

ASSETwise

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2565

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 3/2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“**กลุ่มบริษัท**”) ขอนำส่งคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 3/2565 ตามรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 881.22 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 348.79 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.30 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 155.06 ล้านบาท และจำนวน 149.81 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 226.00 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 21.58

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 3,608.21 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจำนวน 1,524.72 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 38.75 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 472.56 ล้านบาท และจำนวน 422.66 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 790.76 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 20.10

รายได้จากการขายและบริการ

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 881.22 ล้านบาท ลดลง 252.95 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.30 จากจำนวน 1,134.17 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564 โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 791.36 ล้านบาท ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการจากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการภายใต้ Treasure M และธุรกิจบริการเกี่ยวกับนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัท ดำเนินการภายใต้ Asset A Plus เพิ่มขึ้น กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการ 89.87 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากค่าบริการจัดการโครงการของกิจการร่วมค้าจำนวน 77.44 ล้านบาท

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 3,608.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 193.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.65 จากจำนวน 3,415.14 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564

ASSETwise

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 791.36 ล้านบาท ลดลง 331.89 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 29.55 จากจำนวน 1,123.25 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564 รายได้ระหว่างงวดเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการทั้งหมด 14 โครงการ จำนวน 306 ยูนิต ลดลง 265 ยูนิต จากไตรมาส 3/2564 โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการทั้งหมด 16 โครงการ จำนวน 571 ยูนิต ทั้งนี้รายได้ส่วนใหญ่เกิดจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการคอนโดและโครงการแนวราบแบรนด์ต่างๆของกลุ่มบริษัท เช่น โครงการ Kave TU, Modiz Sukhumvit 50 และ Puri Puri Pattanakarn ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากปีก่อน และโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2565 ได้แก่ โครงการ Ivory Ratchada 32 และ Maxxi Prime Ratchada-Sutthisan ทั้งนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมลูกค้าในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยออกกิจกรรมส่งเสริมการขายใหม่ๆและจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์มีอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะอยู่ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3,415.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.88 จากจำนวน 3,352.12 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 501.65 ล้านบาท ลดลง 137.01 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.45% จากจำนวน 638.66 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากสัดส่วนโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3/2565

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,017.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 216.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.04% จากจำนวน 1,800.96 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 348.79 ล้านบาท ลดลง 136.47 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 28.12 จากจำนวน 485.26 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.30 ซึ่งต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นงวดก่อน ที่มีอัตราร้อยละ 42.63 อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทลดลงจากการโครงสร้างต้นทุนที่แตกต่างกันของผลิตภัณฑ์จากแบรนด์ต่างๆของกลุ่มบริษัทในโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านที่โอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างงวด โครงการหลักที่โอนกรรมสิทธิ์ระหว่างงวดมาจาก โครงการแบรนด์ Kave, แบรนด์ Modiz, แบรนด์ Atmoz, แบรนด์ Ivory และแบรนด์ Puri Puri ในขณะที่ไตรมาส 3/2564 ต้นทุนขายส่วนใหญ่มาจากยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการแบรนด์ Kave เช่น Kave Town Space และ Kave Shift ซึ่งเป็นแบรนด์โครงการที่มีขนาดใหญ่และมีต้นทุนที่ต่ำกว่าโครงการแบรนด์อื่นๆ

ASSETWISE

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 1,524.72 ล้านบาท ลดลง 54.32 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 3.44 จากจำนวน 1,579.04 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 38.75 ซึ่งต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นงวดก่อน ที่มีอัตราร้อยละ 45.13

รายได้อื่น

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 163.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 159.64 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,983.40 จากจำนวน 4.01 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนบริษัทย่อยและกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 132.46 ล้านบาท

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 320.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 237.16 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 284.41 จากจำนวน 83.38 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนบริษัทย่อยและกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 277.67 ล้านบาท

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 155.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48.91 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.07 จากจำนวน 106.15 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564 โดยมีสาเหตุหลักจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด และค่าใช้จ่ายการตลาดที่เพิ่มขึ้นสำหรับโครงการในอนาคต

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 472.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 156.36 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.45 จากจำนวน 316.20 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 149.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43.52 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.94 จากจำนวน 106.29 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564 ซึ่งการเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 422.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 108.52 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.55 จากจำนวน 314.14 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 34.97 ล้านบาทแบ่งเป็น ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการร่วมทุน Kave Salaya จำนวน 72.82 ล้านบาท ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3/2565 จำนวน 244 ยูนิต และส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 37.85 ล้านบาท จากโครงการร่วมทุน 2 โครงการ ได้แก่ Atmoz Bangna และ Atmoz Oasis Onnut ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ASSETWISE

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 4.30 ล้านบาท ลดลง 23.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 84.43 จากจำนวน 27.63 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564 ส่วนแบ่งขาดทุนลดลงเนื่องจากโครงการร่วมทุน Kave Salaya มีการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 190.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.76 จากจำนวน 156.85 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564 หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 18.23 สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 13.78 กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรในกิจการร่วมค้าจำนวน 34.97 ล้านบาท และกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนบริษัทย่อยและกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 132.46 ล้านบาทในระหว่างงวด

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 3 เดือน เท่ากับ 226.00 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 21.58 โดยกำไรสุทธิงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 207.01 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 18.19 อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเนื่องจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรในกิจการร่วมค้าและกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนบริษัทย่อยและกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ในไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 689.47 ล้านบาท ลดลง 45.65 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.21 จากจำนวน 735.12 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 9 เดือน เท่ากับ 790.76 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 20.10 โดยกำไรสุทธิงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 780.01 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 22.29

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นไตรมาส 3/2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 15,228.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,893.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.35 จากจำนวน 11,335.24 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 จำนวนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจาก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 223.34 ล้านบาท สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 2,738.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการในอนาคตสำหรับบ้านและคอนโด และการซื้อบริษัทที่พัฒนาโครงการ Maxxi Prime Ratchada-Sutthisan เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 474.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าระหว่างแอสเซทไวส์กับพันธมิตรทางธุรกิจสำหรับการร่วมกันพัฒนาโครงการ Atmoz Bangna และ Atmoz Oasis Onnut และ เพิ่มขึ้นจาก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 238.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตสำหรับธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ASSETwise

หนี้สิน

ณ สิ้นไตรมาส 3/2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 9,838.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,440.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.76 จากจำนวน 6,398.69 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 2,261.36 ล้านบาท และหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในระหว่างงวด 1,000.00 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 3/2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,389.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 453.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.18 จากจำนวน 4,936.55 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 352.00 ล้านบาท และส่วนได้เสียไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น 101.03 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(กรมเชษฐวิพันธ์พงษ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร