

ที่ CHEWA 62-03/01

วันที่ 15 พฤษภาคม 2562

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 1 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ขอชี้แจง ผลการดำเนินงานสำหรับผลประกอบการสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม			
	ไตรมาส 1/2562	ไตรมาส 1/2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	332.82	562.38	(229.56)	(40.82)
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	4.66	5.08	(0.42)	(8.27)
รายได้อื่น	4.44	3.86	0.58	15.03
รวมรายได้	341.92	571.32	(229.40)	(40.15)
ต้นทุน				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	241.37	389.79	(148.42)	(38.08)
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	3.22	2.66	0.57	21.30
ค่าใช้จ่ายในการขาย	44.33	53.37	(9.05)	(16.95)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	38.08	43.79	(5.71)	(13.04)
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	327.00	489.61	(162.61)	(33.21)
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า และบริษัทร่วม ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้	14.92	81.71	(66.79)	(81.74)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1.92	(0.40)	2.32	580.00
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(0.43)	0.00	(0.43)	(100.00)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้	16.41	81.31	(64.90)	(79.82)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	8.52	8.84	(0.32)	(3.62)
กำไรก่อนค่าจ่ายภาษีเงินได้	7.89	72.47	(64.58)	(89.11)
ค่าจ่ายภาษีเงินได้	1.10	15.23	(14.13)	(92.78)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับงวด	6.79	57.24	(50.45)	(88.14)
อัตรากำไรขั้นต้น	27.52%	30.84%		
อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	27.48%	30.69%		
อัตรากำไรสุทธิ	1.99%	10.02%		



สำหรับปี 2562 บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่องรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (“IFRS 15”) มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งมาตรฐานดังกล่าวมีผลกระทบต่อวิธีปฏิบัติทางบัญชี เรื่องการรับรู้รายได้จากการขายและการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ทำให้รายได้จากการขายของสังหาริมทรัพย์ ลดลงและต้นทุนขายของสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นส่งผลกระทบต่อกำไรขั้นต้นปรับลดลง (รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2)

รายได้รวม

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม จำนวน 341.92 ล้านบาท ซึ่งมีรายได้หลักมาจากการขายของสังหาริมทรัพย์ จำนวน 332.82 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน รายได้รวมลดลง จำนวน 229.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 40.15 อันเนื่องมาจากยอดสินค้าคงเหลือรอโอนลดลงถ้าเทียบกับปีก่อนที่มียอดสินค้าคงเหลือรอโอนจากโครงการแนวสูงค่อนข้างมาก สำหรับไตรมาส 1/2562 บริษัทฯ ได้เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการแนวราบ คือ โครงการชีวาโฮมวงแหวน-ลำลูกกา ซึ่งเป็นโครงการทาวนโฮมโครงการแรกของบริษัท มีมูลค่าโครงการกว่า 700 ล้านบาท ได้เริ่มเปิดขายเมื่อสิ้นปี 2561 ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงทยอยรับรู้รายได้จากโครงการที่ผ่านมาอย่างต่อเนื่องส่วนใหญ่รายได้หลักยังมาจากโครงการแนวสูงโดยมาจากโครงการชีวาทักเพเซอร์เกษม 27

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้เริ่มเน้นพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้นและจะพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มศักยภาพในการรับรู้รายได้ให้สม่ำเสมอ ซึ่งก็จะส่งผลให้กำไรสุทธิเติบโตอย่างต่อเนื่องเช่นกัน

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนขายของสังหาริมทรัพย์ จำนวน 241.37 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายของสังหาริมทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 27.48 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนมีอัตราลดลงร้อยละ 3 สาเหตุส่วนหนึ่งมาจากผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (“IFRS 15”)

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร มีจำนวน 82.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.10 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 14.75 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.18 โดยการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญเกิดจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามยอดรายได้จากการขายของสังหาริมทรัพย์ แต่จะเพิ่มขึ้นในส่วน of ค่าใช้จ่ายในการตลาดและประชาสัมพันธ์โครงการซึ่งสอดคล้องกับจำนวนโครงการใหม่ที่กำลังจะเปิดเพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ จำนวน 6.79 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 1.99 ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 50.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 88.14 เป็นผลกระทบมาจากการลดลงของรายได้จากการขายของสังหาริมทรัพย์



ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 มี.ค.62	31 ธ.ค. 61	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	5,316.21	4,465.39	850.82	19.05
หนี้สินรวม	3,467.71	2,623.80	843.91	32.16
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,848.49	1,841.59	6.90	0.37

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 มีจำนวน 5,316.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 850.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.05 โดยการเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญมาจากที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,033.84 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นตามโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 มีจำนวน 3,467.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 843.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.16 โดยการเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญเกิดจากบริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ จำนวน 486 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 มีจำนวน 1,848.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 6.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.37 โดยเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จำนวน 6.79 ล้านบาท

จากเหตุผลดังกล่าวทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 1.88 ต่อ 1 เท่า

โครงการในอนาคต

ปัจจุบันบริษัทฯ ยังมีโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 13 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวสูง 5 โครงการและโครงการแนวราบ 8 โครงการ ซึ่งคาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จพร้อมรับผู้รายได้ในปี 2562 จำนวน 8 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาไฮมวงแหวน-ลำลูกกา, โครงการชีวาวัลย์ปืนเกล้า-สาทร, โครงการชีวาไฮมสุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ, โครงการฮอลล์มาร์ค จรัญฯ 13, โครงการชีวารมย์ นครอินทร์, โครงการทาวน์ไฮมย่าน ปทุมธานี และโครงการร่วมทุนภายใต้ บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด อีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาฮาร์ท สุขุมวิท 62/1 และ โครงการชีวาฮาร์ท สุขุมวิท 36

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
-----ลงชื่อ-----

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ