

ที่ CHEWA 64-11/01

วันที่ 12 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทมีรายได้รวม จำนวน 416.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 58.91 ส่งผลให้บริษัทมีผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 4.69 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อนขาดทุน จากการดำเนินงาน 32.49 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทมีรายได้จากยอดโอนกรรมสิทธิ์ของคอนโดมิเนียมขายตัว ร้อยละ 258.19 ในขณะที่รายได้จากโครงการแนวราบลดลง ร้อยละ 18.74 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

บริษัทมียอดขายรอรับรายได้ (Backlog) ณ 30 กันยายน 2564 ทั้งหมดจำนวน 1,759 ล้านบาท และคาดว่าจะทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 จำนวน 437.70 ล้านบาท ส่วนที่เหลือ 1,321.30 ล้านบาทเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3 ปี 2565

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2564

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับงวดสามเดือน				สำหรับงวดเก้าเดือน			
	ไตรมาส 3/64	ไตรมาส 3/63	เปลี่ยนแปลง	%	ไตรมาส 3/64	ไตรมาส 3/63	เปลี่ยนแปลง	%
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	416.64	262.19	154.45	58.91	1,564.32	897.42	666.90	74.31
รายได้อื่น	13.66	3.85	9.81	254.75	36.74	14.40	22.34	155.14
รวมรายได้	430.30	266.04	164.26	61.74	1,601.06	911.82	689.24	75.59
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	305.17	200.65	104.52	52.09	1,159.30	698.99	460.31	65.85
ค่าใช้จ่ายในการขาย	46.06	40.14	5.92	14.75	155.31	126.79	28.52	22.49
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46.56	45.01	1.55	3.44	144.21	136.01	8.20	6.03
รวมค่าใช้จ่าย	397.79	285.80	111.99	39.18	1,458.82	961.79	497.03	51.68
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมค้า	32.51	(19.76)	52.27	264.54	142.24	(49.97)	192.21	384.65
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้								
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1.92)	(1.42)	(0.50)	(35.21)	(6.01)	(6.76)	0.75	11.09
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(0.98)	(1.01)	0.03	2.97	(3.04)	(2.12)	(0.92)	(43.40)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	29.61	(22.19)	51.80	233.45	133.19	(58.85)	192.04	326.32
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	23.00	24.50	(1.50)	(6.12)	62.83	37.56	25.27	67.28
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	6.61	(46.69)	53.30	114.16	70.36	(96.41)	166.77	172.98
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1.92)	14.20	(16.12)	(113.52)	(15.89)	19.69	(35.58)	(180.70)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงาน	4.69	(32.49)	37.18	114.44	54.47	(76.72)	131.19	171.00
กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	206.76	(206.76)	(100.00)	-	213.80	(213.80)	(100.00)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับงวด	4.69	174.27	(169.58)	(97.31)	54.47	137.08	(82.61)	(60.26)
อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	26.76%	23.47%			25.89%	22.11%		
อัตรากำไรสุทธิ	1.09%	(12.21%)			3.40%	(8.41%)		

รายได้จากผลการดำเนินงาน

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 416.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.83 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 154.45 ล้านบาท หรือเพิ่มร้อยละ 58.91 โดยแบ่งเป็น

- รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 263.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.21 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 189.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 258.19 เนื่องจากในไตรมาส 1/2564 บริษัทมีโครงการคอนโดใหม่ที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ คือ โครงการชีวาทัย สดถ์มาร์ค ลาดพร้าว-โชคชัย 4 ซึ่งเป็นรายได้หลัก จำนวน 122.17 ล้านบาท นอกจากนี้มีส่วนที่เหลือที่ทยอยรับรู้รายได้จากโครงการที่ผ่านมาอีกทั้งหมด 4 โครงการ โดยในไตรมาส 3/2564 โครงการชีวาทัยเกษตร-นวมินทร์รับรู้รายได้จำนวน 92.52 ล้านบาท
- รายได้จากโครงการแนวราบ จำนวน 153.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.79 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 35.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.74 บริษัทไม่มีโครงการเปิดตัวใหม่ในไตรมาส 3/2564

หมายเหตุ: เนื่องจากในช่วงไตรมาส 3/2563 บริษัทได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า 10 โรงงาน) จึงทำให้ในปี 2564 ไม่มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ

2. รายได้อื่น

บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 13.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.17 ของรายได้รวม ในไตรมาส 3/2564 บริษัทมีรายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 9.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 254.75

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับไตรมาส 3/2564 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 305.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.24 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 104.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.09 ซึ่งสอดคล้องกับยอดรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น และอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ อยู่ที่ร้อยละ 26.76 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 3.28 จะเห็นว่าบริษัทมีการบริหารจัดการต้นทุนและราคาขายได้ดียิ่งขึ้น โดยบริษัทมีกำไรขั้นต้น จำนวน 111.48 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับไตรมาส 3/2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 92.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.23 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 7.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.19 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องตามยอดรับรู้รายได้ หากเทียบกับอัตราค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (SG&A) จากงวดเดียวกันของปีก่อน ลดลงจากร้อยละ 32.48 เป็นร้อยละ 22.23

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด (“CTHS”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 50 และ บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในไตรมาสที่ 3 จำนวน 1.92 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท กมลลา ซิเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนถือหุ้นสัดส่วน ร้อยละ 25 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมในไตรมาสที่ 3 จำนวน 0.98 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนา 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ ฮาร์ท สุขุมวิท 62/1 มูลค่าโครงการ 160 ล้านบาท และโครงการฮาร์ท สุขุมวิท 36 มูลค่าโครงการ 270 ล้านบาท และสำหรับบริษัท กมลลา ซิเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ Otium Phuket มูลค่าโครงการ 4,408 ล้านบาท อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานไตรมาส 3/2564 บริษัทและบริษัทย่อย มีผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 4.69 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 37.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 114.44 และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 1.09

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน สำหรับ 30 กันยายน 2564 เทียบกับ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะทางการเงิน	30 ก.ย. 64	31 ธ.ค. 63	เปลี่ยนแปลง	%
สินทรัพย์รวม	6,421.95	6,683.01	(261.06)	(3.91)
หนี้สินรวม	4,533.25	4,822.12	(288.87)	(5.99)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,888.70	1,860.89	27.81	1.49

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,421.95 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 261.06 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.91 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดลงของสินค้าคงเหลือที่บริษัทฯ เนื่องจากบริษัทมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,533.25 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 288.87 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.99 ส่วนใหญ่เป็นการลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เนื่องจากมียอดโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีจำนวน 1,888.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 27.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.49 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิจากดำเนินงานในช่วงไตรมาส 1, 2 และ 3 ของปี 2564 สุทธิจากการจ่ายเงินปันผล จำนวน 26.65 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ