ที่ CHEWA 67-08/01

วันที่ 9 สิงหาคม 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 งวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสสองของปี 2567 ในภาพรวมอยู่ในช่วงหดตัว ซึ่งมีผลมาจากภาวะเศรษฐกิจที่มีความซบเซาลง ประกอบกับความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อกลุ่มลูกค้าทั้งในระดับกลาง และล่างที่ขอสินเชื่อได้ยากขึ้น แม้ว่าจะมีมาตรการกระตุ้นของทางภาครัฐที่มีการลดค่าโอนกรรมสิทธิ์ และค่าจดจำนองจากร้อยละ 3 เหลือ ร้อยละ 0.01 โดยมีการขยายเพดานราคาจาก 3 ล้านบาท เพิ่มเป็น 7 ล้านบาท จนถึงสิ้นปี 2567 แต่ยังคงมีปัจจัยในด้านลบหลายเรื่องที่ส่งผลกระทบในภาพรวม เช่น อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ยังคงที่ ซึ่งส่งผลกระทบต่อความมั่นใจของลูกค้าในภาพรวม ผนวกกับต้นทุนสินค้าที่มีการปรับตัวสูงขึ้นในปี

แต่อย่างไรก็ตามในส่วนของทางบริษัทนั้น แม้ว่าจะได้รับผลกระทบจากกระแสของลูกค้าที่ชะลอตัว โดยจากสถิติที่ผ่านมาทางบริษัทพบว่า จำนวนลูกค้าที่เข้าชมโครงการไม่ได้มีอัตราลดลง แต่ลูกค้าใช้ระยะเวลาในการตัดสินใจนานขึ้น รวมถึงโอกาสในการขอสินเชื่อสำเร็จลดลง ทางบริษัทจึงมีการปรับนโยบาย และโปรโมชั่นให้สอดคล้องกับสถานการณ์รวมถึงกระแสของธุรกิจ พร้อมทั้งให้คำปรึกษาในการขอสินเชื่อแก่ลูกค้าในระยะยาวอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ทางบริษัทยังมีการจัดเก็บข้อมูล และสอบถามความคิดเห็นกับลูกค้าด้วยความใส่ใจ เพื่อตอบสนองออกมาเป็นโปรโมชั่นและบริการที่ทำให้ลูกค้าทุกคนประทับใจมั่นใจในคุณภาพของสินค้า และการดูแลทั้งก่อนการขายและหลังการขาย

บริษัทยังคงมีแผนการขยายโครงการแนวสูงอีก 1-2 โครงการในปีนี้ เริ่มจากโครงการคอนโดมิเนียม “ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค เอกมัย-รามอินทรา” มูลค่าโครงการ 1,014 ล้านบาท ภายใต้การร่วมทุนกับบริษัท นิปปอน สตีล โควะ เรียล เอสเตท จำกัด (NIPPON STEEL KOWA REAL ESTATE) หรือ NSKRE ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งมีการเปิดให้เข้าชมโครงการและเปิดจองสำหรับลูกค้าเป็นครั้งแรกในช่วงเดือน มิถุนายนที่ผ่านมา โดยได้รับการตอบรับจากลูกค้าในพื้นที่เป็นอย่างดี มียอดจองในวัน Soft launch แรกของงานมากกว่า 120 ล้านบาท และจะมีการเปิดงานขายอย่างเป็นทางการในช่วงไตรมาสที่ 3

ทางบริษัทยังคงมุ่งเน้นในการทำการตลาดออนไลน์ในทุกแพลตฟอร์มเพื่อตอบสนองกับวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปของยุคสมัย อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับมุมมองของผู้บริโภคในมิติต่างๆเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน ในส่วนนโยบายการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้มีความคุ้มค่ายังเป็นนโยบายที่บริษัทให้ความสำคัญในอันดับต้นๆ รวมถึงนโยบายที่มุ่งเน้นการนำหลักการด้านความยั่งยืน (ESG) หรือสิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance) เพื่อนำมาปรับใช้

ให้เข้ากับการบริหารจัดการของบริษัท ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) บริษัทได้จัดทำโครงการ CHEWA Goes Green เพื่อสร้างความตระหนักรู้ ปลูกฝังจิตสำนึกด้านการประหยัดพลังงาน ทรัพยากร อนุรักษ์สิ่งแวดล้อมคัดแยกขยะอย่างถูกวิธี และเพิ่มมูลค่าขยะโดยการนำขยะเข้าสู่กระบวนการ upcycling เพื่อสร้างประโยชน์ให้เกิดขึ้นต่อไป อีกทั้งยังช่วยลดค่าใช้จ่ายบางส่วนของบริษัท ด้านสังคม (Social) การมีสวัสดิการดูแลพนักงาน สร้างความสัมพันธ์ที่ดี และเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถสื่อสารถึงผู้บริหารระดับสูงในการแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ แนวคิดที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทตาม “โครงการบุญรอฟัง” อีกทั้งยังเป็นช่องทางในการแจ้งเบาะแสที่สามารถช่วยลดความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชั่นได้ รวมถึงการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นส่วนช่วยในการพัฒนาคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการเติบโตขององค์กรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

ตารางเปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือน
สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566

หน่วย: ล้านบาท

	สำหรับงวด 3 เดือน				สำหรับงวด 6 เดือน			
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2567	2566	เปลี่ยนแปลง	%	2567	2566	เปลี่ยนแปลง	%
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	463.43	372.38	91.05	24.45	954.65	744.05	210.60	28.30
รายได้อื่น	3.97	2.72	1.24	45.59	52.79	10.73	42.06	391.99
รวมรายได้	**467.40**	**375.10**	**92.29**	**24.60**	**1,007.44**	**754.78**	**252.66**	**33.47**
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	321.29	276.90	44.39	16.03	675.11	541.62	133.49	24.65
ค่าใช้จ่ายในการขาย	91.32	50.02	41.30	82.57	197.83	98.91	98.92	100.01
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	43.40	49.86	(6.46)	(12.96)	90.59	89.69	0.90	1.00
รวมค่าใช้จ่าย	**456.01**	**376.78**	**79.23**	**21.03**	**963.53**	**730.22**	**233.31**	**31.95**
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**11.39**	**(1.68)**	**13.06**	**777.38**	**43.91**	**24.56**	**19.35**	**78.79**
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(4.07)	(1.03)	(3.04)	(295.15)	(6.85)	(2.69)	(4.16)	(154.65)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.31	(0.03)	0.34	1,133.33	0.31	(0.09)	0.40	444.44
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	**7.63**	**(2.74)**	**10.37**	**378.47**	**37.37**	**21.78**	**15.59**	**71.58**
รายได้ทางการเงิน	6.33	4.69	1.64	34.97	12.24	9.22	3.02	32.75
ต้นทุนทางการเงิน	(6.03)	(41.96)	35.93	85.63	(15.99)	(60.44)	44.45	73.54
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**7.93**	**(40.00)**	**47.93**	**119.83**	**33.62**	**(29.44)**	**63.06**	**214.20**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(3.22)	2.32	(5.54)	(238.79)	(12.03)	(1.12)	(10.91)	(974.11)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	**4.72**	**(37.68)**	**42.40**	**112.53**	**21.59**	**(30.56)**	**52.15**	**170.65**
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	(0.61)	1.11	(1.72)	(154.95)
กำไรเบ็ดเสร็จสุทธิสำหรับงวด	**4.72**	**(37.68)**	**42.40**	**112.53**	**20.98**	**(29.45)**	**50.43**	**171.24**

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	30.67%	25.64%	29.28%	27.21%
อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ	1.01%	-10.05%	2.08%	-3.90%

รายได้จากผลการดำเนินงาน

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

	สำหรับงวด 6 เดือน			
รายได้จากการขายอสังหาฯ	**2567**	**2566**	**เปลี่ยนแปลง**	**%**
คอนโดมิเนียม	647.55	504.12	143.43	28.45%
ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	155.92	142.39	13.53	9.50%
บ้านเดี่ยว	134.75	81.67	53.08	64.99%
บ้านมือสอง	21.54	15.88	5.66	35.64%
รวม	**954.65**	**744.05**	**210.6**	**28.30%**

	สำหรับงวด 3 เดือน			
รายได้จากการขายอสังหาฯ	**2567**	**2566**	**เปลี่ยนแปลง**	**%**
คอนโดมิเนียม	321.27	287.53	33.74	11.73%
ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	85.36	44.31	41.05	92.64%
บ้านเดี่ยว	46.00	35.27	10.73	30.42%
บ้านมือสอง	10.90	5.27	5.63	106.83%
รวม	**463.43**	**372.38**	**91.05**	**24.45%**

สำหรับงวด 6 เดือน บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 954.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.76 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 210.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.30

- <u>รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม</u> จำนวน 647.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.83 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 143.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.45 โดยยอดขายหลักๆ ที่เติบโตมาจากโครงการชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว - โชคชัย 4 ทั้ง 2 เฟส โครงการชีวาทัย ปิ่นเกล้า และโครงการชีวาทัย เกษตร - นวมินทร์
- <u>รายได้จากโครงการแนวราบ</u> จำนวน 290.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.45 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 66.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.73

สำหรับผลประกอบการของโครงการแนวราบ แบ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ จำนวน 155.92 ล้านบาท ซึ่ง เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 13.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.50 โดยรายได้หลักมาจากโครงการชีวาโฮม กรุงเทพ – ปทุม ชีวาโฮม วงแหวน – ลำลูกกา และ โครงการชีวาโฮม รังสิต-ปทุม

แต่สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 134.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 53.08 ล้านบาทหรือร้อยละ 64.99 หลักๆสืบเนื่องมาจากโครงการชีวาวัลย์ ปิ่นเกล้า-สาทร และ ชีวารมย์ นครอินทร์ ที่มียอดขายสูงขึ้น และโครงการชีวารมย์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่ ที่เปิดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี 2566 และได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้า

- <u>รายได้จากโครงการบ้านมือสอง</u> จำนวน 21.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.66 ล้านบาทหรือร้อยละ 35.64 โดยทางบริษัทฯ เล็งเห็นถึงโอกาส และการเติบโตของตลาดบ้านมือสอง และคาดว่าจะมียอดขายเติบโตขึ้นอีกในช่วงครึ่งหลังของปี 2567

2. รายได้อื่น

บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 52.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.24 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น ซึ่งสำหรับในไตรมาสที่ 2 ของปี 2567 มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 42.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 391.99 เนื่องจากทางบริษัทมีการขายโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อใช้สำหรับพาณิชย์ในโครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27 ให้กับบุคคลภายนอก

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับไตรมาสที่ 2 ของปี 2567 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 675.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.01 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้น 133.49 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 24.65 สอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้น

สำหรับกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาสที่ 2 ของปี 2567 จำนวน 279.54 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 77.11 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายคิดเป็นอัตราร้อยละ 29.28

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (SG&A) สำหรับไตรมาสที่ 2 ของปี 2567 จำนวน 288.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 99.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.93 โดยส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายในการขายซึ่งสอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้น

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 บริษัท ชีวา เวิร์คอินดัสเทรียล จำกัด (“CWI”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 และ บริษัท ชีวาทัย เอสเตท จำกัด (“CWE”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 51 ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสุทธิ จำนวน 6.85 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2 ของปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีการผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนจำนวน 20.98 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนจำนวน 50.43 ล้านบาท หรือในอัตราร้อยละ 171.24

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย: ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	30 มิ.ย. 67	31 ธ.ค. 66	เปลี่ยนแปลง	%
สินทรัพย์รวม	5,425.46	5,906.43	(480.97)	(8.14)
หนี้สินรวม	3,503.90	4,005.85	(501.95)	(12.53)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,921.57	1,900.58	20.99	1.10

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 5,425.46 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 480.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.14 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อันเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการแนวสูงที่มากขึ้น และการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมของบริษัท ชีวาทัย เอสเตท จำกัด จากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้าส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิของบริษัทลดลง

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 3,503.90 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 501.95 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.53 โดยลดลงเนื่องจากบริษัทคืนกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดภายในปี

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 อัตรา 1.82 เท่า ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2566 อัตรา 2.11 เท่า บริษัทยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งยังคงมีสัดส่วนตามเงื่อนไขเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 30 มิถุนายน 2567 มีจำนวน 1,921.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 20.99 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.10 เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานในระหว่างงวด

เรื่องอื่นๆ

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับไตรมาสที่ 2 ของปี 2567

ผู้สอบบัญชีเสนอรายงานอย่างไม่มีเงื่อนไข ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาลในสาระสำคัญจากการสอบทาน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ