



ที่ 018/2565

11 พฤศจิกายน 2565

เรื่อง คำชี้แจงกรณีผลการดำเนินงานมีการเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีงวดสามเดือน และเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือน และเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยเปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเกินร้อยละ 20 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

รายการ	งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	คิดเป็น
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	73,539,810	195,817,991	(122,278,181)	(62.44%)
รายได้อื่น				
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	187,000	137,000	50,000	36.50%
อื่น ๆ	2,521,463	1,067,049	1,454,414	136.30%
<b>รวมรายได้</b>	<b>76,248,273</b>	<b>197,022,040</b>	<b>(120,773,767)</b>	<b>(61.30%)</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	49,372,427	146,844,047	(97,471,620)	(66.38%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	9,252,267	15,402,589	(6,150,322)	(39.93%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	11,954,693	12,490,656	(535,963)	(4.29%)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>70,579,387</b>	<b>174,737,292</b>	<b>(104,157,905)</b>	<b>(59.61%)</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>5,668,886</b>	<b>22,284,748</b>	<b>(16,615,862)</b>	<b>(74.56%)</b>
รายได้ทางการเงิน	13,703	7	13,696	N/A
ต้นทุนทางการเงิน	(4,529,376)	(3,016,882)	1,512,494	50.13%
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,366,087)	(2,371,913)	(1,005,826)	(42.41%)
<b>กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>(212,874)</b>	<b>16,895,960</b>	<b>(17,108,834)</b>	<b>(101.26%)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(3,746,778)	(4,259,643)	(512,865)	(12.04%)
<b>กำไร(ขาดทุน) สำหรับงวด</b>	<b>(3,959,652)</b>	<b>12,636,317</b>	<b>(16,595,969)</b>	<b>(131.34%)</b>
<b>กำไร(ขาดทุน) ส่วนของบริษัทใหญ่</b>	<b>(4,350,408)</b>	<b>12,081,051</b>	<b>(16,431,459)</b>	<b>(136.01%)</b>

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง 16.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 131.34 โดยรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานที่มีสาระสำคัญมีดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 มีจำนวนเท่ากับ 73.54 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ 58.60 ล้านบาท และโครงการไวโอ แคราย 14.94 ล้านบาท ซึ่งลดลง 122.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.44 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ลดลง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 97.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.38 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในอัตราร้อยละ 62.44

3. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจำนวน 6.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.93 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

4. ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 1.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.13 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในระหว่างไตรมาสที่ 3 บริษัทฯ มีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ เป็นจำนวนเงิน 484 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และพัฒนาโครงการในอนาคต

รายการ	งวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	งวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	คิดเป็น
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	622,023,276	545,205,744	76,817,532	14.09%
รายได้อื่น				
กำไรจากการขายที่ดิน	-	105,246,429	(105,246,429)	(100.00%)
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	1,607,475	8,245,440	(6,637,965)	(80.50%)
อื่น ๆ	3,998,173	3,492,165	506,008	14.49%
<b>รวมรายได้</b>	<b>627,628,924</b>	<b>662,189,778</b>	<b>(34,560,854)</b>	<b>(5.22%)</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	413,303,588	419,522,872	(6,219,284)	(1.48%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	53,174,916	47,308,685	5,866,231	12.40%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	40,520,940	36,259,474	4,261,466	11.75%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>506,999,444</b>	<b>503,091,031</b>	<b>3,908,413</b>	<b>0.78%</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>120,629,480</b>	<b>159,098,747</b>	<b>(38,469,267)</b>	<b>(24.18%)</b>
รายได้ทางการเงิน	33,236	57,894	(24,658)	(42.59%)
ต้นทุนทางการเงิน	(8,518,440)	(11,620,937)	(3,102,497)	(26.70%)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(4,308,200)	(3,820,632)	487,568	12.76%
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>107,836,076</b>	<b>143,715,072</b>	<b>(35,878,996)</b>	<b>(24.97%)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(29,492,006)	(30,464,019)	(972,013)	(3.19%)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>78,344,070</b>	<b>113,251,053</b>	<b>(34,906,983)</b>	<b>(30.82%)</b>
<b>กำไรส่วนของบริษัทใหญ่</b>	<b>74,618,573</b>	<b>109,239,292</b>	<b>(34,620,719)</b>	<b>(31.69%)</b>

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง 34.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.82 โดยรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานที่มีสาระสำคัญมีดังต่อไปนี้

1. รายได้อื่นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2565 มีจำนวนเท่ากับ 622.02 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ 572 ล้านบาท โครงการ รชยาวงแหวน-นาดี 23.90 ล้านบาท และโครงการไวโอ แคราย 26.12 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 76.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.09 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากยอดขายของโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ที่ เนื่องจากบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับกลยุทธ์ในการกำหนดราคามากขึ้น

2. รายได้อื่นลดลง 111.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95.20 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการขายที่ดินโครงการหยุดพัฒนา จำนวน 105.25 ล้านบาท และมีรายได้จากการยึดเงินจองและเงินทำสัญญาเนื่องจากลูกค้ายกเลิก จำนวน 8.24 ล้านบาท ในขณะที่ในงวดเดียวกันของปี 2565

บริษัทฯ มีรายได้จากการยืมเงินจองและเงินทำสัญญาเพียง 1.61 ล้านบาท เนื่องจากการยกเลิกสัญญาที่ลดลง และไม่มี การรับรู้กำไรพิเศษอื่นในระหว่างงวด

3. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 6.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.48 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกัน ของปีก่อน ในขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เนื่องจากในระหว่างงวดเก้าเดือนปี 2565 บริษัทฯ ให้ ความสำคัญกับกลยุทธ์ในการกำหนดราคามากขึ้น ประกอบกับการบริหารต้นทุนโครงการที่ดีขึ้นของบริษัทฯ จึงทำให้ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อหน่วยลดลง

4. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 5.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.40 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกัน ของปีก่อน โดยสาเหตุหลักเกิดจากค่านายหน้า และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 8.91 ล้านบาท ซึ่ง สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

5. ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 4.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.75 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของ ปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากในปี 2565 บริษัทฯ มีการจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของบริษัทฯ หลังจากที่หลักทรัพย์ของบริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้กลับมาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อีกครั้ง รวมถึง บริษัทฯ ยังมีค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น เนื่องจากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเติบโตของบริษัท

6. ต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 3.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.70 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส เดียวกันของปีก่อน เนื่องจากยอดคงเหลือเฉลี่ยของเงินกู้ยืมสำหรับใช้จ่ายเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการใน ระหว่างงวดลดลง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ

(นายศุภโชค บัญจทรัพย์)

กรรมการผู้จัดการ