

ที่ CHEWA 67-02/01

วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน**

ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย สำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 มีแนวโน้มการฟื้นตัวที่ดีมากขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งปัจจัยหลักเป็นผลมาจากการที่รัฐบาลประกาศต่ออายุมาตรการลดค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์ และค่าจดจำนองเพิ่มขึ้นไปอีก 1 ปี มีกำหนดสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 เป็นปัจจัยบวกสำคัญในการช่วยกระตุ้นให้มีการซื้อที่อยู่อาศัยได้คึกคักขึ้น และอีกปัจจัยที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งคือ การปรับมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของทางธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกได้ง่ายยิ่งขึ้น และช่วยบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายที่จำเป็นสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งหมดนี้ยังคงเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นให้ภาคธุรกิจมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นตามลำดับ อย่างไรก็ตามยังคงมีปัจจัยเสี่ยง อาทิเช่น อัตราดอกเบี้ยที่อาจปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงเล็กน้อยจากสถานะทางเศรษฐกิจ ปัญหาเครดิตบูโรและหนี้เสียที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ธนาคารและสถาบันการเงินต่างๆชะลอการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมาก ในกลุ่มลูกค้าสินเชื่อไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้าในระดับกลางและระดับล่างในการขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย และส่งผลกระทบต่อบริษัท ซึ่งจะทำให้ยอดโอนชะลอตัวลง

แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีแผนในการพัฒนาโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงไปในหลากหลายกลุ่มเป้าหมาย โดยในไตรมาส 4/2566 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการแนวราบใหม่ 1 โครงการ คือ โครงการชีวารมย์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่ ซึ่งมีลูกค้าสนใจมาเยี่ยมชมโครงการต่อเนื่อง และมียอดจองโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงปลายไตรมาส 4 ปี 2566 ซึ่งพร้อมทำการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงต้นปี 2567 และโครงการอื่นๆ ที่มีการทยอยโอนอย่างต่อเนื่องทั้งแนวราบและแนวสูง ซึ่งจะส่งผลดีต่อการดำเนินงานของบริษัทให้ เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้ และยังคงมุ่งเน้นพัฒนาในการทำตลาดออนไลน์ในทุกแพลตฟอร์ม เพื่อตอบสนองกับวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไป อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับผู้บริโภคในมิติต่างๆ อาทิเช่น การให้บริการลูกค้าด้วยความจริงใจ ใส่ใจในรายละเอียดลูกค้า เพราะลูกค้าแต่ละท่านมีความต้องการในสินค้าที่แตกต่างกัน และบริการหลังการขายที่พร้อมดูแลลูกค้าทุกท่านเพื่อให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจให้ได้มากที่สุด

ในส่วนของนโยบายการบริหารจัดการต้นทุน และค่าใช้จ่ายให้มีความคุ้มค่ายังคงเป็นนโยบายที่บริษัทให้ความสำคัญในอันดับต้นๆ รวมถึงนโยบายที่มุ่งเน้นการนำหลักการด้านความยั่งยืน (ESG) หรือ สิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance) เพื่อนำมาปรับใช้ให้เข้ากับการบริหารจัดการของบริษัท ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) บริษัทยังคงจัดทำโครงการ CHEWA Goes

Green อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความตระหนักรู้ ปลูกฝังจิตสำนึกด้านการประหยัดพลังงาน ทรัพยากร อนุรักษ์ สิ่งแวดล้อมคัดแยกขยะอย่างถูกวิธี และเพิ่มมูลค่าขยะ โดยการนำขยะเข้าสู่กระบวนการ upcycling เพื่อสร้าง ประโยชน์ให้เกิดขึ้นต่อไป อีกทั้งยังช่วยลดค่าใช้จ่ายบางส่วนของบริษัท ด้านสังคม (Social) การมีสวัสดิการ ดูแลพนักงาน สร้างความสัมพันธ์ที่ดี และเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถสื่อสารถึงผู้บริหารระดับสูงในการ แสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ แนวคิดที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทตาม “โครงการบุญรอดฟัง” อีกทั้งยังเป็น ช่องทางในการแจ้งเบาะแสที่สามารถช่วยลดความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้ รวมถึงการพัฒนา ศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นส่วนช่วยในการพัฒนาคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการเติบโต ขององค์กรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน อย่างต่อเนื่อง

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ตารางเปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับปี			
	2566	2565	เปลี่ยนแปลง	%
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,854.11	2,101.08	(246.97)	(11.75)
รายได้อื่น	44.92	47.04	(2.13)	(4.53)
รวมรายได้	1,899.03	2,148.12	(249.10)	(11.60)
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,331.44	1,480.55	(149.11)	(10.07)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	303.39	247.10	56.29	22.78
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	231.09	185.38	45.71	24.66
รวมค่าใช้จ่าย	1,865.92	1,913.03	(47.11)	(2.46)
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า และบริษัทร่วม ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	33.11	235.09	(201.98)	(85.92)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(5.94)	(0.40)	5.54	1,385.00
ส่วนแบ่ง(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(0.12)	(1.16)	(1.03)	(88.79)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	27.05	233.53	(206.49)	(88.42)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(104.16)	(84.49)	19.67	23.28
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(77.11)	149.05	(226.16)	(151.73)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	8.00	(33.61)	(41.61)	123.80
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงาน	(69.11)	115.43	(184.54)	159.87
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	1.10	4.09	(2.98)	(72.86)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จสุทธิสำหรับงวด	(68.01)	119.52	(187.52)	(156.89)

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	28.19%	29.53%
อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-3.58%	5.56%

รายได้จากผลการดำเนินงาน

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้จากการขายอสังหาฯ	สำหรับปี			
	2566	2565	เปลี่ยนแปลง	%
คอนโดมิเนียม	1,216.46	1,347.57	(131.11)	(9.72)
ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	281.50	352.94	(71.44)	(20.24)
บ้านเดี่ยว	307.83	377.66	(69.83)	(18.49)
บ้านมือสอง	48.32	22.91	25.41	110.91
รวม	1,854.11	2,101.08	(246.97)	(11.75)

สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,854.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.63 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อน จำนวน 246.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.75

- รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม สำหรับผลประกอบการของปี 2566 จำนวน 1,216.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.61 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งหมด ซึ่งลดลงจากปีก่อน จำนวน 131.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.72
- รายได้จากโครงการแนวราบ สำหรับผลประกอบการของปี 2566 จำนวน 589.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.79 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงจากปีก่อน จำนวน 141.27 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.73 เนื่องจากในภาพรวมไม่มีโครงการเปิดตัวใหม่ทำให้รายได้ในภาพรวมลดลง รวมทั้งการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังไม่คืนก ทำให้ราคาสูงขึ้นและกระทบต่อกำลังการซื้อของลูกค้า อันเนื่องมาจากภาวะอัตราส่วนหนี้ครัวเรือนที่สูงกว่า 90% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ส่งผลให้ลูกค้าจำนวนมากที่มีภาระหนี้สินมากและกู้ไม่ผ่าน
- รายได้จากโครงการบ้านมือสอง สำหรับผลประกอบการของปี 2566 มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 25.41 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.61 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งหมด โครงการบ้านมือสองเริ่มในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 เนื่องจากบริษัทสังเกตเห็นถึงโอกาส ในการขยายรูปแบบของธุรกิจใหม่ มุ่งเน้นการตลาดบ้านมือสอง แม้จะเพิ่งเริ่มโครงการได้ไม่นาน แต่บริษัทได้รับการตอบรับที่ดี มีลูกค้าให้ความสนใจและโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างต่อเนื่อง

2. รายได้อื่น

บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 44.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.37% ของรายได้รวม ซึ่งรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย กำไรจากการขายที่ดินระยองให้แก่บริษัทร่วมทุน จำนวน 16.30 ล้านบาท เป็นต้น

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับปี บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,331.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.86 ของรายได้รวม โดยลดลง 149.11 ล้านบาท คิดเป็นลดลงอัตราร้อยละ 10.07

สำหรับปี อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 เป็น 28.19% ลดลงจากปีก่อน 97.86 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.77 เนื่องจากลดลงเป็นไปตามสัดส่วนของการลดลงของรายได้จากการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีอัตรากำไรจ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (SG&A) สำหรับปี 2566 จำนวนร้อยละ 28.45 เพิ่มขึ้น จำนวน 102 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.58

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย มีดังนี้

บริษัทฯ ลงทุนในบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 ได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ “บริษัท ชีวาทัย เอสเตท จำกัด” จดทะเบียนเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2566 ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท หุ้นละ 100 บาท จำนวน 10,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100

ต่อมาเมื่อวันที่ 16 มกราคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ได้มีมติอนุมัติให้ร่วมทุน ทำให้โครงการสัดส่วนการลงทุนเปลี่ยนจากเดิมร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 51

บริษัทฯ ลงทุนในบริษัทร่วมค้า

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทร่วมค้าใหม่ “บริษัท ชีวา เวิร์ค อินดัสเทรียล จำกัด” จดทะเบียนเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2566 ทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท หุ้นละ 100 บาท จำนวน 50,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นถือในนาม (บริษัท ชีวา รีนิว จำกัด) 70 ต่อ 30

- ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 และบริษัท ชีวา เวิร์คอินดัสเทรียล จำกัด (“CWI”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสุทธิ จำนวน 5.94 ล้านบาท

- ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนถือหุ้นสัดส่วน ร้อยละ 25 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 0.09 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานประจำปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อย มีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี จำนวน 69.11 ล้านบาท และมีกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย จำนวน 1.10 ล้านบาท ส่งผลทำให้บริษัทมีขาดทุนเบ็ดเสร็จสุทธิสำหรับงวด จำนวน 68.01 ล้านบาท ขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 187.53 ล้านบาท หรือในอัตราร้อยละ 156.89

วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 256 เทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 256

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 65	เปลี่ยนแปลง	%
สินทรัพย์รวม	5,906.43	6,312.42	(405.99)	(6.43)
หนี้สินรวม	4,005.85	4,321.55	(315.70)	(7.31)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,900.58	1,990.87	(90.29)	(4.54)

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 5,906.43 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 405.99 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.43 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อันเนื่องมาจาก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากการซื้อที่ดิน เพื่อให้สอดคล้องกับแผนขยายการสร้างโครงการใหม่ๆ จึงมีการจ่ายเงินชำระค่าที่ดินบางส่วนทำให้ส่วนของสินทรัพย์เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามเงินสดลดลงจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และมีการนำไปค้ำประกันแทนหนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภคส่งผลทำให้เงินสดสุทธิลดลงประมาณ 80 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม จำนวน 4,005.85 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 315.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.31 โดยลดลงเนื่องจากบริษัทคืนกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และการชำระคืนเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่มีภาระดอกเบี้ย

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ตามงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2566 อัตรา 2.11 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2565 อัตรา 2.16 เท่า บริษัทยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืม ซึ่งยังคงมีสัดส่วนตามเงื่อนไขเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 1,900.58 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 90.29 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.54 เนื่องจากบริษัทมีภาระขาดทุนจากการดำเนินงานในปี 2566

เรื่องอื่นๆ

รายงานผู้สอบบัญชีประจำปี 2566

ผู้สอบเห็นว่า งบการเงินที่เปิดเผยแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย โดยถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้สอบบัญชีได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ