

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2/2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอนำเสนอคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2/2564 ตามรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 1,107.23 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 524.38 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 47.09 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 97.22 ล้านบาท และจำนวน 101.59 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 252.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 22.72

ผลการดำเนินงานงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 2,280.98 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจำนวน 1,093.77 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 46.34 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 210.05 ล้านบาท และจำนวน 207.85 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 573.00 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 24.28

รายได้จากการขายและบริการ

ในไตรมาส 2/2564 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 1,107.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 196.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.56 จากจำนวน 910.83 ล้านบาทในไตรมาส 2/2563 โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายซึ่งขึ้นอยู่กับยอดโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการจากธุรกิจบริการเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการภายใต้บริษัท Treasure M และธุรกิจบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัท ดำเนินการภายใต้บริษัท Asset A Plus เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ในไตรมาส 2/2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริการจัดการโครงการของกิจการร่วมค้าจำนวน 21.49 ล้านบาท

ในไตรมาส 2/2564 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 2,280.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 778.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.85 จากจำนวน 1,502.13 ล้านบาทในไตรมาส 2/2563

ASSETwise

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 2/2564 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,078.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 169.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.61 จากจำนวน 909.15 ล้านบาทในไตรมาส 2/2563 จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการทั้งหมด 16 โครงการ จำนวน 498 ยูนิต ทั้งนี้ รายได้ที่เพิ่มขึ้นในไตรมาส 2/2564 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในหลายๆโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยแบรนด์โครงการที่มีการโอนสูงสุดคือแบรนด์ Kave ซึ่งโครงการ Kave Town Space มีการก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2563 และโครงการ Kave Town Shift ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2564 ยังคงมีการโอนอย่างต่อเนื่อง ทั้งสองโครงการเป็นโครงการขนาดใหญ่ทั้งนี้ ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ รวมถึงกลุ่มบริษัทจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์สูงขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2563 ถึงแม้ว่าจะอยู่ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

ในไตรมาส 2/2564 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,228.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 729.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.66 จากจำนวน 1,499.30 ล้านบาทในไตรมาส 2/2563

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 2/2564 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 568.64 ล้านบาท ลดลง 10.64 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.91% จากจำนวน 558.00 ล้านบาทในไตรมาส 2/2563 ซึ่งลดลงเนื่องจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นจากการจัดหาที่ดินและการบริหารจัดการต้นทุนการก่อสร้าง โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ดอกเบี้ยจ่าย และต้นทุนค่าพัฒนาอื่น เช่น ค่างานออกแบบโครงการ และภูมิสถาปัตยกรรม ค่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตต่างๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เป็นต้น

ในไตรมาส 2/2564 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,162.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 287.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.92% จากจำนวน 874.45 ล้านบาทในไตรมาส 2/2563

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 2/2564 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 524.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 172.33 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.95 จากจำนวน 352.05 ล้านบาทในไตรมาส 2/2563 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 47.09 ซึ่งสูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นงวดก่อน ที่มีอัตราร้อยละ 38.38 กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทเป็นไปตามรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท อัตรากำไรขั้นต้นที่ดีขึ้นสะท้อนให้เห็นถึงการให้ความสำคัญในการกำหนดราคาขาย และการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะโครงการส่วนใหญ่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ช่วงปลายไตรมาส 1/2563 เป็นต้นมา มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่าโครงการในอดีต เนื่องจากสัดส่วนของต้นทุนที่ดินที่ต่ำกว่าโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จในอดีตจากกระบวนการจัดหาและคัดเลือกที่ดินของกลุ่มบริษัทที่มีประสิทธิภาพสูงขึ้น รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการและได้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ Project Finance ที่ต่ำลง ถึงแม้ว่าโครงการจะมีขนาดใหญ่ขึ้นและมูลค่าโครงการสูงขึ้น เช่น โครงการ

ASSETwise

Atmoz แฉ่งวัฒนะ, โครงการ Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง โครงการ Kave Town Space และโครงการ Kave Town Shift เป็นต้น

ในไตรมาส 2/2564 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 1,093.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 467.42 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 74.62 จากจำนวน 626.36 ล้านบาทในไตรมาส 2/2563

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 2/2564 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 97.22 ล้านบาท ลดลง 9.66 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 9.03 จากจำนวน 106.88 ล้านบาทในไตรมาส 2/2563 แม้ว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.61 แต่ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงมีสาเหตุหลักจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2563 มีค่านายหน้าที่เป็นลูกค้าต่างชาติจำนวน 29.59 ล้านบาท ในขณะที่ไตรมาส 2/2564 ไม่มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายดังกล่าว

ในไตรมาส 2/2564 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 210.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.19 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.54 จากจำนวน 206.86 ล้านบาทในไตรมาส 2/2563

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 2/2564 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 101.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.98 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.61 จากจำนวน 79.61 ล้านบาทในไตรมาส 2/2563 ซึ่งการเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ในไตรมาส 2/2564 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 207.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 51.75 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.15 จากจำนวน 156.10 ล้านบาทในไตรมาส 2/2563

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2/2564 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิไตรมาสเท่ากับ 252.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 99.49 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 64.83 จากจำนวน 153.46 ล้านบาทในไตรมาส 2/2563 หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 22.72 สูงกว่างวดก่อนที่มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 16.73 ซึ่งสอดคล้องกับยอดโอนกรรมสิทธิ์ รายได้และกำไรขั้นต้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในแต่ละงวด เนื่องจากกลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้าง รวมถึงการควบคุมต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทย

ในไตรมาส 2/2564 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิไตรมาสเท่ากับ 573.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 350.24 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 157.23 จากจำนวน 222.76 ล้านบาทในไตรมาส 2/2563

ASSETwise

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นไตรมาส 2/2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 10,059.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,899.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.28 จากจำนวน 8,160.00 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยจำนวนที่เพิ่มขึ้นหลักเกิดจาก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นเพิ่มขึ้นรวมจำนวน 888.25 ล้านบาท เกิดจากเงินรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชนจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในไตรมาส 2/2564 และสินค้าคงเหลือที่เพิ่มจำนวน 599.54 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการที่กำลังก่อสร้างในไตรมาส 2/2564 เช่น โครงการ Sukhumvit 50 และ Kave TU ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่ใกล้ก่อสร้างแล้วเสร็จ

หนี้สิน

ณ สิ้นไตรมาส 2/2564 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 5,618.46 ล้านบาท ลดลง 244.85 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.18 จากจำนวน 5,863.31 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยมีรายการหลักคือส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี ลดลง 1,049.32 ล้านบาทจากปีก่อน ถึงแม้เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 434.00 ล้านบาทจากปีก่อนและเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 356.95 ล้านบาทจากปีก่อนโดยเพิ่มจากการเบิกเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นตามสถานะของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างก็ตาม

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 2/2564 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,441.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,144.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 93.38 จากจำนวน 2,296.68 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 ซึ่งเกิดจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชนจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในไตรมาส 2 ปี 2564 โดย หุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 206.00 ล้านบาทจากปีก่อนและส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้น 1,754.87 ล้านบาทจากปีก่อน นอกจากนี้ยังมีกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น 215.67 ล้านบาทจากปีก่อน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(กรมเชษฐวิพันธ์พงษ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร