



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 009/2569

14 พฤษภาคม 2569

เรื่อง : คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

เรียน : กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยเปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

รายการ	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569	(%)	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568	(%)	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
					บาท	(%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	211,411,750	97.99	278,789,529	98.90	(67,377,779)	(24.17)
รายได้จากการให้บริการ	253,201	0.12	-	-	253,201	100.00
รายได้อื่น						
รายได้จากการบริหารจัดการ	-	-	323,000	0.11	(323,000)	(100.00)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	667,529	0.24	(667,529)	(100.00)
อื่นๆ	4,075,247	1.89	2,113,631	0.75	1,961,616	92.81
รวมรายได้	215,740,198	100.00	281,893,689	100.00	(66,153,491)	(23.47)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	186,157,185	86.29	184,712,829	65.53	1,444,356	0.78
ต้นทุนการบริการ	224,323	0.10	-	-	224,323	100.00
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	14,470,223	6.71	28,065,186	9.95	(13,594,963)	(48.44)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23,994,591	11.12	24,123,682	8.56	(129,091)	(0.54)
รวมค่าใช้จ่าย	224,846,322	104.22	236,901,697	84.04	(12,055,375)	(5.09)
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(9,106,124)	(4.22)	44,991,992	15.96	(54,098,116)	(120.24)
รายได้ทางการเงิน	427,337	0.20	261,082	0.09	166,255	63.68

หน่วย: บาท

รายการ	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569	(%)	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568	(%)	เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
					บาท	(%)
ต้นทุนทางการเงิน	(2,891,457)	(1.34)	(4,230,097)	(1.50)	(1,338,640)	(31.65)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(666,513)	(0.24)	666,513	100.00
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(11,570,244)	(5.36)	40,356,464	14.32	(51,926,708)	(128.67)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(281,759)	(0.13)	(10,012,465)	(3.55)	(9,730,706)	(97.19)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(11,852,003)	(5.49)	30,343,999	10.76	(42,196,002)	(139.06)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(11,852,003)	(5.49)	30,343,999	10.76	(42,196,002)	(139.06)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของบริษัท ใหญ่	(11,852,003)	(5.49)	30,343,999	10.76	(42,196,002)	(139.06)

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัท มีรายได้รวม 215.74 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 66.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.47 บริษัท ขาดทุนสุทธิ 11.85 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน 42.20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 139.06 คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 5.49 ลดลงร้อยละ 16.25 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 10.76 ปัจจัยหลักที่ส่งผลให้ผลการดำเนินงานปรับตัวลดลง สืบเนื่องจากสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงชะลอตัวตามภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ประกอบกับสถานการณ์เงินมีความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อยาวนานขึ้น และกระทบต่อแผนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ต้องเลื่อนออกไป ทั้งนี้ ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

โดยรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานที่มีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีจำนวนเท่ากับ 211.41 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการขายของพื้นที่กรุงเทพมหานครทั้งจำนวน ซึ่งลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 67.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.17 จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
2. รายได้จากค่าบริการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้น 0.25 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเริ่มรับรู้รายได้ของบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในช่วงปลายปี 2568
3. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้น 1.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.78 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และกำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 68.82 ล้านบาท ซึ่งลดลงตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง



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

4. ต้นทุนบริการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้น 0.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทเริ่มมีการรับรู้รายได้และต้นทุนของบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในช่วงปลายปี 2568 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 11.41
5. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ลดลง 13.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.44 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง 7.36 ล้านบาท และลดลงจากค่านายหน้า 2.80 ล้านบาท ซึ่งลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
6. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ลดลง 9.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97.19 เนื่องจากกำไรสุทธิทางภาษีของบริษัทฯ ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่ปรับตัวลดลงในงวดปัจจุบัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ

(นายศุภโชค ปัญจทรัพย์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร