</p>	<p>การทำรายการดังกล่าวเป็นการให้บริการบริหารสำนักงานแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องที่มีการคิดค่าบริการอ้างอิงจากอัตราเงินเดือนของพนักงานที่ OSCAR ต้องมีเพื่อปฏิบัติงาน และขอบเขตงานการให้บริการ ซึ่งมีอัตราค่าบริการคงที่ในทุกเดือนอาจไม่สะท้อนต้นทุนการให้บริการที่แท้จริงของบริษัทฯ ในส่วนของการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงานและปริมาณงานในแต่ละช่วงเวลา</p> <p>ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2559 มีมติพิจารณาและอนุมัติการปรับเปลี่ยนการคิดอัตราค่าบริการบริหารสำนักงาน โดยคำนวณจากอัตราเงินเดือนซึ่งป็นส่วนเป็นรายชั่วโมงของพนักงานของบริษัทฯ ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่ในการให้บริการคูณด้วยจำนวนชั่วโมงการทำงานของพนักงานนั้นๆ (“ต้นทุนการให้บริการ”) และบริษัทฯ จะบวกกำไรส่วนเพิ่มอีกร้อยละ 20 จากต้นทุนการให้บริการ ซึ่งเป็นการคิดอัตราค่าบริการที่เหมาะสมเนื่องจากอัตราค่าบริการดังกล่าวจะผันแปรไปตามปริมาณงานและเงินเดือนของพนักงานที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี ดังนั้น การปรับเปลี่ยนหลักการคำนวณค่าบริการบริหารสำนักงานในครั้งนี้จึงมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ</p>

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
			ของบริษัทฯ ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่ในการให้บริการลูกค้าด้วยจำนวนชั่วโมงการทำงานของพนักงานนั้นๆ ("ต้นทุนการให้บริการ") และบริษัทฯ จะบวกกำไรส่วนเพิ่มอีกร้อยละ 20 จากต้นทุนการให้บริการ โดยอัตราค่าบริการใหม่นี้จะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2559 เป็นต้นไป	

1.15 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับ ODD มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ให้บริการบริหารสำนักงาน รายได้จากการให้บริการ ลูกหนี้อื่น	- -	0.18 -	บริษัทฯ ให้บริการบริหารสำนักงานแก่ ODD ได้แก่ งานบัญชีและการเงิน กฎหมาย งานบุคคล และเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยมีอัตราค่าบริการจำนวน 16,000 บาทต่อเดือน ซึ่งอ้างอิงจากอัตราเงินเดือนของพนักงานที่ ODD ต้องมีเพื่อปฏิบัติงาน และขอบเขตงานการให้บริการ และบวกอัตรากำไรส่วนเพิ่มร้อยละ 20 ทั้งนี้ ในปี 2558 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2559 บริษัทฯ ได้ให้บริการบริหารสำนักงานแก่ ODD โดยมีอัตราค่าบริการคงที่จำนวน 16,000 บาทต่อเดือน ในปี 2559 ผู้บริหารของบริษัทฯ ได้ทบทวนการคิดค่าบริการบริหารสำนักงานแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง และ	การทำรายการดังกล่าวเป็นการให้บริการบริหารสำนักงานแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องที่มีการคิดค่าบริการอ้างอิงจากอัตราเงินเดือนของพนักงานที่ ODD ต้องมีเพื่อปฏิบัติงาน และขอบเขตงานการให้บริการ ซึ่งมีอัตราค่าบริการคงที่ในทุกเดือนอาจไม่สะท้อนต้นทุนการให้บริการที่แท้จริงของบริษัทฯ ในส่วนของการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงานและปริมาณงานในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2559 มีมติพิจารณาและอนุมัติการปรับเปลี่ยนการคิดอัตราค่าบริการบริหารสำนักงาน

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
			เห็นว่าหลักการคิดค่าบริการบริหารสำนักงานในรูปแบบเดิมคืออ้างอิงจากเงินเดือนพนักงานของบริษัทฯ ที่เข้าปฏิบัติงาน และขอบเขตงานการให้บริการ ซึ่งเป็นอัตราค่าบริการที่มีลักษณะเท่ากันทุกเดือนอาจไม่สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงานที่เข้าไปปฏิบัติงานและปริมาณงานในแต่ละช่วงเวลา ด้วยเหตุนี้ ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2559 บริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยนหลักการคิดอัตราค่าบริการบริหารสำนักงานแก่ ODD ใหม่ให้เหมาะสมมากยิ่งขึ้น โดยคำนวณจากอัตราเงินเดือนซึ่งบางส่วนเป็นรายชั่วโมงของพนักงานของบริษัทฯ ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่ในการให้บริการคุณด้วยจำนวนชั่วโมงการทำงานของพนักงานนั้นๆ (“ต้นทุนการให้บริการ”) และบริษัทฯ จะบวกกำไรส่วนเพิ่มอีกร้อยละ 20 จากต้นทุนการให้บริการ โดยอัตราค่าบริการใหม่นี้จะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2559 เป็นต้นไป	โดยคำนวณจากอัตราเงินเดือนซึ่งบางส่วนเป็นรายชั่วโมงของพนักงานของบริษัทฯ ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่ในการให้บริการคุณด้วยจำนวนชั่วโมงการทำงานของพนักงานนั้นๆ (“ต้นทุนการให้บริการ”) และบริษัทฯ จะบวกกำไรส่วนเพิ่มอีกร้อยละ 20 จากต้นทุนการให้บริการ ซึ่งเป็นการคิดอัตราค่าบริการที่เหมาะสมเนื่องจากอัตราค่าบริการดังกล่าวจะผันแปรไปตามปริมาณงานและเงินเดือนของพนักงานที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี ดังนั้น การปรับเปลี่ยนหลักการคำนวณค่าบริการบริหารสำนักงานในครั้งนี้จึงมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

1.16 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับ ไทยศรีประกันภัย มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ค่าประกัน ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เจ้าหน้าที่อื่น	0.65 0.65	1.20 0.57	บริษัทฯ ได้ชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับกรมธรรม์ประกันภัยกับไทยศรีประกันภัย ได้แก่ กรมธรรม์ประกันภัยวิศวกรรมสำหรับโครงการฮอลล์มาร์ค แจ่งวัฒนะ กรมธรรม์ประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินสำหรับโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โครงการ 1 เฟส 1 และ เฟส 2 กรมธรรม์ประกันภัยสุขภาพกลุ่มและอุบัติเหตุสำหรับพนักงาน ทั้งนี้ ราคาค่าเบี้ยประกันที่บริษัทฯ ได้รับเป็นราคาใกล้เคียงกับราคาที่ไทยศรีประกันภัยให้กับลูกค้ารายอื่น	การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ และราคาค่าเบี้ยประกันเป็นราคาใกล้เคียงกับราคาที่ไทยศรีประกันภัยให้กับลูกค้ารายอื่น ดังนั้น การทำรายการนี้จึงสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ

1.17 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับ อมตะ ซิตี้ มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ค่าที่ดิน	19.31	-	ในเดือนพฤศจิกายน 2556 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ อมตะ ซิตี้ โดยที่ดินมีเนื้อที่ทั้งหมด 13.32 ไร่ ราคา 2.90 ล้านบาทต่อไร่ รวมราคาทั้งสิ้น 38.63 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ อำเภอลพบุรี จังหวัดระยอง มีวัตถุประสงค์ในการซื้อเพื่อก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าโครงการที่ 2 โดยการชำระเงินแบ่งออกเป็น 2 งวด ได้แก่ งวดที่ 1 ชำระเงินจำนวน 19.32 ล้านบาท ณ วันที่ลงนามใน	การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ และราคาซื้อที่ดินเป็นราคาที่สามารเทียบเคียงได้กับราคาตลาด ดังนั้น การทำรายการนี้จึงสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
			สัญญาจะซื้อจะขาย และงวดที่ 2 ชำระเงินจำนวน 19.31 ล้านบาท ณ วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2557 ทั้งนี้ ราคาซื้อที่ดินจำนวน 2.90 ล้านบาทต่อไร่ เป็นราคาที่สามารเทียบเคียงได้กับราคาตลาดที่ 2.60-2.90 ล้านบาทต่อไร่ ซึ่งเป็นราคาที่บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมอื่นในบริเวณใกล้เคียง	

1.18 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับ อมตะ วอเตอร์ มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เจ้าหนี้อื่น	0.05 3,895 บาท	0.08 0.01	ในปี 2557 และปี 2558 บริษัทฯ ชำระเงินค่าน้ำและค่าบำรุงรักษามีเตอร์น้ำให้แก่ อมตะ วอเตอร์ สำหรับโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่ยังไม่มีผู้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ จำนวนเงินรวม 53,457 บาท และ 84,982 บาท ตามลำดับ ซึ่งรูปแบบการคิดค่าน้ำที่ อมตะ วอเตอร์ คิดกับบริษัทฯ เป็นรูปแบบเดียวกันกับที่ อมตะ วอเตอร์ คิดกับบุคคลอื่นที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกัน	การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ และการคิดค่าสาธารณูปโภคเป็นรูปแบบเดียวกันกับที่ อมตะ วอเตอร์ คิดกับบุคคลอื่นที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกัน ดังนั้น การทำรายการนี้จึงสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ

1.19 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับ อมตะ ฟาซิลิตี้ มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ค่าส่วนกลางในนิคมอมตะ ซิตี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.41	0.40	ในปี 2557 และปี 2558 บริษัทฯ ชำระเงินค่าส่วนกลางและค่าบำรุงรักษาสำหรับพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ จำนวนเงินรวม 411,404 บาท และ 401,588 บาท ตามลำดับ ซึ่งรูปแบบการคิดค่าส่วนกลางที่ อมตะ ฟาซิลิตี้ คิดกับบริษัทฯ เป็นรูปแบบเดียวกันกับที่ อมตะ ฟาซิลิตี้ คิดกับบุคคลอื่นที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกัน	การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ และการคิดค่าส่วนกลางเป็นรูปแบบเดียวกันกับที่ อมตะ ฟาซิลิตี้ คิดกับบุคคลอื่นที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกัน ดังนั้น การทำรายการนี้จึงสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ

1.20 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับ TEEL มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ทดรองจ่ายใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ลูกหนี้อื่น	-	0.35	บริษัทฯ ได้ทดรองจ่ายค่าเดินทาง ค่าที่พัก และค่ารับรองต่างๆ ให้แก่ผู้บริหารจาก TEEL จำนวน 346,500 บาท ซึ่งบริษัทฯ ได้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวกับ TEEL ตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง	การทดรองจ่ายของบริษัทฯ เป็นรายการที่เกิดขึ้นเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม เมื่อเกิดรายการทดรองจ่ายเช่นนี้ในอนาคต บริษัทฯ ควรเร่งดำเนินการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายนี้โดยทันที ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวจึงสมเหตุสมผล
ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เจ้าหนี้อื่น	- - -	4,034 บาท - -	TEEL ได้ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายในการจัดทำสื่อให้แก่พนักงานของบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุมประจำปีของบริษัทในกลุ่ม TEE จำนวน 4,034 บาท ซึ่ง TEEL ได้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวกับบริษัทฯ ตามค่าใช้จ่ายที่	การทำรายการดังกล่าวเกิดขึ้นเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม เมื่อเกิดรายการทดรองจ่ายเช่นนี้ในอนาคต บริษัทฯ ควรรีบดำเนินการชำระเงินค่าใช้จ่ายนี้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
			เกิดขึ้นจริง	โดยทันที ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวจึงสมเหตุสมผล
เงินกู้ยืม				
เงินกู้ยืมต้นงวด	249.98	283.52	ในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจาก TEEL จำนวนรวม 262.93 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจของบริษัทฯ และได้ชำระคืนเงินกู้บางส่วนจำนวน 232.37 ล้านบาท โดยการกู้ยืมเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อบริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพียงพอ	การทำรายการดังกล่าวเกิดขึ้นเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนและเป็นการเสริมสภาพคล่องซึ่งเป็นประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ได้รับใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยการกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์ จึงเห็นว่ามีผลสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	262.93	84.22		
ลดลงระหว่างงวด	(232.37)	(309.57)		
ผลต่างอัตราแลกเปลี่ยน	2.98	(0.53)		
เงินกู้ยืมปลายงวด	283.52	57.64		
ดอกเบี้ยจ่าย	16.97	6.88		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	11.33	3.27	ในปี 2558 บริษัทฯ ได้กู้เงินเพิ่มจาก TEEL จำนวน 84.22 ล้านบาท โดยการกู้ยืมเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อบริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพียงพอ อีกทั้ง บริษัทฯ ชำระคืนเงินกู้บางส่วนจำนวน 309.57 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมคงเหลือจำนวน 57.64 ล้านบาท	

1.21 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับ TEED มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ขายห้องชุด รายได้จากการขาย	49.39	-	บริษัทฯ ขายห้องชุดจำนวน 3 ยูนิตของโครงการชีวาทัย ราชปรารภ ให้แก่ TEED ซึ่งห้องชุดทั้ง 3 ยูนิตเป็นห้องชุดขนาด 300.88 ตารางเมตร 144.67 ตารางเมตร และ 144.78 ตารางเมตร ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 93,000 บาท รวมมูลค่าการขายทั้งสิ้น 49.39 ล้านบาท ราคาขายต่อตารางเมตรเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาตลาดซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับราคาขายให้แก่บุคคลภายนอก และเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาประเมินที่ตารางเมตรละ 93,608 บาท ซึ่งเป็นราคาประเมินสินทรัพย์เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2557 โดยบริษัท ยูเค แวลูเอชั่น แอนด์ เอเจนซี่ จำกัด (ผู้ประเมินหลักคือ นางอุดมศรี นาทีกาญจนลาภ) ด้วยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Market Comparison) ทั้งนี้ การทำธุรกรรมทางการค้ำนี้เป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ โดยมีการกำหนดราคาขายและเงื่อนไขทางการค้าเช่นเดียวกับลูกค้ารายอื่นๆ	การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้น กรรมการ หรือผู้บริหารมีสิทธิซื้อห้องชุดจากโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยได้ ทั้งนี้ ราคาขายห้องชุดเป็นราคาใกล้เคียงกับราคาตลาดซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับราคาขายให้แก่บุคคลภายนอก และเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ดังนั้น การทำรายการนี้จึงมีความสมเหตุสมผล
ทดรองจ่ายค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ลูกหนี้อื่น	0.96	1.67	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (“ผู้สอบบัญชี”) เป็นผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 1 มิถุนายน ถึง 31 พฤษภาคมของทุกปี (รอบปีบัญชีของกลุ่มบริษัท TEE ในประเทศสิงคโปร์) เนื่องจากกลุ่มบริษัท TEE ในประเทศสิงคโปร์ต้องจัดทำงบการเงิน	การทดรองจ่ายของบริษัทฯ เป็นรายการที่เกิดขึ้นเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ อย่างไรก็ดี เมื่อเกิดรายการทดรองจ่ายเช่นนี้ในอนาคต บริษัทฯ ควรเร่งดำเนินการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายนี้โดยทันที ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวจึง

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
			<p>รวม จึงว่าจ้างผู้สอบบัญชีเพื่อตรวจสอบบัญชีส่วนของ บริษัทฯ ซึ่งค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง TEED เป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด</p> <p>ในปี 2557 บริษัทฯ ได้ทดรองจ่ายค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจำนวน 0.96 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าว TEED ได้ชำระเงินคืนค่าใช้จ่ายนี้ แก่บริษัทฯ เรียบร้อยแล้ว</p> <p>ในปี 2558 บริษัทฯ ได้ทดรองจ่ายค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจำนวน 1.67 ล้านบาท</p>	สมเหตุสมผล
<u>ทดรองจ่ายค่าเดินทาง</u> <u>ค่าใช้จ่ายในการบริหาร</u> <u>เจ้าหนี้อื่น</u>	-	0.26	TEED ทดรองจ่ายค่าเดินทางไปต่างประเทศของ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และค่าใช้จ่าย เบ็ดเตล็ดอื่นๆ จำนวน 260,701 บาท	การทดรองจ่ายของบริษัทฯ เป็นรายการที่เกิดขึ้นเพื่อ ความคล่องตัวในการดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ อย่างไรก็ดีตาม เมื่อเกิดรายการทดรองจ่ายเช่นนี้ใน อนาคต บริษัทฯ ควรเร่งดำเนินการชำระเงินคืนโดย ทันที ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวจึงสมเหตุสมผล
	-	0.29		
<u>เงินกู้ยืม</u> <u>เงินกู้ยืมต้นงวด</u> <u>เพิ่มขึ้นระหว่างงวด</u> <u>ลดลงระหว่างงวด</u> <u>ผลต่างอัตราแลกเปลี่ยน</u> <u>เงินกู้ยืมปลายงวด</u>	28.57	28.57	<p>บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมเงินจาก TEED ยอดยกมาจากปี 2556 จำนวนรวม 28.57 ล้านบาท จุดประสงค์ของการ กู้ยืมเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจของบริษัทฯ โดยการกู้ยืมเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ซึ่งใกล้เคียง กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ ไม่มี หลักทรัพย์ค้ำประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อบริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพียงพอ</p>	<p>การทำรายการดังกล่าวเกิดขึ้นเพื่อเป็นเงินทุน หมุนเวียนและเป็นการเสริมสภาพคล่องซึ่งเป็น ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยอัตรา ดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ได้รับใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยการ กู้เงินจากธนาคารพาณิชย์ จึงเห็นว่ามีความ สมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ</p>

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ดอกเบี้ยจ่าย	2.00	2.00	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินกู้คงเหลือ จำนวน 28.57 ล้านบาท	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	3.28	5.25		

1.22 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับ TEER มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น			ในปี 2556 บริษัทฯ ให้เงินกู้ยืมแก่ TEER จำนวน 35.28 ล้านบาท โดยการกู้ยืมเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืน เมื่อทวงถาม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับชำระคืนเงินกู้ทั้ง จำนวนในเดือนพฤษภาคม 2557 แล้ว	การทำรายการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องไม่เกิดขึ้นอีกในอนาคต
เงินให้กู้ยืมต้นงวด	35.28	-		
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	-	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีดอกเบี้ยค้างรับ จำนวน 1.00 ล้านบาท	
ลดลงระหว่างงวด	(35.28)	-		
ผลต่างอัตราแลกเปลี่ยน	-	-		
เงินให้กู้ยืมปลายงวด	-	-		
ดอกเบี้ยรับ	0.43	-		
ดอกเบี้ยค้างรับ	1.00	1.00		

2. รายการระหว่างกันกับบริษัท ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต จำกัด (“CTIC”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย สำหรับงวดบัญชีปี 2557 และงวดบัญชีปี 2558 รายละเอียดดังนี้

2.1 CTIC มีรายการระหว่างกันกับ CTHS มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
เงินทอนจ่ายค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินการ เจ้าหน้าที่อื่น	-	0.12	CTHS ทอนจ่ายค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงาน สำหรับโครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต จำนวน 122,057 บาท ซึ่ง CTHS ได้เรียกเก็บค่าใช้จ่าย ดังกล่าวตามที่เกิดขึ้นจริง	การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพื่อ สนับสนุนธุรกิจของ CTIC สำหรับการขายห้องชุด โครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น จากการทำรายการนี้ CTHS ได้เรียกเก็บกับ CTIC ตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง ดังนั้น การทำรายการนี้ จึงสมเหตุสมผล

2.2 CTIC มีรายการระหว่างกันกับชาติชีวะะ มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
เงินกู้ยืม เงินกู้ยืมต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด ลดลงระหว่างงวด เงินกู้ยืมปลายงวด ดอกเบี้ยจ่าย ดอกเบี้ยค้างจ่าย	- 21.42 - - 21.42 0.94 0.94	21.42 - - 21.42 1.50 2.44	ในระหว่างปี 2557 CTIC ได้กู้ยืมเงินจากชาติชีวะะ จำนวน 21.42 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน สำหรับธุรกิจของบริษัท โดยการกู้ยืมเงินมีอัตรา ดอกเบี้ยร้อยละ 7 ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ จากธนาคารพาณิชย์ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมี กำหนดชำระคืนเมื่อบริษัท มีกระแสเงินสดเพียงพอ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 CTIC มียอดเงินกู้ยืม คงเหลือจำนวน 21.42 ล้านบาท	การทำรายการดังกล่าวเกิดขึ้นเพื่อเป็นเงินทุน หมุนเวียนและเป็นการเสริมสภาพคล่องซึ่งเป็น ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของ CTIC โดยอัตรา ดอกเบี้ยที่ CTIC ได้รับใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยการกู้ เงินจากธนาคารพาณิชย์ จึงเห็นว่ามีเหตุผลสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ CTIC

2.3 CTIC มีรายการระหว่างกันกับ TEEL มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
เงินกู้ยืม			ในระหว่างปี CTIC ได้กู้ยืมเงินจาก TEEL จำนวน 20.63 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจของบริษัท โดยการกู้ยืมเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อบริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพียงพอ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 CTIC มียอดเงินกู้ยืมคงเหลือจำนวน 18.45 ล้านบาท	การทำรายการดังกล่าวเกิดขึ้นเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนและเป็นการเสริมสภาพคล่องซึ่งเป็นประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของ CTIC โดยอัตราดอกเบี้ยที่ CTIC ได้รับใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยการกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์ จึงเห็นว่ามีผลสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ CTIC
เงินกู้ยืมต้นงวด	-	20.04		
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	20.63	-		
ลดลงระหว่างงวด	-	(2.13)		
ผลต่างอัตราแลกเปลี่ยน	(0.59)	0.54		
เงินกู้ยืมปลายงวด	20.04	18.45		
ดอกเบี้ยจ่าย	0.91	1.29		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	0.91	2.23		

2.4 CTIC มีรายการระหว่างกันกับ TEED มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ทดลองจ่ายค่าตอบแทนบัญชีลูกหนี้อื่น	0.30	0.70	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (“ผู้สอบบัญชี”) เป็นผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับรอบปี 1 มิถุนายน 2556 ถึง 31 พฤษภาคม 2557 (รอบปีบัญชีของกลุ่มบริษัทในประเทศสิงคโปร์) เนื่องจากกลุ่มบริษัทในประเทศสิงคโปร์ต้องจัดทำงบการเงินรวม จึงว่าจ้างผู้สอบบัญชีเพื่อตรวจสอบบัญชีส่วนของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้ทดลองจ่ายค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีในส่วนนี้จำนวน 700,000 บาท ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าว TEEL จะ	การทดลองจ่ายของบริษัทฯ เป็นรายการที่เกิดขึ้นเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินการของกลุ่มบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม เมื่อเกิดรายการทดลองจ่ายเช่นนี้ในอนาคต บริษัทฯ ควรเร่งดำเนินการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายนี้โดยทันที ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวจึงสมเหตุสมผล

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
			เป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด	

2.5 CTIC มีรายการระหว่างกันกับ ไทยศรีประกันภัย มีรายละเอียดดังนี้

ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	ม.ค. - ธ.ค. 2557	ม.ค. - ธ.ค. 2558		
ค่าประกัน ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เจ้าหน้าที่อื่น	0.60 -	0.49 0.19	CTIC ได้ชำระค่าเบี้ยประกันภัยกับไทยศรีประกันภัย ได้แก่ กรมธรรม์ประกันภัยวิศวกรรม สำหรับโครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต กรมธรรม์ประกันภัยสำหรับสำนักงานขายโครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สินสำหรับโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน ทั้งนี้ ราคาเบี้ยประกันที่ CTIC ได้รับเป็นราคาใกล้เคียงกับราคาที่ไทยศรีประกันภัยให้กับลูกค้ารายอื่น	การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจของ CTIC และราคาเบี้ยประกันเป็นราคาใกล้เคียงกับราคาที่ไทยศรีประกันภัยให้กับลูกค้ารายอื่น ดังนั้น การทำรายการนี้จึงสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ CTIC

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 และที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2559 ได้พิจารณาข้อมูลรายการระหว่างกันของบริษัทฯ ในรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบกับสอบถามข้อมูลต่างๆ จากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ รวมทั้งสอบทานข้อมูลตามที่ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วเห็นว่า รายการระหว่างกันของบริษัทฯ ในรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 แบ่งการทำรายการออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่

1. รายการธุรกิจปกติ ได้แก่ การขายห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม ที่บริษัทฯ กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบธุรกิจ ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็น สมเหตุสมผล และไม่ทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์แต่อย่างใด โดยราคาขายห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทฯ กำหนดเป็นราคาใกล้เคียงกับราคาตลาดซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับราคาขายให้แก่บุคคลภายนอก และเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
2. รายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ได้แก่ การเช่าพื้นที่สำนักงาน การซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ การเช่ารถยนต์ การชำระค่าสาธารณูปโภคและค่าส่วนกลาง เป็นต้น ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และไม่ทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์แต่อย่างใด
3. รายการอื่นๆ นอกเหนือจากรายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ได้แก่ การให้บริการบริหารจัดการ การรับความช่วยเหลือทางการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าว และมีความเห็นว่าเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามความจำเป็นและสมเหตุสมผล และไม่ทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์แต่อย่างใด ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน และมีความเห็นว่ารายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องจะไม่เกิดขึ้นอีกในอนาคต

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2558 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 ได้มีมติกำหนดนโยบายและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อให้การทำรายการเป็นไปอย่างโปร่งใสและเป็นการรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้บริหารหรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่สามารถเข้าร่วมในการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวได้ ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ จะจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม เพื่อพิจารณาและให้ความเห็นในการทำรายการและความสมเหตุสมผลของรายการนั้นๆ ทั้งนี้ การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป และการทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ให้มีหลักการดังนี้

การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

การทำรายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ได้แก่ การขายอสังหาริมทรัพย์ (เช่น ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม) การเช่าพื้นที่สำนักงาน การชำระค่าสาธารณูปโภคและค่าส่วนกลาง เป็น

ต้น จะต้องมียกเลิกกลางทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าและราคาที่เป็นธรรม สามารถเทียบเคียงได้กับการทำรายการระหว่างบริษัท กับบุคคลทั่วไป หรือการทำรายการระหว่างบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบุคคลทั่วไป หรือการทำรายการในลักษณะเดียวกับของผู้ประกอบการอื่นในธุรกิจ โดยได้อนุมัติในหลักการให้ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำธุรกรรมดังกล่าวได้ หากธุรกรรมนั้นมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกันด้วย อำนาจต่อรองที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ สามารถดำเนินการได้ตามปกติภายใต้หลักการที่ทางคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติ และจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมดังกล่าวที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ผ่านมา เพื่อรายงานในที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส ทั้งนี้ บริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวข้องกัน

การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป บริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมด้านราคาของรายการนั้นๆ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระ ผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือผู้ตรวจสอบบัญชีเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบใช้ประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และหากหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปีของบริษัทฯ (แบบ 56-2) ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นโยบายหรือแนวโหม้การทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันจากการประกอบธุรกิจปกติและสนับสนุนธุรกิจปกติที่จะเกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคตได้แก่ การเช่าพื้นที่สำนักงาน การให้บริการบริหารจัดการ การชำระค่าสาธารณูปโภคและค่าส่วนกลาง การเช่ารถยนต์ การเช่าห้องชุด การชำระค่าประกันภัย การรับความช่วยเหลือทางการเงินกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวจะเป็นไปตามลักษณะธุรกิจการค้าโดยทั่วไป มีเงื่อนไขการค้าปกติและสามารถอ้างอิงได้กับเงื่อนไขทางธุรกิจประเภทเดียวกันกับที่บริษัทฯ ทำกับบุคคลภายนอก เช่น

- การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง จะเป็นไปตามราคาและเงื่อนไขทางการค้าเช่นเดียวกับที่บริษัทฯ ให้แก่ลูกค้ารายอื่น รวมถึงสิทธิในการได้รับส่วนลดจะเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ
- การกู้ยืมเงินจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ได้รับจะเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์

- การให้บริการบริหารจัดการสำนักงานแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง คิดอัตราค่าบริการบริหารสำนักงานจากอัตราเงินเดือนซึ่งบางส่วนเป็นรายชั่วโมงของพนักงานของบริษัทฯ ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่ในการให้บริการคุณด้วยจำนวนชั่วโมงการทำงานของพนักงานนั้นๆ (“ต้นทุนการให้บริการ”) และบริษัทฯ จะบวกกำไรส่วนเพิ่มอีกร้อยละ 20 จากต้นทุนการให้บริการ
- การเข้าทำรายการอื่นๆ ซึ่งมีราคาหรือค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขทางการค้าที่สามารถเทียบเคียงได้กับราคาตลาด

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ จะสอบทานและให้ความเห็นต่อรายการระหว่างกันที่เป็นรายการธุรกิจปกติหรือสนับสนุนธุรกิจปกติเป็นรายไตรมาส อย่างไรก็ตาม การทำรายการที่ไม่ได้เป็นไปตามธุรกิจปกติที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทฯ จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบเข้ามาสอบทานความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการนั้นก่อนการเข้าทำรายการระหว่างกันทุกครั้ง

หากบริษัทฯ ประสงค์ที่จะเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งในอนาคต บริษัทฯ จะปฏิบัติตามนโยบายและขั้นตอนที่ได้กล่าวไว้อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมด้านราคาของรายการนั้นๆ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะดำเนินการให้มีบุคคลผู้มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้ประเมินราคาอิสระ ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้ตรวจสอบบัญชีเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษจะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี นอกจากนี้ บริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปีของบริษัทฯ (แบบ 56-2) ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

ชื่อผู้สอบบัญชี

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555	พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ทะเบียนเลขที่ 4521	บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด
บริษัทฯ	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556	พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ทะเบียนเลขที่ 4521	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557	พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ทะเบียนเลขที่ 4521	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558	พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ทะเบียนเลขที่ 4521	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม							
	1 มกราคม 2556		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 ธันวาคม 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	59.44	4.96	98.23	8.18	108.89	5.32	73.58	3.12
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10.87	0.91	4.92	0.41	4.33	0.21	9.86	0.42
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.71	0.06	0.13	0.01	1.28	0.06	0.00	0.00
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	704.45	58.76	763.86	63.59	1,489.12	72.70	1,841.03	78.18
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	72.00	5.99	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	0.00	0.00	0.00	0.00	80.90	3.95	35.26	1.50
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47.45	2.01
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.82	0.15	7.15	0.60	6.26	0.31	9.98	0.42
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	777.29	64.84	946.30	78.78	1,690.78	82.55	2,017.15	85.65
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินลงทุนในการร่วมค้า	76.44	6.38	78.00	6.49	34.71	1.69	34.51	1.47
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	87.03	7.26	168.28	14.01	290.03	14.16	278.73	11.84
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	253.63	21.16	7.19	0.60	14.12	0.69	14.46	0.61
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.18	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	3.93	0.17
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.06	0.01	0.36	0.03	0.78	0.04	0.74	0.03
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.16	0.35	1.11	0.09	17.77	0.87	5.46	0.23
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	421.50	35.16	254.95	21.22	357.40	17.45	337.84	14.35
รวมสินทรัพย์	1,198.79	100.00	1,201.25	100.00	2,048.19	100.00	2,354.98	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	0.00	0.00	0.00	0.00	48.83	2.38	544.35	23.12
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	95.76	7.99	107.40	8.94	121.20	5.92	150.75	6.40
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค่าจ้าง	30.74	2.56	29.05	2.42	23.27	1.14	29.71	1.26
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22.04	1.84	164.84	13.72	495.28	24.18	320.42	13.61
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	41.00	3.42	117.30	9.76	48.96	2.39	47.37	2.01
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	0.00	58.30	4.85	28.57	1.39	28.57	1.21
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1.38	0.12	1.04	0.09	7.57	0.37	4.31	0.18
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	22.10	1.84	56.56	4.71	106.14	5.18	86.32	3.67
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.20	0.27	1.07	0.09	3.11	0.15	2.68	0.11
รวมหนี้สินหมุนเวียน	216.23	18.04	535.59	44.59	882.93	43.11	1,214.48	51.57

74	งบการเงินรวม							
	1 มกราคม 2556		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 ธันวาคม 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	567.33	47.33	89.59	7.46	384.58	18.78	393.95	16.73
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	166.71	13.91	259.92	21.64	422.78	20.64	57.64	2.45
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.53	0.13	0.30	0.03	0.90	0.04	1.66	0.07
ประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการ	0.00	0.00	2.81	0.23	0.00	0.00	0.00	0.00
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.00	0.00	0.33	0.03	1.09	0.05	0.12	0.005
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.23	0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	735.80	61.38	352.95	29.38	809.34	39.51	453.37	19.25
รวมหนี้สิน	952.03	79.42	888.54	73.97	1,692.27	82.62	1,667.85	70.82
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	200.00	16.68	240.00	19.98	240.00	11.72	905.00	38.43
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	200.00	16.68	240.00	19.98	240.00	11.72	488.00	20.72
กำไรสะสม	46.76	3.90	72.70	6.05	115.92	5.66	199.13	8.46
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	246.76	20.58	312.70	26.03	355.92	17.38	687.13	29.18
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,198.79	100.00	1,201.25	100.00	2,048.19	100.00	2,354.98	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ¹

	งบการเงินรวม							
	ปี 2555 ²		ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	349.18	77.56	647.57	98.02	413.29	91.88	1,401.58	98.02
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการดำเนินงานธุรกิจตามปกติ	349.18	77.56	647.57	98.02	310.13	75.04	1,401.58	98.02
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่	0.00	0.00	0.00	0.00	103.16	24.96	0.00	0.00
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	0.00	0.00	5.45	0.83	14.52	3.23	13.54	0.95
รายได้จากการให้บริการ	95.21	21.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	0.00	0.00	0.00	0.00	4.61	1.02	0.00	0.00
กำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	0.00	0.00	4.02	0.61	0.00	0.00	0.00	0.00
ดอกเบี้ยรับ	0.19	0.04	1.70	0.26	1.16	0.26	0.42	0.03
รายได้อื่น	5.61	1.25	1.93	0.29	16.22	3.61	14.40	1.01
รวมรายได้	450.21	100.00	660.68	100.00	449.81	100.00	1,429.94	100.00
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	205.19	45.58	447.70	67.76	254.26	56.53	1,010.66	70.68
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	0.00	0.00	3.28	0.50	4.88	1.09	10.78	0.75
ต้นทุนจากการให้บริการ	53.26	11.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการขาย	80.34	17.84	75.13	11.37	37.10	8.25	138.68	9.70
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	65.04	14.45	77.48	11.73	68.36	15.20	109.04	7.63
รวมค่าใช้จ่าย	403.83	89.70	603.60	91.36	364.60	81.06	1,269.15	88.76
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	46.37	10.30	57.08	8.64	85.20	18.94	160.78	11.24
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.33	0.07	1.56	0.24	1.70	0.38	(0.20)	(0.01)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	46.70	10.37	58.65	8.88	86.91	19.32	160.59	11.23
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(22.16)	(4.92)	(24.54)	(3.71)	(30.81)	(6.85)	(57.81)	(4.04)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	24.54	5.45	34.11	5.16	56.09	12.47	102.78	7.19
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(4.93)	(1.09)	(8.16)	(1.24)	(12.88)	(2.86)	(19.56)	(1.37)
กำไรสุทธิสำหรับปี	19.61	4.36	25.95	3.93	43.21	9.61	83.22	5.82
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:								
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	19.61	4.36	25.95	3.93	43.21	9.61	83.22	5.82
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน³								
กำไรสุทธิสำหรับปี	0.10		0.13		0.18		0.25	

หมายเหตุ 1. บริษัทฯ ได้จัดทำงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่ปรับปรุงรายการขายห้องชุดให้แก่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และ

รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเปิดเผยในส่วนที่ 2.4.16

2. ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 ได้จัดประเภทบัญชีใหม่โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ

3. จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอ้างอิงจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อประโยชน์เชิงเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		
	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	34.11	56.09	102.78
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้			
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	446.48	253.60	1,009.10
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5.77	13.06	23.42
กำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	(4.02)	0.00	0.00
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1.56)	(1.70)	0.20
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	6.04	0.00	1.99
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยน	7.37	(3.45)	0.35
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	0.00	0.59	0.76
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่าย	0.13	0.00	3.65
โอนกลับประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการ	0.00	(2.81)	0.00
ดอกเบี้ยรับ	(1.70)	(1.16)	(0.42)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	24.26	31.78	57.29
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	516.88	346.01	1,199.12
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น			
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	1.39	(1.23)	(1.10)
- กิจกรรมอื่น	(2.13)	2.69	(5.45)
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.57	(1.15)	1.28
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(278.44)	(356.38)	(1,322.30)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	0.00	(66.07)	45.64
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	0.00	0.00	(30.92)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(7.09)	1.63	(1.93)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.57	(17.40)	(4.21)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น			
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	29.51	(56.76)	(0.05)
- กิจกรรมอื่น	(16.63)	54.97	43.29
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาจ้างจ่าย	(1.69)	(10.23)	6.44
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1.80	3.54	(19.82)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(0.74)	1.99	(0.43)
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน	246.99	(98.40)	(90.43)
จ่ายภาษีเงินได้	(7.09)	(6.01)	(29.18)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	239.90	(104.42)	(119.62)

	งบการเงินรวม		
	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(72.00)	72.00	0.00
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(68.59)	0.00	0.00
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	0.00	(565.24)	0.00
เงินสดรับจากการลงทุนของเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.00	45.00	0.00
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.02	0.00	0.00
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(85.38)	(139.90)	(18.39)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.55	0.30	1.44
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(225.41)	(589.27)	(16.96)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	0.00	48.83	500.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	126.96	(67.71)	(2.13)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	163.06	136.11	(364.61)
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(437.98)	(153.80)	(925.04)
เงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	195.99	779.22	759.55
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	40.00	0.00	248.00
จ่ายดอกเบี้ย	(48.63)	(38.31)	(114.52)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	39.40	704.35	101.26
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	53.89	10.66	(35.32)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	59.44	98.23	108.89
บวก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มา	0.45	0.00	0.00
หัก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่จำหน่าย	(15.55)	0.00	0.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	98.23	108.89	73.58

หมายเหตุ ในปี 2555 บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (Non-Publicly Accountable Entities) ดังนั้น จึงไม่มีการจัดทำงบกระแสเงินสด

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม			
		ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.59	1.77	1.91	1.66
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.31	0.19	0.12	0.06
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด ⁴	เท่า	n/a	0.64	(0.15)	(0.11)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	37.31	100.62	801.15	2,972.93
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	9.65	3.58	0.45	0.12
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ¹	เท่า	1.07	1.30	0.68	1.15
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	335.92	227.24	527.88	313.49
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	5.37	11.63	4.84	11.87
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	67.06	30.96	74.45	30.34
วงจรเงินสด	วัน	278.51	249.86	453.88	283.27
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	41.84	30.94	39.43	27.82
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	10.43	8.74	19.92	11.36
อัตรากำไรอื่น ⁴	ร้อยละ	n/a	0.61 ²	1.02 ³	n/a
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร ⁴	ร้อยละ	n/a	420.25	(122.55)	(74.40)
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	ร้อยละ	4.36	3.93	9.61	5.82
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	7.95	9.28	12.93	15.96
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	1.64	2.16	2.66	3.78
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	23.21	21.80	453.47	667.12
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.38	0.55	0.28	0.65
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.86	2.84	4.75	2.43
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ⁴	เท่า	n/a	11.18	(2.10)	(0.58)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ⁴	เท่า	n/a	0.41	(0.12)	(0.13)
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ ⁴	เท่า	n/a	11.10	1.77	2.17
อัตราการจ่ายเงินปันผล ⁵	ร้อยละ	0.00	0.00	0.00	0.00

หมายเหตุ:

1. สินค้าคงเหลือของบริษัท คือ ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. กำไรอื่นในปี 2556 คือกำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย
3. กำไรอื่นในปี 2557 คือกำไรจากการต่อรองราคาซื้อ
4. ไม่มีการคำนวณอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ในปี 2555 เนื่องจากบริษัท ไม่ได้จัดทำงบกระแสเงินสดในปีดังกล่าว
5. บริษัท ไม่มีการจ่ายเงินปันผลในปี 2555-2558

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจ 2 กลุ่มธุรกิจหลักได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ปัจจุบัน บริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทโครงการคอนโดมิเนียมทั้งประเภทอาคารสูง (High Rise) และอาคารเตี้ย (Low Rise) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งเน้นทำเลที่ตั้งในแนวถนนสายหลัก การคมนาคมสะดวก ใกล้ทางด่วนหรือตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในปัจจุบัน และแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางที่จะเกิดขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงศักยภาพและโอกาสทางธุรกิจจากนักลงทุนหรือผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมขนาดเล็กถึงขนาดกลางที่มีความต้องการสร้างโรงงาน แต่ยังไม่มีความพร้อมที่จะลงทุนในระยะยาว หรือด้วยปัจจัยอื่นๆ บริษัทฯ จึงพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเพื่อตอบสนองความต้องการดังกล่าว ปัจจุบันโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัทฯ ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง

บริษัทฯ มีรายได้รวมในปี 2555-2557 จำนวน 450.21 ล้านบาท 660.68 ล้านบาท และ 449.81 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2555 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ เพียงโครงการเดียว และรับรู้รายได้จากการให้บริการบำบัดน้ำเสียจากบริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเม้นทอล เทคโนโลยี จำกัด ("GETCO") ซึ่งเป็นบริษัทย่อย รายได้ในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มอีกจำนวน 1 โครงการได้แก่ โครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อและรับรู้รายได้ในเดือนกรกฎาคม 2556 โดยบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการชีวทัศน์ ราชปรารภในปี 2556 จำนวน 461.49 ล้านบาท อีกทั้ง บริษัทฯ ยังเริ่มรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories) ในปี 2556 จำนวน 5.45 ล้านบาท รายได้ในปี 2557 ลดลงจากปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ ไม่ได้รับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมโครงการใหม่โดยยังคงทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิมต่อเนื่องจากปีที่แล้วจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวทัศน์ ราชปรารภซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 141.26 ล้านบาท และโครงการชีวทัศน์ ราชปรารภซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 272.04 ล้านบาท บริษัทฯ มีต้นทุนรวมในปี 2555-2557 จำนวน 258.46 ล้านบาท 450.98 ล้านบาท และ 259.14 ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมในปี 2555-2557 จำนวน 185.94 ล้านบาท 202.05 ล้านบาท และ 168.67 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นรวมร้อยละ 41.84 ร้อยละ 30.94 และร้อยละ 39.43 ตามลำดับ ทั้งนี้ จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาข้างต้น บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2555-2557 จำนวน 19.61 ล้านบาท 25.95 ล้านบาท และ 43.21 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.36 ร้อยละ 3.93 และร้อยละ 9.61 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรสุทธิในปี 2557 สูงกว่าปีก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2557 บริษัทฯ ขายห้องชุดโครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ จำนวน 6 ยูนิตให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ ซาติชีวะ และ TEE Development Pte. Ltd. ("TEED") รวมจำนวน 101.23 ล้านบาท โดยห้องชุดดังกล่าวเป็นห้องชุดขนาดใหญ่ มีลักษณะพิเศษเฉพาะและอยู่ชั้นบนสุดของอาคาร (Penthouse) จึงทำให้ราคาขายสูงกว่าราคาขายห้องชุดปกติของโครงการซึ่งบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายห้องชุดดังกล่าวร้อยละ 53.56 จึงทำให้อัตรากำไรสุทธิโดยรวมของปี 2557 สูงขึ้นตาม

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 1,429.94 ล้านบาท ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่มาจากการเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มอีกจำนวน 3 โครงการโดยบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน จำนวน 529.68 ล้านบาท โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ จำนวน 249.04 ล้านบาท และโครงการชีวทัศน์

อินเตอร์เซนจ์ จำนวน 344.02 ล้านบาท และบริษัทฯ ยังคงทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิม ต่อเนื่องจากปีที่แล้วได้แก่ โครงการชีวาทัย งามคำแหง จำนวน 274.09 ล้านบาท และโครงการชีวาทัย ราชปรารภ จำนวน 4.75 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปอีกจำนวน 13.54 ล้านบาท รวมถึงบริษัทฯ มีรายได้อื่นที่สำคัญ ได้แก่ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 3.39 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องจำนวน 4.64 ล้านบาท เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนรวมจำนวน 1,021.44 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 393.68 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.82 และบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 83.22 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.82 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิที่ลดลงจากปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักเนื่องจากบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน สูงถึงร้อยละ 37.79 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน เป็นโครงการที่บริษัทฯ ได้ซื้อสินทรัพย์จากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดิมและนำมาพัฒนาโครงการต่อเพื่อขาย ซึ่ง ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์ โครงการนี้ได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วประมาณร้อยละ 52.33 โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ซื้อมาและนำมาพัฒนาต่อเพื่อขายจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเองตั้งแต่เริ่มแรก อีกทั้ง ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากการส่งเสริมการขายโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหาร เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานจากการปรับฐานเงินเดือนและการเพิ่มจำนวนบุคลากรเพื่อรองรับการขายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์และการเติบโตของธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 1,198.79 ล้านบาท 1,201.25 ล้านบาท 2,048.19 ล้านบาท และ 2,354.98 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์ที่สำคัญประกอบด้วย ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นต้น บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 952.03 ล้านบาท 888.54 ล้านบาท 1,692.27 ล้านบาท และ 1,667.85 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง และบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 246.76 ล้านบาท 312.70 ล้านบาท 355.92 ล้านบาท และ 687.13 ล้านบาท

การปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท

ในเดือนมกราคม 2556 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนใน บริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเม้นทอล เทคโนโลยี จำกัด (“GETCO”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ให้แก่บริษัท ซาติชีวะ จำกัด (“ซาติชีวะ”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และ TEE Resources Pte. Ltd. (“TEER”) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ (TEER เป็นบริษัทย่อยของ TEE International Limited (“TEEL”)) การขายเงินลงทุนดังกล่าวเป็นการปรับโครงสร้างของบริษัทฯ เพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ GETCO มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่จำหน่ายกิจการจำนวน 235.98 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ขายเงินลงทุนของ GETCO ในราคา 240.00 ล้านบาท ราคาขายเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชีจะบันทึกส่วนต่างเป็นกำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อยจำนวน 4.02 ล้านบาท ภายหลังการปรับโครงสร้างบริษัทฯ ในครั้งนี้ ส่งผลให้ GETCO เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น งบการเงินรวมของบริษัทฯ จะไม่ได้รับรวมฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ GETCO สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป

ในเดือนพฤศจิกายน 2556 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โรจันรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 โดยราคาซื้อเป็นมูลค่าทางบัญชีของกิจการซึ่งเท่ากับ 68.59 ล้านบาทและต่อมาเปลี่ยนชื่อบริษัทใหม่เป็นบริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ จำกัด (“CTIC”) การเข้าซื้อหุ้นสามัญในครั้งนี้ส่งผลให้ CTIC เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ดังนั้น งบการเงินรวมของบริษัทฯ ได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ CTIC

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่เข้าซื้อกิจการเป็นต้นไป ทั้งนี้ การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ CTIC ได้วิเคราะห์รายการซื้อกิจการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552) เรื่องการรวมธุรกิจ ได้แสดงว่าการซื้อเงินลงทุนดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นการซื้อสินทรัพย์สุทธิ (Asset Acquisition) ซึ่งบริษัทฯ จะบันทึกมูลค่าการซื้อเงินลงทุนดังกล่าวตามราคาในสัญญาซื้อขายจำนวน 68.59 ล้านบาท

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2555- 2558 แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้	ปี 2555 ¹		ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	349.18	77.56	647.57	98.02	413.29	91.88	1,401.58	98.02
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ	349.18	77.56	647.57	98.02	310.13	75.04	1,401.58	98.02
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่	0.00	0.00	0.00	0.00	103.16	24.96	0.00	0.00
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	0.00	0.00	5.45	0.83	14.52	3.23	13.54	0.95
รายได้จากการให้บริการ	95.21	21.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมรายได้หลัก	444.40	98.71	653.03	98.84	427.82	95.11	1,415.12	98.96
รายได้อื่น ²	5.81	1.29	7.65	1.16	21.99	4.89	14.82	1.04
รวม	450.21	100.00	660.68	100.00	449.81	100.00	1,429.94	100.00

หมายเหตุ 1. ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 ได้จัดประเภทบัญชีใหม่โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ

2. รายได้อื่น ได้แก่ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา รายได้จากการบริหารจัดการกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการยืมเงินมัดจำ รายได้ค่ามิเตอร์ไฟฟ้าจากการขายห้องชุด เป็นต้น

รายได้

รายได้ของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้หลักได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ รายได้จากการให้บริการ และรายได้อื่นได้แก่ กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ กำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ บริษัทฯ มีรายได้รวมในปี 2555-2557 จำนวน 450.21 ล้านบาท 660.68 ล้านบาท และ 449.81 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2555 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการชีวทัศน์ราชปรารภ เพียงโครงการเดียว และรับรู้รายได้จากการให้บริการบำบัดน้ำเสียจาก GETCO ซึ่งเป็นบริษัทย่อย รายได้ในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มอีกจำนวน 1 โครงการได้แก่ โครงการชีวทัศน์ รามคำแหง ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อและรับรู้รายได้ในเดือนกรกฎาคม 2556 โดยบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการชีวทัศน์ รามคำแหงในปี 2556 จำนวน 461.49 ล้านบาท อีกทั้ง บริษัทฯ ยังเริ่มรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories) ในปี 2556 จำนวน 5.45 ล้านบาท รายได้ในปี 2557 ลดลงจากปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ ไม่ได้รับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมโครงการใหม่โดยยังคงทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิมต่อเนื่องจากปีที่แล้วจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวทัศน์ ราชปรารภซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 141.26 ล้านบาท และโครงการชีวทัศน์ รามคำแหงซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 272.04 ล้านบาท

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 1,429.94 ล้านบาท ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่มาจากการเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มอีกจำนวน 3 โครงการ โดยบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน จำนวน 529.68 ล้านบาท โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ จำนวน 249.04 ล้านบาท และโครงการชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต จำนวน 344.02 ล้านบาท และบริษัทฯ ยังคงทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิม

ต่อเนื่องจากปีที่แล้วได้แก่ โครงการชีวาทัย รมคำแหง จำนวน 274.09 ล้านบาท และโครงการชีวาทัย ราชปรารภ จำนวน 4.75 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปอีกจำนวน 13.54 ล้านบาท รวมถึงบริษัท มีรายได้อื่นจากกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 3.39 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัท มีต้นทุนรวมจำนวน 1,021.44 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัท มีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 393.68 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.82 และบริษัท มีกำไรสุทธิจำนวน 83.22 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.82

การวิเคราะห์รายได้ของบริษัท แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ รายได้หลัก และรายได้อื่น มีรายละเอียดดังนี้

1. รายได้หลัก

รายได้หลักของบริษัท ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ และรายได้จากการให้บริการ การวิเคราะห์รายได้แยกตามประเภทมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้จากการขายห้องชุดของโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งบริษัท จะรับรู้รายได้เมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว บริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555-2558 จำนวน 349.18 ล้านบาท 647.57 ล้านบาท 413.29 ล้านบาท และ 1,401.58 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 77.56 ร้อยละ 98.02 ร้อยละ 91.88 และร้อยละ 98.02 ของรายได้รวม ตามลำดับ

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับปี 2555-2558 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการชีวาทัย ราชปรารภ	349.18	100.00	186.08	28.73	141.26	34.18	4.75	0.34
โครงการชีวาทัย รมคำแหง	0.00	0.00	461.49	71.27	272.04	65.82	274.09	19.56
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	529.68	37.79
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	249.04	17.77
โครงการชีวาทัย อินเตอร์เซนต์	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	344.02	24.55
รวม	349.18	100.00	647.57	100.00	413.29	100.00	1,401.58	100.00

ในปี 2555 บริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 349.18 ล้านบาท โดยบริษัท รับรู้รายได้จากการขายห้องชุดของโครงการชีวาทัย ราชปรารภ เพียงโครงการเดียวเท่านั้น ซึ่งโครงการชีวาทัย ราชปรารภเป็นโครงการแรกของบริษัท ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อและรับรู้รายได้ในเดือนกรกฎาคม 2554

ในปี 2556 บริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 647.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 298.39 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 85.45 เนื่องจากบริษัท รับรู้รายได้จากโครงการชีวาทัย ราชปรารภต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมาจำนวน 186.08 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.73 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง บริษัท เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มอีกจำนวน 1 โครงการได้แก่ โครงการชีวาทัย รมคำแหง ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในเดือนกรกฎาคม 2556 โดยบริษัท รับรู้รายได้จากโครงการชีวาทัย รมคำแหงในปี 2556 จำนวน 461.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.27 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 413.29 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 234.28 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 36.18 การลดลงของรายได้เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้รับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมโครงการใหม่โดยยังคงทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิมต่อเนื่องจากปีที่แล้วจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวทัศน์ ราชปรารภซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 141.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.18 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และโครงการชีวทัศน์ งามวงศ์วานซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 272.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.82 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,401.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 988.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 239.12 การเพิ่มขึ้นของรายได้เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มอีกจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในเดือนมีนาคม 2558 รวมถึงโครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ และโครงการชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในเดือนพฤศจิกายน 2558 โดยในปี 2558 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน จำนวน 529.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.79 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ จำนวน 249.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.77 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และโครงการชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต จำนวน 344.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.55 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง บริษัทฯ ยังคงทยอยรับรู้รายได้จากโครงการชีวทัศน์ งามวงศ์วาน ต่อเนื่องจากปีก่อนหน้าจำนวน 274.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.56 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ จำนวน 4.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.34 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการเป็นรายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories) ซึ่งบริษัทฯ จะรับรู้รายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการในปี 2556-2558 จำนวน 5.45 ล้านบาท 14.52 ล้านบาท และ 13.54 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.83 ร้อยละ 3.23 และร้อยละ 0.95 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในปี 2555 บริษัทฯ ไม่มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ เนื่องจากโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการจำนวน 5.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งยังไม่มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการในเดือนมิถุนายน 2556 จากผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปรายแรก โดย ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปจำนวน 4 รายในโครงการ 1 เฟส 1 ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการจำนวน 14.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 9.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 166.24 การเพิ่มขึ้นของรายได้ที่สำคัญมาจากการรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories) เต็มปีจากผู้เช่าจำนวน 3 รายในโครงการ 1 เฟส 1 โดยผู้เช่าจำนวน 1 รายได้ยกเลิกสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปในเดือนกันยายน 2557

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการจำนวน 13.54 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 0.99 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.79 การลดลงของรายได้มีสาเหตุหลักในปี 2558 บริษัทฯ มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปโครงการที่ 1 เฟส 1 ลดลงจากจำนวน 4 รายในปี 2557 เหลือผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพียงจำนวน 3 รายในช่วงเดือนมกราคม-สิงหาคม 2558 และในเดือนกันยายน 2558 บริษัทฯ มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้นอีก 1 รายในโครงการที่ 1 เฟส 2

รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการเป็นรายได้จากการให้บริการบำบัดน้ำเสียของ GETCO ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จนถึงเดือนมกราคม 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการในปี 2555 จำนวน 95.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.15 ของรายได้รวม

ทั้งนี้ ในเดือนมกราคม 2556 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนใน GETCO ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100 ให้แก่ ซาติชีวะ และ TEE Resources Pte. Ltd. ("TEER") การขายเงินลงทุนดังกล่าวส่งผลให้ GETCO เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯ จะไม่มีรายได้จากการให้บริการนี้ ตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นไป

2. รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ กำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ ซึ่งได้แก่ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการยึดเงินค้ำมัดจำ รายได้ค่ามิเตอร์ไฟฟ้าจากการขายห้องชุด เป็นต้น บริษัทฯ มีรายได้อื่นในปี 2555-2558 จำนวน 5.81 ล้านบาท 7.65 ล้านบาท 21.99 ล้านบาท และ 14.82 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.29 ร้อยละ 1.16 ร้อยละ 4.89 และร้อยละ 1.04 ของรายได้รวม ตามลำดับ มีรายละเอียดดังนี้

กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ

ในปี 2557 บริษัท ซีวาทัย อินเตอร์เนชันแนล จำกัด ("CTIC") ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้เข้าซื้อกลุ่มสินทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัยระหว่างก่อสร้างชื่อโครงการดีซีไอคอนโด งามวงศ์วาน จากบริษัทแห่งหนึ่ง ทั้งนี้การเข้าซื้อกลุ่มสินทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัยของ CTIC ได้วิเคราะห์รายการซื้อกลุ่มสินทรัพย์ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552) เรื่องการรวมธุรกิจ ได้แสดงว่าการซื้อกลุ่มสินทรัพย์ดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นการรวมธุรกิจ (Business Combination) ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ลงทุน (28 ตุลาคม 2557) จำนวน 569.85 ล้านบาท โดย CTIC จ่ายชำระผลตอบแทนจากการซื้อเป็นเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 565.24 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาซื้อที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจะบันทึกส่วนต่างเป็นกำไรจากการต่อรองราคาซื้อจำนวน 4.61 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในปี 2558 บริษัทฯ ได้ทบทวนการวิเคราะห์รายการซื้อกลุ่มสินทรัพย์โครงการดีซีไอคอนโด งามวงศ์วาน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552) เรื่องการรวมธุรกิจ และพิจารณาว่าการซื้อกลุ่มสินทรัพย์ดังกล่าวมีเนื้อหาเป็นการซื้อสินทรัพย์สุทธิ (Asset Acquisition) ซึ่งบริษัทฯ จะรับรู้การซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวด้วยราคาทุน จึงทำให้ไม่มีกำไรจากการต่อรองราคาซื้อ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปรับปรุงรายการกำไรจากการต่อรองราคาซื้อเป็นต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งจำนวนในงบการเงินงวดไตรมาส 3 ของปี 2558

กำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย

ในปี 2556 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนในบริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเม้นทอล เทคโนโลยี จำกัด ("GETCO") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ให้แก่ ซาติชีวะ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และ TEER ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ (TEER เป็นบริษัทย่อยของ TEEI) การขายเงินลงทุนดังกล่าวส่งผลให้ GETCO เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่ง GETCO มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่จำหน่ายกิจการ (15 มกราคม 2556) จำนวน 235.98 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ขายเงินลงทุนใน

GETCO ในราคา 240.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาขายเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชีจะบันทึกส่วนต่างเป็นกำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อยจำนวน 4.02 ล้านบาท

ดอกเบี๋ยรับ

ดอกเบี๋ยรับประกอบด้วยดอกเบี๋ยรับจากเงินฝากธนาคารและดอกเบี๋ยรับจากการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ มีดอกเบี๋ยรับในปี 2555-2558 จำนวน 0.19 ล้านบาท 1.70 ล้านบาท 1.16 ล้านบาท และ 0.42 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.04 ร้อยละ 0.26 ร้อยละ 0.26 และร้อยละ 0.03 ของรายได้รวม ตามลำดับ

รายได้อื่น ๆ

รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วย กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนรายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการยืมเงินมัดจำ เงินประกันและดอกเบี๋ยค่าปรับล่าช้าจากลูกค้า รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน และรายได้จากค่ามิเตอร์ไฟฟ้าจากการขายห้องชุด เป็นต้น บริษัทฯ มีรายได้อื่น ๆ ในปี 2555-2558 จำนวน 5.61 ล้านบาท 1.93 ล้านบาท 16.22 ล้านบาท และ 14.40 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.25 ร้อยละ 0.29 ร้อยละ 3.61 และร้อยละ 1.01 ของรายได้รวม ตามลำดับ

รายได้อื่น (ล้านบาท)	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา	0.00	0.00	7.26	3.39
รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง	0.50	0.50	0.50	4.64
รายได้จากการยืมเงินมัดจำ	0.00	0.13	3.89	1.43
รายได้จากการยืมเงินประกันผลงาน	0.00	0.00	2.33	0.00
รายได้ค่ามิเตอร์ไฟฟ้าจากการขายห้องชุด	0.09	0.88	0.44	0.67
รายได้จากการให้เช่าห้องชุด	0.50	0.16	0.00	0.39
รายได้อื่นจาก GETCO	1.64	0.00	0.00	0.00
รายได้อื่น ๆ	2.88	0.25	1.80	3.89
รวม	5.61	1.93	16.22	14.40

ในปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้อื่น ๆ ที่สำคัญได้แก่ รายได้อื่นจาก GETCO จำนวน 1.64 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 0.50 ล้านบาท ซึ่งเป็นการให้บริการแก่บริษัท ชีวาทย์ ฮัท ซูน จำกัด ("CTHS") เพียงบริษัทเดียวเท่านั้น ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้อื่น ๆ ที่สำคัญได้แก่ รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 0.50 ล้านบาท รายได้ค่ามิเตอร์ไฟฟ้าจากการขายห้องชุดจำนวน 0.88 ล้านบาท และรายได้จากยืมเงินมัดจำจำนวน 0.13 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้อื่น ๆ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 14.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 739.60 การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ รับรู้กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราของเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในสกุลเงินตราต่างประเทศจำนวน 7.26 ล้านบาท รายได้จากการยืมเงินประกันผลงานจำนวน 2.33 ล้านบาท รายได้จากการยืมเงินมัดจำจำนวน 3.89 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 0.50 ล้านบาท

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 14.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.01 ของรายได้รวม รายได้อื่นในปี 2558 ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 1.82 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.24 การลดลงของรายได้อื่นมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ รับรู้กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราของเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในสกุลเงินตรา

ต่างประเทศเพียงจำนวน 3.39 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้าที่บริษัทฯ รับรู้รายได้จากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราจำนวน 7.26 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 4.64 ล้านบาทซึ่งบริษัทฯ ได้ให้บริการเพิ่มเติมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องอีกจำนวน 4 บริษัท ในปี 2558 รวมถึง บริษัทฯ มีรายได้จากการยืมเงินมัดจำจำนวน 1.43 ล้านบาท รายได้ค่ามิเตอร์ไฟฟ้าจากการขายห้องชุดจำนวน 0.67 ล้านบาท และรายได้จากการให้เช่าห้องชุดจำนวน 0.39 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้านัดเงื่อนไขการการจองซื้อโครงการคอนโดมิเนียม และ/หรือ การทำสัญญาจะซื้อขายและ/หรือ อยู่ระหว่างการผ่อนชำระเงินดาวน์และค้างชำระเงินดาวน์เป็นระยะเวลานานกว่า 4 เดือน บริษัทฯ มีนโยบายการยืมเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์จากลูกค้ารายนั้นๆ ทั้งนี้ การยืมเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์จากลูกค้าแต่ละรายจะขึ้นอยู่กับพิจารณาของผู้บริหารเป็นสำคัญ

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนของบริษัทฯ สำหรับปี 2555- 2558 แบ่งตามประเภทของต้นทุนได้แก่ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ และต้นทุนจากการให้บริการ รายละเอียดดังนี้

รายการ	ปี 2555 ¹	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ต้นทุน				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	205.19	447.70	254.26	1,010.66
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	0.00	3.28	4.88	10.78
ต้นทุนจากการให้บริการ	53.26	0.00	0.00	0.00
ต้นทุนรวม	258.46	450.98	259.14	1,021.44
รายได้หลักรวม	444.40	653.03	427.82	1,415.12
กำไรขั้นต้น	185.94	202.05	168.67	393.68
อัตรากำไรขั้นต้น	41.84	30.94	39.43	27.82

หมายเหตุ 1. ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 ได้จัดประเภทบัญชีใหม่โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ

ต้นทุนรวมประกอบด้วยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ และต้นทุนจากการให้บริการ บริษัทฯ มีต้นทุนรวมในปี 2555-2558 จำนวน 258.46 ล้านบาท 450.98 ล้านบาท 259.14 ล้านบาท และ 1,021.44 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 57.41 ร้อยละ 68.26 ร้อยละ 57.61 และร้อยละ 71.43 ของรายได้รวม ตามลำดับ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมในปี 2555-2558 จำนวน 185.94 ล้านบาท 202.05 ล้านบาท 168.67 ล้านบาท และ 393.68 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นรวมร้อยละ 41.84 ร้อยละ 30.94 ร้อยละ 39.43 และร้อยละ 27.82 ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเพิ่มจากปีก่อนหน้าจำนวน 16.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.66 เนื่องจากบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มอีกจำนวน 1 โครงการคือโครงการชีวาทัย รามคำแหง และบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปในเดือนมิถุนายน 2556 จากผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปรายแรก โดย ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปจำนวน 4 ราย อย่างไรก็ตาม ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 33.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.52 มีสาเหตุหลักจากการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิมต่อเนื่องจากปีที่แล้วจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทัย ราชปรารภ และโครงการชีวาทัย รามคำแหง

ในปี 2556 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อนหน้า มีสาเหตุที่สำคัญจากบริษัทฯ ขายห้องชุดโครงการชีวาทัย รามคำแหงในราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่ำกว่าโครงการชีวาทัย ราชปรารภ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของ

โครงการชีวาทัย ราคาค่าแห่งไม่ได้ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครเช่นเดียวกับโครงการชีวาทัย ราชปรารภ อย่างไรก็ตาม

ในปี 2557 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ ขายห้องชุดโครงการชีวาทัย ราชปรารภจำนวน 6 ยูนิตให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ ชาดิชีวะ และ TEE Development Pte. Ltd. ("TEED") รวมจำนวน 101.23 ล้านบาท โดยห้องชุดดังกล่าวเป็นห้องชุดขนาดใหญ่ มีลักษณะพิเศษเฉพาะ และอยู่ชั้นบนสุดของอาคาร (Penthouse) จึงทำให้ราคาขายสูงกว่าราคาขายห้องชุดปกติของโครงการ ซึ่งบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายห้องชุดดังกล่าวร้อยละ 53.56 สูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของห้องชุดปกติของโครงการชีวาทัย ราชปรารภที่เฉลี่ยร้อยละ 41.60 จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมของปี 2557 สูงขึ้นตาม

ในปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนรวมจำนวน 1,021.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.43 ของรายได้รวม ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 393.68 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.82 ในปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากของปีก่อนหน้าจำนวน 225.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 133.40 เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 988.29 ล้านบาทจากการขายห้องชุดจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทัย ราชปรารภ โครงการชีวาทัย ราคาค่าแห่ง โครงการฮอลล์ มาร์ค งามวงศ์วาน โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ และโครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.82 เป็นอัตราที่ต่ำกว่าปี 2557 ซึ่งบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 39.43 เนื่องจาก บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วานในเดือน มีนาคม 2558 และในปี 2558 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวสูงถึงร้อยละ 37.79 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน เป็นโครงการที่ บริษัทฯ ได้ซื้อสินทรัพย์จากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดิมและนำมาพัฒนาโครงการต่อเพื่อขาย ซึ่ง ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์ โครงการนี้ได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วประมาณร้อยละ 52.33 โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ซื้อมาและนำมาพัฒนาต่อเพื่อขายจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเองตั้งแต่เริ่มแรก นอกจากนี้ ผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปโครงการที่ 1 เฟส 1 ลดลงจากจำนวน 4 รายในปีก่อนหน้า เหลือผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพียงจำนวน 3 รายในช่วงเดือนมกราคม-สิงหาคม 2558 และในเดือนกันยายน 2558 บริษัทฯ มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้นอีก 1 รายในโครงการที่ 1 เฟส 2 โดยมีอัตรากำไรต่อตารางเมตรเท่ากับผู้เช่ารายเดิมของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 บริษัทฯ มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพียง 4 ยูนิตจากจำนวนโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด 10 ยูนิต แบ่งออกเป็นผู้เช่าในโครงการ 1 เฟส 1 จำนวน 3 ยูนิตจาก 5 ยูนิต และผู้เช่าในโครงการ 1 เฟส 2 จำนวน 1 ยูนิตจาก 5 ยูนิต อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตัดค่าเสื่อมราคาของกลุ่มสินทรัพย์ทั้ง 10 ยูนิตของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งโครงการ 1 เฟส 1 และเฟส 2 จึงทำให้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2558 ที่ต่ำกว่าปีก่อนหน้าซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเพียงกลุ่มสินทรัพย์ในโครงการ 1 เฟส 1 เท่านั้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าออกแบบ เป็นต้น บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555-2558 จำนวน 205.19 ล้านบาท 447.70 ล้านบาท 254.26 ล้านบาท และ 1,010.66 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 45.58 ร้อยละ 67.76 ร้อยละ 56.53 และร้อยละ 70.68 ของรายได้รวมตามลำดับ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2555-2558 มีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2555 ¹	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
โครงการชีวาทย์ ราชปรารภ	205.19	108.03	68.18	2.56
โครงการชีวาทย์ งามวงศ์วาน	0.00	339.68	186.07	181.03
โครงการฮอล์มาร์ค งามวงศ์วาน	0.00	0.00	0.00	422.61
โครงการฮอล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	0.00	0.00	0.00	169.54
โครงการชีวาทย์ อินเทอร์เน็ต	0.00	0.00	0.00	234.92
รวม	205.19	447.70	254.26	1,010.66

หมายเหตุ 1. ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 ได้จัดประเภทบัญชีใหม่โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ

ในปี 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 205.19 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนขายจากโครงการชีวาทย์ ราชปรารภ เพียงโครงการเดียว ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 143.99 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 41.24

ในปี 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 447.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 242.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 118.19 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีกจำนวน 1 โครงการได้แก่ โครงการชีวาทย์ งามวงศ์วาน ทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นตามการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 199.87 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 30.86 กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเนื่องจากบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการชีวาทย์ งามวงศ์วานในเดือนกรกฎาคม 2556 อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 ลดลงจากปีก่อนหน้ามีสาเหตุสำคัญจากบริษัทฯ ขายห้องชุดโครงการชีวาทย์ งามวงศ์วานในราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่ำกว่าโครงการชีวาทย์ ราชปรารภ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการชีวาทย์ งามวงศ์วานไม่ได้ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครเช่นเดียวกับโครงการชีวาทย์ ราชปรารภ

ในปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 254.26 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 193.44 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.21 การลดลงของต้นทุนขายเป็นไปตามรายได้ที่ลดลง ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 159.04 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 38.48 กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 ลดลงจากปีที่ผ่านมาเนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 ที่ลดลงจากการที่บริษัทฯ ไม่ได้รับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมโครงการใหม่โดยทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิมต่อเนื่องจากปีที่แล้วจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทย์ ราชปรารภ และโครงการชีวาทย์ งามวงศ์วาน

ในปี 2557 บริษัทฯ ได้ขายห้องชุดของโครงการชีวาทย์ ราชปรารภ จำนวน 6 ยูนิตให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่จำนวน 2 ราย ได้แก่ ชชาติชีวะ และ TEED รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 101.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.51 ของรายได้รวมรายการดังกล่าวมีกำไรขั้นต้นจำนวน 54.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.15 ของกำไรขั้นต้นรวม ซึ่งราคาขายต่อตารางเมตรของห้องชุดดังกล่าวเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับราคาขายให้แก่บุคคลภายนอก และเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ อีกทั้ง บริษัทฯ ได้ขายห้องชุดโครงการชีวาทย์ งามวงศ์วาน ให้แก่นางสมหะทัย พานิชชีวะ (เป็นกรรมการบริษัทและเป็นผู้ถือหุ้นในชาติชีวะ ซึ่งชาติชีวะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ) ในราคา 1.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.43 ของรายได้รวม รายการดังกล่าวมีกำไรขั้นต้นจำนวน 0.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.37 ของกำไรขั้นต้นรวม ซึ่งราคาขายต่อตาราง

เมตรเป็นราคาเดียวกันกับราคาซื้อขายให้กับบุคคลภายนอก อย่างไรก็ตาม นางสมหะทัย พานิชชีวะ ได้รับส่วนลดเพิ่มอีกร้อยละ 3 จากราคาขายห้องชุด ซึ่งเป็นส่วนลดที่บริษัท มอบให้แก่กรรมการและพนักงานทุกราย สำหรับการซื้อห้องชุดโครงการชีวาทัย งามคำแหง

อย่างไรก็ตาม ในปี 2557 บริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 38.48 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัท ขายห้องชุดโครงการชีวาทัย ราชปรารภจำนวน 6 ยูนิตให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 2 รายรวมจำนวน 101.23 ล้านบาท โดยห้องชุดดังกล่าวเป็นห้องชุดขนาดใหญ่ มีลักษณะพิเศษเฉพาะ และอยู่ชั้นบนสุดของอาคาร (Penthouse) จึงทำให้ราคาขายสูงกว่าราคาขายห้องชุดปกติของโครงการ โดยบริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายห้องชุดดังกล่าวร้อยละ 53.56 ซึ่งสูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของห้องชุดปกติของโครงการชีวาทัย ราชปรารภที่เฉลี่ยร้อยละ 41.60 จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 สูงขึ้น

ในปี 2558 บริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,010.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 756.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 297.50 เนื่องจากบริษัท มีโครงการคอนโดมิเนียมที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีกจำนวน 3 โครงการได้แก่ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ และโครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต ทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นตามการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัท มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 390.92 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 27.89 กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 988.29 ล้านบาทจากการขายห้องชุดจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทัย ราชปรารภ โครงการชีวาทัย งามคำแหง โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ และโครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจาก บริษัท เริ่มรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วานในเดือนมีนาคม 2558 และในปี 2558 บริษัท รับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวสูงถึงร้อยละ 37.79 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน เป็นโครงการที่บริษัท ได้ซื้อสินทรัพย์จากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดิมและนำมาพัฒนาโครงการต่อเพื่อขาย ซึ่ง ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์ โครงการนี้ได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วประมาณร้อยละ 52.33 ดังนั้น โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน จึงมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท พัฒนาเองตั้งแต่เริ่มแรก จึงส่งผลให้บริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในปี 2558

ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ

ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการเป็นต้นทุนค่าเสื่อมราคาของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์ บริษัท มีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการในปี 2556-2558 จำนวน 3.28 ล้านบาท 4.88 ล้านบาท และ 10.78 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.50 ร้อยละ 1.09 และร้อยละ 0.75 ของรายได้รวม ตามลำดับ ในปี 2555 บริษัท ไม่มีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ เนื่องจากการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จ จึงยังไม่มีกรคิดต้นทุนในส่วนนี้

ในปี 2556 บริษัท มีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการจำนวน 3.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากโรงงานสำเร็จรูปดังกล่าวได้ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2556 และบริษัท ได้เริ่มคิดค่าเสื่อมราคาตั้งแต่วันที่เดือนพฤษภาคม 2556 เป็นต้นไป ทั้งนี้ บริษัท เริ่มรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการในเดือนมิถุนายน 2556 จากผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปรายแรก โดย ณ สิ้นปี 2556 บริษัท มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปจำนวน

4 ราย ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการจำนวน 2.18 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการร้อยละ 39.89

ในปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและค่าบริการจำนวน 4.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 1.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.98 เนื่องจากบริษัทฯ ได้คิดค่าเสื่อมราคาของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเต็มปีในปี 2557 ซึ่งเทียบกับปี 2556 ที่มีการคิดค่าเสื่อมราคาเพียง 8 เดือน ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการจำนวน 9.64 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการร้อยละ 66.36 กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการในปี 2557 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเต็มปีจากผู้เช่าจำนวน 3 รายต่อเนื่องจากปี 2556 โดยผู้เช่าจำนวน 1 รายได้ยกเลิกสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปในเดือนกันยายน 2557 ในขณะที่บริษัทฯ ตัดการตัดค่าเสื่อมราคาในอัตราเท่าเดิม

ในปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและค่าบริการจำนวน 10.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 5.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 120.62 เนื่องจากในปี 2556-2557 และ 8 เดือนแรกของปี 2558 บริษัทฯ มีเพียงผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปในโครงการที่ 1 เฟส 1 บริษัทฯ จึงมีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและค่าบริการจากการตัดค่าเสื่อมราคาโรงงานสำเร็จรูปโครงการ 1 เฟส 1 เท่านั้น ทั้งนี้ ในเดือนกันยายน 2558 เป็นต้นไป บริษัทฯ มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้นอีก 1 รายในโครงการที่ 1 เฟส 2 ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นจากการตัดค่าเสื่อมราคาโรงงานสำเร็จรูปโครงการ 1 เฟส 2 อีกจำนวน 5.89 ล้านบาท ทั้งนี้ จากการที่บริษัทฯ มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปในปี 2558 เพียง 4 ญัตติจากจำนวนโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด 10 ญัตติ แบ่งออกเป็นผู้เช่าในโครงการ 1 เฟส 1 จำนวน 3 ญัตติจากผู้เช่าในโครงการ 1 เฟส 2 จำนวน 1 ญัตติจาก 5 ญัตติ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตัดค่าเสื่อมราคาของกลุ่มสินทรัพย์ทั้ง 10 ญัตติของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งโครงการ 1 เฟส 1 และเฟส 2 จึงทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนจากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการในปี 2558 ที่สูงกว่าปีก่อนหน้าซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเพียงกลุ่มสินทรัพย์ในโครงการ 1 เฟส 1 เท่านั้น

ต้นทุนจากการให้บริการ

ต้นทุนการให้บริการเป็นต้นทุนการให้บริการบำบัดน้ำเสียของ GETCO ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จนถึงเดือนมกราคม 2556 ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบริการบำบัดน้ำเสีย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น บริษัทฯ มีต้นทุนการให้บริการในปี 2555 จำนวน 53.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.83 ของรายได้รวม ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการให้บริการในปี 2555 จำนวน 41.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการร้อยละ 44.06

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการโอน ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายทางการตลาดอื่นๆ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2555-2558 จำนวน 80.34 ล้านบาท 75.13 ล้านบาท 37.10 ล้านบาท และ 138.68 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 17.84 ร้อยละ 11.37 ร้อยละ 8.25 และร้อยละ 9.70 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 75.13 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 5.20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.48 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของค่าใช้จ่ายในการขายมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการโอนจำนวน 11.92 ล้านบาทซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นที่สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และการลดลงของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายและโฆษณาจำนวน 24.73 ล้าน

บาท เป็นการลดลงในส่วนของการใช้จ่ายของโครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ ซึ่งเป็นโครงการที่เป็นที่รู้จักในระดับหนึ่งแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายของโครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ อยางต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2556

ในปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 37.10 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 38.03 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 113.17 การลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายมีสาเหตุหลักจากการค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายที่ลดลงจำนวน 5.12 ล้านบาท เนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 2 โครงการได้แก่ โครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ และโครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ เป็นโครงการที่มีอยู่เดิมจึงไม่ได้มีกิจกรรมทางการตลาดมากนัก รวมถึงค่าใช้จ่ายในการขายและดำเนินงานลดลงจำนวน 23.76 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายในการโอนลดลงจำนวน 10.18 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลดลงที่สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ในปี 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 138.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.70 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 101.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 273.79 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายจำนวน 47.61 ล้านบาท เพื่อส่งเสริมการขายห้องชุดของโครงการชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ และโครงการชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ บางโพ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ของบริษัทฯ และการส่งเสริมการขายในรูปแบบ “โอนฟรี” สำหรับโครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ และโครงการชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต ซึ่งลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในเวลาที่กำหนด บริษัทฯ จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าทั้งจำนวน รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการโอนจำนวน 35.86 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นที่สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและดำเนินงานจำนวน 16.81 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าบริการที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ เป็นต้น บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2555-2558 จำนวน 65.04 ล้านบาท 77.48 ล้านบาท 68.36 ล้านบาท และ 109.04 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 14.45 ร้อยละ 11.73 ร้อยละ 15.20 และร้อยละ 7.63 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 77.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 12.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.13 การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่เพิ่มขึ้นจำนวน 5.04 ล้านบาท จากการเพิ่มจำนวนบุคลากรเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ และผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศจากของเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในสกุลเงินตราต่างประเทศจำนวน 7.21 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 68.36 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 9.12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.77 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของค่าใช้จ่ายในการบริหารมาจากการลดลงของการขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 7.21 ล้านบาทซึ่งบริษัทฯ รับรู้ในปี 2556 แต่บริษัทฯ ไม่มีการรับรู้ผลขาดทุนในปีนี้ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ลดลงจำนวน 10.06 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ้างบุคลากรเพิ่มเติมทั้งในส่วนพนักงานประจำสำนักงาน ทีมพัฒนาโครงการ และทีมงานด้านบัญชี เพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 9.46 ล้านบาท

ในปี 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 109.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.63 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 40.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.50 การเพิ่มขึ้นที่สำคัญมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 24.72 ล้านบาทจากการปรับฐานเงินเดือนและการเพิ่มจำนวนบุคลากรเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์และรองรับการเติบโตของธุรกิจ การเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและค่าสาธารณูปโภคจำนวน 4.11 ล้านบาทจากการเช่าพื้นที่และค่าสาธารณูปโภคสำหรับห้องตัวอย่าง โครงการชีวathy อินเทอร์เน็ต และโครงการชีวathy เรสซิเดนซ์ บางโพ และการเพิ่มขึ้นของค่าบริการที่ปรึกษาจำนวน 2.15 ล้านบาท เพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ที่สนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ อีกจำนวน 12.39 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท ชีวathy ฮัฟ ซูน จำกัด ("CHTS") ซึ่งเป็นบริษัทร่วม ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2555-2558 จำนวน 0.33 ล้านบาท 1.56 ล้านบาท 1.70 ล้านบาท และ (0.20) ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.07 ร้อยละ 0.24 ร้อยละ 0.38 และร้อยละ (0.01) ของรายได้รวม ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่ไม่ได้นำไปเป็นต้นทุนกู้ยืมที่ตั้งขึ้นเป็นทุน และสัญญาเช่าการเงิน บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2555-2558 จำนวน 22.16 ล้านบาท 24.54 ล้านบาท 30.81 ล้านบาท และ 57.81 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 4.92 ร้อยละ 3.71 ร้อยละ 6.85 และร้อยละ 4.04 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 2.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.74 มีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ มีเงินกู้ระยะยาวกับสถาบันการเงินหลายแห่งวงเงินรวม 841.00 ล้านบาท ในปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 6.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.56 การเพิ่มขึ้นที่สำคัญมาจากบริษัทฯ ได้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหลายแห่งวงเงินรวม 1,984.00 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ในปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 6.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.67 มีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาข้างต้น บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2555-2558 จำนวน 19.61 ล้านบาท 25.95 ล้านบาท 43.21 ล้านบาท และ 83.22 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.36 ร้อยละ 3.93 ร้อยละ 9.61 และร้อยละ 5.82 ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 25.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 6.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.30 การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิมีสาเหตุหลักจาก บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 โครงการได้แก่ โครงการชีวathy ราชปรารภ และโครงการชีวathy งามคำแหง เมื่อเทียบกับการรับรู้รายได้เพียง 1 โครงการในปี 2555 ได้แก่ โครงการชีวathy ราชปรารภ ในขณะที่ปี 2556 บริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นผลจากบริษัทฯ ขายห้องชุดโครงการชีวathy งามคำแหงใน

ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่ำกว่าโครงการชีวาทัย ราชปรารภ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการชีวาทัย ราชปรารภซึ่งไม่ได้ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครเช่นเดียวกับโครงการชีวาทัย ราชปรารภ จึงส่งผลต่ออัตราค่าไรสุทธิของบริษัทฯ ที่ลดลงในปีดังกล่าว

ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 43.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 17.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.54 และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 9.61 ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิมีสาเหตุหลักจาก

1. บริษัทฯ มีขายห้องชุดของโครงการชีวาทัย ราชปรารภ จำนวน 6 ยูนิตให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่จำนวน 2 รายได้แก่ ชาติชีวะ และ TEED ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายห้องชุดโดยปกติ เนื่องจากห้องชุดที่บริษัทฯ ขายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นห้องชุดที่มีขนาดใหญ่ มีลักษณะพิเศษ และอยู่ชั้นบนสุดของอาคาร (Penthouse) จึงทำให้ราคาขายห้องชุดดังกล่าวสูงกว่าราคาขายห้องชุดโดยปกติของโครงการ และส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายห้องชุดดังกล่าวที่ร้อยละ 53.56
2. บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากปีก่อนหน้าอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากในปี 2557 บริษัทฯ มีเพียงโครงการชีวาทัย ราชปรารภและโครงการชีวาทัย ราชปรารภเพียง 2 โครงการเท่านั้นที่เป็นโครงการที่มีอยู่เดิมจึงไม่ได้มีกิจกรรมทางการตลาดมากนัก

ในปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 83.22 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.82 กำไรสุทธิในปี 2558 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 40.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 92.58 การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของกำไรสุทธิมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดโครงการใหม่จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ และโครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต รวมจำนวน 1,122.75 ล้านบาท และรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการเดิมอีกจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทัย ราชปรารภ และโครงการชีวาทัย ราชปรารภ อีกจำนวนรวม 278.84 ล้านบาท จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิที่ลดลงจากปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักเนื่องจาก

1. บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน สูงถึงร้อยละ 37.79 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน เป็นโครงการที่บริษัทฯ ได้ซื้อสินทรัพย์จากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดิมและนำมาพัฒนาโครงการต่อเพื่อขาย ซึ่ง ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์ โครงการนี้ได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วประมาณร้อยละ 52.33 ดังนั้น โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน จึงมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าโครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทฯ พัฒนาเองตั้งแต่เริ่มแรก จึงส่งผลให้โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าโครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทฯ พัฒนาเองตั้งแต่เริ่มแรก
2. ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นในส่วน of ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และการขาย เพื่อส่งเสริมการขายห้องชุดของโครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ และโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ ซึ่งเป็นโครงการใหม่ของบริษัทฯ และการส่งเสริมการขายในรูปแบบ “โอนฟรี” สำหรับโครงการชีวาทัย ราชปรารภ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ และโครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต ซึ่งลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในเวลาที่กำหนด บริษัทฯ จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าทั้งจำนวน รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการโอนซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นที่สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในปี 2558

3. ค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานจากการปรับฐานเงินเดือนและการเพิ่มจำนวนบุคลากรเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์และการเติบโตของธุรกิจ

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในปี 2555-2558 เท่ากับร้อยละ 7.95 ร้อยละ 9.28 ร้อยละ 12.93 และร้อยละ 15.96 ตามลำดับ ซึ่งอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นจะปรับตัวไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของกำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานหลังการปรับปรุง

การปรับปรุงผลการดำเนินงานในครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ในการประกอบการอธิบายผลการดำเนินงานของบริษัทฯ หลังจากการปรับปรุงรายการต่างๆ และเป็นส่วนหนึ่งของการขออนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในการเสนอขายหลักทรัพย์เป็นครั้งแรกแก่ผู้ลงทุน

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจ 2 กลุ่มธุรกิจหลักได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งรายได้หลักจะมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับรู้รายได้และต้นทุนที่เกี่ยวข้อง (“รายการปรับปรุง”) จำนวน 3 รายการ ได้แก่ รายการขายห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่ รายการกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และรายการรายได้จากการให้บริการบริหารสำนักงานแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งอาจพิจารณาได้ว่ารายการปรับปรุงดังกล่าวมีสาระสำคัญต่อรายได้และกำไรสุทธิที่รายงานในปี 2555-2558 ดังนั้น บริษัทฯ จึงแสดงผลการดำเนินงานโดยไม่คำนึงถึงผลกระทบการรับรู้รายได้จากรายการปรับปรุงดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

การปรับปรุงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555-2558

	งบการเงินรวม							
	ปี 2555 ¹		ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้หลัก								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	349.18	77.65	647.57	98.09	413.29	121.96	1,401.58	98.57
หัก รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่	0.00	0.00	0.00	0.00	(103.16)	(30.44)	0.00	0.00
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์-หลังปรับปรุง	349.18	77.65	647.57	98.09	310.13	91.52	1,401.58	98.57
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	0.00	0.00	5.45	0.83	14.52	4.29	13.54	0.95
รายได้จากการให้บริการ	95.21	21.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมรายได้หลัก-หลังปรับปรุง	444.40	98.82	653.03	98.02	324.65	95.80	1,415.12	99.52
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	0.00	0.00	0.00	0.00	4.61	1.36	0.00	0.00
กำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	0.00	0.00	4.02	0.61	0.00	0.00	0.00	0.00
ดอกเบี้ยรับ	0.19	0.04	1.70	0.26	1.16	0.34	0.42	0.03
รายได้อื่น	5.61	1.25	1.93	0.29	16.22	4.79	14.40	1.01
หัก กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	0.00	0.00	0.00	0.00	(7.26)	(2.14)	(3.39)	(0.24)
หัก รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง	(0.50)	(0.11)	(0.50)	(0.08)	(0.50)	(0.15)	(4.64)	(0.33)
รวมรายได้อื่น-หลังปรับปรุง	5.31	1.18	7.15	1.08	14.23	4.20	6.80	0.48
รวมรายได้-หลังปรับปรุง	449.70	100.00	660.18	100.00	338.89	100.00	1,421.91	100.00
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	205.19	45.63	447.70	67.82	254.26	75.03	1,010.66	71.08
หัก ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่	0.00	0.00	0.00	0.00	(48.32)	(14.26)	0.00	0.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์-หลังปรับปรุง	205.19	45.63	447.70	67.82	205.94	60.77	1,010.66	71.08
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	0.00	0.00	3.28	0.50	4.88	1.44	10.78	0.76
ต้นทุนจากการให้บริการ	53.26	11.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการขาย	80.34	17.86	75.13	11.38	37.10	10.95	138.68	9.75
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	65.04	14.46	77.48	11.74	68.36	20.17	109.04	7.67
รวมค่าใช้จ่าย-หลังปรับปรุง	403.83	89.80	603.60	91.43	316.28	93.33	1,269.15	89.26
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	45.87	10.20	56.58	8.57	22.60	6.67	152.76	10.74
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.33	0.07	1.56	0.24	1.70	0.50	(0.20)	(0.01)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	46.20	10.27	58.14	8.81	24.31	7.17	152.56	10.73
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(22.16)	(4.93)	(24.54)	(3.72)	(30.81)	(9.09)	(57.81)	(4.07)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	24.04	5.35	33.60	5.09	(6.51)	(1.92)	94.75	6.66
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ²	(4.83)	(1.07)	(8.04)	(1.22)	0.00	0.00	(18.03)	(1.27)
กำไรสุทธิสำหรับปี	19.21	4.27	25.56	3.87	(6.51)	(1.92)	76.72	5.40

	งบการเงินรวม							
	ปี 2555 ¹		ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:								
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	19.21	4.27	25.56	3.87	(6.51)	(1.92)	76.72	5.40
กำไรต่อหุ้น								
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ³								
กำไรสุทธิสำหรับปี	0.10		0.13		(0.03)		0.23	

หมายเหตุ 1. ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 ได้จัดประเภทบัญชีใหม่โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ
2. อัตราภาษีเงินได้ที่นำมาคำนวณเป็นอัตราภาษีที่แท้จริง (Effective tax rate) ในแต่ละรอบระยะเวลาของการรายงานทางการเงิน
3. จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอ้างอิงจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อประโยชน์เชิงเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

ในปี 2555 บริษัทฯ ปรับปรุงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยการหักรายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องโดยเป็นการให้บริการบริหารสำนักงานแก่ CTHS ซึ่งเป็นบริษัทร่วมจำนวน 0.50 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 19.21 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.27

ในปี 2556 บริษัทฯ ปรับปรุงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยการหักรายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นการให้บริการบริหารสำนักงานแก่ CTHS ซึ่งเป็นบริษัทร่วมจำนวน 0.50 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 25.56 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.87

ในปี 2557 บริษัทฯ ปรับปรุงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยการหักรายการปรับปรุงจำนวน 3 รายการ มีรายละเอียดดังนี้

1. รายการขายห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งบริษัทฯ ได้ขายห้องชุดของโครงการชีวาทัย ราชปรารภ จำนวน 6 ยูนิตให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่จำนวน 2 ราย ได้แก่ ชชาติชีวะ และ TEED และห้องชุดโครงการชีวาทัย รามคำแหง จำนวน 1 ยูนิตให้แก่นางสมหะทัย พานิชชีวะ (เป็นกรรมการบริษัทและเป็นผู้ถือหุ้นในชาติชีวะ ซึ่งชาติชีวะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 103.16 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจากการขายห้องชุดโครงการดังกล่าวรวมจำนวน 54.84 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 53.16
2. กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราของเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในสกุลเงินตราต่างประเทศจำนวน 7.26 ล้านบาท
3. รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นการให้บริการบริหารสำนักงานแก่ CTHS ซึ่งเป็นบริษัทร่วมจำนวน 0.50 ล้านบาท

จากการปรับปรุงรายการดังกล่าวในปี 2557 ส่งผลให้บริษัทฯ ขาดทุนสุทธิจำนวน 6.51 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ (1.92)

ในปี 2558 บริษัทฯ ปรับปรุงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยการหักกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราของเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในสกุลเงินตราต่างประเทศจำนวน 3.39 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นการให้บริการบริหารสำนักงานแก่ CTHS ซึ่งเป็นบริษัทร่วมและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันอีก 4 บริษัทรวมจำนวน 4.64 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 76.72 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.40

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 1,198.79 ล้านบาท 1,201.25 ล้านบาท 2,048.19 ล้านบาท และ 2,354.98 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์ที่สำคัญประกอบด้วย ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นต้น

สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2556 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2555 จำนวน 2.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.21 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 59.40 ล้านบาทจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 โครงการ เมื่อเทียบกับในปี 2555 บริษัทฯ มีที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากการพัฒนาโครงการเพียง 2 โครงการเท่านั้น และการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 81.25 ล้านบาทจากการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2557 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2556 จำนวน 846.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.51 มีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 725.26 ล้านบาท จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 6 โครงการ และการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์จำนวน 121.75 ล้านบาท จากการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โครงการที่ 1 เฟส 2 และโครงการที่ 2

สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2558 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2557 จำนวน 306.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.98 มีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 351.91 ล้านบาทในส่วนของโครงการพัฒนาโครงการชีวทัย อินเทอร์เน็ต โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ และโครงการชีวทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยเงินสดและเงินฝากธนาคาร ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 59.44 ล้านบาท 98.23 ล้านบาท 108.89 ล้านบาท และ 73.58 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 4.96 ร้อยละ 8.18 ร้อยละ 5.32 และร้อยละ 3.12 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าและได้รับชำระเงินจากลูกค้าทั้งจำนวน สำหรับเงินจองห้องชุด เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะไม่ถือเป็นการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แต่จะถูกบันทึกเป็นหนี้สินในส่วนของเงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า ดังนั้น บริษัทฯ จะไม่มีลูกหนี้การค้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้การค้าของบริษัทฯ จึงเป็นรายการจากการให้บริการและการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเป็นหลัก ในส่วนของลูกหนี้อื่นประกอบด้วย เงินตรงจ่าย ดอกเบี้ยค้างรับ รายได้ค้างรับ เป็นต้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 10.87 ล้านบาท 4.92 ล้านบาท 4.33 ล้านบาท และ 9.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.91 ร้อยละ 0.41 ร้อยละ 0.21 และร้อยละ 0.42 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 10.87 ล้านบาท โดยเป็นลูกหนี้การค้าสุทธิจำนวน 7.33 ล้านบาท ซึ่งลูกหนี้การค้านี้มาจากการให้บริการบำบัดน้ำเสียของ GETCO ทั้งจำนวน และลูกหนี้อื่นอีกจำนวน 3.54 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 4.92 ล้านบาท โดยเป็นลูกหนี้การค้าสุทธิจำนวน 1.07 ล้านบาท ซึ่งเป็นลูกหนี้การค้าจากการให้บริการให้เช่า

โรงงานสำเร็จรูป และลูกหน่ออื่นจำนวน 3.85 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีลูกหน่อการค้า และลูกหน่ออื่นจำนวน 4.33 ล้านบาท ซึ่งเป็นลูกหน่ออื่นทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีลูกหน่อการค้าและลูกหน่ออื่นจำนวน 9.86 ล้านบาท โดยเป็นลูกหน่อการค้าสุทธิจำนวน 0.95 ล้านบาท ซึ่งเป็นลูกหน่อการค้าจากการให้บริการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป และลูกหน่ออื่นจำนวน 8.91 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามที่ได้เปิดเผยในหัวข้อ 14 รายการระหว่างกัน

เงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง

เงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นเงินทดรองจ่ายเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจเป็นหลัก ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2557 บริษัทฯ มีเงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง จำนวน 0.71 ล้านบาท 0.13 ล้านบาท และ 1.28 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.06 ร้อยละ 0.01 และร้อยละ 0.06 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ไม่มีเงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ลงทุนเพื่อพัฒนาเป็นโครงการซึ่งรวมถึงโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมขาย ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นรายการทางบัญชีที่เปรียบเสมือนรายการสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ โดยที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าออกแบบ ต้นทุนการกู้ยืมที่ตั้งขึ้นเป็นทุน เป็นต้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 704.45 ล้านบาท 763.86 ล้านบาท 1,489.12 ล้านบาท และ 1,841.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.76 ร้อยละ 63.59 ร้อยละ 72.70 และร้อยละ 78.18 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ มีรายละเอียดดังนี้

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ที่ดิน	332.04	551.34	785.02	978.94
ค่าก่อสร้างและออกแบบ	863.02	1,091.45	1,798.13	2,927.11
ต้นทุนการกู้ยืมที่ตั้งขึ้นเป็นทุน	88.51	134.60	158.07	196.78
ต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้อง	24.69	36.76	51.79	51.17
รวม	1,308.25	1,814.14	2,793.00	4,154.01
หัก: ส่วนของต้นทุนขายสะสม	(603.80)	(1,050.28)	(1,303.88)	(2,312.98)
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ	704.45	763.86	1,489.12	1,841.03

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แยกตามโครงการที่บริษัทฯ พัฒนา มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	31 ธันวาคม 2555		31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 ธันวาคม 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ	191.47	27.18	83.46	10.93	15.68	1.05	14.25	0.77
โครงการชีวทัศน์ รามคำแหง	512.99	72.82	414.63	54.28	231.88	15.57	55.38	3.01
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	0.00	0.00	0.00	0.00	696.45	46.77	497.35	27.01
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	0.00	0.00	0.00	0.00	123.30	8.28	374.26	20.33
โครงการชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต	0.00	0.00	196.12	25.68	346.42	23.26	573.43	31.15
โครงการชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ บางโพ	0.00	0.00	69.64	9.12	75.38	5.06	230.98	12.55
โครงการชีวทัศน์	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	94.57	5.14
โครงการเพชรเกษม 27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.82	0.04
รวม	704.45	100.00	763.86	100.00	1,489.12	100.00	1,841.03	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 704.45 ล้านบาท เป็นต้นทุนที่มาจากโครงการชีวทัศน์ ราชปรารภซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมขายจำนวน 191.47 ล้านบาท และโครงการชีวทัศน์ รามคำแหงซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาอีกจำนวน 512.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.18 และร้อยละ 72.82 ของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 763.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 59.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.43 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอีกจำนวน 2 โครงการได้แก่ โครงการชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต และโครงการชีวทัศน์ บางโพ ซึ่งมีที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวม 265.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.79 ของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ และโครงการชีวทัศน์ รามคำแหง ลดลง เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใน 2 โครงการดังกล่าวให้แก่ลูกค้าจึงทำให้ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางส่วนถูกโอนไปเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,489.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 725.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.95 โดยส่วนใหญ่เป็นที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 4 โครงการได้แก่ โครงการชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน และโครงการชีวทัศน์ บางโพ รวมจำนวน 1,241.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.38 ของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ และโครงการชีวทัศน์ รามคำแหง ลดลงอย่างต่อเนื่องจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใน 2 โครงการดังกล่าวให้แก่ลูกค้าจึงทำให้ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางส่วนถูกโอนไปเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,841.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.18 ของสินทรัพย์รวม ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2557 จำนวน 351.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.63 โดยส่วนใหญ่เป็นที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการสร้างที่สร้างแล้วเสร็จและเพิ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนพฤศจิกายน 2558 จำนวน 2 โครงการได้แก่ โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ และโครงการชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต รวมจำนวน 947.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.48 ของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ โครงการชีวทัศน์ รามคำแหง และโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วานลดลงอย่าง

ต่อเนื่องจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้า จึงทำให้ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางส่วนถูกโอนไปเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 รวมจำนวน 566.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.80 ของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง บริษัทฯ มีที่ดินและต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่จะพัฒนาในอนาคตอีกจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ บางโพ โครงการชีวามย์ และโครงการเพชรเกษม 27 จำนวนรวม 326.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.73 ของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่ไม่มีหลักทรัพย์ประกันและชำระคืนเมื่อทวงถามโดยเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องจำนวน 72.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.99 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งบริษัทฯ ได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องแล้วทั้งจำนวนในเดือนพฤษภาคม 2557

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างได้แก่ เงินจ่ายล่วงหน้าของงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 80.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.95 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างของโครงการชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต จำนวน 52.68 ล้านบาท และโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน จำนวน 28.22 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 35.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.50 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างของโครงการชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ บางโพ จำนวน 33.24 ล้านบาท

เงินมัดจำการซื้อที่ดิน

เงินมัดจำการซื้อที่ดิน ได้แก่ เงินมัดจำที่บริษัทฯ จองซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินมัดจำการซื้อที่ดินจำนวน 47.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.01 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเงินมัดจำนี้เป็นการชำระเงินเพื่อจองซื้อที่ดินซึ่งตั้งอยู่บนถนนเพชรเกษม เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อไปในอนาคต

เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน ในที่นี้คือการที่บริษัทฯ ลงทุนในบริษัท ชีวทัศน์ ฮัท ซูบ จำกัด ("CTHS") ซึ่งประกอบธุรกิจขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 50 เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมจะแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2557 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 76.44 ล้านบาท 78.00 ล้านบาท และ 34.71 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 6.38 ร้อยละ 6.49 และร้อยละ 1.69 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

ในปี 2557 CTHS ได้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิมจำนวน 168.00 ล้านบาท เป็น 78.00 ล้านบาท ซึ่งการลดทุนดังกล่าวส่งผลให้ราคามูลค่าตามราคาทุนของเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็น 39.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ จึงมีเงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 34.71 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 34.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.47 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งลดลงตามส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2558

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 87.03 ล้านบาท 168.28 ล้านบาท 290.03 ล้านบาท และ 278.73 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 7.26 ร้อยละ 14.01 ร้อยละ 14.16 และร้อยละ 11.84 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 168.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 81.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 93.35 ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2556 ประกอบด้วยโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าโครงการ 1 เฟส 1 ที่สร้างแล้วเสร็จจำนวน 118.22 ล้านบาท และโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าโครงการ 1 เฟส 2 ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 50.06 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 290.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 121.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.35 ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2557 ประกอบด้วยโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าโครงการ 1 เฟส 1 และเฟส 2 ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 250.81 ล้านบาท และที่ดินซึ่งบริษัทฯ ซื้อเพิ่มเติมในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้เพื่อพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าโครงการที่ 2 อีกจำนวน 39.22 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 278.73 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 11.30 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.90 มีสาเหตุหลักจากการตัดค่าเสื่อมราคาของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าโครงการที่ 1 เฟส 1 และเฟส 2 รวมจำนวน 11.30 ล้านบาท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ประกอบด้วย อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องจักร เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน สำนักงานขายและห้องตัวอย่าง และยานพาหนะ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 253.63 ล้านบาท 7.19 ล้านบาท 14.12 ล้านบาท และ 14.46 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 21.16 ร้อยละ 0.60 ร้อยละ 0.69 และร้อยละ 0.61 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 7.19 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 246.43 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 97.16 สาเหตุของการลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากบริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนใน GETCO ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100 การขายเงินลงทุนดังกล่าวส่งผลให้ GETCO เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น งบการเงินรวมของบริษัทฯ ในปี 2556 จึงไม่ได้รวมฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ GETCO ซึ่งส่งผลให้ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ลดลงจำนวน 243.03 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 14.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 6.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.29 สาเหตุของการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสำนักงานขายและห้องตัวอย่างซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นที่สอดคล้องกับการเปิดจองห้องชุดของโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่บริษัทฯ พัฒนาและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 14.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 0.34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.44 มีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของสำนักงานขายและห้อง

ตัวอย่างโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ ที่บริษัทฯ พัฒนาและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และการเพิ่มขึ้นของอุปกรณ์สำนักงานเพื่อใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตัดจำหน่ายสำนักงานขายและห้องตัวอย่างโครงการชีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ เนื่องจากโครงการชีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ และสามารถใช้ห้องชุดในโครงการเป็นห้องตัวอย่างได้

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนได้แก่ คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ของ GETCO โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 0.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของสินทรัพย์รวม ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ ไม่มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในส่วนคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์นี้ เนื่องจาก GETCO ไม่ได้เป็นบริษัทย่อยตั้งแต่เดือนมกราคม 2556 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ไม่มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแต่อย่างใด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนได้แก่ คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์จำนวน 3.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.17 ของสินทรัพย์รวม

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ ระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยจากการนำมาตราฐานการบัญชีดังกล่าวมาถือปฏิบัติมีผลทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 0.06 ล้านบาท 0.36 ล้านบาท 0.78 ล้านบาท และ 0.74 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.01 ร้อยละ 0.03 ร้อยละ 0.04 และร้อยละ 0.03 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 952.03 ล้านบาท 888.54 ล้านบาท 1,692.27 ล้านบาท และ 1,667.85 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2556 ลดลงจากสิ้นปี 2555 จำนวน 63.49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.67 มีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 334.94 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทยอยจ่ายชำระคืนเงินต้นตามการปลดจำนองห้องชุดของโครงการที่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้ว

หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2557 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2556 จำนวน 803.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 90.45 มีสาเหตุหลักจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 625.43 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นจำนวน 133.13 ล้านบาท และเงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 49.58 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ของบริษัทฯ

หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2558 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 24.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.44 การลดลงที่สำคัญมีสาเหตุจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องจำนวน 365.14 ล้านบาท และการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 165.49 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของการ

โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งจำนวนเงินส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของลูกค้าจะต้องนำไปชำระหนี้สินของกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินตามเงื่อนไขที่กำหนด

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินได้แก่ ตัวแลกเงิน และหุ้นกู้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 48.83 ล้านบาท ซึ่งมาจากบริษัทฯ เสนอขายตัวแลกเงิน (Bill of Exchange) จำนวน 50.00 ล้านบาทแก่นักลงทุน เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 544.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.12 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2557 จำนวน 495.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,014.80 การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ มีตัวแลกเงิน (Bill of Exchange) จำนวน 410.00 ล้านบาท และเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 140.00 ล้านบาทแก่นักลงทุนในวงจำกัด เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นได้แก่ เจ้าหนี้การค้าที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมเป็นหลัก และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เป็นต้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 95.76 ล้านบาท 107.40 ล้านบาท 121.20 ล้านบาท และ 150.75 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 7.99 ร้อยละ 8.94 ร้อยละ 5.92 และร้อยละ 6.40 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2556 2557 และ 2558 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทฯ พัฒนาซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้างจ่าย

เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้างจ่ายเป็นเงินที่บริษัทฯ หักไว้จากค่าบริการรับเหมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการรับประกันผลงาน เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาประกันผลงาน บริษัทฯ จะจ่ายเงินประกันผลงานค้างจ่ายในส่วนนี้ให้กับผู้รับเหมา ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีเงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้างจ่ายจำนวน 30.74 ล้านบาท 29.05 ล้านบาท 23.27 ล้านบาท และ 29.71 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 2.56 ร้อยละ 2.42 ร้อยละ 1.14 และร้อยละ 1.26 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและชำระคืนเมื่อบริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพียงพอ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องจำนวน 41.00 ล้านบาท 117.30 ล้านบาท 48.96 ล้านบาท และ 47.37 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 3.42 ร้อยละ 9.76 ร้อยละ 2.39 และร้อยละ 2.01 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้าได้แก่ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีเงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 22.10 ล้านบาท 56.56 ล้านบาท 106.14 ล้าน

บาท และ 86.32 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.84 ร้อยละ 4.71 ร้อยละ 5.18 และร้อยละ 3.67 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีเงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 56.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 34.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 155.92 การเพิ่มขึ้นที่สำคัญเนื่องจากบริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการของบริษัท โรจน์รัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด) ซึ่งการเข้าซื้อกิจการในครั้งนี้ ส่งผลให้บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการครอส พอยท์ ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง (ต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น) ซึ่งก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าซื้อกิจการในครั้งนี้ มีลูกค้าจำนวนหนึ่งได้วางเงินจองและเงินทำสัญญาเพื่อจองซื้อห้องชุดของโครงการครอส พอยท์ ในบางส่วนแล้ว และหลังจากการเข้าซื้อกิจการ เงินมัดจำและรับล่วงหน้าในส่วนนี้ได้ถูกโอนมาเป็นของ CTIC ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ รวมจำนวน 33.78 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีเงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 106.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 49.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 87.66 มีสาเหตุจากบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการใหม่อีกจำนวน 2 โครงการได้แก่ โครงการฮอลล์มาร์ค แจ็งวัฒนะ และโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน ซึ่งทั้ง 2 โครงการมีลูกค้าให้ความสนใจและได้จองซื้อห้องชุดบางส่วนแล้วรวมจำนวน 52.12 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 86.32 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 19.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.67 มีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้าโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน ซึ่งเป็นโครงการที่ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วตั้งแต่เดือนมีนาคม 2558 จึงทำให้เงินมัดจำและรับล่วงหน้าลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว

การชำระเงินของโครงการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		มูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ		เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		เงินที่ค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ
โครงการชีวาทัย ราชปรารภ	1,326.97	1,326.97	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
โครงการชีวาทัย รามคำแหง	1,010.87	1,006.69	99.59	4.18	0.41	0.10	2.27	0.10	100.00	0.00	0.00	4.08	97.73
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	654.36	529.00	80.84	125.36	19.16	9.31	7.43	8.87	95.28	0.44	4.72	116.05	92.57
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	398.80	249.04	62.45	149.76	37.55	9.15	6.11	8.37	91.45	0.78	8.55	140.61	93.89
โครงการชีวาทัย อินเตอร์เซ็นจ์	797.16	344.02	43.16	453.14	56.84	57.65	12.72	56.14	97.39	1.50	2.61	395.49	87.28
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ	216.31	0.00	0.00	216.31	100.00	6.86	3.17	6.52	95.01	0.34	4.99	209.45	96.83
รวม	4,404.47	3,455.72		948.75		83.07		80.00		3.07		865.68	

เงินค้ำชำระสะสมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	เงินค้ำชำระสะสม		ค้ำชำระ 1-3 เดือน		ค้ำชำระ 3-6 เดือน	
	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท
โครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ	0	0.00	0	0.00	0	0.00
โครงการชีวทัศน์ रामคำแหง	0	0.00	0	0.00	0	0.00
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	12	0.44	3	0.06	9	0.38
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	28	0.78	24	0.54	4	0.24
โครงการชีวทัศน์ อินเตอร์เซนจ์	40	1.50	37	0.64	3	0.86
โครงการชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ บางโพ	8	0.34	8	0.34	0.00	0.00
รวม	88	3.07	72	1.59	16	1.48

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีลูกค้าที่มีเงินค้ำชำระสะสมจากโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน จำนวน 12 ราย รวมมูลค่าทั้งสิ้น 0.44 ล้านบาท เนื่องจากโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วานเป็นโครงการที่ CTIC ซื้อสิทธิจากบริษัทแห่งหนึ่ง ในเดือนตุลาคม 2557 ซึ่งในช่วงเวลานั้น โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จไปแล้วประมาณร้อยละ 52.33 มีลูกค้าที่จองซื้อห้องชุดแล้วและอยู่ระหว่างผ่อนชำระเงินดาวน์ หลังจากการซื้อสิทธิแล้วเสร็จ ลูกค้าดังกล่าวจะเริ่มผ่อนเงินดาวน์กับบริษัทฯ ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2557 จนถึงเดือนมีนาคม 2558 ซึ่งเป็นเดือนสุดท้ายของการผ่อนชำระเงินดาวน์ ในกรณีนี้ เนื่องจากโครงการนี้อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด บริษัทฯ ได้ติดตามและสอบถามลูกค้าถึงความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอยู่สม่ำเสมอ อย่างไม่ได้ดำเนินการยึดเงินเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์กับลูกค้าที่ไม่ได้มาดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่อย่างใด เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าเดิมที่จองซื้อโครงการมาก่อนหน้ากับบริษัทผู้ขายสิทธิฯ และลูกค้าที่จองซื้อหลังจากที่บริษัทฯ ซื้อสิทธิฯ มาแล้ว ทั้งนี้ ลูกค้าที่มีเงินค้ำชำระสะสมกับบริษัทฯ จำนวน 12 รายนี้ เป็นลูกค้าที่อยู่ระหว่างการรอผลอนุมัติเงินกู้จากธนาคาร และลูกค้าที่อยู่ระหว่างการตรวจรับห้องชุด เพื่อเตรียมความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีลูกค้าที่มีเงินค้ำชำระสะสมโครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ จำนวน 28 ราย รวมมูลค่าทั้งสิ้น 0.78 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2558 ซึ่งลูกค้าที่มีเงินค้ำชำระสะสมกับบริษัทฯ เป็นลูกค้าที่อยู่ระหว่างการรอผลอนุมัติเงินกู้จากธนาคาร และลูกค้าที่อยู่ระหว่างการตรวจรับห้องชุด เพื่อเตรียมความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับบริษัทฯ ต่อไป ทั้งนี้ ลูกค้าบางส่วนที่มีความประสงค์จะไม่ชำระเงินดาวน์ต่อและไม่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นๆ บริษัทฯ ได้ออกหนังสือขออนุญาตลูกค้าในการยึดเงินเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ที่ลูกค้าชำระกับบริษัทฯ มาแล้ว รวมถึงการยกเลิกสัญญาจะซื้อขายห้องชุด โดยห้องชุดที่บริษัทฯ ได้ยึดเงินจากลูกค้าดังกล่าวจะนำมาเปิดขายให้กับลูกค้ารายอื่นต่อไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีลูกค้าที่มีเงินค้ำชำระสะสมจากโครงการชีวทัศน์ อินเตอร์เซนจ์ จำนวน 40 ราย รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1.50 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงการชีวทัศน์ อินเตอร์เซนจ์ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2558 ซึ่งลูกค้าที่มีเงินค้ำชำระสะสมกับบริษัทฯ เป็นลูกค้าที่อยู่ระหว่างการรอผลอนุมัติเงินกู้จากธนาคาร และลูกค้าที่อยู่ระหว่างการตรวจรับห้องชุด เพื่อเตรียมความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับบริษัทฯ ต่อไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีลูกค้าที่มีเงินค้ำชำระสะสมจากโครงการชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ บางโพ จำนวน 8 ราย รวมมูลค่าทั้งสิ้น 0.34 ล้านบาท ซึ่งโครงการชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ บางโพ เป็นโครงการ

คอนโดมิเนียมโครงการใหม่ของบริษัทฯ และอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนมิถุนายน 2560 โดยมีลูกค้าเริ่มจองซื้อห้องชุดตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2558 ทั้งนี้ ลูกค้าทั้ง 8 รายเป็นลูกค้าที่อยู่ระหว่างชำระเงินดาวน์กับบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีมาตรการในการติดตามและตรวจสอบการค้างชำระเงินของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อไม่ให้บริษัทฯ มีเงินค้างชำระสะสมนานเกินไป

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

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 589.38 ล้านบาท 254.43 ล้านบาท 879.86 ล้านบาท และ 714.37 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 49.16 ร้อยละ 21.18 ร้อยละ 42.96 และร้อยละ 30.33 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินมีข้อกำหนดให้บริษัทฯ และ CTIC ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังนี้

1. สถาบันการเงินแห่งที่ 1 กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) ไม่ให้เกินกว่า 2.0 เท่า อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) ไม่น้อยกว่า 1.25 เท่า และดำรงสัดส่วนผู้ถือหุ้นหลักได้แก่ ชาติชีวะ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 และ TEED ไม่น้อยกว่าร้อยละ 49 ทั้งนี้ สถาบันการเงินแห่งนี้ได้อนุมัติปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นตลอดระยะเวลาเงินกู้หลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai) โดยการดำรงสัดส่วนของผู้ถือหุ้นของชาติชีวะต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 และการดำรงสัดส่วนของผู้ถือหุ้นของ TEED ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 29
2. สถาบันการเงินแห่งที่ 2 กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) ไม่ให้เกินกว่า 2.5 เท่า
3. สถาบันการเงินแห่งที่ 3 กำหนดให้ CTIC ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ให้เกินกว่า 2.0 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะต้องไม่ต่ำกว่า 0 หรือกำหนดให้ CTIC ดำรงส่วนทุน (Equity) ให้เป็นบวก ณ ขณะใดๆ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและชำระคืนเมื่อบริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพียงพอ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องจำนวน 166.71 ล้านบาท 318.22 ล้านบาท 451.35 ล้านบาท และ 86.20 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 13.91 ร้อยละ 26.49 ร้อยละ 22.04 และร้อยละ 3.66 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ในปี 2558 เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องลดลง เนื่องจากบริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันแล้ว

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ได้แก่ การเช่าเครื่องถ่ายเอกสารซึ่งเป็นสินทรัพย์ของ CTIC ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 0.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.003 ของหนี้สิน

และส่วนของผู้ถือหุ้นรวม อย่างไรก็ดี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ ไม่มีหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินแต่อย่างใด

สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่องผลประโยชน์พนักงาน มาปฏิบัติโดยบริษัทกำหนดโครงการผลประโยชน์พนักงานให้เป็นไปตามการจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานซึ่งให้สิทธิแก่พนักงานที่เกษียณอายุและทำงานครบตามระยะเวลาที่กำหนดจะได้รับเงินชดเชยดังกล่าว ภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับดังกล่าว บริษัทฯ คำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์พนักงานจากการประมาณโดยผู้เชี่ยวชาญตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และใช้ข้อสมมติฐานประกอบการคำนวณ อาทิเช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นของเงินเดือน อัตราการหมุนเวียนพนักงาน เป็นต้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 1.53 ล้านบาท 0.30 ล้านบาท 0.90 ล้านบาท และ 1.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.13 ร้อยละ 0.03 ร้อยละ 0.04 และร้อยละ 0.07 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการ

ประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการเป็นประมาณการเบี่ยงปรับของโครงการชีวาทัย อินเตอร์เนตซ์ ในปี 2556 บริษัทฯ ได้ซื้อกิจการของบริษัท โรจันธัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนตซ์ จำกัด) ซึ่งการเข้าซื้อกิจการครั้งนี้ส่งผลให้บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการโครอส พอยท์ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง (ต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการชีวาทัย อินเตอร์เนตซ์) และมีลูกค้าจำนวนหนึ่งที่ทำสัญญาจองซื้อห้องชุดแล้ว ทั้งนี้ ลูกค้าที่ทำสัญญาจองซื้อห้องชุดมีสิทธิในการเลือกทำหรือไม่ทำสัญญาจองซื้อใหม่กับ CTIC หากลูกค้าเลือกไม่ทำสัญญาจองซื้อ CTIC จะต้องคืนเงินในส่วนที่ลูกค้าชำระแล้วพร้อมดอกเบี้ยให้กับลูกค้ารายนั้นๆ ดังนั้น CTIC จึงตั้งประมาณการหนี้สินดังกล่าวตามมูลค่าทั้งหมดของเงินในส่วนที่ลูกค้าชำระแล้วรวมดอกเบี้ยในปี 2556 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการจำนวน 2.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.23 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ไม่มีภาระหนี้สินดังกล่าวแล้ว

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ ระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยจากการนำมาตรฐานการบัญชีดังกล่าวมาถือปฏิบัติมีผลทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ถึง 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 0.33 ล้านบาท 1.09 ล้านบาท และ 0.12 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.03 ร้อยละ 0.05 และร้อยละ 0.005 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วยทุนที่ออกและชำระแล้วและกำไรสะสม ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 246.76 ล้านบาท 312.70 ล้านบาท 355.92 ล้านบาท และ 687.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.58 ร้อยละ 26.03 ร้อยละ 17.38 และร้อยละ 29.18 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 312.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 65.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.73 การเพิ่มขึ้นที่สำคัญมาจากบริษัทฯ ได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเสนอ

ขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท และกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานจำนวน 25.95 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 355.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 43.21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.82 ซึ่งการเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนมาจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2557

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 687.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.18 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2557 จำนวน 331.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 93.06 ซึ่งการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญมาจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 248.00 ล้านบาท และบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2558 จำนวน 83.22 ล้านบาท

ทั้งนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2559 มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนโดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 417,000,000 หุ้น และมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 262.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 262,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) ซึ่งภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก บริษัทฯ จะมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 750.00 ล้านบาท

อีกทั้ง ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2559 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ในอัตรา 0.37 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินจำนวน 180.00 ล้านบาท ซึ่งเงินปันผลดังกล่าวมีกำหนดจ่ายในเดือนมีนาคม 2559

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2557 บริษัทฯ มีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.86 เท่า 2.84 เท่า และ 4.75 เท่า ตามลำดับ ในปี 2556 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจากบริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 40.00 ล้านบาท และได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่สถาบันการเงินจำนวน 437.98 ล้านบาท ในปี 2557 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ของบริษัทฯ ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทฯ เน้นใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามสัดส่วนการปล่อยกู้ที่ทางสถาบันการเงินให้ได้ในแต่ละโครงการ (Project financing) รวมกับเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นส่วนใหญ่เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ การเพิ่มทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วของบริษัทฯ ในเดือนเมษายน 2558 จาก 240.00 ล้านบาท เป็น 348.00 ล้านบาท รวมทั้งภายหลังจากที่ได้รับเงินทุนจากการขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) แล้ว จะทำให้ฐานทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เพื่รองรับกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตต่อไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.43 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2557 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 248.00 ล้านบาท และบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2558 อีกจำนวน 83.22 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินได้กำหนดเงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญ ดังนี้

1. อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) (โดยหนี้สินไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น กรรมการ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง และส่วนของผู้ถือหุ้นให้รวมถึงเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น กรรมการ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง) สัญญาเงินกู้กำหนดให้ดำรง D/E ไม่เกินกว่า 2.0 - 2.5 เท่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มี D/E เท่ากับ

1.39 เท่า ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ดังกล่าว และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มี D/E เท่ากับ 1.87 เท่า ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเช่นกัน

อีกทั้ง ในส่วนของ CTIC ซึ่งเป็นบริษัทย่อย สัญญาเงินกู้กำหนดให้ดำรง D/E ไม่เกินกว่า 2.0 เท่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 CTIC มี D/E เท่ากับ 2.01 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เกินกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับการผ่อนผันจากสถาบันการเงินเกี่ยวกับการละเว้นการดำรง D/E ตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 CTIC มี D/E เท่ากับ 0.64 เท่า ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ดังกล่าว

2. อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DCSR) สัญญาเงินกู้กำหนดให้ดำรง DCSR ไม่น้อยกว่า 1.25 เท่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มี DCSR เท่ากับ 1.77 เท่า และ 2.17 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นการดำรงอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้

สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดในปี 2556-2558 รายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	239.90	(104.42)	(119.62)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(225.41)	(589.27)	(16.96)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	39.40	704.35	101.26
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	53.89	10.66	(35.32)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	59.44	98.23	108.89
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	98.25	108.89	73.58

ในปี 2556 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 239.90 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 278.44 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 12.88 ล้านบาท และเงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 1.80 ล้านบาท บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 225.41 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจำนวน 72.00 ล้านบาท เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 68.59 ล้านบาท และเงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอุปกรณ์จำนวน 85.38 ล้านบาท และบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 39.40 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากเงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 195.99 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นจำนวน 163.06 ล้านบาท เงินสดจากการเพิ่มทุนจำนวน 40.00 ล้านบาท ในขณะที่ เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 437.98 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 48.63 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 53.89 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 98.23 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 104.42 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 356.38 ล้านบาท เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นจำนวน 66.07 ล้านบาท ในขณะที่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 1.79 ล้านบาท เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค่าจ้างลดลงจำนวน 10.23 ล้านบาท บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 589.27 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากเงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์จำนวน 565.24 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอุปกรณ์จำนวน 141.32 ล้านบาท และบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 704.35 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากเงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 779.22 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 136.11 ล้านบาท ในขณะที่ เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 153.80 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 38.31 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 10.66 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 108.89 ล้านบาท

ในปี 2558 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 119.62 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,322.30 ล้านบาท ในขณะที่ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างลดลงจำนวน 45.64 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 43.24 ล้านบาท และเงินมัดจำการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 30.92 ล้านบาท บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 16.96 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอุปกรณ์จำนวน 14.46 ล้านบาท เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 3.94 ล้านบาท และเงินสดรับจากดอกเบี้ยจำนวน 1.44 ล้านบาท และบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 101.26 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 500.00 ล้านบาท เงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 759.55 ล้านบาท และเงินสดรับจากการเพิ่มทุนจำนวน 248.00 ล้านบาท ในขณะที่ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงจำนวน 364.61 ล้านบาท และเงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 925.04 ล้านบาท จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิจำนวน 35.32 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 73.58 ล้านบาท

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

1. นโยบายของรัฐบาล

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

2. สภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะทางการเมืองในประเทศ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากความไม่สงบทางการเมือง ซึ่งทำให้เกิดการชะลอในภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ความเชื่อมั่นของเศรษฐกิจลดน้อยลง และการชะลอตัวในการใช้จ่ายของผู้บริโภค ส่งผลให้ภาวะการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวตาม อีกทั้ง บริษัทฯ อาจต้องเลื่อนการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ออกไปจนกว่าสถานการณ์ทางการเมืองและเศรษฐกิจจะกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ปัจจัยจากสภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะทางการเมืองในประเทศอาจส่งผลต่อการรับรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

อีกทั้ง ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังเป็นอีกธุรกิจที่อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะการเมืองในประเทศ ซึ่งส่งผลต่อการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมและการขยายการประกอบ

ธุรกิจของทั้งผู้ประกอบการในประเทศและผู้ลงทุนจากต่างประเทศ ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลต่อการรับรู้รายได้จากการดำเนินงานสำเร็จรูปให้เจ้าของบริษัทฯ ได้

3. ผลกระทบจากการเสนอขายหุ้นสามัญ

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2559 มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนโดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 417,000,000 หุ้น และมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 262.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 262,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) ซึ่งภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก บริษัทฯ จะมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 750.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 488.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และบริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2558 จำนวน 83.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.17 บาท อีกทั้ง บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้อาจมีจำนวน 262,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 34.93 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรกในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 750.00 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 750,000,000 หุ้น เมื่อพิจารณาผลจากการเพิ่มทุนดังกล่าว จะทำให้กำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทฯ สำหรับปี 2558 ลดลงเป็น 0.11 บาท ดังนั้นหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินธุรกิจให้มีผลประกอบการกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเพียงพอที่จะรองรับจำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว จะทำให้ผลตอบแทนต่างๆ ลดลง (Dilution Effect) เช่น กำไรต่อหุ้นลดลงร้อยละ 34.93 จากผลของการเสนอขายหุ้นสามัญดังกล่าว

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ลำดับ	รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	รายชื่อบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	
		บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด	บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูบ จำกัด
1.	นายชาติชาย พานิชชีวะ	/	/
2.	นางสมหะทัย พานิชชีวะ	/	
3.	Mr. Phua Cher Chew	/	
4.	Mr. Boon Choon Kiat	/, D	/
5.	นางสุภาภรณ์ บุรพกุลศรี		
6.	นายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทร		
7.	Mr. Chung Tang Fong		
8.	Mr. Phua Chian Kin		
9.	นางสาวธนิตร์ โอศิริ		
10.	นายสมโชค เหลืองศุภรพงศ์		
11.	นายยุทธนา บุญสิทธิวรภรณ์		
12.	นางสาวสุนันทรา มหาประสิทธิ์ชัย		
13.	นายปชาธิป เมตตาประสพกิจ		

หมายเหตุ

C = ประธานกรรมการ / = กรรมการ // = กรรมการอิสระ /// = กรรมการตรวจสอบ
X = ประธานกรรมการบริหาร E = กรรมการบริหาร D = กรรมการผู้จัดการ M = ผู้บริหาร

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน คณะกรรมการตรวจสอบ ทุกท่านมีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดย 1 ใน 3 ท่าน เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นไปตามกฎบัตรและสอดคล้องตาม ประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี 2558 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมรวม 4 ครั้ง โดยกรรมการตรวจสอบแต่ละท่านได้เข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดดังนี้

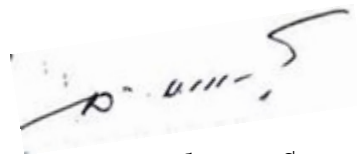
- | | | |
|------------------------------|----------------------|------------------------|
| 1. นางสาวภรณ์ บุรพาศลศรี | ประธานกรรมการตรวจสอบ | เข้าร่วมประชุม 4 ครั้ง |
| 2. นายชัยยุทธ เตชะทัศน์สุนทร | กรรมการตรวจสอบ | เข้าร่วมประชุม 4 ครั้ง |
| 3. นายชุง ทัง ฟง | กรรมการตรวจสอบ | เข้าร่วมประชุม 3 ครั้ง |

โดยในการประชุมได้มีการหารือร่วมกับฝ่ายบริหาร ผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีในเรื่องที่เกี่ยวข้อง สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ได้ดังนี้

1. สอบทานงบการเงินประจำไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2558 ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีโดยได้สอบถามและรับฟังคำชี้แจงจากผู้บริหารและผู้สอบบัญชี ในเรื่องความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงินและความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินดังกล่าวมีความถูกต้องที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงเข้าร่วมประชุมเป็นการเฉพาะกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมจำนวน 1 ครั้ง
2. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตาม กฎหมายและข้อกำหนด ของตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่า รายการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญได้เปิดเผยและแสดงรายการในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินแล้ว คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชี รวมทั้งมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
3. สอบทานระบบการควบคุมภายในและกำกับดูแลการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในให้เป็นอิสระ และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และร่วมพิจารณาแผนการตรวจสอบประจำปี ให้ข้อแนะนำและติดตามการดำเนินการแก้ไขตามรายงานผลการตรวจสอบในประเด็นที่มีนัยสำคัญเพื่อก่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการควบคุมภายในที่เพียงพอซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ตรวจสอบภายในว่า บริษัท มีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมตามลักษณะธุรกิจ
4. ทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท กฎบัตรคณะกรรมการชุดย่อย และจรรยาบรรณตลอดติดตามผลการปฏิบัติตามนโยบาย กฎบัตร และจรรยาบรรณที่กำหนด ตามที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท รวมทั้งหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายตามนโยบายการสื่อสารกับคณะกรรมการและการแจ้งเบาะแส
5. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงของบริษัท โดยสอบทานแผนการบริหารความเสี่ยงประจำปี 2558 และประเมินการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท ได้บริหารจัดการความเสี่ยงขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ
6. การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา ของผู้สอบบัญชี ตามเกณฑ์การประเมินผลบริษัท ซึ่งคุณสมบัติของผู้สอบบัญชีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานคุณภาพ และมาตรฐานการทำงาน รวมไปถึงความเหมาะสมของคำตอบแทนอยู่ในเกณฑ์ที่น่าพอใจและผู้สอบบัญชีมีคุณสมบัติถูกต้องตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอค่าตอบแทนของผู้ตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา ของผู้ตรวจสอบภายใน ตามเกณฑ์การประเมินผลบริษัทซึ่งคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบภายใน ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน คุณภาพ และมาตรฐานการทำงาน รวมไปถึงความเหมาะสมของค่าตอบแทนอยู่ในเกณฑ์น่าพอใจ
8. รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัททราบทุกไตรมาส โดยได้ให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารงานของฝ่ายบริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี สอดคล้องกับระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอและได้จัดทำรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



(นางสุภาภรณ์ บุรพutschศรี)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 31 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2558



Building a better
working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลกซ์ต้า
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ตู้ ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อ “บริษัท ชีวาทัย จำกัด”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการเพื่อกำหนดแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็น
ของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานและ
กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ชีวาทย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท
ชีวาทย์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 16 กุมภาพันธ์ 2559

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ชีวาทัย จำกัด")
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

					(หน่วย:บาท)	
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
หมายเหตุ		2558	2557	2558	2557	
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	73,576,170	108,892,889	40,543,162	64,449,257	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	9,861,593	4,325,365	4,854,473	3,862,255	
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	1,281,999	468,268,389	284,377,826	
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	1,841,028,371	1,489,119,434	770,247,783	446,246,142	
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		35,259,920	80,904,172	33,244,081	-	
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน		47,445,000	16,524,000	47,445,000	16,524,000	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10	9,975,379	6,260,617	9,471,342	5,925,446	
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,017,146,433	1,707,308,476	1,374,074,230	821,384,926	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	68,593,941	68,593,941	
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	34,508,485	34,705,595	39,000,000	39,000,000	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	278,731,753	290,029,221	278,731,753	290,029,221	
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	14	14,463,388	14,119,552	13,481,706	9,046,993	
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	15	3,934,394	-	3,934,394	-	
สินทรัพย์ภายใต้การดัดบัญชี	22	741,676	778,520	1,378,540	1,268,579	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		5,455,804	1,245,626	1,643,308	1,076,626	
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		337,835,500	340,878,514	406,763,642	409,015,360	
รวมสินทรัพย์		2,354,981,933	2,048,186,990	1,780,837,872	1,230,400,286	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ชีวาทัย จำกัด")
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

		(หน่วย:บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2558	2557	2558	2557
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้น	16	544,354,818	48,829,775	544,354,818	48,829,775
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 17	150,747,432	121,201,900	73,806,156	51,953,528
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้ำจ่าย		29,710,554	23,272,736	22,155,809	7,888,988
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	320,416,306	495,283,000	39,960,000	23,360,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	47,372,458	48,963,499	7,500,000	7,500,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	28,567,000	28,567,000	28,567,000	28,567,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		4,309,313	7,565,943	-	7,565,943
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า		86,318,010	106,135,784	21,302,603	10,496,261
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		2,683,924	3,112,217	1,894,056	1,933,555
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,214,479,815	882,931,854	739,540,442	188,095,050
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	393,954,353	384,575,900	393,954,353	251,875,900
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	57,636,218	422,778,433	57,636,218	422,778,433
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	19	1,660,890	898,643	1,660,890	898,643
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22	116,208	1,086,988	116,208	165,857
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		453,367,669	809,339,964	453,367,669	675,718,833
รวมหนี้สิน		1,667,847,484	1,692,271,818	1,192,908,111	863,813,883

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ชีวทัศน์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 (เดิมชื่อ "บริษัท ชีวทัศน์ จำกัด")
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ส่วนของผู้อถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	20			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 905,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2557 : หุ้นสามัญ 2,400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)				
	905,000,000	240,000,000	905,000,000	240,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 488,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท				
(2557 : หุ้นสามัญ 2,400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)				
	488,000,000	240,000,000	488,000,000	240,000,000
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	199,134,449	115,915,172	99,929,761	126,586,403
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	687,134,449	355,915,172	587,929,761	366,586,403
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,354,981,933	2,048,186,990	1,780,837,872	1,230,400,286

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ชีวาทัย จำกัด")
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6, 25	1,401,581,595	413,294,677	527,879,867
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	23	13,535,453	14,521,619	13,535,453
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ		-	4,605,653	-
รายได้อื่น				
ดอกเบี้ยรับ		422,391	1,163,556	326,805
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน		3,387,010	7,255,417	3,871,408
รายได้อื่น		11,011,592	8,966,192	8,685,259
รวมรายได้		1,429,938,041	449,807,114	554,298,792
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		1,010,662,217	254,257,173	353,132,419
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ		10,776,885	4,884,749	10,776,885
ค่าใช้จ่ายในการขาย		138,675,096	37,099,654	78,202,871
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		109,039,861	68,362,761	91,451,922
รวมค่าใช้จ่าย		1,269,154,059	364,604,337	533,564,097
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้		160,783,982	85,202,777	20,734,695
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12.2	(197,110)	1,703,105	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้		160,586,872	86,905,882	20,734,695
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(57,809,102)	(30,813,030)	(47,550,947)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		102,777,770	56,092,852	(26,816,252)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	22	(19,558,493)	(12,880,901)	159,610
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		83,219,277	43,211,951	(26,656,642)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		83,219,277	43,211,951	(26,656,642)
กำไรต่อหุ้น	24			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.25	0.18	(0.08)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


.....
นายชาติชาย พานิชชีวะ
MR.CHARTCHAI PANICHEWA


.....
นายบุญ ชุน เกียรติ
MR.BOON CHOON KIAT


บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ชีวาทัย จำกัด")
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินรวม		
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	240,000,000	72,703,221	312,703,221
กำไรสำหรับปี	-	43,211,951	43,211,951
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	43,211,951	43,211,951
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	240,000,000	115,915,172	355,915,172
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 20)	248,000,000	-	248,000,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	488,000,000	199,134,449	687,134,449

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ชีวาทัย จำกัด")
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย:บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	240,000,000	83,525,827	323,525,827
กำไรสำหรับปี	-	43,060,576	43,060,576
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	43,060,576	43,060,576
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	240,000,000	126,586,403	366,586,403
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 20)	248,000,000	-	248,000,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	488,000,000	99,929,761	587,929,761

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ชีวาทัย จำกัด")

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	102,777,770	56,092,852	(26,816,252)	54,530,287
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	1,009,099,545	253,603,127	351,569,748	253,603,127
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	23,423,251	13,063,779	20,858,583	10,617,847
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	3,651,950	-	3,651,950	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	-	3,184,321
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,990,424	-	388,923	-
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	197,110	(1,703,105)	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยน	347,635	(3,452,889)	(262,905)	(2,821,689)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	762,247	594,482	762,247	594,482
โอนกลับประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการ	-	(2,806,930)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(422,391)	(1,163,556)	(326,805)	(1,141,658)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	57,294,787	31,779,230	47,036,632	30,421,993
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,199,122,328	346,006,990	396,862,121	348,988,710
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	(1,102,990)	(1,804,600)	(402,990)	99,581,123
- กิจกรรมอื่น	(5,447,315)	2,689,309	(1,603,304)	3,152,419
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,281,999	(576,075)	(183,890,563)	(283,671,902)
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(1,322,299,880)	(356,377,641)	(664,190,963)	(123,544,021)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	45,644,252	(66,074,315)	(33,244,081)	-
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	(30,921,000)	(16,524,000)	(30,921,000)	(16,524,000)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,931,800)	1,630,767	(1,762,934)	1,227,888
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(4,210,178)	(875,492)	(566,682)	(815,492)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น				
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	(45,525)	(56,763,217)	(279,038)	(56,763,217)
- กิจกรรมอื่น	43,285,382	54,973,676	38,803,024	(12,197,471)
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาจ้าง	6,437,818	(10,232,782)	14,266,821	(21,159,586)
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(19,817,774)	3,536,741	10,806,342	(12,277,789)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(428,293)	1,987,356	(39,499)	940,758
เงินสดจ่ายจากกิจกรรมดำเนินงาน	(90,432,976)	(98,403,283)	(456,162,746)	(73,062,580)
จ่ายภาษีเงินได้	(29,183,971)	(6,014,473)	(13,000,855)	(6,014,473)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(119,616,947)	(104,417,756)	(469,163,601)	(79,077,053)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ชีวาทัย จำกัด")
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	72,000,000	-	72,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	-	(565,242,313)	-	-
เงินสดรับจากการลงทุนของการร่วมค้า	-	45,000,000	-	45,000,000
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอุปกรณ์	(14,455,147)	(139,897,879)	(14,379,855)	(139,851,190)
เงินสดจ่ายซื้อคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	(3,939,289)	-	(3,939,289)	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	1,436,467	300,029	1,340,881	278,131
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(16,957,969)	(587,840,163)	(16,978,263)	(22,573,059)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	500,000,000	48,829,775	500,000,000	48,829,775
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(2,126,143)	(67,705,301)	-	(109,800,000)
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(448,834,485)	-	(448,834,485)	-
เงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	84,222,202	136,105,721	84,222,202	136,105,721
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(925,037,541)	(153,798,981)	(193,550,847)	(153,798,981)
เงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	759,549,300	779,224,200	352,229,300	174,601,200
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	248,000,000	-	248,000,000	-
จ่ายดอกเบี้ย	(114,515,136)	(39,734,866)	(79,830,401)	(26,788,753)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	101,258,197	702,920,548	462,235,769	69,148,962
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(35,316,719)	10,662,629	(23,906,095)	(32,501,150)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	108,892,889	98,230,260	64,449,257	96,950,407
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 7)	73,576,170	108,892,889	40,543,162	64,449,257
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	38,708,602	23,469,364	11,380,426	8,570,845
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,425,754	-	1,425,754

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ชีวาทัย จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีบริษัท ชาติชีวะ จำกัด และ TEE Development Pte Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย และสิงคโปร์ตามลำดับ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัทฯดำเนินธุรกิจในประเทศไทย โดยมีธุรกิจหลักคือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิต ดี ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2558 บริษัทฯได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เพื่อแปรสภาพของบริษัทฯ จากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนชื่อบริษัทฯเป็นบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			<u>2558</u> ร้อยละ	<u>2557</u> ร้อยละ
บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100

- ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
 - ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
 - ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับนโยบายการบัญชีที่สำคัญของบริษัท
 - จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- 2.3 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2557) และฉบับใหม่ที่ยกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินตามที่กล่าวข้างต้นบางฉบับมีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงนี้กำหนดให้กิจการต้องรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในขณะที่มีมาตรฐานการบัญชีฉบับเดิมอนุญาตให้กิจการเลือกรับรู้รายการดังกล่าวทันทีในกำไรขาดทุนหรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนก็ได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการเงินนี้เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นอยู่แต่เดิมแล้ว

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 เรื่อง งบการเงินรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม โดยใช้แทนเนื้อหาเกี่ยวกับการบัญชีสำหรับงบการเงินรวมที่เดิมกำหนดอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 เรื่อง งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้เปลี่ยนแปลงหลักการเกี่ยวกับการพิจารณาว่าผู้ลงทุนมีอำนาจการควบคุมหรือไม่ กล่าวคือ ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ผู้ลงทุนจะถือว่าตนควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนได้ หากตนมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้ ถึงแม้ว่าตนจะมีสัดส่วนการถือหุ้นหรือสิทธิในการออกเสียงโดยรวมน้อยกว่าถึงหนึ่งก็ตาม การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญนี้ส่งผลให้ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการทบทวนว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีอำนาจควบคุมในกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือไม่และจะต้องนำบริษัทใดในกลุ่มกิจการมาจัดทำงบการเงินรวมบ้าง

การเปลี่ยนแปลงหลักการนี้ไม่มีผลกระทบต่อการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 เรื่อง ส่วนได้เสียในการร่วมค้า ซึ่งได้ถูกยกเลิกไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กำหนดให้กิจการที่ลงทุนในกิจการใดๆ ต้องพิจารณาว่าตนมีการควบคุมร่วม (Joint control) กับผู้ลงทุนรายอื่นในกิจการนั้นหรือไม่ หากกิจการมีการควบคุมร่วมกับผู้ลงทุนรายอื่นในกิจการที่ถูกลงทุนนั้นแล้วให้ถือว่ากิจการนั้นเป็นการร่วมการงาน (Joint arrangement) หลังจากนั้น กิจการต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดประเภทของการร่วมการงานนั้นว่าเป็น การดำเนินงานร่วมกัน (Joint operation) หรือการร่วมค้า (Joint venture) และบันทึกส่วนได้เสียจากการลงทุนให้เหมาะสมกับประเภทของการร่วมการงาน กล่าวคือ หากเป็นการดำเนินงานร่วมกัน ให้กิจการรับรู้ส่วนแบ่งในสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายแต่ละรายการของการดำเนินงานร่วมกันตามส่วนที่ตนมีสิทธิตามสัญญาในงบการเงินเฉพาะกิจการของตน แต่หากเป็นการร่วมค้า ให้กิจการรับรู้เงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย หรืองบการเงินรวม (หากมี) และรับรู้เงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินนี้เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีส่วนได้เสียในการบันทึกเงินลงทุนในการร่วมค้าอยู่แต่เดิมแล้ว

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กำหนดเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกิจการในบริษัทย่อย การร่วมกิจการ บริษัทร่วม รวมถึงกิจการที่มีโครงสร้างเฉพาะตัว มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้จึงไม่มีผลกระทบทางการเงินต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ หากกิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินใดตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอื่น กิจการจะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นตามหลักการของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้และใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปในการรับรู้ผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่า มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าโรงงานจะรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างเมื่อได้ให้บริการแล้ว

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บ้านที่ก เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ

4.3 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขายได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

ต้นทุนดอกเบี้ยที่ใช้ในการพัฒนาโครงการจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปี

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.5 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุน โดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.6 ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

- | | | |
|--------------------|---|--|
| ที่ดิน | - | ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ |
| งานระหว่างก่อสร้าง | - | ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง |

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.7 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

บริษัทฯใช้วิธีถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงานโดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างการก่อสร้าง

บริษัทฯรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

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

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงานโดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯและบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

10 ปี

4.11 ค่าความนิยม

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.13 สัญญาเช่าระยะยาว

บริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานจะรับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

บริษัทในฐานะผู้เช่า

สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.14 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯ แสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่าง ๆ ของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.15 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯ หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้น ผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.16 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ เงินที่บริษัทฯจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

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 และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่มีการกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่า บริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

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

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ค่าความนิยม และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือ หน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อย จะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทและบริษัทย่อยต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน และการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัทฯ บริษัทย่อย การร่วมค้าและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท ชาติชีวะ จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่
TEE Development Pte Ltd.	ผู้ถือหุ้นใหญ่
บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด	การร่วมค้า
TEE Land Limited	กรรมการร่วมกัน
TEE Resources Pte Ltd.	กรรมการร่วมกัน
บริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเมนทอล เทคโนโลยี จำกัด	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ทรานส์ อีควอโทเรียล อินโดไชน่า จำกัด	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ไทยศรีประกันภัย จำกัด (มหาชน)	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ออสก้า เอสเตท เมนเนจเม้นท์ จำกัด	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ออสก้า ดีไซน์ แอนด์ เดคคอเรชั่น จำกัด	กรรมการร่วมกัน
บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด	กรรมการร่วมกัน
บริษัท อมตะ ซิตี้ จำกัด	กรรมการร่วมกัน
บริษัท อมตะ ฟาซิลิตี้ เซอร์วิส จำกัด	กรรมการร่วมกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2558	2557	2558	2557	
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
รายได้จากการบริหาร	0.50	0.50	0.50	0.50	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	0.12	0.52	0.12	0.52	อัตราเงินฝากประจำ 24 เดือน ของธนาคารพาณิชย์
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุด พักอาศัย	-	101.23	-	101.23	ราคาขายที่เทียบเคียงกับมูลค่า ยุติธรรมซึ่งประเมินโดย ผู้ประเมินราคาอิสระ
รายได้อื่น	4.14	-	4.14	-	ราคาตามสัญญา

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2558	2557	2558	2557	
ดอกเบี้ยรับ	-	0.86	-	0.86	อัตราร้อยละ 3 ต่อปี
ซื้อที่ดิน	-	19.31	-	19.31	ราคาตลาด
ค่าบริหารและค่าใช้จ่ายอื่น	5.25	3.83	4.76	3.24	ราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	13.19	27.47	10.41	25.64	อัตราร้อยละ 7 ต่อปี

ในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ ได้ขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการ ชีวาทย์ ราชปรารภ ให้กับ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ สองรายรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 101.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23 ของ รายได้รวม รายการดังกล่าวมีกำไรขั้นต้นจำนวน 54.22 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 32 ของกำไรขั้นต้น รวม ซึ่งราคาขายดังกล่าวใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
การร่วมค้า	45	688	45	688
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3,711	2,979	3,011	2,979
รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,756	3,667	3,056	3,667
เงินทรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	468,268	283,396
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,251	-	951
ผู้บริหารและกรรมการ	-	31	-	31
รวมเงินทรองจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,282	468,268	284,378

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินทรองจ่ายแก่บริษัทย่อยเพื่อใช้ในการซื้อกลุ่มสินทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัยระหว่างก่อสร้าง “โครงการ ดิซีโอคอนโด จามวงศ์วาน” และพัฒนาโครงการของบริษัทย่อยจำนวน 468 ล้านบาท (2557: 283 ล้านบาท) เงินทรองจ่ายดังกล่าวไม่มีการคิดดอกเบี้ย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 17)				
บริษัทร่วม	150	33	28	33
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	14,324	28,556	9,463	26,697
ผู้บริหารและกรรมการ	350	231	350	231
รวมเจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,824	28,820	9,841	26,961

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการคิดต้นทุน กู้ยืมระหว่างกัน (ร้อยละต่อปี)
	2558	2557	2558	2557	

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ชีวทัศน์ ฮัท ซูน จำกัด	7,500	7,500	7,500	7,500	อัตราเงินฝากของ ธนาคารพาณิชย์
TEE Land Limited	18,452	20,043	-	-	7.00%
บริษัท ชาดิชีวะ จำกัด	21,420	21,420	-	-	7.00%
รวม	47,372	48,963	7,500	7,500	

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่และอัตราเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการคิดต้นทุน กู้ยืมระหว่างกัน (ร้อยละต่อปี)
	2558	2557	2558	2557	

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

TEE Land Limited	57,636	283,514	57,636	283,514	7.00%
TEE Development Pte Ltd.	28,567	28,567	28,567	28,567	7.00%
บริษัท ชาดิชีวะ จำกัด	-	139,264	-	139,264	7.00%
รวม	86,203	451,345	86,203	451,345	
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(28,567)	(28,567)	(28,567)	(28,567)	

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการ

ที่เกี่ยวข้องกัน - สรุทิจากส่วนที่ถึง

กำหนดชำระภายในหนึ่งปี

57,636	422,778	57,636	422,778
--------	---------	--------	---------

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ โดยมีกำหนดชำระคืนเมื่อ บริษัทฯมีกระแสเงินสดเพียงพอ เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักประกัน

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืม ระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ				ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ผลต่างอัตรา	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	ระหว่างปี	ระหว่างปี	แลกเปลี่ยน	31 ธันวาคม
	2557				2558
บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด	7,500	-	-	-	7,500
TEE Land Limited	20,043	-	(2,126)	535	18,452
บริษัท ชาตชีวะ จำกัด	21,420	-	-	-	21,420
รวม	48,963	-	(2,126)	535	47,372

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ				ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ผลต่างอัตรา	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	ระหว่างปี	ระหว่างปี	แลกเปลี่ยน	31 ธันวาคม
	2557				2558
บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด	7,500	-	-	-	7,500
รวม	7,500	-	-	-	7,500

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
เงินกู้ยืมระยะยาว	2557	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ผลต่างอัตรา แลกเปลี่ยน	2558
TEE Land Limited	283,514	84,222	(309,570)	(530)	57,636
TEE Development Pte Ltd.	28,567	-	-	-	28,567
บริษัท ซาติชีวะ จำกัด	139,264	-	(139,264)	-	-
รวม	451,345	84,222	(448,834)	(530)	86,203

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557
ผลประโยชน์ระยะสั้น	17.24	5.53
ผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน	0.39	0.03
รวม	17.63	5.56

การค้ำประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 27.6

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
เงินสด	212	112	132	82
เงินฝากธนาคาร	73,364	108,781	40,411	64,367
รวม	73,576	108,893	40,543	64,449

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.1 ถึง 0.4 ต่อปี (2557: ร้อยละ 0.3 ถึง 0.5 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	952	-	952	-
รวม	952	-	952	-
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	952	-	952	-
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,728	146	498	140
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	426	75	348	55
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	998	2,012	998	2,012
รายได้ค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,758	1,655	2,058	1,655
รายได้ค้างรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	437	-	-
รวมลูกหนี้อื่น	8,910	4,325	3,902	3,862
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	9,862	4,325	4,854	3,862

9. ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ที่ดิน	978,944	785,017	696,117	502,190
ค่าก่อสร้างและออกแบบ	2,927,112	1,798,125	1,553,365	1,093,814
ต้นทุนการกู้ยืมที่ดัดขึ้นเป็นทุน	196,777	158,068	133,830	122,449
ต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้อง	51,175	51,789	42,386	31,673
รวม	4,154,008	2,792,999	2,425,698	1,750,126
หัก: ส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขายสะสม	(2,312,980)	(1,303,880)	(1,655,450)	(1,303,880)
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	1,841,028	1,489,119	770,248	446,246

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน ของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง (ล้านบาท)	39	24	11	9
อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	5.00 - 7.00	5.00 - 7.00	5.00 - 7.00	5.00 - 7.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	1,771	1,242	700	199

10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอเรียกคืน	5,435	3,652	5,435	3,652
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2,445	1,345	1,941	1,009
รายได้รอตัดบัญชี	581	829	581	829
อื่น ๆ	1,514	435	1,514	435
รวม	9,975	6,261	9,471	5,925

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
		2558	2557	2558 (ร้อยละ)	2557 (ร้อยละ)	2558	2557
บริษัท ชีวทัศน์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100,000	100,000	100	100	68,594	68,594
รวม						68,594	68,594

ในระหว่างปี 2558 และ 2557 บริษัทฯ ไม่ได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม	
		2558 (ร้อยละ)	2557 (ร้อยละ)	ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี ส่วนได้เสีย	
		2558	2557	2558	2557	2558	2557
บริษัท ชีวทัศน์ ฮัท ซูน จำกัด	ขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	50	50	39,000	39,000	34,508	34,706
รวม				39,000	39,000	34,508	34,706

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ชีวทัศน์ ฮัท ซูน จำกัด เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2557 ที่ประชุมมีมติให้ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 168 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,680,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 78 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 780,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2557

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

การร่วมค้า	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า ในระหว่างปี		เงินปันผลที่บริษัทรับระหว่างปี	
	2558	2557	2558	2557
บริษัท ชีวทัศน์ ฮีล ชูณ จำกัด	(197)	1,703	-	-
รวม	(197)	1,703	-	-

12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	บริษัท ชีวทัศน์ ฮีล ชูณ จำกัด	
	2558	2557
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9.18	1.67
สินทรัพย์หมุนเวียน	48.57	69.31
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	12.18	0.36
หนี้สินหมุนเวียน	(0.91)	(1.92)
สินทรัพย์ - สุทธิ	69.02	69.42
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50%	50%
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	34.51	34.71
การตัดรายการระหว่างกัน	-	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	34.51	34.71

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด	
	2558	2557
รายได้	12.13	18.62
ต้นทุนขาย	(9.30)	(10.99)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(2.79)	(3.36)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(0.43)	(0.86)
กำไร (ขาดทุน)	(0.39)	3.41
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(0.39)	3.41

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โรงงานให้เช่า	ที่ดินเปล่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558:			
ราคาทุน	262,562	38,698	301,260
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(22,528)	-	(22,528)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	240,034	38,698	278,732
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557:			
ราคาทุน	262,562	38,698	301,260
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(11,231)	-	(11,231)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	251,331	38,698	290,029

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2558 และ 2557 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	โรงงานให้เช่า	ที่ดินเปล่า	สินทรัพย์	รวม
			ระหว่างก่อสร้าง	
มูลค่าตามบัญชี 1 มกราคม 2557	118,220	19,316	30,747	168,283
ซื้อสินทรัพย์	-	19,382	108,890	128,272
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	1,426	1,426
โอนเข้า (ออก)	141,063	-	(141,063)	-
ค่าเสื่อมราคา	(7,952)	-	-	(7,952)
มูลค่าตามบัญชี 31 ธันวาคม 2557	251,331	38,698	-	290,029
ค่าเสื่อมราคา	(11,297)	-	-	(11,297)
มูลค่าตามบัญชี 31 ธันวาคม 2558	240,034	38,698	-	278,732

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557
โรงงานให้เช่า	354,074	357,157
ที่ดินเปล่า	39,960	39,960

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินเปล่าและใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับโรงงานให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

ในระหว่างปี 2557 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนประมาณ 1.4 ล้านบาท (2558: ไม่มี) โดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 7 ต่อปี (2558: ไม่มี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2558 จำนวน 11 ล้านบาท แสดงรวมอยู่ในต้นทุนการเช่าและบริการ (2557: 5 ล้านบาท แสดงรวมอยู่ในต้นทุนการเช่าและบริการ ค่าเสื่อมราคาจำนวน 3 ล้านบาท แสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)

บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวนเงิน 279 ล้านบาท (2557: 290 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18

ในระหว่างปี 2558 และ 2557 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องที่เกิดจากโรงงานให้เช่าที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	14	15

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม			
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	สำนักงานขาย และห้องตัวอย่าง	รวม
ราคาทุน				
1 มกราคม 2557	6,127	5,846	2,544	14,517
เพิ่มขึ้นจากการซื้อธุรกิจ	-	442	-	442
ซื้อเพิ่ม	-	2,518	9,079	11,597
31 ธันวาคม 2557	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)
31 ธันวาคม 2558	2,281	7,913	15,276	25,470
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
1 มกราคม 2557	2,167	3,454	1,703	7,324
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,225	1,166	2,721	5,112
31 ธันวาคม 2557	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)
31 ธันวาคม 2558	1,864	4,465	4,678	11,007

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	สำนักงานขาย และห้องตัวอย่าง	รวม
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
31 ธันวาคม 2557	2,735	4,186	7,199	14,120
31 ธันวาคม 2558	417	3,448	10,598	14,463
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
2557 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)				5,112
2558 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)				12,122

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	สำนักงานขาย และห้องตัวอย่าง	รวม
ราคาทุน					
1 มกราคม 2557	-	2,060	4,073	2,544	8,677
ซื้อเพิ่ม	3,184	-	2,310	6,085	11,579
31 ธันวาคม 2557	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)
31 ธันวาคม 2558	3,184	2,093	6,270	14,961	26,508
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
1 มกราคม 2557	-	888	2,768	1,703	5,359
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	412	791	1,463	2,666
31 ธันวาคม 2557	-	1,300	3,559	3,166	8,025
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	414	1,248	7,894	9,556
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่ตัดจำหน่าย	-	-	(1,239)	(6,500)	(7,739)
31 ธันวาคม 2558	-	1,714	3,568	4,560	9,842
ค่าเผื่อการด้อยค่า					
1 มกราคม 2557	-	-	-	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ตั้งเพิ่มสำหรับปี	3,184	-	-	-	3,184
31 ธันวาคม 2557	3,184	-	-	-	3,184
ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ตั้งเพิ่มสำหรับปี	-	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2558	3,184	-	-	-	3,184

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	สำนักงานขาย และห้องตัวอย่าง	รวม
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
31 ธันวาคม 2557	-	760	2,824	5,463	9,047
31 ธันวาคม 2558	-	379	2,702	10,401	13,482
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2557 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)					2,666
2558 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)					9,556

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
อุปกรณ์ที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่	3.22	3.03	3.22	3.03

15. คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

มูลค่าตามบัญชีของคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557
ราคาทุน	3,939	-
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(5)	-
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	3,934	-

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์สำหรับปี 2558 และ 2557 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	-	-
ซื้อคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	3,939	-
ค่าตัดจำหน่าย	(5)	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	3,934	-

16. เงินกู้ยืมระยะสั้น

16.1 ตัวแลกเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
ตัวแลกเงิน	5.75 - 6.25	5.25	410,000	50,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			(4,427)	(1,170)
สุทธิ			405,573	48,830

16.2 หุ้นกู้

รายละเอียดการอนุมัติการออกจำหน่ายหุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัทฯมีดังนี้

อนุมัติโดย	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2558
จำนวน	วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท
อายุ	ไม่เกิน 270 วัน
ประเภท	หุ้นกู้ระยะสั้น ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน
วิธีเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนไม่เกิน 10 ราย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯมีจำนวนหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ออกตามการอนุมัติดังกล่าวข้างต้น
จำนวนรวม 1,860 ล้านบาท (2557: ไม่มี)

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีดังนี้

ครั้งที่	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	อายุ	เงินต้น	ครบกำหนด	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
					จำนวนหุ้น (หุ้น)		จำนวนเงิน (พันบาท)	
					2558	2557	2558	2557
หุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ								
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	
	2558	2557	2558	2557
เจ้าหนี้การค้ากิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	94,388	77,757	35,255	13,540
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	13,530	27,649	8,856	25,790
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	19,918	9,718	15,003	8,098
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,294	1,171	985	1,171
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	21,617	4,907	13,707	3,354
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	150,747	121,202	73,806	51,953

18. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	714,370	879,859	433,914	275,236
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(320,416)	(495,283)	(39,960)	(23,360)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	393,954	384,576	393,954	251,876

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินประกอบด้วยวงเงินกู้ยืมหลายสัญญา วงเงินรวม 2,381 ล้านบาทในงบการเงินรวมและ 1,347 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ (2557: 1,984 ล้านบาทในงบการเงินรวมและ 950 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ) คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ต่อปี อัตราร้อยละ MLR ต่อปี และอัตราร้อยละ MLR ลบ 1.75 ถึง ลบ 1 ต่อปี โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับสถาบันการเงิน และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนกันยายน 2567 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินและโครงการอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,918 ล้านบาท (2557: 1,090 ล้านบาท)

19. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	899	304
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	730	584
ต้นทุนดอกเบี้ย	32	11
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	1,661	899

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557
ต้นทุนขาย	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	762	595
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	762	595

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทฯ คาดว่าจะไม่มีการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ ประมาณ 19 ปี (2557: 19 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ร้อยละต่อปี)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557
อัตราคิดลด	3.60	3.60
อัตราการขึ้นเงินเดือน	7.50	7.50
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	0 - 30	0 - 30

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(0.20)	0.24
อัตราการขึ้นเงินเดือน	0.24	(0.21)

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวมและ

งบการเงินเฉพาะกิจการ

เพิ่มขึ้น 20% ลดลง 20%

อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน

(0.23)

0.31

20. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทุนของบริษัทฯดังนี้

1. การแปรสภาพบริษัทจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อรองรับตามแผนการนำหลักทรัพย์ของบริษัทฯเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีมติเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทจาก “บริษัท ชีวาทัย จำกัด” เป็น “บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)”
 2. การเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ จากเดิมจำนวน 2.4 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 240 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ซึ่งบริษัทฯได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2558 โดยมีทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว 240 ล้านบาท
 3. การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทอีกจำนวน 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)
- บริษัทฯได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงในทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2558 โดยมีทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว 348,000,000 บาท
4. การนำหุ้นของบริษัทฯเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ
ทุนของบริษัทฯดังนี้

1. การลดทุนจดทะเบียนโดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 232,000,000 หุ้น
2. การเพิ่มทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมจำนวน 557,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 557,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ออกเป็น 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)

นอกจากนี้บริษัทฯได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนบางส่วนจากผู้ถือหุ้นเดิมเป็นจำนวน 45,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงิน 45 ล้านบาทซึ่งบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้ว และ บริษัทฯได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงในทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2558 ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจาก 580 ล้านบาทเป็น 905 ล้านบาท และทุนที่ ออกและชำระแล้วของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจาก 348 ล้านบาทเป็น 393 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2558 บริษัทฯได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 95 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้ว และบริษัทฯได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงใน ทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2558 ส่งผลให้ทุนที่ออกและชำระแล้ว ของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจาก 393 ล้านบาทเป็น 488 ล้านบาท

รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

	(หน่วย: หุ้น)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม	
	2558	2557
<u>หุ้นสามัญจดทะเบียน</u>		
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม	2,400,000	2,400,000
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น	237,600,000	-
หุ้นสามัญหลังจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น	240,000,000	2,400,000
เพิ่มทุนระหว่างปี	665,000,000	-
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	905,000,000	2,400,000

(หน่วย: หุ้น)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม

หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว

จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม

เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น

หุ้นสามัญหลังจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น

เพิ่มทุนระหว่างปี

จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2558	2557
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม	2,400,000	2,400,000
เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น	237,600,000	-
หุ้นสามัญหลังจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น	240,000,000	2,400,000
เพิ่มทุนระหว่างปี	248,000,000	-
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	488,000,000	2,400,000

21. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ซื้อที่ดิน และจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	1,362	980	676	132
การเปลี่ยนแปลงในที่ดิน และงานระหว่างก่อสร้าง	(352)	(725)	(324)	121
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	63	33	63	33
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	23	13	21	11
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	-	3
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2	-	-	-
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	6	3	5	2

22. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	20,493	12,537	-	12,539
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(935)	344	(160)	(1,069)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ	19,558	12,881	(160)	11,470

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	102,778	56,093	(26,816)	54,530
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	0 - 20%	0 - 20%	0 - 20%	0 - 20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	20,556	11,219	-	10,906
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	1,106	1,318	-	1,633
อื่น ๆ	(2,104)	344	(160)	(1,069)
รวม	(998)	1,662	(160)	564
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	19,558	12,881	(160)	11,470

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	-	637	637
ค่าเสื่อมราคาสะสม - สำนักงานขาย	410	308	410	161
สำรองผลประโยชน์ระยะยาว				
ของพนักงาน	332	180	332	180
ผลต่างของเกณฑ์การรับรู้รายได้	-	291	-	291
รวม	742	779	1,379	1,269

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเช่าค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	116	166	116	166
การปรับมูลค่ายุติธรรมจากการซื้อกิจการ	-	921	-	-
รวม	116	1,087	116	166

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 35.5 ล้านบาท (2558: ไม่มี) ที่บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯมีผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในการร่วมค้า ซึ่งไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนรวม 0.9 ล้านบาท (2557: 0.9 ล้านบาท)

23. การส่งเสริมการลงทุน

บริษัทฯได้รับสิทธิพิเศษทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม ตามบัตรส่งเสริมการลงทุนเลขที่ 0609/2556 เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2556 ภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ บริษัทฯจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีอากรดังต่อไปนี้

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมรวมกันไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุนไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน มีกำหนดเวลาแปดปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น
- ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล
- ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตราร้อยละ ห้าสิบของอัตราปกติมีกำหนดห้าปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลา
- ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปาสองเท่าของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลาสิบปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น
- ได้รับอนุญาตให้หักเงินลงทุนในการติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกร้อยละยี่สิบห้า ของเงินลงทุน นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาปกติ
- ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

รายได้ของบริษัทฯสำหรับปีจำแนกตามกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนสรุปได้ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	กิจการที่ได้รับการส่งเสริม		กิจการที่ไม่ได้รับการส่งเสริม		รวม	
	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
รายได้จากการขาย						
รายได้จากการขายในประเทศ	13,535	14,522	527,880	413,294	541,415	427,816

24. กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี โดยได้ปรับจำนวนหุ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนไปของจำนวนหุ้นสามัญที่เปลี่ยนแปลงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้จากมูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 20

บริษัทฯได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นของปีก่อนที่นำมาเปรียบเทียบ (ปรับจำนวนหุ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนไปของจำนวนหุ้นสามัญที่เปลี่ยนแปลง โดยถือเสมือนว่าการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี (พันบาท)	83,219	43,212	(26,657)	43,061
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	337,293	240,000	337,293	240,000
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.2467	0.1801	(0.0790)	0.1794

25. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ คือ คณะกรรมการบริษัท

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯและบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจขายคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าโรงงาน

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีดังต่อไปนี้

(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)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(229)	(6)	(235)	-	(235)
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	116	(16)	100	-	100
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:					
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน					3
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					(20)
กำไรสำหรับปี					83

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	ส่วนงานธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานธุรกิจ ให้เช่าพื้นที่ และบริการ	รวมส่วนงาน ที่รายงาน	รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	413	14	427	-	427
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-
รายได้รวม	413	14	427	-	427
กำไรขั้นต้นตามส่วนงาน	159	9	168	-	168
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	5	-	5	-	5
ดอกเบี้ยรับ	1	-	1	-	1
รายได้อื่น	9	-	9	-	9
ดอกเบี้ยจ่าย	(22)	(9)	(31)	-	(31)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(5)	(3)	(8)	-	(8)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(94)	(3)	(97)	-	(97)
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	53	(6)	47	-	47
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:					
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน					7
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า					2
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					(13)
กำไรสำหรับปี					43

สินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ส่วนงานธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานธุรกิจ ให้เช่าพื้นที่ และบริการ	รวมส่วนงาน ที่รายงาน	สินทรัพย์ ที่ไม่ได้ เป็นส่วน	งบการเงินรวม
สินทรัพย์ของส่วนงาน					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	1,958	279	2,237	118	2,355
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	1,621	290	1,911	137	2,048

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ที่มีจำนวนเงินเกินร้อยละ 10 ของรายได้รวม (ในปี 2557 บริษัทฯมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้ารายใหญ่ 2 รายซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6)

26. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ และพนักงานบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ และพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2558 บริษัทฯ ได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 0.6 ล้านบาท (2557: 0.4 ล้านบาท)

27. ภาระผูกพัน

27.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงิน 0.6 ล้านบาท และ 1 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทฯ: 0.6 ล้านบาท และ 1 ล้านบาท ตามลำดับ) ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

27.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	382	506	382	24
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	269	85	269	85

27.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการจ่ายค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาคงเหลือดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
จ่ายชำระ:				
ภายใน 1 ปี	5	3	5	3
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	1	-	1

27.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าที่ปรึกษาในการบริหารจัดการงานโครงการต่างๆของบริษัทฯกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสองแห่ง โดยจ่ายชำระในอัตราตามที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเรียกเก็บ ซึ่งในระหว่างปี 2557 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายสำหรับค่าที่ปรึกษาภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.8 ล้านบาท (2558: ไม่มี)

27.5 ภาระผูกพันจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
จำนวนโครงการที่ดำเนินงานอยู่ต้นปี (โครงการ)	10	6	7	5
จำนวนโครงการที่ปิดแล้วระหว่างปี (โครงการ)	-	-	-	-
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่ระหว่างปี (โครงการ)	2	4	2	2
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี (โครงการ)	12	10	9	7

27.6 การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯมีภาระผูกพันจากการค้ำประกันให้แก่ภาระหนี้สินของบริษัทย่อยที่มีต่อธนาคารพาณิชย์เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,034 ล้านบาท (2557: 1,034 ล้านบาท)

27.7 คดีฟ้องร้อง

เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2558 บริษัทฯถูกลูกค้าฟ้องร้องเรียกคืนเงินมัดจำจำนวน 1.6 ล้านบาทจากสัญญาเช่าโรงงาน ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ

28. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	394	394

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	394	394

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

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

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง

หนี้สินทางการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้างจ่าย

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

เงินทอรองจ่าย

เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง

หนี้สินทางการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้างจ่าย

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

เงินทดรองจ่าย

เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง

หนี้สินทางการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้ำจ่าย

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	40	-	40	0.1 - 0.4
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	5	5	-
เงินทดรองจ่าย	-	-	-	-	468	468	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	-	-	-	-	33	33	-
	-	-	-	40	506	546	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้น	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	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

เงินทดรองจ่าย

หนี้สินทางการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้ำจ่าย

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	64	-	64	0.3 - 0.5
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	4	4	-
เงินทดรองจ่าย	-	-	-	-	284	284	-
	-	-	-	64	288	352	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้น	48	-	-	-	-	48	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	52	52	-
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้ำจ่าย	-	-	-	-	8	8	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	-	423	8	-	459	หมายเหตุ 6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	275	-	275	หมายเหตุ 18
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	-	-	8	8	-
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	11	11	-
	76	-	423	283	79	861	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินตราต่างประเทศ บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่ได้ทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีข้อคงเหลือของหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศที่ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงดังนี้

สกุลเงิน	หนี้สินทางการเงิน		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2558	2557	2558	2557
	(ล้าน)	(ล้าน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
ดอลลาร์สิงคโปร์	3	12	25.7905	25.1274

29.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

30. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.4 เท่า (2557: 4.8 เท่า) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.0 เท่า (2557: 2.4 เท่า)

31. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

31.1 เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

1. อนุมัติการลดทุนจดทะเบียน โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 417,000,000 หุ้น
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)

31.2 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) บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนการลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2559 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวส่งผลให้มูลค่าตามราคาทุนของเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็น 27 ล้านบาท

31.3 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ในอัตรา 0.37 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินจำนวน 180 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวมีกำหนดจ่ายในเดือนมีนาคม 2559

32. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2559