ที่ CHEWA 66-05/01

วันที่ 15 พฤษภาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงวด สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสแรกของปี 2566 มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งมีผลมาจากปัจจัยบวกในหลายๆส่วน ไม่ว่าจะเป็น การเปิดประเทศของจีนส่งผลให้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวคึกคักขึ้น แม้ว่าเศรษฐกิจโลกจะเผชิญภาวะถดถอย (Recession) แต่ในภูมิภาคอาเซียนและจีนกลับเติบโตแบบสวนกระแส ทั้งนี้นโยบายจากภาครัฐในการลดค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์ และ ค่าจดจำนองของภาครัฐ สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท มาตรการลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2566 ในส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดนี้ยังเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นให้ภาคธุรกิจมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นตามลำดับ แต่ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงอีกหลายด้านทั้งเรื่อง การขึ้นอัตราดอกเบี้ย นโยบายของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ส่งผลให้ ธนาคารพาณิชย์มีการปรับดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้นในปีนี้ ทั้งนี้ยังมีปัจจัยที่ส่งผลต่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการ อาทิ ราคาตลาดของที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนหลักที่ปรับตัวสูงขึ้นตามการปรับราคาประเมินราชการรอบใหม่ที่เริ่มใช้เมื่อต้นปีที่ผ่านมา การประกาศขึ้นอัตราค่าแรงขั้นต่ำในเดือนตุลาคม 2565 เหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการให้ต้องปรับราคาสูงขึ้น และกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้าในระดับกลางและระดับล่าง ในการตัดสินใจและขอสินเชื่อทั้งสิ้น

แต่อย่างไรก็ตามในส่วนของทางบริษัทยังคงมีแผนการขยายโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงอีก 1-2 โครงการในปีนี้ และยังคงมุ่งเน้นในการทำการตลาดออนไลน์ในทุกแพลตฟอร์มเพื่อตอบสนองกับวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปของยุคสมัย อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับมุมมองของผู้บริโภคในมิติต่างๆเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน ในส่วนนโยบายการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้มีความคุ้มค่ายังเป็นนโยบายที่บริษัทให้ความสำคัญในอันดับต้นๆ 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 “โครงการบุญรอฟัง” อีกทั้งยังเป็น

ช่องทางในการแจ้งเบาะแสที่สามารถช่วยลดความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชั่นได้ รวมถึงการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นส่วนช่วยในการพัฒนาคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการเติบโตขององค์กรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

ตารางเปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวด สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565

หน่วย: ล้านบาท

	สำหรับงวด 3 เดือน			
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2566	2565	เปลี่ยนแปลง	%
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	371.67	298.67	73.00	24.44
รายได้อื่น	12.53	8.04	4.49	55.83
รวมรายได้	**384.20**	**306.71**	**77.49**	**25.26**
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	264.72	208.01	56.71	27.26
ค่าใช้จ่ายในการขาย	48.89	46.88	2.01	4.30
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	39.83	43.98	(4.15)	(9.44)
รวมค่าใช้จ่าย	**353.44**	**298.87**	**54.57**	**18.26**
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้	**30.76**	**7.84**	**22.92**	**292.34**
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1.66)	(1.41)	0.25	17.76
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(0.07)	(0.97)	(0.90)	(92.08)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	**29.03**	**5.46**	**23.57**	**431.93**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(18.48)	(9.75)	8.73	89.46
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**10.55**	**(4.29)**	**14.84**	**(346.08)**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(3.43)	0.28	3.71	1,305.99
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงาน	**7.12**	**(4.01)**	**11.13**	**277.30**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	1.10	4.09	(2.99)	(73.01)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จสุทธิสำหรับงวด	**8.22**	**0.08**	**8.14**	**10,177.50**

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	28.78%	30.36%
อัตรากำไรสุทธิ	2.14%	0.03%

รายได้จากผลการดำเนินงาน

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวด 3 เดือน			
รายได้จากการขายอสังหาฯ	**2566**	**2565**	**เปลี่ยนแปลง**	**%**
คอนโดมิเนียม	216.59	191.97	24.62	12.82
ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	98.08	66.89	31.19	46.62
บ้านเดี่ยว	46.40	39.81	6.59	16.55
บ้านมือสอง	10.60	-	10.60	100.00
รวม	371.67	298.67	73.00	24.44

สำหรับไตรมาส 1'2566 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 371.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.89 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 73.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.44 โดยแบ่งเป็น

- <u>โครงการคอนโดมิเนียม</u> จำนวน 216.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.27 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 24.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.82 เพิ่มขึ้นหลักๆ จากโครงการชีวาทัย ปิ่นเกล้าที่เปิดขายครั้งแรกในปลาย ไตรมาส 2 ปี 2565 ทำให้เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบจากปีเดียวกัน และ ในไตรมาส 1'2566 โครงการชีวาทัย เกษตร-นวมินทร์เป็นโครงการที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์มากกว่าไตรมาสที่แล้ว อาจเนื่องมาจากการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มดีขึ้น

- <u>โครงการแนวราบ</u> แบ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ จำนวน 98.08 ล้านบาท โครงการบ้านเดี่ยว 46.40 ล้านบาท รวมเป็น จำนวน 144.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.87 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 31.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.62 สำหรับโครงการทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ อื่นๆมีรายได้เพิ่มขึ้นจากโครงการชีวาโฮม สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ ที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์มากกว่าไตรมาสก่อนเมื่อเปรียบเทียบกัน อันเนื่องมาจากการปรับราคาและการมุ่งกลุ่มลูกค้าที่มีประสิทธิทางการซื้อมากขึ้น

  แต่สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เพียง 6.59 ล้านบาทหรือร้อยละ 16.55 หลักๆสืบเนื่องมาจากโครงการชีวารมย์ นครอินทร์ ที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์ใกล้เคียงกับปีที่แล้วในไตรมาสเดียวกัน

ซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับความสนใจจากลูกค้าตั้งแต่เปิดโครงการ ณ ปัจจุบันกำลังเร่งสร้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับยอดจองและโอนกรรมสิทธิ์ตาม Backlog ที่ตั้งเป้าไว้

- <u>รายได้จากโครงการบ้านมือสอง</u> สำหรับไตรมาส 1'2566 นี้ มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 10.60 ล้านบาทเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.85 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งหมด โครงการบ้านมือสองเริ่มในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 เนื่อง จากบริษัทเล็งเห็นถึงโอกาส ในการขยายรูปแบบของธุรกิจใหม่ มุ่งเน้นการตีตลาดบ้านมือสอง แม้จะเพิ่งเริ่มโครงการได้ไม่นาน แต่บริษัทได้รับการตอบรับที่ดี มีลูกค้าให้ความสนใจและโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างต่อเนื่อง

2. รายได้อื่น

บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 12.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.26 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากการบริหาร/บริการให้เช่าสินทรัพย์ 8.00 ล้านบาท และ ดอกเบี้ยรับ 4.53 ล้านบาท เป็นต้น

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับไตรมาส 1'2566 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 264.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.90 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้น 56.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.26 เมื่อเทียบกับปีก่อน

สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1'2566 เป็น 28.78% เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน 16.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.97 เนื่องจากการบริหารต้นทุนอย่างรัดกุมและการปรับราคาขายให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ตลาดในปัจจุบัน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีอัตราค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (SG&A) สำหรับไตรมาส 1'2566 จำนวน 88.72 ล้านบาท ลดลง จำนวน 2.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.35 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

- ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสุทธิ จำนวน 1.66 ล้านบาท
- ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัท กมลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนถือหุ้นสัดส่วน ร้อยละ 25 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 0.07 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1’2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 7.12 ล้านบาท และมีกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย จำนวน 1.10 ล้านบาท ส่งผลทำให้บริษัทมีกำไรเบ็ดเสร็จสุทธิสำหรับงวด จำนวน 8.22 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 8.14 ล้านบาท หรือในอัตราร้อยละ 101.78

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย: ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	2566	2565	เปลี่ยนแปลง	%
สินทรัพย์รวม	6,379.80	6,312.42	67.38	1.07
หนี้สินรวม	4,402.99	4,321.55	81.44	1.88
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,976.81	1,990.87	(14.06)	(0.71)

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,379.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 67.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.07 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอันเนื่องมาจาก เงินมัดจำการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น 106.97 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีแผนขยายการสร้างโครงการใหม่ๆจึงมีการจ่ายเงินชำระค่าที่ดินบางส่วนทำให้ส่วนของสินทรัพย์เพิ่มขึ้น

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,402.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 81.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.88 โดยเพิ่มขึ้นหลักๆ เนื่องจาก ในไตรมาส 1’2566 นี้บริษัทมีการออกหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นมูลค่า 50.95 ล้านบาท ทำให้หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น แม้บริษัท

ได้รับกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นแต่ก็มีสัดส่วนจ่ายชำระคืนทำให้หนี้สินสุทธิเพิ่มขึ้น เช่นกัน จึงมีการเพิ่มขึ้นลดลงอย่างไม่มีสาระสำคัญ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 อัตรา 2.23 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2565 อัตรา 2.17 เท่า บริษัทยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืม ซึ่งยังคงมีสัดส่วนตามเงื่อนไขเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีจำนวน 1,976.81 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 14.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.71 เนื่องจากในไตรมาส 1’2566 บริษัทมีประกาศจ่ายเงินปันผลของผลประกอบการปี 2565 เป็นจำนวน 23.33 ล้านบาท

เรื่องอื่นๆ

รายงานสอบทานของผู้สอบบัญชีประจำไตรมาส 1’2566

ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความคิดเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่องรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญของการสอบทานของผู้สอบบัญชี

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ