

ที่ CHEWA 65-02/02

วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยประจำปี 2564 ถือเป็นช่วงเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องที่ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่เติบโตเท่าที่ควร โดยเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด19 ที่ทำให้ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศทุกภาคส่วนหยุดชะงัก บริษัทได้มีการปรับแผนธุรกิจให้สอดคล้องกับสถานการณ์ไม่ว่าจะเป็นแผนการตลาดต่างๆ เพื่อกระตุ้นยอดขาย เพื่อเร่งระบายสินค้าคงเหลือให้ได้มากที่สุด โดยเพิ่มช่องทางการขายทางออนไลน์อีกด้วย และบริษัทยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการต้นทุน ค่าใช้จ่ายให้มีความคุ้มค่าและให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด

บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการใหม่ que เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ ในปี 2564 เป็นโครงการคอนโดมิเนียม คือ โครงการ ชิวทัย สออลด์มาร์ค ลาดพร้าว - โชคชัย 4 เฟส 1 โดยมีมูลค่าโครงการรวม 1,100 ล้านบาท

สำหรับปีการดำเนินงานในปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลประกอบการรายได้รวม จำนวน 2,136.67 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 493.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.02 หากเทียบรายได้จากการขายอสังหาฯ จากปีก่อนจะเห็นว่า ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.95 ส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 70.13 ล้านบาท ซึ่งปีก่อนบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงาน อยู่ที่ 93.37 ล้านบาท คิดเป็นกำไรเพิ่มขึ้น 163.50 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 3.28

ตารางเปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับปี			
	2564	2563	เปลี่ยนแปลง	%
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,091.89	1,622.25	469.64	28.95
รายได้อื่น	44.78	21.07	23.71	112.53
รวมรายได้	2,136.67	1,643.32	493.35	30.02
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,543.04	1,285.16	257.88	20.07
ค่าใช้จ่ายในการขาย	211.00	191.59	19.41	10.13
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	202.84	202.07	0.77	0.38
รวมค่าใช้จ่าย	1,956.88	1,678.82	278.06	16.56
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า และบริษัทร่วมค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้	179.79	(35.50)	215.29	606.45
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(4.08)	(4.04)	0.04	0.99
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(6.13)	(7.85)	1.72	21.91
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	169.58	(47.39)	217.05	458.01
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(78.26)	(67.66)	(10.60)	15.67
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	91.32	(115.05)	206.45	179.44
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(21.19)	21.68	(42.87)	(197.74)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงาน	70.13	(93.37)	163.50	175.11
กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	213.80	(213.80)	(100.00)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับงวด	70.13	120.43	(50.30)	(41.77)

รายได้จากผลการดำเนินงาน

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,091.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.90 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 469.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.95 โดยแบ่งเป็น

- รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 1,370.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 537.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.03 ซึ่งสำหรับปี 2564 นี้บริษัทรับรู้รายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค โชนกชัยสี่ เฟส 1 โดยรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2564

- รายได้จากโครงการแนวราบ จำนวน 721 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงจากปีก่อน จำนวน 102.56 ล้านบาท หรือลดลงขึ้นร้อยละ 12.45 สำหรับปี 2564 และบริษัทไม่มีโครงการใหม่ในแนวราบที่รับรู้รายได้ ในปีนี้

2. รายได้อื่น

บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 44.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.09 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น ซึ่งสำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 23.71 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 112.53

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2564 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,543.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 257.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.07 และอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ร้อยละ 20.78 เป็นร้อยละ 26.24

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 413.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 20.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.51 เมื่อเทียบกับปีก่อน บริษัทมีอัตรากำไรใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (SG&A) ลดลงจากปีก่อน จากร้อยละ 23.96 เป็น ร้อยละ 19.37

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการลงทุนในบริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด (“CTHS”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 50 และ บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 4.08 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการลงทุนในบริษัท กมลลา ซิเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนถือหุ้นสัดส่วน ร้อยละ 25 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 6.13 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน)สุทธิ

จากผลการดำเนินงานประจำปี 2564 บริษัทมีการบันทึกกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดจำนวน 70.13 ล้านบาท โดยมีกำไรเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 163.50 ล้านบาท หรือกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 175.11 และมีอัตรากำไรสุทธิในปีคิดเป็นร้อยละ 3.28 ลดลงจากปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 41.77 เนื่องจากปี 2563 มีการขายโรงงาน จำนวน 213.80 ล้านบาท จึงทำให้มีกำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับงวด 120.43 ล้านบาท

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน สำหรับ 31 ธันวาคม 2564 เทียบกับ 2563

หน่วย: ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 63	เปลี่ยนแปลง	%
สินทรัพย์รวม	6,760.27	6,683.01	77.26	1.16
หนี้สินรวม	4,855.90	4,822.12	33.78	0.70
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,904.37	1,860.89	43.48	2.34

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,760.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 77.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.16 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญสำหรับปี 2564 ดังนี้

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,855.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 33.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.70 โดยการเพิ่มขึ้นจากบริษัทกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 1,904.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 43.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.34 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิ ประจำปี 2564

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ