

รายงานผลการดำเนินงานปี 2559

บริษัท ซีวาทัย จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย ในปี 2559 มีกำไรสุทธิ จำนวน 63.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.25 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 20.14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.20 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้รวม

สำหรับปี 2559 บริษัท ซีวาทัย จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อยมีรายได้รวมทั้งสิ้น จำนวน 1,200.72 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 229.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16 แบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,158.13 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 243.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17 โดยมีสาเหตุจากปัญหาเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจากทิศทางการขายอสังหาริมทรัพย์เติบโตไปพร้อมกับเศรษฐกิจ ส่งผลให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบกับการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินเคร่งครัดมากขึ้นทำให้ส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคและส่งผลให้บริษัทมีอัตราจีเคค่อนข้างสูงสำหรับกลุ่มโครงการระดับล่างถึงระดับกลาง

รายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป มีจำนวน 16.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เนื่องจากในปี 2559 บริษัท มีผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้น

รายได้อื่น จำนวน 26.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 11.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 76 เกิดจากรายได้จากการยึดเงินค้ำมัดจำซึ่งได้รับผลกระทบมาจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2559 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 830.36 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 180.30 ล้านบาท ซึ่งลดลงตามรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 28.30 ปรับขึ้นมาจากปีก่อนร้อยละ 0.41 เนื่องจากบริษัทสามารถทำกำไรจากยอดขายได้สูงขึ้น บริษัทยังคงรักษาระดับกำไรขั้นต้น ถึงแม้ว่าในปัจจุบันจะมีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างสูง

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ในปี 2559 มีอัตราร้อยละ 35 ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 15 ตามยอดขายรายได้ค่าเช่าโรงงานที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2559 จำนวน 239.94 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 7.78 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.14 สาเหตุมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวนลดลงจากปีก่อน สำหรับในส่วนของการขายมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดลดลงตามรายได้จากการขาย และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากปี 2559 บริษัทมีโครงการที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต จึงต้องมีการเน้นการส่งเสริมการขายและการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มสูงขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2559 จำนวน 51.23 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 6.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.39 เนื่องจากบริษัทมีภาระเงินกู้ลดลงโดยมีการชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงินสำหรับโครงการที่สร้างเสร็จแล้วหมดทุกโครงการ ประกอบกับบริษัทสามารถบริหารอัตราดอกเบี้ยในการกู้ยืมได้ดีขึ้น

ฐานะทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 3,171 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 816 ล้านบาท ปัจจัยหลักของการเพิ่มขึ้นเกิดจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 683.55 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัท มีการขยายโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งในขณะนี้โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาทั้งหมด 4 โครงการ

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 2,195 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 527 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้น(ตัวแลกเงินระยะสั้น)เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 313 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 169 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน

จากเหตุผลดังกล่าวทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 2.25 ต่อ 1 เท่า ลดลงจากปีก่อน 0.18 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับ 1.87 ต่อ 1 เท่า ลดลงจากปีก่อน 0.15 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 976 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 289 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท มีกำไรสะสมจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น รวมทั้งมีการเพิ่มทุนจากการ IPO ในเดือนเมษายน 2559

โครงการในอนาคต

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวามย์รังสิต-ดอนเมือง เป็นโครงการบ้านจัดสรรโครงการแรกของบริษัทฯ ซึ่งจะสร้างแล้วเสร็จและสามารถรับรู้รายได้ในปี 2560 และโครงการชีวาทัยเพชรเกษม 27 เป็นประเภทอาคารสูง (High Rise) บริษัทฯ ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างอยู่อีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ และโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์หอโศก สำหรับ 2 โครงการนี้จะรับรู้รายได้และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2560