

CHEWA

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
CHEWATHAI PUBLIC COMPANY LIMITED

Head Office : 1168/80 อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิทดี ถนนพระรามสี่A แขวงทุ่งมหาเมฆ เขต สาทร กทม. 10120

Contact : 0-2679-8870-3 Website : www.chewathai.com

MD

บุญ ชุน เกียรติ
กรรมการผู้จัดการTel : 0-2679-8870
Mobile : -
boon@chewathai.com

CFO

สุนันตรา มหาประสิทธิ์ชัย
รองกรรมการผู้จัดการสายงานการเงินและบัญชีTel : 0-2679-8870
Mobile : -
Sunantra@chewathai.com

IRO

จิตรารณีย์ ยะแก้ว
นักลงทุนสัมพันธ์Tel : 0-2679-8870
Mobile : -
ir@chewathai.com

CG Report Score :

THSI List : -

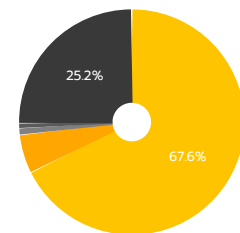
Stock Data (06/06/2019)

	YTD	2018	2017
Paid-up (MB)	1,275.03	1,275.03	750.00
Listed share (M)	1,275.03	1,275.03	750.00
Par (B)	1.00	1.00	1.00
Market Cap (MB)	1,045.52	1,377.03	1,005.00
Price (B./share)	0.82	1.08	1.23
EPS (B)	0.01	0.24	0.21

Statistics (06/06/2019)

	P/E	P/BV	Div.Yield
CHEWA (x)	4.88	0.57	10.37
PROPCON - mai (x)	28.92	1.25	2.85
PROPCON - SET (x)	15.62	1.65	3.72
mai (x)	44.70	1.70	2.90
SET (x)	17.81	1.80	3.10

Shareholder Structure (28/12/2018)



บริษัท ชีวาทัย จำกัด (67.6%)	บมจ.รัฐวิสาหกิจ (5.6%)
บายพิลสันต์ ศิริสุขสกุลชัย (0.9%)	บายรณรงค์ศักดิ์ โมตรพงษ์ (0.7%)
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นๆ (2.2%)	

Financial Ratios

	3M/2019	3M/2018	2018	2017
ROE (%)	14.22	23.15	17.95	14.91
ROA (%)	6.96	9.11	9.37	6.77
D/E (x)	1.88	2.20	1.42	2.29
GP Margin (%)	27.52	30.84	29.94	28.62
EBIT Margin (%)	4.77	14.23	14.19	11.30
NP Margin (%)	1.98	10.02	9.89	7.61

Company Background

บริษัทประกอบธุรกิจหลักเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่

- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย หลากหลายรูปแบบโดยมีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และชุดคอนโดมิเนียมทั้งอาคารสูง (High Rise) อาคารเตี้ย (Low Rise) ที่ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน
- ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories) ซึ่งเป็นการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มีคุณภาพและมีมาตรฐานระดับสากล สำหรับผู้ประกอบการทั้งอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลางที่มีความต้องการพื้นที่สำหรับการประกอบธุรกิจ รวมถึงการรองรับนักลงทุนหรือผู้ประกอบการต่างชาติที่จะเข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย ซึ่งบริษัทฯ ได้เลือกที่ตั้งในการดำเนินธุรกิจที่อยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้เช่าเป็นสำคัญ

Key Development of Company

- บริษัท ชีวาทัย จำกัด และ TEE Development Pte Ltd ก่อตั้งบริษัท ชีวาทัย จำกัด ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ถือหุ้นร้อยละ 51 และ 49 ตามลำดับ
- 24 เมษายน 2015 จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
- 5 เมษายน 2016 เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai)
- พฤษภาคม 2017 ตั้งบริษัทชีว ฮาร์ก จำกัด โดยร่วมทุนกับนายชิต ล้วนพิชญพงษ์ ร้อยละ 70
- กรกฎาคม 2017 บริษัทร่วมทุนบริษัทกมลลา ซิเนียร์ สฟวิง จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 25
- มกราคม 2018 TEE Development Pte Ltd ขายหุ้นให้บริษัทชีวาทัย จำกัด ร้อยละ 11.73 ของจำนวนทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
- พฤษภาคม 2018 บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนเดิม 750 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 2,307.69 ล้านบาท ทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,275.03 ล้านบาท
- กรกฎาคม 2018 TEE Development Pte Ltd ขายหุ้นทั้งหมดให้บริษัท ชีวาทัย จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 67.64 การบริหารงานคงเดิม
- พฤษภาคม 2019 บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นบริษัทย่อย เข้าซื้อกิจการจากบริษัท ไทยคอร์ป แคปิตอล จำกัด ร้อยละ 100 และได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด

Revenue Structure

	3M/2019	%	3M/2018	%	2018	%	2017	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	332.82	97.34	562.38	98.44	2,621.60	97.95	2,013.69	98.60
รายได้จากการให้เช่าโรงงานและคำปรึกษา	4.66	1.36	5.08	0.89	20.44	0.76	19.58	0.96
รายได้อื่น	4.44	1.30	3.86	0.68	34.30	1.28	9.15	0.45
รวมรายได้ทั้งสิ้น	341.92	100.00	571.32	100.00	2,676.34	100.00	2,042.42	100.00

1Q2562 บริษัทฯมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท ชีวาทัย ฮิว ซูน จำนวน ซึ่งเป็นบริษัทร่วมจำนวน 20 ล้านบาท

Business Plan

- 1 บริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งแนวราบ อาทิ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และแนวสูง คอนโดมิเนียม แบบอาคารสูง(High Rise) อาคารเตี้ย(Low Rise) โดยให้ความสำคัญกับการสรรหาที่ดินที่มีศักยภาพโดยมีการศึกษาสภาวะตลาดและความต้องการของผู้บริโภค เพื่อพัฒนาโครงการเป็นจำนวนมากและเน้นพัฒนาโครงการแนวสถานีขนส่งมวลชนและจุดเชื่อมต่อการคมนาคมที่สะดวก
- 2 บริษัทฯ รับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อจากผู้ประกอบการอื่น (Take over) เพื่อเพิ่มโอกาสในการทำกำไรและสร้างการรับรู้รายได้ที่ต่อเนื่องและรวดเร็ว รวมถึงช่วยลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการอีกด้วย
- 3 มีแผนเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการแนวราบโดยขยายพื้นที่ไปต่างจังหวัดตามหัวเมืองใหญ่และเพิ่มจำนวนโรงงานสำเร็จรูปให้ใช้ในนิคมอุตสาหกรรม โดยเน้นทำเลที่มีศักยภาพใกล้แหล่งชุมชนและแหล่งอุตสาหกรรม เพื่อการเติบโตของรายได้มั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว
- 4 มุ่งเน้นและมองหาโอกาสร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความชำนาญและประสบการณ์ที่หลากหลายโดยนำจุดเด่นของแต่ละบริษัทที่ร่วมลงทุนมาช่วยเพิ่มศักยภาพให้กับโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต
- 5 มีแผนในการปรับพอร์ตการลงทุนของโครงการให้เกิดรายได้ที่สมดุลโดยสร้างรายได้จากโครงการแนวสูงร้อยละ 55 โครงการจากแนวราบร้อยละ 40 และโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าร้อยละ 5 ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ มีการเติบโตที่มั่นคงและยั่งยืน

Investment Highlight

บริษัทฯ มุ่งเน้นที่จะเป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในใจผู้บริโภคด้วยการไม่หยุดยั้งที่จะสร้างสรรค์และส่งเสริมผลิตภัณฑ์ตลอดจนการบริการให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจของลูกค้าอีกทั้งยังปรารถนาที่จะเป็นหุ้นส่วนชีวิตกับลูกค้าตลอดจนคู่ค้าและผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ด้วยการส่งเสริมสินค้าที่มีคุณภาพสูง และการพัฒนา ปรับปรุงคุณภาพของสินค้าและบริการให้ตรงต่อความต้องการของลูกค้าในทุกๆระดับไม่ว่าจะเป็นทางด้านการออกแบบบ้าน อาคารพักอาศัย การใช้งานในที่อยู่อาศัย ฝีมือช่างต่างๆ และระยะเวลาในการส่งมอบให้ลูกค้าให้ตรงต่อเวลา โครงการของชิวาทัย

- ปี 2008 - เดอะสุรวงศ์ มูลค่าโครงการ 350 ลบ. และ ชิวาทัยราชปรารภ มูลค่าโครงการ 1,350 ลบ
- ปี 2010 - ชิวาทัยรามคำแหง มูลค่า 1,100 ลบ
- ปี 2012 - โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (1) มูลค่า 143 ลบ
- ปี 2013 - ชิวาทัยอินเตอร์เนชัน มูลค่า 1,050 ลบ
- ปี 2014 - โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (2) มูลค่า 210 ลบ, ฮอลล์มาร์คบางนา มูลค่า 1,200 ลบ และ ฮอลล์มาร์คแจ้งวัฒนะ มูลค่า 780 ลบ
- ปี 2015 - ชิวาทัยเรสซิเดนซ์ บางโพ มูลค่า 1,050 ลบ
- ปี 2016 - ชิวาทัยเรสซิเดนซ์ อโศก มูลค่า 1,700 ลบ, ชิวาทัยเพชรเกษม 27 มูลค่า 1,455 ลบ และ ชิวามย์รังสิต-ดอนเมือง มูลค่า 437 ลบ
- ปี 2017 - ชิวาวิลัยปิ่นเกล้า-สาทร มูลค่า 1,200 ลบ, ชิวาโฮมวงแหวน-ลำลูกกา มูลค่า 700 ลบ, กมลาซีเนียร์ ลีฟวิ่ง มูลค่า 3,500 ลบ และ ชิวาโฮมสุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ มูลค่า 890 ลบ
- ปี 2018 - ชิวาทัยเรสซิเดนซ์ ทองหล่อ มูลค่า 1,000 ลบ, ชิวาทัยเกษมตร-นวมินทร์ มูลค่า 1,700 ลบ, ฮอลล์มาร์ครัชโยธิน มูลค่า 430 ลบ, ฮาร์ก สุขุมวิท 62/1 มูลค่า 160 ลบ, ฮาร์ก สุขุมวิท 36 มูลค่า 270 ลบ, ชิวาทัยปิ่นเกล้า มูลค่า 1,587 ลบ และชิวามย์นครินทร์ มูลค่า 1,593 ลบ
- ปี 2019 - ฮอลล์มาร์คลาดพร้าว-โชคชัย 4 มูลค่า 2,011 ลบ, ชิวาโฮมกรุงเทพ-ปทุมธานี มูลค่า 903 ลบ, ชิวาโฮมรังสิต-ปทุมธานี มูลค่า 1,093 ลบ, ชิวา พีช โฮม มูลค่า 765 ลบ

Risk Factor

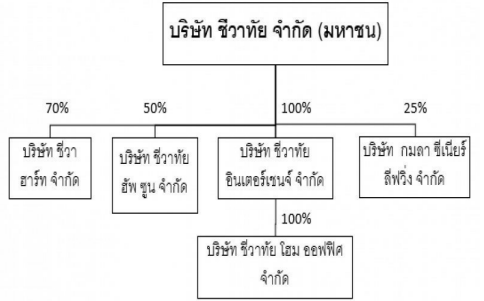
- 1 ความเสี่ยงจากสินค้าล้นตลาดในบางทำเลทำให้บริษัทต้องเพิ่มความระมัดระวังในการคัดเลือกที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นที่พักอาศัย
- 2 ความเสี่ยงจากหนี้สินครัวเรือนและหนี้สินส่วนบุคคลเพิ่มขึ้นทำให้ผู้บริโภคที่มีความสนใจจะซื้อที่อยู่อาศัยอาจไม่สามารถกู้เงินกับสถาบันการเงินได้
- 3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่มีนโยบายถือครองที่ดินเปล่าหรือซื้อที่ดินมาเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนา มีความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินได้ในราคาที่เหมาะสม บริษัทฯ จึงมีการวางแผนในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการให้เพียงพอต่อระยะเวลาในการพัฒนาแต่ละโครงการ
- 4 ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงในการดำเนินโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาไม่แล้วเสร็จตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีการศึกษาและวางแผนงานทุกระบบอย่างรอบคอบรวมถึงมีการจ้างมืออาชีพเข้ามาดูแลในส่วนงานที่สำคัญเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จและสามารถส่งมอบได้ทันตามแผนที่วางไว้
- 5 ความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูปไม่มีผู้เช่าโรงงานตามเป้าหมายที่วางไว้ทำให้บริษัทฯ ต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น อย่างไรก็ตามการก้าวเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน(AEC)และสภาวะเศรษฐกิจของประเทศมีแนวโน้มที่ดีขึ้นส่งผลให้เกิดการขยายฐานการผลิตและการลงทุนในประเทศมากขึ้น จึงถือว่าเป็นโอกาสที่บริษัทฯ จะเพิ่มจำนวนลูกค้าได้มากขึ้น

Capital Structure

(Unit : MB)

	3M/2019	3M/2018	2018	2017
Current Liabilities	1,116.08	2,005.74	630.36	2,041.36
Non-Current Liabilities	2,351.63	563.87	1,993.44	495.76
Shareholders' Equity	1,848.49	1,166.51	1,841.59	1,109.27

Company Structure



Company Image



Disclaimer : เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทเดอะเชียว โดยวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทต่อผู้ลงทุนเพื่อใช้ในการตัดสินใจลงทุนประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้ชวนหรือจูงใจให้ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ซึ่งผู้ลงทุนควรใช้ดุลยพินิจในการนำข้อมูลมาใช้ในการตัดสินใจลงทุนอย่างรอบคอบ โดยบริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากการนำข้อมูลเหล่านี้ไปใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน หากผู้ลงทุนมีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลของบริษัท สามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่รายงาน 56-1 รายงานประจำปี หรือสารสนเทศที่บริษัทได้แจ้งผ่านสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการแก้ไขเพิ่มเติมเปลี่ยนแปลงข้อมูลในเอกสารฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้า รวมทั้งห้ามมิให้ผู้ใดนำเอกสารหรือข้อมูลในเอกสารดังกล่าวไปทำซ้ำ ดัดแปลง หรือเผยแพร่ต่อสาธารณชนในทันทีทั้งหมดหรือบางส่วนโดยไม่ได้รับอนุญาตจากบริษัท