

ที่ CHEWA 66-08/01

วันที่ 10 สิงหาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 งวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสสองของปี 2566 มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งมีผลมาจากปัจจัยบวกในหลายๆส่วน ไม่ว่าจะเป็น การเปิดประเทศของจีนส่งผลให้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวคึกคักขึ้น แม้ว่าเศรษฐกิจโลกจะเผชิญภาวะถดถอย (Recession) แต่ในภูมิภาคอาเซียนและจีนกลับเติบโตแบบสวนกระแส ทั้งนี้ นโยบายจากภาครัฐในการลดค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์ และ ค่าจดจำนองของภาครัฐ สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท มาตรการลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2566 ในส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดนี้ยังเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นให้ภาคธุรกิจมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นตามลำดับ แต่ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงอีกหลายด้านทั้งเรื่อง การขึ้นอัตราดอกเบี้ย นโยบายของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ส่งผลให้ ธนาคารพาณิชย์มีการปรับดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้นในปี นี้ ทั้งนี้ ยังมีปัจจัยที่ส่งผลต่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการ อาทิ ราคาตลาดของที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนหลักที่ปรับตัวสูงขึ้นตามการปรับราคาประเมินราชการรอบใหม่ที่เริ่มใช้เมื่อต้นปีที่ผ่านมา การประกาศขึ้นอัตราค่าแรงขั้นต่ำในเดือนตุลาคม 2565 เหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการให้ต้องปรับราคาสูงขึ้น และกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้าในระดับกลางและระดับล่าง ในการตัดสินใจและขอสินเชื่อทั้งสิ้น

แต่อย่างไรก็ตามในส่วนช่องทางบริษัทยังคงมีแผนการขยายโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงอีก 1-2 โครงการในปี นี้ และยังคงมุ่งเน้นในการทำตลาดออนไลน์ในทุกแพลตฟอร์มเพื่อตอบสนองกับวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปของยุคสมัย 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 “โครงการบุญรอบฟุ้ง” อีกทั้งยังเป็นช่องทางในการแจ้งเบาะแสที่สามารถช่วยลดความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้ รวมถึงการพัฒนา

ศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นส่วนช่วยในการพัฒนาคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการเติบโตขององค์กรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

ตารางเปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและงวดหกเดือน

สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับงวด 3 เดือน				สำหรับงวด 6 เดือน			
	2566	2565	เปลี่ยนแปลง	%	2566	2565	เปลี่ยนแปลง	%
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	372.38	880.16	(507.78)	(57.69)	744.05	1,178.84	(434.79)	(36.88)
รายได้อื่น	7.42	9.10	(1.69)	(18.57)	19.95	17.13	2.81	16.40
รวมรายได้	379.79	889.26	(509.47)	(57.29)	763.99	1,195.97	(431.98)	(36.12)
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	276.90	635.08	(358.18)	(56.40)	541.62	843.09	(301.47)	(35.76)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	50.02	75.41	(25.39)	(33.67)	98.91	122.29	(23.38)	(19.12)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	49.86	43.20	6.66	15.41	89.69	87.18	2.51	2.88
รวมค่าใช้จ่าย	376.78	753.69	(376.91)	(50.01)	730.22	1,052.56	(322.34)	(30.62)
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า และบริษัทร่วมค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้	3.01	135.57	(132.55)	(97.77)	33.78	143.41	(109.63)	(76.45)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1.03)	4.69	5.72	(121.96)	(2.69)	3.28	5.97	(182.01)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(0.03)	(0.08)	(0.04)	(50.00)	(0.09)	(1.05)	(0.95)	(90.48)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	1.95	140.18	(138.24)	(98.61)	31.00	145.64	(114.65)	(78.72)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(41.96)	(11.94)	30.02	251.42	(60.44)	(21.69)	38.75	178.65
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(40.01)	128.25	(168.26)	(131.20)	(29.44)	123.96	(153.40)	(123.75)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2.32	(27.90)	(30.22)	108.32	(1.12)	(27.61)	(26.49)	95.94
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงาน	(37.69)	100.35	(138.04)	137.56	(30.57)	96.34	(126.91)	131.73
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	1.11	4.09	(2.97)	(72.62)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จสุทธิสำหรับงวด	(37.68)	100.35	(138.04)	(137.56)	(29.45)	100.43	(129.88)	(129.32)

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	25.64%	27.84%
อัตรากำไรสุทธิ	-9.92%	11.28%

27.21%	28.48%
-3.85%	8.40%

รายได้จากผลการดำเนินงาน

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	สำหรับงวด 6 เดือน			
	2566	2565	เปลี่ยนแปลง	%
คอน โดมิเนียม	504.12	769.73	(265.61)	(34.51)
ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	142.39	165.63	(23.24)	(14.03)
บ้านเดี่ยว	81.67	237.91	(156.24)	(65.67)
บ้านมือสอง	15.88	5.56	10.31	185.27
รวม	744.05	1,178.84	(434.78)	(36.88)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	สำหรับงวด 3 เดือน			
	2566	2565	เปลี่ยนแปลง	%
คอนโดมิเนียม	287.53	577.76	(290.23)	(50.23)
ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	44.31	98.74	(54.43)	(55.12)
บ้านเดี่ยว	35.27	198.10	(162.83)	(82.20)
บ้านมือสอง	5.27	5.56	(0.30)	100.00
รวม	372.38	880.16	(507.78)	(57.69)

สำหรับงวด 6 เดือน บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 744.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.39 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 434.79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.88 สำหรับไตรมาส 2/2566 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 287.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.71 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 507.78 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 57.69 โดยแบ่งเป็น

- รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม สำหรับงวด 6 เดือน จำนวน 504.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.75 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งหมด ซึ่งลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 265.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.51

สำหรับผลประกอบการ 3 เดือน จำนวน 287.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77.22 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงจากปีก่อน จำนวน 290.23 ล้านบาท หรือร้อยละ 50.23 ลดลงหลักๆ จากโครงการชีวาทัย ปิ่นเกล้าที่เปิดตัวครั้งแรกในปลาย ไตรมาส 2 ปี 2565 ทำให้ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีเดียวกัน

- รายได้จากโครงการแนวราบ จำนวน 224.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.11 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 23.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.03 เนื่องจากสำหรับไตรมาส 2/2565 บริษัทไม่มีโครงการใหม่ในแนวราบที่รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้

สำหรับผลประกอบการ 3 เดือน แบ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ จำนวน 44.31 ล้านบาท โครงการบ้านเดี่ยว 35.27 ล้านบาท รวมเป็น จำนวน 79.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.37 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ ลดลงจากปีก่อน จำนวน 54.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.12 สำหรับโครงการทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ อื่นๆมีรายได้ลดลงจากโครงการชีวาโฮม กรุงเทพมหานคร ที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากไตรมาสก่อนเมื่อเปรียบเทียบกับกัน

แต่สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวลดลง 162.83 ล้านบาทหรือร้อยละ 82.20 หลักๆสืบเนื่องมาจากโครงการชีวารมย์ นครอินทร์ และ ชีวาลัย ปิ่นเกล้า-สาทร ที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

- รายได้จากโครงการบ้านมือสอง สำหรับผลประกอบการของไตรมาส 2/2566 นี้ มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 10.31 ล้านบาทเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 185.27 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งหมด โครงการบ้านมือสองเริ่มในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 เนื่องจากบริษัทเล็งเห็นถึงโอกาส ในการขยายรูปแบบของธุรกิจใหม่ มุ่งเน้นการตลาดบ้านมือสอง แม้จะเพิ่งเริ่มโครงการได้ไม่นาน แต่บริษัทได้รับการตอบรับที่ดี มีลูกค้าให้ความสนใจและโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างต่อเนื่อง

2. รายได้อื่น

บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 19.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.61 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น ซึ่งสำหรับไตรมาส 2/2566 บริษัทมีรายได้อื่นๆ สำหรับงวดหกเดือน เพิ่มขึ้น 2.82 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.24 และสำหรับงวดสาม เดือนลดลง 1.68 ล้านบาท ในสัดส่วนร้อยละ 0.19 เมื่อเทียบกับงวดสามเดือนในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับไตรมาส 2/2566 สำหรับงวดหกเดือนบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 541.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.89 ของรายได้รวม โดยลดลง 301.47 ล้านบาท คิดเป็นลดลงอัตราร้อยละ 35.76 และสำหรับงวดสามเดือน จำนวน 276.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.24 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง 358.18 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 56.40 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

สำหรับกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดหกเดือนและงวดสามเดือน 202.43 และ 95.48 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสำหรับงวดสามเดือนในไตรมาส 2/2566 จำนวน 95.48 ล้านบาท โดยลดลง 149.60 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดหกเดือนและสามเดือน คิดเป็นอัตราร้อยละ 27.21 และ 25.64 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีอัตร่าค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (SG&A) สำหรับงวดหกเดือน จำนวน 188.60 ล้านบาท ลดลง จำนวน 20.87 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.96 และสำหรับงวดสามเดือนลดลง จำนวน 18.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.80 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

- ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) บริษัทถือหุ้น สัดส่วนร้อยละ 70 ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสุทธิ จำนวน 2.69 ล้านบาท
- ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการ ลงทุนในบริษัท กมลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนถือหุ้นสัดส่วน ร้อยละ 25 บริษัท รู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 0.09 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2/2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีการผลขาดทุนสุทธิจากการ ดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนจำนวน 37.68 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 137.56 ล้านบาท หรือในอัตราร้อยละ 137.56 และมีขาดทุนสุทธิสำหรับงวดหกเดือนจำนวน 29.45 ล้านบาท ลดลงจำนวน 129.88 ล้านบาท หรือในอัตราร้อยละ 129.32

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย: ล้านบาท

งบแสดงฐานะทาง การเงิน	30 มิ.ย. 66	31 ธ.ค. 65	เปลี่ยนแปลง	%
สินทรัพย์รวม	6,254.76	6,312.42	(57.66)	(0.91)
หนี้สินรวม	4,315.63	4,321.55	(5.92)	(0.14)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,939.13	1,990.87	(52.10)	(2.62)

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,254.76 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 57.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.91 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอันเนื่องมาจาก เงินสดและรายการ เทียบเท่าเงินสด ลดลง อันเนื่องมาจากจ่ายซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับแผนขยายการสร้าง โครงการ ใหม่ ๆ จึงมีการจ่ายเงินชำระค่าที่ดินบางส่วนทำให้ส่วนของสินทรัพย์เพิ่มขึ้น แต่เงินก็ลดลงจากการจ่ายชำระ หนี้สินของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ส่งผลทำให้เงินสดสุทธิลดลงประมาณ 58 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,315.63 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 5.92 ล้านบาท หรือลดร้อยละ 0.14 โดยลดลงเนื่องจากบริษัทคืนกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดภายในปี

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ตามงบการเงิน ณ 30 มิถุนายน 2566 อัตรา 2.23 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2565 อัตรา 2.17 เท่า บริษัทยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งยังคงมีสัดส่วนตามเงื่อนไขเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีจำนวน 1,939.13 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 51.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.60 เนื่องจากบริษัทมีภาระขาดทุนจากการดำเนินงานของไตรมาส 2/2566

เรื่องอื่นๆ

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับไตรมาส 2/2566

ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความคิดเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่องรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญของการสอบทานของผู้สอบบัญชี

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ