

ASSETwise

วันที่ 11 พฤษภาคม 2565

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 1/2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“กลุ่มบริษัท”) ขอนำส่งคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 1/2565 ตามรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 1,118.09 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจำนวน 458.00 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 36.06 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 136.64 ล้านบาท และจำนวน 133.96 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 255.13 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 20.09

รายได้จากการขายและบริการ

ในไตรมาส 1/2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 1,118.09 ล้านบาท ลดลง 55.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.74 จากจำนวน 1,173.74 ล้านบาทในไตรมาส 1/2564 โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรูจกพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายซึ่งขึ้นอยู่กับยอดโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการจากรูจกบริการเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการภายใต้ Treasure M และรูจกบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัท ดำเนินการภายใต้ Asset A Plus เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ในไตรมาส 1/2565 รายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริการจัดการโครงการของกิจการร่วมค้าจำนวน 56.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.36 ล้านบาทจากจำนวน 19.41 ล้านบาทในไตรมาส 1/2564

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1/2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,050.19 ล้านบาท ลดลง 100.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.72 จากจำนวน 1,150.48 ล้านบาทในไตรมาส 1/2564 การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในไตรมาส 1/2565 มาจากโครงการทั้งหมด 19 โครงการ จำนวน 410 ยูนิต ทั้งนี้รายได้ส่วนใหญ่เกิดจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการคอนโดและโครงการแนวราบแบรนด์ต่างๆของกลุ่มบริษัท เช่น โครงการ Kave Town Shift, Kave TU, Modiz Sukhumvit 50, Atmos Ratchada - Huai Kwang, และ Puri Puri Pattanakam ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากปีก่อน และโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนไตรมาส 1/2565 ได้แก่ โครงการ Maxxi Prime Ratchada Sutthisan ทั้งนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในตลาดที่อยู่ในระดับต่ำ

ASSET WISE

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมลูกค้าในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยออกกิจกรรมส่งเสริมการขายใหม่ๆ และจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์มียอดที่สูงอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะอยู่ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1/2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 642.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.21 จากจำนวน 593.67 ล้านบาทในไตรมาส 1/2564 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้นจากสัดส่วนโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1/2565 มีความหลากหลายของแบรนด์มากขึ้น โดยสัดส่วนโครงการหลักๆ มาจาก โครงการแบรนด์ Kave, แบรนด์ Modiz, แบรนด์ Atmoz และ แบรนด์ Puri Puri ทั้งนี้ในไตรมาส 1/2564 ยอดโอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่มาจากโครงการ Kave Town Space และ Kave Town Shift ซึ่งเป็นแบรนด์โครงการที่มีต้นทุนที่ต่ำกว่าโครงการแบรนด์อื่นๆ

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 1/2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 458.00 ล้านบาท ลดลง 111.40 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 19.56 จากจำนวน 569.40 ล้านบาทในไตรมาส 1/2564 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 36.06 ซึ่งต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นงวดก่อน ที่มีอัตราร้อยละ 45.67 กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทลดลงจากการโครงสร้างต้นทุนขายที่แตกต่างกันของโครงการ คอนโดมิเนียม และโครงการแนวราบแบรนด์ต่างๆ ที่โอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละงวดตามที่อธิบายในต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้อื่น

ในไตรมาส 1/2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 150.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 105.87 จากจำนวน 73.12 ล้านบาทในไตรมาส 1/2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนบริษัทย่อยและกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 145.23 ล้านบาท

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 1/2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 136.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.11 จากจำนวน 112.82 ล้านบาทในไตรมาส 1/2564 โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายการตลาดสำหรับโครงการในอนาคต

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 1/2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 133.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.07 จากจำนวน 106.25 ล้านบาทในไตรมาส 1/2564 โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าบริการหลังการขายและค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ASSETwise

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ในไตรมาส 1/2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 35.62 ล้านบาท เนื่องจากโครงการร่วมทุน Kave Salaya และ Atmoz Bangna อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และกลุ่มบริษัทมีการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานที่เกิดขึ้นในช่วงพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างงวด ในไตรมาส 1/2565 กลุ่มบริษัทมีการร่วมทุนพัฒนาโครงการ Atmoz Bangna กับพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อเพิ่มโอกาสทางการลงทุนและความสามารถในการทำกำไรเพิ่มขึ้นของกลุ่มบริษัท

กำไรสุทธิ

กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ไตรมาส 1/2565 เท่ากับ 225.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 17.79 ลดลง 94.40 ล้านบาท จากจำนวน 320.30 ล้านบาทในไตรมาส 1/2564 หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 25.69 ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน กำไรสุทธิลดลงเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการร่วมทุน 2 โครงการ คือ Kave TU และ Modiz Sukhumvit 50 โดยกำไรจากการโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนจากโครงการดังกล่าวถูกรับรู้ในส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิไตรมาส 1/2565 เท่ากับ 255.13 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 20.09 ลดลง 64.92 ล้านบาท โดยกำไรสุทธิปีก่อนเท่ากับ 320.05 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 25.67 อัตรากำไรสุทธิลดลงเนื่องจากโครงสร้างต้นทุนขายที่แตกต่างกันของโครงการคอนโดมิเนียม และโครงการแนวราบแบรนด์ต่างๆที่โอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละงวดตามที่อธิบายในต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นไตรมาส 1/2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 11,664.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 329.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.91 จากจำนวน 11,335.24 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยจำนวนที่เพิ่มขึ้นโดยหลักเกิดจากสินค้าคงเหลือที่เพิ่มจำนวน 379.52 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการพัฒนาในอนาคต และการซื้อบริษัทที่พัฒนาโครงการ Maxxi Prime Ratchada Sutthisan

หนี้สิน

ณ สิ้นไตรมาส 1/2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 6,468.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 69.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.09 จากจำนวน 6,398.69 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 841.60 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี ขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนลดลง 771.98 ล้านบาท ส่วนใหญ่ลดลงจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ASSET WISE

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 1/2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,196.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 259.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.26 จากจำนวน 4,936.55 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิในไตรมาส 1/2565 จำนวน 255.13 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(กรมเชษฐวิพันธ์พงษ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร