

ที่ CHEWA 2560/002

วันที่ 11 พฤษภาคม 2560

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ขอชี้แจง ผลการดำเนินงานสำหรับผลประกอบการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ไตรมาส 1/2560	ไตรมาส 1/2559	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	101.46	532.21	(430.75)	(81)
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและบริการ	4.73	3.78	0.95	25
รายได้อื่น	1.95	5.35	(3.40)	(64)
รวมรายได้	108.14	541.34	(433.20)	(80)
ต้นทุน				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	73.38	390.73	(317.35)	(81)
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	2.66	2.69	(0.03)	(1)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	30.26	37.40	(7.15)	(19)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	25.99	24.32	1.67	7
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	132.28	455.14	(322.86)	(71)
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(24.14)	86.20	(110.33)	(128)
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้				
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(0.46)	(0.22)	(0.25)	114
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้	(24.60)	85.98	(110.58)	(129)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	7.71	16.46	(8.75)	(53)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(32.31)	69.52	(101.83)	(146)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(0.69)	11.69	(12.38)	(106)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับงวด	(31.62)	57.83	(89.44)	(155)
อัตรากำไรขั้นต้น	28.39%	26.60%		
อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	27.67%	26.58%		
อัตรากำไรสุทธิ	-29.24%	10.68%		

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

บริษัท ซีวาทัย จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อยผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 มีขาดทุนสุทธิ จำนวน 31.62 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 89.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 155 สามารถสรุปสาเหตุการลดลงได้ดังนี้



รายได้รวม

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2560 บริษัท ชีวาทัย จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อยมีรายได้รวมทั้งสิ้น จำนวน 108.14 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 433.20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 80 โดยมีสาเหตุการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 101.46 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 430.75 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 81 สาเหตุที่ลดลงเนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัทฯยังไม่มีโครงการใหม่ที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้ บริษัทฯจึงยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายโครงการใหม่ได้ ทำให้บริษัทฯยังคงต้องรับรู้รายได้จากสินค้าคงเหลือที่มีอยู่ ซึ่งรายได้ที่รับรู้ในไตรมาส 1 ยังเป็นไปตามสถานะเศรษฐกิจที่สืบเนื่องมาจากปี 2559 และไม่มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เหมือนต้นปีก่อน เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับรายได้ของงวดเดียวกันของปีก่อนที่มียอดการรับรู้รายได้ค่อนข้างสูงอันเนื่องมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ และบริษัทฯยังได้เริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการใหม่ 2 โครงการ จึงทำให้ผลต่างของรายได้ในไตรมาสที่ 1 ของ 2560 และ 2559 นั้นมีจำนวนแตกต่างกันค่อนข้างมาก

สำหรับในอดีตที่ผ่านมาบริษัทฯ เน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวสูงเป็นหลักจึงอาจจะทำให้การรับรู้รายได้ยังไม่สม่ำเสมอเท่าที่ควร อย่างไรก็ตามบริษัทฯได้เริ่มพัฒนาโครงการแนวราบแล้วและจะพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มศักยภาพในการรับรู้รายได้ให้สม่ำเสมอ ซึ่งก็จะส่งผลให้กำไรสุทธิเติบโตอย่างต่อเนื่องเช่นกัน ทั้งนี้โครงการแนวราบโครงการแรกของบริษัทฯ คือ โครงการชีวารมย์ รังสิต-ดอนเมือง มีมูลค่าโครงการ 488 ล้านบาท ซึ่งมียอดขายไปแล้วประมาณ 20% สำหรับโครงการนี้จะเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 2 ของปี 2560

รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป มีจำนวน 4.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 0.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25 เนื่องจากบริษัทฯ มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้น

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2560 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 73.38 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันปีก่อน 317.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 81 ซึ่งลดลงตามรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ปี 31 มีนาคม 2560 อยู่ที่ร้อยละ 27.67 ปรับขึ้นมาจากปีก่อนร้อยละ 1.09 เนื่องจากบริษัทสามารถทำกำไรจากยอดขายได้สูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงรักษาระดับกำไรขั้นต้น ถึงแม้ว่าในปัจจุบันจะมีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างสูง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 มีจำนวน 56.25 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันปีก่อน 5.47 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.87 มีสาเหตุหลักมาจาก

- ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 7.15 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักของการลดลงมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดลดลงตามรายได้จากการขายจำนวน 13 ล้านบาท



- ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 1.67 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เพิ่มจาก ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนพนักงานเพื่อรองรับกับการขยายตัวของบริษัทฯ

ฐานะทางการเงิน ณ 31 มีนาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย : ล้านบาท)

	31-มี.ค.-60	31-ธ.ค.-59	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	3,658	3,171	487	15
หนี้สินรวม	2,713	2,195	518	24
ส่วนของผู้ถือหุ้น	945	976	(31)	(3)

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 มีจำนวน 3,658 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 487 ล้านบาท ปัจจัยหลักของการเพิ่มขึ้นเกิดจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 538 ล้านบาท ซึ่งในขณะนี้ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาทั้งหมด 5 โครงการ

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 มีจำนวน 2,713 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 518 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทฯ ได้มีเงินการเบิกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 300 ล้านบาทและกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอีกจำนวน 200 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 มีจำนวน 945 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 31 ล้านบาทตามผลประกอบการของไตรมาส 1/2560

จากเหตุผลดังกล่าวทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 มีนาคม 2560 เท่ากับ 2.8 ต่อ 1 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับ 2.4 ต่อ 1 เท่า

โครงการในอนาคต

สำหรับในปีนี้ บริษัทฯ ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างและจะแล้วเสร็จพร้อมรับรู้อยู่ได้ในปี 2560 อีก 3 โครงการ ได้แก่ ชีวารมย์ รังสิต-ดอนเมือง โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ และโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก โดยมีมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นกว่า 3,200 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีแผนการ Grand opening สำหรับ 3 โครงการนี้ในปี 2560 อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มียอดขยายจาก 3 โครงการ ไปแล้วกว่า 50%

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-----ลงชื่อ-----

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ