

ที่ CHEWA 2560/003

วันที่ 11 สิงหาคม 2560

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับผลประกอบการสำหรับงวดสามเดือน และหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งวดสามเดือน				งวดหกเดือน			
	ไตรมาส 2/2560	ไตรมาส 2/2559	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ	2560 สะสม 6 เดือน	2559 สะสม 6 เดือน	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	313.60	283.70	29.90	10.54	415.07	815.91	(400.84)	(49.13)
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	4.70	4.82	(0.12)	(2.49)	9.43	8.59	0.84	9.81
รายได้อื่น	2.34	5.39	(3.05)	(56.59)	4.29	10.74	(6.45)	(60.06)
รวมรายได้	320.64	293.91	26.73	9.09	428.79	835.24	(406.45)	(48.66)
ต้นทุน								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	218.38	201.46	16.92	8.40	291.77	592.20	(300.43)	(50.73)
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	2.68	2.69	(0.01)	(0.37)	5.34	5.37	(0.03)	(0.56)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	48.00	28.62	19.38	67.71	78.24	66.02	12.22	18.51
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	26.34	28.79	(2.45)	(8.51)	52.33	53.10	(0.77)	(1.45)
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	295.40	261.56	33.84	12.94	427.68	716.69	(289.01)	(40.33)
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	25.24	32.35	(7.11)	(21.98)	1.11	118.55	(117.44)	(99.06)
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้							-	
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1.41	(0.12)	1.53	1,275.00	0.95	(0.33)	1.28	387.88
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	26.65	32.23	(5.58)	(17.31)	2.06	118.22	(116.16)	(98.25)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	4.73	16.22	(11.49)	(70.84)	12.44	32.69	(20.25)	(61.95)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	21.92	16.01	5.91	36.91	(10.38)	85.53	(95.91)	(112.13)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(0.54)	6.31	(6.85)	(108.56)	(1.23)	18.00	(19.23)	(106.83)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับงวด	22.46	9.70	12.76	131.55	(9.15)	67.53	(76.68)	(113.55)
อัตรากำไรขั้นต้น	31%	29%			30%	28%		
อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	30%	29%			30%	27%		
อัตรากำไรสุทธิ	7%	3%			-2%	8%		



ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560

สำหรับไตรมาส 2/2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ จำนวน 22.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 12.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 131.55 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาสามเดือน

สำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือนแรกของปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ จำนวน 9.15 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 76.68 หรือลดลงร้อยละ 113.55 ล้านบาท ลดลงเนื่องจากเป็นผลกระทบจากผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ซึ่งมีผลขาดทุนจากยอดขายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

รายได้รวม

สำหรับไตรมาส 2/2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 320.64 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้น 26.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.09 โดยมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 313.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 29.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.54 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จาก 2 โครงการ คือ โครงการชีวารมย์รังสิต ซึ่งเป็นโครงการแนวราบโครงการแรกเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 2 จำนวน 92 ล้านบาท และโครงการฮอลล์มาร์ค แจ็งวัฒนะ จำนวน 130 ล้านบาท สำหรับโครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต เซนจ์ โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน ยังคงทยอยรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง รวมจำนวน 91.60 ล้านบาท

สำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือนแรกของปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม จำนวน 428.79 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลง จำนวน 406.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.66 แบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 415.07 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 400.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 49.13 เนื่องจากในรอบครึ่งปีแรกของปีก่อนบริษัทได้เริ่มทยอยรับรู้รายได้โครงการใหม่ที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต เซนจ์ซึ่งมียอดรับรู้รายได้ค่อนข้างสูงถึง 487 ล้านบาท จึงทำให้ผลต่างของรายได้ในรอบครึ่งปีแรกของ 2560 และ 2559 นั้นมีจำนวนแตกต่างกันค่อนข้างมาก

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับไตรมาส 2/2560 และ สำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือนแรกของปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 218.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และ 291.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

กำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 2/2560 และสำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือนแรกของปี 2560 คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 31 และ 30 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น เนื่องจากบริษัทสามารถทำกำไรจากยอดขายได้สูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงรักษาระดับกำไรขั้นต้น ถึงแม้ว่าในปัจจุบันจะมีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างสูง



ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับไตรมาส 2/2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมจำนวน 74.34 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 16.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.5 มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 19.38 โดยปัจจัยหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากค่าใช้จ่ายในการตลาดและประชาสัมพันธ์โครงการ และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง จำนวน 2.45 ล้านบาท ส่วนใหญ่ลดลงจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด

สำหรับรอบระยะเวลา 6 เดือนแรกของปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมจำนวน 130.57 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจำนวน 11.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.61 มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 12.22 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากค่าใช้จ่ายในการตลาดและประชาสัมพันธ์โครงการ สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงเพียงเล็กน้อย จำนวน 0.77 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน ณ 30 มิถุนายน 2560 และ 31 ธันวาคม 2559

งบแสดงฐานะทางการเงิน	30-มิ.ย.-60	31-ธ.ค.-59	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	3,879	3,171	708	22
หนี้สินรวม	2,935	2,195	740	34
ส่วนของผู้ถือหุ้น	945	976	(31)	(3)

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีจำนวน 3,879 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 708 ล้านบาท ปัจจัยหลักของการเพิ่มขึ้นเกิดจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 773 ล้านบาท ซึ่งในขณะนี้มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาทั้งหมด 5 โครงการ ในจำนวนนี้เป็นแนวราบอยู่ 2 โครงการ

หนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีจำนวน 2,935 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 740 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากบริษัทฯ ได้มีเงินการเบิกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 700 ล้านบาทและกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องอีกจำนวน 250 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้บริษัทได้ทยอยจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากตัวแลกเงินและเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวทดแทนเพื่อรักษาสภาพคล่องในการชำระหนี้

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มีนาคม 2560 มีจำนวน 945 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 31 ล้านบาท เนื่องมาจากในไตรมาส 2/2560 ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 22.50 ล้านบาท

จากเหตุผลดังกล่าวทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 30 มิถุนายน 2560 เท่ากับ 2.07 ต่อ 1 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับ 1.71 ต่อ 1 เท่า อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่ให้เกินกว่าที่สถาบันการเงินกำหนด



โครงการในอนาคต

สำหรับในปีนี้ บริษัทฯ ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างและจะแล้วเสร็จพร้อมรับรู้รายได้ในไตรมาส 3 และ ไตรมาส 4 จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ และโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ และโครงการแล้วเสร็จพร้อมโอนในปี 2561 อีก 4 โครงการ ซึ่งมี 1 โครงการที่เป็นการร่วมลงทุนและจัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทร่วมทุนใหม่ คือ บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-----ลงชื่อ-----

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ