

ASSETWISE

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอนำเสนอคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการสำหรับปี 2565 ตามรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 5,483.35 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 2,403.98 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.20 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 666.28 ล้านบาท และจำนวน 578.58 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของของบริษัทใหญ่เท่ากับ 1,118.52 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 18.70

รายได้จากการขายและบริการ

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 5,483.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 554.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.26 จากจำนวน 4,928.43 ล้านบาทในปี 2564 โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรูจิกพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายซึ่งรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการจากรูจิกบริการเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการภายใต้ Treasure M และรูจิกบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัท ดำเนินการภายใต้ Asset A Plus เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริการจัดการโครงการของกิจการร่วมค้าจำนวน 213.44 ล้านบาท

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 5,221.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 370.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.64 จากจำนวน 4,850.69 ล้านบาทในปี 2564 จากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการทั้งหมด 27 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 22 โครงการ และโครงการแนวราบ 5 โครงการ จำนวนรวม 2,167 ยูนิต

รายได้และจำนวนยูนิตจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบสำหรับปี 2565 มีดังนี้

ประเภทโครงการ	มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต
โครงการคอนโดมิเนียม	4,638.73	2,126
โครงการแนวราบ	582.71	41
รวม	5,221.44	2,167

ASSETWISE

โครงการหลักที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม เช่น โครงการ Kave AVA ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ในปี 2565 และ โครงการ Kave Town Shift, โครงการ Modiz Sukhumvit 50 ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปีก่อนๆ ที่ยังคงมีการโอนอย่างต่อเนื่องและโครงการแนวราบ เช่น Puri Puri Pattanakarn ซึ่งโอนต่อเนื่องจากปีก่อน ทั้งนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมลูกค้าในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยออกกิจกรรมส่งเสริมการขายใหม่ๆ และจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์สูงขึ้นเมื่อเทียบกับในปี 2564

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,989.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 308.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.51 จากจำนวน 2,681.33 ล้านบาทในปี 2564 เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ดอกเบี้ยจ่าย และต้นทุนค่าพัฒนาอื่น เช่น ค่างานออกแบบโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม ค่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตต่างๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เป็นต้น

กำไรขั้นต้น

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 2,403.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 202.45 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.20 จากจำนวน 2,201.53 ล้านบาทในปี 2564 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.20 ซึ่งใกล้เคียงกับอัตรากำไรขั้นต้นปีก่อนที่มีอัตราร้อยละ 43.74 กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทเป็นไปตามรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นที่ได้อย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากการให้ความสำคัญในการกำหนดราคาขาย และการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่คัดเลือกที่ดิน รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ

รายได้อื่น

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 485.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 381.30 ล้านบาท จากจำนวน 103.81 ล้านบาทในปี 2564 รายได้อื่นเพิ่มขึ้นเนื่องจากรายการที่เกิดจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีให้กับผู้ร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เช่น โครงการ Atmoz Bangna, โครงการ Atmoz Oasis Onnut และ โครงการ Kave Seed Kaset จำนวน 430.52 ล้านบาท ประกอบด้วยกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 210.08 ล้านบาท และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 220.44 ล้านบาท

ASSETWISE

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 666.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 213.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.24 จากจำนวน 452.52 ล้านบาทในปี 2564 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายโครงการที่เริ่มเปิดขายในระหว่างปี 2565 จำนวน 8 โครงการ

โครงการที่เริ่มเปิดขายในปี 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ	เริ่มเปิดขาย	ประเภทโครงการ
1	Atmoz Kanaal Rangsit	979	1,650	Q1/2565	คอนโดมิเนียม
2	Atmoz Oasis Onnut	1,110	2,200	Q1/2565	คอนโดมิเนียม
3	Atmoz Portrait Srisaman	680	1,150	Q2/2565	คอนโดมิเนียม
4	Atmoz Flow Minburi	739	1,350	Q2/2565	คอนโดมิเนียม
5	Kave Town Colony	1,083	1,800	Q2/2565	คอนโดมิเนียม
6	Kave Seed Kaset	600	1,350	Q3/2565	คอนโดมิเนียม
7	Kave Universe	245	520	Q4/2565	คอนโดมิเนียม
8	Esta Rangsit Klong 2	153	680	Q4/2565	แนวราบ
	รวม	5,589	10,700		

กลุ่มบริษัทมีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่พัฒนาโครงการ Atmoz Bangna, โครงการ Atmoz Oasis Onnut และโครงการ Kave Seed Kaset ให้กับผู้ร่วมทุนในไตรมาส Q1/2565, Q3/2565 และ Q4/2565 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 578.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 149.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.87 จากจำนวน 428.98 ล้านบาทในปี 2564 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ASSETWISE

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

ปี 2565 กลุ่มบริษัทลงทุนในบริษัทร่วม 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท แซป เวลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (“ZWE”) และบริษัท โบทานิกา แกรนด์ ออเนวิจ จำกัด (“Botanica”) เพื่อขยายกิจการในธุรกิจ Lifestyle & Entertainment และขยายธุรกิจโครงการแนวราบในภูเก็ต ตามลำดับ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทมีการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด (“WE3”), บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด (“WE7”) และ บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด (“W10”) ที่พัฒนาโครงการ Atmoz Bangna, โครงการ Atmoz Oasis Onnut, และโครงการ Kave Seed Kaset ตามลำดับ โดยร่วมทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ เพื่อเพิ่มโอกาสทางการลงทุนและความสามารถในการทำกำไรเพิ่มขึ้นของกลุ่มบริษัท

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าสำหรับปี 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทเงินลงทุน	จำนวนโครงการ			มูลค่าส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุน(ล้านบาท)		
	ก่อสร้าง	โอนกรรมสิทธิ์	รวม	ก่อสร้าง	โอนกรรมสิทธิ์	รวม
บริษัทร่วม	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	2.14
กิจการร่วมค้า	3	1	4	101.87	93.19	8.68
รวม						10.82

ปี 2565 กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 10.82 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากกิจการร่วมค้า ซึ่งเกินจากส่วนแบ่งกำไรจำนวน 93.19 ล้านบาทมาจากโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว และส่วนแบ่งขาดทุน 101.87 ล้านบาทจากโครงการร่วมทุนจำนวน 3 โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

กำไรสุทธิ

ปี 2565 กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของของบริษัทใหญ่เท่ากับ 1,118.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 167.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.57 จากจำนวน 951.36 ล้านบาทในปี 2564 หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 18.70 และ ร้อยละ 18.90 ของปี 2565 และปี 2564 ตามลำดับ บริษัทยังคงรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรได้อย่างต่อเนื่องโดยอัตรากำไรสุทธิรวมปี 2565 เท่ากับ 1,353.02 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 22.63 เพิ่มขึ้น 266.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.52 โดยกำไรสุทธิปีก่อนเท่ากับ 1,086.62 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 21.59 อัตรากำไรสูงขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการสรรหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ การบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนค่าก่อสร้าง

ASSETWISE

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 15,536.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,201.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.06 จากจำนวน 11,335.24 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยจำนวนที่เพิ่มขึ้นหลักเกิดจาก สินค้าคงเหลือที่เพิ่มจำนวน 3,479.32 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการที่กำลังพัฒนา และเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า เพิ่มขึ้น 262.55 ล้านบาท จากการเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทย่อย 3 แห่ง ซึ่งพัฒนาโครงการ Atmoz Bangna, โครงการ Atmoz Oasis Onnut, และโครงการ Kave Seed Kaset โดยมีการวัดมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ ณ วันจำหน่ายเงินลงทุนของบริษัทย่อย และเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของโครงการร่วมทุน

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 9,583.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,185.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.78 จากจำนวน 6,398.69 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักจาก เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 362.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 1,526.68 ล้านบาท หนี้กู้ยืมเพิ่มขึ้น 995.65 ล้านบาท และ หนี้กู้ยืมแปลงสภาพเพิ่มขึ้น 314.87 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในปัจจุบันและโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,952.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,016.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.59 จากจำนวน 4,936.55 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งส่วนใหญ่จากกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น 766.60 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น 232.63 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(กรมเชษฐวิพันธ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร