

ASSETwise

วันที่ 9 พฤษภาคม 2567

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 1/2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“กลุ่มบริษัท”) ขอจัดส่งคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 1/2567 ตามรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 1,734.69 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจำนวน 724.27 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.21 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 228.01 ล้านบาท และจำนวน 220.76 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 247.63 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 14.09 และกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 256.33 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 14.58

รายได้จากการขายและบริการ

ในไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 1,734.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 123.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.66 จากจำนวน 1,611.27 ล้านบาทในไตรมาส 1/2566 โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายซึ่งขึ้นอยู่กับยอดโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าเพิ่มขึ้น 133.47 ล้านบาท ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการ 87.81 ล้านบาท ลดลง 10.05 หรือลดลงร้อยละ 10.27 จากจำนวน 97.86 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากรายได้จากรูจิกให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการจากธุรกิจบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากรูจิกให้บริการจัดการกิจกรรมด้านความบันเทิง และรายได้ค่าบริการจัดการโครงการรับจากกิจการร่วมค้า รายได้ลดลงส่วนใหญ่มาจากค่าบริการจัดการโครงการร่วมค้าที่รับรู้ตามกิจกรรมของการพัฒนาโครงการ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,646.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 133.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.82 จากจำนวน 1,513.41 ล้านบาทในไตรมาส 1/2566 จากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการทั้งหมด 18 โครงการ แบ่งเป็น โครงการคอนโดมิเนียม 15 โครงการ และโครงการแนวราบ 3 โครงการ รวมจำนวน 800 ยูนิต

ASSETwise

รายได้และจำนวนยูนิตจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบสำหรับไตรมาส 1/2567 มีดังนี้

ประเภทโครงการ	มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต
โครงการคอนโดมิเนียม	1,577.28	794
โครงการแนวราบ	69.60	6
รวม	1,646.88	800

โครงการหลักที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1/2567 ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม เช่น โครงการ Atmoz Kanaal Rangsit ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 1/2567 และ โครงการ Kave Town Colony ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาสก่อน ทั้งนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมลูกค้า โดยออกกิจกรรมส่งเสริมการขายใหม่ๆและจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์สูงขึ้นเมื่อเทียบกับในไตรมาส 1/2566

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 947.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.19 จากจำนวน 900.37 ล้านบาทในไตรมาส 1/2566 เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ดอกเบี้ยจ่าย และต้นทุนค่าพัฒนาอื่น เช่น ค่างานออกแบบโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม ค่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตต่างๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เป็นต้น

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 724.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.70 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.33 จากจำนวน 668.57 ล้านบาทในไตรมาส 1/2566 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.21 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรขั้นต้นไตรมาส 1/2566 ที่มีอัตราร้อยละ 38.36 กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทเป็นไปตามรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทสามารถรักษ้อัตรากำไรขั้นต้นที่ดีอย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากการให้ความสำคัญในการกำหนดราคาขาย และการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่คัดเลือกที่ดิน รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ

ASSETwise

รายได้อื่น

ในไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 15.09 ล้านบาท ลดลง 111.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 88.09 ล้านบาท จากจำนวน 126.67 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2566 รายได้อื่นลดลงส่วนใหญ่มาจากไตรมาส 1/2566 มีรายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่พัฒนาโครงการ Atmoz Flow Minburi ให้กับผู้ร่วมทุนในระหว่างงวดเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งไม่มีรายการดังกล่าวในไตรมาส 1/2567

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเท่ากับ 228.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 59.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.44 จากจำนวน 168.35 ล้านบาทในไตรมาส 1/2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมการตลาดและการขายของโครงการที่เปิดใหม่ที่เริ่มเปิดขายในไตรมาส 2/2566 ถึง ไตรมาส 1/2567 จำนวน 16 โครงการ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ	เริ่มเปิดขาย	ประเภทโครงการ
พัฒนาภายใต้ ASW					
1	Atmoz Palacio Ladprao Wanghin	757	1,750	Q2/2566	คอนโด
2	Kave Coco Bangsean	974	2,000	Q2/2566	คอนโด
3	Kave Pop salaya	237	500	Q2/2566	คอนโด
4	Modiz Vault Kaset Sripatum	798	2,200	Q2/2566	คอนโด
5	Modiz Avantgarde	751	1,800	Q3/2566	คอนโด
6	The Arbor Donmueang - Chaengwattana	76	1,050	Q3/2566	แนวราบ
7	Atmoz Canvas Rayong	674	1,250	Q4/2566	คอนโด
8	The Honor Yothinpattana	106	4,200	Q4/2566	แนวราบ
9	Kave Wonderland	1,424	2,550	Q4/2566	คอนโด
10	Modiz Voyage Srinakarin	813	2,600	Q4/2566	คอนโด
11	MAROON RATCHADA	353	900	Q1/2567	คอนโด
12	ESTA Serenity Boromratchachonnani	137	800	Q1/2567	แนวราบ
พัฒนาภายใต้ TITLE					
13	The Title Halo 1 Part 2	161	780	Q2/2566	คอนโด
14	The Title Legendary Bangtao	637	4,500	Q4/2566	คอนโด
15	The Title Heritage Bangtao	789	6,000	Q1/2567	คอนโด
16	The Title Serenity Naiyang	814	4,000	Q1/2567	คอนโด
	รวม	9,501	36,880		

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 220.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.38 จากจำนวน 189.68 ล้านบาทในไตรมาส 1/2566 โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ที่เพิ่มขึ้นภายหลังการเข้าซื้อกิจการบริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ASSETWISE

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

ในไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจำนวน 26.83 ล้านบาท จากกิจการร่วมค้าจำนวน 8 บริษัท ซึ่งพัฒนาโครงการรวม 8 โครงการ แบ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 5 โครงการ และโครงการที่สร้างเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 3 โครงการ

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 1/2567 กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของของบริษัทใหญ่เท่ากับ 256.33 ล้านบาท ลดลง 26.65 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.42 จากจำนวน 282.98 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2566 โดยอัตรากำไรสุทธิของไตรมาส 1/2567 และของไตรมาส 1/2566 คิดเป็นร้อยละ 14.58 และ ร้อยละ 16.24 ตามลำดับ กลุ่มบริษัทยังคงรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรได้อย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากกลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการสรรหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ การบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนค่าก่อสร้าง

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 26,884.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,520.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.34 จากจำนวน 24,363.73 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,709.74 ล้านบาท และ ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 280.47 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการขายของโครงการ The Title Legendary Bang-Tao และ The Title Heritage Bang-Tao และที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 469.25 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ สิ้นไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 19,151.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,271.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.46 จากจำนวน 16,879.89 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 837.58 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการขายและทำสัญญาของโครงการ The Title Legendary Bang-Tao และ The Title Heritage Bang-Tao เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 956.62 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 1/2567 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 7,732.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 248.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.32 จากจำนวน 7,483.84 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งส่วนใหญ่จากกำไรสุทธิในระหว่างงวด

ASSETwise

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(กรมทะเบียนหลักทรัพย์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร