



ที่ 011/2564

11 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง คำชี้แจงกรณีผลการดำเนินงานมีการเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

หน่วย: บาท

รายการ	งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564	งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	คิดเป็น
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	195,817,991	277,384,025	(81,566,034)	(29.41%)
รายได้อื่น				
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	137,000	-	137,000	N/A
อื่น ๆ	1,067,049	12,019,642	(10,952,593)	(91.12%)
รวมรายได้	197,022,040	289,403,667	(92,381,627)	(31.92%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	146,844,047	208,302,750	(61,458,703)	(29.50%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	15,402,589	22,347,221	(6,944,632)	(31.08%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12,490,656	12,475,414	15,242	0.12%
รวมค่าใช้จ่าย	174,737,292	243,125,385	(68,388,093)	(28.13%)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	22,284,748	46,278,282	(23,993,534)	(51.85%)
รายได้ทางการเงิน	7	3,662	(3,655)	(99.81%)
ต้นทุนทางการเงิน	(3,016,882)	(6,133,145)	3,116,263	(50.81%)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(2,371,913)	(951,602)	(1,420,311)	149.25%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	16,895,960	39,197,197	(22,301,237)	(56.89%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(4,259,643)	(7,420,866)	3,161,223	(42.60%)
กำไรสำหรับงวด	12,636,317	31,776,331	(19,140,014)	(60.23%)
กำไรส่วนของบริษัทใหญ่	12,081,051	31,201,486	(19,120,435)	(61.28%)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง 19.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.23 โดยรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานที่มีสาระสำคัญมีดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ลดลง 81.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.41 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ในไตรมาสที่ 3 ของปีนี้ รับรู้รายได้โครงการ รขยายวงแหวน-นาดี มูลค่า 22.07 ล้านบาท โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ มูลค่า 160.76 ล้านบาท และโครงการ ไวโอ แครายทั้ง 2 โครงการ 12.99 ล้านบาท ในขณะที่ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 รับรู้รายได้ของโครงการ รขยาย บ้านช้าง 2 มูลค่า 28.55 ล้านบาท โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ มูลค่า 231.91 ล้านบาท และโครงการ ไวโอ แครายทั้ง 2 โครงการ 16.92 ล้านบาท

2. รายได้อื่น ลดลง 10.82 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันกับปีก่อน เกิดจากในไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 บริษัทย่อยมีการรับรู้กำไรจากการถูกเวนคืนที่ดิน จำนวน 11.01 ล้านบาท โดยที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินผืนเดียวกับที่ดินโครงการที่หยุดพัฒนา และมีการขายไปในระหว่างปี 2564

3. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ลดลง 61.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.50 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ตามการลดลงของยอดขาย

4. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ลดลง 6.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.08 เกิดจากค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

5. ต้นทุนการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ลดลง 3.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 เนื่องจากเงินกู้ยืมลดลงจากปีก่อนอย่างมีสาระสำคัญ (ชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น จำนวน 564.74 ล้านบาท และ 15.57 ล้านบาท ตามลำดับ)

6. ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“Tonson”) เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันกับปีก่อน จำนวน 1.42 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 149.25 ซึ่งเพิ่มขึ้นในอัตราเดียวกับขาดทุนสำหรับงวดของกิจการร่วมค้า เนื่องจาก Tonson ไม่มีรายได้ในไตรมาสนี้ ในขณะที่ปีก่อน Tonson มีรายได้จากการยกเลิกสัญญา 1.04 ล้านบาท

7. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ลดลง 3.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.60 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับกำไรสุทธิก่อนภาษีที่ลดลง

รายการ	งวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564	งวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	คิดเป็น
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	545,205,744	589,100,886	(43,895,142)	(7.45%)
รายได้อื่น				
กำไรจากการขายที่ดิน	105,246,429	-	105,246,429	N/A
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	8,245,440	-	8,245,440	N/A
อื่นๆ	3,492,165	13,103,942	(9,611,777)	(73.35%)
รวมรายได้	662,189,778	602,204,828	59,984,950	9.96%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	419,522,872	436,179,104	(16,656,232)	(3.82%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	47,308,685	46,353,093	955,592	2.06%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	36,259,474	38,698,690	(2,439,216)	(6.30%)
รวมค่าใช้จ่าย	503,091,031	521,230,887	(18,139,856)	(3.48%)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	159,098,747	80,973,941	78,124,806	96.48%
รายได้ทางการเงิน	57,894	905,095	(847,201)	(93.60%)
ต้นทุนทางการเงิน	(11,620,937)	(14,718,393)	3,097,456	(21.04%)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(3,820,632)	(1,462,528)	(2,358,104)	161.23%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	143,715,072	65,698,115	78,016,957	118.75%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(30,464,019)	(10,227,988)	(20,236,031)	197.85%
กำไรสำหรับงวด	113,251,053	55,470,127	57,780,926	104.17%
กำไรส่วนของบริษัทใหญ่	109,239,292	53,680,295	55,558,997	103.50%

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 57.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 104.17 โดยรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานที่มีสาระสำคัญมีดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ลดลง 43.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.45 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน 9 เดือนแรกของปีนี้ รับรู้รายได้โครงการ รชยา วงแหวน-นาดี มูลค่า 105.58 ล้านบาท โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ มูลค่า 420.56 ล้านบาท และโครงการ ไวโอ แครายทั้ง 2 โครงการ 19.07 ล้านบาท ในขณะที่ 9 เดือนแรกของปี 2563 รับรู้รายได้ของโครงการ รชยา บ้านช้าง 2 มูลค่า 109.54 ล้านบาท โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ มูลค่า 449.44 ล้านบาท และโครงการไวโอ แครายทั้ง 2 โครงการ 30.12 ล้านบาท

2. รายได้อื่น เพิ่มขึ้น 103.88 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อน เกิดจากการรับรู้กำไรจากการขายที่ดินโครงการที่หยุดพัฒนา จำนวน 105.25 ล้านบาท และนอกจากนี้ยังมีรายได้จากการยึดเงินจองและเงินทำสัญญา

เนื่องจากลูกค้ายกเลิก จำนวน 8.25 ล้านบาท ในขณะที่ 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัททยอยมีการรับรู้กำไรจากการถูกเวนคืนที่ดิน จำนวน 11.01 ล้านบาท โดยที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินผืนเดียวกับที่ดินโครงการที่หยุดพัฒนา และมีการขายไปในระหว่างปี 2564

3. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ลดลง 16.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.82 เมื่อเปรียบเทียบงวดเดียวกันกับปีก่อน ตามการลดลงของยอดขาย

4. ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ลดลง 2.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.30 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของค่าธรรมเนียมธนาคาร (Prepayment fee) 3 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นในปี 2563 จากการ refinance โครงการวี๊ดเบอร์รี่ เรสซิเดนซ์

5. ต้นทุนการเงินของบริษัทฯ ลดลง 3.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.04 เมื่อเปรียบเทียบงวดเดียวกันกับปีก่อน เนื่องจากเงินกู้ยืมลดลงจากปีก่อนอย่างมีสาระสำคัญ (ชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น จำนวน 564.74 ล้านบาท และ 15.57 ล้านบาท ตามลำดับ)

6. ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า Tonson เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันกับปีก่อน จำนวน 2.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 161.23 เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มลงทุนในกิจการร่วมค้า เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563

7. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เพิ่มขึ้น 20.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 197.85 เมื่อเปรียบเทียบงวดเดียวกันกับปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับกำไรสุทธิก่อนภาษีที่เพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____

(นายเกรียงไกร ศิริวรรณิการ)

ประธานกรรมการบริษัท