



ที่ 010/2566

11 สิงหาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดสามเดือนและงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซท โฟวว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนและงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยเปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

รายการ	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	(%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	328,566,932	228,773,977	99,792,955	43.62
รายได้อื่น				
รายได้จากการบริหารจัดการ	969,000	255,000	714,000	280.00
อื่นๆ	229,632	314,453	(84,821)	(26.97)
รวมรายได้	329,765,564	229,343,430	100,422,134	43.79
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	203,121,096	152,944,626	50,176,470	32.81
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	20,234,086	17,935,881	2,298,205	12.81
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	16,054,726	13,494,963	2,559,763	18.97
รวมค่าใช้จ่าย	239,409,908	184,375,470	55,034,438	29.85
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	90,355,656	44,967,960	45,387,696	100.93
รายได้ทางการเงิน	766,388	19,533	746,855	3,823.56
ต้นทุนทางการเงิน	(4,495,648)	(2,201,471)	(2,294,177)	104.21
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12,990,223	(1,599,029)	14,589,252	(912.38)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	99,616,619	41,186,993	58,429,626	141.86
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(16,943,413)	(10,934,136)	(6,009,277)	64.96
กำไรสำหรับงวด	82,673,206	30,252,857	52,420,349	173.27
กำไรส่วนของบริษัทใหญ่	82,673,206	28,893,480	53,779,726	186.13

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 52.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 173.27 โดยรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานที่มีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 มีจำนวนเท่ากับ 328.57 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร รวม 285.25 ล้านบาท ห้องชุดโครงการไวโอแค รวม 1.90 ล้านบาท บ้านโครงการเอกมันตรา รวม 6.58 ล้านบาท และบ้านโครงการประชาสันติ จำนวน 34.85 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 99.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.62 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 50.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.81 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 43.62

3. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 2.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.81 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน จากการจัดทำสื่อโฆษณาของโครงการแชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ทำให้ค่าใช้จ่ายการตลาดเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนรวม 4.65 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 3.58 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทได้เริ่มใช้ทีมขายภายในทำให้ค่านายหน้าลดลง 6.53 ล้านบาท

4. ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 2.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 104.31 มีสาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้จำนวน 1.43 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 0.73 ล้านบาทจากเงินกู้ยืมจากธนาคารที่เพิ่มขึ้น

5. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566 เป็นจำนวนเท่ากับ 12.99 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยมูลค่า 1.60 ล้านบาท เนื่องจากกิจการร่วมค้ารับรู้รายได้จากการขายห้องชุด รวม 173.65 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสนี้ และทำให้กิจการร่วมค้ามีกำไร

6. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 6.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.96 เกิดจากบริษัทฯ รับรู้กำไรสุทธิทางภาษีเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

รายการ	งวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566	งวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	(%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	665,581,407	548,483,466	117,097,941	21.35
รายได้อื่น				
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	-	1,420,475	(1,420,475)	(100.00)
รายได้จากการบริหารจัดการ	1,839,000	510,000	1,329,000	260.59
อื่นๆ	863,581	966,710	(103,129)	(10.67)
รวมรายได้	668,283,988	551,380,651	116,903,337	21.20
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	381,944,837	363,931,161	18,013,676	4.95
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	40,525,518	43,922,649	(3,397,131)	(7.73)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	38,848,980	28,566,247	10,282,733	36.00
รวมค่าใช้จ่าย	461,319,335	436,420,057	24,899,278	5.71
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	206,964,653	114,960,594	92,004,059	80.03
รายได้ทางการเงิน	870,871	19,533	851,338	4358.46
ต้นทุนทางการเงิน	(10,683,626)	(3,989,064)	(6,694,562)	167.82
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	11,631,872	(2,942,113)	14,573,985	(495.36)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	208,783,770	108,048,950	100,734,820	93.23
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(39,313,489)	(25,745,228)	(13,568,261)	52.70
กำไรสำหรับงวด	169,470,281	82,303,722	87,166,559	105.91
กำไรส่วนของบริษัทใหญ่	169,470,281	78,968,981	90,501,300	114.60

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 87.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 105.91 โดยรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานที่มีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีจำนวนเท่ากับ 665.58 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากการขายบ้านโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร รวม 590.78 ล้านบาท ห้างชุดโครงการไวโอแคราย รวม 11.48 ล้านบาท บ้านโครงการเอกมันตรา รวม 25.46 ล้านบาท และบ้านโครงการประชาสันติ จำนวน 37.88 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 117.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.35 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 18.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.95 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ที่เกิดขึ้นในงวดหกเดือน อย่างไรก็ตาม ต้นทุนดังกล่าวเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขาย เนื่องจากรายได้หลักในงวดหกเดือนนี้ เกิดจากการขาย

บ้าน โครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทได้รับผลตอบแทนอย่างดี และเป็นโครงการที่มีอัตราต้นทุนขายต่อหน่วยต่ำกว่าโครงการอื่นๆที่ผ่านมา

3. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง 3.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.73 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 สาเหตุหลักเกิดจากบริษัทได้เริ่มใช้ทีมขายภายในทำให้ค่านายหน้าลดลง 17.07 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จากการจัดงานเปิดตัวบ้านและทำสื่อโฆษณาของโครงการแชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ทำให้ค่าใช้จ่ายการตลาดเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนรวม 8.53 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 4.48 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

4. ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 10.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.00 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 สาเหตุหลักเกิดจากค่าซ่อมแซมที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 4.61 ล้านบาทจากประมาณการค่าซ่อมจากการขายบ้านโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ในปี 2566 ค่าธรรมเนียมธนาคารเพิ่มขึ้น 3.39 ล้านบาทจากค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะสั้น ค่าสวัสดิการพนักงานเพิ่มขึ้น 3.15 ล้านบาทเนื่องจากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นและการจัดกิจกรรมภายในบริษัท

5. ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 6.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 167.82 มีสาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้จำนวน 4.85 ล้านบาทในงวดหกเดือนสำหรับ ปี 2566 และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 1.33 ล้านบาทจากเงินกู้ยืมจากธนาคารที่เพิ่มขึ้น

6. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566 เป็นจำนวนเท่ากับ 11.63 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยมูลค่า 2.94 ล้านบาท เนื่องจากกิจการร่วมค้ารับรู้รายได้จากการขายห้องชุดรวม 173.65 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 2 นี้และทำให้กิจการร่วมค้ามีกำไรในงวดนี้

7. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 13.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.70 เกิดจากบริษัทรับรู้กำไรสุทธิทางภาษีเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____

(นายศุภโชค ปัญจทรัพย์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร