

14.ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

14.1 งบการเงิน

14.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชี

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ทะเบียนเลขที่ 4521	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	รศพร เดชอาคม ทะเบียนเลขที่ 5659	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	รุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ทะเบียนเลขที่ 3516	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

14.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

14.2 ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม					
	31-ธ.ค.59		31 ธ.ค.60		31 ธ.ค.61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	58.45	1.84	126.42	3.47	506.94	11.35
เงินลงทุนชั่วคราว	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5.92	0.19	15.37	0.42	17.81	0.40
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,524.58	79.61	2,998.46	82.23	3,161.83	70.81
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	102.00	2.80	55.00	1.23
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	162.39	5.12	13.33	0.37	2.11	0.05
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	48.54	1.53	46.19	1.27	246.99	5.53
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	24.05	0.76	26.50	0.73	30.22	0.68
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,823.92	89.05	3,328.28	91.29	4,020.90	90.05
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0.00	0.00	0.00	0.00	20.32	0.46
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00	0.00	34.00	0.76
เงินลงทุนในการร่วมค้า	25.03	0.79	40.97	1.12	39.70	0.89
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.00	0.00	0.00	0.00	24.66	0.55
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	267.95	8.45	257.18	7.05	290.77	6.51
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	27.73	0.87	9.53	0.26	17.10	0.38
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.71	0.15	4.34	0.12	7.12	0.16
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16.54	0.52	1.24	0.03	1.84	0.04
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5.42	0.17	4.85	0.13	8.98	0.20
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	347.38	10.95	318.11	8.71	444.49	9.95
รวมสินทรัพย์	3,171.30	100.00	3,646.39	100.00	4,465.39	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	856.72	27.01	460.33	12.62	0.00	0.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	217.87	6.87	345.62	9.48	143.49	3.21
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้ำจ่าย	33.42	1.05	87.02	2.39	32.33	0.72
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	537.05	16.93	754.83	20.70	405.71	9.09
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18.51	0.58	18.51	0.51	0.00	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	0.00	169.90	4.66	0.00	0.00
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5.32	0.17	7.45	0.20	16.83	0.38
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	105.86	3.34	192.18	5.27	21.75	0.49
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.87	0.09	5.51	0.15	10.25	0.23
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,777.62	56.05	2,041.36	55.98	630.36	14.12

	งบการเงินรวม					
	31-ธ.ค.-59		31 ธ.ค.60		31 ธ.ค.61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	192.00	6.05	238.68	6.55	300.84	6.74
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	52.32	2.45	252.32	6.92	0.00	0.00
หุ้นกู้	169.57	5.35	0.00	0.00	1,683.65	37.70
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3.40	0.11	4.59	0.13	5.67	0.13
ประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.07	0.00	0.18	0.00	3.28	0.07
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	417.41	13.16	495.76	13.60	1,993.44	44.64
รวมหนี้สิน	2,195.03	69.22	2,537.12	69.58	2,623.80	58.76
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	750.00	23.65	750.00	20.57	2,307.69	51.68
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	750.00	23.65	750.00	20.57	1,275.03	28.55
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	144.38	4.55	144.38	3.96	214.48	4.80
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	13.78	0.43	20.04	0.55	32.07	0.72
- ยังไม่จัดสรร	68.10	2.15	194.84	5.34	320.01	7.17
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	976.27	30.78	1,109.27	30.42	1,841.59	41.24
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,171.30	100.00	3,646.39	100.00	4,465.39	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบการเงินรวม					
	31-ธ.ค.-59		31-ธ.ค.-60		31 ธ.ค.61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,158.13	96.45	2,013.69	98.59	2,621.60	97.95
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	16.53	1.38	19.59	0.96	20.45	0.76
ดอกเบี้ยรับ	1.78	0.15	1.41	0.07	4.44	0.17
รายได้อื่น	24.28	2.02	7.73	0.38	29.85	1.12
รวมรายได้	1,200.72	100.00	2,042.42	100.00	2,676.34	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	830.37	69.16	1,440.59	70.53	1,838.73	68.70
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	10.78	0.90	10.78	0.53	12.25	0.46
ค่าใช้จ่ายในการขาย	142.46	11.86	228.44	11.19	258.84	9.67
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	97.48	8.12	132.45	6.48	185.32	6.92
รวมค่าใช้จ่าย	1,081.09	90.04	1,812.26	88.73	2,295.14	85.76
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	119.64	9.96	230.16	11.27	381.20	14.24
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	2.52	0.21	0.94	0.04	(1.27)	(0.05)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.00	0.00	(0.25)	(0.01)	(0.09)	0.00
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	122.16	10.17	230.85	11.30	379.84	14.19
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(51.23)	(4.27)	(29.80)	(1.46)	(46.09)	(1.72)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	70.93	5.91	201.05	9.84	333.75	12.47
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(7.85)	(0.65)	(45.55)	(2.23)	(68.94)	(2.58)
ไรสุทธิสำหรับปี	63.08	5.25	155.50	7.61	264.81	9.89
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(0.33)	0.03	0.00	0.00	0.23	0.01
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	62.75	5.23	155.50	7.61	265.04	9.90
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน¹						
กำไรสุทธิสำหรับปี	0.09		0.21		0.24	

หมายเหตุ 1. จำนวนหุ้นสามัญอยู่แถวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอ้างอิงจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อประโยชน์เชิงเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทในปัจจุบัน

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		
	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	70.93	201.06	333.75
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้			
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	829.06	1,434.48	1,832.35
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	23.36	30.06	15.99
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	0.18	0.34	5.49
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน			0.50
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(2.52)	(0.95)	1.27
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.00	0.25	0.09
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	0.00	2.20	0.40
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(2.65)	0.00	0.00
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.32	1.19	1.37
ประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย (โอนกลับ)	0.00	1.61	2.18
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่าย	0.00	0.00	0.02
ดอกเบี้ยรับ	(1.78)	(1.41)	(4.44)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	51.05	29.03	40.11
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	968.95	1,697.86	2,229.08
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น			
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	0.29	0.89	0.54
- กิจกรรมอื่น	3.65	0.60	(1.84)
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(1,483.60)	(1,820.59)	(1,965.56)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(127.13)	149.05	11.22
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	(1.09)	2.35	(200.79)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(10.07)	(2.45)	(3.74)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.04	0.57	(4.13)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น			
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	(0.48)	0.32	(1.25)
- กิจกรรมอื่น	68.54	130.53	(202.99)
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้ำจ่าย	3.71	53.60	(54.69)
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	19.54	86.32	(170.43)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.19	1.04	2.55
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.06	(0.06)	0.00
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(557.42)	300.03	(362.03)
จ่ายภาษีเงินได้	(26.60)	(28.01)	(57.12)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(584.03)	272.02	(419.15)

	งบการเงินรวม		
	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	0.00	0.00	(20.32)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	0.00	(102.00)	13.00
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.00	(35.00)	0.00
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.00	(0.25)	(24.75)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	0.00	0.00	0.00
เงินสดรับจากการลดทุนของเงินลงทุนในการร่วมค้า	12.00	10.00	0.00
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.00	0.20	0.09
เงินสดจ่ายซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(26.62)	(3.13)	(11.17)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	1.78	0.48	3.30
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(12.84)	(129.70)	(39.85)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	316.18	(401.18)	(465.00)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(28.92)	0.00	(18.51)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(31.35)	0.00	(252.32)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	0.00	200.00	0.00
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(464.32)	(1,088.57)	(1,562.15)
เงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	479.00	1,353.03	1,276.01
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	170.00	0.00	1,698.50
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	0.00	0.00	(170.00)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(0.61)	0.00	(20.24)
ค่าธรรมเนียมทางการเงิน	0.00	0.00	(1.31)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	406.38	0.00	537.44
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(180.00)	(22.50)	(70.16)
จ่ายดอกเบี้ย	(84.62)	(115.13)	(112.74)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	581.74	74.35	839.52
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(15.13)	67.97	380.52
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	73.58	58.45	126.42
บวก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มา	0.00	0.00	0.00
หัก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่จำหน่าย	0.00	0.00	0.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	58.45	126.42	506.94

15.3 ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม		
		ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.59	1.63	6.38
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.03	0.06	0.80
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.39)	0.14	
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ¹	เท่า	0.75	0.52	0.60
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	480.12	690.10	603.05
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.01	6.29	10.56
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	59.85	57.19	34.11
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ	28.30	28.46	29.86
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	10.18	11.30	14.19
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	ร้อยละ	5.25	7.61	9.89
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	7.58	14.91	17.95
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม ²	ร้อยละ	4.42	6.77	9.37
อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์	เท่า	0.43	0.56	0.66
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.25	2.29	1.42
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.87	1.71	1.30
ข้อมูลต่อหุ้น				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.09	0.21	0.24
มูลค่าตามบัญชี	บาท	1.30	1.48	1.44
ราคาตลาด (ณ วันสิ้นปี)	บาท	1.62	1.34	1.08

หมายเหตุ :

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

15. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจ 2 กลุ่มธุรกิจหลักได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ปัจจุบัน บริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ประเภท อาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียม ทั้งที่เป็นอาคารสูง (High Rise) อาคารเตี้ย (Low Rise) โครงการบ้านจัดสรร และทาวน์โฮม ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ซึ่งเน้นทำเลที่ตั้งในแนวถนนสายหลัก การคมนาคมสะดวก ใกล้ทางด่วนหรือตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในปัจจุบัน และแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางที่จะเกิดขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้สังเกตเห็นถึงศักยภาพและโอกาสทางธุรกิจจากนักลงทุนหรือผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมขนาดเล็กถึงขนาดกลางที่มีความต้องการสร้างโรงงาน แต่ยังไม่มีความพร้อมที่จะลงทุนในระยะยาว หรือด้วยปัจจัยอื่นๆ บริษัทฯ จึงพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเพื่อตอบสนองความต้องการดังกล่าว ปัจจุบันโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของ บริษัทฯ ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง

ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมรับรู้อยู่ได้ในปี 1 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทย์ เพชรเกษม 27 ซึ่งบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากโครงการนี้คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 ของรายได้รวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และยังสามารถระบายสินค้าคงเหลือจากโครงการที่ผ่านมาได้อย่างต่อเนื่อง

ปัจจุบันบริษัทฯ ยังมีโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 11 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวสูง 5 โครงการ และโครงการแนวราบ 6 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่คาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมรับรู้อยู่ได้ในปี 2562 จำนวน 8 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาโฮม วงแหวน-ลำลูกกา, โครงการชีวาลีย์ พุทธมณฑล สาย1, โครงการชีวาโฮม สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ, โครงการฮอลล์มาร์ค จรัญฯ 13, โครงการฮอลล์มาร์ค โชคชัย4, โครงการชีวารมย์ นครอินทร์, และโครงการอาร์ท สุขุมวิท 62/1, โครงการอาร์ท สุขุมวิท 36 ซึ่ง 2 โครงการนี้เป็นโครงการร่วมทุนภายใต้ บริษัท ชีว ฮาร์ท จำกัด

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานปี 2561 และ ปี 2560

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้น 2,676.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 633.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.04 สำหรับกำไรสุทธิในปี 2561 มีจำนวน 264.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.30 โดยผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ในปี 2561 มีรายละเอียดดังนี้

รายได้รวม

โครงสร้างรายได้ สำหรับปี 2559 – 2561 แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,158.13	98.02	2,013.69	98.59	2,621.60	97.95
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	16.53	0.95	19.59	0.96	20.45	0.76
รวมรายได้หลัก	1,174.66	98.96	2,033.28	99.55	2,642.05	98.71
รายได้อื่น ¹	26.06	1.04	9.15	0.45	34.29	1.29
รวม	1,200.72	100.00	2,042.42	100.00	2,676.34	100.00

หมายเหตุ 1. รายได้อื่น ได้แก่ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการยืมเงินมัดจำรายได้ค่ามิเตอร์ไฟฟ้าจากการขายห้องชุด รายได้ดอกเบี้ย เป็นต้น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,621.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 607.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.19 โดยในปี 2561 มีโครงการที่รับรู้รายได้ทั้งหมด 7 โครงการซึ่งเท่ากับปีก่อน แต่ปัจจัยที่ส่งผลให้รายได้ของปี 2561 เพิ่มขึ้นมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27 ซึ่งเป็นโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมโอนในไตรมาส 2/2561 สามารถรับรู้รายได้ทั้งปีได้ถึง 1,023.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40 ของยอดขายรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทยังคงทยอยรับรู้รายได้สำหรับโครงการที่ผ่านมาได้อย่างต่อเนื่องรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,597.74 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากโครงการชีวาทัยเรสซิเดนซ์ อโศก และโครงการชีวาทัยเรสซิเดนซ์ บางโพ มียอดรับรู้รายได้จำนวน 632.83 ล้านบาท และ 430.43 ล้านบาท ตามลำดับ

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับปี 2559- 2561 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการชีวาทัย ราชปรารภ	0.00	0.00	0.00	0.00	21.65	0.83
โครงการชีวาทัย รามคำแหง	69.69	6.02	14.78	0.73	-	-
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	232.35	20.06	193.10	9.59	247.94	9.46
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	282.30	24.38	250.74	12.45	1.80	0.07
โครงการชีวาทัย อินเตอร์เซนจ์	573.79	49.54	181.46	9.01	19.41	0.74
โครงการชีวารมย์ รังสิต-ดอนเมือง	-	-	192.90	9.58	243.69	9.30
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ	-	-	479.22	23.80	430.43	16.42
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก	-	-	701.49	34.84	632.83	24.13
โครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27					1,023.85	39.05
รวม	1,158.13	100.00	2,013.69	100.00	2,621.60	100.00

รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการเป็นรายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories) ในปี 2561 มีจำนวน 20.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 0.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.39 เนื่องจากมีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้น

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการยืมเงินค้ำมัดจำในกรณีที่ลูกค้าผิดสัญญา รายได้ค่ามิเตอร์ไฟฟ้าจากการขายห้องชุด ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้อื่น จำนวน 34.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 25.15 ล้านบาท เนื่องจากในปีนั้นบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากลูกค้าที่ผิดสัญญาจึงทำให้บริษัทต้องรับรู้รายได้จากเงินมัดจำของห้องที่ผิดสัญญา นอกจากนี้บริษัทมีการรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับเพิ่มสูงขึ้น

รายได้อื่น (ล้านบาท)	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา	2.37	0.00	0.00
รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง	3.78	1.77	0.84
รายได้จากการยืมเงินค้ำมัดจำ	9.36	1.61	18.99
รายได้จากการให้เช่าห้องชุด	0.05	0.00	0.00
ดอกเบี้ยรับ	1.78	1.41	4.44
รายได้อื่นๆ	8.72	4.35	10.03
รวม	26.06	9.14	34.30

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนของบริษัทฯ สำหรับปี 2559 – 2561 แบ่งตามประเภทของต้นทุนได้แก่ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ และต้นทุนจากการให้บริการ รายละเอียดดังนี้

รายการ	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<u>ต้นทุน</u>			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	830.37	1,440.59	1,838.73
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	10.78	10.78	12.25
ต้นทุนรวม	841.15	1,451.37	1,850.98
รายได้หลักรวม	1,174.66	2,033.28	2,642.05
กำไรขั้นต้น	333.51	581.91	791.07
อัตรากำไรขั้นต้น	28.39	28.62	29.94

สำหรับปี 2561 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 1,838.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 398.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.64 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามยอดรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์ และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 29.86 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงรักษาระดับกำไรขั้นต้น ถึงแม้ว่าในปัจจุบันจะมีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างสูง

สำหรับต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการเป็นต้นทุนค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าและห้องชุดเพื่อร้านค้าให้เช่า ในปี 2561 มีจำนวน 12.25 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.47 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากส่วนของต้นทุนค่าเสื่อมของห้องชุดให้เช่า

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมในปี 2561 จำนวน 444.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.60 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 83.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.07 มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 30.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 13.31 โดยปัจจัยหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าคอมมิชชั่น และโปรโมชั่นในการส่งเสริมการขาย ที่เพิ่มขึ้นตามยอดรายได้จากการขาย

อสังหาริมทรัพย์ สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 52.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.92 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับโครงการในอนาคต อย่างไรก็ตามบริษัทที่มีการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้มีประสิทธิภาพมากขึ้นกว่าปีก่อนโดยเปรียบเทียบจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวมปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 16.60 ซึ่งลดลงจากปีก่อนปีก่อนที่มีอัตราอยู่ที่ร้อยละ 17.67

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด (“CTHS”) ในสัดส่วนร้อยละ 50 และเมื่อเดือนพฤษภาคม 2560 บริษัทฯได้ทำสัญญาร่วมทุนกับ บริษัท ชีวฮาร์ท จำกัด (“CWH”) โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ทั้งนี้บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับปี 2561 จำนวน 1.27 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด ซึ่งบริษัทฯได้ทำสัญญาร่วมทุนไปเมื่อเดือนกรกฎาคม 2560 โดยบริษัทฯถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25 ทั้งนี้บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมสำหรับปี 2561 จำนวน 0.09 ล้านบาท

สำหรับบริษัท ชีว ฮาร์ท จำกัด และ บริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทฯได้ทำสัญญาร่วมลงทุนในระหว่างปี 2560 ซึ่งทั้งสองบริษัทนี้อยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2561 มีจำนวน 46.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 16.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.66 เนื่องจากในปีนี้ บริษัทฯมีเงินออกหุ้นกู้ในสัดส่วนที่มากกว่าปีก่อนจึงทำให้ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาข้างต้น บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ จำนวน 264.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 109.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.30 เป็นผลบวกมาจากการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวดีขึ้นทำให้บริษัทฯสามารถระบายสินค้าคงเหลือได้อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการรับรู้รายได้จากโครงการที่แล้วเสร็จในไตรมาส 2/2561 คือโครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27 และบริษัทฯ สามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพจึงส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.28 เป็นร้อยละ 9.89 เมื่อเทียบกับปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 7.61

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท มีจำนวน 4,465.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 819 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.46 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	58.45	126.42	506.94
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,524.58	2,998.46	3,161.83
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	48.54	46.19	246.99
เงินลงทุนในบริษัทรวม	0.00	0.00	24.66
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	267.95	257.18	290.77
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	27.73	9.52	17.10

▶ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 506.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.35 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 380.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 301 ในส่วนที่เพิ่มขึ้นมาจากเงินที่ได้มาจากการออกหุ้นกู้

▶ ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3,161.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.81 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 163.34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.45 แบ่งออกเป็น การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการจำนวน 1,995 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของโครงการระหว่างการพัฒนาจำนวน 9 โครงการ และเป็นการลดลงของสินค้าคงเหลือที่โอนในปีจำนวน 1,832 ล้านบาท ซึ่งในจำนวนนี้มีส่วนที่โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับห้องชุดให้เช่า จำนวน 45.84 ล้านบาท

ที่ดินและต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ที่ดิน	1,711.53	2,199.95	3,700.74
ค่าก่อสร้างและออกแบบ	3,646.54	4,957.56	5,405.23
ต้นทุนการกู้ยืมที่ตั้งขึ้นเป็นทุน	225.78	313.56	392.95
ต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้อง	82.76	103.91	121.03
รวม	5,666.62	7,574.98	9,619.95
หัก: ส่วนของต้นทุนขายสะสม	(3,142.04)	(4,576.52)	(6,408.87)
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.00	0.00	(45.84)
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.00	0.00	(3.40)
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ	2,524.58	2,998.46	3,161.83

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แยกตามโครงการที่บริษัทฯ พัฒนา มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการชีวาทัย ราชปรารภ	14.25	0.77	14.25	0.48	0.00	0.00
โครงการชีวาทัย รามคำแหง	10.49	3.01	0.00	0.00	0.00	0.00
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	332.48	27.01	198.28	6.61	28.68	0.91
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	182.38	20.33	1.30	0.04	0.00	0.00
โครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต	162.66	31.15	19.11	0.64	0.00	0.00
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ	486.79	12.55	409.70	13.66	107.51	3.40
โครงการชีวามย์ รังสิต-ดอนเมือง	221.41	5.14	187.41	6.25	28.78	0.91
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก	720.80	0.00	719.82	24.01	292.89	9.26
โครงการเพชรเกษม 27	393.32	0.04	939.65	31.34	363.16	11.49
โครงการชีวาทัย ทองหล่อ20	0.00	0.00	1.50	0.05	356.93	11.29
โครงการชีวาโฮม วงแหวน-ลำลูกกา	0.00	0.00	0.00	0.00	254.40	8.05
โครงการชีวาโฮม สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ	0.00	0.00	0.00	0.00	247.04	7.81
โครงการชีวาทัย เกษตรนวมินทร์	0.00	0.00	0.00	0.00	425.04	13.44
โครงการฮอลล์มาร์ค จรัญ 13	0.00	0.00	0.00	0.00	97.56	3.09
โครงการชีวาวัลย์ ปิ่นเกล้า-สาทร	0.00	0.00	0.00	0.00	505.19	15.98
โครงการฮอลล์มาร์ค โชคชัย 4	0.00	0.00	0.00	0.00	453.33	14.34
โครงการชีวาทัย ปิ่นเกล้า	0.00	0.00	0.00	0.00	1.22	0.04
โครงการชีวามย์ นครอินทร์	0.00	0.00	0.00	0.00	0.09	0.00
รวม	2,524.58	100.00	2,998.46	100.00	3,161.83	100.00

► เงินมัดจำการซื้อที่ดิน จำนวน 246.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.53 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 200.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต

► เงินลงทุนในบริษัทรวม จำนวน 25 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุนตาม สัดส่วนการร่วมทุนในบริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด จำนวน 24.75 ล้านบาท

► อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 290.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.51 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจาก ปีก่อนจำนวน 33.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.06 เพิ่มขึ้นจากบริษัทฯ มีห้องชุดให้เช่าร้านค้าจำนวน 45 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 2,623.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 86.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.42 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	856.72	460.33	0.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	217.87	345.62	143.49
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	537.05	754.83	405.72
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18.51	18.51	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน – สุทธิ	52.32	252.32	0.00
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	105.86	192.18	21.75
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	192.00	238.67	300.83
หุ้นกู้	169.57	169.90	1,683.65

หนี้สินหมุนเวียน จำนวน 630.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24 ของหนี้สินรวม ลดลงจากปีก่อนจำนวน 1,410.99 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 69.12 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินหมุนเวียนที่สำคัญ ดังนี้

▶ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น ลดลงจากปีก่อนทั้งจำนวน เนื่องจากบริษัทมีทยอยชำระเงินจากตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้บริษัทเน้นการเบิกเงินกู้ระยะยาวเพื่อรักษาสภาพคล่องในการชำระหนี้

▶ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 405.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.46 ของหนี้สินรวม ลดลงจากปีก่อนจำนวน 349.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.25 เนื่องจากในระหว่างปีได้มีการทยอยชำระเงินกู้ยืมให้สถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระสำหรับโครงการที่พร้อมรับรู้รายได้ โดยชำระเป็นจำนวนเงิน 747.28 ล้านบาท

▶ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 143.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.47 ของหนี้สินรวม ลดลงจากปีก่อนจำนวน 202.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 58.48 เนื่องจาก ณ สิ้นปี 2560 มีเจ้าหนี้การค้าคงเหลือสำหรับงานระหว่างก่อสร้างโครงการแนวสูงค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561 บริษัทฯ เน้นก่อสร้างแนวราบเป็นส่วนมากซึ่งค่าก่อสร้างจะถูกทยอยบันทึกไปในระหว่างงวดแล้ว

▶ เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 21.75 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 170.43 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 88.68 เนื่องจากในระหว่างปีได้ทยอยล้างเงินมัดจำสำหรับโครงการที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2561

หนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 1,993.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 1,497.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 302 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญ ดังนี้

▶ หุ้นกู้-สุทธิ จำนวน 1,683.65 ล้านบาท ในระหว่างปีบริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ จำนวน 1,698.50 ล้านบาท ระยะเวลา 2 ปี เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 1,841.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 732.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.02 โดยเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานของบริษัทจำนวน 264.81 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนในเดือนพฤษภาคม จำนวน 537.44 ล้านบาท (467.34 ล้านหุ้น หุ้นละ 1.15 บาท) ในระหว่างปี บริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลดังนี้ในเดือนพฤษภาคม จ่ายเงินปันผลจำนวน 64.10 ล้านบาท โดยจ่ายเป็นหุ้นปันผลจำนวน 57.69 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจ่ายเป็นเงินสด และในเดือนกันยายนประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานครั้งแรกของปี 2561 จำนวน 0.05 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงินสดจำนวน 63.75 ล้านบาท

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(D/E) ตามงบการเงิน ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 1.42 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2560 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 2.29 เท่า เนื่องจากสัดส่วนของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 66 โดยเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน ในขณะที่หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเพียงเล็กน้อยในอัตราร้อยละ 3.42 อย่างไรก็ตามหนี้สินรวมของบริษัทนั้นมีบางส่วนมาจากเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าจากลูกค้าซึ่งไม่ถือว่าเป็นหนี้สินที่ต้องชำระให้กับเจ้าหนี้ ดังนั้นจะทำให้สัดส่วนของหนี้สินรวมสูงไป

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 1.30 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2560 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 1.71 เท่า

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

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) สัญญาเงินกู้กำหนดให้ดำรง D/E ไม่เกินกว่า 2.0 - 2.5 เท่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มี D/E เท่ากับ 1.42 เท่า ซึ่งเป็นการดำรงอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้

สภาพคล่องและความพอเพียงของเงินทุนบริษัท

กระแสเงินสด

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดในปี 2559 -2561 รายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(584.03)	272.02	(419.15)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(12.84)	(129.70)	(39.85)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	581.74	(74.35)	839.52
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(15.13)	67.97	380.52
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	73.58	58.45	126.42
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	58.45	126.42	506.94

สำหรับงบกระแสเงินสดสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มียอดคงเหลือจำนวน 506.94 ล้านบาท และ 126.42 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินสดเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 380.52 ล้านบาท มีรายละเอียด ดังนี้

กระแสเงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 419.15 ล้านบาท โดยเป็นกระแสเงินสดจ่ายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง

กระแสเงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 39.86 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ใช้ไปในการลงทุนในเงินลงทุนในบริษัทร่วม

กระแสเงินสดสุทธิจากการได้มาจากการจัดหาเงิน จำนวน 839.52 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ได้มาจากการออกหุ้นกู้และการเพิ่มทุนในระหว่างปี

ความพอเพียงของสภาพคล่อง

แหล่งเงินกู้ยืม ณ 31 ธันวาคม 2561	วงเงินกู้	ยอดเงินกู้	วงเงินกู้คงเหลือ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			
- ตัวแลกเงิน	2,000	-	2,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,449	706	1,743
หุ้นกู้	3,000	1,698	1,302
รวม	7,449	2,404	5,045

ณ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมของบริษัทฯ ร้อยละ 70 ของเงินกู้ยืมทั้งหมด มาจากการแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวโดยการออกหุ้นกู้ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีระยะเวลาการกู้ยืม 2 ปี อีกส่วนหนึ่งมาจากการกู้ยืมเงินสินเชื่อโครงการจากสถาบันการเงิน โดยมีระยะเวลาการกู้ยืม 2-4 ปี

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อผลการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

1. นโยบายของรัฐบาล

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

อย่างไรก็ตามในอนาคตคาดว่าจะได้รับปัจจัยบวกจากทางภาครัฐไม่จะเป็นการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานและการกระจายระบบคมนาคม เพื่อกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่รอบนอก ซึ่งส่งผลต่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชน

นอกจากนี้ยังมีโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) เพื่อกระตุ้นการส่งเสริมการลงทุนภาคอุตสาหกรรม ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้จากการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัทฯ ได้

2. นโยบายสินเชื่อของสถาบันการเงิน

มาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) หรือมาตรการ LTV (Loan to Value) ออกมาเพื่อป้องกันการเก็งกำไร และเพื่อป้องกันปัญหาฟองสบู่ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต เนื่องจากพบว่า การแข่งขันรุนแรง ประกอบกับมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อลดลง ดังนั้น จึงต้องการออกมาตรการเพื่อให้ผู้กู้ยืมก่อนกู้ มีเงินดาวน์ก่อนซื้อบ้าน รวมถึงให้ผู้กู้ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่แท้จริง สามารถรองรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของมูลค่าหลักประกัน และเพื่อสนับสนุนให้คนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อยู่อาศัยจริงสามารถซื้อได้ในราคาที่เหมาะสม

ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลให้ผู้บริโภคมีระดับวงในการใช้จ่ายมากขึ้น หรืออาจชะลอการตัดสินใจซื้อซึ่งอาจจะส่งผลสืบเนื่องต่อไปยังธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และมีมาตรการในการควบคุม โดยจัดให้เจ้าหน้าที่ให้คำปรึกษาชี้แนะเพื่อลดปัญหาการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

3. สภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะทางการเมืองในประเทศ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากความไม่แน่นอนทางการเมือง ซึ่งทำให้เกิดการชะลอในภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ความเชื่อมั่นของเศรษฐกิจลดน้อยลง และการชะลอตัวในการใช้จ่ายของผู้บริโภค ส่งผลให้ภาวะการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวตาม ปัจจัยจากสภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะทางการเมืองในประเทศอาจส่งผลต่อการรับรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

4. ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการที่ผันผวน

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากราคาที่ดินที่เป็นต้นทุนแล้ว ต้นทุนที่สำคัญรองลงมา คือ ราคาสวัสดุก่อสร้าง ซึ่งมีความผันแปรไปตามภาวะราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นเป็นระยะ ๆ ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถควบคุมได้ ก่อให้เกิดผลกระทบต่อต้นทุนในการดำเนินธุรกิจและภาคอุตสาหกรรมก่อสร้าง ในขณะที่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปรับราคาขายได้ทันทีเสมอไป นอกจากนี้การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นข้อจำกัดในการปรับราคาขายอีกทางหนึ่ง ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงของความผันผวนราคาสวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการก่อสร้าง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และมีมาตรการในการควบคุม โดยจัดให้มีการประมูลงานก่อสร้างเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาโดยวิธีจัดประกวดราคา เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพ การทดสอบคุณภาพวัสดุ ราคาตลาด เลือกราคาที่เหมาะสมที่สุด