

ที่ CHEWA 69-05/01

วันที่ 14 พฤษภาคม 2569

เรื่อง: คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

เรียน: กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทสรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2569 บริษัทฯ ยังคงมองว่าเป็นช่วงเวลาที่ท้าทาย ซึ่งจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์และเสริมความแข็งแกร่งทางธุรกิจอย่างรอบด้าน โดยมุ่งเน้นการระบายสินค้าคงคลังที่มีอยู่ ควบคู่กับการบริหารจัดการกระแสเงินสดอย่างมีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงอาศัยมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ เพื่อกระตุ้นปัจจัยเชิงบวกและสร้างความเชื่อมั่นให้กับตลาด โดยคาดว่าภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์จะเริ่มกลับมาฟื้นตัวอย่างชัดเจนในปี 2570

บริษัทฯ กำหนดทิศทางการดำเนินงานภายใต้ กลยุทธ์ขับเคลื่อนด้วยสภาพคล่อง โดยมุ่ง “ตั้งหลักเสริมความแข็งแกร่ง ระบายสินค้า และลดภาระหนี้” เพื่อสร้างเสถียรภาพทางการเงินและวางรากฐานการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นในการทำการตลาดออนไลน์ในทุกแพลตฟอร์มเพื่อตอบสนองกับวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปของยุคสมัย อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับมุมมองของผู้บริโภคในมิติต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน ในส่วนนโยบายการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้มีความคุ้มค่ายังเป็นนโยบายที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญในอันดับต้นๆ รวมถึงนโยบายที่มุ่งเน้นการนำหลักการด้านความยั่งยืน (ESG) หรือ สิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance) เพื่อนำมาปรับใช้ให้เข้ากับการบริหารจัดการของบริษัทฯ ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) บริษัทฯ ได้จัดทำโครงการ CHEWA Goes Green เพื่อสร้างความตระหนักรู้ ปลูกฝังจิตสำนึกด้านการประหยัดพลังงาน ทรัพยากรอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมคัดแยกขยะอย่างถูกวิธี และเพิ่มมูลค่าขยะโดยการนำขยะเข้าสู่กระบวนการ upcycling เพื่อสร้างประโยชน์ให้เกิดขึ้นต่อไป อีกทั้งยังช่วยลดค่าใช้จ่ายบางส่วนของบริษัทฯ ด้านสังคม (Social) การมีสวัสดิการดูแลพนักงาน สร้างความสัมพันธ์ที่ดี และเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถสื่อสารถึงผู้บริหารระดับสูงในการแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ แนวคิดที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ตาม “โครงการบุญรอบฟัง” อีกทั้งยังเป็นช่องทางในการแจ้งเบาะแสที่สามารถช่วยลดความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้ รวมถึงการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นส่วนช่วยในการพัฒนาคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการเติบโตขององค์กรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

ตารางเปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2569 | 2568 | QoQ | % |
|--|----------------|----------------|--------------|-------------|
| กำไรขาดทุน: | | | | |
| รายได้ | | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 189.30 | 153.59 | 35.71 | 23% |
| รายได้จากการบริหารโครงการ | 2.10 | 2.31 | (0.20) | -9% |
| รายได้อื่น | 8.41 | 3.70 | 4.71 | 127% |
| รวมรายได้ | 199.82 | 159.60 | 40.22 | 25% |
| ค่าใช้จ่าย | | | | |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 145.90 | 109.14 | 36.76 | 34% |
| ต้นทุนจากการบริหารโครงการ | 0.98 | 2.74 | (1.76) | -64% |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 30.36 | 36.08 | (5.72) | -16% |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 33.32 | 36.78 | (3.47) | -9% |
| รวมค่าใช้จ่าย | 210.55 | 184.74 | 25.81 | 14% |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน | (10.74) | (25.14) | 14.40 | -57% |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | 2.51 | (4.93) | 7.44 | -151% |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม | (0.51) | (1.54) | 1.03 | -67% |
| รายได้ทางการเงิน | 6.00 | 5.91 | 0.09 | 2% |
| ต้นทุนทางการเงิน | (31.20) | (28.97) | (2.23) | 8% |
| ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้ | (33.94) | (54.68) | 20.74 | -38% |
| รายได้ภาษีเงินได้ | (6.41) | 9.44 | (15.85) | -168% |
| ขาดทุนสำหรับปี | (40.35) | (45.24) | 4.89 | -11% |
| กำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (%) | 22.93% | 28.94% | | |

รายได้จากผลการดำเนินงาน

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2569 | 2568 | QoQ | % |
|---------------------------------------|---------------|---------------|--------------|------|
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | | | | |
| คอน โคมิเนียม | 79.63 | 103.62 | (23.99) | -23% |
| ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ | 53.04 | 42.52 | 10.52 | 25% |
| บ้านเดี่ยว | 46.99 | - | 46.99 | 100% |
| บ้านมือสอง | 9.64 | 7.45 | 2.19 | 29% |
| รวม | 189.30 | 153.59 | 35.71 | |

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 189.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 35.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23

- รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 79.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งหมด ซึ่งลดลงจากปีก่อน จำนวน 23.99 ล้านบาท หรือร้อยละ 23 โดยสาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงจากภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

- รายได้จากโครงการแนวราบ จำนวน 100.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 57.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 135 สำหรับผลประกอบการของโครงการแนวราบ แบ่งเป็น

โครงการทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ จำนวน 53.04 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 10.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 25 โดยรายได้หลักมาจากโครงการชีวาบิซโฮม เอกชัย-บางบอน, ชีวาโฮม กรุงเทพฯ-ปทุม, ชีวาโฮม วงแหวน-ลำลูกกา, ชีวาโฮม สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ และ โครงการชีวาโฮม รังสิต-ปทุม

โครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 46.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.99 ล้านบาทหรือร้อยละ 100 โดยรายได้หลักมาจากโครงการชีวาวัลย์ ปิ่นเกล้า-สาทร, ชีวารมย์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่

- รายได้จากโครงการบ้านมือสอง จำนวน 9.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.19 ล้านบาทหรือร้อยละ 29 โดยทางบริษัทฯ ยังคงเล็งเห็นโอกาสในการเติบโตของตลาดบ้านมือสอง ซึ่งมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าที่ให้ความสำคัญกับความคุ้มค่าในทำเลศักยภาพ บริษัทฯ จึงดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านมือสองอย่างเป็นระบบ โดยมุ่งเน้นการยกระดับมาตรฐานด้านคุณภาพ การออกแบบ และบริการเสริม พร้อมทั้งนำนโยบายปรับปรุงและรีโนเวตอสังหาริมทรัพย์มาใช้ เพื่อเพิ่มมูลค่าและสร้างโอกาสทางธุรกิจในระยะยาว

▪ รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่น จำนวน 10.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากการบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการให้เช่า และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

▪ ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 145.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเพิ่มขึ้น 36.76 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 34 สาเหตุหลักๆ มาจากการขยายที่เพิ่มขึ้น

กำไรขั้นต้น จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 43.40 ล้านบาท โดยลดลง 1.04 ล้านบาทจากปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายคิดเป็นอัตราร้อยละ 22.93 ปัจจัยที่ส่งผลให้กำไรขั้นต้นลดลง เป็นผลมาจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัวตามสภาพเศรษฐกิจ และปัจจัยด้านกำลังซื้อที่อ่อนแรง บริษัทจึงจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ โดยมุ่งเน้นการระบายสินค้าคงคลังที่มีอยู่

■ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (SG&A) จำนวน 63.67 ล้านบาท ลดลงจำนวน 9.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 13 มาจากนโยบายเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานและควบคุมต้นทุนอย่างจริงจัง ตัวอย่างเช่น

- ปรับลดความซ้ำซ้อนและความไม่มีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน เพื่อลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนเกินอย่างเป็นรูปธรรม
- ปรับโครงสร้างองค์กรให้กระชับ ควบคู่กับการพัฒนาศักยภาพบุคลากรให้สามารถปฏิบัติงานได้หลากหลายหน้าที่ (Multi-Function)
- ตั้งเป้าลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปี 2569 ลง 10% เมื่อเทียบกับปีก่อน

■ ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 ,บริษัท ชีวา เวิร์คอินคัสเทรียล จำกัด (“CWI”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 และบริษัท ชีวาทัย เอสเตท จำกัด (“CWE”) บริษัทฯ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 51 ทำให้บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสุทธิ จำนวน (2.51) ล้านบาท

บริษัท ชีวา เวิร์คอินคัสเทรียล จำกัด (“CWI”) เป็นการร่วมค้าที่ยังอยู่ในช่วงพัฒนา และกำลังดำเนินการก่อสร้าง ส่งผลให้ทั้งสองบริษัทยังไม่มีรายได้ในปี

บริษัท ชีวาทัย เอสเตท จำกัด (“CWE”) เป็นการร่วมค้า พัฒนาโครงการชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค เอกมัย-รามอินทรา มูลค่าโครงการ 1,014 ล้านบาท

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัท ชีวาทัย เอสเตท จำกัด (“CWE”) มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 95 ล้านบาท และกำไรสุทธิจำนวน 15 ล้านบาท

ส่วนบริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) ซึ่งพัฒนาโครงการชีวฮาาร์ท สุขุมวิท 62/1 และ ชีวา ฮาร์ท สุขุมวิท 36 มีแผนการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในสินค้าคงเหลือของบริษัทส่วนหนึ่ง จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เป็นการประกอบกิจการสถานที่พักไม่ใช่วางโรงแรม โดยมีคู่สัญญาเป็นตัวแทนในการประกอบกิจการให้เช่าระยะสั้น ทั้งนี้บริษัทยังคงเปิดขายสินค้าคงเหลือดังกล่าวหากมีผู้สนใจ

▪ ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม บริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25 โดยมีส่วนแบ่งขาดทุน จำนวน (0.51) ล้านบาท

▪ กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด จำนวน 40.35 ล้านบาท ขาดทุนสุทธิลดลงจากปีก่อนจำนวน 4.89 ล้านบาท หรือในอัตราร้อยละ 11

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2569 | 2568 | QoQ | % |
|--|-----------------|-----------------|----------------|------------|
| สินทรัพย์รวม | 4,420.62 | 4,135.80 | 284.82 | 7% |
| หนี้สินรวม | 3,325.45 | 3,000.29 | 325.17 | 11% |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 1,095.17 | 1,135.52 | (40.35) | -4% |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) | 3.04 | 2.64 | 0.39 | |

▪ สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 4,420.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 284.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นจากเงินสดเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ในระหว่างปี เพื่อชำระหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในเดือนเมษายน

▪ หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 3,325.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 325.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 11 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากการออกหุ้นกู้ในระหว่างปี เพื่อชำระหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในเดือนเมษายน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 อัตรา 3.04 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2568 อัตรา 0.39 เท่า บริษัทฯ ยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งยังคงมีสัดส่วนตามเงื่อนไขเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

■ ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีจำนวน 1,095.17 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 40.35 ล้านบาท หรือร้อยละ 4 สาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานในระหว่างงวด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ