



ที่ CHEWA 2560/001

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2560

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงินประจำปี 2559

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับผลประกอบการประจำปี 2559 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม			
	ปี 2559	ปี 2558	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,158.13	1,401.58	(243.45)	(17.37)
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและบริการ	16.53	13.54	3.00	22.13
รายได้อื่น	26.06	14.82	11.24	75.86
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,200.72</b>	<b>1,429.94</b>	<b>(229.22)</b>	<b>(16.03)</b>
<b>ต้นทุน</b>				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	830.36	1,010.66	(180.30)	(17.84)
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	10.78	10.78	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	142.46	138.67	3.79	2.73
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	97.48	109.04	(11.56)	(10.60)
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>	<b>1,081.08</b>	<b>1,269.15</b>	<b>(188.07)</b>	<b>(14.82)</b>
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	119.64	160.79	(41.15)	(25.59)
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้				
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	2.52	(0.20)	2.72	1,378.68
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>122.16</b>	<b>160.58</b>	<b>(38.42)</b>	<b>(23.93)</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	51.23	57.81	(6.58)	(11.39)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>70.93</b>	<b>102.77</b>	<b>(31.84)</b>	<b>(30.98)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7.85	19.56	(11.71)	(59.88)
<b>กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับงวด</b>	<b>63.08</b>	<b>83.22</b>	<b>(20.14)</b>	<b>(24.20)</b>
Gross profit %	28.30%	27.89%		
Net profit %	5.25%	5.82%		

#### ผลการดำเนินงานปี 2559 และ ปี 2558

บริษัท ชีวาทัย จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย ในปี 2559 มีกำไรสุทธิ จำนวน 63.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.25 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 20.14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.20 สามารถสรุปได้ ดังนี้



## รายได้รวม

สำหรับปี 2559 บริษัท ชีวาทัย จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อยมีรายได้รวมทั้งสิ้น จำนวน 1,200.72 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 229.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16 แบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,158.13 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 243.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17 สืบเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจในประเทศชะลอตัว โดยเฉพาะช่วงไตรมาส 4 ซึ่งได้รับผลกระทบค่อนข้างมาก และประกอบกับการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินเคร่งครัดมากขึ้นทำให้บริษัทฯ ต้องมีมาตรการเข้มงวดในการคัดเลือกลูกค้ามากขึ้น

รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป มีจำนวน 16.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เนื่องจากในปี 2559 บริษัทฯ มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้น

รายได้อื่น จำนวน 26.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 11.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 76 เกิดจากรายได้จากการรับเงินค่ามัดจำซึ่งได้รับผลกระทบมาจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

## ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2559 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 830.36 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 180.30 ล้านบาท ซึ่งลดลงตามรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 28.30 ปรับขึ้นมาจากปีก่อนร้อยละ 0.41 เนื่องจากบริษัทสามารถทำกำไรจากยอดขายได้สูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงรักษาระดับกำไรขั้นต้น ถึงแม้ว่าในปัจจุบันจะมีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างสูง

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ในปี 2559 มีอัตราร้อยละ 35 ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 15 ตามยอดรายได้ค่าเช่าโรงงานที่เพิ่มขึ้น

## ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2559 จำนวน 239.94 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 7.78 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.14 สาเหตุมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวนลดลงจากปีก่อน สำหรับในส่วน of ค่าใช้จ่ายในการขายมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดลดลงตามรายได้จากการขาย และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากปี 2559 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างและจะแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต จึงต้องมีการเน้นการส่งเสริมการขายและโฆษณาประชาสัมพันธ์มากขึ้น

## ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2559 จำนวน 51.23 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 6.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.39 เนื่องจากบริษัทมีภาระเงินกู้ลดลงโดยมีการชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงินสำหรับโครงการที่สร้างเสร็จแล้วหมดทุกโครงการ ประกอบกับบริษัทสามารถบริหารอัตราดอกเบี้ยในการกู้ยืมได้ดีขึ้น



## ฐานะทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31-ธ.ค.-59	31-ธ.ค.-58	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	3,171	2,355	816	35
หนี้สินรวม	2,195	1,668	527	32
ส่วนของผู้ถือหุ้น	976	687	289	42

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 3,171 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 816 ล้านบาท ปัจจัยหลักของการเพิ่มขึ้นเกิดจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 683.55 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท มีการขยายโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งในขณะนี้ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาทั้งหมด 4 โครงการ

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 2,195 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 527 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท มีเงินกู้ยืมระยะสั้น(ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น)เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 313 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 169 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน

จากเหตุผลดังกล่าวทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 2.25 ต่อ 1 เท่า ลดลงจากปีก่อน 0.18 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับ 1.87 ต่อ 1 เท่า ลดลงจากปีก่อน 0.15 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 976 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 289 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท มีกำไรสะสมจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น รวมทั้งมีการเพิ่มทุนจากการ IPO ในเดือนเมษายน 2559

## โครงการในอนาคต

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างและจะแล้วเสร็จพร้อมรับรู้อยู่ได้ในปี 2560 อีก 3 โครงการ ได้แก่ ซีวาร์มย์ รังสิต-ดอนเมือง โครงการซีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ และโครงการซีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก โดยมีมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นกว่า 3,200 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีแผนการ Grand opening สำหรับ 3 โครงการนี้ในปี 2560 อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มียอดขายจาก 3 โครงการดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ไปแล้วกว่า 50%

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง (High Rise) คือ โครงการซีวาทัยเพชรเกษม 27 ซึ่งจะสร้างแล้วเสร็จและสามารถรับรู้อยู่ได้ในปี 2561

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-----ลงชื่อ-----

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ