ที่ CHEWA 65-08/03

วันที่ 10 สิงหาคม 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 งวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นจากวิกฤตการแพร่ระบาดของโรค โควิด-19 สำหรับช่วง 2 ปีที่ผ่านมาแต่ยังคงเผชิญกับผลกระทบจากทั้งราคาน้ำมันและการอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งมีผลต่ออัตราค่าครองชีพ ต้นทุนของสินค้าและวัสดุก่อสร้างที่ปรับราคาสูงขึ้น ปัจจัยทั้งหมดนี้ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ภาครัฐและเอกชนต่างก็ร่วมมือกันช่วยออกมาตรการกระตุ้นเพื่อให้เอื้อต่อการซื้อ-ขายมากขึ้น อาทิ การลดค่าโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองทั้งบ้านใหม่และบ้านมือสอง รวมถึงการผ่อนคลายมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ชั่วคราวของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) นับเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยให้ผู้บริโภคตัดสินใจได้ง่ายขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีการปรับแผนธุรกิจให้สอดคล้องกับสถานการณ์ ไม่ว่าจะเป็นแผนการตลาดต่างๆ เพื่อกระตุ้นยอดขาย เพื่อเร่งระบายสินค้าคงเหลือให้ได้มากที่สุด โดยเพิ่มช่องทางการขายทางออนไลน์อีกด้วย และบริษัทยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการต้นทุน ค่าใช้จ่ายให้มีความคุ้มค่าและให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด ด้วย เพื่อให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างมั่นคง

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 2/2565 บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายได้รวม 1,195.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 25.20 ล้านบาท เป็นร้อยละ 2.15 และสำหรับรายได้รวมงวดสามเดือนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 889.25 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 344.73 ล้านบาท เป็นร้อยละ 63.31 โดยส่วนใหญ่มาจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการแนวสูง จำนวน 12 โครงการ เป็นจำนวน 577.76 ล้านบาท เป็นสัดส่วนร้อยละ 64.97 ของรายได้รวม และโครงการแนวราบ จำนวน 7 โครงการ เป็นจำนวน 302.40 ล้านบาท เป็นสัดส่วนร้อยละ 34.01 ของรายได้รวม และรายได้อื่น 9.09 ล้านบาท เป็นสัดส่วนร้อยละ 1.02 ของรายได้รวม ส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเบ็ดเสร็จสำหรับงวดหกเดือน จำนวน 100.43 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเทียบกับปีก่อนในช่วงเวลาไตรมาสเดียวกัน บริษัทมีกำไรสุทธิเบ็ดเสร็จ อยู่ที่ 49.76 ล้านบาท คิดเป็นกำไรเพิ่มขึ้น 50.67 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.83 ทั้งนี้จากการยอดขายและยอดรับรู้รายได้ในไตรมาส 2/2565 ยังคงมีผลการดำเนินงานได้เป็นไปตามเป้าหมายจากประมาณการยอดขายและยอดรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งปีประมาณ 2,800 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งสิ้น 1,178.84 ล้านบาท ถือเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.10 ของรายได้ที่ประมาณการไว้ ซึ่งแบ่งเป็นโครงการแนวสูง 769.73 ล้านบาท ถือเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.49 และสำหรับโครงการแนวราบมีรายได้ 409.10 ล้านบาท ถือร้อยละ 14.61 ของรายได้ที่ประมาณการไว้ ซึ่งในช่วงครึ่งปีหลังนี้ บริษัทฯมีโครงการที่รอรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อีก 1 โครงการ ซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

ตารางเปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และ 2564

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับงวดสามเดือน				สำหรับงวดหกเดือน			
	ไตรมาส 2/2565	ไตรมาส 2/2564	เปลี่ยนแปลง	%	2565 สะสม 6 เดือน	2564 สะสม 6 เดือน	เปลี่ยนแปลง	%
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	880.16	530.43	349.73	65.93	1,178.84	1,147.68	31.16	2.72
รายได้อื่น	9.09	14.09	(5.00)	(35.49)	17.12	23.08	(5.96)	(25.82)
รวมรายได้	**889.25**	**544.52**	**344.73**	**63.31**	**1,195.96**	**1,170.76**	**25.20**	**2.15**
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	635.08	394.71	240.37	60.90	843.09	854.13	(11.04)	(1.29)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	75.41	58.43	16.98	29.06	122.29	109.25	13.04	11.94
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	43.20	40.47	2.73	6.75	87.18	97.66	(10.48)	(10.73)
รวมค่าใช้จ่าย	**753.69**	**493.61**	**260.08**	**52.69**	**1,052.56**	**1,061.04**	**(8.48)**	**(0.80)**
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้	**135.56**	**50.91**	**84.65**	**166.27**	**143.40**	**109.72**	**33.68**	**30.70**
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	4.69	(2.18)	6.87	315.14	3.28	(4.10)	7.38	180.00
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(0.08)	(1.07)	0.99	92.52	(1.05)	(2.06)	1.01	49.03
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	**140.17**	**47.66**	**92.51**	**194.10**	**145.63**	**103.56**	**42.07**	**40.62**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(11.94)	(22.28)	10.34	(46.41)	(21.69)	(39.83)	18.14	(45.54)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**128.23**	**25.38**	**102.85**	**405.24**	**123.94**	**63.73**	**60.21**	**94.48**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(27.88)	(5.72)	(22.16)	387.41	(27.60)	(13.97)	(13.63)	97.57
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงาน	**100.35**	**19.66**	**80.69**	**410.43**	**96.34**	**49.76**	**46.58**	**93.61**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-		4.09	-	4.09	100.00
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จสุทธิสำหรับงวด	**100.35**	**19.66**	**80.69**	**410.43**	**100.43**	**49.76**	**50.67**	**101.83**

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	27.84%	25.59%	28.48%	25.58%
อัตรากำไรสุทธิ	11.28%	3.61%	8.40%	4.25%

รายได้จากผลการดำเนินงาน

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 2/2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 880.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.98 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 349.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.93 โดยแบ่งเป็น

- <u>รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม</u> จำนวน 577.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.64 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 238.34 ล้านบาท หรือร้อยละ 70.22 อันเนื่องมาจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการชีวาทัย ปิ่นเกล้า ในไตรมาส 2/2565 นี้

- <u>รายได้จากโครงการแนวราบ</u> จำนวน 302.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.36 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 111.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.32 และสำหรับไตรมาส 2/2565 บริษัทไม่มีโครงการใหม่ในแนวราบที่รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้

2. รายได้อื่น

บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 17.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.43 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น ซึ่งสำหรับไตรมาส 2/2565 บริษัทมีรายได้อื่นๆ สำหรับงวดหกเดือน ลดลง 5.96 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 25.82 และสำหรับงวดสามเดือนลดลง 5.00 ล้านบาท ในสัดส่วนร้อยละ 35.49 เมื่อเทียบกับงวดสามเดือนในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับไตรมาส 2/2565 สำหรับงวดหกเดือนบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 843.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.49 ของรายได้รวม โดยลดลง 11.04 ล้านบาท คิดเป็นลดลงอัตราร้อยละ 1.29 และสำหรับงวดสามเดือน จำนวน 635.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.42 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 240.37 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 60.90 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

สำหรับกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดหกเดือน 335.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 42.20 ล้านบาท โดยสำหรับงวดสามเดือนในไตรมาส 2/2565 จำนวน 245.08 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 109.36 ล้านบาทจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดหกเดือนและสามเดือน คิดเป็นอัตราร้อยละ 28.48 และ 27.84 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีอัตราค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (SG&A) สำหรับไตรมาส 2/2565 จำนวน 209.47 ล้านบาท สำหรับงวดหกเดือน เพิ่มขึ้น จำนวน 2.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.20 และสำหรับงวดสามเดือน เพิ่มขึ้น จำนวน 19.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.81 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการลงทุนในบริษัท ชีวาทัย ฮัพ ซูน จำกัด (“CTHS”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 50 และ บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสุทธิ จำนวน 4.69 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัท กมลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนถือหุ้นสัดส่วน ร้อยละ 25 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 0.08 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2/2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีการผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนจำนวน 100.35 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนจำนวน 80.69 ล้านบาท หรือในอัตราร้อยละ 410.35 และมีกำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือนจำนวน 100.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 50.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 101.83

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 เทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย: ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	30 มิ.ย. 65	31 ธ.ค. 64	เปลี่ยนแปลง	%
สินทรัพย์รวม	6,423.00	6,760.27	(337.27)	(4.99)
หนี้สินรวม	4,451.22	4,855.90	(404.68)	(8.33)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,971.78	1,904.37	67.41	3.54

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,423.00 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 337.27 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.99 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอันเนื่องมาจาก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 352.25 ล้านบาท เนื่องจากชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในงวดและจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน แต่มีส่วนที่เพิ่มขึ้น และต้นทุนการพัฒนาโครงการและสินทรัพย์อื่นๆ ประมาณ 15 ล้านบาท ส่งผลทำให้ สินทรัพย์รวมลดลง 337.27 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,451.22 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 404.68 ล้านบาท หรือลดงร้อยละ 8.33 โดยลดลงเนื่องจากบริษัทคืนกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดภายในปี

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ตามงบการเงิน ณ 30 มิถุนายน 2565 อัตรา 2.26 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2564 อัตรา 2.55 เท่า บริษัทยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งยังคงมีสัดส่วนตามเงื่อนไขเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีจำนวน 1,971.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 67.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.54 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของไตรมาส 2/2565

เรื่องอื่นๆ

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับไตรมาส 2/2565

ผู้สอบบัญชีแสดงความคิดเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องเกี่ยวกับสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ยังคงมีอยู่ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ รวมถึงกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวเนื่องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท มีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าว และได้ปรับแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ การบริหารจัดการกระแสเงินสดและเตรียมแผนการจัดหาแหล่งเงินกู้ยืมที่เพียงพอ รวมทั้งประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและจะพิจารณาบันทึกผลกระทบดังกล่าว ผู้สอบบัญชีจึงให้ข้อสรุปอย่างไม่มีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ