

บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (“บริษัท”) 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 30-31 มีนาคม 2559)

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย:

ผู้เสนอขาย	: บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CHEWA”)
ประเภทธุรกิจ	: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า
จำนวนหุ้นที่เสนอขาย	: 262,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 34.93 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้
สัดส่วนการเสนอขายหุ้น	: ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ประมาณ 170,300,000 หุ้น ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ ประมาณ 84,774,000 หุ้น กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ประมาณ 6,926,000 หุ้น ทั้งนี้ ผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจำหน่ายหุ้นสามัญในครั้งนี้ เมื่อเกิดเหตุการณ์ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์)
เงื่อนไขในการจัดจำหน่าย	: รับประกันการจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting)
ราคาเสนอขายต่อประชาชน	: 1.60 บาทต่อหุ้น มูลค่าการเสนอขาย : 419,200,000 บาท
การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 90 วันก่อนหน้า :	
บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นสามัญจำนวน 140,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาทต่อหุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งผู้ถือหุ้นเดิมได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2558	
มูลค่าที่ตราไว้ (par)	: 1.00 บาทต่อหุ้น
มูลค่าตามราคาบัญชี (Book Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	: 1.41 บาทต่อหุ้น

ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายและข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย: การกำหนดราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่เสนอขายในครั้งนี้ พิจารณาจากอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทฯ (Price to Earnings Ratio: P/E) ทั้งนี้ ราคาหุ้นสามัญที่เสนอขาย 1.60 บาทต่อหุ้น คิดเป็นอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นประมาณ 14.42 เท่า โดยคำนวณจากผลประกอบการรอบ 12 เดือนที่ผ่านมาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ของบริษัทฯ ซึ่งมีกำไรสุทธิจำนวน 83.22 ล้านบาท เมื่อหารด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้จำนวน 750,000,000 หุ้น (Fully Diluted) จะได้กำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.11 บาท อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นเฉลี่ยในช่วงเวลา 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2559 ของบริษัทฯ จดทะเบียนที่ดำเนินธุรกิจคล้ายคลึงกันกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ เท่ากับ 12.11 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นที่ไม่แตกต่างกับอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ อัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นดังกล่าวคำนวณจากผลประกอบการในอดีตของบริษัทฯ โดยที่ยังไม่ได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงานและโครงการในอนาคต ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่นักลงทุนควรพิจารณาประกอบการตัดสินใจในการลงทุน

ในการพิจารณาประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย จึงเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นเฉลี่ยของบริษัทจดทะเบียนที่ดำเนินธุรกิจคล้ายคลึงกันกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ จำนวน 14 บริษัท ซึ่งเป็นผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลักได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมระดับกลางถึงระดับบนทั้งอาคารสูงและอาคารเตี้ย บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น ซึ่งทั้ง 14 บริษัทเป็นบริษัทผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ แต่บริษัทฯ ไม่ได้นำบริษัทผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("JSP") และบริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("THANA") มาพิจารณาการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย เนื่องจากบริษัทดังกล่าวมุ่งเน้นการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่แตกต่างกับบริษัทฯ โดย JSP มุ่งเน้นการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์และให้เช่า และ THANA มุ่งเน้นการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยแนวราบ อัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio: P/E) ในช่วงเวลา 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2559 ของบริษัทฯ จดทะเบียนที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกันกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 12.11 เท่า ดังนี้

บริษัท	ตลาดรองที่จดทะเบียน/ กลุ่มอุตสาหกรรม	ราคาเฉลี่ย (บาท)	P/E เฉลี่ย (เท่า)
บริษัท อารียา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("A")	SET/พัฒนาสังหาริมทรัพย์	6.20	28.46
บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("ANAN")	SET/พัฒนาสังหาริมทรัพย์	3.58	12.11
บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน) ("AP")	SET/พัฒนาสังหาริมทรัพย์	5.63	6.86
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("ESTAR")	SET/พัฒนาสังหาริมทรัพย์	0.59	22.69
บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("LPN")	SET/พัฒนาสังหาริมทรัพย์	14.19	7.84
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("MJD")	SET/พัฒนาสังหาริมทรัพย์	2.29	6.72
บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ORI")	SET/พัฒนาสังหาริมทรัพย์	13.46	25.23
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ("PF")	SET/พัฒนาสังหาริมทรัพย์	0.80	16.28
บริษัท พุกกะา เรีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("PS")	SET/พัฒนาสังหาริมทรัพย์	25.49	8.31
บริษัท ริชชี เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ("RICHY")	SET/พัฒนาสังหาริมทรัพย์	1.30	8.26
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("RML")	SET/พัฒนาสังหาริมทรัพย์	1.19	5.58
บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("SENA")	SET/พัฒนาสังหาริมทรัพย์	2.45	8.30
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ("SIRI")	SET/พัฒนาสังหาริมทรัพย์	1.56	5.95
บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ("SPALI")	SET/พัฒนาสังหาริมทรัพย์	18.10	6.95
		ค่าเฉลี่ย	12.11

ที่มา: SETSMART

- หมายเหตุ** 1. เป็นราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าการซื้อขายหารด้วยปริมาณการซื้อขาย
2. เป็น P/E เฉลี่ยคำนวณจากข้อมูลการซื้อขายย้อนหลัง 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2559

สัดส่วนหุ้นของ “ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร” ที่ไม่ติด Silent Period :

จำนวน 75,499,300 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.07 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี

ตลาดรอง : ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)

กลุ่มอุตสาหกรรม : อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

เกณฑ์เข้าจดทะเบียน : เกณฑ์กำไรสุทธิ (Profit Test)

วัตถุประสงค์การใช้เงิน:

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ
เป็นเงินทุนพัฒนาโครงการ	280.00	ภายในปี 2559
ชำระคืนเงินกู้ยืม	100.00	ภายในปี 2559
เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	18.65	ภายในปี 2559
รวม	398.65	

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลจากงบการเงินเฉพาะกิจการในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี และหลังหักเงินสำรองตามกฎหมาย รวมถึงเงินสำรองอื่นๆ (ถ้ามี) ทั้งนี้ คณะกรรมการเป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น เช่น เงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม แผนการลงทุนในการขยายกิจการ หรือเพื่อสนับสนุนกระแสเงินสดของบริษัทฯ ในกรณีที่มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาวะตลาด เป็นต้น (รายละเอียดแสดงในส่วนที่ 2.3.9 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ)

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์:

บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2551 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นการร่วมลงทุนระหว่าง บริษัท ซาดิชีวะ จำกัด (“ซาดิชีวะ”) และ TEE Development Pte Ltd (“TEED”) บริษัทในเครือของ TEE Land Ltd (“TEEL”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์ และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX Mainboard)

ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทฯ มีบริษัทย่อย 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท ซีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด และบริษัทร่วม 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท ซีวาทัย ฮัพ ซูน จำกัด บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการประกอบธุรกิจใน 2 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ มีการพัฒนาในปัจจุบันเป็นโครงการประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียมทั้งหมด ทั้งประเภทอาคารสูง (High Rise) และประเภทอาคารเตี้ย (Low Rise) โดยแต่ละโครงการจะมีรูปแบบที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่แตกต่างกัน โดยบริษัทฯ จะพิจารณาตามความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง ระดับราคา และความต้องการกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเปิดโอกาสพิจารณาการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ประเภทอื่น เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ รวมทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลอื่นที่อยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เช่น หัวเมืองหรือแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญในภาคต่างๆ ของประเทศ ที่อยู่ในความต้องการของตลาดและมีศักยภาพในการเติบโตและสร้างรายได้

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขาย จำนวน 6 โครงการ โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จำนวน 1 โครงการ (รายละเอียดของโครงการในหน้าที่ 2.2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ หน้า 3) และโครงการในอนาคต จำนวน 2 โครงการ (รายละเอียดของโครงการในหน้าที่ 2.2.6 โครงการในอนาคต หน้า 1) ตามรายละเอียดในตารางด้านล่าง ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ มีการให้เช่าห้องชุดในบางโครงการของบริษัทฯ และมีนโยบายการขายห้องชุดพร้อมผู้เช่า และเมื่อครบสัญญาเช่าและผู้เช่าย้ายออกแล้วนั้น บริษัทฯ จะนำห้องชุดมาจำหน่ายตามปกติ โดยมีการปรับสภาพห้องให้เหมาะสมสำหรับการขายห้องชุด (รายละเอียดของโครงการแสดงในหน้าที่ 2.2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจหน้า 14)

รายละเอียดการขายและการโอนของห้องชุดในแต่ละโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

โครงการ	จำนวน/มูลค่าทั้งหมด		การขาย		การโอน	
	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท
โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขาย						
1. โครงการซีวาทัย ราชปรารภ	325	1,350	323	1,327	323	1,327
2. โครงการ เดอะ สุรวงศ์	52	350	41	282	41	282
3. โครงการซีวาทัย รามคำแหง	535	1,100	499	1,011	496	1,007
4. โครงการซีวาทัย อินเทอร์เน็ต	279	1,050	228	804	92	344
5. โครงการฮอลล์มาร์ค แจ่งวัฒนะ	427	780	223	414	132	249
6. โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	792	1,200	416	654	360	530
โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา						
1. โครงการซีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ	172	1,040	35	226	-	-
โครงการในอนาคต						
1. โครงการซีวามาร์เก็ต เรสซิเดนซ์	81	488	-	-	-	-
2. โครงการซีวาทัย เพชรเกษม 27	560	1,659	-	-	-	-

หมายเหตุ

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มียอดค้างชำระเงินดาวน์จากห้องที่รอโอนกรรมสิทธิ์จากลูกค้าจำนวน 88 ราย คิดเป็นมูลค่าห้องทั้งหมด 260.57 ล้านบาท (รายละเอียดเงินค้างชำระสะสมของบริษัทฯ ในหน้าที่ 2.4.16 หน้า 28)
- ณ วันที่ 31 มกราคม 2559 บริษัทฯ ได้จำหน่ายห้องชุดของโครงการเดอะ สุรวงศ์ที่เหลือจำนวน 11 ยูนิตทั้งหมดให้กับ More Global Holdings Pte. Ltd. ซึ่งมีวัตถุประสงค์การซื้อห้องชุดเพื่อการลงทุน โดยมีกำหนดการชำระเงินตามสัญญาประมาณร้อยละ 15 ของมูลค่าห้องไม่เกินเดือนมิถุนายน 2559 และโอนกรรมสิทธิ์และชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนกันยายน 2559
- ในไตรมาส 4 ปี 2558 จำนวนห้องที่จำหน่ายได้แล้วของโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วานลดลงจากไตรมาส 3 จำนวน 46 ยูนิตคิดเป็นมูลค่า 80.95 ล้านบาท ส่วนใหญ่อันเนื่องมาจากผู้ซื้อไม่สามารถขอสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ได้รวมถึงผู้ซื้อบางรายไม่มาดำเนินการเปลี่ยนคู่สัญญาจากบริษัท อรดา จำกัด มาเป็นบริษัทซีวาทัย อินเทอร์เน็ต จำกัด จึงดำเนินการขอยกเลิกการโอนกรรมสิทธิ์กับบริษัทฯ

2. ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าแล้วเสร็จ จำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 300 ล้านบาท โดยมีโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจำนวน 10 ยูนิต และในปัจจุบันมีผู้เช่าแล้วจำนวน 4 ราย และมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 175 ล้านบาท (รายละเอียดของโครงการแสดงในส่วนที่ 2.2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ หน้า 39)

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่:

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2559 และภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้อย่างสรุปได้ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้อย่างสรุปได้		หลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้อย่างสรุปได้	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
บริษัท ชาติชีวะ จำกัด ¹	248,880,000	51.00	248,880,000	33.18
TEE Development Pte. Ltd. ²	239,119,300	49.00	239,119,300	31.88
นายปชาธิป เมตตาดประสพกิจ	600	0.00012	600	0.00008
นางสาววนิดา วงษ์ลาภ	100	0.00002	100	0.00001
รวม	488,000,000	100.00	488,000,000	65.07
จำนวนหุ้นที่เสนอขายต่อประชาชนทั่วไป	-	-	262,000,000	34.93
รวมทั้งหมด	488,000,000	100.00	750,000,000	100.00

หมายเหตุ

- บริษัท ชาติชีวะ จำกัด ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 100.00 ล้านบาท ถือหุ้นโดยนายชาติชาย พานิชชีวะ นางสมหทัย พานิชชีวะ และครอบครัวในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว
- TEE Development Pte Ltd. ("TEED") เป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 3.00 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ถือหุ้นโดย TEE Land Ltd. ("TEEL") ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว (รายละเอียดของผู้ถือหุ้นรายใหญ่แสดงในส่วนที่ 2.3.9 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น)

คณะกรรมการบริษัทฯ:

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน มีรายละเอียดดังนี้

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

โดยมีนายปชาธิป เมตตาดประสพกิจ ปฏิบัติหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัทฯ

สรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทฯ:**1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ****ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย**

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

ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories)

- 1.9. ความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่าและความสำเร็จของโครงการในอนาคต
- 1.10. ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น
- 1.11. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดระยอง

2. ความเสี่ยงด้านการเงิน

- 2.1. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
- 2.2. ความเสี่ยงจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน
- 2.3. ความเสี่ยงจากโอกาสการพิจารณาการต่อจ่ายค่าของโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

3. ความเสี่ยงอื่น ๆ

- 3.1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและกฎระเบียบ นโยบายของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ
- 3.2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะทางการเมืองในประเทศ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ ตลาดทางการเงิน รวมถึงปัจจัยมหภาคอื่น ๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบในเชิงลบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย และต่อธุรกิจของบริษัทฯ
- 3.3. ความเสี่ยงจากกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เนื่องจากการประกอบธุรกิจที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับบริษัทฯ
- 3.4. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินและความเชี่ยวชาญจากกลุ่มผู้ถือหุ้น
- 3.5. ความเสี่ยงจากการสรรหาบุคลากร
- 3.6. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหาร
- 3.7. ความเสี่ยงจากการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- 3.8. ความเสี่ยงกรณีราคาหุ้นของบริษัทฯ อาจมีความผันผวน ซึ่งก่อให้เกิดผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้
- 3.9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการซื้อขายและการส่งมอบหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 3.10. ความเสี่ยงกรณีกฎหมายไทยและข้อบังคับของบริษัทฯ มีข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องและราคาตลาดของหุ้นบริษัทฯ

สรุปผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินที่สำคัญ:
สรุปผลการดำเนินงานที่สำคัญในปี 2555 - 2558

รายการ	ปี 2555 ¹	ปี 2556	ปี 2557	ปี 2558
รายได้รวม (ล้านบาท)	450.21	660.68	449.81	1,429.94
ต้นทุนรวม (ล้านบาท)	258.46	450.98	259.14	1,021.44
กำไรขั้นต้นรวม (ล้านบาท)	185.94	202.05	168.67	393.68
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	19.61	25.95	43.21	83.22
กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ² (บาท)	0.10	0.13	0.18	0.25
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	41.84	30.94	39.43	27.82
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	4.36	3.93	9.61	5.82

หมายเหตุ 1. ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 ได้จัดประเภทบัญชีใหม่โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ

2. จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอ้างอิงจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อประโยชน์เชิงเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

สรุปฐานะทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558

รายการ	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	1,198.79	1,201.25	2,048.19	2,354.98
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	952.03	888.54	1,692.27	1,667.85
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	246.76	312.70	355.92	687.13
อัตรากำไรสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.86	2.84	4.75	2.43
อัตรากำไรต่อส่วนต่อสินทรัพย์ (ร้อยละ)	1.64	2.16	2.66	3.78
อัตรากำไรต่อส่วนต่อผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	7.95	9.28	12.93	15.96

ผลการดำเนินงาน:

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจ 2 กลุ่มธุรกิจหลักได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โดยโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2555-2558 มีรายละเอียดดังนี้

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

หมายเหตุ 1. ข้อมูลงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จปี 2555 ได้จัดประเภทบัญชีใหม่โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ

2. รายได้อื่น ได้แก่ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการขายเงินมัดจำรายได้ค่ามิเตอร์ไฟฟ้าจากการขายห้องชุด เป็นต้น

ในปี 2555 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 349.18 ล้านบาท จากการขายห้องชุดของโครงการ ซีวาทัย ราชปรารภ เพียงโครงการเดียวเท่านั้น และบริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการจำนวน 95.21 ล้านบาท จากการให้บริการบำบัดน้ำเสียของบริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเม้นทอล เทคโนโลยี จำกัด ("GETCO") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จนถึงเดือนมกราคม 2556 ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 185.94 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นรวมร้อยละ 41.84

ในปี 2556 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 647.57 ล้านบาทจากการขายห้องชุดโครงการซีวาทัย ราชปรารภ และโครงการซีวาทัย รามคำแหง และบริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการจำนวน 5.45 ล้านบาทจากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในเดือนมิถุนายน 2556 จากผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปรายแรก โดย ณ สิ้นปี 2556 บริษัทฯ มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปจำนวน 4 รายในโครงการ 1 เฟส 1 ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 202.05 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นรวมร้อยละ 30.94 ทั้งนี้ ในปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเพิ่มจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มอีกจำนวน 1 โครงการคือโครงการซีวาทัย รามคำแหง และบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ ขายห้องชุดโครงการซีวาทัย รามคำแหงในราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่ำกว่าโครงการซีวาทัย ราชปรารภ ซึ่งทำเลที่ตั้งของโครงการซีวาทัย รามคำแหงไม่ได้ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครเช่นเดียวกับโครงการซีวาทัย ราชปรารภ

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 413.29 ล้านบาทจากการขายห้องชุดโครงการซีวาทัย ราชปรารภ และโครงการซีวาทัย รามคำแหง ต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า และบริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการจำนวน 14.52 ล้านบาทจากผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปจำนวน 3 รายในโครงการ 1 เฟส 1 โดยผู้เช่าจำนวน 1 รายได้ยกเลิกสัญญาเช่าโรงงานสำเร็จรูปในเดือนกันยายน 2557 ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 168.67 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นรวมร้อยละ 39.43 ทั้งนี้ ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักจากการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเดิมต่อเนื่องจากปีที่แล้วจำนวน 2 โครงการ และบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ ขายห้องชุดโครงการซีวาทัย ราชปรารภ จำนวน 6 ยูนิตให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ บริษัท ซาดิซวี จำกัด และ TEE Development Pte. Ltd. โดยห้องชุดดังกล่าวเป็นห้องชุดขนาดใหญ่ ลักษณะพิเศษเฉพาะ และอยู่บนชั้นบนสุดของอาคาร (Penthouse) จึงทำให้ราคาขายสูงกว่าราคาขายห้องชุดปกติของโครงการ ซึ่งบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายห้องชุดดังกล่าวร้อยละ 53.56 สูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของห้องชุดปกติของโครงการซีวาทัย ราชปรารภที่เฉลี่ยร้อยละ 41.60 จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมของปี 2557 สูงขึ้นตาม

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,401.58 ล้านบาทจากการเริ่มรับรู้รายได้ในโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มอีกจำนวน 3 โครงการได้แก่ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ และโครงการซีวาทัย อินเทอร์เน็ต และยังคงทยอยรับรู้รายได้จากโครงการซีวาทัย รามคำแหง และโครงการซีวาทัย ราชปรารภ และบริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการจำนวน 13.54 ล้านบาทจากผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปจำนวน 3 รายในโครงการ 1 เฟส 1 ในช่วงเดือนมกราคม-สิงหาคม 2558 และในเดือนกันยายน 2558 บริษัทฯ มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้นอีก 1 รายในโครงการ 1 เฟส 2 ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 393.68 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นรวมร้อยละ 27.82 ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการขายห้องชุดจำนวน 5 โครงการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วานสูงถึงร้อยละ 37.79 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน เป็นโครงการที่บริษัทฯ ได้ซื้อสินทรัพย์จากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดิมและนำมาพัฒนาโครงการต่อเพื่อขาย ซึ่งจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเองตั้งแต่เริ่มแรก อีกทั้ง ในปี 2558 บริษัทฯ มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพียง 4 ยูนิตจากจำนวนโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด 10 ยูนิต ซึ่งบริษัทฯ ได้ตัดค่าเสื่อมราคาของกลุ่มสินทรัพย์ทั้ง 10 ยูนิตของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ทั้งโครงการ 1 เฟส 1 และเฟส 2 จึงทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนจากการให้เช่าโรงงานและบริการในปี 2558 ที่สูงกว่าปีก่อนหน้าซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาเพียงกลุ่มสินทรัพย์ในโครงการ 1 เฟส 1 เท่านั้น

จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาข้างต้น บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2555-2558 จำนวน 19.61 ล้านบาท 25.95 ล้านบาท 43.21 ล้านบาท และ 83.22 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.36 ร้อยละ 3.93 ร้อยละ 9.61 และร้อยละ 5.82 ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในปี 2555-2558 เท่ากับร้อยละ 7.95 ร้อยละ 9.28 ร้อยละ 12.93 และร้อยละ 15.96 ตามลำดับ ซึ่งอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นจะปรับตัวไปในทิศทางเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานหลังปรับปรุง:

บริษัทฯ มีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ด้รับรู้รายได้และต้นทุนที่เกี่ยวข้อง จำนวน 3 รายการ ได้แก่ รายได้จากการขายห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และรายได้จากการให้บริการบริหารสำนักงานแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ในปี 2555 บริษัทฯ ปรับปรุงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยการหักรายได้จากการให้บริการบริหารสำนักงานแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องจำนวน 0.50 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 19.21 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.27

ในปี 2556 บริษัทฯ ปรับปรุงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยการหักรายได้จากการให้บริการบริหารสำนักงานแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องจำนวน 0.50 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 25.56 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.87

ในปี 2557 บริษัทฯ ปรับปรุงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยการหักรายการปรับปรุงจำนวน 3 รายการ มีรายละเอียดดังนี้

1. รายการขายห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งบริษัทฯ ได้ขายห้องชุดของโครงการชีวาทัยราชปรารภ จำนวน 6 ยูนิตให้แก่ผู้ถือหุ้นใหญ่จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ชชาติชีวะ จำกัด และ TEE Development Pte. Ltd. และห้องชุดโครงการชีวาทัยรามคำแหง จำนวน 1 ยูนิตให้แก่นางสมหะทัย พานิชชีวะ (เป็นกรรมการบริษัทและเป็นผู้ถือหุ้นในชาติชีวะ) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 103.16 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจากการขายห้องชุดโครงการดังกล่าวรวมจำนวน 54.84 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 53.16
2. กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินกุ่มจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในสกุลเงินตราต่างประเทศจำนวน 7.26 ล้านบาท
3. รายได้จากการให้บริการบริหารสำนักงานแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องจำนวน 0.50 ล้านบาท

จากการปรับปรุงรายการดังกล่าวในปี 2557 ส่งผลให้บริษัทฯ ขาดทุนสุทธิจำนวน 6.51 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ (1.92)

ในปี 2558 บริษัทฯ ปรับปรุงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยการหักกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินกุ่มจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในสกุลเงินตราต่างประเทศจำนวน 3.39 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการบริหารสำนักงานแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องจำนวน 4.64 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 76.72 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.40 (รายละเอียดผลการดำเนินงานหลังการปรับปรุงแสดงในส่วนที่ 2.4.16 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ)

ฐานะทางการเงินและสภาพคล่อง:

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 1,198.79 ล้านบาท 1,201.25 ล้านบาท 2,048.19 ล้านบาท และ 2,354.98 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์ที่สำคัญประกอบด้วย ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นต้น การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ที่สำคัญในทุกปีมาจากการเพิ่มขึ้นที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ ได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ อย่าง

ต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 952.03 ล้านบาท 888.54 ล้านบาท 1,692.27 ล้านบาท และ 1,667.85 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำและรับล่วงหน้า จากลูกค้า เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของ หนี้สินในแต่ละปีมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามการเพิ่มขึ้นของการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งจำนวนเงินส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของลูกค้า จะต้องนำไปชำระหนี้สินของกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินตามเงื่อนไขที่กำหนด

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 2558 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 246.76 ล้านบาท 312.70 ล้านบาท 355.92 ล้านบาท และ 687.13 ล้านบาท

ทั้งนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2559 มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนโดยการตัด หุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 417,000,000 หุ้น และมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 262.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 262,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) ซึ่งภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก บริษัทฯ จะมีทุนจดทะเบียนที่ชำระ แล้วจำนวน 750.00 ล้านบาท

อีกทั้ง ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2559 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการ ดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ในอัตรา 0.37 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินจำนวน 180.00 ล้านบาท ซึ่ง บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมแล้วเสร็จในวันที่ 18 มีนาคม 2559

ความสัมพันธ์ระหว่างที่ปรึกษาทางการเงินกับบริษัทฯ

ในปี 2557-2558 บริษัทฯ มีตั๋วแลกเงิน (Bill of Exchange) จำนวนรวม 410.00 ล้านบาท ซึ่งออกให้แก่บริษัทหลักทรัพย์ อาร์เอชบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“อาร์เอชบี”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทฯ ในการเสนอขายหุ้นสามัญ เพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรกในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม อาร์เอชบี ได้สลักหลังตั๋วแลกเงินทุกฉบับต่อให้แก่บุคคลอื่น พร้อม เงื่อนไขการไม่มีสิทธิไล่เบียด (Endorsement without recourse) ซึ่งหมายถึง การจำกัดความรับผิดชอบ หากเกิดกรณีความ เสียหาย บุคคลที่รับสลักหลังตั๋วแลกเงินจะไม่มีสิทธิเรียกร้องการชดเชยกับ อาร์เอชบี โดยการที่สลักหลังตั๋วแลกเงินต่อ ให้แก่บุคคลอื่นนี้เป็นผลให้ อาร์เอชบี ไม่ได้เป็นเจ้าหนี้ของบริษัทฯ แต่อย่างใด

นักลงทุนสัมพันธ์:

ชื่อ: นายปชาธิป เมตตาประสพกิจ
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