

### ส่วนที่ 3

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### งบการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้สอบบัญชี : นายนันท์วัฒน์ สำนวนรัตน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7731

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ลู ไชยศาสตร์สอบบัญชี จำกัด

ความเห็นผู้สอบบัญชี : ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต โดยแสดงความเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานการเงิน

- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้สอบบัญชี : นายชวลา เทียนประเสริฐกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4301

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ลู ไชยศาสตร์สอบบัญชี จำกัด

ความเห็นผู้สอบบัญชี : ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข โดยแสดงความเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานการเงิน

- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ผู้สอบบัญชี : นายชวลา เทียนประเสริฐกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4301

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ลู ไชยศาสตร์สอบบัญชี จำกัด

ความเห็นผู้สอบบัญชี : ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต โดยแสดง ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานการเงิน

**สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย**  
**ตารางแสดงรายการงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2560 และ 2561**

(หน่วย: ล้านบาท)

งบดุล	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	150.42	2.80	173.59	2.09	63.15	0.57
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	83.35	1.55	72.54	0.87	88.09	0.79
เงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้รับเหมา	276.95	5.16	206.76	2.49	259.39	2.33
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ	3,908.42	72.84	6,544.12	78.64	9,749.55	87.69
สินค้าคงเหลือ	14.81	0.28	11.91	0.14	10.58	0.10
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	9.66	0.18	4.68	0.06	16.88	0.15
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.05	0.08	4.33	0.05	5.72	0.05
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>4,447.67</b>	<b>82.89</b>	<b>7,017.93</b>	<b>84.34</b>	<b>10,193.36</b>	<b>91.68</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระค้ำประกัน	10.14	0.19	10.52	0.13	10.79	0.10
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	0.40	0.01	0.36	0.00	0.35	0.00
ที่ดินรอการพัฒนา	38.71	0.72	38.71	0.47	38.71	0.35
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	708.08	13.20	691.65	8.31	682.51	6.14
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	338.26	4.07	-	-
ค่าความนิยม	118.84	2.21	109.39	1.31	29.11	0.26
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.79	0.01	4.37	0.05	6.25	0.06
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	28.36	0.53	89.43	1.07	137.10	1.23
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.64	0.24	20.61	0.25	20.04	0.18
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>917.97</b>	<b>17.11</b>	<b>1,303.30</b>	<b>15.66</b>	<b>924.87</b>	<b>8.32</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>5,365.64</b>	<b>100.00</b>	<b>8,321.24</b>	<b>100.00</b>	<b>11,118.22</b>	<b>100.00</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

งบดุล	ปี 2559		ปี 2560 “ปรับปรุงใหม่”		ปี 2561 “ปรับปรุงใหม่”	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14.47	0.27	37.79	0.45	47.24	0.42
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	315.80	5.89	952.47	11.45	1,101.94	9.91
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	155.21	2.89	115.29	1.39	779.72	7.01
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	35.82	0.67	134.53	1.62	409.83	3.69
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	609.08	11.35	362.25	4.35	967.65	8.70
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1.79	0.03	0.79	0.01	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	219.27	4.09	560.50	6.74	1,194.67	10.75
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	43.12	0.80	101.81	1.22	172.06	1.55
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7.20	0.13	9.02	0.11	5.76	0.05
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,401.75</b>	<b>26.12</b>	<b>2,274.45</b>	<b>27.33</b>	<b>4,678.87</b>	<b>42.08</b>
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,021.76	19.04	2,299.11	27.63	3,911.34	35.18
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	383.01	4.60	251.64	2.26
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	-	737.24	8.86	-	-
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	1.67	0.03	4.51	0.05	6.98	0.06
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับภาระผูกพัน ผลประโยชน์ของพนักงาน	10.25	0.19	11.16	0.13	9.82	0.09
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5.50	0.10	4.82	0.06	2.58	0.02
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,039.17</b>	<b>19.37</b>	<b>3,439.85</b>	<b>41.34</b>	<b>4,182.35</b>	<b>37.62</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,440.92</b>	<b>45.49</b>	<b>5,714.30</b>	<b>68.67</b>	<b>8,861.23</b>	<b>79.70</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

งบดุล	ปี 2559		ปี 2560 “ปรับปรุงใหม่”		ปี 2561 “ปรับปรุงใหม่”	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน (มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	4,855.98		4,855.98		4,855.98	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	3,884.78	72.40	3,884.78	46.69	3,884.78	34.94
ส่วนด้ามูลค่าหุ้นสามัญ	(813.82)	(15.17)	(813.82)	(9.78)	(813.82)	(7.32)
กำไร(ขาดทุน)สะสม						
จัดสรรแล้ว – ส้ารองตามกฎหมาย	12.49	0.33	12.49	0.15	12.49	0.11
ยังไม่ได้จัดสรร(ขาดทุน)	(297.41)	(5.54)	(611.47)	(7.35)	(953.29)	(8.57)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	(284.92)	(5.31)	(598.98)	(7.20)	(940.81)	(8.46)
ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	-	-	2.47	0.03	2.47	0.02
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	2,786.04	51.92	2,474.45	29.74	2,132.63	19.18
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	138.68	2.58	132.49	1.59	124.37	1.12
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,924.72</b>	<b>54.51</b>	<b>2,606.94</b>	<b>31.33</b>	<b>2,257.00</b>	<b>20.30</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>5,365.64</b>	<b>100.00</b>	<b>8,321.24</b>	<b>100.00</b>	<b>11,118.22</b>	<b>100.00</b>

**ตารางแสดงรายการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2560 และ 2561**

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุน	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายหรือการให้บริการ	906.27	96.04	708.18	97.62	1,125.51	98.04
ต้นทุนขายหรือการให้บริการ	(746.12)	(79.07)	(607.68)	(83.77)	(879.60)	(76.62)
กำไรขั้นต้น	160.15	16.97	100.50	13.85	245.91	21.42
กำไรจากการขายเงินลงทุน	61.70	6.54	-	-	-	-
รายได้อื่น	37.33	3.96	17.26	2.38	22.47	1.96
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(127.53)	(13.52)	(144.08)	(19.86)	(139.75)	(12.17)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(198.08)	(20.99)	(181.87)	(25.07)	(215.69)	(18.79)
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	(9.45)	(1.30)	(80.28)	(6.99)
ต้นทุนทางการเงิน	(35.60)	(3.77)	(157.15)	(21.66)	(229.51)	(19.99)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(0.81)	(0.09)	-	-	-	-
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(102.85)	(10.90)	(374.79)	(51.66)	(396.86)	(34.57)
รายได้ภาษีเงินได้	10.77	1.14	57.00	7.86	45.72	3.98
<b>ขาดทุนสำหรับปี</b>	<b>(92.08)</b>	<b>(9.76)</b>	<b>(317.78)</b>	<b>(43.81)</b>	<b>(351.14)</b>	<b>(30.59)</b>
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	9.56	1.01	-	-	1.20	0.10
<b>ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>(82.52)</b>	<b>(8.74)</b>	<b>(317.78)</b>	<b>(43.81)</b>	<b>(349.94)</b>	<b>(30.48)</b>
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน(บาทต่อหุ้น)	(0.0265)		(0.0808)	-	(0.0882)	-

**ตารางแสดงรายการงบกระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2560 และ 2561**

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
		“ปรับปรุงใหม่”	“ปรับปรุงใหม่”
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,474.19)	(1,720.94)	(1,822.89)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	227.57	(353.24)	(416.07)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,322.21	2,097.36	2,128.51
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	75.59	23.18	(110.45)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	74.83	150.42	173.60
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	150.42	173.60	63.15

## อัตราส่วนทางการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2560 และ 2561

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2559	ปี 2560 “ปรับปรุงใหม่”	ปี 2561 “ปรับปรุงใหม่”
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.17	3.09	2.18
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.17	0.11	0.03
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(1.28)	(0.94)	(0.52)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	10.58	7.82	13.05
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	34.04	46.06	27.59
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	56.10	45.48	78.21
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	6.42	7.92	4.60
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	5.42	1.25	1.26
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	66.38	288.50	284.99
Cash Cycle (วัน)	(25.92)	(234.52)	(252.80)
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	17.67	14.19	21.85
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	(18.26)	(31.83)	(9.73)
อัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไร (ร้อยละ)	890.93	763.34	1,664.17
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(8.74)	(43.81)	(30.48)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(3.03)	(11.49)	(14.39)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	(1.80)	(4.64)	(3.60)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	(10.88)	(43.03)	(48.22)
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.21	0.11	0.12
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.83	2.19	3.93
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.45	0.69	0.80
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	(40.72)	(12.56)	(8.49)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	(5.39)	2.36	1.03
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาทต่อหุ้น)	0.75	0.67	0.58

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของบริษัทและบริษัทย่อย

#### 14.1.1 การแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชี

เนื่องจากในช่วงปี 2559-2560 บริษัทได้ทยอยเริ่มดำเนินโครงการ The Politan Rive ,The Politan Breeze, และ The Politan Aqua ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งอยู่บนถนนสนามบินน้ำ จังหวัดนนทบุรี ซึ่งมีห้องชุดจำนวน 2,351 ห้องชุด 587 ห้องชุด และ 2,741 ห้องชุดตามลำดับ โดยหากดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบห้องให้แก่ลูกค้าได้ตามแผนงานของบริษัท จะทำให้บริษัทมีรายได้ประมาณ 15,800 ล้านบาทเป็นระยะเวลาต่อเนื่องในช่วง 3-5 ปีข้างหน้า โดยทั้ง 3 โครงการข้างต้นจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนก่อสร้างเป็นจำนวนประมาณ 9,200 ล้านบาท และเมื่อรวมกับค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาทิเช่น ค่าโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอน ฯลฯ จะมีต้นทุนโครงการรวมทั้ง 3 โครงการประมาณ 10,975 ล้านบาท ทั้งนี้ในส่วนของการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินโครงการ บริษัทได้รับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศโดยมีวงเงินรวมทั้ง 3 โครงการ เป็นจำนวนรวม 6,023 ล้านบาท ซึ่งตามเงื่อนไขจะสามารถเบิกเงินกู้ได้เฉพาะในส่วนของการก่อสร้างเท่านั้น โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนเบิกเงินกู้ กำหนดให้บริษัทต้องมียอดขายโดยมีสัญญาซื้อขายตามจำนวนขั้นต่ำตามที่สถาบันการเงินกำหนด โดยต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการส่วนที่เหลือหลังหักเงินกู้ยืมที่ได้รับจากสถาบันการเงินแล้ว บริษัทต้องใช้แหล่งเงินทุนส่วนต่างอีกเป็นจำนวนประมาณ 4,952 ล้านบาท

จากข้อเท็จจริงข้างต้น เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินโครงการทั้งสามโครงการได้แล้วเสร็จ บริษัทจึงได้มีการบริหารแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากส่วนของเงินกู้ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการโครงการ โดยส่วนหนึ่งได้จากการระดมเงินสดจากการดำเนินการโครงการ ในส่วนที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขายและโอนห้องให้แก่ลูกค้าซึ่งเป็นโครงการที่มีอยู่เดิม และการสนับสนุนเงินกู้ยืมจากกรรมการบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีความต้องการแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมอีกบางส่วน เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในช่วงระยะแรกของการก่อสร้างโครงการ โดยบริษัทได้พิจารณาแนวทางหาแหล่งเงินทุนจากการเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมแล้ว เห็นว่าอาจเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ดังนั้น บริษัทจึงได้เจรจากับแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม โดยได้มีการติดต่อสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง แต่มีข้อจำกัดในส่วนหลักประกัน เนื่องจาก ทรัพย์สินที่เป็นที่ตั้งโครงการได้มีการจดทะเบียนเป็นหลักประกันเงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินหลักที่สนับสนุนวงเงินสินเชื่อของโครงการแล้ว

ต่อมา บริษัทจึงได้ติดต่อกับสถาบันการเงินต่างประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อขอรับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อ โดยต่อมาได้รับการอนุมัติวงเงินสินเชื่อเป็นจำนวนเงิน 845.40 ล้านบาท ทั้งนี้ สถาบันการเงินต่างประเทศดังกล่าวไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทในเครือ คณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทแต่อย่างใด โดยบริษัทได้ลงนามสัญญากู้ยืมเงินเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2560 จนถึง 10 เมษายน 2562 และต่อมาเมื่อครบกำหนดตามสัญญาบริษัทจึงได้ขอขยายระยะเวลาสัญญาเงินกู้ออกไป โดยเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2562 บริษัทได้ดำเนินการชำระคืนเงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินต่างประเทศดังกล่าวครบถ้วนแล้ว

#### 1. เงื่อนไขเกี่ยวกับค่าตอบแทนในสัญญาเงินกู้และการบันทึกรายการในงบการเงิน

ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญานั้น บริษัทต้องชำระค่าตอบแทนรวมให้กับ สถาบันการเงินต่างประเทศโดยจำนวนเงินค่าตอบแทนทั้งหมดที่ต้องชำระจะประกอบด้วย ค่าตอบแทนหลายส่วนตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้มีเงื่อนไขอัตราค่าตอบแทนส่วนหนึ่งไม่มีที่ความชัดเจนเพียงพอที่บริษัทจะสามารถคำนวณมูลค่าที่แท้จริงได้ ณ ขณะนั้น

อย่างไรก็ตามเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2562 บริษัทได้มีการประสานงานไปยังสถาบันการเงินต่างประเทศเพื่อขอขยายระยะเวลาเงินกู้ออกไปอีก โดยเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2562 ได้ให้ความยินยอมขยายระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ไปอีก ตามความประสงค์ของบริษัท ดังนั้นในส่วนของบริษัท จึงได้ดำเนินการปรับปรุงข้อมูลทางการเงินโดยบันทึกรายการค่าตอบแทนในส่วนที่บริษัทอาจจะต้องมีการชำระ เข้าไปในงบการเงินของบริษัทสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 ทั้งนี้บริษัทได้ทำการชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และค่าตอบแทน ทั้งหมดให้แก่สถาบันการเงินต่างประเทศทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2562 โดยที่ปัจจุบันบริษัทได้ปลดภาระหนี้ภาระจำนองหลักประกันและปลดภาระค้ำประกันที่มีกับสถาบันการเงินต่างประเทศครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว

2. ความสมเหตุสมผลของวิธีการกำหนดอัตรากู้ยืมเงิน และต้นทุนทางการเงินทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม  
การกำหนดอัตรากู้ยืมเงินและต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม สามารถพิจารณาข้อเท็จจริงได้ดังต่อไปนี้

2.1 ผู้ให้กู้ยืมเป็นนิติบุคคลในประเทศ ซึ่งจากการประสานงานและตรวจเช็คข้อมูลของบริษัท ได้รับทราบว่ายัตรา  
ผลตอบแทนดังกล่าว เป็นระดับอัตราที่อยู่ในระดับปกติทั่วไปของผู้ให้กู้

2.2 เงื่อนไขในการเบิกเงินกู้ สามารถเบิกเงินกู้ได้ทั้งจำนวนทันที หากมูลค่าหลักประกันต่อเงินกู้ยืม (Loan to Value)  
เป็นไปตามจำนวนที่ระบุในสัญญา ซึ่งแตกต่างจากการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ ซึ่งกำหนดเงื่อนไขการเบิกเงินกู้  
โดยบริษัทต้องมียอดขายและทำสัญญากับลูกค้าในจำนวนหนึ่งก่อน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาดำเนินการ  
และมีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย เพื่อจูงใจให้เกิดการซื้อขายและทำสัญญา นอกจากนี้ เงื่อนไขในการเบิกค่าก่อสร้างจากสถาบัน  
การเงินในประเทศ ยังกำหนดให้เบิกตามงวดงานที่เกิดขึ้นจริง และต้องมีรายงานการตรวจสอบมูลค่างานจากผู้ควบคุมงาน ซึ่ง  
จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาและมีบุคคลที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการในหลายส่วนงาน ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากเงื่อนไขของ สถาบันการเงิน  
ต่างประเทศที่มีความผ่อนปรนมากกว่า ทำให้บริษัทสามารถเบิกเงินกู้ เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น การ  
ก่อสร้างสำนักงานขาย ห้องตัวอย่าง ปรับทัศนียภาพในโครงการ รวมทั้งการส่งเสริมการขายในรูปแบบต่างๆ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัท  
สามารถสร้างยอดขายและมีลูกค้าลงนามในสัญญาซื้อขาย จนครบตามเงื่อนไขที่กำหนดของสถาบันการเงินที่ให้วงเงินสนับสนุนหลัก  
และสามารถเบิกใช้วงเงินค่าก่อสร้าง เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ

2.3 ค่าตอบแทนที่จ่ายชำระให้แก่ สถาบันการเงินต่างประเทศนั้น พบว่ามีอัตราดอกเบี้ยในระดับเดียวกันกับอัตรา  
ผลตอบแทนในระดับใกล้เคียงกันกับอัตราค่าตอบแทนที่ต้องชำระจากการกู้เงินจากนิติบุคคลในประเทศที่ไม่ใช่สถาบันการเงินโดยมี  
ระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ 2-3 ปี

ดังนั้น เมื่อพิจารณาตามข้อเท็จจริงข้างต้น บริษัทเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินตามที่ สถาบันการเงิน  
ต่างประเทศเป็นไปตามข้อตกลงปกติของสินเชื่อทั่วไป และสามารถเทียบเคียงได้กับรายการกู้ยืมในลักษณะเดียวกัน

จากข้อเท็จจริงข้างต้นบริษัทจึงได้ดำเนินการแก้ไขงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยแก้ไขข้อผิดพลาด  
ทางบัญชีเกี่ยวกับการที่บริษัทไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินที่ต้องชำระในวันที่ครบกำหนดชำระตามสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งมีผลให้บริษัท  
บันทึก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และขาดทุนสะสม - ยังไม่จัดสรร ณ วันที่ 31  
ธันวาคม 2561 และ 2560 ต่ำไป และแสดงต้นทุนทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ต่ำไป โดยส่งผล  
กระทบต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## ผลกระทบต้องบแสดงฐานะทางการเงิน

### งบการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ตามที่ รายงานไว้เดิม	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท หลังปรับปรุง
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	115,999,978	21,102,232	137,102,210
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	996,430,364	105,511,156	1,101,941,520
ขาดทุนสะสม - ยังไม่จัดสรร	(868,886,071)	(84,408,924)	(953,294,995)



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	80,639,481	8,788,728	89,428,209
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	908,523,842	43,943,638	952,467,480
ขาดทุนสะสม - ยังไม่จัดสรร	(576,317,663)	(35,154,910)	(611,472,573)

**งบการเงินเฉพาะกิจการ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	87,239,529	21,102,232	108,341,761
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	606,761,965	105,511,156	712,273,121
ขาดทุนสะสม - ยังไม่จัดสรร	(541,800,445)	(84,408,924)	(626,209,369)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	64,173,327	8,788,728	72,962,055
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	576,284,717	43,943,638	620,228,355
ขาดทุนสะสม - ยังไม่จัดสรร	(332,644,584)	(35,154,910)	(367,799,494)

**ผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น**
**งบการเงินรวม**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
ต้นทุนทางการเงิน	(167,945,184)	(61,567,518)	(229,512,702)
รายได้ภาษีเงินได้	33,406,795	12,313,504	45,720,299
ขาดทุนสำหรับปี	(301,887,450)	(49,254,014)	(351,141,464)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0755)	(0.0127)	(0.0882)
ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด (บาท)	(0.0755)	(0.0127)	(0.0882)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
ต้นทุนทางการเงิน	(113,209,588)	(43,943,638)	(157,153,226)
รายได้ภาษีเงินได้	48,216,169	8,788,728	57,004,897
ขาดทุนสำหรับปี	(282,628,856)	(35,154,910)	(317,783,766)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0718)	(0.0090)	(0.0808)
ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด (บาท)	(0.0718)	(0.0090)	(0.0808)

### งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
ต้นทุนทางการเงิน	(148,760,070)	(61,567,518)	(210,327,588)
รายได้ภาษีเงินได้	22,741,426	12,313,504	35,054,930
ขาดทุนสำหรับปี	(207,856,760)	(49,254,014)	(257,110,774)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0535)	(0.0127)	(0.0662)
ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด (บาท)	(0.0535)	(0.0127)	(0.0662)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
ต้นทุนทางการเงิน	(99,834,564)	(43,943,638)	(143,778,202)
รายได้ภาษีเงินได้	40,392,999	8,788,728	49,181,727
ขาดทุนสำหรับปี	(168,183,413)	(35,154,910)	(203,338,323)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0433)	(0.0090)	(0.0523)
ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด (บาท)	(0.0433)	(0.0090)	(0.0523)

## ผลกระทบต้องบกระแสเงินสด

### งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	335,294,245	61,567,518	396,861,763
ต้นทุนทางการเงิน	132,558,765	61,567,518	194,126,283

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	330,845,025	43,943,638	374,788,663
ต้นทุนทางการเงิน	83,674,944	43,943,638	127,618,582

### งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	230,598,186	61,567,518	292,165,704
ต้นทุนทางการเงิน	121,423,230	61,567,518	182,990,748

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	208,576,412	43,943,638	252,520,050
ต้นทุนทางการเงิน	81,503,492	43,943,638	125,274,710

### งบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

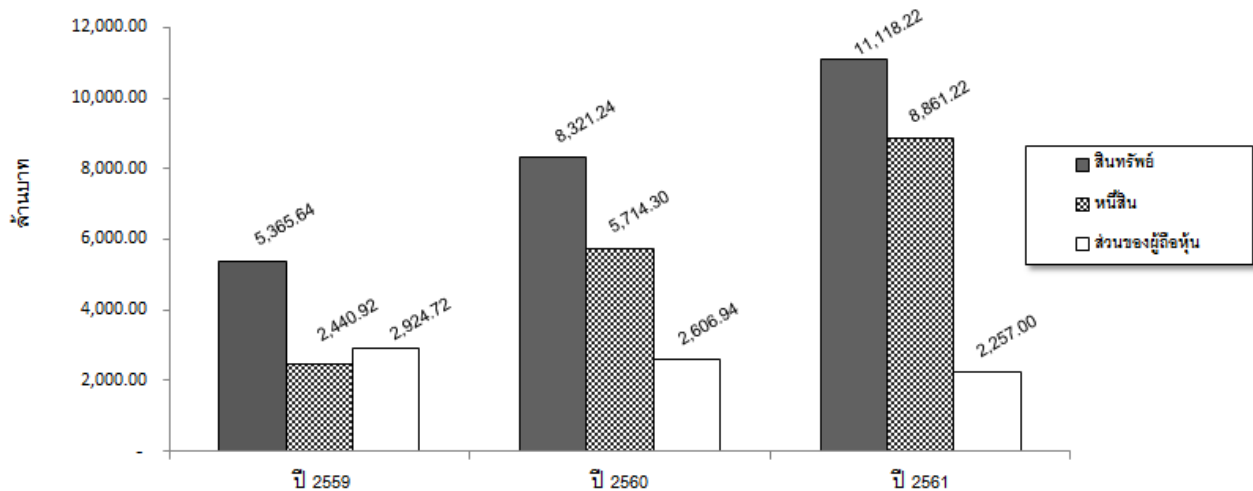
- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีเกี่ยวกับการที่บริษัทไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญา สำหรับปี 2561 และ ปี 2560 ส่งผลให้มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้นจำนวน รวม 21,102,232 บาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 105,511,156 บาท และขาดทุนสะสม-ยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้นจำนวน 84,408,924 บาท

- งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีเกี่ยวกับการที่บริษัทไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญา สำหรับปี 2561 ส่งผลให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน รวม 61,567,518 บาท รายได้ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 12,313,504 บาท และขาดทุนสำหรับปีเพิ่มขึ้นจำนวน 49,254,014 บาท
- งบกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีเกี่ยวกับการที่บริษัทไม่ได้บันทึก ต้นทุนทางการเงินตามสัญญา สำหรับปี 2561 ส่งผลให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน รวม 61,567,518 บาท และขาดทุน ก่อนภาษีเพิ่มขึ้นจำนวน 61,567,518 บาท

#### งบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีเกี่ยวกับการที่บริษัทไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญา สำหรับปี 2560 ส่งผลให้มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้นจำนวน 8,788,728 บาท เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 43,943,638 บาท และขาดทุนสะสม-ยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้นจำนวน 35,154,910 บาท
- งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีเกี่ยวกับการที่บริษัทไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญา สำหรับปี 2560 ส่งผลให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน รวม 43,943,638 บาท รายได้ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 8,788,728 บาท และขาดทุนสำหรับปีเพิ่มขึ้นจำนวน 35,154,910 บาท
- งบกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีเกี่ยวกับการที่บริษัทไม่ได้บันทึก ต้นทุนทางการเงินตามสัญญา สำหรับปี 2560 ส่งผลให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน รวม 43,943,638 บาท และขาดทุน ก่อนภาษีเพิ่มขึ้นจำนวน 43,943,638 บาท

#### 14.1.2 ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของบริษัทและบริษัทย่อย



รูปภาพ : แสดงข้อมูลทางการเงิน

#### สินทรัพย์

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 5,365.64 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 4,447.67 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 917.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82.89 และ 17.11 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยมีรายการต้นทุนพัฒนาโครงการเป็นส่วนประกอบที่สำคัญในสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งมีมูลค่า 3,908.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ

72.84 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่า 708.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.20 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, ค่าความนิยม 118.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.21 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 8,321.24 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 7,017.93 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 1,303.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.34 และ 15.66 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยมีรายการต้นทุนพัฒนาโครงการเป็นส่วนประกอบที่สำคัญในสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งมีมูลค่า 6,544.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 78.64 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่า 691.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.31 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, ค่าความนิยม 109.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.31 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 89.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.07 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 11,118.22 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 10,193.36 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 924.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91.68 และ 8.32 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยมีรายการต้นทุนพัฒนาโครงการเป็นส่วนประกอบที่สำคัญในสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งมีมูลค่า 9,749.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87.69 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่า 682.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.14 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, ค่าความนิยม 29.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.26 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 137.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.23 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม

### คุณภาพของสินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้สุทธิอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 88.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.79 ของสินทรัพย์รวมเปรียบเทียบกับปี 2560 จำนวน 72.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.87 ของสินทรัพย์รวมโดยเพิ่มขึ้นจำนวน 15.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.43 โดยรายการเพิ่มขึ้นที่สำคัญ คือ ลูกหนี้การค้าลดลงจากจำนวน 37.38 ล้านบาท ในปี 2560 เป็นจำนวน 30.91 ล้านบาท ในปี 2561 โดยลดลงจำนวน 6.47 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.32 ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้นจากจำนวน 16.05 ล้านบาท ในปี 2560 เป็นจำนวน 38.40 บาท ในปี 2561 โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 22.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 139.29 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	2561		2560		เพิ่ม / (ลด)	
	จำนวน	ร้อยละของสินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละของสินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละ
ลูกหนี้การค้า – บริษัทอื่น	63.98	0.58	70.65	0.85	(6.67)	(9.44)
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(33.07)	(0.30)	(33.26)	(0.40)	0.20	(0.59)
รวมลูกหนี้การค้า	30.91	0.28	37.38	0.45	(6.47)	(17.32)
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	0.02	0.00	0.01	0.00	0.02	225.45
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	8.74	0.08	17.58	0.21	(8.84)	(50.27)
รายได้ค้างรับ – บริษัทอื่น	10.02	0.09	1.53	0.02	8.49	555.38
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	38.40	0.35	16.05	0.19	22.35	139.29
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	57.18	0.52	35.16	0.42	22.02	62.64
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	88.09	0.79	72.54	0.87	15.55	21.43

บริษัทมีนโยบายการตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนหากลูกหนี้ค้างชำระเกิน 6 เดือน นอกจากนี้ บริษัทยังพิจารณาการตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญโดยประมาณการจากจำนวนหนี้ และการเก็บเงินจากลูกหนี้ในอดีต โดยบริษัทจะประเมินสถานะการเงินของลูกหนี้แต่ละรายประกอบการพิจารณาการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญด้วย บริษัทจึงคาดว่าจะไม่มีความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้เหล่านี้เกินกว่ามูลค่าที่ตั้งสำรองไว้ ทั้งนี้ บริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าในปี 2561 เท่ากับ 10.37 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 9.80 เท่า ในปี 2560 (เฉพาะลูกหนี้การค้าของกลุ่มโรงพยาบาล)

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 จำแนกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	2561		2560		เพิ่ม / (ลด)	
	จำนวน	ร้อยละของสินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละของสินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละ
ยังไม่ถึงกำหนด	20.98	0.19	24.86	0.30	(3.88)	(15.60)
เกินกำหนดชำระ						
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 3 เดือน	4.45	0.05	8.24	0.10	(3.79)	(46.04)
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1.20	0.01	2.09	0.03	(0.88)	(42.32)
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	2.28	0.03	2.13	0.03	0.15	7.01
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	35.07	0.42	33.34	0.40	1.74	5.21
รวม	63.98	0.58	70.65	0.85	(6.67)	(9.44)
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(33.07)	(0.30)	(33.26)	(0.40)	0.20	(0.59)
ลูกหนี้การค้า	30.91	0.28	37.38	0.45	(6.47)	(17.32)

สำหรับระยะเวลาเกินหนี้ในปี 2561 เท่ากับ 27.59 วัน ลดลงจาก 46.06 วัน ในปี 2560 โดยลูกหนี้ค้างชำระส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้เดิมจากการดำเนินงานตามปกติที่เกิดขึ้นก่อนที่ผู้บริหารชุดปัจจุบันจะเข้ามาบริหารกิจการ ทั้งนี้ลูกหนี้ทั้งหมดไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งในด้านการถือหุ้น ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร รวมทั้งไม่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องร่วมกัน ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการติดตามทวงถาม และดำเนินการฟ้องร้องทางกฎหมายต่อไป

## หนี้สิน

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวม 2,440.92 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหนี้สินหมุนเวียน 1,401.75 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 1,039.17 ล้านบาท โดยในส่วนของหนี้สินมีรายการที่สำคัญ อันประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 14.47 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้เงินจำนวน 315.80 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 155.21 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 35.82 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจำนวน 609.08 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,021.76 ล้านบาท บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.45 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.34 เท่า โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากปี 2559 บริษัท มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวม 5,714.30 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหนี้สินหมุนเวียน 2,274.45 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 3,439.85 ล้านบาท โดยในส่วนของหนี้สินมีรายการที่สำคัญ อันประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 37.79 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้เงินอื่นจำนวน 952.47 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินระยะ

ยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 115.29 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 134.53 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจำนวน 362.25 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 560.50 ล้านบาท เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจำนวน 101.81 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 2,299.11 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 383.01 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น จำนวน 737.24 ล้านบาท บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.69 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.45 เท่าโดยอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากปี 2560 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น เพื่อใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวม 8,861.23 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหนี้สินหมุนเวียน 4,678.87 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 4,182.35 ล้านบาท โดยในส่วนของหนี้สินมีรายการที่สำคัญ อันประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 47.24 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 1,101.94 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 779.72 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 409.83 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจำนวน 967.65 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,194.67 ล้านบาท เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจำนวน 172.06 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 3,911.34 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 251.64 ล้านบาท บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.80 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.69 เท่าโดยอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากปี 2561 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2559 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,924.72 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3,884.78 ล้านบาท ส่วนด้ามูลค่าหุ้น 813.82 ล้านบาท กำไรสะสมที่จัดสรรแล้ว 12.49 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมเป็นจำนวน 82.52 ล้านบาท มีผลให้บริษัทมีขาดทุนสะสมยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนรวม 297.41 ล้านบาท และไม่มีการจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ในเดือน มิถุนายน 2559 ได้มีการจัดสรรและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนควบไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (EVER-W2) และ ควบไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (EVER-W3) จำนวน 647,460,183 หุ้น ราคาเสนอขายหุ้นละ 0.75 บาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 485,595,137.25 บาท

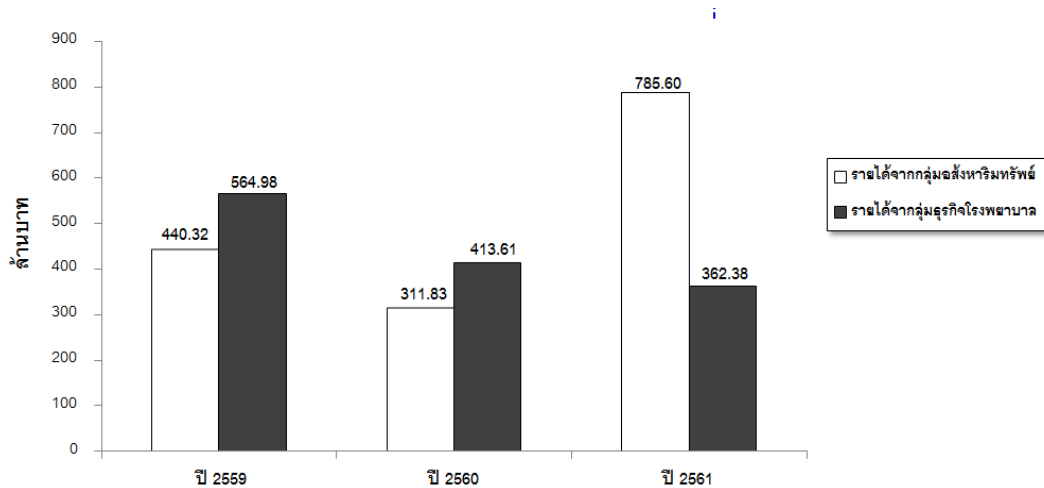
ในปี 2560 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,606.94 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3,884.78 ล้านบาท ส่วนด้ามูลค่าหุ้น 813.82 ล้านบาท กำไรสะสมที่จัดสรรแล้ว 12.49 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมเป็นจำนวน 317.78 ล้านบาท มีผลให้บริษัทมีขาดทุนสะสมยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนรวม 611.47 ล้านบาท และไม่มีการจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ในเดือนกรกฎาคม 2560 มีการใช้สิทธิแปลงสภาพ EVER-W2 ครั่งสุดท้าย จำนวน 1,758 หน่วย ราคาเสนอขายหุ้นละ 2 บาท ซึ่งได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 3,516 บาท ส่งผลให้บริษัทมีทุนเรียกชำระแล้วจาก 3,884,782,788 บาท เป็น 3,884,784,546 บาท ณ วันที่ 12 กรกฎาคม 2560

ในปี 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,257.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3,884.78 ล้านบาท ส่วนด้ามูลค่าหุ้น 813.82 ล้านบาท กำไรสะสมที่จัดสรรแล้วเป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 12.49 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีเป็นจำนวน 349.94 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีขาดทุนสะสมยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้นโดยจำนวนรวม 953.29 ล้านบาท และไม่มีการจ่ายเงินปันผล

## ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ในปี 2561 บริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ของบริษัท โดยใช้ชื่อว่า บริษัท มาย อเวนิว จำกัด (“My Avenue”) โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2561 ทั้งนี้ บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน โดยการจัดตั้งบริษัทใหม่นี้เพื่อรองรับการขยายธุรกิจทางด้านการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทั้งยังช่วยให้บริษัทมีรายได้ที่เติบโตมากขึ้นโดยจะเป็นแหล่งรายได้ซึ่งจะสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทในอนาคต

## รายได้จากการดำเนินงาน



รูปภาพ : แสดงรายได้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม											
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์				โรงพยาบาลและคลินิกทันตกรรม				รวม			
	2561	2560	เพิ่ม /(ลด)	ร้อยละ	2561	2560	เพิ่ม /(ลด)	ร้อยละ	2561	2560	เพิ่ม /(ลด)	ร้อยละ
รายได้จากการขายหรือการให้บริการ	771.43	305.40	466.03	152.59	354.08	402.77	(48.70)	(12.09)	1,125.51	708.18	417.33	58.93
รายได้อื่น	14.17	6.43	7.74	120.48	8.30	10.84	(2.54)	(23.42)	22.47	17.26	5.21	30.18
รวมรายได้	785.60	311.83	473.77	151.93	362.38	413.61	(51.23)	(12.39)	1,147.98	725.44	422.54	58.25

### 1. รายได้จากการขาย

ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและการให้บริการรวมจำนวน 906.27 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ที่มีจำนวน 763.89 ล้านบาท โดยรายได้จากการขายและการให้บริการเพิ่มขึ้น 142.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.64 รายได้จากการขายและการให้บริการที่เพิ่มขึ้นแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2559 รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัยและบ้านเดี่ยว มีจำนวน 430.53 ล้านบาท ลดลงจำนวน 102.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.25 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่ลดลงจากยอดขายของอาคารชุดพักอาศัยซึ่งเป็นโครงการที่มีอยู่เดิมของบริษัท โดยลดลงจากโครงการ เดอะวิลล่า (หัวหิน) จำนวน 137 ล้านบาท โครงการมายริสอร์ท โฮลดิ้ง ลดลงจำนวน 24 ล้านบาท และโครงการมายริสอร์ท แอท ริเวอร์ ลดลงจำนวน 60 ล้านบาท ทั้งนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นจำนวน 117 ล้านบาท ในโครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค



#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2559 รายได้จากกลุ่มโรงพยาบาล มีจำนวน 475.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนรวม 72.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 181.17 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

■ ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวมจำนวน 708.17 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 906.27 ล้านบาท โดยรายได้จากการขายและการให้บริการลดลง 198.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.86 รายได้จากการขายและการให้บริการที่ลดลงแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัยและบ้านเดี่ยว มีจำนวน 305.40 ล้านบาท ลดลงจำนวน 125.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.06 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่ลดลงจากยอดขายของอาคารชุดพักอาศัยซึ่งเป็นโครงการที่มีอยู่เดิมของบริษัท จึงทำให้รับรู้รายได้ไม่มากนัก ทั้งนี้ ในปี 2560 บริษัทมีการโครงการเปิดตัวใหม่ 1 โครงการ คือ โครงการเดอะ โพลีเทน อควา ทำให้บริษัทมีโครงการอาคารชุดที่ยังไม่ถึงรอบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ เดอะโพลีเทน รีฟ โครงการเดอะ โพลีเทน บีช และ โครงการเดอะ โพลีเทน อควา

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2560 รายได้จากกลุ่มโรงพยาบาล มีจำนวน 402.77 ล้านบาท ลดลงจำนวนรวม 72.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.34 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเกิดจากการเข้ารับการรักษาพยาบาลของผู้ป่วยที่ลดลง เนื่องจากการแข่งขันทางด้านให้บริการของโรงพยาบาลเอกชนในพื้นที่ใกล้เคียง

■ ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวมจำนวน 1,125.51 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 708.18 ล้านบาท โดยรายได้จากการขายและการให้บริการเพิ่มขึ้น 417.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.93 รายได้จากการขายและการให้บริการที่ลดลงแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัยและบ้านเดี่ยว มีจำนวน 771.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 466.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 152.59 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัย โครงการเดอะ โพลีเทน บีช ซึ่งเริ่มโอนตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน 2561

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2561 รายได้จากกลุ่มโรงพยาบาล มีจำนวน 354.08 ล้านบาท ลดลงจำนวนรวม 48.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.09 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเกิดจากการเข้ารับการรักษาพยาบาลของผู้ป่วยที่ลดลง เนื่องจากการแข่งขันทางด้านให้บริการของโรงพยาบาลเอกชนในพื้นที่ใกล้เคียง

## 2. รายได้อื่นๆ

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้อื่นเป็นจำนวน 99.03 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ที่มีจำนวน 14.11 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 84.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 601.84 ทั้งนี้รายได้อื่นๆเพิ่มขึ้นมาจากรายการกำไรจากการขายเงินลงทุน ดอกเบี้ยรับสถาบันการเงินและอื่นๆ

ในปี 2560 บริษัทมีรายได้อื่นเป็นจำนวน 17.26 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 37.33 ล้านบาท โดยลดลง 20.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 53.76 ทั้งนี้รายได้อื่นๆ ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เกิดจากการลดลงในกำไรจากการขายเงินลงทุนในหุ้น RSU ในระหว่างปี 2559 ในส่วนของธุรกิจโรงพยาบาลลดลงในรายได้ค่าเช่าและลดลงในรายได้ร้านอาหาร ดอกเบี้ยรับสถาบันการเงินและอื่นๆ

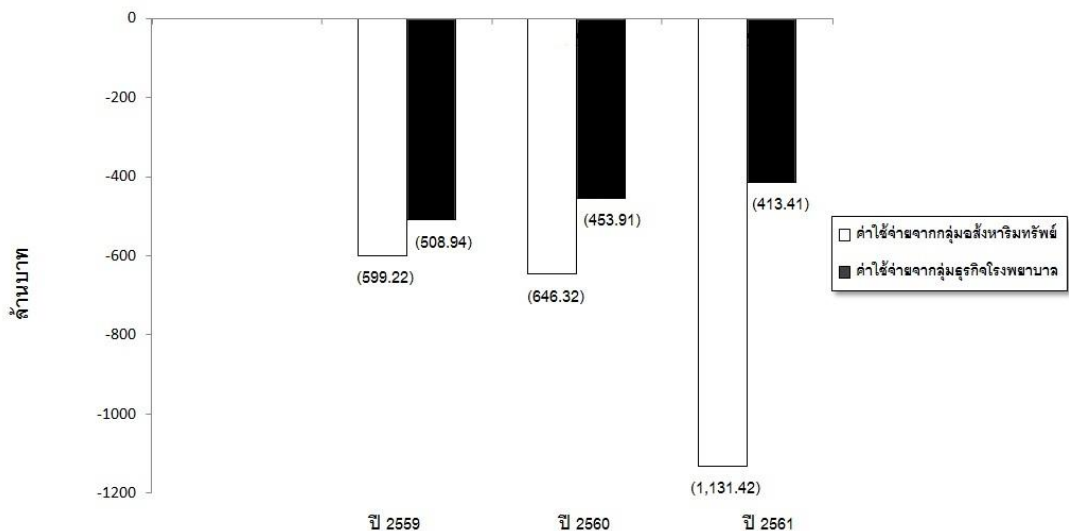
ในปี 2561 บริษัทมีรายได้อื่นเป็นจำนวน 22.47 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 17.26 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 5.21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.18 ทั้งนี้รายได้อื่นๆ ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สาเหตุหลักเกิดจากการ

เพิ่มขึ้นของเงินยืมรายได้จากการผิดสัญญาและค่าเปลี่ยนสัญญาจากลูกค้า และในส่วนของธุรกิจโรงพยาบาลลดลงในรายได้ค่าน้ำประปาและลดลงในรายได้ร้านอาหาร ดอกเบี้ยรับสถาบันการเงินและอื่นๆ

ดังนั้นในปี 2561 บริษัทมีรายได้รวม 1,147.98 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีรายได้รวม 725.44 ล้านบาท โดยรายได้รวมปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 422.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.25

## ■ ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กระทบต่อผลการดำเนินการและผลกำไรบริษัท ดังนี้



รูปภาพ : แสดงค่าใช้จ่ายกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม											
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์				โรงพยาบาลและคลินิกทันตกรรม				รวม			
	2561	2560	เพิ่ม/ (ลด)	ร้อยละ	2561	2560	เพิ่ม/ (ลด)	ร้อยละ	2561	2560	เพิ่ม/ (ลด)	ร้อยละ
ต้นทุนขายหรือการให้บริการ	(553.71)	(239.09)	314.62	131.59	(325.88)	(368.58)	(42.70)	(11.58)	(879.60)	(607.68)	271.92	44.75
ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย	(138.93)	(142.92)	(3.99)	(2.79)	(0.83)	(1.16)	(0.33)	(28.78)	(139.75)	(144.08)	(4.33)	(3.00)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(145.91)	(111.94)	33.97	30.34	(69.78)	(69.93)	(0.14)	(0.21)	(215.69)	(181.87)	33.82	18.60
ค่าใช้จ่ายอื่น	(80.28)	(9.45)	70.83	749.37	-	-	-	-	(80.28)	(9.45)	70.83	749.37
ต้นทุนทางการเงิน	(212.59)	(142.91)	69.68	48.76	(16.92)	(14.24)	2.68	18.78	(229.51)	(157.15)	72.36	46.04
รวมค่าใช้จ่าย	(1,131.42)	(646.31)	485.11	75.06	(413.41)	(453.91)	(40.50)	(8.92)	(1,544.83)	(1,100.22)	444.61	40.41

### 1. ต้นทุนขายหรือการให้บริการ

■ ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายหรือการให้บริการเป็นจำนวน 746.12 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ที่มีจำนวน 611.47 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 134.65 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.02 โดยต้นทุนขายหรือการให้บริการแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2559 ต้นทุนขายหรือการให้บริการ มีจำนวน 324.03 ล้านบาท ลดลงจำนวน 58.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.38 เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนขายที่ลดลงเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัยซึ่งเป็นโครงการที่มีอยู่เดิมของบริษัทให้กับลูกค้าลดลง ได้แก่โครงการมายริสอร์ท บางกอก โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี) โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ) และโครงการมายริสอร์ท แอท ริเวอร์ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายที่ลดลง

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2559 ต้นทุนขายหรือการให้บริการ มีจำนวน 422.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 193.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.69 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงสถานพยาบาลเพื่อให้เพียงพอต่อการรองรับผู้ป่วยที่จะเข้ามารักษาพยาบาล

■ ในปี 2560 บริษัทมีต้นทุนขายหรือการให้บริการเป็นจำนวน 607.68 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 746.12 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 138.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.56 โดยต้นทุนขายหรือการให้บริการ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 ต้นทุนขายหรือการให้บริการ มีจำนวน 239.09 ล้านบาท ลดลงจำนวน 84.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.21 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนขายที่ลดลงเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัยและบ้านเดี่ยว ซึ่งเป็นโครงการที่มีอยู่เดิมของบริษัท ให้กับลูกค้าลดลง ได้แก่ โครงการมายริสอร์ท บางกอก โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี) โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ) โครงการมายริสอร์ท แอท ริเวอร์ และโครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายที่ลดลง

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2560 ต้นทุนขายหรือการให้บริการ มีจำนวน 368.58 ล้านบาท ลดลงจำนวน 53.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.68 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากมีเข้ารับการรักษาพยาบาลของผู้ป่วยลดลง

■ ในปี 2561 บริษัทมีต้นทุนขายหรือการให้บริการเป็นจำนวน 879.60 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 607.68 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 271.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.75 โดยต้นทุนขายหรือการให้บริการ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 ต้นทุนขายหรือการให้บริการ มีจำนวน 553.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 314.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 131.59 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนโครงการเดอะโพลีเทน บริซ จึงทำให้มีต้นทุนการขายเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2561 ต้นทุนขายหรือการให้บริการ มีจำนวน 325.88 ล้านบาท ลดลงจำนวน 42.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.58 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ยาและเวชภัณฑ์ลดลง

## 2. ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย

■ ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายเป็นจำนวน 127.53 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ที่มีจำนวน 88.08 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 39.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 44.79 โดยค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2559 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย มีจำนวน 125.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 38.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.81 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจาก มีการเปิดตัวโครงการเดอะ โพลีเทนรีฟ โครงการเดอะ โพลีเทน บริซ และโครงการเดอะ โพลีเทน อควา เมื่อต้นปี 2559 จึงทำให้มีค่าโฆษณาและส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2559 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย มีจำนวน 1.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 157.89 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

■ ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายเป็นจำนวน 144.08 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 127.53 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 16.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 12.97 โดยค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย มีจำนวน 142.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 17.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.82 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักๆ มาจากค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย อาทิ เช่น ค่าสื่อโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต ป้ายโฆษณา โบชัวร์ ฯลฯ ของโครงการเดอะ โพลีเทน อควา ในปี 2560 ซึ่งได้มีการเปิดขายในเดือนมีนาคม 2560

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย มีจำนวน 1.16 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.97 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการเข้ารับการรักษายาบาลของผู้ป่วยที่ลดลง

■ ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายเป็นจำนวน 139.75 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 144.08 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 4.33 ล้านบาท หรือลดลงอัตราร้อยละ 3 โดยค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย มีจำนวน 138.93 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.79 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายลดลง อาทิ เช่น ค่าสื่อโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต ป้ายโฆษณา โบชัวร์ ฯลฯ

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย มีจำนวน 0.83 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.78 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการลดลงในค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย

### 3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

■ ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นจำนวน 198.08 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ที่มีจำนวน 126 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 72.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.20 โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2559 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 120.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 72.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.20 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากค่าเบี้ยประกันภัย ค้ำประกันเครดิต จากการที่กลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และค่าธรรมเนียมธนาคารที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2559

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2559 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 77.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 61.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 379.88 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

■ ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นจำนวน 181.87 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 198.08 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 16.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.19 โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 111.94 ล้านบาท ลดลงจำนวน 8.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.30 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันและค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 69.93 ล้านบาท ลดลงจำนวน 7.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.56 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

■ ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นจำนวน 215.69 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 181.87 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 33.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.60 โดยค่าใช้จ่ายในค่าใช้จ่ายในการบริหารแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 145.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 33.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.34 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของบุคลากรเพื่อรองรับการเติบโตและพัฒนาโครงการ โดยทางบริษัทได้มีการเริ่มพัฒนาโครงการแนวราบรวมทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ EVERCITY สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา30 โครงการ EVER PLACE สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา30 โครงการ EVERCITY ศรีนครินทร์-หนามแดง และโครงการ EVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจตุโชติ จึงจำเป็นต้องมีผู้มีความรู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 69.78 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.21 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

#### 4. ต้นทุนทางการเงิน

■ ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นจำนวน 35.60 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ที่มีจำนวน 36.32 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 0.72 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.98 โดยต้นทุนทางการเงินแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2559 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 28.86 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.44 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมลดลง และยังได้ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2559 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 6.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.74 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากได้รับสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงอาคารและซื้อเครื่องมือแพทย์

■ ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นจำนวน 157.15 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 35.60 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 121.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 341.44 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามการเบิกรับเงินกู้เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการต่างๆ ของบริษัท รวมทั้งนำมาใช้ในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล และเพิ่มขึ้นจากผลของการปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชี จากการที่บริษัทไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญาสำหรับปี 2560 โดยต้นทุนทางการเงินแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 142.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 114.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 395.18 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากได้รับสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างประเทศเพิ่มขึ้น เพื่อนำมาพัฒนาและโครงการมีการเบิกใช้เงินกู้เต็มวงเงิน และเพิ่มขึ้นจากผลของการปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชี จากการที่บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญาสำหรับปี 2560

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2560 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 14.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 111.19 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากได้รับสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงอาคารและซื้อเครื่องมือแพทย์

■ ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นจำนวน 229.51 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 157.15 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 72.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.04 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามการเบิกใช้เงินกู้เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัท รวมทั้งนำมาใช้ในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล และเพิ่มขึ้นจากผลของการปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชี จากการที่บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญาสำหรับปี 2561 โดยต้นทุนทางการเงินแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 212.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 69.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.76 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการเบิกใช้เงินกู้เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆ และเพิ่มขึ้นจากผลของการปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชี จากการที่บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญาสำหรับปี 2561

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2561 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 16.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.78 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากรับเงินกู้เพิ่มขึ้นเพื่อการพัฒนาและปรับปรุงโรงพยาบาล

#### 5. ค่าใช้จ่ายอื่น

ในปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายอื่น จำนวน 9.45 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 9.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 กับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยกลุ่มโรงพยาบาลเป็นหลัก ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ทางบัญชีเท่านั้น มิใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นตัวเงินที่ต้องชำระ

ในปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายอื่น จำนวน 80.28 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 70.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 749.37 กับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยกลุ่มโรงพยาบาลเป็นหลัก ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ทางบัญชีเท่านั้น มิใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นตัวเงินที่ต้องชำระ

#### ■ กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงาน

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม	
	2561	2560
	“ปรับปรุงใหม่”	“ปรับปรุงใหม่”
<b>การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>		
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(341,822,422)	(314,063,471)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(8,118,821)	(3,720,295)
	<u>(349,941,243)</u>	<u>(317,783,766)</u>



■ ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อย ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 82.52 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ที่ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 93.66 ล้านบาท โดยบริษัทขาดทุนลดลง จำนวน 11.14 ล้านบาท หรือขาดทุนลดลงร้อยละ 11.89 เนื่องจากในด้านกลุ่มอสังหาริมทรัพย์บริษัทมีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นจากการขายโครงการมาไฮม ซิลเวอร์เลด และรายได้จากธุรกิจโรงพยาบาลปรับตัวเพิ่มขึ้น 245.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.25 โดยเป็นผลมาจากการให้บริการด้านการตรวจสุขภาพเคลื่อนที่ตามโรงงานและหน่วยราชการต่างๆ ส่งผลให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เพิ่มขึ้น 20.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.61 นอกจากนี้บริษัทมีการบันทึกรายได้ภาษีเงินได้ในปี 2559 จำนวน 10.76 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรในปี 2559 ของบริษัท พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นจากปี 2558 อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิร้อยละ (8.74) เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ที่มีอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิร้อยละ (12.04)

■ ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 317.78 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 82.52 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยขาดทุนเพิ่มขึ้น จำนวน 235.26 ล้านบาท หรือขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 285.09 เนื่องจากในด้านกลุ่มอสังหาริมทรัพย์บริษัทมีรายได้จากอาคารชุดพักอาศัยและบ้านเดี่ยวลดลง ซึ่งเป็นโครงการที่มีอยู่เดิมของบริษัท ส่งผลให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ลดลง 59.65 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.25 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรในปี 2560 ของบริษัท พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงจากปี 2559 โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 14.19 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 17.67 อัตรากำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานร้อยละ (31.83) เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีอัตรากำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานร้อยละ (18.26) และอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิร้อยละ (43.81) เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิร้อยละ (8.74)

■ ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 349.94 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 317.78 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยขาดทุนเพิ่มขึ้น จำนวน 32.16 ล้านบาท หรือขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.12 เนื่องจากในปี 2561 บริษัทมีการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของการลงทุนในบริษัทย่อยกลุ่มโรงพยาบาลเป็นจำนวน 29.11 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชี มิใช่ค่าใช้จ่ายเป็นตัวเงินที่ต้องชำระส่งผลให้ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนเพิ่มขึ้น ทั้งนี้บริษัทมีกำไรขั้นต้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เพิ่มขึ้น 145.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 144.68 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรในปี 2561 ของบริษัท พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นจากปี 2560 โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 21.85 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 14.19 อัตรากำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานร้อยละ (9.73) เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีอัตรากำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานร้อยละ (31.83) และอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิร้อยละ (30.48) เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิร้อยละ (43.81)

#### ■ สภาพคล่องและแหล่งเงินทุนของบริษัท

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 3.17 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.91 เท่า โดยมีสาเหตุมาจากในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 75.53 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 36 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ทำให้บริษัทก็มีสภาพคล่องเพียงพอต่อการชำระหนี้สินหมุนเวียน

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 3.09 เท่า ซึ่งลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 3.17 เท่า โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง 10.81 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากปี 2559 เล็กน้อย แต่บริษัทยังคงมีสภาพคล่องเพียงพอต่อการชำระหนี้สินหมุนเวียน

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.18 เท่า ซึ่งลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 3.09 เท่า โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 15.55 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากปี 2560 แต่บริษัทยังคงมีสภาพคล่องเพียงพอต่อการชำระหนี้สินหมุนเวียน

## แหล่งที่มาของเงินทุน

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,924.72 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อย มีการดำเนินงานของบริษัทที่มีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 82.52 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 2,440.92 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 1,401.75 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 1,039.17 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.83 เท่า อย่างไรก็ตามภาระหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นยังอยู่ในระดับที่บริษัทและบริษัทย่อยสามารถดำเนินนโยบายเกี่ยวกับการบริหารสภาพคล่องได้อย่างเหมาะสม

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,606.94 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อย มีการดำเนินงานของบริษัทที่มีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 317.78 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 5,714.30 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 2,274.45 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 3,439.85 ล้านบาทส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.19 เท่า ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเท่ากับ 1.56 เท่า อย่างไรก็ตามอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ในข้อกำหนดของสถาบันการเงินที่ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทและบริษัทย่อย

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,257.00 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อย มีการดำเนินงานของบริษัทที่มีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 349.94 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 8,861.23 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 4,678.87 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 4,182.35 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.93 เท่า ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเท่ากับ 2.82 เท่า อย่างไรก็ตามอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ในข้อกำหนดของสถาบันการเงินที่ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทและบริษัทย่อย

## ■ ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่จะมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. รายได้จากการขายโครงการ ปัจจุบันบริษัทมีทรัพย์สินห้องชุดโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 14 โครงการ ได้แก่ โครงการมายริสอร์ท บางกอก, โครงการมายริสอร์ท แอท ริเวอร์, โครงการมายริสอร์ท หัวหิน อาคาร เอ บี ซี ,โครงการมายริสอร์ท หัวหิน อาคาร ดี อี เอฟ, โครงการเดอะ โพลีเทน รีฟ, โครงการเดอะ โพลีเทน บีช, โครงการเดอะ โพลีเทน อควา, โครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค, โครงการมายโฮม อเวนิว ในส่วนของแนวราบโครงการมายโฮม เชียงใหม่, โครงการEVETCITYสุขสวัสดิ์-พุทธบูชา30, โครงการEVER PLACEสุขสวัสดิ์-พุทธบูชา30, โครงการEVERCITYศรีนครินทร์-หนามแดง และโครงการEVERCITYรวมอินทรา-วงแหวนจุฑาธิ อยู่ระหว่างการวางแผนเพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งโครงการทั้งหมดดังกล่าว สามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในอีก 1-2 ปีข้างหน้า ดังนั้น บริษัทฯสามารถบริหารเงินทุนหมุนเวียน และรักษาสภาพคล่องที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจและการชำระหนี้เงินกู้แก่สถาบันการเงินได้

โดยเมื่อต้นเดือนมีนาคม 2562 ทางบริษัทฯ ได้มีการเปิดขายโครงการแนวราบครั้งแรก จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการEVETCITYสุขสวัสดิ์-พุทธบูชา30 และโครงการEVERCITYศรีนครินทร์-หนามแดง



### รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว (ล้านบาท)	เงินที่กำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว
<b>โครงการที่เสร็จสมบูรณ์</b>							
มายรีสอร์ท บางกอก	490.11	490.11	100.00	490.11	100.00	-	0.00
มายรีสอร์ท แอท ริเวอร์	300.72	300.72	100.00	300.72	100.00	-	0.00
มายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี)	1,081.25	1,081.25	100.00	1,081.25	100.00	-	0.00
มายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ)	686.05	686.05	100.00	686.05	100.00	-	0.00
มายโฮม ซิลเวอร์เลค	287.94	283.88	98.59	283.88	98.59	* 4.06	1.41
เดอะโพลีแทน บริษัท	873.66	581.72	66.58	581.72	66.58	*291.94	33.42
<b>รวมโครงการที่เสร็จสมบูรณ์</b>	<b>3,719.73</b>	<b>3,423.73</b>	<b>92.04</b>	<b>3,423.73</b>	<b>92.04</b>	<b>*296.00</b>	<b>7.92</b>
<b>โครงการที่ดำเนินการและอยู่ระหว่างการขาย</b>							
เดอะโพลีแทน รีฟ	5,158.16	-	0.00	**618.16	11.98	4,540.00	88.02
เดอะโพลีแทน อควา	4,358.18	-	0.00	**253.96	5.83	4,104.22	94.17
มายโฮม อเวนิว	90.61	10.15	11.20	**10.15	11.20	80.46	88.80
<b>รวมโครงการที่ดำเนินการและอยู่ระหว่างการขาย</b>	<b>9,606.95</b>	<b>10.15</b>	<b>0.11</b>	<b>**882.27</b>	<b>9.18</b>	<b>8,724.68</b>	<b>90.82</b>

หมายเหตุ : มูลค่าที่แสดงในตาราง นับเฉพาะมูลค่าจากห้องชุดที่โอนแล้วและห้องชุดที่มีสัญญาจะซื้อจะขาย

\* เงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้า (เงินจองและทำสัญญา, เงินงวดผ่อนค่าน)

\*\* ห้องชุดที่รอโอนกรรมสิทธิ์

### รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อโครงการ	เงินค้างชำระสะสม		เงินค้างชำระ 1-3 เดือน		เงินค้างชำระ 3-6 เดือน		เงินค้างชำระ 6-9 เดือน	
	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท
<b>โครงการที่เสร็จสมบูรณ์</b>								
มายรีสอร์ท บางกอก	-	-	-	-	-	-	-	-
มายรีสอร์ท หัวหิน(อาคาร เอ บี ซี)	-	-	-	-	-	-	-	-
มายรีสอร์ท หัวหิน(อาคาร ดี อี เอฟ)	-	-	-	-	-	-	-	-
มายรีสอร์ท แอท ริเวอร์	-	-	-	-	-	-	-	-
มายโฮม ซิลเวอร์เลค	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>เดอะ โพลีแทน บริษัท</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>โครงการที่ดำเนินการและอยู่ระหว่างการขาย</b>								
เดอะ โพลีแทน รีฟ	-	-	-	-	-	-	-	-
เดอะโพลีแทน อควา	-	-	-	-	-	-	-	-
มายโฮม อเวนิว	-	-	-	-	-	-	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่

#### โครงการที่เสร็จสมบูรณ์

- โครงการมายีร์สอร์ท บางกอก มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 490.11 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 490.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของมูลค่าที่ขายแล้ว
- โครงการมายีร์สอร์ท แอท ริเวอร์ มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 300.72 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 300.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของมูลค่าที่ขายแล้ว
- โครงการมายีร์สอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี) มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 1,081.25 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 1,081.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของมูลค่าที่ขายแล้ว
- โครงการโครงการมายีร์สอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ) มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 686.05 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 686.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของมูลค่าที่ขายแล้ว
- โครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 287.94 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 283.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.59 ของมูลค่าที่ขายแล้ว โดยมีเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 4.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.41 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการ
- โครงการเดอะ โพลีแทน บริช มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 873.66 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 581.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.58 ของมูลค่าที่ทำสัญญา โดยมีเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 291.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.42 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการ

#### โครงการที่ดำเนินการและอยู่ระหว่างการขาย

- โครงการเดอะ โพลีแทน รีฟ มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญา) ทั้งสิ้น 5,158.16 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 618.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.98 ของมูลค่าที่ทำสัญญา โดยมีเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 4,540 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.02 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการซึ่ง โครงการเดอะ โพลีแทน รีฟ คาดว่าน่าจะเริ่มโอนได้ภายในเดือน มกราคม 2562 และเมื่อมีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วจะสามารถรับรู้มูลค่าของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสมได้
- โครงการเดอะ โพลีแทน อควา มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญา) ทั้งสิ้น 4,358.18 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 253.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.83 ของมูลค่าที่ทำสัญญา โดยมีเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 4,104.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.17 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการ ซึ่ง โครงการเดอะ โพลีแทน อควา คาดว่าน่าจะเริ่มโอนได้ภายในไตรมาส 2 ปี 2563 เมื่อมีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วจะสามารถรับรู้มูลค่าของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสมได้
- โครงการมายโฮม ออเนวิ มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 90.61 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 10.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.20 ของมูลค่าที่ขายแล้ว โดยมีเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 80.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.80 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการ

**2. ต้นทุนก่อสร้าง** การเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน และต้นทุนสำหรับซื้อที่ดินพัฒนาโครงการเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างให้สูงขึ้น ประกอบกับปัจจัยทางด้านการเมืองที่ไม่มีความแน่นอน ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจใช้จ่ายของผู้บริโภค จะส่งผลกระทบต่อภาระลดลงในรายได้จากการขายของบริษัทฯ เนื่องจากการแข่งขันที่รุนแรงในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถขึ้นราคาขายได้ตามต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นได้ ดังนั้นบริษัทฯ ต้องมีการวางแผนในการบริหารต้นทุนให้มีความสอดคล้องและมีความเหมาะสมกับการพัฒนาโครงการของบริษัท

3. **ภาวะผูกพันและหนี้สินที่มีกับธนาคารและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง** ในปี 2561 หนี้สินรวมปรับตัวเพิ่มขึ้น 3,146.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.07 หนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นที่มีปัจจัยสำคัญจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 149.47 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.69 ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพิ่มขึ้น 664.42 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 576.29 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 275.30 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 204.65 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น เพิ่มขึ้น 605.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 167.12 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 1,612.23 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.12 ดังนั้นบริษัทจึงต้องมีการวางแผนการใช้ไปของเงินกู้ยืมให้เพียงพอและเหมาะสมกับระยะเวลาของเงินกู้ รวมถึงการบริหารจัดการการรับรู้รายได้เพื่อชำระคืนเงินกู้ให้ตรงตามระยะเวลาและเงื่อนไข โดยไม่กระทบต่อสภาพคล่องและโครงสร้างเงินทุนของบริษัท

4. **ภาวะเศรษฐกิจ** เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการ และเป็นตัวกำหนดทิศทางการวางแผนการลงทุน ในขณะที่เดียวกันก็ส่งผลต่อการใช้จ่ายและอำนาจซื้อของสังคมและผู้บริโภค อันจะส่งผลต่อการรับรู้รายได้ของบริษัท

### ธุรกิจโรงพยาบาล

โรงพยาบาลในกลุ่มบริษัททั้ง 3 แห่ง ได้มีการปรับปรุงอาคาร สถานพยาบาลให้ทันสมัย สร้างความสามารถในการแข่งขันรับมือกับรายได้ใหญ่ รวมถึงการปรับปรุงเครื่องมือทางการแพทย์ เพื่อให้ได้คุณภาพและมาตรฐานเท่าเทียมกับโรงพยาบาลเอกชนขนาดใหญ่ ที่ผ่านมามีผู้เข้ารับบริการรักษาพยาบาลลดน้อยลง เนื่องจากมีโรงพยาบาลเอกชนขนาดใหญ่ขยายฐานธุรกิจโดยการเข้าซื้อกิจการโรงพยาบาลเอกชนขนาดเล็กเพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับธุรกิจ ทั้งยังมีการปรับปรุงสถานพยาบาล เครื่องมือทางการแพทย์ที่ทันสมัย และเฉพาะทางเพิ่มมากขึ้น ดังนั้นจึงทำให้ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนขนาดเล็กตามต่างจังหวัดต่างๆ ได้มีการปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจเพิ่มมากขึ้น โดย เพิ่มทีมแพทย์ผู้เชี่ยวชาญ เจาะกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลาง และออกตรวจสุขภาพตามโรงงานต่างๆ เพื่อช่วยเสริมรายได้ช่องทาง และปัจจุบันประเทศไทยเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) และทั้งชาวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวตามต่างจังหวัดเพิ่มมากขึ้น รวมถึงตั้งรกรากตามจังหวัดต่างๆ อีกทั้งยังประเทศไทยเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ จึงจำเป็นต้องมีเทคโนโลยีทางการแพทย์ที่ทันสมัยเพื่อรองรับการเข้ารับบริการการบริการรักษาพยาบาลในกลุ่มดังกล่าวข้างต้น

โรงพยาบาลในกลุ่มบริษัททั้ง 3 แห่ง มีนโยบายในการพัฒนาสถานพยาบาล โดยปรับปรุงการให้บริการ ปรับปรุงสถานพยาบาลให้ทันสมัยมากขึ้น เพื่อรองรับการให้บริการผู้ป่วย หาพันธมิตร คู่ค้า เพื่อช่วยลดต้นทุนด้านการจัดหาและเวชภัณฑ์ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการให้บริการเทียบเท่าระดับโรงพยาบาลเอกชนชั้นนำ