ที่ CHEWA 65-05/01

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 256

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยประจำไตรมาส 1'2565 ถือว่าเป็นช่วงเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่อง ที่ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่เติบโตเท่าที่ควร โดยเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด19 ที่ทำให้ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศทุกภาคส่วนหยุดชะงัก บริษัทได้มีการปรับแผนธุรกิจให้สอดคล้องกับสถานการณ์ ไม่ว่าจะเป็นแผนการตลาดต่างๆ เพื่อกระตุ้นยอดขาย เพื่อเร่งระบายสินค้าคงเหลือให้ได้มากที่สุด โดยเพิ่มช่องทางการขายทางออนไลน์อีกด้วย และบริษัทยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการต้นทุน ค่าใช้จ่ายให้มีความคุ้มค่าและให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด

สำหรับไตรมาสการดำเนินงานในไตรมาส 1'2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลประกอบการรายได้รวมจำนวน 298.67 ล้านบาท โดยลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน 318.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 51.61 หากเทียบรายได้จากการขายอสังหาฯ จากปีก่อนจะเห็นว่า ไตรมาส 1'2565 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของคอนโดมีเนียมลดลงร้อยละ 60.12 ส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเบ็ดเสร็จ จำนวน 0.08 ล้านบาท ซึ่งไตรมาสก่อนบริษัทมีกำไรสุทธิเบ็ดเสร็จ อยู่ที่ 30.11 ล้านบาท คิดเป็นกำไรลดลง 30.03 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 0.03

ตารางเปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 256

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับปี Q1'2565	Q1'2564	เปลี่ยนแปลง	%
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	298.67	617.25	(318.58)	(51.61)
รายได้อื่น	8.04	9.00	(0.96)	(10.67)
รวมรายได้	**306.71**	**626.25**	**(319.54)**	**(51.02)**
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	208.01	459.42	(251.41)	(54.72)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	46.88	50.82	(3.94)	(7.76)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	43.98	57.18	(13.20)	(23.09)
รวมค่าใช้จ่าย	**298.87**	**567.43**	**(268.56)**	**(47.33)**
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้	**7.84**	**58.82**	**(50.98)**	**(86.67)**
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1.41)	(1.91)	(0.50)	(26.14)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(0.97)	(1.00)	(1.97)	(197.39)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**5.46**	**55.91**	**(50.45)**	**(90.24)**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(9.75)	(17.55)	(27.31)	(155.58)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**(4.30)**	**38.36**	**(42.66)**	**(111.20)**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.28	(8.25)	8.54	103.44
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงาน	**(4.01)**	**30.11**	**(34.12)**	(113.33)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	**4.09**	-	4.09	100.00
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จสุทธิสำหรับงวด	**0.08**	**30.11**	**(30.03)**	(99.73)
อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	**30.36%**	**25.57%**		
อัตรากำไรสุทธิ	**0.03%**	**4.81%**		

รายได้จากผลการดำเนินงาน

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 1'2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 298.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.38 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 318.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 51.61 โดยแบ่งเป็น

- <u>รายได้จากโครงการคอนโดมีเนียม</u> จำนวน 191.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งหมด ซึ่งลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 289.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 60.12 และบริษัทไม่มีโครงการใหม่ในแนวสูงที่รับรู้รายได้ ในไตรมาสนี้

- รายได้จากโครงการแนวราบ จำนวน 106.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 29.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.57 สำหรับไตรมาส 1'2565 บริษัทไม่มีโครงการใหม่ในแนวราบที่รับรู้รายได้ ในไตรมาสนี้

2. รายได้อื่น

บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 8.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.62 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น ซึ่งสำหรับไตรมาส 1'2565 บริษัทมีรายได้อื่นๆ ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน 0.96 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10.67

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับไตรมาส 1'2565 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 208.01 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อน จำนวน 251.41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 54.72 และอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 25.57 เป็นร้อยละ 30.36

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับไตรมาส 1'2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 90.86 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 17.14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.85 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน บริษัทมีอัตราค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (SG&A) เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากร้อยละ 17.25 เป็น ร้อยละ 29.62

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการลงทุนในบริษัท ชีวาทัย ฮัพ ซูน จำกัด ("CTHS") บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 50 และ บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด ("CWH") บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 1.41 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัท กมลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนถือหุ้นสัดส่วน ร้อยละ 25 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 0.97 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน)สุทธิ

จากผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1'256 บริษัทมีการบันทึกกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดจำนวน 0.08 ล้านบาท โดยมีกำไรลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนก่อน 30.03 ล้านบาท หรือกำไรจากการดำเนินงานลดลงในอัตราร้อยละ 99.73 และมีอัตรากำไรสุทธิในไตรมาสคิดเป็นร้อยละ 0.03 โดยลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย: ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 มี.ค 65	31 ธ.ค. 64	เปลี่ยนแปลง	%
สินทรัพย์รวม	6,570.21	6,760.27	(190.06)	(2.81)
หนี้สินรวม	4,665.76	4,855.90	(190.14)	(3.92)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,904.45	1,904.37	0.08	0.00

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,570.21 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 190 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.81 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอันเนื่องจาก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 481ล้านบาท เนื่องจากชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในงวดและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน แต่มีส่วนที่เพิ่มขึ้น อาทิ ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อน จำนวน 170 ล้านบาท จากการเร่งงานก่อสร้างโครงการ ชีวาทัย ปิ่นเกล้า เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น 66 ล้านบาท และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 55 ล้านบาท ส่งผลทำให้ สินทรัพย์รวมลดลง 190 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,665.76 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 190.14 ล้านบาท หรือลดงร้อยละ 3.92 โดยการลดลงจากบริษัทคืนกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ที่นำใช้เป็นเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีจำนวน 1,904.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 0.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.004 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิ ประจำไตรมาส 1’2565

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

……ลงชื่อ.....

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ