

บริษัท ชีวาทย์ จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบการเงิน

13.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชี

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัทผู้สอบบัญชี
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
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	รุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ทะเบียนเลขที่ 3516	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

13.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชี

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

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม					
	31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 62	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	126.42	3.47	506.94	11.35	35.94	0.56
เงินลงทุนชั่วคราว	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	15.37	0.42	17.81	0.40	11.95	0.19
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,998.46	82.23	3,161.83	70.81	5,680.33	88.70
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	102.00	2.80	55.00	1.23	36.00	0.56
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	13.33	0.37	2.11	0.05	18.70	0.29
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	46.19	1.27	246.99	5.53	29.67	0.46
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	26.50	0.73	30.22	0.68	39.44	0.62
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,328.28	91.29	4,020.90	90.05	5,852.02	91.38
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0.00	0.00	20.32	0.46	28.34	0.44
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	34.00	0.76	131.58	2.05
เงินลงทุนในการร่วมค้า	40.97	1.12	39.70	0.89	40.37	0.63
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.00	0.00	24.66	0.55	18.95	0.30
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	257.18	7.05	290.77	6.51	277.70	4.34
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	9.53	0.26	17.10	0.38	20.15	0.31
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.34	0.12	7.12	0.16	13.01	0.20
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1.24	0.03	1.84	0.04	14.02	0.22
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.85	0.13	8.98	0.20	8.17	0.13
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	318.11	8.71	444.49	9.95	552.29	8.62
รวมสินทรัพย์	3,646.39	100.00	4,465.39	100.00	6,404.31	100.00

	งบการเงินรวม					
	31 ธ.ค.60		31 ธ.ค.61		31 ธ.ค.62	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	460.33	12.62	0.00	0.00	51.24	0.80
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	345.62	9.48	143.49	3.21	287.68	4.49
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้ำจ่าย	87.02	2.39	32.33	0.72	81.70	1.28
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	754.83	20.70	405.71	9.09	1,682.00	26.26
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18.51	0.51	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	169.90	4.66	0.00	0.00	1,693.78	26.45
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	7.45	0.20	16.83	0.38	0.00	0.00
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	192.18	5.27	21.75	0.49	61.53	0.96
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5.51	0.15	10.25	0.23	10.90	0.17
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,041.36	55.98	630.36	14.12	3,868.84	60.41
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	238.68	6.55	300.84	6.74	297.05	4.64
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	252.32	6.92	0.00	0.00	0.00	0.00
หุ้นกู้	0.00	0.00	1,683.65	37.70	482.61	7.54
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4.59	0.13	5.67	0.13	11.42	0.18
ประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการ	0.00	0.00	0.00	0.00	1.59	0.02
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.18	0.00	3.28	0.07	2.35	0.04
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	495.76	13.60	1,993.44	44.64	795.03	12.41
รวมหนี้สิน	2,537.12	69.58	2,623.80	58.76	4,663.86	72.82
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	750.00	20.57	2,307.69	51.68	2,307.69	36.03
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	750.00	20.57	1,275.03	28.55	1,275.03	19.91
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	144.38	3.96	214.48	4.80	214.48	3.35
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	20.04	0.55	32.07	0.72	32.07	0.50
- ยังไม่จัดสรร	194.84	5.34	320.01	7.17	218.87	3.42
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,109.27	30.42	1,841.59	41.24	1,740.45	27.18
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,646.39	100.00	4,465.39	100.00	6,404.31	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบการเงินรวม					
	31 ธ.ค.60		31 ธ.ค.61		31 ธ.ค.62	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,013.69	98.59	2,621.60	97.95	1,113.89	96.49
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	19.59	0.96	20.45	0.76	25.32	2.19
ดอกเบี้ยรับ	1.41	0.07	4.44	0.17	6.61	0.57
รายได้อื่น	7.73	0.38	29.85	1.12	8.55	0.74
รวมรายได้	2,042.42	100.00	2,676.34	100.00	1,154.37	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,440.59	70.53	1,838.73	68.70	821.18	71.14
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	10.78	0.53	12.25	0.46	13.07	1.13
ค่าใช้จ่ายในการขาย	228.44	11.19	258.84	9.67	194.33	16.83
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	132.45	6.48	185.32	6.92	165.82	14.36
รวมค่าใช้จ่าย	1,812.26	88.73	2,295.14	85.76	1,194.39	103.47
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	230.16	11.27	381.20	14.24	- 40.02	- 3.47
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.94	0.04	- 1.27	- 0.05	0.67	0.06
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	- 0.25	- 0.01	- 0.09	0.00	- 5.71	- 0.49
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	230.85	11.30	379.84	14.19	- 45.07	- 3.90
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	- 29.80	- 1.46	- 46.09	- 1.72	- 22.74	- 1.97
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	201.05	9.84	333.75	12.47	- 67.81	- 5.87
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	- 45.55	- 2.23	- 68.94	- 2.58	12.75	1.10
ไรสุทธิสำหรับปี	155.50	7.61	264.81	9.89	- 55.06	- 4.77
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	0.00	0.00	0.23	0.01	- 1.57	- 0.14
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	155.50	7.61	265.04	9.90	- 56.63	- 4.91
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน¹						
กำไรสุทธิสำหรับปี	0.21		0.24		- 0.04	

หมายเหตุ 1. จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยต่อวงนำหน้าหนึ่งจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อประโยชน์เชิงเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	201.06	333.75	- 67.81
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้			
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	1,434.48	1,832.35	810.01
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	30.06	15.99	27.46
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	0.34	5.49	12.31
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน		0.50	0.81
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	- 0.95	1.27	0.00
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.25	0.09	0.04
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	2.20	0.40	- 0.67
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยน	0.00	0.00	5.71
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.19	1.37	3.79
ประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย (โอนกลับ)	1.61	2.18	1.36
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่าย	0.00	0.02	1.59
ดอกเบี้ยรับ	- 1.41	- 4.44	- 6.61
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	29.03	40.11	7.24
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,697.86	2,229.08	795.23
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น			
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	0.89	0.54	10.73
- กิจกรรมอื่น	0.60	- 1.84	1.17
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	0.00	0.00
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	- 1,820.59	- 1,965.56	- 3,133.79
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	149.05	11.22	- 16.60
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	2.35	- 200.79	217.32
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	- 2.45	- 3.74	3.54
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.57	- 4.13	0.80
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น			
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	0.32	- 1.25	0.60
- กิจกรรมอื่น	130.53	- 202.99	142.80
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้ำจ่าย	53.60	- 54.69	49.38
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	86.32	- 170.43	39.78
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.04	2.55	- 2.68
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	- 0.06	0.00	1.97
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน	300.03	- 362.03	- 1,889.73
จ่ายภาษีเงินได้	- 28.01	- 57.12	- 29.45
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	272.02	- 419.15	- 1,919.18

	งบการเงินรวม		
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันเพิ่มขึ้น	0.00	- 20.32	- 8.02
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	- 102.00	13.00	- 78.58
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	0.00	0.00
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในการร่วมค้า	- 35.00	0.00	0.00
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	- 0.25	- 24.75	0.00
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	0.00	0.00	0.00
เงินสดรับจากการลงทุนของเงินลงทุนในการร่วมค้า	10.00	0.00	0.00
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.20	0.09	0.00
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	- 3.13	- 11.17	- 23.37
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.48	3.30	0.57
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	- 129.70	- 39.85	- 109.39
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	- 401.18	- 465.00	51.24
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	0.00	- 18.51	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	0.00	- 252.32	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	200.00	0.00	0.00
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	- 1,088.57	- 1,562.15	- 398.81
เงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,353.03	1,276.01	1,670.49
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	0.00	1,698.50	486.00
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	0.00	- 170.00	0.00
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	0.00	- 20.24	- 5.57
ค่าธรรมเนียมทางการเงิน	0.00	- 1.31	0.00
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	0.00	537.44	0.00
เงินสดจ่ายเงินปันผล	- 22.50	- 70.16	- 44.63
จ่ายดอกเบี้ย	- 115.13	- 112.74	- 201.16
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	74.35	839.52	1,557.57
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	67.97	380.52	- 471.01
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	58.45	126.42	506.94
บวก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มา	0.00	0.00	0.00
หัก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่จำหน่าย	0.00	0.00	0.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	126.42	506.94	35.94

13.3 ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม		
		ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.63	6.38	1.51
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.06	0.83	0.01
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.14	-0.31	-0.85
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ¹	เท่า	0.52	0.60	0.19
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	690.10	603.05	1,938.18
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.29	7.52	3.81
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	57.19	47.88	94.51
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ	28.46	29.86	26.28
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	11.30	14.19	-3.90
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	ร้อยละ	7.61	9.89	-4.77
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	14.91	17.95	-3.07
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม ²	ร้อยละ	6.77	9.37	-0.83
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.56	0.66	0.21
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.29	1.42	2.68
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.71	1.30	2.42
ข้อมูลต่อหุ้น				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.21	0.24	-0.04
มูลค่าตามบัญชี	บาท	1.48	1.44	1.37
ราคาตลาด (ณ วันสิ้นปี)	บาท	1.34	1.08	0.49

หมายเหตุ :

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

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

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 ได้เล็งเห็นถึงศักยภาพและโอกาสทางธุรกิจจากนักลงทุนหรือผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมขนาดเล็กถึงขนาดกลางที่มีความต้องการสร้างโรงงาน แต่ยังไม่มีความพร้อมที่จะลงทุนในระยะยาว หรือด้วยปัจจัยอื่นๆ บริษัทฯ จึงพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเพื่อตอบสนองความต้องการดังกล่าว ปัจจุบันโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของ บริษัทฯ ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง

ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย เปิดโครงการทั้งหมด 7 โครงการ มูลค่ารวมทั้งหมด 9,746 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น โครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 3 โครงการ มูลค่า 5,298 ล้านบาท

1. โครงการชีวาทย์ เกษตร-นวมินทร์ มูลค่าโครงการ 1,700 ล้านบาท
2. โครงการฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว-โชคชัย 4 มูลค่าโครงการ 2,011 ล้านบาท
3. โครงการชีวาทย์ ปิ่นเกล้า มูลค่าโครงการ 1,587 ล้านบาท

โครงการแนวราบ จำนวน 4 โครงการ มูลค่า 4,448 ล้านบาท

1. โครงการ ชีวโฮม สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ มูลค่าโครงการ 890 ล้านบาท
2. โครงการ ชีววัลย์ ปิ่นเกล้า-สาทร มูลค่าโครงการ 1,200 ล้านบาท
3. โครงการชีวา บีช โฮม เอกชัย-บางบอน มูลค่าโครงการ 765 ล้านบาท
4. โครงการชีวารมย์ นครินทร์ มูลค่าโครงการ 1,593 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 และ ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวมจำนวน 1,154.37 ล้านบาท และ 2,676.34 ล้านบาท ตามลำดับ และมีผลขาดทุนสุทธิ 55.06 ล้านบาท และกำไรสุทธิ จำนวน 264.81 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2562 เทียบกับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้จากยอดโอนกรรมสิทธิ์ของคอนโดมิเนียมหัตถ์ตัวลงร้อยละ 71.56 เนื่องจากปีนี้ไม่มีโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่สร้างเสร็จเพื่อจะรับรู้รายได้ได้ แต่อย่างไรก็ตามสำหรับรายได้จากโครงการแนวราบมีการขยายตัว ร้อยละ 79.55 และรายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.87

สำหรับปี 2562 บริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่องรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ("IFRS 15") มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ทำให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงและต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นส่งผลกระทบต่อกำไรขั้นต้นของบริษัทลดลง และช่วงไตรมาส 2 วันที่ 1 เมษายน 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทย มีผลบังคับใช้ มาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ส่งผลกระทบต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจเป็นจำนวนมาก ประกอบกับในช่วงปี 2562 ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันทางด้านราคากันสูง บริษัทจึงระมัดระวังในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น จึงได้ชะลอการเปิดตัวโครงการไปบ้างเพื่อให้สอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ในเชิงรับ

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน ปี 2561 และ ปี 2562

รายได้จากผลการดำเนินงาน

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562	
รายได้	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,013.69	98.59	2,621.60	97.95	1,113.89	96.49
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	19.59	0.96	20.44	0.76	25.32	2.19
รายได้อื่นๆ	9.15	0.45	34.30	1.28	15.16	1.31
รวมรายได้	2,042.42	100	2,676.34	100	1,154.37	100

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2562 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,113.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.49 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงจากปีก่อน 1,507.71 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 57.51 โดยแบ่งเป็น

- รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 676.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.72 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงจากปีก่อน 1,701.56 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 71.56 ปัจจัยที่ส่งผลให้รายได้จากคอนโดมิเนียม ปี 2562 ลดลงเนื่องจากปีนี้บริษัทไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดโครงการใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่คอนโดที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจะรับรู้รายได้ได้ในปี 2563 ดังนั้น ปี 2562 จึงเป็นการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดที่ผ่านมา จำนวน 3 โครงการ รายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27 จำนวน 366.17 ล้านบาท ส่วนที่เหลือได้แก่ โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ และโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก ตามลำดับ แต่ในขณะที่ปี 2561 มีโครงการที่สามารถรับรู้รายได้ได้ถึง 7 โครงการ

รายได้จากโครงการแนวราบ จำนวน 437.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.28 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 193.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 79.55 สำหรับปี 2562 บริษัทมีการขยายการพัฒนาโครงการแนวราบมากยิ่งขึ้น ซึ่งมีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 4 โครงการ รายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการชีวโสม วงแหวน-ลำลูกกา จำนวน 182.23 ล้านบาท โครงการชีวโสม สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ โครงการชีว บิซ โสม เอกชัย-บางบอน และชีวารมย์ นครอินทร์ ในขณะที่ปี 2561 โครงการแนวราบมีรายได้จากโครงการชีวารมย์ รังสิต-ดอนเมือง เพียงโครงการเดียวเท่านั้น ซึ่งปัจจุบันปิดการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว ทำให้บริษัทมีรายได้จากโครงการแนวราบขยายตัวเพิ่มขึ้น

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับปี 2560 – 2562 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ชีวาทัย ราชปรารภ	0.00	0.00	21.65	0.83	-	-
2. ชีวาทัย รามคำแหง	14.78	0.73	-	-	-	-
3. ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	193.10	9.59	247.94	9.46	36.16	3.25
4. ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	250.74	12.45	1.80	0.07	-	-
5. ชีวาทัย อินเตอร์เซนจ์	181.46	9.01	19.41	0.74	-	-
6. ชีวามย์ รังสิต-ดอนเมือง	192.90	9.58	243.69	9.30	10.22	0.92
7. ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ	479.22	23.80	430.43	16.42	144.91	13.01
8. ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก	701.49	34.84	632.83	24.13	129.11	11.59
9. ชีวาทัย เพชรเกษม 27	-	-	1,023.85	39.05	366.17	32.87
10. ชีวาโฮม วงแหวน – ลำลูกกา	-	-	-	-	182.23	16.36
11. ชีวาโฮม สุขสวัสดิ์ – ประชาอุทิศ	-	-	-	-	155.37	13.95
12. ชีวามย์ นครอินทร์	-	-	-	-	34.09	3.06
13. ชีวา บีช โฮม	-	-	-	-	55.62	4.99
รวม	2,013.69	100.00	2,621.60	100.00	1,113.89	100.00

รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ จำนวน 25.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.19 ของรายได้รวม บริษัทมีโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง จำนวน 10 โรงงาน และสำหรับปี 2562 มีผู้เช่าเต็มทุกโรงงาน จึงทำให้รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการเพิ่มขึ้น 4.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.87

รายได้อื่น

บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 15.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.31 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้อื่นๆ ลดลงจากปีก่อน 19.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.80 ซึ่งสอดคล้องกับโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนของบริษัทฯ สำหรับปี 2560 – 2562 แบ่งตามประเภทของต้นทุนได้แก่ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ และต้นทุนจากการให้บริการ รายละเอียดดังนี้

รายการ	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ต้นทุน			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,440.59	1,838.73	821.17
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	10.78	12.25	13.07
ต้นทุนรวม	1,451.37	1,850.98	834.24
รายได้หลักรวม	2,033.28	2,642.04	1,139.21
กำไรขั้นต้น	581.91	791.06	304.97
อัตรากำไรขั้นต้น	28.62	29.94	26.77

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 821.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.72 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงจากปีก่อน จำนวน 1,017.56 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 55.34 ซึ่งการลดลงของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 26.28 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ลดลงร้อยละ 3.58 ส่วนหนึ่งมาจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (“TFRS 15”)

สำหรับต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ เป็นต้นทุนค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าและห้องชุดเพื่อร้านค้าให้เช่า ซึ่งปี 2562 บริษัทมีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ จำนวน 13.07 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.82 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากส่วนของต้นทุนค่าเสื่อมของร้านค้าให้เช่า

ทั้งนี้ปี 2562 บริษัทมีต้นทุนรวม จำนวน 834.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72.27 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อน จำนวน 1,016.74 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 54.93 สาเหตุอันเนื่องมาจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2562 ลดลงตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นรายได้และต้นทุนหลักของบริษัท จึงส่งผลให้ ปี 2562 บริษัทมีกำไรขั้นต้น จำนวน 304.97 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อน จำนวน 486.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 61.45 และอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 26.77 ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 3.17

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 360.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.20 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อน 84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.91 ส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายในการขายลดลง ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย เงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย รวมถึงคอมมิชชั่นจากการขาย เป็นหลัก ซึ่งค่าใช้จ่ายข้างต้นนี้ก็ลดลงสอดคล้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

ทั้งนี้บริษัทยังมีการใช้สื่อการตลาดต่างๆ เพื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์สำหรับโครงการในอนาคต ซึ่งยังไม่สามารถรับรู้รายได้ได้ในปีนี้ หากเทียบกับค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวม สำหรับปี 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้รวม (SG&A) เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 16.60 เป็นร้อยละ 31.20

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด (“CTHS”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 50 และ บริษัท ชีว ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 0.66 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนถือหุ้นสัดส่วน ร้อยละ 25 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 5.71 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัท ชีว ฮาร์ท จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนา 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ ฮาร์ท สุขุมวิท 62/1 มูลค่าโครงการ 160 ล้านบาท และโครงการฮาร์ท สุขุมวิท 36 มูลค่าโครงการ 270 ล้านบาท ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ และสำหรับบริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง มูลค่าโครงการ 3,500 ล้านบาท อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการเช่นกัน

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 22.74 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 23.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 50.67 เนื่องจากบริษัทมีการทยอยชำระเงินกู้ยืมให้สถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระสำหรับโครงการที่พร้อมรับรู้รายได้ และส่งผลต่อต้นทุนทางการเงินที่รับรู้ในกำไรขาดทุนลดลง

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 55.06 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ -4.77 ซึ่งปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 264.81 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 9.89 ซึ่งลดลงจากปีก่อน จำนวน 319.87 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 120.79 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,404.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,938.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.42 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

(หน่วย: ล้าน

บาท)

	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	126.42	506.94	35.94
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนา	2,998.46	3,161.83	5,680.33
อสังหาริมทรัพย์	46.19	246.99	29.67
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	-	34.00	131.58
เงินกู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.00	24.66	18.95
	257.18	290.77	277.70
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	9.52	17.10	20.15
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์			

▶ ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5,680.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.70 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 2,518.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 79.65 เป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการ โดยปี 2562 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 12 โครงการ

► เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 131.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.05 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 97.58 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 287

(หน่วย: ล้านบาท)

ที่ดินและต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ที่ดิน	2,199.95	3,700.74	5,329.05
ค่าก่อสร้างและออกแบบ	4,957.56	5,405.23	6,874.67
ต้นทุนการกู้ยืมที่จัดขึ้นเป็นทุน	313.56	392.95	587.67
ต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้อง	103.91	121.03	157.05
รวม	7,574.98	9,619.95	12,948.45
หัก: ส่วนของต้นทุนขายสะสม	(4,576.52)	(6,408.87)	(7,218.88)
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.00	(45.84)	(45.85)
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.00	(3.40)	(3.40)
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ	2,998.46	3,161.83	5,680.33

► เงินมัดจำการซื้อที่ดิน จำนวน 29.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.46 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากปีก่อน จำนวน 217.32 ล้านบาท ลดลงเนื่องจากบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้พร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคตทั้งหมดจำนวน 4 แปลง

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,663.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 2,040.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 77.75 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	460.33	-	51.24
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	345.62	143.49	287.68
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	754.83	405.72	1,682.00
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1,693.78
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18.51	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน – สุทธิ	252.32	-	-
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	192.18	21.75	61.53
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	238.67	300.83	297.05
หุ้นกู้	169.90	1,683.65	482.61

หนี้สินหมุนเวียน จำนวน 3,868.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.95 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 3,238.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 513.75 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินหมุนเวียนที่สำคัญ ดังนี้

▶ เงินเบิกเกินบัญชี จำนวน 51.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนทั้งจำนวน ซึ่งบริษัทใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน

▶ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 287.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.17 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 144.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.49 เนื่องจาก ณ สิ้นปี 2562 มีเจ้าหนี้การค้าคงเหลือสำหรับงานระหว่างก่อสร้างโครงการแนวสูงค่อนข้างมาก

▶ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,682 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.06 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,276.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 314.57 เนื่องจากภายในระยะเวลาหนึ่งปี บริษัทมีเงินกู้ที่ครบกำหนดชำระจากการกู้ยืมระยะยาวจากโครงการที่จะแล้วเสร็จและพร้อมโอนในปี 2563 จึงนำมาบันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียน

▶ หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,693.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.32 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนทั้งจำนวน

▶ เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 61.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.32 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 39.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 182.89 เนื่องจากบริษัทรับเงินล่วงหน้าจากลูกค้าจากโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง บริษัทมีนโยบายให้ลูกค้าผ่อนชำระตามเงื่อนไข

หนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 795.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.05 ของหนี้สินรวม ลดลงจากปีก่อนจำนวน 1,198.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 60.12 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญ ดังนี้

▶ หุ้นกู้-สุทธิ จำนวน 482.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.35 ของหนี้สินรวม ลดลงจากปีก่อน 1,201.04 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 71.34 เนื่องจากปี 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ จำนวน 486 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 5.90 ต่อปี อายุตราสาร 2 ปี และมียังมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี อีกจำนวน 1,693.78 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกเป็นหนี้สินหมุนเวียนแล้ว

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 1,740.45 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 101.14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.49 เนื่องจากบริษัทมีการจ่ายเงินปันผลของผลการดำเนินงาน ปี 2561 จำนวน 44.62 ล้านบาท ในอัตรา 0.035 บาทต่อหุ้น และมีผลขาดทุนสะสมจากการดำเนินงานของปี 2562 ทำให้บริษัทมีกำไรสะสมคงเหลือ 218.87 ล้านบาท ซึ่งกำไรสะสมลดลง 101.14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.61

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(D/E) ตามงบการเงิน ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 2.68 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 1.42 เท่า เนื่องจากหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ร้อยละ 77.75 จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ และสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง ร้อยละ 5.49

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 2.42 เท่า เพิ่มขึ้นจาก
สิ้นปี 2561 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 1.30 เท่า

สภาพคล่องและความพอเพียงของเงินทุนบริษัท

กระแสเงินสด

บริษัทมีกระแสเงินสดในปี 2560 -2562 รายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2561
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	272.02	(419.15)	(1,919.18)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(129.70)	(39.85)	(109.39)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(74.35)	839.52	1,557.57
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	67.97	380.52	(471.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	58.45	126.42	506.94
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	126.42	506.94	35.94

สำหรับงบกระแสเงินสด สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มียอดคงเหลือจำนวน 35.94 ล้านบาท และ
506.94 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเงินสดลดลงจากปีก่อน จำนวน 471 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 92.91

มีรายละเอียด ดังนี้

- ▶ กระแสเงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,919.18 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็น
กระแสเงินสดจ่ายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง
- ▶ กระแสเงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 109.39 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ใช้ไปในการ
ลงทุนในเงินลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า
- ▶ กระแสเงินสดสุทธิจากการได้มาจากการจัดหาเงิน จำนวน 1,557.57 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากการ
กู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้

ความพอเพียงของสภาพคล่อง

แหล่งเงินกู้ยืม ณ 31 ธันวาคม 2562	วงเงินกู้	ยอดเงินกู้	วงเงินกู้คงเหลือ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			
- ตั๋วแลกเงิน	2,000	-	2,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน	5,300	2,361	2,939
หุ้นกู้	4,500	2,184	2,316
รวม	11,800	4,545	7,255

ณ 31 ธันวาคม 2562 สัดส่วนเงินกู้ยืมของบริษัท มาจากการแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ร้อยละ 52 และการออกหุ้นกู้ ร้อยละ 48 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการออกหุ้นกู้ มีระยะเวลาการกู้ยืม 2 ปี ส่วนการกู้ยืมเงินสินเชื่อโครงการจากสถาบันการเงิน มีระยะเวลาการกู้ยืม 2-4 ปี

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

1. นโยบายของรัฐบาล

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

อย่างไรก็ตาม ในอนาคตคาดว่าจะได้รับปัจจัยบวกจากทางภาครัฐไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในโครงสร้างขั้นพื้นฐาน และการกระจายระบบคมนาคม เพื่อกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่รอบนอก ซึ่งส่งผลต่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชน

นอกจากนี้ยังมีโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) เพื่อกระตุ้นการส่งเสริมการลงทุนภาคอุตสาหกรรม ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้จากโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัทฯ ได้

2. นโยบายสินเชื่อของสถาบันการเงิน

มาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) หรือมาตรการ LTV (Loan to Value) ออกมาเพื่อป้องกันการเก็งกำไร และเพื่อป้องกันปัญหาฟองสบู่ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต เนื่องจากพบว่า การแข่งขันรุนแรง ประกอบกับมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อลดลง ดังนั้น จึงต้องการออกมาตรการเพื่อให้ผู้กู้ก่อนกู้ มีเงินดาวน์ก่อนซื้อบ้าน รวมถึงให้ผู้กู้ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่แท้จริง สามารถรองรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของมูลค่าหลักประกัน และเพื่อสนับสนุนให้คนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยจริงสามารถซื้อได้ในราคาที่เหมาะสม ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการใช้จ่ายมากขึ้น หรืออาจชะลอการตัดสินใจซื้อซึ่งอาจจะส่งผลสืบเนื่องต่อไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และมีมาตรการในการควบคุม โดยจัดให้เจ้าหน้าที่ให้คำปรึกษาชี้แนะเพื่อลดปัญหาการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

3. สภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะทางการเมืองในประเทศ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากความไม่แน่นอนทางการเมือง ซึ่งทำให้เกิดการชะลอในภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ความเชื่อมั่นของเศรษฐกิจลดน้อยลง และการชะลอตัวในการใช้จ่ายของผู้บริโภค ส่งผลให้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวตาม ปัจจัยจากสภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะทางการเมืองในประเทศอาจส่งผลกระทบต่อรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

4. ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการที่ผันผวน

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากราคาที่ดินที่เป็นต้นทุนแล้ว ต้นทุนที่สำคัญรองลงมา คือ ราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งมีความผันแปรไปตามภาวะราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นเป็นระยะ ๆ ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่ ธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถควบคุมได้ ก่อให้เกิดผลกระทบต่อต้นทุนในการดำเนินธุรกิจและภาคอุตสาหกรรมก่อสร้าง ในขณะที่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปรับราคาขายได้ทันทีเสมอไป นอกจากนี้การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นข้อจำกัดในการปรับราคาขายอีกทางหนึ่ง ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงของความผันผวนราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการก่อสร้าง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และมีมาตรการในการควบคุม โดยจัดให้มีการประมูลงานก่อสร้างเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาโดยวิธีจัดประกวดราคา เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพ การทดสอบคุณภาพวัสดุ ราคาตลาด เลือกราคาที่เหมาะสมที่สุด

5. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เนื่องด้วยการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทมีความจำเป็นต้องพึ่งพิงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมากท่ามกลางปัจจัยความไม่แน่นอนหลายประการ ภาคธนาคารเริ่มมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น นอกจากนั้นต้นทุนทางการเงินอาจมีความเสี่ยงที่จะปรับตัวสูงขึ้นได้ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ อาจชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในอนาคตแต่อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทฯ ยังมีการระดมเงินทุนจากแหล่งเงินทุนระยะยาวในส่วนของผู้ถือหุ้น เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนระยะยาวและมีต้นทุนคงที่ เพื่อลดความเสี่ยงทางการเงินที่อาจจะเกิดขึ้น