



ที่ 003/2566

27 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง คำชี้แจงกรณีผลการดำเนินงานมีการเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนเกินร้อยละ 20 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

รายการ	ปี 2565	ปี 2564	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	(%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	649,420,158	733,351,364	(83,931,206)	(11.44)
รายได้อื่น				
กำไรจากการขายที่ดิน	-	105,246,429	(105,246,429)	(100.00)
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	1,863,475	11,056,820	(9,193,345)	(83.15)
รายได้จากการบริหารจัดการ	8,413,523	1,020,000	7,393,523	724.86
รายได้เงินปันผล	-	-	-	-
อื่นๆ	4,332,907	5,201,386	(868,479)	(16.70)
รวมรายได้	664,030,063	855,875,999	(191,845,936)	(22.42)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	437,725,108	547,308,820	(109,583,712)	(20.02)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	59,700,063	63,417,081	(3,717,018)	(5.86)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	62,139,473	51,624,889	10,514,584	20.37
รวมค่าใช้จ่าย	559,564,644	662,350,790	(102,786,146)	(15.52)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	104,465,419	193,525,209	(89,059,790)	(46.02)
รายได้ทางการเงิน	404,400	60,485	343,915	568.60
ต้นทุนทางการเงิน	(13,817,335)	(14,168,751)	(351,416)	(2.48)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,538,440	(5,603,492)	7,141,932	127.46
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	92,590,924	173,813,451	(81,222,527)	(46.73)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	8,813,446	(38,147,718)	46,961,164	123.10

รายการ	ปี 2565	ปี 2564	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	(%)
กำไรสำหรับปี	101,404,370	135,665,733	(34,261,363)	(25.25)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	291,227	903,711	(612,484)	(67.77)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	101,695,597	136,569,444	(34,873,847)	(25.54)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมส่วนของบริษัทใหญ่	98,078,682	131,566,384	(33,487,702)	(25.45)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 101.40 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 135.67 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 25.25 โดยรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานที่มีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2565 มีจำนวนเท่ากับ 649.42 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ 572 ล้านบาท โครงการ รชยวงแหวน-นาดี 23.90 ล้านบาท และโครงการไวโอ แคราย 53.52 ล้านบาท ซึ่งลดลง 83.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.44 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่ลดลง

2. รายได้อื่นลดลง 107.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 88.07 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการขายที่ดินโครงการหยุดพัฒนา จำนวน 105.25 ล้านบาท

3. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 109.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.02 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงในอัตราที่มากกว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับกลยุทธ์ในการกำหนดราคามากขึ้น ประกอบกับการบริหารต้นทุนโครงการที่ดีขึ้นของบริษัทฯ จึงทำให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อหน่วยลดลง

4. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง 3.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.86 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงในสัดส่วนที่ต่ำกว่ารายได้ที่ลดลง เนื่องจากในระหว่างปี บริษัทฯ มีการจัดกิจกรรมทางการตลาดสำหรับโครงการที่เปิดขายใหม่ภายในปี ทำให้ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการดำเนินกิจกรรมดังกล่าว

5. ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 10.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.37 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากในปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น เนื่องจากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของบริษัทฯ หลังจากที่หลักทรัพย์ของบริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้กลับมาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อีกครั้ง

6. ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 7.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 127.46 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยสาเหตุหลักเกิดจากในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ต้นสน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (การร่วมค้า) มีรายได้ภาษีเงินได้จากการ

บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดตัดบัญชีจากผลขาดทุนสะสมทางภาษี ทำให้มีกำไรสุทธิ บริษัทฯ จึงมี ส่วนแบ่งกำไรในระหว่างปีเป็นจำนวนเงิน 1.54 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2564 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 5.60 ล้านบาท

7. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลง 46.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 123.10 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในระหว่างปี บริษัทฯ บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดตัดบัญชีจากผลขาดทุนสะสมทางภาษี เนื่องจากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะได้ใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากผลขาดทุนสะสมทางภาษีดังกล่าวในอนาคต ทำให้ในระหว่างปี บริษัทฯ มีรายได้ภาษีเงินได้จากการบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดตัดบัญชีดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____

(นายศุภโชค บัญญัติทรัพย์)

กรรมการผู้จัดการ