



บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขที่ 199 อาคารเอส โอเอซิส ชั้นที่ 12 ห้องเลขที่ 1210, 1211, 1212 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

Asset Five Group Public Company Limited 199 S-OASIS Building, 12th Floors, Unit 1210, 1211, 1212 Vibhavadi-Rangsit Rd., Chompol, Chatuchak, Bangkok 10900 Tel : 02-026-3512

ที่ 004/2024

27 กุมภาพันธ์ 2567

**เรื่อง** : คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

**เรียน** : กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยเปลี่ยนแปลงจากปีก่อน มีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: บาท

รายการ	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	(%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,488,667,126	649,420,158	839,246,968	129.23
รายได้อื่น				
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	2,000,000	1,863,475	136,525	7.33
รายได้จากการบริหารจัดการ	3,777,000	8,413,523	(4,636,523)	(55.11)
อื่นๆ	1,261,825	4,332,907	(3,071,082)	(70.88)
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,495,705,951</b>	<b>664,030,063</b>	<b>831,675,888</b>	<b>125.25</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	842,653,796	445,871,155	396,782,641	88.99
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	93,230,608	59,700,063	33,530,545	56.17
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	73,471,478	53,993,426	19,478,052	36.07
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,009,355,882</b>	<b>559,564,644</b>	<b>449,791,238</b>	<b>80.38</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>486,350,069</b>	<b>104,465,419</b>	<b>381,884,650</b>	<b>365.56</b>
รายได้ทางการเงิน	2,583,309	404,400	2,178,909	538.80
ต้นทุนทางการเงิน	(20,568,225)	(13,817,335)	(6,750,890)	48.86
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	137,369,861	1,538,440	135,831,421	8,829.17
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>605,735,014</b>	<b>92,590,924</b>	<b>513,144,090</b>	<b>554.21</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(99,301,018)	8,813,446	(108,114,464)	(1,226.70)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>506,433,996</b>	<b>101,404,370</b>	<b>405,029,626</b>	<b>399.42</b>
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	291,227	(291,227)	(100.00)

หน่วย: บาท

รายการ	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			บาท	(%)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	506,433,996	101,695,597	404,738,399	397.99
กำไรเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	506,433,996	98,078,682	408,355,314	416.35

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2566 บริษัท มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 405.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 399.42 โดยรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานที่มีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2566 มีจำนวนเท่ากับ 1,488.67 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากการขายบ้านโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร จำนวน 1,312.18 ล้านบาท ห้องชุดโครงการไวโอแคเรีย จำนวน 11.48 ล้านบาท บ้านโครงการเอกมันตรา จำนวน 96.88 ล้านบาท และบ้านโครงการประชาสันติ จำนวน 68.13 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 839.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 129.23 โดยโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร โครงการเอกมันตรา และโครงการประชาสันติ เป็นโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้ใหม่เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 396.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 88.99 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ที่เกิดขึ้นในปี 2566 อย่างไรก็ตาม ต้นทุนดังกล่าวเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขาย เนื่องจากรายได้หลักในปี 2566 เกิดจากการขายบ้าน โครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทได้รับผลตอบแทนที่ดี และเป็นโครงการที่มีอัตราต้นทุนขายต่อหน่วยต่ำกว่าโครงการอื่นๆ ที่ผ่านมา จึงทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

3. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 33.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.17 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการจัดงานเปิดตัวบ้านและทำสื่อโฆษณาของโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร และโครงการรามา ราชพฤกษ์-เวสต์วิลล์ ทำให้ค่าใช้จ่ายการตลาดเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนรวม 19.42 ล้านบาท นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 29.64 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ค่าขายหน้าลดลง 16.72 ล้านบาทเนื่องจากบริษัทได้ใช้ทีมขายภายในแทน

4. ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 19.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.07 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 3.59 ล้านบาทจากการขายบ้านโครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร บ้านโครงการเอกมันตรา และบ้านโครงการประชาสันติในปี 2566 นอกจากนี้ ค่าสวัสดิการพนักงานเพิ่มขึ้น 9.91 ล้านบาทเนื่องจากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นและการจัดกิจกรรมภายในบริษัท และค่าธรรมเนียมธนาคารเพิ่มขึ้น 1.79 ล้านบาทจากค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะสั้น นอกจากนี้บริษัท มีการตัดจำหน่ายภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายเป็นจำนวน 3.79 ล้านบาทในปี 2566

5. ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 6.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.86 มีสาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 3.32 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 3.43 ล้านบาทจากเงินกู้ยืมจากธนาคารที่เพิ่มขึ้น



บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขที่ 199 อาคารเอส โอเอซิส ชั้นที่ 12 ห้องเลขที่ 1210, 1211, 1212 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

Asset Five Group Public Company Limited 199 S-OASIS Building, 12th Floors, Unit 1210, 1211, 1212 Vibhavadi-Rangsit Rd., Chompol, Chatuchak, Bangkok 10900 Tel : 02-026-3512

6. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับปี 2566 เป็นจำนวนเท่ากับ 137.37 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยมูลค่า 1.54 ล้านบาท เนื่องจากกิจการร่วมค้ารับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจำนวน 1,701.72 ล้านบาท ซึ่งกิจการร่วมค้าเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 เป็นต้นมา

7. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 108.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1,226.70 เกิดจากบริษัทรับรู้กำไรสุทธิทางภาษีเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ

-----  
(นายศุภโชค ปัญจทรัพย์)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร