

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 1/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“**กลุ่มบริษัท**”) ขอนำเสนอคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 1/2569 ตามรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 2,131.41 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจำนวน 884.37 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.90 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 315.35 ล้านบาท และจำนวน 254.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 237.90 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 11.00 และกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 229.55 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 10.62

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 2,131.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 439.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.95 จากจำนวน 1,692.23 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2568 โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าหรือเมื่อเข้าเงื่อนไขรับรู้รายได้จำนวน 2,004.70 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากกลุ่มธุรกิจอื่นในกลุ่มบริษัทเท่ากับ 126.71 ล้านบาท

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,004.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 512.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.34 จากจำนวน 1,492.31 ล้านบาทในไตรมาส 1/2568 จากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการทั้งหมด 22 โครงการ แบ่งเป็น โครงการคอนโดมิเนียม 19 โครงการ และโครงการแนวราบ 3 โครงการ รวมจำนวน 757 ยูนิต

ASSETwise

รายได้และจำนวนยูนิตจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบสำหรับไตรมาส 1/2569 มีดังนี้

ประเภทโครงการ	มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)			จำนวนยูนิต		
	Q1/2569	Q1/2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	Q1/2569	Q1/2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
โครงการคอนโดมิเนียม	1,948.98	1,135.04	813.94	753	550	203
โครงการแนวราบ	55.72	357.27	(301.55)	4	21	(17)
รวม	2,004.70	1,492.31	512.39	757	571	186

โครงการหลักที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1/2569 ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม เช่น โครงการ Kave Luminous โครงการ Kave Wonderland ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 1/2569 และ โครงการ The Title Legendary Bang-Tao ซึ่งเป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนต่อเนื่องจากปีก่อน ทั้งนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมลูกค้า โดยออกกิจกรรมส่งเสริมการขายใหม่ๆ และจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการ 126.71 ล้านบาท ลดลง 73.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.62 จากจำนวน 199.92 ล้านบาทในไตรมาส 1/2568 โดยรายได้หลักมาจากรายได้จากรุจีกให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการจากรุจีกบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากรุจีกให้บริการจัดการกิจกรรมด้านความบันเทิง และรายได้ค่าบริการจัดการโครงการรับจากกิจการร่วมค้า รายได้ลดลงส่วนใหญ่มาจากค่าบริการจัดการโครงการร่วมค้าที่รับรู้ตามกิจกรรมของการพัฒนาโครงการ

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน

ในไตรมาส 1/2569 กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนลดลง 79.54 ล้านบาท เนื่องจากไตรมาส 1/2568 มีรายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม โครงการ Kavalon ให้กับผู้ร่วมทุนในระหว่างงวด ซึ่งไม่มีรายการดังกล่าวในไตรมาส 1/2569

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,148.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 186.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.39 จากจำนวน 961.76 ล้านบาทในไตรมาส 1/2568 โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ดอกเบี้ยจ่าย และต้นทุนค่าพัฒนาอื่น เช่น ค่างานออกแบบโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม ค่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตต่างๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เป็นต้น

ASSETwise

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนค่าเช่าและบริการเท่ากับ 98.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.55 จากจำนวน 91.84 ล้านบาทในไตรมาส 1/2568

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 884.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 245.74 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.48 จากจำนวน 638.63 ล้านบาทในไตรมาส 1/2568 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.90 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรขั้นต้นไตรมาส 1/2568 ที่มีอัตราร้อยละ 35.40 กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทเป็นไปตามรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการคอนโดมิเนียมที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มคอนโดมิเนียมของกลุ่ม TITLE และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ตามที่อธิบายในหัวข้อข้างต้น กลุ่มบริษัทสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นที่ได้อย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากการให้ความสำคัญในการกำหนดราคาขาย และการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่คัดเลือกที่ดิน รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเท่ากับ 315.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 87.17 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.20 จากจำนวน 228.18 ล้านบาทในไตรมาส 1/2568 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มขึ้นเนื่องจากค่านายหน้าเพิ่มขึ้นซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการโอนโครงการกลุ่ม TITLE

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 254.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.24 จากจำนวน 226.55 ล้านบาทในไตรมาส 1/2568 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

ในไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจำนวน 11.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 182.34 จากส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 13.53 ล้านบาทในไตรมาส 1/2568 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นเนื่องจากส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมทุนในโครงการ ซึ่งอยู่ในช่วงระหว่างโอนกรรมสิทธิ์ เช่น โครงการ Modiz Avantgarde โครงการ Kave Coco Bangsaen และ โครงการ Atmoz Oasis Onnut

ASSETwise

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 1/2569 กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 229.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.96 จากจำนวน 201.43 ล้านบาทในไตรมาส 1/2568 โดยอัตรากำไรสุทธิของไตรมาส 1/2569 และของไตรมาส 1/2568 คิดเป็นร้อยละ 10.62 และ ร้อยละ 11.17 ตามลำดับ อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการสรรหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ การบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 44,197.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,033.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.04 จากจำนวน 40,163.90 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 โดยส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจำนวน 347.85 ล้านบาท ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 4,116.60 ล้านบาท ในขณะที่เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนาลดลง 1,260.35 ล้านบาท และ ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 334.39 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ สิ้นไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 34,099.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,795.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.52 จากจำนวน 30,303.66 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เพิ่มขึ้นจำนวน 1,881.77 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการขายและทำสัญญาของโครงการในกลุ่ม TITLE เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น 1,289.01 ล้านบาท และ หนี้กู้และโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้น 218.33 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 1/2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 10,098.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 237.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.41 จากจำนวน 9,860.24 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 โดยส่วนใหญ่เกิดจากกำไรสุทธิในระหว่างงวดจำนวน 237.90 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(กรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร