

# ASSETwise

วันที่ 10 สิงหาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2/2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“**กลุ่มบริษัท**”) ขอนำส่งคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2/2566 ตามรายละเอียดดังนี้

## ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 1,250.49 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 513.48 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.35 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 178.29 ล้านบาท และจำนวน 174.90 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 204.73 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 16.09 และกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 156.82 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 12.32

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 2,861.76 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจำนวน 1,182.06 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 39.20 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 346.64 ล้านบาท และจำนวน 364.58 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 531.56 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 17.63 และกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 439.80 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 14.58

## รายได้จากการขายและบริการ

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 1,250.49 ล้านบาท ลดลง 358.41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.28 จากจำนวน 1,608.90 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565 โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 1,184.69 ล้านบาท ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการจากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการภายใต้ Treasure M และธุรกิจบริการเกี่ยวกับนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัท ดำเนินการภายใต้ Asset A Plus เพิ่มขึ้น กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการ 65.80 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากค่าบริการจัดการโครงการจากกิจการร่วมค้าจำนวน 39.02 ล้านบาท

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 2,861.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 134.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.94% จากจำนวน 2,726.99 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565

# ASSETwise

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,184.69 ล้านบาท ลดลง 388.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.71 จากจำนวน 1,573.53 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565 จากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการทั้งหมด 12 โครงการ แบ่งเป็น โครงการคอนโดมิเนียม 11 โครงการ และโครงการแนวราบ 1 โครงการ รวมจำนวน 458 ยูนิต

รายได้และจำนวนยูนิตจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 3 เดือน มีดังนี้

ประเภทโครงการ	มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต
โครงการคอนโดมิเนียม	1,151.35	452
โครงการแนวราบ	33.34	6
รวม	1,184.69	458

โครงการหลักที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2566 ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม เช่น โครงการ Modiz Launch ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 1/2566 และ โครงการ Kave Ava ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จใน 4/2565 ทั้งนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมลูกค้า โดยออกกิจกรรมส่งเสริมการขายใหม่ๆ และจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,698.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 74.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.84 จากจำนวน 2,623.72 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565

## ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 678.48 ล้านบาท ลดลง 195.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.35 จากจำนวน 873.74 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565 ลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ดอกเบี้ยจ่าย และต้นทุนค่าพัฒนาอื่น เช่น ค่างานออกแบบโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม ค่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตต่างๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เป็นต้น

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,578.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.14% จากจำนวน 1,516.15 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565

# ASSETwise

## กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 513.48 ล้านบาท ลดลง 204.45 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 28.48 จากจำนวน 717.93 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.35 ซึ่งลดลงจากอัตรากำไรขั้นต้นไตรมาส 2/2565 ที่มีอัตราร้อยละ 44.39 อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทลดลงจากการโครงสร้างต้นทุนที่แตกต่างกันของผลิตภัณฑ์จากแบรนด์ต่างๆของกลุ่มบริษัทในโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านที่โอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละงวด

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 1,182.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.14 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.52 จากจำนวน 1,175.92 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 39.20 ซึ่งต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นงวดก่อนเล็กน้อย ที่มีอัตราร้อยละ 40.73

## รายได้อื่น

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 14.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 134.31 ล้านบาท จากจำนวน 6.37 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 141.59 ล้านบาท ลดลง 15.30 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.75 จากจำนวน 156.89 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565 กำไรระหว่างงวดมาจากการจำหน่ายเงินลงทุนบริษัทย่อยให้กับผู้ร่วมทุนในระหว่างงวดเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 111.36 ล้านบาท และ 145.23 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2566 และ ไตรมาส 1/2565 ตามลำดับ

## ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 178.29 ล้านบาท ลดลง 2.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.43 จากจำนวน 180.87 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามสัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมการตลาดและการขายของโครงการใหม่เพิ่มขึ้นจากโครงการที่เปิดขายในไตรมาส 3/2565 ถึง ไตรมาส 2/2566 จำนวน 10 โครงการ

# ASSETwise

โครงการที่เปิดขายใหม่มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	จำนวน ยูนิต	มูลค่าโครงการ	เริ่มเปิดขาย	ประเภทโครงการ
1	Kave Seed Kaset	600	1,350	Q3/2565	คอนโดมิเนียม
2	Kave Universe	245	520	Q4/2565	คอนโดมิเนียม
3	Esta Rangsit Klong 2	153	680	Q4/2565	แนวราบ
4	Kave Embryo Rangsit	514	780	Q1/2566	คอนโดมิเนียม
5	Kave Town Island	1,770	3,530	Q1/2566	คอนโดมิเนียม
6	Atmoz Season Ladkrabang	706	1,100	Q1/2566	คอนโดมิเนียม
7	Kave Pop salaya	237	499.0	Q2 2023	คอนโดมิเนียม
8	Atmoz Palacio Ladprao Wanghin	759	1,779.8	Q2 2023	คอนโดมิเนียม
9	Kave Coco Bangsean	974	2,067.4	Q2 2023	คอนโดมิเนียม
10	Modiz Vault Kaset Sripatum	798	2,275.2	Q2 2023	คอนโดมิเนียม
	<b>รวม</b>	<b>6,756</b>	<b>14,581</b>		

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 346.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.17 จากจำนวน 317.51 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 174.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.92 จากจำนวน 138.89 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565 โดยมีรายการหลักคือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 364.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 91.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.62 จากจำนวน 272.85 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565

## ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจำนวน 80.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 84.02 ล้านบาท จากส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 3.66 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565 ส่วนใหญ่เกิดจากส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 2 โครงการ ได้แก่โครงการ Kave Mutant Salaya และ Atmoz Tropicana Bangna ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3/2565 และ ไตรมาส 2/2566 ตามลำดับ

# ASSET WISE

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจำนวน 41.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 81.06 ล้านบาท จากส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 39.27 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565

## กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของของบริษัทใหญ่

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของของบริษัทใหญ่เท่ากับ 156.82 ล้านบาท ลดลง 115.76 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 42.47 จากจำนวน 272.58 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565 โดยอัตรากำไรสุทธิของไตรมาส 2/2566 และของไตรมาส 2/2565 คิดเป็นร้อยละ 12.32 และ ร้อยละ 16.85 ตามลำดับ กำไรสุทธิลดลงสาเหตุหลักจากโครงสร้างต้นทุนที่แตกต่างกันของผลิตภัณฑ์จากแบรนด์ต่างๆของกลุ่มบริษัทในโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านที่โอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างงวด และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรได้อย่างสม่ำเสมอสำหรับผลิตภัณฑ์ในแบรนด์เดียวกัน เนื่องจากกลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการสรรหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ การบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนค่าก่อสร้าง

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 439.80 ล้านบาท ลดลง 58.69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.77 จากจำนวน 498.49 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565

## กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 204.73 ล้านบาท และ 309.64 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 16.09 และร้อยละ 19.14 ในไตรมาส 2/2566 และ ไตรมาส 2/2565 ตามลำดับ

ในไตรมาส 2/2566 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 531.56 ล้านบาท และ 564.76 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 17.63 และร้อยละ 19.56 ในไตรมาส 2/2566 และ ไตรมาส 2/2565 ตามลำดับ

## ฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

ณ สิ้นไตรมาส 2/2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 18,355.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,819.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.15 จากจำนวน 15,536.61 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 โดยส่วนใหญ่เกิดจากสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 2,390.51 ล้านบาท และเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 406.35 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการซื้อที่ดิน และพัฒนาก่อสร้างโครงการตามแผนงานที่วางไว้

### หนี้สิน

ณ สิ้นไตรมาส 2/2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 12,398.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,814.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.37 จากจำนวน 9,583.75 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 1,979.02 ล้านบาท หนี้กู้ยืมเพิ่มขึ้นจำนวน 827.55 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นในอนาคต

# ASSETwise

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 2/2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,957.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.08 จากจำนวน 5,952.86 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิและลดลงจากเงินปันผลที่ประกาศจ่ายในระหว่างงวดจำนวน 531.56 ล้านบาท และ 447.41 ล้านบาทตามลำดับ

## จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

( กรมเชษฐวิพันธ์พงษ์ )  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร