

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอนำส่งคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการสำหรับปี 2566 ตามรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 6,770.13 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 2,763.63 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 38.52 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 843.70 ล้านบาท และจำนวน 775.49 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของของบริษัทใหญ่เท่ากับ 1,092.22 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.22

รายได้จากการขายและบริการ

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 6,770.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,286.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.47 จากจำนวน 5,483.35 ล้านบาทในปี 2565 โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายซึ่งรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าหรือเมื่อเข้าเงื่อนไขรับรู้รายได้ ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการจากธุรกิจบริการเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการภายใต้ Treasure M และธุรกิจบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัท ดำเนินการภายใต้ Asset A Plus เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริการจัดการโครงการของกิจการร่วมค้าจำนวน 130.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 213.29 ล้านบาท เป็น 344.26 ล้านบาท

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 6,315.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,094.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.96 จากจำนวน 5,221.44 ล้านบาทในปี 2565 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 2,705 ยูนิต จากโครงการทั้งหมด 23 โครงการ แบ่งเป็น โครงการคอนโดมิเนียม 18 โครงการ และโครงการแนวราบ 5 โครงการ จำนวนรวม 23 ยูนิต (ปี 2565 : โอนกรรมสิทธิ์จำนวน 2,167 ยูนิต จากโครงการทั้งหมด 27 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 22 โครงการ และโครงการแนวราบ 5 โครงการ)

ASSETwise

รายได้โอนกรรมสิทธิ์ตามประเภทโครงการสำหรับปี 2566 และ 2565 มีดังนี้

ประเภทโครงการ	มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)		จำนวนโอนกรรมสิทธิ์ (ยูนิต)	
	2566	2565	2566	2565
โครงการคอนโดมิเนียม	6,130.13	4,638.73	2,679	2,126
โครงการแนวราบ	185.78	582.71	26	41
รวม	6,315.92	5,221.44	2,705	2,167

โครงการหลักที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม เช่น โครงการ Modiz Launch, โครงการ Kave Colony, โครงการ Modiz Rhyme Hill และ โครงการ Atmoz Srisaman ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2566 และ โครงการ Kave AVA และ โครงการ Atmoz Ratchada - Huai Kwang ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปีก่อนๆ และโครงการแนวราบ เช่น Esta Rangsit Klong 2 ซึ่งโอนต่อเนื่องจากปีก่อน ทั้งนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมลูกค้าในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยออกกิจกรรมส่งเสริมการขายใหม่ๆและจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์สูงขึ้นเมื่อเทียบกับในปี 2565

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3,774.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 785.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.26 จากจำนวน 2,989.83 ล้านบาทในปี 2565 เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ดอกเบี้ยจ่าย และต้นทุนค่าพัฒนาอื่น เช่น ค่างานออกแบบโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม ค่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตต่างๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เป็นต้น

กำไรขั้นต้น

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 2,763.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 359.65 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.96 จากจำนวน 2,403.98 ล้านบาทในปี 2565 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 38.52 ซึ่งต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นปีก่อนที่มีอัตราร้อยละ 40.20 เล็กน้อย กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นตามรายได้หลักจากรูจกพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.96 ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.26 ซึ่งต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นขึ้นอยู่กับขนาดโครงการที่การที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 เช่น โครงการ Modiz Launch, และ โครงการ Kave Colony เป็นโครงการที่มีขนาดเล็กกว่าโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 เช่น โครงการ Kave AVA และ โครงการ Kave TU ที่มีขนาดโครงการที่ใหญ่และอยู่ในทำเลที่มีต้นทุนค่าที่ดินต่ำกว่า ทำให้โครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2565 มีความประหยัดต่อขนาดที่ดีกว่าโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2566 อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีเมื่อเทียบกับอุตสาหกรรมเนื่องจากการให้ความสำคัญ

ASSETWISE

ในการกำหนดราคาขาย และการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่คัดเลือกที่ดิน รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ

รายได้อื่น

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 376.75 ล้านบาท ลดลง 108.36 ล้านบาท จากจำนวน 485.11 ล้านบาทในปี 2565 รายได้อื่นลดลงเนื่องจากรายการที่เกิดจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีให้กับผู้ร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เช่น โครงการ Atmoz Flow Minburi, โครงการ Kave Coco Bangsaen และโครงการ Modiz Avantgarde จำนวน 274.05 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2565 กำไรจากเกิดจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีให้กับผู้ร่วมทุนจำนวน 430.52 ล้านบาท

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 843.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 177.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.63 จากจำนวน 666.28 ล้านบาทในปี 2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายโครงการที่เริ่มเปิดขายในระหว่างปี 2566 จำนวน 14 โครงการ ในขณะที่ปี 2565 มีจำนวน 8 โครงการ มูลค่าโครงการ 10,700 ล้านบาท

โครงการที่เริ่มเปิดขายในปี 2566 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	เริ่มเปิดขาย	ประเภทโครงการ
1	Kave Embryo Rangsit	514	840.29	Q1/2566	คอนโด
2	Kave Town Island	1,770	3,246	Q1/2566	คอนโด
3	Atmoz Season Ladkrabang	706	1,166	Q1/2566	คอนโด
4	Atmoz Palacio Ladprao Wanghin	759	1,781.14	Q2/2566	คอนโด
5	Kave Coco Bangsaen	974	2,074.78	Q2/2566	คอนโด
6	Kave Pop salaya	237	500.03	Q2/2566	คอนโด
7	Modiz Vault Kaset Sripatum	798	2,277.03	Q2/2566	คอนโด
8	Modiz Avantgarde	751	1,872.65	Q3/2566	คอนโด
9	The Arbor Donmueang-Chaengwatthana	76	1,132.68	Q3/2566	แนวราบ
10	Atmoz Canvas Rayong	674	1,296.00	Q4/2566	คอนโด
11	The Honor Yothinpattana	106	5,196.10	Q4/2566	แนวราบ
12	Kave Wonderland	1,424	2,742.91	Q4/2566	คอนโด
13	Modiz Voyage Srinakarin	813	2,668.82	Q4/2566	คอนโด
14	The Title Legendary Bangtao	637	4,500.00	Q4/2566	คอนโด
	รวม	10,239	31,294.40		

ASSETwise

กลุ่มบริษัทมีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่พัฒนาโครงการ Kave Coco Bangsaen และ โครงการ Modiz Avantgarde ให้กับผู้ร่วมทุนในไตรมาส Q3/2566 และ Q4/2566 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 775.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 196.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.03 จากจำนวน 578.58 ล้านบาทในปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด (“WE8”), บริษัท ไวส์ เอสเตท 18 จำกัด (“WE18”) และ บริษัท ไวส์ เอสเตท 17 จำกัด (“W17”) ที่พัฒนาโครงการ Atmoz Flow Minburi, โครงการ Kave Coco Bangsaen, และโครงการ Modiz Avantgarde ตามลำดับ โดยร่วมทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อเพิ่มโอกาสทางการลงทุนและความสามารถในการทำกำไรเพิ่มขึ้นของกลุ่มบริษัท

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าสำหรับปี 2566 มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทเงินลงทุน	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) [ล้านบาท]			
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจอื่น	รวม
	โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง	โครงการที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		
บริษัทร่วม	n/a	n/a	(5.17)	(5.17)
กิจการร่วมค้า	(93.06)	81.74	n/a	(11.32)
รวม	(93.06)	81.74	(5.17)	(16.49)

กำไรสุทธิ

ปี 2566 กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของของบริษัทใหญ่เท่ากับ 1,092.22 ล้านบาท ลดลง 26.30 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.35 จากจำนวน 1,118.52 ล้านบาทในปี 2565 หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.22 และร้อยละ 18.70 ของปี 2566 และปี 2565 ตามลำดับ บริษัทยังคงรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรได้อย่างต่อเนื่องโดยอัตรากำไรสุทธิรวมปี 2566 เท่ากับ 1,212.83 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 16.90 ลดลง 140.19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.36 โดยกำไรสุทธิปีก่อนเท่ากับ 1,353.02 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 22.63 อัตรากำไรลดลงเนื่องจาก ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นสูงกว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.96 ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.26 สาเหตุหลักมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่โอนระหว่างปีตามที่อยู่อาศัยในกำไรขั้นต้น ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการสรรหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ การบริหารจัดการต้นทุนที่มี

ASSETWISE

ประสิทธิภาพ นอกจากนี้ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ในอัตราร้อยละ 26.63 และร้อยละ 33.91 ตามลำดับ เกิดจากการขยายการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการในปี 2566

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 24,363.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8,827.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.81 จากจำนวน 15,536.61 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 โดยจำนวนที่เพิ่มขึ้นหลักเกิดจาก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มจำนวน 544.48 ล้านบาท สินค้าคงเหลือที่เพิ่มจำนวน 5,038.98 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 935.37 ล้านบาท และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 606.67 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นดังกล่าวสาเหตุหลักมาจากการเข้าซื้อธุรกิจ ใน บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("TITLE") ในระหว่างปี และสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการที่กำลังพัฒนา และต้นทุนพัฒนาโครงการของโครงการที่กำลังก่อสร้าง นอกจากนี้เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 463.88 ล้านบาท จากการเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทย่อย 3 แห่ง ซึ่งพัฒนาโครงการ Atmoz Flow Minburi, โครงการ Kave Coco Bangsaen, และโครงการ Modiz Avantgarde ซึ่งมีการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของโครงการร่วมทุน

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 16,879.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,296.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.13 จากจำนวน 9,583.75 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 3,661.31 ล้านบาท หนี้กู้ยืมเพิ่มขึ้น 1,762.55 ล้านบาท และค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น 1,998.81 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นดังกล่าวสาเหตุหลักมาจากการจัดหาเงินเพื่อพัฒนาโครงการ และการเข้าซื้อธุรกิจ TITLE ในระหว่างปี

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 7,483.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,530.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.72 จากจำนวน 5,952.86 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งส่วนใหญ่จากกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้นรวม 636.42 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากผลการดำเนินงานในกลุ่มธุรกิจต่างๆ ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 361.20 ล้านบาท จากการการขายของหุ้นสามัญที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น 574.29 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเข้าซื้อธุรกิจ TITLE ในระหว่างปี

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(กรมเชษฐวิพันธ์พงษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร