

ASSETwise

วันที่ 10 สิงหาคม 2565

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2/2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“**กลุ่มบริษัท**”) ขอนำส่งคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2/2565 ตามรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 1,608.90 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 717.93 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 44.39 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 180.87 ล้านบาท และจำนวน 138.89 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 309.64 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 19.14

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 2,726.99 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจำนวน 1,175.92 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.73 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 317.51 ล้านบาท และจำนวน 272.85 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 564.76 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 19.56

รายได้จากการขายและบริการ

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 1,608.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 501.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.31 จากจำนวน 1,107.23 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564 โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 1,573.53 ล้านบาท ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการจากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการภายใต้ Treasure M และธุรกิจบริการเกี่ยวกับนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัท ดำเนินการภายใต้ Asset A Plus เพิ่มขึ้น กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการ 35.37 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากค่าบริการจัดการโครงการของกิจการร่วมค้าจำนวน 22.75 ล้านบาท

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 2,726.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 446.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.55 จากจำนวน 2,280.98 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564

ASSETWISE

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,573.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 495.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.91 จากจำนวน 1,078.39 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564 จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการทั้งหมด 16 โครงการ จำนวน 660 ยูนิต ทั้งนี้รายได้ส่วนใหญ่เกิดจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการคอนโดและโครงการแนวราบแบรนด์ต่างๆของกลุ่มบริษัท เช่น โครงการ Kave Town Shift, Kave TU, Modiz Sukhumvit 50 และ Puri Puri Pattanakarn ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากปีก่อน และโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนไตรมาส 2/2565 ได้แก่ โครงการ Ivory Ratchada 32 ทั้งนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมายและปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมลูกค้าในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยออกกิจกรรมส่งเสริมการขายใหม่ๆและจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์มีอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะอยู่ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,623.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 394.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.72 จากจำนวน 2,228.87 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 873.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 305.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.66% จากจำนวน 568.64 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากสัดส่วนโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2565 มีความหลากหลายของแบรนด์ โครงการหลักที่โอนกรรมสิทธิ์ระหว่างงวดมาจาก โครงการแบรนด์ Kave, แบรนด์ Modiz, แบรนด์ Atmoz, แบรนด์ Ivory และแบรนด์ Puri Puri ในขณะที่ไตรมาส 2/2564 ต้นทุนขายส่วนใหญ่มาจากยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการ Kave Town Space และ Kave Shift ซึ่งเป็นแบรนด์โครงการที่มีขนาดใหญ่และมีต้นทุนที่ต่ำกว่าโครงการแบรนด์อื่นๆ

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,516.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 353.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.44% จากจำนวน 1,162.30 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 717.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 193.55 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.91 จากจำนวน 524.38 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 44.39 ซึ่งต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นงวดก่อน ที่มีอัตราร้อยละ 47.08 อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทลดลงจากการโครงสร้างต้นทุนที่แตกต่างกันของผลิตภัณฑ์จากแบรนด์ต่างๆของกลุ่มบริษัทในโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านที่โอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละงวดตามที่อธิบายในต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ASSETWISE

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 1,175.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 569.40 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.51 จากจำนวน 1,093.77 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.73 ซึ่งต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นงวดก่อน ที่มีอัตราร้อยละ 46.33

รายได้อื่น

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 6.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.70 จากจำนวน 6.26 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 156.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 97.65 จากจำนวน 79.38 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนบริษัทย่อยและกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 145.23 ล้านบาท

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 180.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 83.65 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 86.03 จากจำนวน 97.22 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564 โดยมีสาเหตุหลักจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด และค่าใช้จ่ายการตลาดที่เพิ่มขึ้นสำหรับโครงการในอนาคต

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 317.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 107.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.16 จากจำนวน 210.05 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 138.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.71 จากจำนวน 101.59 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564 ซึ่งการเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 272.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.27 จากจำนวน 207.85 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 3.66 ล้านบาท ส่วนแบ่งขาดทุนดังกล่าวเกิดจากโครงการร่วมทุน Kave Salaya และ Atmoz Bangna ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และกลุ่มบริษัทมีการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานที่เกิดขึ้นในช่วงพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างงวด

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 39.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.32 จากจำนวน 22.66 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564 ส่วนแบ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นเนื่องจากในงวดนี้

ASSETwise

เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการร่วมทุนพัฒนาโครงการกับพันธมิตรทางธุรกิจ 2 โครงการและโครงการดังกล่าวยังอยู่ในระหว่าง การก่อสร้าง ในขณะที่ไตรมาส 2/2564 กลุ่มบริษัทมีการร่วมทุนพัฒนาโครงการกับพันธมิตรทางธุรกิจ 1 โครงการ

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 272.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.66 จากจำนวน 257.97 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564 หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 16.85 ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 23.16 กำไรสุทธิลดลงเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ของ โครงการร่วมทุนเช่น โครงการ Kave TU, Modiz Sukhumvit 50 และ Puri Puri โดยกำไรจากโครงการดังกล่าวถูกรับรู้ใน ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 3 เดือน เท่ากับ 309.64 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 19.14 โดยกำไรสุทธิงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 252.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 22.71 อัตรากำไรสุทธิ ลดลงเนื่องจากโครงสร้างต้นทุนขายที่แตกต่างกันของโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบแบบรตต่างๆของกลุ่ม บริษัทที่โอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละงวดตามที่อธิบายในต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 498.49 ล้านบาท ลดลง 79.79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.80 จากจำนวน 578.27 ล้านบาทในไตรมาส 2/2564

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิไตรมาส 2/2565 สำหรับงวด 6 เดือน เท่ากับ 564.76 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 19.56 โดยกำไรสุทธิงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 573.00 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 24.27

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นไตรมาส 2/2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 13,877.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,542.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 22.43 จากจำนวน 11,335.24 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 จำนวนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจาก เงินสดและรายการ เทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 450.62 ล้านบาท สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 1,240.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการในอนาคตสำหรับบ้านและคอนโด และการซื้อบริษัทที่พัฒนาโครงการ Maxxi Prime Ratchada Sutthisan เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 288.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าระหว่างแอสเซทไวส์ กับพันธมิตรทางธุรกิจสำหรับการพัฒนาโครงการ Atmoz Bangna และ เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 220.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตสำหรับธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ASSETwise

หนี้สิน

ณ สิ้นไตรมาส 2/2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 8,713.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,315.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.18 จากจำนวน 6,398.69 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,726.21 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเงินกู้ยืมระยะสั้น และส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี นอกจากนี้หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 588.88 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในระหว่างงวด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 2/2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,163.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 227.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.60 จากจำนวน 4,936.55 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 161.03 ล้านบาท และส่วนได้เสียไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น 66.00 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(กรมเชษฐวิพันธ์พงษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร