



รายงานผลการดำเนินงานปี 2560

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ในปี 2560 มีกำไรสุทธิ จำนวน 155.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.61 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 92.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 146.51 สามารถสรุปได้ ดังนี้

รายได้รวม

สำหรับปี 2560 บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายได้รวมทั้งสิ้น จำนวน 2,042.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 841.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.10 แบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,013.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 855.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.87 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจาก บริษัทฯ มีโครงการที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมรับรู้อยู่ได้ 3 โครงการเป็นจำนวน 1,373.61 ล้านบาท ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นส่งผลให้บริษัทฯ สามารถระบายสินค้าคงเหลือได้ค่อนข้างมาก โดยมียอดโอนทั้งปีจำนวน 640.08 ล้านบาท จากเหตุผลดังกล่าวนี้จึงส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยในไตรมาส 4/2560 บริษัทฯสามารถรับรู้รายได้เป็นจำนวนถึง 1,203.77 ล้านบาทซึ่งมากกว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งปีของปี 2559

รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป มีจำนวน 19.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.51 เนื่องจากในปี 2560 บริษัทฯ มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้น

รายได้อื่น จำนวน 9.14 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 16.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64.93 เนื่องจากในปี ก่อนบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากสถาบันการเงินปฏิเสธการขอสินเชื่อจากลูกค้าค่อนข้างมาก ทำให้บริษัทต้องรับรู้รายได้เงินมัดจำของห้องที่ถูกปฏิเสธจากสถาบันการเงิน

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2560 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 1,440.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 610.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.49 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามยอดรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2560 เมื่อเทียบกับปีก่อนมีอัตราที่ไม่แตกต่างกัน สำหรับในปี 2560 บริษัทฯเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯ ได้ซื้อสินทรัพย์จากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดิมและนำมาพัฒนาโครงการต่อเพื่อขาย ซึ่งจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าโครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเอง ตั้งแต่เริ่มแรก

สำหรับต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการเป็นต้นทุนค่าเสื่อมราคาของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ในปี 2560 และ 2559 มีจำนวน 10.78 ล้านบาทเท่ากัน อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ในปี 2560 มีอัตราร้อยละ 44.98 ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 10 ตามยอดรายได้ค่าเช่าโรงงานที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2560 จำนวน 360.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.67 ของรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 120.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.41 สาเหตุมาจากค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 85.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.35 โดยปัจจัยหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าคอมมิชชั่น และโปรโมชั่นในการส่งเสริมการขาย ที่เพิ่มขึ้นตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 34.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.87 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร อย่างไรก็ตามบริษัทฯมีการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นโดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวมลดลงจากปีก่อน



สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2560 จำนวน 29.80 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 21.43 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41.83 เนื่องจากในปี 2560 บริษัทฯมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากตัวแลกเงินลดลงประกอบกับบริษัทสามารถบริหารอัตราดอกเบี้ยในการกู้ยืมได้ดีขึ้นจึงส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินลดลง ทั้งนี้ในปี 2560 บริษัทฯเน้นการกู้เงินระยะยาวสำหรับโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่ ดังนั้นดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นต้นทุนการกู้ยืมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 3,646.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 475.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 473.88 ล้านบาท ปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นเกิดจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 473.89 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทฯ มีการขยายโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งในขณะนี้มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาทั้งหมด 3 โครงการ นอกจากนี้บริษัทยังมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพื่อให้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 2,537.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 342.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.58 สาเหตุของการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการที่บริษัทได้เบิกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่ เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน สำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากตัวแลกเงินบริษัทได้ทยอยชำระหนี้บางส่วนแล้ว ดังนั้นบริษัทเน้นการเบิกเงินกู้ระยะยาวเพื่อรักษาสภาพคล่องในการชำระหนี้

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 1,109.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 133.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.62 เป็นผลมาจากผลประกอบการในปี 2560 จำนวน 155.50 ล้านบาท และในระหว่างปี ได้มีการจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการของปีก่อนให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 22.50 ล้านบาท ในอัตรา 0.03 บาทต่อหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 1:64:1 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับ 1.18 :1 เท่า ซึ่งเป็นการดำรงอัตราส่วนตามที่สถาบันการเงินกำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้

โครงการในอนาคต

สำหรับปี 2560 บริษัทฯมีโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมรับรู้รายได้ในปี จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวามย์ รัชสิด-ดอนเมือง โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ และโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก ซึ่งบริษัทฯสามารถรับรู้รายได้จาก 3 โครงการดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68 ของรายได้รวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทฯ ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและจะแล้วเสร็จพร้อมรับรู้รายได้ในปี 2561 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27 โครงการชีวาไฮม์ รัชสิด-คลองสี่ และ โครงการชีวาไฮม์ ประชาอุทิศ 90 โดยมีมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นกว่า 3,000 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเตรียมเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2561 อีก 6 โครงการ มูลค่ารวมทั้งสิ้น 4,190 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯพัฒนาเอง จำนวน 4 โครงการมีมูลค่า 3,740 ล้านบาท แบ่งออกเป็นโครงการแนวราบ 3 โครงการและโครงการบ้านจัดสรร 1 โครงการ และเป็นโครงการที่ร่วมทุนในนาม บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด อีกจำนวน 2 โครงการมีมูลค่า 450 ล้านบาท