

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ**13.1 งบการเงิน****13.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชี**

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	รุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ทะเบียนเลขที่ 3516	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	รุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ทะเบียนเลขที่ 3516	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	รุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ทะเบียนเลขที่ 3516	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

13.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีสรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบงบการเงินในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

งบการเงินนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	506.94	11.35	35.94	0.56	58.99	0.88
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	17.81	0.40	11.95	0.19	22.78	0.34
เงินทดรองจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3,161.83	70.81	5,680.33	88.70	6,066.22	90.77
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	55.00	1.23	36.00	0.56	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	2.11	0.05	18.70	0.29	12.55	0.19
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	246.99	5.53	29.67	0.46	25.67	0.38
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	-	0.94	0.01	2.93	0.04
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	30.22	0.68	38.50	0.60	37.24	0.56
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,020.90	90.05	5,852.02	91.38	6,226.38	93.17
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	20.32	0.46	28.34	0.44	22.62	0.34
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34.00	0.76	131.58	2.05	204.53	3.06
เงินลงทุนในการร่วมค้า	39.70	0.89	40.37	0.63	36.32	0.54
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	24.66	0.55	18.95	0.30	11.10	0.17
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	290.77	6.51	277.70	4.34	78.48	1.17
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	17.10	0.38	20.15	0.31	36.67	0.55
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-	10.54	0.16
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	7.12	0.16	13.01	0.20	11.93	0.18
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1.84	0.04	14.02	0.22	37.03	0.55
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8.98	0.20	8.18	0.13	7.43	0.11
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	444.49	9.95	552.29	8.62	456.65	6.83
รวมสินทรัพย์	4,465.39	100.00	6,404.31	100.00	6,683.03	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	-	51.24	0.80	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	247.52	3.70
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	143.49	3.21	287.68	4.49	410.52	6.14
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาจ้างจ่าย	32.33	0.72	81.71	1.28	121.46	1.82

	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	405.71	9.09	1,682.00	26.26	1,646.07	24.63
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1,693.78	26.45	485.41	7.26
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	3.13	0.05
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	16.83	0.38	-	-	-	-
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	21.75	0.49	61.53	0.96	146.40	2.19
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10.25	0.23	10.90	0.17	23.21	0.35
รวมหนี้สินหมุนเวียน	630.36	14.12	3,868.84	60.41	3,083.72	46.14
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	300.84	6.74	297.05	4.64	626.16	9.37
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,683.65	37.70	482.61	7.54	1,045.82	15.65
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	7.77	0.12
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5.67	0.13	11.42	0.18	14.20	0.21
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	1.59	0.02	29.03	0.43
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	11.74	0.18
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3.28	0.07	2.35	0.04	3.68	0.06
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,993.44	44.64	795.03	12.41	1,738.40	26.01
รวมหนี้สิน	2,623.80	58.76	4,663.87	72.82	4,822.12	72.15
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,307.69	51.68	2,307.69	36.03	2,307.69	34.53
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,275.03	28.55	1,275.03	19.91	1,275.03	19.08
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	214.48	4.80	214.48	3.35	214.48	3.21
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	32.07	0.72	32.07	0.50	39.06	0.58
- ยังไม่จัดสรร	320.01	7.17	218.87	3.42	332.31	4.97
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,841.59	41.24	1,740.45	27.18	1,860.88	27.84
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,465.39	100.00	6,404.31	100.00	6,683.00	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,621.60	97.95	1,113.89	96.49	1,622.25	99.31
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	20.45	0.76	25.32	2.19	-	-
ดอกเบี้ยรับ	4.44	0.17	6.61	0.57	-	-
รายได้อื่น	29.85	1.12	8.55	0.74	11.31	0.69
รวมรายได้	2,676.34	100.00	1,154.37	100.00	1,633.56	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,838.73	68.70	821.18	71.14	1,285.16	78.67
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	12.25	0.46	13.07	1.13	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	258.84	9.67	194.33	16.83	191.59	11.73
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	185.32	6.92	165.82	14.36	202.07	12.37
รวมค่าใช้จ่าย	2,295.14	85.76	1,194.39	103.47	1,678.82	102.77
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและ	381.20	14.24	(40.02)	(3.47)	(45.24)	(2.77)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1.27)	(0.05)	0.67	0.06	(4.04)	(0.25)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(0.09)	-	(5.71)	(0.49)	(7.85)	(0.48)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	379.84	14.19	(45.07)	(3.90)	(57.13)	(3.50)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(46.09)	(1.72)	(22.74)	(1.97)	(57.90)	(3.54)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	333.75	12.47	(67.81)	(5.87)	(115.03)	(7.04)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(68.94)	(2.58)	12.75	1.10	21.68	1.33
ขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่องการ					(93.35)	(5.71)
กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	-	-	213.80	13.09
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	264.81	9.89	(55.06)	(4.77)	120.45	7.37
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	0.23	0.01	(1.57)	(0.14)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	265.04	9.90	(56.63)	(4.91)	120.45	7.37
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน¹						
กำไรสุทธิสำหรับปี	0.24		(0.04)		0.09	

- หมายเหตุ**
- จำนวนหุ้นสามัญที่เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอ้างอิงจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อประโยชน์เชิงเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทฯ ในปัจจุบัน
 - รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ บริษัทได้ขายโรงงานสำเร็จรูปให้เขาในไตรมาส 3/2563 และได้บันทึกการขายในกำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก จึงไม่มีรายการรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการในปี 2563

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	333.75	(67.81)	98.76
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้			
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	1,832.35	810.01	1,240.08
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	15.99	27.46	30.32
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	-	-	1.88
ผลต่างจากส่วนลดค่าเช่าจ่าย	-	-	0.07
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	-	(0.14)
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	5.49	12.31	14.54
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	0.50	0.81	1.49
กำไรจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	(208.09)
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	0.25
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	0.40	0.04	0.00
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1.27	(0.67)	4.04
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.09	5.71	7.85
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.37	3.79	2.77
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	-	-	0.18
ประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย (โอนกลับ)	2.18	1.36	8.71
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	-	1.59	2.38
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่าย	0.02	-	-
ผลเสียหายจากการก่อสร้างโครงการ	-	-	20.95
ดอกเบี้ยรับ	(4.44)	(6.61)	(9.75)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	40.11	7.24	51.62
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	2,229.08	795.23	1,267.91
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
เงินลงทุนชั่วคราว			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(1.30)	11.90	(1.59)
เงินตรงจ่ายแก่กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(1,965.56)	(3,133.79)	(1,467.77)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	11.22	(16.60)	6.15
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	(200.79)	217.32	4.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3.74)	3.54	1.73
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(4.13)	0.80	0.75
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(204.24)	143.40	114.93

	งบการเงินรวม		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินประกันผลงานผู้รับเหมาค่าจ้าง	(54.69)	49.38	39.75
เงินมัดจำและรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(170.43)	39.78	84.87
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	-	(2.68)	(0.41)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.55	1.97	(3.61)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	11.74
เงินสตรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(362.03)	(1,889.73)	58.45
จ่ายภาษีเงินได้	(57.12)	(29.45)	(2.46)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(419.15)	(1,919.18)	55.98
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันเพิ่มขึ้น	(20.32)	(8.02)	5.72
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	13.00	(78.58)	(36.95)
เงินสตรับจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุน			430.67
เงินสตรับจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์		(16.45)	(3.62)
เงินสตรับจ่ายซื้อคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์		(6.92)	(0.49)
เงินสตรับจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสตรับจ่ายสำหรับเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-
เงินสตรับจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(24.75)	-	-
เงินสตรับจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	-	-	-
เงินสตรับจากการลดทุนของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-
เงินสตรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.09	-	-
เงินสตรับจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(11.17)	-	-
เงินสตรับจากดอกเบี้ย	3.30	0.57	0.26
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(39.85)	(109.39)	395.60
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(465.00)	51.24	(51.24)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(18.51)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(252.32)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	-
เงินสตรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,276.01	1,670.49	1,529.50
เงินสตรับจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,562.15)	(398.81)	(1,234.80)
เงินสตรับจากการออกหุ้นกู้	1,698.50	486.00	1,306.70
เงินสตรับจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(170.00)	-	(1,698.50)
เงินสตรับจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(20.24)	(5.57)	(20.39)
ค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(1.31)	-	(3.00)
เงินสตรับจากการเพิ่มทุน	537.44	0.00	-
เงินสตรับจ่ายเงินปันผล	(70.16)	(44.63)	-
เงินสตรับจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	(4.67)
จ่ายดอกเบี้ย	(112.74)	(201.16)	(252.13)

	งบการเงินรวม		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	839.52	1,557.57	(428.53)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	380.52	(471.01)	23.05
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	126.42	506.94	35.94
บวก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มา	-	-	-
หัก : เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่จำหน่าย	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	506.94	35.94	58.99

13.3 ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม		
		ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	6.38	1.51	2.02
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.83	0.01	0.03
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	-0.31	-0.85	0.02
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ¹	เท่า	0.60	0.19	0.22
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	603.05	1,938.18	1,668.08
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	7.52	3.87	3.68
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	47.88	94.51	99.15
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายส่งหาริมทรัพย์	ร้อยละ	29.86	26.28	20.78
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	14.19	-3.90	10.19
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	ร้อยละ	9.89	-4.77	7.33
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	17.95	-3.07	6.69
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม ²	ร้อยละ	9.37	-0.83	2.54
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.66	0.21	0.25
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.42	2.68	2.59
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.30	2.42	2.18
ข้อมูลต่อหุ้น				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.24	-0.04	0.09
มูลค่าตามบัญชี	บาท	1.44	1.37	1.46
ราคาตลาด (ณ วันสิ้นปี)	บาท	1.08	0.49	0.51

หมายเหตุ :

- 1) สินค้ำคงเหลือของบริษัทฯ คือ ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- 2) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม = กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจ 2 กลุ่มธุรกิจหลักได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ปัจจุบัน บริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ประเภท อาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียม ทั้งที่เป็นอาคารสูง (High Rise) อาคารเตี้ย (Low Rise) โครงการบ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งเน้นทำเลที่ตั้งในแนวถนนสายหลัก การคมนาคมสะดวก ใกล้ทางด่วนหรือตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในปัจจุบัน และแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางที่จะเกิดขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงศักยภาพและโอกาสทางธุรกิจจากนักลงทุนหรือผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมขนาดเล็กถึงขนาดกลางที่มีความต้องการสร้างโรงงาน แต่ยังไม่มีความพร้อมที่จะลงทุนในระยะยาว หรือด้วยปัจจัยอื่นๆ บริษัทฯ จึงพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเพื่อตอบสนองความต้องการดังกล่าว โครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัทฯ ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง ปัจจุบันบริษัทฯ ได้มีการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าดังกล่าวในไตรมาสที่ 3/2563

ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับปี 2563 เศรษฐกิจไทยกำลังเผชิญความท้าทายจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 หรือ โควิด-19 ส่งผลให้เศรษฐกิจเข้าสู่ภาวะถดถอย สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ ก็ได้ผลกระทบจากเศรษฐกิจถดถอยนี้เป็นอย่างมาก เนื่องจากลูกค้าหรือผู้บริโภคชะลอการใช้จ่ายและวางแผนทางการเงินมากยิ่งขึ้น ส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบไปทิศทางเดียวกันกับอุตสาหกรรม จึงได้มุ่งเน้นการเร่งระบายสินค้าคงเหลือให้ได้มากที่สุด

สำหรับปี 2563 เปิดโครงการทั้งหมด 3 โครงการ ได้แก่ 1. โครงการชีวาโฮม กรุงเทพ-ปทุม มูลค่าโครงการ 903 ล้านบาท 2. โครงการชีวาโฮม รังสิต-ปทุม มูลค่าโครงการ 1,093 ล้านบาท 3. โครงการชีวาทัย เกษตร-นวนิพันธ์ มูลค่าโครงการ 1,700 ล้านบาท และบริษัทมีรายได้รวม จำนวน 1,643.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 45.58 ส่งผลให้บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 120.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 318.69 ปัจจัยหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากบริษัทมีบันทึกกำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก (จำหน่ายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำนวน 10 โรง) โดยรับรู้กำไรสำหรับปี จำนวน 213.80 ล้านบาท

สำหรับโครงการใหม่ในอนาคตที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1/2564 ได้แก่ โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ มูลค่าโครงการ 1,000 ล้านบาท และ โครงการชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว-โชคชัย4 เฟส 1 มูลค่าโครงการ 1,100 ล้านบาท

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2563

โครงสร้างรายได้ แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียด ดังนี้

โครงสร้างรายได้	ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,113.89	98.68	1,622.25	98.72
รายได้อื่น ¹	14.92	1.32	21.07	1.28
รวมรายได้	1,128.81	100.00	1,643.32	100.00

หมายเหตุ 1: รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายได้ดอกเบี้ย เป็นต้น

2: รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ บริษัทได้ขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในไตรมาส 3/2563 และได้บันทึกการขายในกำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก จึงไม่มีรายการรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการในงวดสำหรับปี 2563

สำหรับปี 2563 บริษัทได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 หรือ โควิด-19 ซึ่งกระทบต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ทำให้ผู้บริหารมีมติระงับในการใช้เงินมากขึ้น รวมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์มีมาตรการรัดกุมมากยิ่งขึ้นจึงทำให้ปีนี้เป็นปีที่ทำขายต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2563 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,622.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.72 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 508.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.64 โดยแบ่งเป็น

รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 799.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.25 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 122.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.14 ซึ่งสำหรับปี 2563 นี้บริษัทรับรู้รายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ ทั้งหมดเพิ่มอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค จรัญฯ13 และโครงการชีวาทัย เกษตร-นวมินทร์ ที่เพิ่งรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 4/2563

รายได้จากโครงการแนวราบ จำนวน 823.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.75 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 385.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 88.15 สำหรับปี 2563 บริษัทมีโครงการแนวราบโครงการใหม่ที่รับรู้รายได้ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาลย์ ปิ่นเกล้า-สาทร โครงการชีวาโฮม กรุงเทพ-ปทุม และโครงการชีวาโฮม รังสิต-ปทุม

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	36.16	3.25	2.14	0.13
ชีวารมย์ รังสิต-ดอนเมือง	10.22	0.92	-	-
ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ	144.91	13.01	-	-
ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก	129.11	11.59	120.03	7.40
ชีวาทัย เพชรเกษม 27	366.17	32.87	95.04	5.86
ชีวาโฮม วงแหวน – ลำลูกกา	182.23	16.36	52.39	3.23
ชีวาโฮม สุขสวัสดิ์ – ประชาอุทิศ	155.37	13.95	114.63	7.07
ชีวารมย์ นครอินทร์	34.09	3.06	233.13	14.37
ชีวา บีช โฮม เอกชัย-บางบอน	55.62	4.99	56.62	3.49
ชีวาลย์ ปิ่นเกล้า-สาทร	-	-	221.25	13.64
ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค จรัญฯ13	-	-	172.93	10.66
ชีวาโฮม กรุงเทพ-ปทุม	-	-	93.20	5.75
ชีวาโฮม รังสิต-ปทุม	-	-	52.01	3.21
ชีวาทัย เกษตร-นวมินทร์	-	-	408.89	25.21
รวม	1,113.89	100.00	1,622.25	100.00

รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ

สำหรับปี 2563 บริษัทได้ขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามูลค่า 460 ล้านบาท ส่งผลให้เกิดกำไรจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวจำนวน 208 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดมาตรฐานการบัญชี บริษัทฯ จึงได้แยกแสดงผลการดำเนินงานของส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่ไว้เป็น “กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก” สำหรับปี 2563 จำนวน 213.80 ล้านบาท

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,285.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 463.98 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.50 ตามสัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น แต่ทั้งนี้บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ 337.10 ล้านบาท และอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 26.28 เป็นร้อยละ 20.78 เนื่องจากภาคตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันทางด้านราคากันค่อนข้างสูงจึงมีการปรับราคาเพื่อเร่งระบายสินค้าคงเหลือ และอีกส่วนหนึ่งมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการชีวา บีชโฮม ที่บริษัทได้ Take over มา ซึ่งโครงการดังกล่าวมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับโครงการอื่นที่บริษัทเป็นผู้คิดริเริ่มพัฒนาเอง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 393.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 40.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.40 หากเทียบกับค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวม บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (SG&A) ลดลงจากปีก่อน จากร้อยละ 31.30 เป็น ร้อยละ 23.96

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด (“CTHS”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 50 และ บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 4.04 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท กมลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนถือหุ้นสัดส่วน ร้อยละ 25 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 7.85 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนา 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ ฮาร์ท สุขุมวิท 62/1 มูลค่าโครงการ 160 ล้านบาท โดยได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1/2563 แล้ว และโครงการฮาร์ท สุขุมวิท 36 มูลค่าโครงการ 270 ล้านบาท และสำหรับบริษัท กมลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ Otium Phuket มูลค่าโครงการ 4,408 ล้านบาท อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการเช่นกัน

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2563 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 67.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 45.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 201.11 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยการออกหุ้นกู้และโอนรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยสำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 บริษัทมีผลขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานอยู่ที่ 93.37 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 32.87 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.33 เนื่องจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อของผู้บริโภคโดยเฉพาะกลุ่มคอนโดมิเนียม นอกจากนี้กลุ่มลูกค้าที่จองซื้อส่วนหนึ่งที่ประกอบอาชีพด้านงานบริการได้รับผลกระทบโดยตรงจากโรคระบาด COVID – 19 ทำให้การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินยากขึ้น และบางรายถูกปฏิเสธการให้สินเชื่อ รวมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์มีมาตรการรัดกุมมากยิ่งขึ้น จึงส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วงนี้มีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างสูงทำให้รายได้จากการขายมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง จึงส่งผลให้บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุนอยู่

และบริษัทมีบันทึกกำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก (จำหน่ายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำนวน 10 โรง) จำนวน 213.80 ล้านบาท จากผลการขายทรัพย์สินนี้ส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ จำนวน 120.43 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 175.50 ล้านบาท หรือ กำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 318.69 และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.33

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,683.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 278.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.35 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

▶ ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 6,066.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.77 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 385.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.79 เป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการ

▶ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 78.48 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 199.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 71.74 ซึ่งลดลงเนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า 10 โรง)

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,822.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 58.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.39 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

▶ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 410.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.51 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 122.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.70 เพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้างโครงการแนวสูง

▶ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้น จำนวน 2,272.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 293.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.81 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการ โดยแบ่งออกเป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,646.07 ล้านบาท และเงินกู้ยืมสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 626.16 ล้านบาท

▶ หุ้นกู้รวมทั้งสิ้น จำนวน 1,778.75 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นกู้ระยะสั้น จำนวน 247.52 ล้านบาท หุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 485.41 ล้านบาท และหุ้นกู้-สุทธิจากส่วนที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,045.82 ล้านบาท หุ้นกู้ลดลงจากปีก่อน 397.64 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.27 เนื่องจากในระหว่างปีได้มีการชำระหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ

ทั้งนี้ในระหว่างปีบริษัทได้ออกหุ้นกู้ดังนี้ ไตรมาส 1/2563 จำนวน 379.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.75 ต่อปี อายุ 2 ปี และไตรมาส 3/2563 ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด ชุดแรก จำนวน 250 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 อายุ 1 ปี ชุดที่สอง จำนวน 677.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 อายุ 2 ปี

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 1,860.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี ก่อน จำนวน 120.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.92 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิ ประจำปี 2563

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสด

สำหรับงบกระแสเงินสดสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มียอดคงเหลือจำนวน 58.99 ล้านบาท และ 35.94 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเงินสดเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 23.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 64.13 มีรายละเอียด ดังนี้

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 55.98 ล้านบาท ส่วนใหญ่ได้มาจากกระแสเงินสดจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กระแสเงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 395.60 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่รับจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในไตรมาส 3/2563

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 428.53 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากการชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(D/E) ตามงบการเงิน ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 2.59 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2562 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 2.68 เท่า เนื่องจากสัดส่วนหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เพียงเล็กน้อยร้อยละ 3.39 จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ และสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น ร้อยละ 6.92 เท่านั้น

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 2.18 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2562 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 2.42 เท่า

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อผลการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

1. นโยบายของรัฐบาล

จากนโยบายของภาครัฐที่มีการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงกฎหมายส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้แก่ การกำหนดเนื้อที่ที่ดิน การกำหนดความกว้าง

ของเขตทางเดินและเขตถนน การกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง การประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นต้น รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง หรือโครงการทางด่วนพิเศษ เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

อย่างไรก็ตามในอนาคตคาดว่าจะได้รับปัจจัยบวกจากทางภาครัฐไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในโครงสร้างขั้นพื้นฐานและการกระจายระบบคมนาคม เพื่อกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่รอบนอก ซึ่งส่งผลต่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชน

นอกจากนี้ยังมีโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) เพื่อกระตุ้นการส่งเสริมการลงทุนภาคอุตสาหกรรม ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลการรับรู้รายได้จากโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าของบริษัทฯ ได้

2. นโยบายสินเชื่อของสถาบันการเงิน

มาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) หรือมาตรการ LTV (Loan to Value) ออกมาเพื่อป้องกันการเก็งกำไร และเพื่อป้องกันปัญหาฟองสบู่ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต เนื่องจากพบว่า การแข่งขันรุนแรง ประกอบกับมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อลดลง ดังนั้น จึงต้องการออกมาตรการเพื่อให้ผู้กู้ยอมก่อนกู้ มีเงินดาวน์ก่อนซื้อบ้าน รวมถึงให้ผู้กู้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่แท้จริง สามารถรองรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของมูลค่าหลักประกัน และเพื่อสนับสนุนให้คนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยจริงสามารถซื้อได้ในราคาที่เหมาะสม ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการใช้จ่ายมากขึ้น หรืออาจจะลดการตัดสินใจซื้อซึ่งอาจจะส่งผลสืบเนื่องต่อไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และมีมาตรการในการควบคุม โดยจัดให้เจ้าหน้าที่ให้คำปรึกษาชี้แนะเพื่อลดปัญหาการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

3. สภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะทางการเมืองในประเทศ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากความไม่แน่นอนทางการเมือง ซึ่งทำให้เกิดการชะลอในภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ความเชื่อมั่นของเศรษฐกิจลดน้อยลง และการชะลอตัวในการใช้จ่ายของผู้บริโภค ส่งผลให้ภาวะการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวตาม ปัจจัยจากสภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะทางการเมืองในประเทศอาจส่งผลการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

4. ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการที่ผันผวน

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากราคาที่ดินที่เป็นต้นทุนแล้ว ต้นทุนที่สำคัญรองลงมา คือ ราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งมีความผันแปรไปตามภาวะราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นเป็นระยะ ๆ ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่สามารถควบคุมได้ ก่อให้เกิดผลกระทบต่อต้นทุนในการดำเนินธุรกิจและภาคอุตสาหกรรมก่อสร้าง ในขณะที่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปรับราคาขายได้ทันทีเสมอไป นอกจากนี้การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นข้อจำกัดในการปรับราคาขายอีกทางหนึ่ง ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงของความผันผวนราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการก่อสร้าง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และมีมาตรการในการควบคุม โดยจัดให้มีการประมูลงานก่อสร้างเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาโดยวิธีจัดประกวดราคา เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพ การทดสอบคุณภาพวัสดุ ราคาตลาด เลือกราคาที่เหมาะสมที่สุด

5. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เนื่องด้วยการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทมีความจำเป็นต้องพึ่งพิงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมากท่ามกลางปัจจัยความไม่แน่นอนหลายประการ ภาคนาการเริ่มมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น นอกจากนั้นต้นทุนทางการเงินอาจมีความเสี่ยงที่จะปรับตัวสูงขึ้นได้ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทอาจจะชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในอนาคตแต่อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทฯ ยังมีการระดมเงินทุนจากแหล่งเงินทุนระยะยาวในส่วนของหุ้นกู้ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนระยะยาวและมีต้นทุนคงที่ เพื่อลดความเสี่ยงทางการเงินที่อาจจะเกิดขึ้น