

ที่ CHEWA 2561/002

วันที่ 9 พฤษภาคม 2561

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ขอชี้แจง ผลการดำเนินงานสำหรับผลประกอบการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ไตรมาส 1/2561	ไตรมาส 1/2560	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	562.38	101.46	460.92	454.29
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและบริการ	5.08	4.73	0.35	7.40
รายได้อื่น	3.86	1.95	1.91	97.95
รวมรายได้	571.32	108.14	463.18	428.32
ต้นทุน				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	389.79	73.38	316.41	431.19
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	2.66	2.66	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	53.37	30.25	23.12	76.43
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	43.79	25.99	17.80	68.49
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	489.61	132.28	357.33	270.13
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	81.71	(24.14)	105.85	438.48
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้				
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(0.40)	(0.46)	0.06	(13.04)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้	81.31	(24.60)	105.91	430.53
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	8.84	7.71	1.13	14.66
กำไรก่อนค่าจ่ายภาษีเงินได้	72.47	(32.31)	104.78	324.30
ค่าจ่ายภาษีเงินได้	15.23	(0.69)	15.92	2,307.25
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับงวด	57.24	(31.62)	88.86	281.02
อัตรากำไรขั้นต้น	30.84%	28.39%		
อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	30.69%	27.68%		
อัตรากำไรสุทธิ	10.02%	-29.24%		

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561

ภาพรวมผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2561 บริษัท ชีวาทัย จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ จำนวน 57.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.02 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 88.86 ล้านบาท สืบเนื่องมาจากการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวดีขึ้นตั้งแต่ช่วงปลายปี 2560 ทำให้บริษัทฯสามารถระบาย



สินค้าคงเหลือได้ค่อนข้างมาก ประกอบกับบริษัทสามารถบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถสรุปสาเหตุของการเพิ่มขึ้นได้ ดังนี้

รายได้

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2561 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น จำนวน 571.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 463.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 428.32 โดยรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 562.38 ล้านบาท แบ่งออกเป็นการรับรู้รายได้จากคอนโดมิเนียมจำนวน 489.52 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 72.86 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อนเพิ่มขึ้น 460.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 454.29 เนื่องจากในไตรมาส 1/2561 บริษัทรับรู้รายได้จากโครงการที่สร้างแล้วเสร็จในปี 2560 จำนวน 3 โครงการ คือ โครงการชีวารมย์รังสิต ดอนเมือง โครงการชีวาทัยเรสซิเดนซ์ บางโพ และโครงการชีวาทัยเรสซิเดนซ์ อโศก โดยรับรู้รายได้จาก 3 โครงการนี้ทั้งสิ้นจำนวน 465.40 ล้านบาท จึงเป็นเหตุให้บริษัทรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ในไตรมาส 1/2561 บริษัทสามารถโอนปิดโครงการจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น และ โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2561 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 389.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปีก่อน 316.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 431.19 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ปี ณ 31 มีนาคม 2560 อยู่ที่ร้อยละ 30.69 ปรับขึ้นมาจากปีก่อน ร้อยละ 3.01 เนื่องจากบริษัทสามารถทำกำไรจากยอดขายได้เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 มีจำนวน 97.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.01 ของรายได้รวม เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้น 40.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.76 มีสาเหตุหลักมาจาก ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 23.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.43 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ค่าคอมมิชชั่น และโปรโมชั่นในการส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้นตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 17.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.49 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร อย่างไรก็ตามบริษัทมีการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นโดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้ในปีนี้ ลดลงจากปีก่อน

ฐานะทางการเงิน ณ 31 มีนาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31-มี.ค.-61	31-ธ.ค.-60	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	3,736	3,646	90	2.47
หนี้สินรวม	2,570	2,537	33	1.30
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,166	1,109	57	5.14



สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 มีจำนวน 3,736.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 89.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.47 โดยปัจจัยหลักของเพิ่มขึ้นมาจากเงินมัดจำซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 86 ล้านบาทเนื่องจากบริษัทฯ ได้จ่ายมัดจำซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ซึ่งในปัจจุบันมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาทั้งหมด 5 โครงการ

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 มีจำนวน 2,569.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 32.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.30 โดยมีสาเหตุที่สำคัญมาจากในระหว่างไตรมาส 1/2561 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้จำนวน 498.5 ล้านบาท และได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากตัวแลกเงิน จำนวน 350 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทฯ เน้นการเบิกเงินกู้ระยะยาวสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อรักษาสภาพคล่องในการชำระหนี้

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 มีจำนวน 1,166.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 57.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.14 มาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการของไตรมาส 1/2560

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 มีนาคม 2561 เท่ากับ 1.49:1 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับ 1.19 :1 เท่า ซึ่งเป็นการดำรงอัตราส่วนตามที่สถาบันการเงินกำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้

โครงการในอนาคต

บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและจะแล้วเสร็จพร้อมรับรู้รายได้ในปี 2561 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27 โครงการชีวาโฮม วงแหวน-ลำลูกกา และ โครงการชีวาโฮม สุขสวัสดิ์ ประชาอุทิศ มีมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นกว่า 3,000 ล้านบาท โดยโครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27 จะสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2561

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-----ลงชื่อ-----

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ