

ที่ CHEWA 66-02/01

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย สำหรับไตรมาส 4 ปี 2565 มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจาก 3 ปัจจัยหลัก คือ สัญญาของเศรษฐกิจไทยเริ่มฟื้นตัวและการกลับมาของกำลังซื้อต่างชาติจากสถานการณ์การเดินทางระหว่างประเทศเริ่มเข้าสู่ภาวะปกติโดยเฉพาะจากชาวจีน ประกอบกับ ภาครัฐขยายมาตรการกระตุ้นกำลังซื้อภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งมาตรการผ่อนปรนเกณฑ์ การควบคุมสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย (Loan-to-Value: LTV) และมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอน-จำนองออกไปอีก 1 ปี จากเดิมที่จะสิ้นสุดลงปลายเดือน ธ.ค. 2565 นี้ แต่อย่างไรก็ตามยังคงมีปัจจัยด้านการขึ้นอัตราดอกเบี้ย และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้นยังต้องจับตาอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้าง และราคาที่ดินทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ทั้ง 2 ปัจจัยนี้ อาจส่งกระทบโดยตรงต่อราคาขาย การตัดสินใจและกำลังซื้อของผู้บริโภค

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เพิ่มความเข้มข้นในการทำการตลาดออนไลน์ในทุกแพลตฟอร์มเพื่อตอบสนองต่อวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปของคณรุ่นใหม่ เพื่อมาปรับใช้ในแผนกลยุทธ์ทั้งระยะสั้นและระยะยาว อีกทั้งมีการทำความเข้าใจกับมุมมองของผู้บริโภคในมิติต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน อีกทั้งบริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับนโยบายการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้มีความคุ้มค่า รวมถึงนโยบายที่มุ่งเน้นการนำหลักการด้านความยั่งยืน (ESG) หรือสิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance) เพื่อนำมาปรับใช้ให้เข้ากับการบริหารจัดการของบริษัท ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) บริษัทได้จัดทำโครงการ CHEWA Goes Green เพื่อสร้างความตระหนักรู้ ปลูกฝังจิตสำนึกด้านการประหยัดพลังงาน ทรัพยากร อนุรักษ์สิ่งแวดล้อมคัดแยกขยะอย่างถูกวิธี และเพิ่มมูลค่าขยะโดยการนำขยะเข้าสู่กระบวนการ upcycling เพื่อสร้างประโยชน์ให้เกิดขึ้นต่อไป อีกทั้งยังช่วยลดค่าใช้จ่ายบางส่วนของบริษัท ด้านสังคม (Social) การมีสวัสดิการดูแลพนักงาน สร้างความสัมพันธ์ที่ดี และเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถสื่อสารถึงผู้บริหารระดับสูงในการแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ แนวคิดที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทตาม “โครงการบุญรอดฟัง” อีกทั้งยังเป็นช่องทางในการแจ้งเบาะแสที่สามารถช่วยลดความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้ รวมถึงการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นส่วนช่วยในการพัฒนาคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการเติบโตขององค์กรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

ตารางเปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับปี			
	2565	2564	เปลี่ยนแปลง	%
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,101.08	2,091.89	9.19	0.44
รายได้อื่น	47.04	44.78	2.26	5.05
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,148.12</b>	<b>2,136.67</b>	<b>11.45</b>	<b>0.54</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,480.55	1,543.04	(62.49)	(4.05)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	247.10	211.00	36.10	17.11
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	185.38	202.84	(17.46)	(8.61)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,913.03</b>	<b>1,956.88</b>	<b>(43.85)</b>	<b>(2.24)</b>
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า และบริษัทร่วมค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>235.09</b>	<b>179.79</b>	<b>55.30</b>	<b>30.76</b>
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(0.40)	(6.13)	5.73	93.47
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1.16)	(4.08)	2.92	71.57
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>233.53</b>	<b>169.58</b>	<b>63.95</b>	<b>37.71</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(84.49)	(78.26)	6.23	7.96
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>149.04</b>	<b>91.32</b>	<b>57.72</b>	<b>63.21</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(33.61)	(21.19)	12.42	58.61
<b>กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>115.43</b>	<b>70.13</b>	<b>45.30</b>	<b>64.59</b>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	4.09	-	4.09	100.00
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>119.52</b>	<b>70.13</b>	<b>49.39</b>	<b>70.43</b>

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	29.53%	26.24%
อัตรากำไรสุทธิ	5.56%	3.28%

## รายได้จากผลการดำเนินงาน

## 1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: ล้านบาท)

รายได้จากการขายอสังหาฯ	สำหรับปี			
	2565	2564	เปลี่ยนแปลง	%
คอนโดมิเนียม	1,347.57	1,370.90	(23.33)	(1.70)
ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	352.94	622.22	(269.28)	(43.28)
บ้านเดี่ยว	377.66	98.77	278.89	282.36
บ้านมือสอง	22.91	-	22.91	100.00
รวม	2,101.08	2,091.89	9.19	0.44

สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,101.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.81 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 9.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.44 โดยแบ่งเป็น

- โครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 1,347.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.14 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงจากปีก่อน จำนวน 23.33 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.70 แม้จะมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการชีวาทัช ปิ่นเกล้าที่เปิดตัวโครงการในปลาย ไตรมาส 2 และ ชีวาทัช สออลด์มาร์ค ลาดพร้าว - โชคชัย 4 เฟส 2 ในปลายไตรมาส 4 นี้ มีการตอบรับที่น้อยกว่าโครงการ ชีวาทัช สออลด์มาร์ค ลาดพร้าว - โชคชัย 4 เฟส 1 ที่เปิดตัวในปีที่แล้ว ณ ปัจจุบันเหลือเพียงไม่กี่ Units เท่านั้นก็จะสามารถปิดโครงการได้ เมื่อเปรียบเทียบแล้วส่งผลทำให้รายได้ลดลง
- โครงการแนวราบ แบ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ จำนวน 352.94 ล้านบาท โครงการบ้านเดี่ยว 377.66 ล้านบาท รวมเป็น จำนวน 730.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.77 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ ลดลงจากปีก่อน จำนวน 269.28 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.28 แต่สำหรับโครงการบ้านเดี่ยว เพิ่มขึ้น 278.89 ล้านบาทหรือร้อยละ 282.36 หลักๆสืบเนื่องมาจากโครงการชีวารมย์ นครอินทร์ ที่ได้รับการตอบรับเกินคาดในปีนี้ ณ ปัจจุบันกำลังทยอยสร้างอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับยอดจองและโอนกรรมสิทธิ์ตาม Backlog ที่ตั้งเป้าไว้ แต่สำหรับโครงการทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ อื่นๆมีรายได้ลดลง และในภาพรวมไม่มีโครงการเปิดตัวใหม่ทำให้รายได้ในภาพรวมลดลง
- รายได้จากโครงการบ้านมือสอง สำหรับปี 2565 นี้มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เป็นจำนวน 22.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.09 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งหมด ในปี 2565นี้ บริษัทเล็งเห็นถึงโอกาสในการขยายรูปแบบของธุรกิจใหม่ มุ่งเน้นการตีตลาดบ้านมือสอง แม้จะเพิ่งเริ่มโครงการได้ไม่นาน แต่บริษัทได้รับการตอบรับที่ดี มีลูกค้าให้ความสนใจและโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในงวด

## 2. รายได้อื่น

บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 47.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.19 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง 29.07 และ ดอกเบี้ยรับ 17.97 ล้านบาท เป็นต้น

### ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2565 บริษัทมีต้นทุนขายของสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,480.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.92 ของรายได้รวม โดยลดลง 62.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.05 เมื่อเทียบกับปีก่อน

สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายของสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 เป็น 29.53% เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 71.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.06 เนื่องจากการบริหารต้นทุนอย่างรัดกุมและการปรับราคาขายให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ตลาดในปัจจุบัน

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีอัตรากำไรจ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (SG&A) สำหรับปี 2565 จำนวน 432.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 18.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.50 เมื่อเทียบกับปีก่อน

### ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย มีดังนี้

การลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติม ใน บริษัท ชีวา รีนิว จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ชีวาทัย ฮัพซัน จำกัด”)

เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2565 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในบริษัท ชีวาทัย ฮัพซัน จำกัด จากบริษัท ยูไนเต็คมอเตอร์เวิกส์ (สยาม) จำกัด (มหาชน) รวมจำนวน 69,998 หุ้น ในราคาหุ้นละ 71.43 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2565 ทั้งนี้ การซื้อหุ้นดังกล่าวส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 50 เป็นร้อยละ 100 และเปลี่ยนสถานะเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2565 บริษัท ชีวาทัย ฮัพซัน จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เป็น บริษัท ชีวา รีนิว จำกัด ในระหว่างปี บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้าของบริษัท ชีวา รีนิว จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ชีวาทัย ฮัพซัน จำกัด”) จำนวน 0.47 ล้านบาท

สำหรับบริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสุทธิ จำนวน 0.07 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนถือหุ้นสัดส่วน ร้อยละ 25 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 1.16 ล้านบาท

## กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานประจำปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี จำนวน 115.43 ล้านบาท และมีกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย จำนวน 4.09 ล้านบาท ส่งผลทำให้บริษัทมีกำไรเบ็ดเสร็จสุทธิสำหรับงวด จำนวน 119.52 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 49.39 ล้านบาท หรือในอัตราร้อยละ 70.43

## การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564

หน่วย: ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	2565	2564	เปลี่ยนแปลง	%
สินทรัพย์รวม	6,312.42	6,760.27	(447.85)	(6.62)
หนี้สินรวม	4,321.55	4,855.90	(534.35)	(11.00)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,990.87	1,904.37	86.50	4.54

## สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,312.42 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 447.85 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.62 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอันเนื่องมาจาก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 406.85 ล้านบาท เนื่องจากชำระหนี้ที่ครบกำหนดในงวดและจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ลดลง 35.93 ล้านบาท จากการได้รับเงินสะสมที่บริษัทจ่ายให้กับตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ระยะยาวครั้งที่ 2/2563 ชุดที่ 2 ทำให้เงินค้ำประกันในสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง และลดลงจากส่วนอื่นๆ ประมาณ 5.08 ล้านบาท

## หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,321.55 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 534.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.00 โดยลดลงเนื่องจากบริษัทจ่ายชำระคืนหนี้ที่ครบกำหนดภายในปีและคืนกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อัตรา 2.17 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2564 อัตรา 2.55 เท่า บริษัทยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งยังคงมีสัดส่วนตามเงื่อนไขเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 1,990.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 86.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.54 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของปี 2565

### เรื่องอื่นๆ

#### รายงานผู้สอบบัญชีประจำปี 2565

ผู้สอบเห็นว่า งบการเงินที่เปิดเผยแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย โดยถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้สอบบัญชีได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ