



ที่ 007/2564

10 สิงหาคม 2564

เรื่อง คำชี้แจงกรณีผลการดำเนินงานมีการเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยเปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเกินร้อยละ 20 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

รายการ	งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564	งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	คิดเป็น
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	209,588,251	184,294,559	25,293,692	13.72%
รายได้อื่น				
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	1,156,990	-	1,156,990	N/A
อื่นๆ	438,143	822,820	(384,677)	(46.75)%
รวมรายได้	211,183,384	185,117,379	26,066,005	14.08%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	164,350,451	135,067,980	29,282,471	21.68%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	21,300,855	14,794,050	6,506,805	43.98%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12,996,097	11,934,652	1,061,445	8.89%
รวมค่าใช้จ่าย	198,647,403	161,796,682	36,850,721	22.78%
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	12,535,981	23,320,697	(10,784,716)	(46.25)%
รายได้ทางการเงิน	57,887	240,558	(182,671)	(75.94)%
ต้นทุนทางการเงิน	(3,074,330)	(5,238,789)	2,164,459	(41.32)%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,649,408)	(510,926)	(1,138,482)	222.83%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7,870,130	17,811,540	(9,941,410)	(55.81)%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(2,366,092)	(2,768,334)	402,242	(14.53)%
กำไรสำหรับงวด	5,504,038	15,043,206	(9,539,168)	(63.41)%
กำไรส่วนของบริษัทใหญ่	5,203,516	14,277,147	(9,073,631)	(63.55)%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง 9.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.41 โดยรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานที่มีสาระสำคัญมีดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 25.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.72 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เกิดจากการรับรู้รายได้โครงการรชยวงแหวน-นาดี มูลค่า 42.77 ล้านบาท โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ มูลค่า 163.01 ล้านบาท และโครงการไวโอ แคราย ทั้ง 2 โครงการ เป็นมูลค่า 3.81 ล้านบาท ในขณะที่ไตรมาสที่ 2 ปี 2563 รับรู้รายได้ของโครงการรชย บ้านช้าง 2 มูลค่า 43.59 ล้านบาท โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ 129.81 ล้านบาท และโครงการไวโอ แคราย ทั้ง 2 โครงการ 10.89 ล้านบาท

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 29.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.68 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันกับปีก่อน สัดส่วนของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นมากกว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นเนื่องจาก

- 1) ต้นทุนของโครงการรชย วงแหวน-นาดี ซึ่งขายในปี 2564 สูงกว่า โครงการรชย บ้านช้าง 2 ซึ่งขายในปี 2563
- 2) การให้ส่วนลดเพิ่มขึ้นสำหรับโครงการวนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เพื่อเพิ่มยอดขายในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

3. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 6.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.98 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันกับปีก่อน เกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและโอน ตามยอดขายที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก นอกจากนี้ยังมีการยกเลิกสัญญาของลูกค้า ทำให้บริษัทฯ ตัดการรับรู้ค่านายหน้าเป็นค่าใช้จ่ายของบ้านแปลงที่มีการยกเลิกสัญญา

4. ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ลดลง 2.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.32 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากเงินกู้ยืมจากธนาคารลดลง (คืนเงินกู้จากสถาบันการเงินจำนวน 320 ล้านบาท)

หน่วย: บาท

รายการ	งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564	งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	คิดเป็น
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	349,387,753	311,716,861	37,670,892	12.08%
รายได้อื่น				
กำไรจากการขายที่ดิน	105,246,429	-	105,246,429	N/A
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	8,108,440	-	8,108,440	N/A
อื่น ๆ	2,425,116	1,084,300	1,340,816	123.66%

รายการ	งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564	งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	คิดเป็น
รวมรายได้	465,167,738	312,801,161	152,366,577	48.71%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	272,678,825	227,876,354	44,802,471	19.66%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	31,906,096	24,005,872	7,900,224	32.91%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23,768,817	26,223,276	(2,454,459)	(9.36)%
รวมค่าใช้จ่าย	328,353,738	278,105,502	50,248,236	18.07%
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	136,814,000	34,695,659	102,118,341	294.33%
รายได้ทางการเงิน	57,887	901,433	(843,546)	(93.58)%
ต้นทุนทางการเงิน	(8,604,055)	(8,585,248)	(18,807)	0.22%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,448,719)	(510,926)	(937,793)	183.55%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	126,819,113	26,500,918	100,318,195	378.55%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(26,204,376)	(2,807,122)	(23,397,254)	833.50%
กำไรสำหรับงวด	100,614,737	23,693,796	76,920,941	324.65%
กำไรส่วนของบริษัทใหญ่	97,158,242	22,478,809	74,679,433	332.22%

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 76.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 324.65 โดยรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานที่มีสาระสำคัญมีดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 37.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.08 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เกิดจากการรับรู้รายได้โครงการรชยวงแหวน-นาดี มูลค่า 83.51 ล้านบาท โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ มูลค่า 259.79 ล้านบาท และโครงการไวโอ แคราย ทั้ง 2 โครงการ เป็นมูลค่า 6.08 ล้านบาท ในขณะที่ไตรมาสที่ 2 ปี 2563 รับรู้รายได้ของโครงการบ้านรชยา บ้านข้าง 2 มูลค่า 80.98 ล้านบาท โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ 217.54 ล้านบาท และโครงการไวโอ แคราย ทั้ง 2 โครงการ 13.20 ล้านบาท

2. รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 113.85 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันกับปีก่อน เกิดจากการรับรู้กำไรจากการขายที่ดินโครงการหยุดพัฒนา (เดิมชื่อโครงการวีดีเบอรรี่ เรสซิเดนซ์) จำนวน 105.25 ล้านบาท และนอกจากนี้ยังมีรายได้จากการยกเลิกเงินจอง ดาวน และทำสัญญา จากการที่ลูกค้ายกเลิกจำนวน 10.53 ล้านบาท

3. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 44.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.66 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันกับปีก่อน สัดส่วนของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นมากกว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นเนื่องจาก

- 1) ต้นทุนของโครงการรชยา วงแหวน-นาดี ซึ่งขายในปี 2564 สูงกว่า โครงการรชยา บ้านช้าง 2 ซึ่งขายในปี 2563
- 2) การให้ส่วนลดเพิ่มขึ้นสำหรับโครงการรชยา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เพื่อเพิ่มยอดขายในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19
4. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 7.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.91 เมื่อเปรียบเทียบไตรมาสเดียวกันกับปีก่อน เกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและโอน ตามยอดขายที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก นอกจากนี้ยังมีการยกเลิกสัญญาของลูกค้า ทำให้บริษัทฯ ตัดการรับรู้ค่านายหน้าเป็นค่าใช้จ่ายของบ้านแปลงที่มีการยกเลิกสัญญา
5. ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ลดลง 2.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.36 เมื่อเปรียบเทียบไตรมาสเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของค่าธรรมเนียมธนาคาร (Prepayment fee) 3 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นในปี 2563 จากการ refinance โครงการวีดีเบอรรี่ เรสซิเดนซ์
6. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 23.40 ล้านบาท สาเหตุหลัก เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการขายที่ดิน บนโครงการที่ดิน 15 ไร่ จำนวน 105.25 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ มีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการดำเนินงานปกติของกิจการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____

(นายเกรียงไกร ศิริวงนิชการ)

ประธานกรรมการบริษัท