

ที่ CHEWA 63-05/01

วันที่ 14 พฤษภาคม 2563

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2563 เศรษฐกิจไทยกำลังเผชิญความท้าทายจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 หรือ โควิด-19 ส่งผลให้เศรษฐกิจเข้าสู่ภาวะถดถอย สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ ก็ได้ผลกระทบจากเศรษฐกิจถดถอยนี้เป็นอย่างมาก เนื่องจากลูกค้าหรือผู้บริโภคระมัดระวังและวางแผนทางการเงินมากยิ่งขึ้น ส่งผลให้บริษัทได้รับผลกระทบไปทิศทางเดียวกันกับอุตสาหกรรม จึงได้มุ่งเน้นการเร่งระบายสินค้าคงเหลือให้ได้มากที่สุด

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทเปิดโครงการทั้งหมด 1 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาโฮม กรุงเทพฯ-ปทุม มูลค่าโครงการ 903 ล้านบาท และบริษัทมีรายได้รวม จำนวน 333.19 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 2.55 ส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 25.86 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 480.80 สาเหตุอันเนื่องมาจากรายได้จากยอดโอนกรรมสิทธิ์ของคอนโดมิเนียมหดตัวลง ร้อยละ 45.96 ในขณะที่บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามสำหรับรายได้จากโครงการแนวราบมีการขยายตัว ร้อยละ 127.15 และรายได้จากการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 98.41 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับโครงการใหม่ในอนาคตที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในครึ่งปีหลังของปี 2563 รวมมูลค่าโครงการทั้งหมด 3,793 ล้านบาท ได้แก่ โครงการชีวาโฮม รังสิต-ปทุม มูลค่ารวม 1,093 ล้านบาท โครงการชีวาทรีเรสซิเดนซ์ ทองหล่อ มูลค่าโครงการ 1,000 ล้านบาท โครงการชีวาทรี เกษตร-นวมินทร์ มูลค่าโครงการ 1,700 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งวดสามเดือน			
	ไตรมาส 1/2563	ไตรมาส 1/2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	319.31	332.82	(13.51)	(4.06)
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ	9.24	4.66	4.58	98.41
รายได้อื่น	4.64	4.44	0.20	4.50
รวมรายได้	333.19	341.92	(8.73)	(2.55)
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	249.28	241.37	7.91	3.28
ต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ	3.25	3.22	0.03	0.84
ค่าใช้จ่ายในการขาย	50.33	44.33	6.00	13.55
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	47.12	38.08	9.04	23.75
รวมค่าใช้จ่าย	349.98	327.00	22.98	7.03
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(16.79)	14.92	(31.71)	(212.53)
และบริษัทร่วมค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้				
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.57	1.92	(1.35)	(70.31)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(3.24)	(0.43)	(2.81)	653.49
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้	(19.46)	16.41	(35.87)	(218.58)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(8.31)	(8.52)	0.21	(2.46)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(27.77)	7.89	(35.66)	(451.92)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1.91	(1.10)	3.01	(273.64)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับงวด	(25.86)	6.79	(32.65)	(480.80)
อัตรากำไรขั้นต้น	23.14%	27.52%		
อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	21.93%	27.48%		
อัตรากำไรสุทธิ	(7.76%)	1.99%		

รายได้จากผลการดำเนินงาน

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 319.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.83 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 13.51 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.06 โดยแบ่งเป็น

- รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 136.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.69 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 115.94 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 45.96 สำหรับไตรมาส 1/2563 บริษัทมีโครงการคอนโดใหม่ที่สร้างเสร็จและเริ่ม

โอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โครงการชีวathy ฮอลล์มาร์ค จรัญฯ13 ซึ่งเป็นรายได้หลัก จำนวน 68.01 ล้านบาท ส่วนที่เหลือเป็นการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการที่ผ่านมา

- รายได้จากโครงการแนวราบ จำนวน 182.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.31 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 102.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 127.15 สำหรับไตรมาส 1/2563 บริษัทมีโครงการใหม่ที่เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการแนวราบเพิ่มอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาลัย ปิ่นเกล้า-สาทร ซึ่งเป็นรายได้หลัก จำนวน 60 ล้านบาท และโครงการชีวโสม กรุงเทพ-ปทุม ทำให้บริษัทมีรายได้จากโครงการแนวราบขยายตัวเพิ่มขึ้น

2. รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ จำนวน 9.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.77 ของรายได้รวม บริษัทมีโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง จำนวน 10 โรงงาน มีผู้เช่าเต็มทุกโรงงานในไตรมาส 4/2562 ทำให้ไตรมาส 1/2563 บริษัทได้รับรายได้จากค่าเช่าโรงงานและค่าบริการเต็มอัตรา ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 4.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 98.41

3. รายได้อื่น

บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 4.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.39 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น ซึ่งไตรมาส 1/2563 บริษัทมีรายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 0.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.50

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับไตรมาส 1/2563 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 249.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.07 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 7.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.28 ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 5.55 อยู่ที่ร้อยละ 21.93 เนื่องจากมีการแข่งขันทางด้านราคาเพื่อเร่งระบายสินค้าคงเหลือ

สำหรับต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ เป็นต้นทุนค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าและห้องชุดเพื่อร้านค้าให้เช่า ซึ่งไตรมาส 1/ 2563 บริษัทมีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ จำนวน 3.25 ล้านบาท

จึงส่งผลให้ไตรมาส 1/2563 บริษัทมีกำไรขั้นต้น จำนวน 76.02 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 16.86 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 61.45 และมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 23.14 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 4.38

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับไตรมาส 1/2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 97.45 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 29.25 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 15.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.26 โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการทำการตลาดโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย เพื่อโฆษณา ประชาสัมพันธ์สำหรับโครงการในอนาคต ซึ่งยังไม่สามารถรับรู้รายได้ได้ในไตรมาสนี้ หากเทียบกับ ค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวม บริษัทมีอัตราค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (SG&A) เพิ่มขึ้นจาก งวดเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 24.10 เป็น ร้อยละ 29.25

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด (“CTHS”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 50 และ บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) บริษัทถือหุ้น สัดส่วนร้อยละ 70 ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 0.57 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนถือหุ้นสัดส่วน ร้อยละ 25 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงิน ลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 3.24 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนา 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ ฮาร์ท สุขุมวิท 62/1 มูลค่า โครงการ 160 ล้านบาท โดยได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1/2563 แล้ว และโครงการฮาร์ท สุขุมวิท 36 มูลค่าโครงการ 270 ล้านบาท ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ และสำหรับบริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ Otium Phuket มูลค่าโครงการ 4,408 ล้านบาท อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการเช่นกัน

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานไตรมาส 1/2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 25.86 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 32.65 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 480.80 และมีอัตรากำไร สุทธิ ร้อยละ -7.76

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน สำหรับ 31 มีนาคม 2563 เทียบกับ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย: ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31-มี.ค.-63	31-ธ.ค.-62	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	6,720.53	6,404.31	316.22	4.94
หนี้สินรวม	5,005.93	4,663.86	342.07	7.33
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,714.59	1,740.45	(25.86)	(1.49)

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,720.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 316.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.94 เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการ ซึ่งบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 12 โครงการ

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 5,005.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 342.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.33 โดยการเพิ่มขึ้นจากบริษัทได้ออกหุ้นกู้และกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวน 1,714.59 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 25.86 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.49 เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสะสมจากการดำเนินงานของไตรมาส 1/2563

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-----ลงชื่อ-----

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ