

ที่ CHEWA 66-11/01

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 งวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่สามของปี 2566 มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งมีผลมาจากปัจจัยบวกในหลายๆส่วน ทั้งนี้ นโยบายจากภาครัฐในการลดค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์ และ ค่าจดจำนองของภาครัฐ สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท มาตรการลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2566 ในส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดนี้ยังเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นให้ภาคธุรกิจมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นตามลำดับ แต่ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงอีกหลายด้านทั้งเรื่อง การขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ส่งผลให้ ธนาคารพาณิชย์มีการปรับดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้นในปี นี้ ทั้งนี้ยังมีปัจจัยที่ส่งผลต่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการ อาทิ ราคาตลาดของที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนหลักที่ปรับตัวสูงขึ้นตามการปรับราคาประเมินราชการรอบใหม่ที่เริ่มใช้เมื่อต้นปีที่ผ่านมา การประกาศขึ้นอัตราค่าแรงขั้นต่ำในเดือนตุลาคม 2565 เหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการให้ต้องปรับราคาสูงขึ้น และกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้าในระดับกลางและระดับล่าง ในการตัดสินใจและขอสินเชื่อทั้งสิ้น

แต่อย่างไรก็ตามในส่วนของทางบริษัทยังคงมีแผนการขยายโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงอีก 1-2 โครงการในปี นี้ แม้ในไตรมาส 3/2566 นี้ต่ำกว่าเป้าที่คาดการณ์ไว้ แต่ยังคงเหลือไตรมาสสุดท้ายก่อนสิ้นปี ที่บริษัทฯ จะพัฒนาไปตามเป้า โดยมีโครงการใหม่ที่รอรับรู้รายได้จากการ โอนกรรมสิทธิ์อีก 1 โครงการและโครงการอื่นๆที่มีการทยอยโอนอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้ และยังคงมุ่งเน้นในการทำการตลาดออนไลน์ในทุกแพลตฟอร์มเพื่อตอบสนองกับวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปของยุคสมัย อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับมุมมองของผู้บริโภคในมิติต่างๆเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน ในส่วนนโยบายการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้มีความคุ้มค่ายังเป็นนโยบายที่บริษัทให้ความสำคัญในอันดับต้นๆ รวมถึงนโยบายที่มุ่งเน้นการนำหลักการด้านความยั่งยืน (ESG) หรือ สิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance) เพื่อนำมาปรับใช้ให้เข้ากับการบริหารจัดการของบริษัท ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) บริษัทได้จัดทำโครงการ CHEWA Goes Green เพื่อสร้างความตระหนักรู้ ปลูกฝังจิตสำนึกด้านการประหยัดพลังงาน ทรัพยากร อนุรักษ์สิ่งแวดล้อม คัดแยกขยะอย่างถูกวิธี และเพิ่มมูลค่าขยะโดยการนำขยะเข้าสู่กระบวนการ upcycling เพื่อสร้างประโยชน์ให้เกิดขึ้นต่อไป อีกทั้งยังช่วยลดค่าใช้จ่ายบางส่วนของบริษัท ด้านสังคม (Social) การมีสวัสดิการดูแลพนักงาน สร้างความสัมพันธ์ที่ดี และเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถสื่อสารถึงผู้บริหารระดับสูงในการ

แสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ แนวคิดที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทตาม “โครงการบูรณาการ” อีกทั้งยังเป็นช่องทางในการแจ้งเบาะแสที่สามารถช่วยลดความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้ รวมถึงการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นส่วนช่วยในการพัฒนาคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการเติบโตขององค์กรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

ตารางเปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือน
สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับงวด 3 เดือน				สำหรับงวด 9 เดือน			
	2566	2565	เปลี่ยนแปลง	%	2566	2565	เปลี่ยนแปลง	%
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	519.63	475.89	43.74	9.19	1,263.68	1,654.73	(391.05)	(23.63)
รายได้อื่น	17.25	19.89	(2.65)	(13.32)	37.19	37.02	0.16	0.43
รวมรายได้	536.87	495.78	41.09	8.29	1,300.87	1,691.75	(390.89)	(23.11)
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	359.54	356.30	3.24	0.91	901.16	1,199.39	(298.23)	(24.87)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	87.25	65.20	22.05	33.82	186.15	187.48	(1.33)	(0.71)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	53.41	50.66	2.75	5.43	143.09	137.84	5.25	3.81
รวมค่าใช้จ่าย	500.20	472.16	28.04	5.94	1,230.40	1,524.71	(294.31)	(19.30)
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า และบริษัทร่วม ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	36.67	23.62	13.06	55.29	70.47	167.04	(96.57)	(57.81)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(0.40)	(1.78)	(1.38)	(77.53)	(3.09)	1.50	4.59	(306.00)
ส่วนแบ่ง(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(0.06)	(0.05)	(83.33)	(0.09)	(1.11)	(1.01)	(90.99)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	36.27	21.78	14.48	66.48	67.29	167.43	(100.15)	(59.82)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(24.33)	(11.06)	13.27	119.98	(84.77)	(32.76)	52.01	158.76
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	11.94	10.73	1.21	11.28	(17.48)	134.68	(152.16)	(112.98)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	2.07	(2.75)	(4.82)	175.27	0.95	(30.36)	(31.31)	103.13
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงาน	14.02	7.98	6.04	75.69	(16.53)	104.31	(120.84)	115.85
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	1.11	4.09	(2.97)	(72.62)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จสุทธิสำหรับงวด	14.02	7.98	6.04	75.69	(15.41)	108.40	(123.81)	(114.22)

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	30.81%	25.13%
อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ	2.61%	1.61%

	28.69%	27.52%
	-1.18%	6.41%

รายได้จากผลการดำเนินงาน

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาฯ	สำหรับงวด 9 เดือน			
	2566	2565	เปลี่ยนแปลง	%
คอนโดมิเนียม	853.97	1,072.78	(218.81)	(20.40)
ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	203.15	280.11	(76.96)	(27.47)
บ้านเดี่ยว	173.68	282.70	(109.02)	(38.56)
บ้านมือสอง	32.88	19.14	13.74	71.79
รวม	1,263.68	1,654.73	(391.05)	(23.63)

รายได้จากการขายอสังหาฯ	สำหรับงวด 3 เดือน			
	2566	2565	เปลี่ยนแปลง	%
คอนโดมิเนียม	349.86	303.05	46.81	15.45
ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	60.76	114.48	(53.72)	(46.93)
บ้านเดี่ยว	92.01	44.80	(47.21)	105.40
บ้านมือสอง	17.00	13.56	3.44	100.00
รวม	519.63	475.89	43.74	9.19

สำหรับงวด 9 เดือน บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,263.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.14 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 391.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.63

สำหรับไตรมาส 3/2566 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 519.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.79 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 43.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.19 โดยแบ่งเป็น

- รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม สำหรับงวด 9 เดือน จำนวน 853.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.58 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งหมด ซึ่งลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 218.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.40

สำหรับผลประกอบการ 3 เดือน จำนวน 349.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.33 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 46.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.45 เพิ่มขึ้นหลักๆ จากโครงการ ชีวาทย์ ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว - โชคชัย 4 เฟส 2

- รายได้จากโครงการแนวราบ จำนวน 203.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.82 ของรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 76.96 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.47 เนื่องจากในภาพรวมไม่มีโครงการเปิดตัวใหม่ทำให้รายได้ในภาพรวมลดลง รวมทั้งการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังไม่คึกคัก ทำให้ราคาสูงขึ้นและกระทบต่อกำลังการซื้อของลูกค้า อันเนื่องมาจากภาวะอัตราส่วนหนี้ครัวเรือนที่สูงกว่า 90% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ส่งผลให้ลูกค้าจำนวนมากที่มีภาระหนี้สินมากและกู้ไม่ผ่าน

สำหรับผลประกอบการ 3 เดือน แบ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ จำนวน 60.76 ล้านบาท โครงการบ้านเดี่ยว 92.01 ล้านบาท รวมเป็น จำนวน 152.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.40 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ ลดลงจากปีก่อน จำนวน 53.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.93 สำหรับโครงการทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ อื่นๆมีรายได้ลดลงจากโครงการชีวาโฮม กรุงเทพฯ-ปทุม ที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากไตรมาสก่อนเมื่อเปรียบเทียบกับ

แต่สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น 47.21 ล้านบาทหรือร้อยละ 105.40 หลักๆสืบเนื่องมาจากโครงการชีวารมย์ นครอินทร์ และ ชีวาลัย ปิ่นเกล้า-สาทร ที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น

- รายได้จากโครงการบ้านมือสอง สำหรับผลประกอบการของไตรมาส 3/2566 นี้ มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 32.88 ล้านบาทเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.60 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งหมด โครงการบ้านมือสองเริ่มในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 เนื่องจากบริษัทเล็งเห็นถึงโอกาส ในการขายในรูปแบบของธุรกิจใหม่ มุ่งเน้นการตลาดบ้านมือสอง แม้จะเพิ่งเริ่มโครงการได้ไม่นาน แต่บริษัทได้รับการตอบรับที่ดี มีลูกค้าให้ความสนใจและโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างต่อเนื่อง

2. รายได้อื่น

บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 37.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.86 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น ซึ่งสำหรับไตรมาส 3/2566 บริษัทมีรายได้อื่นๆ สำหรับงวดเก้าเดือน เพิ่มขึ้น 0.16 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.43 และสำหรับงวดสาม เดือนลดลง 2.65 ล้านบาท ในสัดส่วนร้อยละ 13.32 เมื่อเทียบกับงวดสามเดือนในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับไตรมาส 3/2566 สำหรับงวดเก้าเดือน บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 901.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69.27 ของรายได้รวม โดยลดลง 298.23 ล้านบาท คิดเป็นลดลงอัตราร้อยละ 24.87 และ

สำหรับงวดสามเดือน จำนวน 359.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.97 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 3.24 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.91 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

สำหรับกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือนและงวดสามเดือน 362.52 และ 160.09 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสำหรับงวดสามเดือนในไตรมาส 3/2566 จำนวน 160.09 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 40.50 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือนและสามเดือน คิดเป็นอัตราร้อยละ 28.69 และ 30.81 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (SG&A) สำหรับงวดเก้าเดือน จำนวน 329.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 3.92 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.20 และสำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น จำนวน 24.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.41 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

- ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัท ซีวา ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) บริษัทถือหุ้น สัดส่วนร้อยละ 70 และบริษัท ซีวา เวิร์คอินดัสเทรียล จำกัด (“CWI”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสุทธิ จำนวน 3.09 ล้านบาท
- ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนถือหุ้นสัดส่วน ร้อยละ 25 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 0.09 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3/2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีการผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนจำนวน 14.02 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 6.04 ล้านบาท หรือในอัตราร้อยละ 75.69 และมีขาดทุนสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนจำนวน 15.42 ล้านบาท ลดลงจำนวน 123.82 ล้านบาท หรือในอัตราร้อยละ 114.23

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 256

หน่วย: ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	30 ก.ย. 66	31 ธ.ค. 65	เปลี่ยนแปลง	%
สินทรัพย์รวม	6,172.56	6,312.42	(139.89)	(2.22)
หนี้สินรวม	4,219.40	4,321.55	(102.15)	(2.36)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,953.15	1,990.87	(37.72)	(1.89)

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,172.56 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 139.89 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.22 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อันเนื่องมาจาก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากการซื้อที่ดิน เพื่อให้สอดคล้องกับแผนขยายการสร้างโครงการใหม่ๆ จึงมีการจ่ายเงินชำระค่าที่ดินบางส่วนทำให้ส่วนของสินทรัพย์เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามเงินสดลดลงจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ส่งผลทำให้เงินสดสุทธิลดลงประมาณ 62 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,219.40 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 102.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.36 โดยลดลงเนื่องจากบริษัทคืนกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน และชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดภายในปี

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ตามงบการเงิน ณ 30 กันยายน 2566 อัตรา 2.16 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2565 อัตรา 2.17 เท่า บริษัทยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งยังคงมีสัดส่วนตามเงื่อนไขเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีจำนวน 1,953.15 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 37.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.89 เนื่องจากบริษัทมีภาระขาดทุนจากการดำเนินงานของไตรมาส 3/2566

เรื่องอื่นๆ

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับไตรมาส 3/2566

ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความคิดเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่องรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญของการสอบทานของผู้สอบบัญชี

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ