

ASSETwise

วันที่ 11 พฤษภาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 1/2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“**กลุ่มบริษัท**”) ขอนำเสนอคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 1/2566 ตามรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 1,611.27 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจำนวน 668.57 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 38.36 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 168.35 ล้านบาท และจำนวน 189.68 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 326.83 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 18.75 และกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 282.98 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 16.24

รายได้จากการขายและบริการ

ในไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 1,611.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 493.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.11 จากจำนวน 1,118.09 ล้านบาทในไตรมาส 1/2565 โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายซึ่งขึ้นอยู่กับยอดโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าเพิ่มขึ้น 463.22 ล้านบาท ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการจากธุรกิจบริการเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการภายใต้ Treasure M เพิ่มขึ้น 5.57 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการมาจากธุรกิจบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัทดำเนินการภายใต้ Asset A Plus และรายได้ค่าบริการจัดการโครงการรับจากกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 24.39 ล้านบาท

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,513.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 463.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.11 จากจำนวน 1,050.19 ล้านบาทในไตรมาส 1/2565 จากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการทั้งหมด 15 โครงการ แบ่งเป็น โครงการคอนโดมิเนียม 13 โครงการ และโครงการแนวราบ 2 โครงการ รวมจำนวน 593 ยูนิต

ASSETwise

รายได้และจำนวนยูนิตจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบสำหรับไตรมาส 1/2566 มีดังนี้

ประเภทโครงการ	มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต
โครงการคอนโดมิเนียม	1,462.94	587
โครงการแนวราบ	50.47	6
รวม	1,513.41	593

โครงการหลักที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1/2566 ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม เช่น โครงการ Modiz Launch ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 1/2566 และ โครงการ Kave Ava ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาสก่อน ทั้งนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมลูกค้า โดยออกกิจกรรมส่งเสริมการขายใหม่ๆและจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์สูงขึ้นเมื่อเทียบกับในไตรมาส 1/2565

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 900.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 257.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.16 จากจำนวน 642.41 ล้านบาทในไตรมาส 1/2565 เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ดอกเบี้ยจ่าย และต้นทุนค่าพัฒนาอื่น เช่น ค่างานออกแบบโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม ค่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตต่างๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เป็นต้น

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 668.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 210.57 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.98 จากจำนวน 458.00 ล้านบาทในไตรมาส 1/2565 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 38.36 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรขั้นต้นไตรมาส 1/2565 ที่มีอัตราร้อยละ 36.06 กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทเป็นไปตามรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีอย่างสม่ำเสมอเนื่องจากการให้ความสำคัญในการกำหนดราคาขาย และการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่คัดเลือกที่ดิน รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ

ASSETwise

รายได้อื่น

ในไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 126.67 ล้านบาท ลดลง 23.85 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.85 ล้านบาท จากจำนวน 150.52 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2565 รายได้อื่นลดลงส่วนใหญ่มาจากรายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่พัฒนาโครงการ Atmoz Flow Minburi ให้กับผู้ร่วมทุนในระหว่างงวดเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 168.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.21 จากจำนวน 136.64 ล้านบาทในไตรมาส 1/2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมการตลาดและการขายของโครงการที่เปิดใหม่ที่เริ่มเปิดขายในไตรมาส 2/2565 ถึง ไตรมาส 1/2566 จำนวน 9 โครงการดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ	เริ่มเปิดขาย	ประเภทโครงการ
1	Atmoz Portrait Srisaman	680	1,150	Q2/2565	คอนโดมิเนียม
2	Atmoz Flow Minburi	739	1,350	Q2/2565	คอนโดมิเนียม
3	Kave Town Colony	1,083	1,800	Q2/2565	คอนโดมิเนียม
4	Kave Seed Kaset	600	1,350	Q3/2565	คอนโดมิเนียม
5	Kave Universe	245	520	Q4/2565	คอนโดมิเนียม
6	Esta Rangsit Klong 2	153	680	Q4/2565	แนวราบ
7	Kave Embryo Rangsit	514	780	Q1/2566	คอนโดมิเนียม
8	Kave Town Island	1,770	3,530	Q1/2566	คอนโดมิเนียม
9	Atmoz Season Ladkrabang	706	1,100	Q1/2566	คอนโดมิเนียม
	รวม	6,490	12,260		

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 189.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.60 จากจำนวน 133.96 ล้านบาทในไตรมาส 1/2565 โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ASSETwise

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

ในไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 38.59 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้าจากโครงการร่วมทุนจำนวน 4 โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ในไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด บางส่วน ซึ่งบริษัทดังกล่าวพัฒนาโครงการ Atmoz Flow Minburi เพื่อเพิ่มโอกาสทางการลงทุนและความสามารถในการทำกำไรเพิ่มขึ้นของกลุ่มบริษัท โดยเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในไตรมาส 1/2566

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 1/2566 กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของของบริษัทใหญ่เท่ากับ 282.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.27 จากจำนวน 225.90 ล้านบาทในไตรมาส 1/2565 โดยอัตรากำไรสุทธิของไตรมาส 1/2566 และของไตรมาส 1/2565 คิดเป็นร้อยละ 16.24 และ ร้อยละ 17.79 ตามลำดับ กลุ่มบริษัทยังคงรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรได้อย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากกลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการสรรหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ การบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนค่าก่อสร้าง

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 16,813.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,277.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.21 จากจำนวน 15,536.61 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 โดยส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 624.47 ล้านบาท จากหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในระหว่างงวด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 200.52 ล้านบาท จากการรับชำระเช็คปลอดงานของจากลูกค้าที่โอนกรรมสิทธิ์ในช่วงสิ้นไตรมาส และเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 233.65 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มทุนในกิจการร่วมค้า

หนี้สิน

ณ สิ้นไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 10,591.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,007.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.52 จากจำนวน 9,583.75 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากหุ้นกู้เพิ่มขึ้นจำนวน 1,324.42 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 6,222.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 269.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.52 จากจำนวน 5,952.86 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งส่วนใหญ่จากกำไรสุทธิในระหว่างงวด

ASSETwise

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(กรมทะเบียนหลักทรัพย์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร