



ที่ 016/2565

15 สิงหาคม 2565

เรื่อง คำชี้แจงกรณีผลการดำเนินงานมีการเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีงวดสามเดือน และหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซท โฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยเปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเกินร้อยละ 20 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

รายการ	งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565	งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	คิดเป็น
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	228,773,977	209,588,251	19,185,726	9.15%
รายได้อื่น				
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	-	1,156,990	(1,156,990)	(100.00%)
อื่น ๆ	569,453	438,143	131,310	29.97%
รวมรายได้	229,343,430	211,183,384	18,160,046	8.60%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	152,944,626	164,350,451	(11,405,825)	(6.94%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	17,935,881	21,300,855	(3,364,974)	(15.80%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13,494,963	12,996,097	498,866	3.84%
รวมค่าใช้จ่าย	184,375,470	198,647,403	(14,271,933)	(7.18%)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	44,967,960	12,535,981	32,431,979	258.71%
รายได้ทางการเงิน	19,533	57,887	(38,354)	(66.26%)
ต้นทุนทางการเงิน	(2,201,471)	(3,074,330)	872,859	(28.39%)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,599,029)	(1,649,408)	50,379	(3.05%)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	41,186,993	7,870,130	33,316,863	423.33%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(10,934,136)	(2,366,092)	(8,568,044)	362.12%
กำไรสำหรับงวด	30,252,857	5,504,038	24,748,819	449.65%
กำไรส่วนของบริษัทใหญ่	28,893,480	5,203,516	23,689,964	455.27%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 24.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 449.65 โดยรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานที่มีสาระสำคัญมีดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 มีจำนวนเท่ากับ 228.77 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ 202.78 ล้านบาท โครงการ รชยาวางแหวน-นาดี 17.83 ล้านบาท และโครงการไวโอ แคราย 8.16 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 19.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.15 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากยอดขายของโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ที่เพิ่มขึ้น

2. รายได้อื่นในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ลดลง 1.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.30 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในงวดก่อน บริษัทฯ มีรายได้จากการยึดเงินจองและเงินทำสัญญาเนื่องจากลูกค้ายกเลิกจำนวน 1.16 ล้านบาท ในขณะที่ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ ไม่มีรายได้จากการยึดเงินจองและเงินทำสัญญา เนื่องจากไม่มีการยกเลิกสัญญาในระหว่างไตรมาส

3. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ลดลงจำนวน 11.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.94 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางที่ตรงข้ามกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น โดยสาเหตุเกิดจากการลดลงของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัทฯ รชยาวางแหวน-นาดี จำกัด เนื่องจากยอดขายบ้านที่ลดลง และเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของ โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ และโครงการไวโอ แคราย เนื่องจากบริษัทฯ มีการบริหารจัดการต้นทุนโครงการที่ดีขึ้น

4. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ลดลงจำนวน 3.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.80 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีการรับรู้ค่านายหน้าส่วนของบ้านที่มีการยกเลิกสัญญาเป็นค่าใช้จ่าย ทำให้ต้นทุนในการจัดจำหน่ายในงวดก่อนมีจำนวนที่สูงกว่าปกติ

5. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 8.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 362.12 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ที่เพิ่มขึ้น

รายการ	งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565	งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	คิดเป็น
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	548,483,466	349,387,753	199,095,713	56.98%
รายได้อื่น				
กำไรจากการขายที่ดิน	-	105,246,429	(105,246,429)	(100.00%)
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	1,420,475	8,108,440	(6,687,965)	(82.48%)
อื่น ๆ	1,476,710	2,425,116	(948,406)	(39.11%)
รวมรายได้	551,380,651	465,167,738	86,212,913	18.53%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	363,931,161	272,678,825	91,252,336	33.47%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	43,922,649	31,906,096	12,016,553	37.66%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	28,566,247	23,768,817	4,797,430	20.18%
รวมค่าใช้จ่าย	436,420,057	328,353,738	108,066,319	32.91%
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	114,960,594	136,814,000	(21,853,406)	(15.97%)
รายได้ทางการเงิน	19,533	57,887	(38,354)	(66.26%)
ต้นทุนทางการเงิน	(3,989,064)	(8,604,055)	4,614,991	(53.64%)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(2,942,113)	(1,448,719)	(1,493,394)	103.08%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	108,048,950	126,819,113	(18,770,163)	(14.80%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(25,745,228)	(26,204,376)	459,148	(1.75%)
กำไรสำหรับงวด	82,303,722	100,614,737	(18,311,015)	(18.20%)
กำไรส่วนของบริษัทใหญ่	78,968,981	97,158,242	(18,189,261)	(18.72%)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง 18.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.20 โดยรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานที่มีสาระสำคัญมีดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดหกเดือน ปี 2565 มีจำนวนเท่ากับ 548.48 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ 513.39 ล้านบาท โครงการ รชยาวงแหวน-นาดี 23.90 ล้านบาท และโครงการไวโอ แคราย 11.19 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 199.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.98 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านของโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบ้านในโครงการสร้างเสร็จ พร้อมเข้าอยู่ ประกอบกับการทำการตลาดอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ยอดขายเพิ่มขึ้นในงวดนี้

2. รายได้อื่นลดลง 112.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97.50 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในงวดหกเดือน ปี 2564 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการขายที่ดินโครงการหยุดพัฒนา จำนวน 105.25 ล้านบาท และมีรายได้จากการยึดเงินจองและเงินทำสัญญาเนื่องจากลูกค้ายกเลิก จำนวน 8.11 ล้านบาท ในขณะที่ในงวดเดียวกันของปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการยึดเงินจองและเงินทำสัญญาเพียง 1.42 ล้านบาท เนื่องจากการยกเลิกสัญญาที่ลดลง และไม่มีกำรับรู้กำไรพิเศษอื่นในระหว่างงวด

3. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดหกเดือนเพิ่มขึ้น 91.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.47 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ที่เกิดขึ้นในงวดหกเดือน โดยต้นทุนดังกล่าวเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขาย เนื่องจากในระหว่างงวดหกเดือนปี 2565 บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับกลยุทธ์ในการกำหนดราคามากขึ้น ประกอบกับการบริหารต้นทุนโครงการที่ดีขึ้น จึงทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง

4. ต้นทุนในการจัดหน่ายสำหรับงวดหกเดือนเพิ่มขึ้น 12.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.66 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักเกิดจากค่านายหน้า และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น จำนวน 15.77 ล้านบาท เนื่องจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่เพิ่มขึ้นของโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ และโครงการ ไวโอ แคราย ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

5. ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 4.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.18 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีการจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของบริษัทฯ หลังจากที่หลักทรัพย์ของบริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้กลับมาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อีกครั้ง รวมถึง บริษัทฯ ยังมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น เนื่องจากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น

6. ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวดหกเดือนลดลงจำนวน 4.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53.64 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากยอดคงเหลือเฉลี่ยของเงินกู้ยืมสำหรับใช้จ่ายในการดำเนินกิจการ ในระหว่างงวดลดลงอย่างมีสาระสำคัญ (โดยต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่ถูกรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการ)

7. ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 1.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 103.08 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในงวดหกเดือน ปี 2565 บริษัทฯ ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (การร่วมค้า) ไม่มีการรับรู้รายได้ เนื่องจากโครงการยังไม่แล้วเสร็จและไม่มีการยกเลิกสัญญาในระหว่างงวด ส่งผลให้เกิดส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นจำนวนเงิน 2.94 ล้านบาท ในขณะที่งวดหกเดือน ปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการยกเลิกสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวนหนึ่ง ส่งผลให้ส่วนแบ่งขาดทุนในงวดหกเดือน ปี 2564 มีจำนวนน้อยกว่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ

(นายสุภโชค ปัญญทรัพย์)

กรรมการผู้จัดการ