

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอนำส่งคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการสำหรับปี 2564 ตามรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 4,928.43 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 2,201.53 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.74 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 452.52 ล้านบาท และจำนวน 428.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,086.62 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 21.59

รายได้จากการขายและบริการ

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 4,928.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 723.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.20 จากจำนวน 4,205.02 ล้านบาทในปี 2563 โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรุจกพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายซึ่งรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการจากรุจกบริการเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการภายใต้ Treasure M และรุจกบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัท ดำเนินการภายใต้ Asset A Plus เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริการจัดการโครงการของกิจการร่วมค้าจำนวน 53.80 ล้านบาท

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 4,850.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 651.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.52 จากจำนวน 4,198.99 ล้านบาทในปี 2563 จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการทั้งหมด 24 โครงการ จำนวน 2,316 ยูนิต ทั้งนี้ รายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2564 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในหลายๆโครงการอย่างต่อเนื่อง รายได้จากโครงการหลักที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 ประกอบด้วย โครงการ Kave TU and Kave Town Shift ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2564 และ โครงการ Kave Town Space ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2563 ยังคงมีการโอนอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในตลาดที่อยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมลูกค้าในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยออกกิจกรรมส่งเสริมการขายใหม่ๆและ

ASSETwise

จัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์สูงขึ้นเมื่อเทียบกับในปี 2563 แม้ว่าจะอยู่ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,681.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 339.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.49 จากจำนวน 2,341.91 ล้านบาทในปี 2563 เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 15.52 โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ดอกเบี้ยจ่าย และต้นทุนค่าพัฒนาอื่น เช่น ค่างานออกแบบโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม ค่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตต่างๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เป็นต้น

กำไรขั้นต้น

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 2,201.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 344.98 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.58 จากจำนวน 1,856.54 ล้านบาทในปี 2563 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.74 ซึ่งใกล้เคียงกับอัตรากำไรขั้นต้นปีก่อนที่มีอัตราร้อยละ 43.90 กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทเป็นไปตามรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทสามารถรักษ้อัตรากำไรขั้นต้นที่ดีอย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากการให้ความสำคัญในการกำหนดราคาขาย 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

รวมรายได้อื่น

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 103.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.75 ล้านบาท จากจำนวน 23.06 ล้านบาทในปี 2563 รายได้อื่นเพิ่มขึ้นเนื่องจากรายการที่เกิดจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง 66.48 ล้านบาท ประกอบด้วยกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 33.28 ล้านบาท และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 33.20 ล้านบาท

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 452.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.17 จากจำนวน 451.76 ล้านบาทในปี 2563 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ASSETwise

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 428.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 73.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.57 จากจำนวน 355.79 ล้านบาทในปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 32.69 ล้านบาท เนื่องจากโครงการร่วมทุน Kave Salaya อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และกลุ่มบริษัทมีการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานซึ่งเกิดขึ้นในช่วงพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ในปีนี้

กำไรสุทธิ

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของของบริษัทใหญ่เท่ากับ 951.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.86 จากจำนวน 873.90 ล้านบาทในปี 2563 หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 18.90 ในขณะที่ปีก่อนที่มีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 20.67 กำไรสุทธิลดลง เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมทุน เช่น Kave TU และ Sukhumvit 50 โดยกำไรจากการโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนจากโครงการดังกล่าวถูกรับรู้ในส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ทั้งนี้ปี 2564 บริษัทยังคงรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรได้อย่างต่อเนื่องโดยอัตรากำไรสุทธิรวมปี 2564 เท่ากับ 1,086.62 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 21.59 เพิ่มขึ้น 215.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.79 โดยกำไรสุทธิปีก่อนเท่ากับ 870.75 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 20.59 อัตรากำไรสูงขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้าง รวมถึงการควบคุมต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2564 บริษัทมีการร่วมทุนพัฒนาโครงการ Kave Salaya กับพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อเพิ่มโอกาสทางการลงทุนและความสามารถในการทำกำไรเพิ่มขึ้นของกลุ่มบริษัท

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 11,335.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,175.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.91 จากจำนวน 8,160.00 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยจำนวนที่เพิ่มขึ้นหลักเกิดจาก สินค้าคงเหลือที่เพิ่มจำนวน 1,537.21 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากโครงการที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2564 เช่น โครงการ Modiz Sukhumvit 50 ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ และต้นทุนที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการที่กำลังพัฒนา

ASSETwise

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 6,398.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 535.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.13 จากจำนวน 5,863.31 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยมีรายการหลักคือ หนี้กู้ยืมที่ออกใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2564 จำนวน 989.33 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,936.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,639.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 114.94 จากจำนวน 2,296.68 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชนจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในไตรมาส 2 ปี 2564 โดย หุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 206.00 ล้านบาทจากปีก่อนและส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้น 1,754.87 ล้านบาทจากปีก่อน นอกจากนี้ยังมีกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น 441.21 ล้านบาทจากปีก่อน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(กรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร