

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 3/2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอนำส่งคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 3/2564 ตามรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 1,134.17 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 485.26 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.63 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 106.15 ล้านบาท และจำนวน 106.29 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 156.85 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 13.78

ผลการดำเนินงานงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 3,415.14 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจำนวน 1,579.04 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 45.13 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 316.20 ล้านบาท และจำนวน 314.14 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 735.12 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 21.01

รายได้จากการขายและบริการ

ในไตรมาส 3/2564 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 1,134.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 459.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.17 จากจำนวน 674.41 ล้านบาทในไตรมาส 3/2563 โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายซึ่งขึ้นอยู่กับยอดขายโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการจากธุรกิจบริการเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการภายใต้บริษัท Treasure M และธุรกิจบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัท ดำเนินการภายใต้บริษัท Asset A Plus เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ในไตรมาส 3/2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริการจัดการโครงการของกิจการร่วมค้าจำนวน 5.92 ล้านบาท

ในไตรมาส 3/2564 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 3,415.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,238.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.91 จากจำนวน 2,176.54 ล้านบาทในไตรมาส 3/2563

ASSETwise

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3/2564 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,123.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 450.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.95 จากจำนวน 672.82 ล้านบาทในไตรมาส 3/2563 จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการทั้งหมด 16 โครงการ จำนวน 571 ยูนิต ทั้งนี้ รายได้ที่เพิ่มขึ้นในไตรมาส 3/2564 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในหลายๆโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยแบรนด์โครงการที่มีการโอนสูงสุดคือแบรนด์ Kave ซึ่งโครงการ Kave TU มีการก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2564 และโครงการ Kave Town Shift ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2564 ยังคงมีการโอนอย่างต่อเนื่อง ทั้งสองโครงการเป็นโครงการขนาดใหญ่ ทั้งนี้ ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ รวมถึงกลุ่มบริษัทจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์สูงขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2563 ถึงแม้ว่าจะอยู่ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

ในไตรมาส 3/2564 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3,352.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,180.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.32 จากจำนวน 2,172.12 ล้านบาทในไตรมาส 3/2563

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3/2564 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 638.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 225.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.63 จากจำนวน 413.02 ล้านบาทในไตรมาส 3/2563 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้นซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.95 โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ดอกเบี้ยจ่าย และต้นทุนค่าพัฒนาอื่น เช่น ค่างานออกแบบโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม ค่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตต่างๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เป็นต้น

ในไตรมาส 3/2564 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,800.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 513.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.88% จากจำนวน 1,287.47 ล้านบาทในไตรมาส 3/2563

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 3/2564 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 485.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 225.42 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 86.75 จากจำนวน 259.85 ล้านบาทในไตรมาส 3/2563 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.63 ซึ่งสูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นงวดก่อน ที่มีอัตราร้อยละ 38.09 กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทเป็นไปตามรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท อัตรากำไรขั้นต้นที่ดีขึ้นสะท้อนให้เห็นถึงการให้ความสำคัญในการกำหนดราคาขาย และการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะโครงการส่วนใหญ่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ช่วงปลายไตรมาส 1/2563 เป็นต้นมา มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่าโครงการในอดีต เนื่องจากสัดส่วนของต้นทุนที่ดินที่ต่ำกว่าโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จในอดีตจากกระบวนการจัดหาและคัดเลือกที่ดินของกลุ่มบริษัทที่มีประสิทธิภาพสูงขึ้น รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการและได้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ Project Finance ที่ต่ำลง ถึงแม้ว่าโครงการจะมีขนาดใหญ่ขึ้นและมูลค่าโครงการสูงขึ้น เช่น โครงการ Kave Town Space โครงการ Kave Town Shift และโครงการ Kave TU เป็นต้น

ASSETwise

ในไตรมาส 3/2564 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 1,579.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 692.84 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 78.18 จากจำนวน 886.20 ล้านบาทในไตรมาส 3/2563

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 3/2564 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 106.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.91 จากจำนวน 87.07 ล้านบาทในไตรมาส 3/2563 ซึ่งต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นสืบเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3/2564 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 316.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.57 จากจำนวน 293.93 ล้านบาทในไตรมาส 3/2563

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 3/2564 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 106.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.42 จากจำนวน 93.71 ล้านบาทในไตรมาส 3/2563 ซึ่งการเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ในไตรมาส 3/2564 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 314.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 64.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.75 จากจำนวน 249.81 ล้านบาทในไตรมาส 3/2563

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 3/2564 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิไตรมาสเท่ากับ 156.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66.37 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.36 จากจำนวน 90.48 ล้านบาทในไตรมาส 3/2563 หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 13.78 สูงกว่างวดก่อนที่มีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 13.26 ซึ่งสอดคล้องกับยอดโอนกรรมสิทธิ์ รายได้และกำไรขั้นต้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในแต่ละงวด เนื่องจากกลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้าง รวมถึงการควบคุมต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทย

ในไตรมาส 3/2564 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิไตรมาสเท่ากับ 735.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 423.66 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 136.02 จากจำนวน 311.47 ล้านบาทในไตรมาส 3/2563

ASSETwise

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นไตรมาส 3/2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 10,523.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,363.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.96 จากจำนวน 8,160.00 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยจำนวนที่เพิ่มขึ้นหลักเกิดจาก สินค้าคงเหลือที่เพิ่มจำนวน 1,196.89 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการที่กำลังก่อสร้างในไตรมาส 3/2564 เช่น โครงการ Sukhumvit 50 ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่ใกล้ก่อสร้างแล้วเสร็จ และการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

หนี้สิน

ณ สิ้นไตรมาส 3/2564 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 5,986.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 123.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.11 จากจำนวน 5,863.31 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยมีรายการหลักคือเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 655.15 ล้านบาทจากปีก่อนและเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 317.59 ล้านบาทจากปีก่อนโดยเพิ่มจากการเบิกเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นตามสถานะของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ถึงแม้ว่าส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีลดลงจำนวน 801.04 ล้านบาทจากปีก่อนก็ตาม

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 3/2564 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,536.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,239.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 97.52 จากจำนวน 2,296.68 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 ซึ่งเกิดจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชนจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในไตรมาส 2 ปี 2564 โดย หุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 206.00 ล้านบาทจากปีก่อนและส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้น 1,754.87 ล้านบาทจากปีก่อน นอกจากนี้ยังมีกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น 260.61 ล้านบาทจากปีก่อน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(กรมเชษฐวิพันธ์พงษ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร