

วันที่ 6 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“**กลุ่มบริษัท**”) ขอนำส่งคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาส 2/2569 ตามรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 3,496.66 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,545.18 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.78 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 521.06 ล้านบาท และจำนวน 294.92 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 630.55 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 17.87 และกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 562.92 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.95

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 5,628.07 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 2,429.54 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.69 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 836.40 ล้านบาท และจำนวน 549.20 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 868.45 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.26 และกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 792.47 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 13.92

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 3,496.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,703.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 95.04 จากจำนวน 1,792.84 ล้านบาทในไตรมาส 2/2568 โดยรายได้หลักในไตรมาส 2/2569 ของกลุ่มบริษัทมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 3,375.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,771.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 110.46 สาเหตุมาจากการโอนโครงการที่แล้วเสร็จในไตรมาส 2/2569 เช่น โครงการ Kave Luminious และโครงการที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน เช่น โครงการ The Title Serenity Naiyan ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการ 121.64 ล้านบาท ลดลง 67.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 35.71 จากจำนวน 189.22 ล้านบาทในไตรมาส 2/2568 โดยรายได้ส่วนใหญ่ลดลงจากรายได้ค่าบริหารจัดการโครงการจากกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นรายได้ที่รับรู้ตามกิจกรรมของการพัฒนาโครงการ

ASSETwise

ในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 5,628.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,143.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.49 จากจำนวน 3,485.06 ล้านบาทในไตรมาส 2/2568

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้และจำนวนยูนิตจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 3 เดือน และ 6 เดือน มีดังนี้

ประเภทโครงการ	สำหรับงวด 3 เดือน					
	มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)			จำนวนยูนิต		
	Q2/2569	Q2/2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	Q2/2569	Q2/2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
โครงการคอนโดมิเนียม	3,332.32	1,371.12	1,961.20	1,179	577	602
โครงการแนวราบ	42.70	232.50	(189.79)	6	21	(15)
รวม	3,375.02	1,603.62	1,771.41	1,185	598	587

ประเภทโครงการ	สำหรับงวด 6 เดือน					
	มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)			จำนวนยูนิต		
	Q2/2569	Q2/2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	Q2/2569	Q2/2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
โครงการคอนโดมิเนียม	5,281.30	2,506.16	2,775.14	1,932	1,127	805
โครงการแนวราบ	98.42	589.76	(491.34)	10	42	(32)
รวม	5,379.72	3,095.92	2,283.80	1,942	1,169	773

ในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3,375.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,771.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 110.46 จากจำนวน 1,603.62 ล้านบาทในไตรมาส 2/2568 จากการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างงวด โครงการหลักที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2569 ประกอบด้วย โครงการ Kave Luminous และ โครงการ The Title Heritage Bangtao โครงการที่มีการโอนต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน เช่น โครงการ The Title Serenity Naiyang และโครงการที่โอนต่อเนื่องจากปีก่อน เช่น โครงการ Kave Wonderland โครงการ Atmoz Season Ladkrabang โครงการ Kave Pop Salaya โครงการ Atmoz Kanaal Rangsit โครงการ Atmoz Palacio Ladprao - Wanghin และโครงการ The Title Legendary Bang-Tao ทั้งนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย และ

ASSET WISE

ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมลูกค้า โดยออกกิจกรรมส่งเสริมการขายใหม่ๆและจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 5,379.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,283.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.77 จากจำนวน 3,095.92 ล้านบาทในไตรมาส 2/2568

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน

ในไตรมาส 2/2568 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนเท่ากับ 79.54 ล้านบาท เนื่องจากไตรมาส 1/2568 มีรายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม โครงการ Kavalon ให้กับผู้ร่วมทุน ซึ่งไม่มีรายการดังกล่าวในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 6 เดือน

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,862.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 890.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 91.57 จากจำนวน 972.47 ล้านบาทในไตรมาส 2/2568 เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ดอกเบี้ยจ่าย และต้นทุนค่าพัฒนาอื่น เช่น ค่างานออกแบบโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม ค่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตต่างๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เป็นต้น

ในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3,011.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,077.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.68 จากจำนวน 1,934.23 ล้านบาทในไตรมาส 2/2568

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 1,545.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 776.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.09 จากจำนวน 768.40 ล้านบาทในไตรมาส 2/2568 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.78 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรขั้นต้นไตรมาส 2/2568 ที่มีอัตราร้อยละ 42.01 อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากการโครงสร้างต้นทุนที่แตกต่างกันของผลิตภัณฑ์จากแบรนด์ต่างๆของกลุ่มบริษัทในโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านที่โอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละงวด

ในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 2,429.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,022.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.67 จากจำนวน 1,407.02 ล้านบาทในไตรมาส 2/2568 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.69 เพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรขั้นต้นงวดก่อน ที่มีอัตราร้อยละ 38.73

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเท่ากับ 521.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 324.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 165.51 จากจำนวน 196.25 ล้านบาทในไตรมาส 2/2568 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัด

ASSETwise

จำหน่ายสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าคอมมิชชั่นกลุ่ม TITLE ที่มีอัตราค่านายหน้าที่สูง และสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากขึ้นในไตรมาสนี้

ในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเท่ากับ 836.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 411.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 97.07 จากจำนวน 424.43 ล้านบาทในไตรมาส 2/2568

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 294.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.35 จากจำนวน 267.25 ล้านบาทในไตรมาส 2/2568 โดยมีรายการหลักคือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการขายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะกลุ่ม TITLE และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 549.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.22 จากจำนวน 493.80 ล้านบาทในไตรมาส 2/2568

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

ในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจำนวน 107.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 150.11 ล้านบาท จากส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 42.19 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2568 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นเนื่องจากส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมทุนในโครงการ ซึ่งอยู่ในช่วงการโอนกรรมสิทธิ์ เช่น โครงการ Modiz Vault Kaset-Sripatum โครงการ Kave Genesis Nakhon Pathom และ โครงการ Modiz Avantgarde

ในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจำนวน 119.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 174.78 ล้านบาท จากส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 55.72 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2568

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 3 เดือน กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของของบริษัทใหญ่เท่ากับ 562.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 364.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 183.63 จากจำนวน 198.47 ล้านบาทในไตรมาส 2/2568 โดยอัตรากำไรสุทธิของไตรมาส 2/2569 และของไตรมาส 2/2568 คิดเป็นร้อยละ 15.95 และ ร้อยละ 10.85 ตามลำดับ อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรได้อย่างสม่ำเสมอ โดยให้ความสำคัญกับการสรรหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ

ในไตรมาส 2/2569 สำหรับงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 792.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 392.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 98.17 จากจำนวน 399.90 ล้านบาทในไตรมาส 2/2568

ASSETwise

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 45,769.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,605.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.96 จากจำนวน 40,163.90 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 โดยส่วนใหญ่เกิดจาก ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 3,912.28 ล้านบาท ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 609.40 ล้านบาท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 842.09 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 35,587.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,283.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.44 จากจำนวน 30,303.66 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจาก เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 454.30 ล้านบาท เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 3,309.88 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการขายและทำสัญญาของโครงการในกลุ่ม TITLE เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น 386.40 ล้านบาท และหุ้นกู้และโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้น 612.85 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นไตรมาส 2/2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 10,181.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 321.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.26 จากจำนวน 9,860.24 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากในไตรมาส 2/2569 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิในระหว่างงวดจำนวน 868.45 ล้านบาท และมีเงินปันผลจ่ายและเงินปันผลที่บริษัทจ่ายส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมรวมเป็นจำนวน 547.26 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(กรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร