

14.ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ**14.1 งบการเงิน****14.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชี**

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัทผู้สอบบัญชี
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
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ทะเบียนเลขที่ 4521	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

14.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีสรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 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

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

14.2 ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม					
	31-ธ.ค.-57		31-ธ.ค.-58		31-ธ.ค.-59	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	108.89	5.32	73.58	3.12	58.45	1.84
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4.33	0.21	9.86	0.42	5.92	0.19
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1.28	0.06	0.00	0.00	0.00	0.00
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,489.12	72.70	1,841.03	78.18	2,524.58	79.61
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	80.90	3.95	35.26	1.50	162.39	5.12
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	0.00	0.00	47.45	2.01	48.54	1.53
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6.26	0.31	9.98	0.42	24.05	0.76
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,690.78	82.55	2,017.15	85.65	2,823.92	89.05
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในการร่วมค้า	34.71	1.69	34.51	1.47	25.03	0.79
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	290.03	14.16	278.73	11.84	267.95	8.45
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	14.12	0.69	14.46	0.61	27.73	0.87
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.00	0.00	3.93	0.17	4.71	0.15
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.78	0.04	0.74	0.03	16.54	0.52
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	17.77	0.87	5.46	0.23	5.42	0.17
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	357.40	17.45	337.84	14.35	347.38	10.95
รวมสินทรัพย์	2,048.19	100.00	2,354.98	100.00	3,171.30	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	48.83	2.38	544.35	23.12	856.72	27.01
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	121.20	5.92	150.75	6.40	217.87	6.87
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค่าจ้าง	23.27	1.14	29.71	1.26	33.42	1.05
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	495.28	24.18	320.42	13.61	537.05	16.93
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	48.96	2.39	47.37	2.01	18.51	0.58
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	28.57	1.39	28.57	1.21	0.00	0.00
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	7.57	0.37	4.31	0.18	5.32	0.17
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	106.14	5.18	86.32	3.67	105.86	3.34
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.11	0.15	2.68	0.11	2.87	0.09
รวมหนี้สินหมุนเวียน	882.93	43.11	1,214.48	51.57	1,777.62	56.05

	งบการเงินรวม					
	31-ธ.ค.-57		31-ธ.ค.-58		31-ธ.ค.-59	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	384.58	18.78	393.95	16.73	192.00	6.05
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	422.78	20.64	57.64	2.45	52.32	2.45
หุ้นกู้	0.00	0.00	0.00	0.00	169.57	5.35
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	0.90	0.04	1.66	0.07	3.40	0.11
ประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1.09	0.05	0.12	0.01	0.07	0.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.06	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	809.34	39.51	453.37	19.25	417.41	13.16
รวมหนี้สิน	1,692.27	82.62	1,667.85	70.82	2,195.03	69.22
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	240.00	11.72	905.00	38.43	750.00	23.65
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	240.00	11.72	488.00	20.72	750.00	23.65
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	0.00	0.00	0.00	0.00	144.38	4.55
กำไรสะสม	115.92	5.66	199.13	8.46	81.88	2.58
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	355.92	17.38	687.13	29.18	976.27	30.78
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,048.19	100.00	2,354.98	100.00	3,171.30	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบการเงินรวม					
	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	413.29	91.88	1,401.58	98.02	1,158.13	96.45
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการดำเนินงานตามปกติ	310.13	75.04	1,401.58	98.02	1,158.13	96.45
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่	103.16	24.96	0.00	0.00	0.00	0.00
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	14.52	3.23	13.54	0.95	16.53	1.38
รายได้จากการให้บริการ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	4.61	1.02	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ดอกเบี้ยรับ	1.16	0.26	0.42	0.03	1.78	0.15
รายได้อื่น	16.22	3.61	14.40	1.01	24.28	2.02
รวมรายได้	449.81	100.00	1,429.94	100.00	1,200.72	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	254.26	56.53	1,010.66	70.68	830.37	69.16
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	4.88	1.09	10.78	0.75	10.78	0.90
ต้นทุนจากการให้บริการ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการขาย	37.10	8.25	138.68	9.70	142.46	11.86
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	68.36	15.20	109.04	7.63	97.48	8.12
รวมค่าใช้จ่าย	364.60	81.06	1,269.15	88.76	1,081.09	90.04
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	85.20	18.94	160.78	11.24	119.64	9.96
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1.70	0.38	(0.20)	(0.01)	2.52	(0.21)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	86.91	19.32	160.59	11.23	122.16	10.17
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(30.81)	(6.85)	(57.81)	(4.04)	(51.23)	(4.27)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	56.09	12.47	102.78	7.19	70.93	5.91
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(12.88)	(2.86)	(19.56)	(1.37)	(7.85)	(0.65)
กำไรสุทธิสำหรับปี	43.21	9.61	83.22	5.82	63.08	5.25
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	0.00	0.00	0.00	0.00	(0.33)	0.03
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	43.21	9.61	83.22	5.82	62.75	5.23
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ¹						
กำไรสุทธิสำหรับปี	0.18		0.25		0.09	

หมายเหตุ 1. จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอ้างอิงจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อประโยชน์เชิงเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<u>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</u>			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	56.09	102.78	70.93
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้			
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	253.60	1,009.10	829.06
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	13.06	23.42	23.36
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	0.00	0.00	0.18
กำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1.70)	0.20	(2.52)
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	0.00	1.99	0.00
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(3.45)	0.35	(2.65)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	0.59	0.76	1.32
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่าย	0.00	3.65	0.00
โอนกลับประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการ	(2.81)	0.00	0.00
ดอกเบี้ยรับ	(1.16)	(0.42)	(1.78)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	31.78	57.29	51.05
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	346.01	1,199.12	968.95
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น			
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	(1.23)	(1.10)	0.29
- กิจกรรมอื่น	2.69	(5.45)	3.65
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(1.15)	1.28	0.00
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(356.38)	(1,322.30)	(1,483.60)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(66.07)	45.64	(127.13)
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	0.00	(30.92)	(1.09)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.63	(1.93)	(10.07)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(17.40)	(4.21)	0.04
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น			
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	(56.76)	(0.05)	(0.48)
- กิจกรรมอื่น	54.97	43.29	68.54
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาจ้างจ่าย	(10.23)	6.44	3.71
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3.54	(19.82)	19.54
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.99	(0.43)	0.19
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.00	0.00	0.06
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(98.40)	(90.43)	(557.42)
จ่ายภาษีเงินได้	(6.01)	(29.18)	(26.60)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(104.42)	(119.62)	(584.03)

	งบการเงินรวม		
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	72.00	0.00	0.00
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	(565.24)	0.00	0.00
เงินสดรับจากการลงทุนของเงินลงทุนในการร่วมค้า	45.00	0.00	12.00
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.00	0.00	0.00
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(139.90)	(18.39)	(26.62)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.30	1.44	1.78
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(589.27)	(16.96)	(12.84)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	48.83	500.00	316.18
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(67.71)	(2.13)	(28.92)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	136.11	(364.61)	(31.35)
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(153.80)	(925.04)	(464.32)
เงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	779.22	759.55	479.00
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	0.00	0.00	170.00
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	0.00	0.00	(0.61)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	0.00	248.00	406.38
เงินสดจ่ายเงินปันผล	0.00	0.00	(180.00)
จ่ายดอกเบี้ย	(38.31)	(114.52)	(84.62)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	704.35	101.26	581.74
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	10.66	(35.32)	(15.13)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	98.23	108.89	73.58
บวก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มา	0.00	0.00	0.00
หัก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่จำหน่าย	0.00	0.00	0.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	108.89	73.58	58.45

15.3 ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม		
		ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
<u>อัตราส่วนสภาพคล่อง</u>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.91	1.66	1.59
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.12	0.06	0.03
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.15)	(0.11)	(0.39)
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ¹	เท่า	0.68	1.15	0.75
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	527.88	313.49	480.12
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	4.84	11.87	6.01
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	74.45	30.34	59.85
<u>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร</u>				
อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ	38.48	27.89	28.30
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	19.92	11.36	10.18
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	ร้อยละ	9.61	5.82	5.25
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	12.93	15.96	7.58
<u>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</u>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม ²	ร้อยละ	2.66	7.29	4.42
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	453.47	667.12	357.36
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.28	0.65	0.43
<u>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</u>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	4.75	2.43	2.25
อัตราส่วนของหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	4.02	2.03	1.87
<u>ข้อมูลต่อหุ้น</u>				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.18	0.25	0.09
มูลค่าตามบัญชี	บาท	1.48	1.41	1.30
ราคาตลาด (ณ วันสิ้นปี)	บาท	-	-	1.62

หมายเหตุ:

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

15. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

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

ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างและจะแล้วเสร็จพร้อมรับรู้อยู่ได้ในปี 2560 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ ชีวามย์ รังสิต ดอนเมือง โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์-บางโพ และโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก โดยมีมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นกว่า 3,200 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีแผนการ Grand Opening สำหรับ 3 โครงการในปี 2560 อย่างไรก็ตาม ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มียอดขายจาก 3 โครงการนี้ไปแล้วกว่า 50% นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง (High Rise) คือ โครงการชีวาทัยเพชรเกษม 27 ซึ่งจะสร้างแล้วเสร็จและสามารถรับรู้อยู่ได้ในปี 2561

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2559 บริษัท ชีวาทัย จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อยมีรายได้รวมทั้งสิ้น 1,200.72 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 16 สำหรับกำไรสุทธิในปี 2559 มีจำนวน 63.08 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนร้อยละ 24 โดยผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทในปี 2559 มีรายละเอียดดังนี้

รายได้รวม

โครงสร้างรายได้ สำหรับปี 2557 – 2559 แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	413.29	91.88	1,401.58	98.02	1,158.13	96.45
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ	310.13	75.04	1,401.58	98.02	1,158.13	96.45
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่	103.16	24.96	0.00	0.00	0.00	0.00
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	14.52	3.23	13.54	0.95	16.53	1.38
รายได้จากการให้บริการ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมรายได้หลัก	427.82	95.11	1,415.12	98.96	1,174.66	97.83
รายได้อื่น ¹	21.99	4.89	14.82	1.04	26.06	2.17
รวม	449.81	100.00	1,429.94	100.00	1,200.72	100.00

หมายเหตุ 1. รายได้อื่น ได้แก่ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการยืมเงินมัดจำ รายได้ค่ามิเตอร์ไฟฟ้าจากการขายห้องชุด เป็นต้น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,158.13 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 243.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17 สืบเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจในประเทศชะลอตัว โดยเฉพาะช่วงไตรมาส 4 ซึ่งได้รับผลกระทบค่อนข้างมาก และประกอบกับการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินเคร่งครัดมากขึ้นทำให้บริษัทฯ ต้องมีมาตรการเข้มงวดในการคัดเลือกลูกค้ามากขึ้น

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับปี 2557-2559 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการชีวทัศน์ ราชปรารภ	141.26	34.18	4.75	0.34	0.00	0.00
โครงการชีวทัศน์ รามคำแหง	272.04	65.82	274.09	19.56	69.69	6.02
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	0.00	0.00	529.68	37.79	232.35	20.06
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	0.00	0.00	249.04	17.77	282.30	24.38
โครงการชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต	0.00	0.00	344.02	24.55	573.79	49.54
รวม	413.29	100.00	1,401.58	100.00	1,158.13	100.00

รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการเป็นรายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories) ในปี 2559 บริษัท มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการจำนวน 16.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เนื่องจากมีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้น

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัท ประกอบด้วย กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการรับเงินมัดจำ รายได้ค่ามิเตอร์ไฟฟ้าจากการขายห้องชุด เป็นต้น ในปี 2559 บริษัท มีรายได้อื่น จำนวน 26.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 11.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 76 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นเกิดจากรายได้จากการยืมเงินมัดจำซึ่งได้รับผลกระทบมาจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

รายได้อื่น (ล้านบาท)	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา	7.26	3.39	2.37
รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง	0.50	4.64	3.78
รายได้จากการยืมเงินมัดจำ	3.89	1.43	9.36
รายได้จากการยืมเงินประกันผลงาน	2.33	0.00	0.00
รายได้จากการให้เช่าห้องชุด	0.00	0.39	0.05
ดอกเบี้ยรับ	1.16	0.42	1.78
รายได้อื่นๆ	6.85	4.55	8.72
รวม	21.99	14.82	26.06

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนของบริษัทฯ สำหรับปี 2557- 2559 แบ่งตามประเภทของต้นทุนได้แก่ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ และต้นทุนจากการให้บริการ รายละเอียดดังนี้

รายการ	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ต้นทุน			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	254.26	1,010.66	830.37
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	4.88	10.78	10.78
ต้นทุนรวม	259.14	1,021.44	841.15
รายได้หลักรวม	427.82	1,415.12	1,174.66
กำไรขั้นต้น	168.67	393.68	333.51
อัตรากำไรขั้นต้น	39.43	27.82	28.39

สำหรับปี 2559 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 830.37 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 180.30 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18 ซึ่งลดลงตามรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 28.30 *ปรับขึ้นมาจากปีก่อนร้อยละ 0.41*

เนื่องจากบริษัทสามารถทำกำไรจากยอดขายได้สูงขึ้น *อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงรักษาระดับกำไรขั้นต้นถึงแม้ว่าในปัจจุบันจะมีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างสูง* ทั้งนี้สำหรับ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2558 เป็นโครงการที่บริษัทฯ ได้ซื้อสินทรัพย์จากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดิมและนำมาพัฒนาโครงการต่อเพื่อขาย โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ซื้อมาและนำมาพัฒนาต่อเพื่อขายจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเองตั้งแต่เริ่มแรก

สำหรับต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการเป็นต้นทุนค่าเสื่อมราคาของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ในปี 2559 และ 2558 มีจำนวน 10.78 ล้านบาทเท่ากัน อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ในปี 2559 มีอัตราร้อยละ 35 ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 15 ตามยอดขายได้ค่าเช่าโรงงานที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2557-2559 มีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
โครงการชีวาทัย ราชปรารภ	68.18	2.56	0.00
โครงการชีวาทัย งามคำแหง	186.07	181.03	45.05
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	0.00	422.61	170.22
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	0.00	169.54	197.26
โครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต	0.00	234.92	417.84
รวม	254.26	1,010.66	830.37

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2559 จำนวน 239.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อน 7.77 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 สาเหตุมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวนลดลงจากปีก่อน สำหรับในส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดลดลงตามรายได้จากการขาย และค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากในปี 2559 บริษัทฯมีโครงการที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต จึงต้องมีการเน้นการส่งเสริมการขายและการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มสูงขึ้น

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท ชีวาทัย ฮัท ชูน จำกัด ("CTHS") ซึ่งเป็นบริษัทร่วม ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2559 จำนวน 2.52 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สำหรับปี 2559 บริษัทฯมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 51.23 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 6.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11 เนื่องจากบริษัทมีการระงับการกู้ยืมเงินโดยมีการชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงินสำหรับโครงการที่สร้างเสร็จแล้วหมดทุกโครงการ ประกอบกับบริษัทสามารถบริหารอัตราดอกเบี้ยในการกู้ยืมได้ดีขึ้น

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาข้างต้น บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2559 จำนวน 63.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.25 ของรายได้รวม เทียบกับปีก่อน จำนวน 83.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.82 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 20.14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิที่ลดลงจากปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักเนื่องจาก

1. บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน เนื่องจากเป็นโครงการที่บริษัทฯ ได้ซื้อสิทธิ์จากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดิมและนำมาพัฒนาโครงการต่อเพื่อขาย ซึ่ง ณ วันที่ซื้อสิทธิ์ โครงการนี้ได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วประมาณร้อยละ 52.33 ดังนั้น โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน จึงมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าโครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทฯ พัฒนาเองตั้งแต่เริ่มแรก จึงส่งผลให้โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าโครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทฯ พัฒนาเองตั้งแต่เริ่มแรก
2. ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นในส่วน of ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และการขาย เพื่อส่งเสริมการขายสำหรับโครงการที่จะรับรู้รายได้ห้องชุดในอนาคต

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในปี 2559 และ 2558 เท่ากับร้อยละ 7.58 และ ร้อยละ 15.96 ตามลำดับ ซึ่งอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นจะปรับตัวไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของกำไรสุทธิ

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกิดจากผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสุทธิจากภาษี จำนวน 0.33 ล้านบาท เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักที่สำคัญในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย เช่น อัตราการคิดลด อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน อัตราภาระ เป็นต้น

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 3,171.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 816.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	58.45	73.58	108.89
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,524.58	1,841.03	1,489.12
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	162.39	35.26	80.90
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	267.95	278.73	290.03
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	27.73	14.46	14.12
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16.54	0.74	0.78

♦ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากปี 2558 จำนวน 15.13 ล้านบาท เกิดจากกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง

♦ ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,524.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 683.55 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาเพื่อขยายโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง

(หน่วย : ล้านบาท)

ที่ดินและต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ที่ดิน	785.02	978.94	1,711.53
ค่าก่อสร้างและออกแบบ	1,798.13	2,927.11	3,646.54
ต้นทุนการกู้ยืมที่สร้างขึ้นเป็นทุน	158.07	196.78	225.78
ต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้อง	51.79	51.17	82.76
รวม	2,793.00	4,154.01	5,666.62
หัก: ส่วนของต้นทุนขายสะสม	(1,303.88)	(2,312.98)	(3,142.04)
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ	1,489.12	1,841.03	2,524.58

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แยกตามโครงการที่บริษัทฯ พัฒนา มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	31 ธันวาคม 2557		31 ธันวาคม 2558		31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการชีวาทัย ราชปรารภ	15.68	1.05	14.25	0.77	14.25	0.56
โครงการชีวาทัย รามคำแหง	231.88	15.57	55.38	3.01	10.49	0.42
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	696.45	46.77	497.35	27.01	332.48	13.17
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	123.30	8.28	374.26	20.33	182.38	7.22
โครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต	346.42	23.26	573.43	31.15	162.66	6.44
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ	75.38	5.06	230.98	12.55	486.79	19.28
โครงการชีวามย์	0.00	0.00	94.57	5.14	221.41	8.77
โครงการเพชรเกษม 27	0.00	0.00	0.82	0.04	393.32	15.58
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก	0.00	0.00	0.00	0.00	720.80	28.55
รวม	1,489.12	100.00	1,841.03	100.00	2,524.58	100.00

- ♦ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง จำนวน 162.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 127.13 ล้านบาทซึ่งเพิ่มขึ้นตามโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง
- ♦ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 267.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากปี 2558 จำนวน 10.78 ล้านบาท เนื่องจากการตัดค่าเสื่อมราคาของโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า
- ♦ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 27.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 13.27 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนสร้างสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการใหม่ที่กำลังพัฒนา
- ♦ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 16.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 15.8 ล้านบาท เกิดจากการบันทึกภาษีเงินได้รอตัดบัญชีของขาดทุนสะสม

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 2,195.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 527.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32 ซึ่งประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	856.72	544.35	48.83
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	217.87	150.75	121.20
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	537.05	320.42	495.28
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18.51	47.37	48.97
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	28.57	28.57
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	105.86	86.32	106.14

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	192.00	393.95	384.58
หุ้นกู้	169.57	0.00	0.00

หนี้สินหมุนเวียน จำนวน 1,777.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 563.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญ ดังนี้

- ◆ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 856.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 312.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 57 เนื่องจากบริษัทมีการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้น (Bill of Exchange) เพื่อความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน
- ◆ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 217.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 67.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45 เกิดจากเจ้าหนี้การค้าสำหรับโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง
- ◆ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 537.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 216.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 68 เนื่องจาก ณ สิ้นปี 2559 ได้จัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวของโครงการที่พร้อมโอนในปี 2560 มาเป็นหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้ในปี 2559 บริษัทฯ ได้มีการกู้ยืมเงินสำหรับโครงการใหม่ที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างเป็นจำนวน 479 ล้านบาท
- ◆ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 18.51 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 28.86 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการทยอยจ่ายชำระเงินกู้ยืมเมื่อมีกระแสเงินสดเพียงพอ
- ◆ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ลดลงจากปี 2558 ทั้งจำนวน เนื่องจากบริษัทมีการทยอยจ่ายชำระเงินกู้ยืมเมื่อมีกระแสเงินสดเพียงพอ
- ◆ เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า คิดเป็นร้อยละ 3 ของหนี้สินรวม จำนวน 105.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เกิดจากการรับรู้เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ สำหรับโครงการใหม่ที่รอโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต
- ◆ หนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 417.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19 ของหนี้สินรวม ลดลงจากปีก่อนจำนวน 35.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญ ดังนี้
- ◆ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 192 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 ของหนี้สินรวม ลดลงจากปีก่อน 201.95 ล้านบาท เนื่องจากการจัดประเภทเงินกู้เป็นหนี้สินหมุนเวียน
- ◆ หุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 169.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนทั้งจำนวน บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวเพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วยทุนที่ออกและชำระแล้วและกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 976.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2558 จำนวน 289.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 42 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสะสมจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น รวมทั้งมีการเพิ่มทุนจากการ IPO ในเดือนเมษายน 2559

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2559 บริษัทฯ ได้รับเงินจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปครั้งแรก (Initial Public Offering) จำนวน 262,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยเสนอขายในราคาหุ้นละ 1.60 บาท คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 419 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายทางตรงเกี่ยวกับการเสนอ

ขายหุ้นจำนวน 12.8 ล้านบาท ได้แสดงโดยหักจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดทะเบียนเพิ่มทุนที่ชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2559 ซึ่งภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก บริษัทฯ จะมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 750.00 ล้านบาท

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

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(D/E) ณ สิ้นปี 2559 เท่ากับ 2.2 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2558 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 2.4 เท่า เนื่องจากสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจากผลประกอบการและการเพิ่มขึ้นของทุน สำหรับสัดส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเนื่องจากการที่บริษัทมีการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้หนี้สินรวมของบริษัทฯ นั้นมีบางส่วนมาจากเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าจากลูกค้าซึ่งไม่ถือว่าเป็นหนี้สินที่ต้องชำระให้กับเจ้าหนี้ ดังนั้นจะทำให้สัดส่วนของหนี้สินรวมสูงไป

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ณ สิ้นปี 2559 เท่ากับ 1.87 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2558 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 2.03 เท่า

ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินมีข้อกำหนดให้บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังนี้

1. สถาบันการเงินแห่งที่ 1 กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) ไม่ให้เกินกว่า 2.0 เท่า อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) ไม่น้อยกว่า 1.25 เท่า
2. สถาบันการเงินแห่งที่ 2 กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) ไม่ให้เกินกว่า 2.5 เท่า
3. สถาบันการเงินแห่งที่ 3 กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) ไม่ให้เกินกว่า 2.0 เท่า
4. สถาบันการเงินแห่งที่ 4 กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest-Bearing Debt to Equity Ratio) โดยคำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นจะต้องไม่เกินกว่า เท่า 2.5

สรุปการคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามวิธีคำนวณของสถาบันการเงิน ดังนี้

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) (โดยหนี้สินไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น กรรมการ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง และส่วนของผู้ถือหุ้นให้รวมถึงเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น กรรมการ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง) สัญญาเงินกู้กำหนดให้ดำรง D/E ไม่เกินกว่า 2.0 - 2.5 เท่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯ มี D/E เท่ากับ 2.03 เท่า และ 1.87 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับการผ่อนผันจากสถาบันการเงินเกี่ยวกับการละเว้นการดำรง D/E ตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) (โดยหนี้สินไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น กรรมการ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง และส่วนของผู้ถือหุ้นให้รวมถึงเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น กรรมการ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง) สัญญาเงินกู้กำหนดให้ดำรง IBD/E ไม่เกินกว่า 2.5 เท่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯ มี IBD/E เท่ากับ 1.68 เท่า และ 1.53 ตามลำดับ ซึ่งเป็นการดำรงอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้

อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DCSR) สัญญาเงินกู้กำหนดให้ดำรง DSCR ไม่น้อยกว่า 1.25 เท่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มี DSCR เท่ากับ 2.61 เท่า และ 2.17 เท่า ตามลำดับ ซึ่งเป็นการดำรงอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้

สภาพคล่องและความพอเพียงของเงินทุนบริษัท

กระแสเงินสด

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดในปี 2557-2559 รายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(104.42)	(119.62)	(584.03)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(589.27)	(16.96)	(12.84)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	704.35	101.26	581.74
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	10.66	(35.32)	(15.13)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	98.23	108.89	73.58
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	108.89	73.58	58.45

กระแสเงินสดปี 2559 มีกระแสเงินสดจากการใช้ไปและได้มา ดังนี้

กระแสเงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน ปี 2559 จำนวน 584.03 ล้านบาท โดยใช้เงินจากกิจการดำเนินงานไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างไปจำนวน 1,483 ล้านบาท ปัจจุบันทั้งหมด 5 โครงการ ซึ่งกระแสเงินสดรับจากโครงการดังกล่าวจะเข้ามาในปี 2560-2561

กระแสเงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน ปี 2559 จำนวน 12.84 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ใช้ไปในการลงทุนสร้างสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการใหม่ที่กำลังพัฒนา จำนวน 25.56 ล้านบาท นอกจากนี้ในระหว่างปีบริษัทฯ ได้รับเงินจากการลดทุนของการร่วมค้า จำนวน 12 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิจากการได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 581.74 ล้านบาท โดยได้มาจากการจัดหาเงินกู้ยืมระยะสั้นและการออกหุ้นกู้ จำนวน 316 ล้านบาท และ 170 ล้านบาท ตามลำดับ และอีกส่วนหนึ่งได้มาจากการเพิ่มทุนจากการ IPO จำนวน 406 ล้านบาท

ความพอเพียงของสภาพคล่อง

แหล่งเงินกู้ยืม ณ สิ้นปี 2559	วงเงินกู้	ยอดเงินกู้	วงเงินกู้คงเหลือ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			
- ตัวแลกเงิน	2,000	841.80	1,158.20
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,330	813	1,517
หุ้นกู้	2,000	170	1,830
รวม	6,330	1,824.80	4,505.20

ณ สิ้นปี 2559 เงินกู้ยืมของบริษัทฯ ร้อยละ 54 มาจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาการกู้ยืม 2-4 ปี และอีกส่วนหนึ่งมาจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้น ร้อยละ 46 ซึ่งมาจากตัวแลกเงินระยะสั้น

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อผลการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

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 ปัจจัยจากสภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะทางการเมืองในประเทศอาจส่งผลต่อการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

อีกทั้ง ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังเป็นอีกธุรกิจที่อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะการเมืองในประเทศ ซึ่งส่งผลต่อการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมและการขยายการประกอบธุรกิจของทั้งผู้ประกอบการในประเทศและผู้ลงทุนจากต่างประเทศ ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลต่อการรับรู้รายได้จากการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัทฯ ได้

3. ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการที่ผันผวน

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากราคาที่ดินที่เป็นต้นทุนแล้ว ต้นทุนที่สำคัญรองลงมา คือ ราคาวาสต์ก่อสร้าง ซึ่งมีความผันแปรไปตามภาวะราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นเป็นระยะ ๆ ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่สามารถควบคุมได้ ก่อให้เกิดผลกระทบต่อต้นทุนในการดำเนินธุรกิจและภาคอุตสาหกรรมก่อสร้าง ในขณะที่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปรับราคาขายได้ทันทีเสมอไป นอกจากนี้การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นข้อจำกัดในการปรับราคาขายอีกทางหนึ่ง ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงของความผันผวนราคาวาสต์ก่อสร้าง ซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการก่อสร้าง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และมีมาตรการในการควบคุม โดยจัดให้มีการประมูลงานก่อสร้างเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาโดยวิธีจัดประกวดราคา เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพ การทดสอบคุณภาพวัสดุราคาตลาด เลือกราคาที่เหมาะสมที่สุด

4. การปล่อยสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้ารายย่อยมากขึ้น เนื่องจากความกังวลต่อแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะเศรษฐกิจทั่วไป ภาวะหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง ทำให้คนระมัดระวังใน

การใช้จ่ายมากขึ้น อีกทั้งยังพบว่าการเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ในบางจุดยังเกิดภาวะอุปทานล้นเกิน (Over Supply) แล้ว ส่งผลให้ธนาคารเพิ่มความระมัดระวังและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในกลุ่มโครงการระดับล่างถึงระดับกลาง จากเหตุการณ์ดังกล่าวจึงมีกระทบต่อความต้องการซื้อของผู้บริโภค และส่งผลสืบเนื่องต่อไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่นๆ

(1) รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		มูลค่าที่ขายแล้ว คงเหลือ		เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		เงินที่ค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว คงเหลือ	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว คงเหลือ
โครงการชีวาทัย ราชปรารภ	1,332	1,332	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
โครงการชีวาทัย รามคำแหง	1,080	1,076	99.63	4	0.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4	0.00
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	797	762	95.61	35	4.39	0.10	0.52	0.10	100.00	0.00	0.00	34.90	99.71
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	562	531	94.48	31	5.52	1.71	10.22	1.71	100.00	0.00	0.00	29.29	94.49
โครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต	940	918	97.66	22	2.34	0.13	00	0.13	100.00	0.00	0.00	21.87	99.40
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ	546	0.00	0.00	546	100.00	19.94	8.11	19.16	96.08	0.78	3.92	526.06	96.35
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก	951	0.00	0.00	951	100.00	39.03	6.32	36.41	93.29	2.62	6.71	911.97	95.90
โครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27	641	0.00	0.00	641	100.00	39.10	6.28	38.92	99.55	0.17	0.45	601.90	93.90
โครงการชีวาทัย รังสิต ดอนเมือง	84	0.00	0.00	84	100.00	1.37	1.97	1.37	100.00	0.00	0.00	82.63	98.37
รวม	6,933	4,619	66.62	2,314	33.38	101.37	4.38	97.80	96.48	3.57	3.52	2,212.63	95.62

(2) รายละเอียดเงินค้างชำระสะสมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	เงินค้างชำระสะสม		ค้างชำระ 1-3 เดือน		ค้างชำระ 3-6 เดือน	
	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท
โครงการชีวาทัย ราชปรารภ	0	0.00	0	0.00	0	0.00
โครงการชีวาทัย รามคำแหง	0	0.00	0	0.00	0	0.00
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	0	0.00	0	0.00	0	0.00
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	0	0.00	0	0.00	0	0.00
โครงการชีวาทัย อินเตอร์เซนต์	0	0.00	0	0.00	0	0.00
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ	16	0.78	15	0.68	1	0.10
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก	45	2.62	43	2.41	2	0.20
โครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27	46	0.17	45	0.16	1	0.01
รวม	107	3.57	103	3.26	4	0.32

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