

16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

16.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

16.1.1 ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

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

บริษัทฯ มีรายได้รวมในปี 2555-2557 จำนวน 450.21 ล้านบาท 660.68 ล้านบาท และ 449.81 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2555 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการชีวาทัย ราชปรารภ เพียงโครงการเดียว และรับรู้รายได้จากการให้บริการบำบัดน้ำเสียจากบริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเม้นทอล เทคโนโลยี จำกัด (“GETCO”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย รายได้ในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มอีกจำนวน 1 โครงการได้แก่ โครงการชีวาทัย งามคำแหง ซึ่งเริ่มโอนกรรมกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อและรับรู้รายได้ในเดือนกรกฎาคม 2556 โดยบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการชีวาทัย งามคำแหงในปี 2556 จำนวน 461.49 ล้านบาท อีกทั้ง บริษัทฯ ยังเริ่มรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories) ในปี 2556 จำนวน 5.45 ล้านบาท รายได้ในปี 2557 ลดลงจากปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ ยังคงทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิมต่อเนื่องจากปีที่แล้วจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทัย ราชปรารภซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 141.26 ล้านบาท และโครงการชีวาทัย งามคำแหงซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 272.04 ล้านบาท บริษัทฯ มีต้นทุนรวมในปี 2555-2557 จำนวน 258.46 ล้านบาท 450.98 ล้านบาท และ 259.14 ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมในปี 2555-2557 จำนวน 185.94 ล้านบาท 202.05 ล้านบาท และ 168.67 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นรวมร้อยละ 41.84 ร้อยละ 30.94 และร้อยละ 39.43 ตามลำดับ ทั้งนี้ จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาข้างต้น บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2555-2557 จำนวน 19.61 ล้านบาท 25.95 ล้านบาท และ 43.21 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.36 ร้อยละ 3.93 และร้อยละ 9.61 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 1,198.79 ล้านบาท 1,201.25 ล้านบาท และ 2,048.19 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์ที่สำคัญประกอบด้วย ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นต้น บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 952.03 ล้านบาท 888.54 ล้านบาท และ 1,692.27 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง และบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 246.76 ล้านบาท 312.70 ล้านบาท และ 355.92 ล้านบาท

16.1.2 การปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท

ในเดือนมกราคม 2556 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนใน บริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเมนทอล เทคโนโลยี จำกัด (“GETCO”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100.00 การขายเงินลงทุนดังกล่าวเป็นการปรับโครงสร้างของบริษัทฯ เพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ GETCO มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่จำหน่ายกิจการจำนวน 235.98 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ขายเงินลงทุนของ GETCO ในราคา 240.00 ล้านบาท ราคาขายเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชีจะบันทึกส่วนต่างเป็นกำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อยจำนวน 4.02 ล้านบาท ภายหลังจากปรับโครงสร้างบริษัทฯ ในครั้งนี้ ส่งผลให้ GETCO เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น งบการเงินรวมของบริษัทฯ จะไม่ได้รวมฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ GETCO สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป

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

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

16.1.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2555-2557 แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้	ปี 2555 ¹		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	349.18	77.56	647.57	98.02	413.29	91.88
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	0.00	0.00	5.45	0.83	14.52	3.23
รายได้จากการให้บริการ	95.21	21.15	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมรายได้หลัก	444.40	98.71	653.03	98.84	427.82	95.11
รายได้อื่น	5.81	1.29	7.65	1.16	21.99	4.89
รวม	450.21	100.00	660.68	100.00	449.81	100.00

หมายเหตุ 1. ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 ได้จัดประเภทบัญชีใหม่โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ

รายได้

รายได้ของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้หลักได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ รายได้จากการให้บริการ และรายได้อื่นได้แก่ กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ กำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ บริษัทฯ มีรายได้รวมในปี 2555-2557 จำนวน 450.21 ล้านบาท 660.68 ล้านบาท และ 449.81 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2555 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการชีวาทัยราชปรารภ เพียงโครงการเดียว และรับรู้รายได้จากการให้บริการบำบัดน้ำเสียจากบริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเมนทอล เทคโนโลยี จำกัด (“GETCO”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย รายได้ในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มอีกจำนวน 1 โครงการได้แก่ โครงการชีวาทัย

รวมค่าแห่ง ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อและรับรู้รายได้ในเดือนกรกฎาคม 2556 โดยบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการซีวาทัย รวมค่าแห่งในปี 2556 จำนวน 461.49 ล้านบาท อีกทั้ง บริษัทฯ ยังเริ่มรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories) ในปี 2556 จำนวน 5.45 ล้านบาท รายได้ในปี 2557 ลดลงจากปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ ยังคงทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมต่อเนื่องจากปีที่แล้ว จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการซีวาทัย ราชปรารภซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 141.26 ล้านบาท และโครงการซีวาทัย รวมค่าแห่งซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 272.04 ล้านบาท

การวิเคราะห์รายได้ของบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ รายได้หลัก และรายได้อื่น มีรายละเอียดดังนี้

1. รายได้หลัก

รายได้หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ และรายได้จากการให้บริการ การวิเคราะห์รายได้แยกตามประเภทมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้จากการขายห้องชุดของโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งบริษัทฯ จะรับรู้รายได้เมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555-2557 จำนวน 349.18 ล้านบาท 647.57 ล้านบาท และ 413.29 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 77.56 ร้อยละ 98.02 และร้อยละ 91.88 ของรายได้รวม ตามลำดับ

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับปี 2555-2557 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการซีวาทัย ราชปรารภ	349.18	100.00	186.08	28.73	141.26	34.18
โครงการซีวาทัย รวมค่าแห่ง	0.00	0.00	461.49	71.27	272.04	65.82
รวม	349.18	100.00	647.57	100.00	413.29	100.00

ในปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 349.18 ล้านบาท โดยบริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายห้องชุดของโครงการซีวาทัย ราชปรารภ เพียงโครงการเดียวเท่านั้น ซึ่งโครงการซีวาทัย ราชปรารภเป็นโครงการแรกของบริษัทฯ ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อและรับรู้รายได้ในเดือนกรกฎาคม 2554

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 647.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 298.39 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 85.45 เนื่องจากบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการซีวาทัย ราชปรารภต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมาจำนวน 186.08 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.73 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มอีกจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการซีวาทัย รวมค่าแห่ง ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อและรับรู้รายได้ในเดือนกรกฎาคม 2556 โดยบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการซีวาทัย รวมค่าแห่งในปี 2556 จำนวน 461.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.27 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 413.29 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 234.28 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 36.18 การลดลงของรายได้เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมต่อเนื่องจากปีที่แล้วจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการซีวาทัย ราชปรารภซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 141.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.18 ของรายได้จากการ

ขายอสังหาริมทรัพย์ และโครงการชีวาทัย รวมค่าแห่งซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 272.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.82 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการเป็นรายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories) ซึ่งบริษัทฯ จะรับรู้รายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการในปี 2556-2557 จำนวน 5.45 ล้านบาท และ 14.52 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.83 และร้อยละ 3.23 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในปี 2555 บริษัทฯ ไม่มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ เนื่องจากโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการจำนวน 5.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งยังไม่มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการในเดือนมิถุนายน 2556 จากผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปรายแรก ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการจำนวน 14.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 9.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 166.24 การเพิ่มขึ้นของรายได้ที่สำคัญมาจากการรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factories) เต็มปีจากผู้เช่าจำนวน 4 ราย

รายได้จากการให้บริการ

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

ทั้งนี้ ในเดือนมกราคม 2556 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนใน GETCO ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100 การขายเงินลงทุนดังกล่าวส่งผลให้ GETCO เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯ จะไม่มีรายได้จากการให้บริการนี้ตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นไป

2. รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ กำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ บริษัทฯ มีรายได้อื่นในปี 2555-2557 จำนวน 5.81 ล้านบาท 7.65 ล้านบาท และ 21.99 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.29 ร้อยละ 1.16 และร้อยละ 4.89 ของรายได้รวม ตามลำดับ มีรายละเอียดดังนี้

กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ

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

กำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย

ในปี 2556 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนในบริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเมนทอล เทคโนโลยี จำกัด ("GETCO") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100.00 การขายเงินลงทุนดังกล่าวส่งผลให้ GETCO เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่ง GETCO มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่จำหน่ายกิจการ (15 มกราคม 2556) จำนวน 235.98 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ขายเงินลงทุนใน GETCO ในราคา 240.00 ล้านบาท ทั้งนี้ราคาขายเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชีจะบันทึกส่วนต่างเป็นกำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อยจำนวน 4.02 ล้านบาท

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับประกอบด้วยดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคารและดอกเบี้ยรับจากการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ มีดอกเบี้ยรับในปี 2555-2557 จำนวน 0.19 ล้านบาท 1.70 ล้านบาท และ 1.16 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.04 ร้อยละ 0.26 และร้อยละ 0.26 ของรายได้รวม ตามลำดับ

รายได้อื่นๆ

รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากค่าบริการบริหารจัดการแก่บริษัทร่วม รายได้จากการรับเงินมัดจำเงินประกันและดอกเบี้ยค่าปรับล่าช้าจากลูกค้า รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน รายได้จากค่ามิเตอร์ไฟฟ้าจากการขายห้องชุด และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน เป็นต้น บริษัทฯ มีรายได้อื่นในปี 2555-2557 จำนวน 5.61 ล้านบาท 1.93 ล้านบาท และ 16.22 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.25 ร้อยละ 0.29 และร้อยละ 3.61 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนของบริษัทฯ สำหรับปี 2555-2557 แบ่งตามประเภทของต้นทุนได้แก่ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ และต้นทุนจากการให้บริการ รายละเอียดดังนี้

รายการ	ปี 2555 ¹	ปี 2556	ปี 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ต้นทุน			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	205.19	447.70	254.26
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	0.00	3.28	4.88
ต้นทุนจากการให้บริการ	53.26	0.00	0.00
ต้นทุนรวม	258.46	450.98	259.14
รายได้หลักกรรม	444.40	653.03	427.82
กำไรขั้นต้น	185.94	202.05	168.67
อัตรากำไรขั้นต้น	41.84	30.94	39.43

หมายเหตุ 1. ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 ได้จัดประเภทบัญชีใหม่โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ

ต้นทุนรวมประกอบด้วยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ และต้นทุนจากการให้บริการ บริษัทฯ มีต้นทุนรวมในปี 2555-2557 จำนวน 258.46 ล้านบาท 450.98 ล้านบาท และ 259.14 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 57.41 ร้อยละ 68.26 และร้อยละ 57.61 ของรายได้รวม ตามลำดับ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมในปี 2555-2557 จำนวน 185.94 ล้านบาท 202.05 ล้านบาท และ 168.67 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นรวมร้อยละ 41.84 ร้อยละ 30.94 และร้อยละ 39.43 ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 16.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.66 เนื่องจากบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มอีกจำนวน 1 โครงการคือโครงการซีวาทัย รามคำแหง และการเริ่มรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป อย่างไรก็ตาม ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 33.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.52 มีสาเหตุหลักจากการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิมต่อเนื่องจากปีที่แล้วจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการซีวาทัย ราชปรารภ และโครงการซีวาทัย รามคำแหง

ในปี 2556 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อนหน้า มีสาเหตุที่สำคัญจากบริษัทฯ ขยายห้องชุดโครงการซีวาทัย รามคำแหงในราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่ำกว่าโครงการซีวาทัย ราชปรารภ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการซีวาทัย รามคำแหงไม่ได้ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครเช่นเดียวกับโครงการซีวาทัย ราชปรารภ อย่างไรก็ตาม ในปี 2557 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปจากผู้เช่าจำนวน 4 รายต่อเนื่องจากปี 2556 ในขณะที่บริษัทฯ ตัดการตัดค่าเสื่อมราคาในอัตราเท่าเดิม

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าออกแบบ เป็นต้น บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2555-2557 จำนวน 205.19 ล้านบาท 447.70 ล้านบาท และ 254.26 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 45.58 ร้อยละ 67.76 และร้อยละ 56.53 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการคอนโดมิเนียม มีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2555 ¹	ปี 2556	ปี 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
โครงการซีวาทัย ราชปรารภ	205.19	108.03	68.18
โครงการซีวาทัย รามคำแหง	0.00	339.68	186.07
รวม	205.19	447.70	254.26

หมายเหตุ 1. ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 ได้จัดประเภทบัญชีใหม่โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ

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

ในปี 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 447.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 242.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 118.19 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีกจำนวน 1 โครงการได้แก่ โครงการซีวาทัย รามคำแหง ทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นตามการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 199.87 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 30.86 กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเนื่องจากบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการซีวาทัย รามคำแหงในเดือนกรกฎาคม 2556 อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 ลดลงจากปีก่อนหน้ามีสาเหตุสำคัญจากบริษัทฯ ขยายห้องชุดโครงการซีวาทัย รามคำแหงในราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่ำกว่าโครงการซีวาทัย ราชปรารภ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการซีวาทัย รามคำแหงไม่ได้ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครเช่นเดียวกับโครงการซีวาทัย ราชปรารภ

ในปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 254.26 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 193.44 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.21 การลดลงของต้นทุนขายเป็นไปตามรายได้ที่ลดลง ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 159.04 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 38.48 กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 ลดลงจากปีที่ผ่านมาเนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 ลดลงจากการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิมต่อเนื่องจากปีที่แล้วจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการซีวาทัย ราชปรารภ และโครงการซีวาทัย งามคำแห่ง อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทฯ มีการบริหารจัดการต้นทุนสำหรับโครงการซีวาทัย งามคำแห่งที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

อีกทั้ง ในปี 2557 บริษัทฯ ได้ขายห้องชุดของโครงการซีวาทัย ราชปรารภ ให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซาติชีวะ จำกัด และ TEE Development Pte. Ltd. รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 101.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.51 ของรายได้รวม รายการดังกล่าวมีกำไรขั้นต้นจำนวน 54.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.15 ของกำไรขั้นต้นรวม ซึ่งราคาขายต่อตารางเมตรของห้องชุดดังกล่าวเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้กับราคาขายให้แก่บุคคลภายนอก และเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ

ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการเป็นต้นทุนค่าเสื่อมราคาของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า บริษัทฯ มีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการในปี 2556-2557 จำนวน 3.28 ล้านบาท และ 4.88 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.50 และร้อยละ 1.09 ของรายได้รวม ตามลำดับ ในปี 2555 บริษัทฯ ไม่มีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการเนื่องจากการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จ จึงยังไม่มีแนวคิดต้นทุนในส่วนนี้

ในปี 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการจำนวน 3.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเนื่องจากโรงงานสำเร็จรูปดังกล่าวได้ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2556 และบริษัทฯ ได้เริ่มคิดค่าเสื่อมราคาตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2556 เป็นต้นไป ทั้งนี้ บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานและบริการในเดือนมิถุนายน 2556 ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าโรงงานและบริการจำนวน 2.18 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าโรงงานและบริการร้อยละ 39.89

ในปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการจำนวน 4.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 1.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.98 เนื่องจากบริษัทฯ ได้คิดค่าเสื่อมราคาของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเต็มปีในปี 2557 ซึ่งเทียบกับปี 2556 ที่มีการคิดค่าเสื่อมราคาเพียง 8 เดือน ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าโรงงานและบริการจำนวน 9.64 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าโรงงานและบริการร้อยละ 66.36 กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าโรงงานและบริการในปี 2557 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปจากผู้เช่าจำนวน 4 รายต่อเนื่องจากปี 2556 ในขณะที่บริษัทฯ ตัดการตัดค่าเสื่อมราคาในอัตราเท่าเดิม

ต้นทุนจากการให้บริการ

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

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการโอน ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการขายและดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายทางการตลาดอื่นๆ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2555-2557 จำนวน 80.34 ล้านบาท 75.13 ล้านบาท และ 37.10 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 17.84 ร้อยละ 11.37 และร้อยละ 8.25 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 75.13 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 5.20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.48 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของค่าใช้จ่ายในการขายมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการโอนจำนวน 11.92 ล้านบาทซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นที่สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และการลดลงของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายและโฆษณาจำนวน 24.73 ล้านบาท เป็นการลดลงในส่วนของค่าใช้จ่ายของโครงการชีวาทัย ราชปรารภ ซึ่งเป็นโครงการที่เป็นที่รู้จักในระดับหนึ่งแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายของโครงการชีวาทัย งามคำแหง อยางต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2556

ในปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 37.10 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 38.03 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 113.17 การลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายมีสาเหตุหลักจากการค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายที่ลดลงจำนวน 5.12 ล้านบาท เนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 2 โครงการได้แก่ โครงการชีวาทัย ราชปรารภ และโครงการชีวาทัย งามคำแหง เป็นโครงการที่มีอยู่เดิมจึงไม่ได้มีกิจกรรมทางการตลาดมากนัก อีกทั้ง การลดลงของค่าใช้จ่ายในการโอนจำนวน 10.18 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลดลงที่สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าบริการที่ปรึกษา และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ เป็นต้น บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2555-2557 จำนวน 65.04 ล้านบาท 77.48 ล้านบาท และ 68.36 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 14.45 ร้อยละ 11.73 และร้อยละ 15.20 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 77.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 12.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.13 การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่เพิ่มขึ้นจำนวน 5.04 ล้านบาท เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ

ในปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 68.36 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 9.12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.77 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของค่าใช้จ่ายในการบริหารมาจากการลดลงของการขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 7.21 ล้านบาทซึ่งบริษัทฯ ไม่มีการรับรู้ผลขาดทุนในปีนี้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบุคลากรเพิ่มเติมทั้งในส่วนพนักงานประจำสำนักงาน ทีมพัฒนาโครงการ และทีมงานด้านบัญชี เพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 9.46 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท ชีวาทัย ฮัพ ชูน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วม บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2555-2557 จำนวน 0.33 ล้านบาท 1.56 ล้านบาท และ 1.70 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.07 ร้อยละ 0.24 และร้อยละ 0.38 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัท ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่ไม่ได้นำไปเป็นต้นทุนกู้ยืมที่ตั้งขึ้นเป็นทุน และสัญญาเช่าการเงิน บริษัท มีค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2555-2557 จำนวน 22.16 ล้านบาท 24.54 ล้านบาท และ 30.81 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 4.92 ร้อยละ 3.71 และร้อยละ 6.85 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัท มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 2.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.74 มีสาเหตุหลักจากบริษัท มีเงินกู้ระยะยาวกับสถาบันการเงินหลายแห่งวงเงินรวม 841.00 ล้านบาท ในปี 2557 บริษัท มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 6.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.56 การเพิ่มขึ้นที่สำคัญมาจากบริษัท ได้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหลายแห่งวงเงินรวม 1,984.00 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาข้างต้น บริษัท มีกำไรสุทธิในปี 2555-2557 จำนวน 19.61 ล้านบาท 25.95 ล้านบาท และ 43.21 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.36 ร้อยละ 3.93 และร้อยละ 9.61 ตามลำดับ

ในปี 2556 บริษัท มีกำไรสุทธิจำนวน 25.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 6.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.30 การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิมีสาเหตุหลักจาก บริษัท รับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 โครงการได้แก่ โครงการชีวาทัย ราชปรารภ และโครงการชีวาทัย รามคำแหง เมื่อเทียบกับการรับรู้รายได้เพียง 1 โครงการในปี 2555 ได้แก่ โครงการชีวาทัย ราชปรารภ ในขณะที่ปี 2556 บริษัท มีอัตรากำไรสุทธิลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นผลจากบริษัท ขายห้องชุดโครงการชีวาทัย รามคำแหงในราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่ำกว่าโครงการชีวาทัย ราชปรารภ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการชีวาทัย รามคำแหงซึ่งไม่ได้ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครเช่นเดียวกับโครงการชีวาทัย ราชปรารภ จึงส่งผลต่ออัตรากำไรสุทธิของบริษัท ที่ลดลงในปีดังกล่าว

ในปี 2557 บริษัท มีกำไรสุทธิจำนวน 43.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 17.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.54 การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิมีสาเหตุหลักจากบริษัท มีการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ส่งผลให้ในปี 2557 บริษัท มีอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นตาม

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

บริษัท มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในปี 2555-2557 เท่ากับร้อยละ 7.95 ร้อยละ 9.28 และร้อยละ 12.93 ตามลำดับ ซึ่งอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นจะปรับตัวไปในทิศทางเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิ

16.1.4 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัท มีสินทรัพย์รวม 1,198.79 ล้านบาท 1,201.25 ล้านบาท และ 2,048.19 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์ที่สำคัญประกอบด้วย ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นต้น

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

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

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยเงินสด เงินฝากธนาคาร ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 59.44 ล้านบาท 98.23 ล้านบาท และ 108.89 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 4.96 ร้อยละ 8.18 และร้อยละ 5.32 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าและได้รับชำระเงินจากลูกค้าทั้งจำนวน สำหรับเงินจองห้องชุด เงินมัดจำ และเงินทำสัญญา จะไม่ถือเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แต่จะถูกบันทึกเป็นหนี้สินในส่วนของเงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า ดังนั้น บริษัทฯ จะไม่มีลูกหนี้การค้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้การค้าของบริษัทฯ จึงเป็นรายการจากการให้บริการและการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเป็นหลัก ในส่วนของลูกหนี้อื่นประกอบด้วย เงินทตรงจ่าย ดอกเบี้ยค้างรับ รายได้ค้างรับ เป็นต้น บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 จำนวน 10.87 ล้านบาท 4.92 ล้านบาท และ 4.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.91 ร้อยละ 0.41 และร้อยละ 0.21 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 10.87 ล้านบาท โดยเป็นลูกหนี้การค้าสุทธิจำนวน 7.33 ล้านบาท ซึ่งลูกหนี้การค้านี้มาจากการให้บริการบำบัดน้ำเสียของ GETCO ทั้งจำนวน และลูกหนี้อื่นอีกจำนวน 3.54 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 4.92 ล้านบาท โดยเป็นลูกหนี้การค้าสุทธิจำนวน 1.07 ล้านบาท ซึ่งเป็นลูกหนี้การค้าจากการให้บริการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป และลูกหนี้อื่นจำนวน 3.85 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 4.33 ล้านบาท ซึ่งเป็นลูกหนี้อื่นทั้งจำนวน

เงินทตรงจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง

เงินทตรงจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นเงินทตรงจ่ายเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจเป็นหลัก ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีเงินทตรงจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องจำนวน 0.71 ล้านบาท 0.13 ล้านบาท และ 1.28 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.06 ร้อยละ 0.01 และร้อยละ 0.06 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ลงทุนเพื่อพัฒนาเป็นโครงการซึ่งรวมถึงโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมขาย ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นรายการทางบัญชีที่เปรียบเสมือนรายการสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ โดยที่ดิน

และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าออกแบบ ต้นทุนการกู้ยืมที่ตั้งขึ้นเป็นทุน เป็นต้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 704.45 ล้านบาท 763.86 ล้านบาท และ 1,489.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.76 ร้อยละ 63.59 และร้อยละ 72.70 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ มีรายละเอียดดังนี้

ที่ดินและต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ที่ดิน	332.04	551.34	785.02
ค่าก่อสร้างและออกแบบ	863.02	1,091.45	1,798.13
ต้นทุนการกู้ยืมที่ตั้งขึ้นเป็นทุน	88.51	134.60	158.07
ต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้อง	24.69	36.76	51.79
รวม	1,308.25	1,814.14	2,793.00
หัก: ส่วนของต้นทุนขายสะสม	(603.80)	(1,050.28)	(1,303.88)
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ	704.45	763.86	1,489.12

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แยกตามโครงการที่บริษัทพัฒนา รายละเอียดดังนี้

โครงการ	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการชีวาทัย ราชปรารภ	191.47	27.18	83.46	10.93	15.68	1.05
โครงการชีวาทัย รามคำแหง	512.99	72.82	414.63	54.28	231.88	15.57
โครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต	0.00	0.00	196.12	25.68	346.42	23.26
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	0.00	0.00	0.00	0.00	123.30	8.28
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	0.00	0.00	0.00	0.00	696.45	46.77
โครงการชีวาทัย บางโพ	0.00	0.00	69.64	9.12	75.38	5.06
รวม	704.45	100.00	763.86	100.00	1,489.12	100.00

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทฯ มีที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 704.45 ล้านบาท เป็นต้นทุนที่มาจากโครงการชีวาทัย ราชปรารภซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมขายจำนวน 191.47 ล้านบาท และโครงการชีวาทัย รามคำแหงซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาอีกจำนวน 512.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.18 และร้อยละ 72.82 ของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 763.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 59.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.43 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอีกจำนวน 2 โครงการได้แก่ โครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต และโครงการชีวาทัย บางโพ ซึ่งมีที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวม 265.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.79 ของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการชีวาทัย ราชปรารภ และโครงการชีวาทัย รามคำแหง ลดลง เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใน 2 โครงการดังกล่าวให้แก่ลูกค้าจึงทำให้ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางส่วนถูกโอนไปเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,489.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 725.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.95 โดยส่วนใหญ่เป็นที่ดินและต้นทุนการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 4 โครงการได้แก่ โครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต โครงการฮอลล์มาร์ค แจ็งวัฒนะ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน และโครงการชีวาทัย บางโพ รวมจำนวน 1,241.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.38 ของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการชีวาทัย ราชปรารภ และโครงการชีวาทัย งามวงศ์วาน ลดลงอย่างต่อเนื่องจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใน 2 โครงการดังกล่าวให้แก่ลูกค้าจึงทำให้ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางส่วนถูกโอนไปเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่ไม่มีหลักทรัพย์ประกันและชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องจำนวน 72.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.99 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งบริษัทฯ ได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องแล้วทั้งจำนวนในเดือนพฤษภาคม 2557

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

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

เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน ในที่นี้คือการที่บริษัทฯ ลงทุนในบริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด (“CTHS”) ซึ่งประกอบธุรกิจขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 50 เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมจะแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 76.44 ล้านบาท 78.00 ล้านบาท และ 34.71 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 6.38 ร้อยละ 6.49 และร้อยละ 1.69 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

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

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 87.03 ล้านบาท 168.28 ล้านบาท และ 290.03 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 7.26 ร้อยละ 14.01 และร้อยละ 14.16 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 168.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 81.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 93.35 ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2556 ประกอบด้วยโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าโครงการ 1 เฟส 1 ที่สร้างแล้วเสร็จจำนวน 118.22 ล้านบาท และโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าโครงการ 1 เฟส 2 ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจำนวน 50.06 ล้านบาท

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

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ประกอบด้วย อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องจักร เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน สำนักงานชายและห้องตัวอย่าง และยานพาหนะ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 253.63 ล้านบาท 7.19 ล้านบาท และ 14.12 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 21.16 ร้อยละ 0.60 และร้อยละ 0.69 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

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

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 14.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 6.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.29 สาเหตุของการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสำนักงานชายและห้องตัวอย่างซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นที่สอดคล้องกับการเปิดจองห้องชุดของโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่บริษัทฯ พัฒนาและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนได้แก่ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ของ GETCO ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 0.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของสินทรัพย์รวม

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ ระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยจากการนำมาตรฐานการบัญชีดังกล่าวมาถือปฏิบัติมีผลทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 0.06 ล้านบาท 0.36 ล้านบาท และ 0.78 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.01 ร้อยละ 0.03 และร้อยละ 0.04 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

16.1.5 แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 952.03 ล้านบาท 888.54 ล้านบาท และ 1,692.27 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

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

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

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินได้แก่ ตัวแลกเปลี่ยน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 48.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.38 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

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

เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้างจ่าย

เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้างจ่ายเป็นเงินที่บริษัทฯ หักไว้จากค่าบริการรับเหมาก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการรับประกันผลงาน เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาประกันผลงาน บริษัทฯ จะจ่ายเงินประกันผลงานค้างจ่ายในส่วนนี้ให้กับผู้รับเหมา ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีเงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้างจ่ายจำนวน 30.74 ล้านบาท 29.05 ล้านบาท และ 23.27 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 2.56 ร้อยละ 2.42 และร้อยละ 1.14 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องจำนวน 41.00 ล้านบาท 117.30 ล้านบาท และ 48.96 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 3.42 ร้อยละ 9.76 และร้อยละ 2.39 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้าได้แก่ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีเงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 22.10 ล้านบาท 56.56 ล้านบาท และ 106.14 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.84 ร้อยละ 4.71 และร้อยละ 5.18 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

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

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

การชำระเงินของโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว		มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		มูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ		เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		เงินที่ค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้วคงเหลือ	
โครงการซีวาทัย ราชปรารภ	1,326.97	1,326.97	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
โครงการซีวาทัย รามคำแหง	789.42	733.53	92.92	55.89	7.08	1.91	3.41	1.91	100.00	0.00	0.00	53.98	96.59	
โครงการซีวาทัย อินเตอร์เซ็นจ์	680.68	0.00	0.00	680.68	100.00	48.25	7.09	46.72	96.84	1.52	3.16	632.44	92.91	
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	169.99	0.00	0.00	169.99	100.00	3.48	2.05	3.20	91.91	0.28	8.09	166.50	97.95	
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	812.77	0.00	0.00	812.77	100.00	54.21	6.67	48.92	90.24	5.29	9.76	758.56	93.33	
รวม	3,779.83	2,060.50	54.51	1,719.33	45.49	107.84	6.27	100.75	93.42	7.09	6.58	1,611.48	93.73	

เงินค้างชำระสะสมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	เงินค้างชำระสะสม		ค้างชำระ 1-3 เดือน		ค้างชำระ 3-6 เดือน		ค้างชำระเกิน 6 เดือน	
	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท
โครงการซีวาทัย ราชปรารภ	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
โครงการซีวาทัย รามคำแหง	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
โครงการซีวาทัย อินเตอร์เซ็นจ์	67	1.52	67	1.52	0	0.00	0	0.00
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	9	0.28	9	0.28	0	0.00	0	0.00
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	165	5.29	165	5.29	0	0.00	0	0.00
รวม	241	7.09	241	7.09	0	0.00	0	0.00

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 589.38 ล้านบาท 254.43 ล้านบาท และ 879.86 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 49.16 ร้อยละ 21.18 และร้อยละ 42.96 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและชำระคืนเมื่อบริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพียงพอ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องจำนวน 166.71 ล้านบาท 318.22 ล้านบาท และ 451.35 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 13.91 ร้อยละ 26.49 และร้อยละ 22.04 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

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

สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่องผลประโยชน์พนักงาน มาปฏิบัติโดยบริษัทกำหนดโครงการผลประโยชน์พนักงานให้เป็นไปตามการจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานซึ่งให้สิทธิแก่พนักงานที่เกษียณอายุและทำงานครบตามระยะเวลาที่กำหนดจะได้รับเงินชดเชยดังกล่าว ภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับดังกล่าว บริษัทฯ คำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์พนักงานจากการประมาณโดยผู้เชี่ยวชาญตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และใช้ข้อสมมติฐานประกอบการคำนวณ อาทิเช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นของเงินเดือน อัตราการหมุนเวียนพนักงาน เป็นต้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเท่ากับ 1.53 ล้านบาท 0.30 ล้านบาท และ 0.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.13 ร้อยละ 0.03 และร้อยละ 0.04 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการ

ประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการเป็นประมาณการเบี่ยงปรับของโครงการชีวทัศน์ อินเตอร์เนต เซนจ์ ในปี 2556 บริษัทฯ ได้ซื้อกิจการของบริษัท โรจนรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ชีวทัศน์ อินเตอร์เนต เซนจ์ จำกัด) ซึ่งการเข้าซื้อกิจการครั้งนี้ส่งผลให้บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการครอส พอยท์ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง (ต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการชีวทัศน์ อินเตอร์เนต เซนจ์) และมีลูกค้าจำนวนหนึ่งที่ทำสัญญาจองซื้อห้องชุดแล้ว ทั้งนี้ ลูกค้าที่ทำสัญญาจองซื้อห้องชุดมีสิทธิในการเลือกทำหรือไม่ทำสัญญาจองซื้อใหม่กับ CTIC หากลูกค้าเลือกไม่ทำสัญญาจองซื้อ CTIC จะต้องคืนเงินในส่วนที่ลูกค้าชำระแล้วพร้อมดอกเบี้ยให้กับลูกค้ารายนั้นๆ ดังนั้น CTIC จึงตั้งประมาณการหนี้สินดังกล่าวตามมูลค่าทั้งหมดของเงินในส่วนที่ลูกค้าชำระแล้วรวมดอกเบี้ยในปี 2556 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการจำนวน 2.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.23 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ไม่มีภาระหนี้สินดังกล่าวแล้ว

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ ระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยจากการนำมาตราฐานการบัญชีดังกล่าวมาถือปฏิบัติมีผลทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 0.33 ล้านบาท และ 1.09 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.03 และร้อยละ 0.05 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วยหุ้นที่ออกและชำระแล้วและกำไรสะสม ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 246.76 ล้านบาท 312.70 ล้านบาท และ 355.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.58 ร้อยละ 26.03 และร้อยละ 17.38 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 312.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 65.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.73 การเพิ่มขึ้นที่สำคัญมาจากบริษัทฯ ได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท และกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานจำนวน 25.95 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 355.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 43.21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.82 ซึ่งการเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนมาจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2557

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.86 เท่า 2.84 เท่า และ 4.75 เท่า ตามลำดับ ในปี 2556 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจากบริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 40.00 ล้านบาท และได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่สถาบันการเงินจำนวน 437.98 ล้านบาท ในปี 2557 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ของบริษัทฯ ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทฯ เน้นใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามสัดส่วนการปล่อยกู้ที่ทางสถาบันการเงินให้ได้ในแต่ละโครงการ (Project financing) รวมกับเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นส่วนใหญ่เพื่อเป็นเงินทุนใน

การพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ การเพิ่มทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วของบริษัทฯ ในเดือนเมษายน 2558 จาก 240.00 ล้านบาท เป็น 348.00 ล้านบาท รวมทั้งภายหลังจากที่ได้รับเงินทุนจากการขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) แล้ว จะทำให้อำนาจในส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับกับการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ในอนาคตต่อไป

16.1.6 สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดในปี 2556-2557 รายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2556	ปี 2557
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	239.90	(104.42)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(225.41)	(589.27)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	39.40	704.35
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	53.89	10.66

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

ในปี 2557 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 104.42 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 356.38 ล้านบาท เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นจำนวน 66.07 ล้านบาท ในขณะที่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 1.79 ล้านบาท เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค่าจ้างลดลงจำนวน 10.23 ล้านบาท บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 589.27 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากเงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจจำนวน 565.24 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอุปกรณ์จำนวน 141.32 ล้านบาท และบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 704.35 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากเงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 779.22 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 136.11 ล้านบาท ในขณะที่ เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 153.80 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 38.31 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 10.86 ล้านบาท

16.2 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 อีกทั้ง บริษัทฯ อาจต้องเลื่อนการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ออกไปจนกว่าสถานการณ์ทางการเมืองและเศรษฐกิจจะกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ปัจจัยจากสภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะทางการเมืองในประเทศอาจส่งผลต่อการรับรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

อีกทั้ง ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังเป็นอีกธุรกิจที่อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะการเมืองในประเทศ ซึ่งส่งผลต่อการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมและการขยายการประกอบธุรกิจของทั้งผู้ประกอบการในประเทศและผู้ลงทุนจากต่างประเทศ ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลต่อการรับรู้รายได้จากการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัทฯ ได้

3. ผลกระทบจากการเสนอขายหุ้นสามัญ

ณ วันที่ 27 เมษายน 2558 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 348.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และบริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2557 จำนวน 43.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.12 บาท บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้จำนวน 232.00 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 580.00 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 580 ล้านหุ้น เมื่อพิจารณาผลจากการเพิ่มทุนดังกล่าว จะทำให้กำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทฯ สำหรับปี 2557 ลดลงเป็น 0.07 บาท ดังนั้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินธุรกิจให้มีผลประกอบการกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเพียงพอที่จะรองรับจำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว จะทำให้ผลตอบแทนต่างๆ ลดลง (Dilution Effect) เช่น กำไรต่อหุ้นลดลงร้อยละ 40.00 จากผลของการเพิ่มทุนดังกล่าว