

16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

16.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

16.1.1 ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

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

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

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

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

16.1.2 การปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท

ในเดือนมกราคม 2556 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนใน บริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเมนทอล เทคโนโลยี จำกัด (“GETCO”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ให้แก่บริษัท ซาดิชีวะ จำกัด (“ซาดิชีวะ”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และ TEE Resources Pte. Ltd. (“TEER”) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ (TEER เป็นบริษัทย่อยของ TEE International Limited (“TEEL”)) การขายเงินลงทุนดังกล่าวเป็นการปรับโครงสร้างของบริษัทฯ เพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ GETCO มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่จำหน่ายกิจการจำนวน 235.98 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ขายเงินลงทุนของ GETCO ในราคา 240.00 ล้านบาท ราคาขายเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชีจะบันทึกส่วนต่างเป็นกำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อยจำนวน 4.02 ล้านบาท 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 ซีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ จำกัด (“CTIC”) การเข้าซื้อหุ้นสามัญในครั้งนี้ส่งผลให้ CTIC เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ดังนั้น งบการเงินรวมของบริษัทฯ ได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ CTIC

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

16.1.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2555- 2558 แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

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

หมายเหตุ 1. ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 ได้จัดประเภทบัญชีใหม่โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ

2. รายได้อื่น ได้แก่ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการยึดเงินมัดจำ รายได้ค่ามิเตอร์ไฟฟ้าจากการขายห้องชุด เป็นต้น

รายได้

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

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

ต่อเนื่องจากปีที่แล้วได้แก่ โครงการซีวาทัย ราคาค่าแห่ง จำนวน 274.09 ล้านบาท และโครงการซีวาทัย ราชปรารภ จำนวน 4.75 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปอีกจำนวน 13.54 ล้านบาท รวมถึงบริษัทฯ มีรายได้อื่นจากกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 3.39 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนรวมจำนวน 1,021.44 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 393.68 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.82 และบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 83.22 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.82

การวิเคราะห์รายได้ของบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ รายได้หลัก และรายได้อื่น มีรายละเอียดดังนี้

1. รายได้หลัก

รายได้หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ และรายได้จากการให้บริการ การวิเคราะห์รายได้แยกตามประเภทมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับปี 2555-2558 มีรายละเอียดดังนี้

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

ในปี 2555 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 ราชปรารภต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมามีจำนวน 186.08 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.73 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มอีกจำนวน 1 โครงการได้แก่ โครงการซีวาทัย ราคาค่าแห่ง ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในเดือนกรกฎาคม 2556 โดยบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการซีวาทัย ราคาค่าแห่งในปี 2556 จำนวน 461.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.27 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

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

รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ

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

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

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

รายได้จากการให้บริการ

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

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

2. รายได้อื่น

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

กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ

ในปี 2557 บริษัท ซีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ 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

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

กำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อย

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

GETCO ในราคา 240.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาขายเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชีจะบันทึกส่วนต่างเป็นกำไรจากการจำหน่ายบริษัทย่อยจำนวน 4.02 ล้านบาท

ดอกเบี๋ยรับ

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

รายได้อื่น ๆ

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

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

ในปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้อื่น ๆ ที่สำคัญได้แก่ รายได้อื่นจาก GETCO จำนวน 1.64 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 0.50 ล้านบาท ซึ่งเป็นการให้บริการแก่บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด (“CTHS”) เพียงบริษัทเดียวเท่านั้น ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้อื่น ๆ ที่สำคัญได้แก่ รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 0.50 ล้านบาท รายได้ค่ามิเตอร์ไฟฟ้าจากการขายห้องชุดจำนวน 0.88 ล้านบาท และรายได้จากการยึดเงินมัดจำจำนวน 0.13 ล้านบาท

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

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

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าผิดเงื่อนไขการจองซื้อโครงการคอนโดมิเนียม และ/หรือ การทำสัญญาจะซื้อขายและ/หรือ อยู่ระหว่างการผ่อนชำระเงินดาวน์และค้างชำระเงินดาวน์เป็นระยะเวลานานกว่า 4 เดือน บริษัทฯ มีนโยบายการยืมเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์จากลูกค้ายื่นขึ้น ทั้งนี้ การยืมเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์จากลูกค้าแต่ละรายจะขึ้นอยู่กับพิจารณาของผู้บริหารเป็นสำคัญ

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนของบริษัทฯ สำหรับปี 2555- 2558 แบ่งตามประเภทของต้นทุนได้แก่ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ และต้นทุนจากการให้บริการ รายละเอียดดังนี้

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

หมายเหตุ 1. ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 ได้จัดประเภทบัญชีใหม่โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ

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

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

ในปี 2556 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อนหน้า มีสาเหตุที่สำคัญจากบริษัทฯ ขายห้องชุดโครงการชีวาทัย รามคำแหงในราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่ำกว่าโครงการชีวาทัย ราชปรารภ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของ

โครงการซีวาทัย ราคาค่าแห่งไม่ได้ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครเช่นเดียวกับโครงการซีวาทัย ราชปรารภ อย่างไรก็ตาม

ในปี 2557 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ ขายห้องชุดโครงการซีวาทัย ราชปรารภจำนวน 6 ยูนิตให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ ซาดิชีวะ และ TEE Development Pte. Ltd. (“TEED”) รวมจำนวน 101.23 ล้านบาท โดยห้องชุดดังกล่าวเป็นห้องชุดขนาดใหญ่ มีลักษณะพิเศษเฉพาะ และอยู่ชั้นบนสุดของอาคาร (Penthouse) จึงทำให้ราคาขายสูงกว่าราคาขายห้องชุดปกติของโครงการ ซึ่งบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายห้องชุดดังกล่าวร้อยละ 53.56 สูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของห้องชุดปกติของโครงการซีวาทัย ราชปรารภที่เฉลี่ยร้อยละ 41.60 จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมของปี 2557 สูงขึ้นตาม

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

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

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

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2555-2558 มีรายละเอียดดังนี้

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

หมายเหตุ 1. ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 ได้จัดประเภทบัญชีใหม่โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ

ในปี 2555 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 205.19 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนขายจากโครงการชีวาทัย 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 โครงการชีวาทัย รามคำแหง ทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นตามการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 199.87 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 30.86 กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเนื่องจากบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการชีวาทัย รามคำแหงในเดือนกรกฎาคม 2556 อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2556 ลดลงจากปีก่อนหน้ามีสาเหตุสำคัญจากบริษัทฯ ขายห้องชุดโครงการชีวาทัย รามคำแหงในราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่ำกว่าโครงการชีวาทัย ราชปรารภ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการชีวาทัย รามคำแหงไม่ได้ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครเช่นเดียวกับโครงการชีวาทัย ราชปรารภ

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

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

เมตรเป็นราคาเดียวกันกับราคาซื้อขายให้กับบุคคลภายนอก อย่างไรก็ตาม นางสมหะทัย พานิชชีวะ ได้รับส่วนลดเพิ่มอีกร้อยละ 3 จากราคาขายห้องชุด ซึ่งเป็นส่วนลดที่บริษัทฯ มอบให้แก่กรรมการและพนักงานทุกราย สำหรับการซื้อห้องชุดโครงการซีวาทัย รามคำแหง

อย่างไรก็ตาม ในปี 2557 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 38.48 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ ขายห้องชุดโครงการซีวาทัย ราชปรารภจำนวน 6 ยูนิตให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 2 รายรวมจำนวน 101.23 ล้านบาท โดยห้องชุดดังกล่าวเป็นห้องชุดขนาดใหญ่ มีลักษณะพิเศษเฉพาะ และอยู่ชั้นบนสุดของอาคาร (Penthouse) จึงทำให้ราคาขายสูงกว่าราคาขายห้องชุดปกติของโครงการ โดยบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายห้องชุดดังกล่าวร้อยละ 53.56 ซึ่งสูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของห้องชุดปกติของโครงการซีวาทัย ราชปรารภที่เฉลี่ยร้อยละ 41.60 จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 สูงขึ้น

ในปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,010.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 756.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 297.50 เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการคอนโดมิเนียมที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มอีกจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ และโครงการซีวาทัย อินเทอร์เน็ต ทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นตามการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 390.92 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 27.89 กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 988.29 ล้านบาทจากการขายห้องชุดจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการซีวาทัย ราชปรารภ โครงการซีวาทัย รามคำแหง โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ และโครงการซีวาทัย อินเทอร์เน็ต อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจาก บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วานในเดือนมีนาคม 2558 และในปี 2558 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวสูงถึงร้อยละ 37.79 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน เป็นโครงการที่บริษัทฯ ได้ซื้อสินทรัพย์จากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดิมและนำมาพัฒนาโครงการต่อเพื่อขาย ซึ่ง ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์ โครงการนี้ได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วประมาณร้อยละ 52.33 ดังนั้น โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน จึงมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ พัฒนาเองตั้งแต่เริ่มแรก จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในปี 2558

ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ

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

ในปี 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการจำนวน 3.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากโรงงานสำเร็จรูปดังกล่าวได้ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2556 และบริษัทฯ ได้เริ่มคิดค่าเสื่อมราคาตั้งแต่วันที่เดือนพฤษภาคม 2556 เป็นต้นไป ทั้งนี้ บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานและบริการในเดือนมิถุนายน 2556 จากผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปรายแรก โดย ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปจำนวน

4 ราย ส่งผลให้บริษัท มีกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการจำนวน 2.18 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการร้อยละ 39.89

ในปี 2557 บริษัท มีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการจำนวน 4.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 1.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.98 เนื่องจากบริษัท ได้คิดค่าเสื่อมราคาของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเต็มปีในปี 2557 ซึ่งเทียบกับปี 2556 ที่มีการคิดค่าเสื่อมราคาเพียง 8 เดือน ส่งผลให้บริษัท มีกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการจำนวน 9.64 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการร้อยละ 66.36 กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการในปี 2557 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเนื่องจากบริษัท มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเต็มปีจากผู้เช่าจำนวน 3 รายต่อเนื่องจากปี 2556 โดยผู้เช่าจำนวน 1 รายได้ยกเลิกสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปในเดือนกันยายน 2557 ในขณะที่บริษัท ตัดการตัดค่าเสื่อมราคาในอัตราเท่าเดิม

ในปี 2558 บริษัท มีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการจำนวน 10.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 5.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 120.62 เนื่องจากในปี 2556-2557 และ 8 เดือนแรกของปี 2558 บริษัท มีเพียงผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปในโครงการที่ 1 เฟส 1 บริษัท จึงมีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการจากการตัดค่าเสื่อมราคาโรงงานสำเร็จรูปโครงการ 1 เฟส 1 เท่านั้น ทั้งนี้ ในเดือนกันยายน 2558 เป็นต้นไป บริษัท มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้นอีก 1 รายในโครงการที่ 1 เฟส 2 ด้วยเหตุนี้ บริษัท จึงมีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการที่เพิ่มขึ้นจากการตัดค่าเสื่อมราคาโรงงานสำเร็จรูปโครงการ 1 เฟส 2 อีกจำนวน 5.89 ล้านบาท ทั้งนี้ จากการที่บริษัท มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปในปี 2558 เพียง 4 ยูนิตจากจำนวนโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด 10 ยูนิต แบ่งออกเป็นผู้เช่าในโครงการ 1 เฟส 1 จำนวน 3 ยูนิตจาก 5 ยูนิตและผู้เช่าในโครงการ 1 เฟส 2 จำนวน 1 ยูนิตจาก 5 ยูนิต อย่างไรก็ตาม บริษัท ได้ตัดค่าเสื่อมราคาของกลุ่มสินทรัพย์ทั้ง 10 ยูนิตของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งโครงการ 1 เฟส 1 และเฟส 2 จึงทำให้บริษัท มีต้นทุนจากการให้เช่าโรงงานและบริการในปี 2558 ที่สูงกว่าปีก่อนหน้าซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเพียงกลุ่มสินทรัพย์ในโครงการ 1 เฟส 1 เท่านั้น

ต้นทุนจากการให้บริการ

ต้นทุนการให้บริการเป็นต้นทุนการให้บริการบำบัดน้ำเสียของ GETCO ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จนถึงเดือนมกราคม 2556 ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบริการบำบัดน้ำเสีย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น บริษัท มีต้นทุนการให้บริการในปี 2555 จำนวน 53.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.83 ของรายได้รวม ส่งผลให้บริษัท มีกำไรขั้นต้นจากการให้บริการในปี 2555 จำนวน 41.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการร้อยละ 44.06

ค่าใช้จ่ายในการขาย

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

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

บาท เป็นการลดลงในส่วนของค่าใช้จ่ายของโครงการซีวาทัย ราชปรารภ ซึ่งเป็นโครงการที่เป็นที่รู้จักในระดับหนึ่งแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายของโครงการซีวาทัย รามคำแหง อยางต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2556

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

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

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

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

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

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

ในปี 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 109.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.63 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 40.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.50 การเพิ่มขึ้นที่สำคัญมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 24.72 ล้านบาทจากการปรับฐานเงินเดือนและการเพิ่มจำนวนบุคลากรเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการก่อสร้างหิรัญทรัพย์และรองรับการเติบโตของธุรกิจ การเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและค่าสาธารณูปโภคจำนวน 4.11 ล้านบาทจากการเช่าพื้นที่และค่าสาธารณูปโภคสำหรับห้องตัวอย่าง โครงการชีวาทัย อินเตอร์เซ็นจ์ และโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ และการเพิ่มขึ้นของค่าบริการที่ปรึกษาจำนวน 2.15 ล้านบาท เพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ที่สนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ อีกจำนวน 12.39 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

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

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

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

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

ในปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 6.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.67 มีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

กำไรสุทธิ

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

ในปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 25.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 6.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.30 การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิมีสาเหตุหลักจาก บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 โครงการได้แก่ โครงการชีวาทัย ราชปรารภ และโครงการชีวาทัย รามคำแหง เมื่อเทียบกับการรับรู้รายได้เพียง 1 โครงการในปี 2555 ได้แก่ โครงการชีวาทัย ราชปรารภ ในขณะที่ปี 2556 บริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นผลจากบริษัทฯ ขายห้องชุดโครงการชีวาทัย รามคำแหงใน

ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่ำกว่าโครงการชีวาทัย ราชปรารภ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการชีวาทัย ราชปรารภซึ่งไม่ได้ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครเช่นเดียวกับโครงการชีวาทัย ราชปรารภ จึงส่งผลต่ออัตราค่าโรสุทธิของบริษัทฯ ที่ลดลงในปีดังกล่าว

ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 43.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 17.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.54 และมีอัตราค่าโรสุทธิร้อยละ 9.61 ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิและอัตราค่าโรสุทธิมีสาเหตุหลักจาก

1. บริษัทฯ มีขายห้องชุดของโครงการชีวาทัย ราชปรารภ จำนวน 6 ยูนิตให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่จำนวน 2 ราย ได้แก่ ชชาติชีวะ และ TEED ซึ่งมีอัตราค่าโรสุทธิขั้นต้นสูงกว่าอัตราค่าโรสุทธิขั้นต้นจากการขายห้องชุดโดยปกติ เนื่องจากห้องชุดที่บริษัทฯ ขายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นห้องชุดที่มีขนาดใหญ่ มีลักษณะพิเศษ และอยู่ชั้นบนสุดของอาคาร (Penthouse) จึงทำให้ราคาขายห้องชุดดังกล่าวสูงกว่าราคาขายห้องชุดโดยปกติของโครงการ และส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราค่าโรสุทธิขั้นต้นจากการขายห้องชุดดังกล่าวที่ร้อยละ 53.56
2. บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากปีก่อนหน้าอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากในปี 2557 บริษัทฯ มีเพียงโครงการชีวาทัย ราชปรารภและโครงการชีวาทัย ราชปรารภ รวมค่าแห่ง เพียง 2 โครงการเท่านั้นที่เป็นโครงการที่มีอยู่เดิมจึงไม่ได้มีกิจกรรมทางการตลาดมากนัก

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีอัตราค่าโรสุทธิที่ลดลงจากปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักเนื่องจาก

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

3. ค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานจากการปรับฐานเงินเดือนและการเพิ่มจำนวนบุคลากรเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์และการเติบโตของธุรกิจ

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

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

16.1.4 ผลการดำเนินงานหลังการปรับปรุง

การปรับปรุงผลการดำเนินงานในครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ในการประกอบการอธิบายผลการดำเนินงานของบริษัทฯ หลังจากการปรับปรุงรายการต่างๆ และเป็นส่วนหนึ่งของการขออนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในการเสนอขายหลักทรัพย์เป็นครั้งแรกแก่ผู้ลงทุน

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

การปรับปรุงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555-2558

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

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

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

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

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

ในปี 2557 บริษัทฯ ปรับปรุงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยการหักรายการปรับปรุงจำนวน 3 รายการ มีรายละเอียดดังนี้

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

จากการปรับปรุงรายการดังกล่าวในปี 2557 ส่งผลให้บริษัทฯ ขาดทุนสุทธิจำนวน 6.51 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ (1.92)

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

16.1.5 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

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

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

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

สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2558 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2557 จำนวน 306.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.98 มีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 351.91 ล้านบาทในส่วนของโครงการพัฒนาโครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต โครงการฮอลล์มาร์เก็ต แจ็งวัฒนะ และโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

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

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

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

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

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

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

เงินทอนจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง

เงินทอนจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นเงินทอนจ่ายเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจเป็นหลัก ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2557 บริษัทฯ มีเงินทอนจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง จำนวน 0.71 ล้านบาท 0.13 ล้านบาท และ 1.28 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.06 ร้อยละ 0.01 และร้อยละ 0.06 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ ไม่มีเงินทอนจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

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

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แยกตามโครงการที่บริษัทฯ พัฒนา มีรายละเอียดดังนี้

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

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

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

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

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

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

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง

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

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

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

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

เงินมัดจำการซื้อที่ดิน

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

เงินลงทุนในการร่วมค้า

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

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

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

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

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

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

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

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

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

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

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

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

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

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

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

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

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

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

16.1.6 แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สินรวม

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

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

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

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

โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งจำนวนเงินส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของลูกค้านำไปชำระหนี้สินของกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินตามเงื่อนไขที่กำหนด

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

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

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

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

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

เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค้างจ่าย

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

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

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

เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า

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

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

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

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

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

การชำระเงินของโครงการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียดดังนี้

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

เงินค้างชำระสะสมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียดดังนี้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีลูกค้าที่มีเงินค้างชำระสะสมจากโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน จำนวน 12 ราย รวมมูลค่าทั้งสิ้น 0.44 ล้านบาท เนื่องจากโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วานเป็นโครงการที่ CTIC ซื้อสิทธิมาจากบริษัทแห่งหนึ่ง ในเดือนตุลาคม 2557 ซึ่งในช่วงเวลานั้น โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จไปแล้วประมาณร้อยละ 52.33 มีลูกค้าที่จองซื้อห้องชุดแล้วและอยู่ระหว่างผ่อนชำระเงินดาวน์ หลังจากการซื้อสิทธิแล้วเสร็จ ลูกค้าดังกล่าวจะเริ่มผ่อนเงินดาวน์กับบริษัทฯ ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2557 จนถึงเดือนมีนาคม 2558 ซึ่งเป็นเดือนสุดท้ายของการผ่อนชำระเงินดาวน์ ในกรณีนี้ เนื่องจากโครงการนี้อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด บริษัทฯ ได้ติดตามและสอบถามลูกค้าถึงความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอยู่เสมอ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการยึดเงินเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์กับลูกค้าที่ไม่ได้มาดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่อย่างใด เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าเดิมที่จองซื้อโครงการมาก่อนหน้ากับบริษัทผู้ขายสิทธิฯ นี้ และลูกค้าที่จองซื้อหลังจากที่บริษัทฯ ซื้อสิทธิฯ มาแล้ว ทั้งนี้ ลูกค้าที่มีเงินค้างชำระสะสมกับบริษัทฯ จำนวน 12 รายนี้ เป็นลูกค้าที่อยู่ระหว่างการรอผลอนุมัติเงินกู้จากธนาคาร และลูกค้าที่อยู่ระหว่างการตรวจรับห้องชุด เพื่อเตรียมความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีลูกค้าที่มีเงินค้างชำระสะสมจากโครงการซีวาทัย อินเทอร์เน็ต จำนวน 40 ราย รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1.50 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงการซีวาทัย อินเทอร์เน็ตได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2558 ซึ่งลูกค้าที่มีเงินค้างชำระสะสมกับบริษัทฯ เป็นลูกค้าที่อยู่ระหว่างการรอผลอนุมัติเงินกู้จากธนาคาร และลูกค้าที่อยู่ระหว่างการตรวจรับห้องชุด เพื่อเตรียมความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับบริษัทฯ ต่อไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีลูกค้าที่มีเงินค้างชำระสะสมจากโครงการซีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ จำนวน 8 ราย รวมมูลค่าทั้งสิ้น 0.34 ล้านบาท ซึ่งโครงการซีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ เป็นโครงการ

คอนโดมิเนียมโครงการใหม่ของบริษัท และอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนมิถุนายน 2560 โดยมีลูกค้าเริ่มจองซื้อห้องชุดตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2558 ทั้งนี้ ลูกค้าทั้ง 8 รายเป็นลูกค้าที่อยู่ระหว่างชำระเงินดาวน์กับบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีมาตรการในการติดตามและตรวจสอบการค้างชำระเงินของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทฯ มีเงินค้างชำระสะสมนานเกินไป

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

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

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

ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินมีข้อกำหนดให้บริษัทฯ และ CTIC ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังนี้

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

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

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

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

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

และส่วนของผู้ถือหุ้นรวม อย่างไรก็ดี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 บริษัทฯ ไม่มีหนี้สินตามสัญญาเช่า การเงินแต่อย่างใด

สำรวจผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่องผลประโยชน์พนักงาน มาปฏิบัติโดยบริษัทกำหนดโครงการ ผลประโยชน์พนักงานให้เป็นไปตามการจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานซึ่งให้สิทธิแก่พนักงานที่ เกษียณอายุและทำงานครบตามระยะเวลาที่กำหนดจะได้รับเงินชดเชยดังกล่าว ภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับ ดังกล่าว บริษัทฯ คำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์พนักงานจากการประมาณโดยผู้เชี่ยวชาญตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย และใช้ข้อสมมติฐานประกอบการคำนวณ อาทิเช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นของ เงินเดือน อัตราการหมุนเวียนพนักงาน เป็นต้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีภาระ ผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 1.53 ล้านบาท 0.30 ล้านบาท 0.90 ล้านบาท และ 1.66 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.13 ร้อยละ 0.03 ร้อยละ 0.04 และร้อยละ 0.07 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการ

ประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญาซื้อขายโครงการเป็นประมาณการเบี่ยงปรับของโครงการซีวาทัย อินเตอร์ เนจ ในปี 2556 บริษัทฯ ได้ซื้อกิจการของบริษัท โรจันรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ซีวาทัย อินเตอร์เนจ จำกัด) ซึ่งการเข้าซื้อกิจการครั้งนี้ส่งผลให้บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการคอรอส พอยท์ซึ่งอยู่ ระหว่างการก่อสร้าง (ต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการซีวาทัย อินเตอร์เนจ) และมีลูกค้าจำนวนหนึ่งที่ทำสัญญา จองซื้อห้องชุดแล้ว ทั้งนี้ ลูกค้าที่ทำสัญญาจองซื้อห้องชุดมีสิทธิในการเลือกทำหรือไม่ทำสัญญาจองซื้อใหม่กับ CTIC หากลูกค้าเลือกไม่ทำสัญญาจองซื้อ CTIC จะต้องคืนเงินในส่วนที่ลูกค้าชำระแล้วพร้อมดอกเบี้ยให้กับ ลูกค้ารายนั้นๆ ดังนั้น CTIC จึงตั้งประมาณการหนี้สินดังกล่าวตามมูลค่าทั้งหมดของเงินในส่วนที่ลูกค้าชำระ แล้วรวมดอกเบี้ยในปี 2556 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีประมาณการหนี้สินเบี่ยงปรับตามสัญญา ซื้อขายโครงการจำนวน 2.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.23 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ ไม่มีภาระหนี้สินดังกล่าวแล้ว

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ ระบุผลแตกต่าง ชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบ ทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยจากการนำมาตรฐาน การบัญชีดังกล่าวมาถือปฏิบัติมีผลทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ถึง 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินภาษีเงินได้รอ การตัดบัญชีจำนวน 0.33 ล้านบาท 1.09 ล้านบาท และ 0.12 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.03 ร้อยละ 0.05 และร้อยละ 0.005 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

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

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

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

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

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

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

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

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

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

อย่างไรก็ตาม สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินได้กำหนดเงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญ ดังนี้

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

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

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

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

16.1.7 สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดในปี 2556-2558 รายละเอียดดังนี้

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

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

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

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

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

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 ปัจจัยจากสภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะทางการเมืองในประเทศอาจส่งผลกระทบต่อการรับรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

อีกทั้ง ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังเป็นอีกธุรกิจที่อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะการเมืองในประเทศ ซึ่งส่งผลต่อการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมและการขยายการประกอบ

ธุรกิจของทั้งผู้ประกอบการในประเทศและผู้ลงทุนจากต่างประเทศ ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลต่อการรับรู้รายได้จากการดำเนินงานสำเร็จรูปให้เข้าของบริษัทฯ ได้

3. ผลกระทบจากการเสนอขายหุ้นสามัญ

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

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