

ที่ CHEWA 67-05/01

วันที่ 15 พฤษภาคม 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสหนึ่งของปี 2567 มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้น ซึ่งมีผลมาจากปัจจัยบวกคือ มาตรการกระตุ้นของทางภาครัฐที่มีการลดค่าโอนกรรมสิทธิ์ และค่าจดจำนองจากร้อยละ 3 เหลือ ร้อยละ 0.01 โดยมีการขยายเพดานราคาจาก 3 ล้านบาท เพิ่มเป็น 7 ล้านบาท จนถึงสิ้นปี 2567 แต่ยังคงมีปัจจัยในด้านลบหลายเรื่อง เช่น ด้านอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่คงที่ตั้งแต่ช่วงปลายปี และมีแนวโน้มที่จะคงที่ไปตลอดปี 2567 อาจเป็นปัจจัยที่ทำให้ตลาดยังฟื้นตัวช้าแม้จะมีนโยบายผลักดันจากทางภาครัฐ ซึ่งยังคงกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการให้ต้องปรับราคาสูงขึ้น และกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้าในระดับกลางและระดับล่าง ในการตัดสินใจและขอสินเชื่อทั้งสิ้น และด้านที่มีผลกระทบต่อต้นทุนต่างๆ เช่น ค่าแรง และค่าวัสดุ จากการผลักดันค่าแรงขั้นต่ำของรัฐบาล นอกจากนี้ยังมีปัจจัยที่ควบคุมไม่ได้ เช่น ความขัดแย้ง และสงครามซึ่งอาจจะกระทบต่อกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าต่างประเทศ

แต่อย่างไรก็ตามในส่วนช่องทางบริษัทยังคงมีแผนการขยายโครงการแนวสูงอีก 1-2 โครงการในปี นี้ และยังคงมุ่งเน้นในการทำการตลาดออนไลน์ในทุกแพลตฟอร์มเพื่อตอบสนองกับวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปของยุคสมัย อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับมุมมองของผู้บริโภคในมิติต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน 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 และเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถสื่อสารถึงผู้บริหารระดับสูงในการแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ แนวคิดที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทตาม “โครงการบุญรอดฟัง” อีกทั้งยังเป็นช่องทางในการแจ้งเบาะแสที่สามารถช่วยลดความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้ รวมถึงการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นส่วนช่วยในการพัฒนาคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการเติบโตขององค์กรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

ตารางเปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน
สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับงวด 3 เดือน			
	2567	2566	เปลี่ยนแปลง	%
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	491.22	371.67	119.55	32.17
รายได้อื่น	48.82	8.00	40.82	510.25
รวมรายได้	540.04	379.67	160.37	42.24
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	353.82	264.72	89.10	33.66
ค่าใช้จ่ายในการขาย	106.50	48.89	57.61	117.84
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	47.20	39.83	7.37	18.50
รวมค่าใช้จ่าย	507.52	353.44	154.08	43.59
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า และบริษัทร่วม ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	32.52	26.23	6.29	23.98
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(2.79)	(1.66)	1.13	68.07
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(0.07)	(0.07)	(100.00)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	29.73	24.50	5.22	21.31
ต้นทุนทางการเงิน	(4.05)	(13.95)	(9.90)	(70.97)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25.68	10.55	15.13	143.41
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(8.81)	(3.44)	5.37	(156.10)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	16.87	7.11	9.76	(137.27)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	(0.61)	1.11	(1.71)	(154.05)
กำไรเบ็ดเสร็จสุทธิสำหรับงวด	16.26	8.22	8.05	97.93

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	27.97%	28.78%
อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ	3.01%	2.17%

รายได้จากผลการดำเนินงาน

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาฯ	สำหรับงวด 3 เดือน			
	2567	2566	เปลี่ยนแปลง	%
คอนโดมิเนียม	326.28	216.59	109.69	50.65
ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	65.55	98.08	(32.53)	(33.16)
บ้านเดี่ยว	88.75	46.40	42.35	91.26
บ้านมือสอง	10.64	10.61	0.04	0.33
รวม	491.22	371.67	119.55	32.17

สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 491.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.96 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 119.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.17

- รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 326.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.42 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 109.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 50.65 โดยยอดขายหลักๆ ที่เติบโตมาจากโครงการชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว - โชคชัย 4 ทั้ง 2 เฟส โครงการชีวาทัย ปิ่นเกล้า และโครงการชีวาทัย เกษตร - นวมินทร์
- รายได้จากโครงการแนวราบ จำนวน 154.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.41 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 9.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.80

สำหรับผลประกอบการของโครงการแนวราบ แบ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ จำนวน 65.55 ล้านบาท ซึ่ง ลดลงจากปีก่อน จำนวน 32.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.16 โดยรายได้หลักมาจากโครงการชีวาโฮม กรุงเทพ - ปทุม และ โครงการชีวาโฮม รังสิต-ปทุม

แต่สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 88.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.35 ล้านบาทหรือร้อยละ 91.26 หลักๆสืบเนื่องมาจากโครงการชีวาวัลย์ ปิ่นเกล้า-สาทร ที่มียอดขายสูงขึ้น และโครงการชีวารมย์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่ ที่เปิดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี 2566 และได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้า

- รายได้จากโครงการบ้านมือสอง จำนวน 10.64 ล้านบาท ทรงตัวเมื่อเทียบกับปี 2566 โดยทางบริษัทฯ เล็งเห็นถึง โอกาส และการเติบโตของตลาดบ้านมือสอง และคาดว่าจะมียอดขายเติบโตขึ้นในปี 2567

2. รายได้อื่น

บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 48.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.04 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น ซึ่งสำหรับในไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 40.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 510.25 เนื่องจากทางบริษัทมีการขายโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อใช้สำหรับพาณิชย์ในโครงการชีวาทัช เพชรเกษม 27 ให้กับบุคคลภายนอก

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 353.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.52 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้น 89.10 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 33.66 สอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้น

สำหรับกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 จำนวน 137.40 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 30.45 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายคิดเป็นอัตราร้อยละ 27.97

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (SG&A) สำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 จำนวน 153.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 64.98 ล้านบาท หรือร้อยละ 73.24 โดยส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายในการขายซึ่งสอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้น

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 บริษัท ชีวา เวิร์คอินคัสเทรียล จำกัด (“CWI”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 และบริษัท ชีวาทัช เอสเตท จำกัด (“CWE”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 51 ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสุทธิ จำนวน 2.79 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีการผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนจำนวน 16.26 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนจำนวน 8.05 ล้านบาท หรือในอัตราร้อยละ 97.93

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย: ล้านบาท

งบแสดงฐานะทาง การเงิน	31 มี.ค. 67	31 ธ.ค. 66	เปลี่ยนแปลง	%
สินทรัพย์รวม	5,602.03	5,906.43	(304.40)	(5.15)
หนี้สินรวม	3,685.19	4,005.85	(320.66)	(8.00)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,916.84	1,900.58	16.26	0.86

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 5,602.03 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 304.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.15 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อันเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการแนวสูงที่มากขึ้น และการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมของบริษัท ชีวาทัย เอสเตท จำกัด จากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้าส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิของบริษัทลดลง

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 3,685.19 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 320.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.00 โดยลดลงเนื่องจากบริษัทคืนกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน และชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดภายในปี

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 อัตรา 1.92 เท่า ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2566 อัตรา 2.11 เท่า บริษัทยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งยังคงมีสัดส่วนตามเงื่อนไขเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 มีนาคม 2567 มีจำนวน 1,916.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 16.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.86 เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานในระหว่างงวด

เรื่องอื่นๆ

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2567

ผู้สอบบัญชีเสนอรายงานอย่างไม่มีเงื่อนไข ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาลในสาระสำคัญจากการสอบทาน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ