



ที่ 007/2566

12 พฤษภาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยเปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

รายการ	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	(%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	337,014,475	319,709,489	17,304,986	5.41
รายได้อื่น				
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	-	1,420,475	(1,420,475)	(100.00)
รายได้จากการบริหารจัดการ	870,000	255,000	615,000	241.18
อื่นๆ	633,949	652,257	(18,308)	(2.81)
รวมรายได้	338,518,424	322,037,221	16,481,203	5.12
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	178,823,741	210,986,535	(32,162,794)	(15.24)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	20,291,432	25,986,768	(5,695,336)	(21.92)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	22,794,254	15,071,284	7,722,970	51.24
รวมค่าใช้จ่าย	221,909,427	252,044,587	(30,135,160)	(11.96)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	116,608,997	69,992,634	46,616,363	66.60
รายได้ทางการเงิน	104,483	-	104,483	100.00
ต้นทุนทางการเงิน	(6,187,978)	(1,787,593)	(4,400,385)	246.16
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,358,351)	(1,343,084)	(15,267)	1.14
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	109,167,151	66,861,957	42,305,194	63.27
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(22,370,076)	(14,811,092)	(7,558,984)	51.04

รายการ	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	(%)
กำไรสำหรับงวด	86,797,075	52,050,865	34,746,210	66.75
กำไรส่วนของบริษัทใหญ่	86,797,075	50,075,501	36,721,574	73.33

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 34.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.75 โดยรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานที่มีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 มีจำนวนเท่ากับ 337.01 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากการขายบ้านโครงการแซงค์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ทั้งหมด 4 แปลง รวม 305.54 ล้านบาท ห้องชุดโครงการไวโอแคราย ทั้งหมด 5 ห้อง รวม 9.59 ล้านบาท บ้านโครงการเอกมันตรา 6 แปลง รวม 18.90 ล้านบาท และบ้านโครงการประชาสันติ 1 แปลง จำนวน 2.98 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 1 ปี 2565 จำนวน 17.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.41 โดยประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านโครงการรונה เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ จำนวนเงิน 310.62 ล้านบาท โครงการไวโอแคราย 1 และโครงการไวโอแคราย 2 รวมจำนวน 3.02 ล้านบาท และ โครงการรชยานาดี จำนวนเงิน 6.07 ล้านบาท

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 32.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.24 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เนื่องจากรายได้หลักในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 เกิดจากการขายบ้านโครงการแซงค์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทได้รับผลตอบรับอย่างดี และเป็นโครงการที่มีอัตราต้นทุนขายต่อหน่วยต่ำกว่าโครงการอื่นๆที่ผ่านมา ทำให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

3. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง 5.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.92 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสวนทางกับรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น สาเหตุหลักเกิดจากบริษัทได้เริ่มใช้ทีมขายภายในในการขายโครงการแซงค์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีอัตราค่านายหน้าต่ำกว่าเมื่อเทียบกับตัวแทนขายภายนอกที่บริษัทได้ว่าจ้างในโครงการอื่นๆที่ผ่านมาทำให้ค่านายหน้าลดลง 10.54 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากการจัดงานเปิดตัวบ้านของโครงการแซงค์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนรวม 3.88 ล้านบาท

4. ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 7.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51.24 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากค่าซ่อมแซมที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 3.72 ล้านบาท จากประมาณการค่าซ่อมจากการขายบ้านโครงการแซงค์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ในปี 2566 ค่าธรรมเนียมธนาคารเพิ่มขึ้น 2.03 ล้านบาทจากค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะสั้น ค่าสวัสดิการพนักงานเพิ่มขึ้น 1.83 ล้านบาทเนื่องจากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นและการจัดกิจกรรมภายในบริษัท

5. ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 4.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 246.16 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้จำนวน 3.42 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 0.60 ล้านบาทจากเงินกู้ยืมจากธนาคารที่เพิ่มขึ้น

6. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 7.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51.04 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เกิดจากบริษัทรับรู้กำไรสุทธิทางภาษีเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ

(นายศุภโชค ปัญจทรัพย์)

กรรมการผู้จัดการ