

ASSETwise

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 3/2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“**กลุ่มบริษัท**”) ขอนำเสนอคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 3/2566 ตามรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 1,677.79 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 631.82 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 35.43 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 230.65 ล้านบาท และจำนวน 229.61 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 188.73 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 10.58 และกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 168.45 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 9.45

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 4,539.55 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจำนวน 1,813.88 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 37.80 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 577.29 ล้านบาท และจำนวน 594.19 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 720.29 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.01 และกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 608.24 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 12.67

รายได้จากการขายและบริการ

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 1,677.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 796.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 90.39 จากจำนวน 881.22 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565 โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 1,571.66 ล้านบาท ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการจากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการภายใต้ Treasure M และธุรกิจบริการเกี่ยวกับนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัท ดำเนินการภายใต้ Asset A Plus เพิ่มขึ้น กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการ 106.13 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากค่าบริการจัดการโครงการจากกิจการร่วมค้าจำนวน 73.90 ล้านบาท

ASSETwise

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 4,539.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 931.34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.81 จากจำนวน 3,608.21 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,571.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 780.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 98.60 จากจำนวน 791.36 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565 จากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการทั้งหมด 17 โครงการ แบ่งเป็น โครงการคอนโดมิเนียม 15 โครงการ และโครงการแนวราบ 2 โครงการ รวมจำนวน 651 ยูนิต

รายได้และจำนวนยูนิตจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 3 เดือน มีดังนี้

ประเภทโครงการ	มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต
โครงการคอนโดมิเนียม	1,526.98	645
โครงการแนวราบ	44.68	6
รวม	1,571.66	651

โครงการหลักที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3/2566 ประกอบด้วย โครงการโมดิซ โรหิม ฮิล โครงการแอทโมซ ซีรีน ศรีราชา และโครงการแอทโมซ พอร์เทอร์ต ศรีสมาน ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 3/2566 และ โครงการ Kave Ava ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จใน 4/2565 ทั้งนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมลูกค้า โดยออกกิจกรรมส่งเสริมการขายใหม่ๆและจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 4,269.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 854.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.03 จากจำนวน 3,415.08 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 981.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 479.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 95.58 จากจำนวน 501.65 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565 เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการดอกเบี๋ยจ่าย และต้นทุนค่าพัฒนาอื่น เช่น ค่างานออกแบบโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม ค่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตต่างๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เป็นต้น

ASSETWISE

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,559.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 542.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.87% จากจำนวน 2,017.80 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 631.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 283.03 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 81.14 จากจำนวน 348.79 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 35.43 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรขั้นต้นไตรมาส 3/2565 ที่มีอัตราร้อยละ 33.30 อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากการโครงสร้างต้นทุนที่แตกต่างกันของผลิตภัณฑ์จากแบรนด์ต่างๆของกลุ่มบริษัทในโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านที่โอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละงวด

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 1,813.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 289.16 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.96 จากจำนวน 1,524.72 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 37.80 ซึ่งต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นงวดก่อนเล็กน้อย ที่มีอัตราร้อยละ 38.75

รายได้อื่น

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 99.79 ล้านบาท ลดลง 63.86 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39.02 ล้านบาท จากจำนวน 163.65 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 241.38 ล้านบาท ลดลง 79.16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.70 จากจำนวน 320.54 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565 กำไรระหว่างงวดมาจากการจำหน่ายเงินลงทุนบริษัทย่อยให้กับผู้ร่วมทุนในระหว่างงวดเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 192.24 ล้านบาท และ จำนวน 277.67 ล้านบาท สำหรับงวด 9 เดือนสำหรับไตรมาส 3/2566 และ ไตรมาส 3/2565 ตามลำดับ

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 230.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 75.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.76 จากจำนวน 155.06 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามสัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมการตลาดและการขายของโครงการใหม่เพิ่มขึ้นจากโครงการที่เปิดขายในไตรมาส 4/2565 ถึง ไตรมาส 3/2566 จำนวน 11 โครงการ

ASSETwise

โครงการที่เปิดขายใหม่มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ	เริ่มเปิดขาย
คอนโดมิเนียม				
1	เคฟ ยูนิเวิร์ส	245	520	Q4/2565
2	เคฟ เอ็มบริโอ รังสิต	514	780	Q1/2566
3	เคฟ ทาวน์ไฮส์แลนด์	1,770	3,530	Q1/2566
4	แอทโมซ ซีซั่น ลาดกระบัง	706	1,100	Q1/2566
5	เคฟ ป๊อป ศาลายา	237	499	Q3/2566
6	แอทโมซ พาลาซิโอ ลาดพร้าว-วังหิน	759	1,779.80	Q3/2566
7	เคฟ โคโค บางแสน	974	2,067.40	Q3/2566
8	โมดิซ วอลท์ เกษตร - ศรีปทุม	798	2,275.20	Q3/2566
9	โมดิซ อวองการ์ด	751	1,871.67	Q3/2566
รวมคอนโดมิเนียม		6,754	14,423	
แนวราบ				
1	เอสต้า รังสิต คลอง 2	153	680	Q4/2565
2	ดี อาเบอร์ ดอนเมือง-แจ้งวัฒนะ	76	1,126.68	Q3/2566
รวมแนวราบ		229	1,807	
รวม		6,983	16,230	

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 577.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 104.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.16 จากจำนวน 472.56 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 229.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.27 จากจำนวน 149.81 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565 โดยมีรายการหลักคือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 594.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 171.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.58 จากจำนวน 422.66 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565

ASSETWISE

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 20.88 ล้านบาท ลดลง 55.85 ล้านบาท จากส่วนแบ่งกำไรจำนวน 34.97 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565 ส่วนใหญ่เกิดจากส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้าที่พัฒนาโครงการเคฟ โคโค บางแสน ซึ่งเริ่มรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนในระหว่างงวด

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจำนวน 20.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.21 ล้านบาท จากส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 4.30 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565

กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของของบริษัทใหญ่

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของของบริษัทใหญ่เท่ากับ 168.45 ล้านบาท ลดลง 22.53 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.80 จากจำนวน 190.98 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565 โดยอัตรากำไรสุทธิของไตรมาส 3/2566 และของไตรมาส 3/2565 คิดเป็นร้อยละ 9.45 และ ร้อยละ 18.23 ตามลำดับ กำไรสุทธิลดลงสาเหตุหลักจากโครงสร้างต้นทุนที่แตกต่างกันของผลิตภัณฑ์จากแบรนด์ต่างๆของกลุ่มบริษัทในโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านที่โอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างงวด และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรได้อย่างสม่ำเสมอสำหรับผลิตภัณฑ์ในแบรนด์เดียวกัน เนื่องจากกลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการสรรหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ การบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนค่าก่อสร้าง

ในไตรมาส 3/2566 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของของบริษัทใหญ่เท่ากับ 608.24 ล้านบาท ลดลง 81.23 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.78 จากจำนวน 689.47 ล้านบาทในไตรมาส 3/2565

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 3/2566 และ ไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 188.73 ล้านบาท และ 226.00 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 10.58 และร้อยละ 21.58 ตามลำดับ

ในไตรมาส 3/2566 และ ไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 720.29 ล้านบาท และ 790.76 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.01 และร้อยละ 20.10 ตามลำดับ

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นไตรมาส 3/2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 22,482.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,945.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.71 จากจำนวน 15,536.61 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 โดยส่วนใหญ่เกิดจากสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 4,230.72 ล้านบาท และที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 1,214.38 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการซื้อที่ดินและพัฒนางานก่อสร้างโครงการตามแผนงานที่วางไว้ และเพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("TITLE") ในไตรมาส 3/2566

ASSETwise

หนี้สิน

ณ สิ้นไตรมาส 3/2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 15,489.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,905.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.62 จากจำนวน 9,583.75 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากค่างวดที่ยังไม่รับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1,037.79 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 3,074.73 ล้านบาท และหุ้นกู้เพิ่มขึ้นจำนวน 1,758.85 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 3/2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 6,993.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,040.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.47 จากจำนวน 5,952.86 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มทุนในหุ้นสามัญและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญรวมเป็นจำนวน 361.20 ล้านบาท และส่วนได้เสียไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้นจำนวน 566.90 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อ TITLE ในไตรมาส 3/2566

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(กรมเชษฐวิพันธ์พงษ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร