



บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขที่ 349 อาคารเอสเจ อินฟินิตี้ วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ห้อง 1901 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

Asset Five Group Public Company Limited SJ Infinite One Business Complex 19th Floors, 349 Vibhavadi-Rangsit Road., Chompol, Chatuchak, Bangkok 10900 Tel : 02-026-3512

ที่ 014/2023

13 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง : คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน : กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยเปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน มีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: บาท

รายการ	งวดสามเดือน	งวดสามเดือน	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่	บาท	(%)
	30 กันยายน 2566	30 กันยายน 2565		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	424,326,627	73,539,810	350,786,817	477.00
รายได้อื่น				
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	2,000,000	187,000	1,813,000	969.52
รายได้จากการบริหารจัดการ	969,000	255,000	714,000	280.00
อื่นๆ	238,908	2,266,463	(2,027,555)	(89.46)
รวมรายได้	427,534,535	76,248,273	351,286,262	460.71
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	240,023,862	49,372,427	190,651,435	386.15
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	25,507,564	9,252,267	16,255,297	175.69
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	18,678,159	11,954,693	6,723,466	56.24
รวมค่าใช้จ่าย	284,209,585	70,579,387	213,630,198	302.68
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	143,324,950	5,668,886	137,656,064	2,428.27
รายได้ทางการเงิน	338,893	13,703	325,190	2,373.13
ต้นทุนทางการเงิน	(3,319,183)	(4,529,376)	1,210,193	(26.72)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	66,263,284	(1,366,087)	67,629,371	(4,950.59)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	206,607,944	(212,874)	206,820,818	97,156.45

หน่วย: บาท

รายการ	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	(%)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(28,353,970)	(3,746,778)	(24,607,192)	656.76
กำไรสำหรับงวด	178,253,974	(3,959,652)	182,213,626	(4,601.76)
กำไรส่วนของบริษัทใหญ่	178,253,974	(4,350,408)	182,604,382	(4,197.41)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 182.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4,601.76 โดยรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานที่มีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 มีจำนวนเท่ากับ 424.33 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากขายบ้านโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร จำนวน 376.43 ล้านบาท บ้านโครงการเอกมันตรา จำนวน 35.23 ล้านบาท และบ้านโครงการประชาสันติ จำนวน 12.67 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 350.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 477.00 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร โครงการเอกมันตรา และโครงการประชาสันติ เป็นโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้ในปีนี้
2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 190.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 386.15 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 477.00
3. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 16.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 175.69 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 12.25 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และจากการจัดทำสื่อโฆษณาของโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ทำให้ค่าใช้จ่ายการตลาดเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนรวม 5.21 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ ได้เริ่มใช้ทีมขายภายในทำให้ค่านายหน้าลดลง 1.04 ล้านบาท
4. ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 6.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.24 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากค่าซ่อมแซมที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 2.82 ล้านบาท จากประมาณการค่าซ่อมจากการขายบ้านโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ค่าสวัสดิการพนักงานเพิ่มขึ้น 1.77 ล้านบาท เนื่องจากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นและการจัดกิจกรรมภายในบริษัทฯ และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอื่นๆ เพิ่มขึ้นจำนวน 2 ล้านบาท
5. ต้นทุนทางการเงินลดลง 1.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.72 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยจ่ายที่ลดลงจำนวน 1.29 ล้านบาท เนื่องจากสัดส่วนในการรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน
6. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวนเท่ากับ 66.26 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยมูลค่า 1.37 ล้านบาท เนื่องจากกิจการร่วมค้ารับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจำนวน 830.28 ล้านบาท ซึ่งกิจการร่วมค้าเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 เป็นต้นมา
7. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 24.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 656.76 เกิดจากบริษัทฯ รับรู้กำไรสุทธิทางภาษีเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน



หน่วย: บาท

รายการ	งวดเก้าเดือน	งวดเก้าเดือน	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่	บาท	(%)
	30 กันยายน 2566	30 กันยายน 2565		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,089,908,034	622,023,276	467,884,758	75.22
รายได้อื่น				
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	2,000,000	1,607,475	392,525	24.42
รายได้จากการบริหารจัดการ	2,808,000	765,000	2,043,000	267.06
อื่นๆ	1,102,488	3,233,173	(2,130,685)	(65.90)
รวมรายได้	1,095,818,522	627,628,924	468,189,598	74.60
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	621,968,699	413,303,588	208,665,111	50.49
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	66,033,082	53,174,916	12,858,166	24.18
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	57,527,139	40,520,940	17,006,199	41.97
รวมค่าใช้จ่าย	745,528,920	506,999,444	238,529,476	47.05
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	350,289,602	120,629,480	229,660,122	190.38
รายได้ทางการเงิน	1,209,764	33,236	1,176,528	3,539.92
ต้นทุนทางการเงิน	(14,002,809)	(8,518,440)	(5,484,369)	64.38
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	77,895,157	(4,308,200)	82,203,357	(1,908.07)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	415,391,714	107,836,076	307,555,638	285.21
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(67,667,459)	(29,492,006)	(38,175,453)	129.44
กำไรสำหรับงวด	347,724,255	78,344,070	269,380,185	343.84
กำไรส่วนของบริษัทใหญ่	347,724,255	74,618,573	273,105,682	366.00

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 269.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 343.84 โดยรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานที่มีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีจำนวนเท่ากับ 1,089.91 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากการขายบ้านโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร จำนวน 967.22 ล้านบาท ห้องชุดโครงการไวโอแคร่า จำนวน 11.48 ล้านบาท บ้านโครงการเอกม้นตรา จำนวน 60.71 ล้านบาท และบ้านโครงการประชาสันติ จำนวน 50.50 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเก้าเดือน ปี 2565 จำนวน 467.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75.22 โดยโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร โครงการเอกม้นตรา และโครงการประชาสันติ เป็นโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้ใหม่เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 208.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.49 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ที่เกิดขึ้นในงวดเก้าเดือน อย่างไรก็ตาม ต้นทุนดังกล่าวเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขาย เนื่องจากรายได้หลักในงวดเก้าเดือนนี้ เกิดจากการขายบ้าน โครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนอย่างดี และเป็นโครงการที่มีอัตราต้นทุนขายต่อหน่วยต่ำกว่าโครงการอื่นๆ ที่ผ่านมา จึงทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

3. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 12.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.18 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 สาเหตุหลักเกิดจากการจัดงานเปิดตัวบ้านและทำสื่อโฆษณาของโครงการแชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ทำให้ค่าใช้จ่ายการตลาดเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนรวม 14.35 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 16.74 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ค่าขายหน้าลดลง 17.95 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้เริ่มใช้ทีมขายภายใน

4. ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 17.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.97 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 สาเหตุหลักเกิดจากค่าซ่อมแซมที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 5.49 ล้านบาท จากประมาณการค่าซ่อมจากการขายบ้านโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ในปี 2566 ค่าสวัสดิการพนักงานเพิ่มขึ้น 8.24 ล้านบาท เนื่องจากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นและการจัดกิจกรรมภายในบริษัทฯ ค่าธรรมเนียมธนาคารเพิ่มขึ้น 3.67 ล้านบาท จากค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะสั้น

5. ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 5.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.38 มีสาเหตุหลักมาจากการดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 3.56 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 โดยบริษัทฯ มีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ครั้งแรกในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 1.92 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมจากธนาคารที่เพิ่มขึ้น

6. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวนเท่ากับ 77.90 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยมูลค่า 4.31 ล้านบาท เนื่องจากกิจการร่วมค้ารับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจำนวน 1,003.93 ล้านบาท ซึ่งกิจการร่วมค้าเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 เป็นต้นมา

7. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 38.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 129.44 เกิดจากบริษัทฯ รับรู้กำไรสุทธิทางภาษีเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ

(นายศุภโชค ปัญจทรัพย์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร