

บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (“บริษัทฯ”) ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทฯ ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต. (www.sec.or.th)

ข้อมูลสรุปของการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก
(Initial Public Offering - IPO)

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

(ระยะเวลาการเสนอขาย: วันที่ [•] - [•])

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย:

ผู้เสนอขาย	: บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CHEWA”)
ประเภทธุรกิจ	: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า
จำนวนหุ้นที่เสนอขาย	: 232,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้
สัดส่วนการเสนอขายหุ้น	: เสนอขายต่อ [•] ประมาณ [•] ล้านหุ้น เสนอขายต่อ [•] ประมาณ [•] ล้านหุ้น
เงื่อนไขในการจัดจำหน่าย	: รับประกันการจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting)
ราคาเสนอขายต่อประชาชน	: [•] บาทต่อหุ้น มูลค่าการเสนอขาย : [•] บาท
การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 90 วันก่อนหน้า	: -ไม่มี-
มูลค่าที่ตราไว้ (par)	: 1.00 บาทต่อหุ้น
มูลค่าตามราคาบัญชี (Book Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	: 1.02 บาทต่อหุ้น
ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายและข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย:	[•]

สัดส่วนหุ้นของ “ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร” ที่ไม่ติด Silent Period :

จำนวน [•] หุ้น คิดเป็นร้อยละ [•] ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

ตลาดรอง : ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)

กลุ่มอุตสาหกรรม : อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

เกณฑ์เข้าจดทะเบียน : Market Capitalization Test

วัตถุประสงค์การใช้เงิน:

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ (ล้านบาท)
เป็นเงินทุนพัฒนาโครงการ	[•]
เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	[•]
รวม	[•]

นโยบายการจ่ายเงินปันผล:

คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ ได้ โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่า บริษัทฯ มีผลกำไรสมควรพอจะทำเช่นนั้น แล้วให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลจากงบการเงินเฉพาะกิจการในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักเงินสำรองตามกฎหมาย รวมถึงเงินสำรองอื่นๆ (ถ้ามี) ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้ที่มีอำนาจในการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น เช่น เงินสำรองเพื่อจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืม แผนการลงทุนในการขยายกิจการ หรือเพื่อสนับสนุนกระแสเงินสดของบริษัทฯ ในกรณีที่มิผลกระทบบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาวะตลาด เป็นต้น

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์:

บริษัท ซีเมนต์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2551 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นการร่วมลงทุนระหว่าง บริษัท ซาดิซเว จำกัด และ TEE Development Pte Ltd บริษัทในเครือของ TEE Land Ltd ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์ และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX Mainboard) ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทฯ มีบริษัทย่อย 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท ซีเมนต์ อินเตอร์เนชัน จำกัด และบริษัทร่วม 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท ซีเมนต์ ฮัพ ซูน จำกัด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการประกอบธุรกิจใน 2 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ มีการพัฒนาในปัจจุบันเป็นโครงการประเภทอาคารชุด คอนโดมิเนียมทั้งหมด ทั้งประเภทอาคารสูง (High Rise) และประเภทอาคารเตี้ย (Low Rise) ซึ่งในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล ในทำเลหรือเขตชุมชนที่มีศักยภาพและมีการคมนาคมสะดวก โดยจะเน้นทำเลที่อยู่ในแนวถนนสายหลัก สะดวกต่อการเดินทาง ใกล้ทางด่วน หรือตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต และยังคงมุ่งเน้นทำเลที่มีสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนอย่างครบครัน เพื่อสร้างทางเลือกใหม่ให้แก่ผู้ที่ต้องการใช้ชีวิตอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี และสะดวกต่อการเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเปิดโอกาสพิจารณาการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ รวมทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลอื่นที่อยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เช่น หัวเมืองหรือแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญในภาคต่างๆ ของประเทศ ที่อยู่ในความต้องการของตลาดและมีศักยภาพในการเติบโตและสร้างรายได้

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ สามารถปิดโครงการแล้ว จำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ

1,350 ล้านบาท มีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขายจำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,450 ล้านบาท โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จำนวน 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,030 ล้านบาท และโครงการในอนาคต จำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,040 ล้านบาท

2. ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories)

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงศักยภาพและโอกาสทางธุรกิจจากความต้องการของตลาดสำหรับนักลงทุนหรือผู้ประกอบการในธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลาง ทั้งผู้ประกอบการไทยและต่างชาติ ที่มีความต้องการก่อตั้งโรงงานเพื่อประกอบกิจการ แต่ยังไม่มีความต้องการหรือไม่มีความพร้อมที่จะลงทุนในระยะยาว หรือด้วยปัจจัยอื่นๆ บริษัทฯ จึงได้ทำการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า เพื่อตอบโจทย์ความต้องการดังกล่าว โดยโครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นแหล่งอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศไทยและมีการคมนาคมที่สะดวกต่อการเดินทางไปยังสถานที่อื่นๆ นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการดังกล่าวยังสามารถสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อชดเชยรายได้ในส่วนที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของโครงการคอนโดมิเนียมที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการนานกว่าที่บริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้ได้ บริษัทฯ จึงดำเนินการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าแล้วเสร็จ จำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 300 ล้านบาท และมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 175 ล้านบาท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่:

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 27 เมษายน 2558 และภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ สรุปได้ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้		หลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
บริษัท ชชาติชีวะ จำกัด ¹	177,480,000	51.00	177,480,000	30.60
TEE Development Pte. Ltd. ²	170,519,300	49.00	170,519,300	29.40
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นๆ ³	700	0.0002	700	0.0001
รวม	348,000,000	100.00	348,000,000	60.00
จำนวนหุ้นที่เสนอขายต่อประชาชนทั่วไป	-	-	232,000,000	40.00
รวมทั้งหมด	348,000,000	100.00	580,000,000	100.00

หมายเหตุ

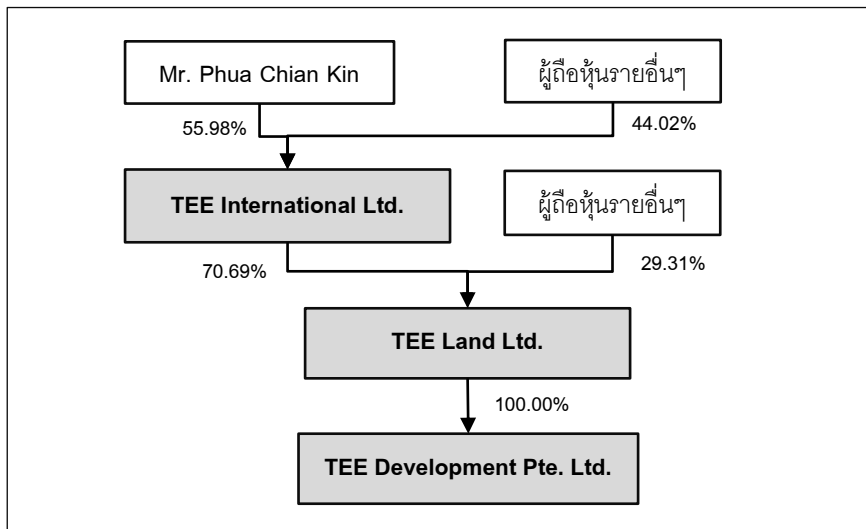
1. บริษัท ชชาติชีวะ จำกัด ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 100.00 ล้านบาท ถือหุ้นโดยนายชาติชาย พานิชชีวะและครอบครัวในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ทั้งนี้ ณ วันที่ 27 เมษายน 2558 บริษัท ชชาติชีวะ จำกัด มีโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท ซีวาทัย จำกัด	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. นายชาติชาย พานิชชีวะ	600,000	60.00
2. นางสาวหทัย พานิชชีวะ*	100,000	10.00
3. นายพาทิศ พานิชชีวะ**	100,000	10.00
4. นายสาริศ พานิชชีวะ**	100,000	10.00
5. เด็กหญิงอภาพิศ พานิชชีวะ**	100,000	10.00
รวม	1,000,000	100.00

* นางสาวหทัย พานิชชีวะ เป็นภรรยาของนายชาติชาย พานิชชีวะ

**นายพาทิศ พานิชชีวะ นายสาริศ พานิชชีวะ และเด็กหญิงอภาพิศ พานิชชีวะ เป็นบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของนายชาติชาย พานิชชีวะ และนางสมหทัย พานิชชีวะ

2. TEE Development Pte Ltd. (“TEED”) เป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 3.00 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ถือหุ้นโดย TEE Land Ltd. (“TEEL”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ทั้งนี้ ณ วันที่ 27 เมษายน 2558 TEED มีโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้



- TEE Land Ltd. (“TEEL”) เป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 145.07 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ TEEL เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX Mainboard) ทั้งนี้ ณ วันที่ 27 เมษายน 2558 TEEL ถือหุ้นโดย TEE International Ltd. ในสัดส่วนร้อยละ 70.69 และผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ ได้แก่ นักลงทุนสถาบันและประชาชนทั่วไป ในสัดส่วนร้อยละ 29.31
 - TEE International Ltd. (“TEEI”) เป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 57.04 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ TEEI เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX Mainboard) ทั้งนี้ ณ วันที่ 27 เมษายน 2558 TEEI ถือหุ้นโดย Mr. Phua Chian Kin ในสัดส่วนร้อยละ 55.98 และผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ ได้แก่ นักลงทุนสถาบันและประชาชนทั่วไป ในสัดส่วนร้อยละ 44.02
3. ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นๆ ประกอบไปด้วยบุคคลธรรมดาจำนวน 7 คน ซึ่งถือหุ้นของบริษัทฯ คนละ 100 หุ้น รวมจำนวนทั้งสิ้น 700 หุ้น

คณะกรรมการบริษัท:

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายชาติชาย พานิชชีวะ	ประธานกรรมการ
2. นางสาวหทัย พานิชชีวะ	กรรมการ
3. Mr. Phua Cher Chew	กรรมการ
4. Mr. Boon Choon Kiat	กรรมการ
5. นางสาวภรณ์ บุรพุกศลศรี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
6. นายชัยยุทธ เตชะทัศนสุนทร	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
7. Mr. Chung Tang Fong	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

สรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัท:**1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ****ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย**

- 1.1. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต
- 1.2. ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคต
- 1.3. ความเสี่ยงจากการที่บริษัท ประกอบธุรกิจที่มีการแข่งขันสูงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 1.4. ความเสี่ยงจากการที่บริษัท มีรายได้หลักมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม
- 1.5. ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบการอื่น
- 1.6. ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น
- 1.7. ความเสี่ยงจากความล่าช้าและคุณภาพของผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories)

- 1.8. ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการในอนาคต
- 1.9. ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น
- 1.10. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในแถบพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดระยอง

2. ความเสี่ยงด้านการเงิน

- 2.1. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

3. ความเสี่ยงอื่น ๆ

- 3.1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและกฎระเบียบ นโยบายของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัท
- 3.2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของสถานะทางการเมืองในประเทศ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ ตลาดทางการเงิน รวมถึงปัจจัยมหภาคอื่น ๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบในเชิงลบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย และต่อธุรกิจของบริษัท
- 3.3. ความเสี่ยงจากกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เนื่องจากการประกอบธุรกิจที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับบริษัท

- 3.4. ความเสี่ยงจากการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- 3.5. ความเสี่ยงกรณีราคาหุ้นของบริษัทฯ อาจมีความผันผวน ซึ่งก่อให้เกิดผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้
- 3.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการซื้อขายและการส่งมอบหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 3.7. ความเสี่ยงกรณีกฎหมายไทยและข้อบังคับของบริษัทฯ มีข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องและราคาตลาดของหุ้นบริษัทฯ

สรุปฐานะทางการเงินที่สำคัญ:

รายการ	ปี 2555 ¹	ปี 2556	ปี 2557
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	1,198.79	1,201.25	2,048.19
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	952.03	888.54	1,692.27
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	246.76	312.70	355.92
รายได้รวม (ล้านบาท)	450.21	660.68	449.81
ต้นทุนรวม (ล้านบาท)	258.46	450.98	259.14
กำไรขั้นต้นรวม (ล้านบาท)	185.94	202.05	168.67
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	19.61	25.95	43.21
กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ² (บาท)	0.10	0.13	0.18
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	41.84	30.94	39.43
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	4.36	3.93	9.61
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.86	2.84	4.75
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (ร้อยละ)	1.64	2.16	2.66
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	7.95	9.28	12.93

หมายเหตุ 1. ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 เป็นการจัดทำงบการเงินรวมโดยผู้บริหารของบริษัทฯ

2. จำนวนหุ้นสามัญที่เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอ้างอิงจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อประโยชน์เชิงเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

ผลการดำเนินงาน:

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักใน 2 กลุ่มธุรกิจหลักได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ปัจจุบัน บริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทโครงการคอนโดมิเนียมทั้งประเภทอาคารสูง (High Rise) และอาคารเตี้ย (Low Rise) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งเน้นทำเลที่ตั้งในแนวถนนสายหลัก การคมนาคมสะดวก ใกล้ทางด่วนหรือตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในปัจจุบันและแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางที่จะเกิดขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ มีโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง ทั้งนี้ โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2555-2557 แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

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

หมายเหตุ 1. ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 ได้จัดประเภทบัญชีใหม่โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ

การวิเคราะห์รายได้ของบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ รายได้หลักและรายได้อื่น มีรายละเอียดดังนี้

1. รายได้หลัก

รายได้หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ และรายได้จากการให้บริการ การวิเคราะห์รายได้แยกตามประเภทมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับปี 2555-2557 มีรายละเอียดดังนี้

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

ในปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 349.18 ล้านบาท โดยบริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายห้องชุดของโครงการชีวาทัย ราชปรารภ เพียงโครงการเดียวเท่านั้น ซึ่งโครงการชีวาทัย ราชปรารภเป็นโครงการแรกของบริษัทฯ ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อและรับรู้รายได้ในเดือนกรกฎาคม 2554

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 647.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 298.39 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 85.45 เนื่องจากบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการชีวาทัย ราชปรารภต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมาจำนวน 186.08 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.73 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มอีกจำนวน 1 โครงการได้แก่ โครงการชีวาทัย รามคำแหง ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อและรับรู้รายได้ในเดือนกรกฎาคม 2556 โดยบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการชีวาทัย รามคำแหงในปี 2556 จำนวน 461.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.27 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ

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

รายได้รวม ตามลำดับ

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

รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการเป็นรายได้จากการให้บริการบำบัดน้ำเสียของบริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเมนทอล เทคโนโลยี จำกัด (“GETCO”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จนถึงเดือนมกราคม 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการในปี 2555 จำนวน 95.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.15 ของรายได้รวม ทั้งนี้ ในเดือนมกราคม 2556 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนใน GETCO ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100 การขายเงินลงทุนดังกล่าวส่งผลให้ GETCO เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯ จะไม่มีรายได้จากการให้บริการนี้ ตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นไป

2. รายได้อื่น

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

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

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

ในปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเพิ่มจากปีก่อนหน้าจำนวน 16.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.66 เนื่องจากบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มอีกจำนวน 1 โครงการคือโครงการชีวาทัย งามคำแหง และการเริ่มรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป อย่างไรก็ตาม ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 33.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.52 มีสาเหตุหลักจากการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิมต่อเนื่องจากปีที่แล้วจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทัย ราชปรารภ และโครงการชีวาทัย งามคำแหง

ในปี 2556 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อนหน้า มีสาเหตุที่สำคัญจากบริษัทฯ ขายห้องชุดโครงการชีวาทัย งามคำแหงในราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่ำกว่าโครงการชีวาทัย ราชปรารภ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการชีวาทัย งามคำแหงไม่ได้ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครเช่นเดียวกับโครงการชีวาทัย ราชปรารภ อย่างไรก็ตาม ในปี 2557 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปจากผู้เช่าจำนวน 4 รายต่อเนื่องจากปี 2556 ในขณะที่บริษัทฯ ตัดการตัดค่าเสื่อมราคาในอัตร่าเท่าเดิม

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

ฐานะทางการเงินและสภาพคล่อง:

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

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

ส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วยทุนที่ออกและชำระแล้วและกำไรสะสม ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 246.76 ล้านบาท 312.70 ล้านบาท และ 355.92 ล้านบาท

นักลงทุนสัมพันธ์:

ชื่อ: นายจิรฐา วรปรางกุล
ที่อยู่: 1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิตดี ถนนพระรามสี่ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์: 0 2679 8870-3
โทรสาร: 0 2679 8874
เว็บไซต์: www.chewathai.com
อีเมลล์: ir@chewathai.com