



SIAMESE ASSET

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ฐานะการเงินรวม	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	266.4	2.1	371.9	2.9	331.6	2.6
เงินลงทุนชั่วคราว	3.1	0.0	3.2	0.0	0.0	0.0
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	32.5	0.3	39.4	0.3	340.1	2.6
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ	264.9	2.1	250.3	1.9	-	0.0
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	807.6	6.5	830.2	6.4	581.2	4.5
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	60.8	0.5	46.0	0.4	79.9	0.6
สินค้างเหลือ	9,227.1	74.2	9,033.2	69.2	7,988.7	61.8
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	3.4	0.1
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	2.0	0.0
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10,662.4	85.7	10,574.2	81.1	9,326.9	72.2
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	15.8	0.1	12.0	0.1	163.4	1.3
เงินลงทุนในการร่วมค้า	51.4	0.4	66.7	0.5	68.7	0.5
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	264.4	2.1	253.0	1.9	252.6	2.0
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	106.8	0.9	186.8	1.4	397.9	3.1
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,288.8	10.4	1,891.9	14.5	2,662.1	20.6
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-	1.1	0.0
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	5.9	0.1	5.6	0.0	4.8	0.0
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30.2	0.2	48.6	0.4	34.8	0.3
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ปัจจุบัน	-	-	-	-	4.9	0.0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5.7	0.1	8.1	0.1	4.7	0.0
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,769.0	14.3	2,472.7	18.9	3,595.0	27.8
รวมสินทรัพย์	12,431.4	100.0	13,046.9	100.0	12,921.9	100.0
หนี้สิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	131.8	1.0	3.6	0.0
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	593.8	4.8	684.0	5.2	582.4	4.5
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	2,931.8	23.5	2,795.1	21.5	2,057.1	15.9
หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
หุ้นกู้ระยะยาว	593.1	4.8	89.2	0.7	935.3	7.2
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,239.0	10.0	1,189.5	9.1	971.8	7.5
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	1.9	0.0	1.3	0.0	0.0	0.0

ฐานะการเงินรวม	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	0.6	0.0
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	118.5	0.9	-	-	107.5	0.8
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	86.8	0.7	50.0	0.4	50.0	0.4
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	21.4	0.2	54.9	0.4	74.2	0.6
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	0	0.0
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,586.3	44.9	4,995.8	38.3	4,782.5	36.9
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	81.6	0.7	138.7	1.1	99.0	0.8
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	944.7	7.2	791.8	6.1
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,838.6	38.9	4,128.6	31.6	3,087.1	23.9
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2.1	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	0.1	0.0
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	-	36.7	0.3	36.8	0.3
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	107.5	0.8	226.0	1.7	118.5	0.9
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	35.4	0.3	49.4	0.4	51.3	0.4
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	8.0	0.1	10.7	0.1	10.6	0.1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,073.2	40.8	5,535.6	42.4	4,195.2	32.5
รวมหนี้สิน	10,659.5	85.7	10,531.4	80.7	8,977.7	69.4
ส่วนของผู้ถือหุ้น						-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	942.6	7.6	961.5	7.4	1,111.5	8.6
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	626.3	5.0	732.5	5.6	1,369.9	10.6
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(5.7)	(0.0)	(5.7)	(0.0)	(5.7)	-
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	0.2	0.0	0.2	0.0	0.2	-
สำรองตามกฎหมาย	-	-	22.3	0.2	35.1	0.3
กำไร(ขาดทุน)สะสม	141.1	1.1	621.4	4.7	1,146.3	8.9
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	1,704.5	13.7	2,332.2	17.9	3,657.3	28.4
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	67.4	0.6	183.2	1.4	286.8	2.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,771.9	14.3	2,515.4	19.3	3,944.1	30.6
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,431.4	100.0	13,046.8	100.0	12,921.8	100.0

13.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,993.7	95.7	3,430.1	97.3	3,369.5	92.7
รายได้จากการให้บริการ	41.1	2.0	39.5	1.1	48.9	1.3
รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น	49.5	2.3	50.9	1.6	216.9	6.0
รวมรายได้	2,084.3	100.0	3,525.5	100.0	3,635.3	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	1,317.4	63.2	1,997.9	56.7	1,925.0	53.0
ต้นทุนการให้บริการ	34.7	1.7	44.3	1.2	57.3	1.6
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	297.3	14.3	383.6	10.9	452.1	12.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	236.8	11.3	256.8	7.3	261.4	7.2
รวมค่าใช้จ่าย	1,886.2	90.5	2,682.6	76.1	2,695.8	74.2
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	198.1	9.5	837.9	23.9	939.5	25.8
ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้						
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	22.9	1.1	15.4	0.4	-	0.0
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	221.0	10.6	853.3	24.3	939.5	25.8
รายได้ทางการเงิน			4.7	0.1	5.9	0.2
ต้นทุนทางการเงิน	(26.6)	(1.3)	(74.3)	(2.1)	(126.5)	(3.5)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	194.4	9.3	783.7	22.2	818.9	22.5
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(42.1)	(2.0)	(165.4)	(4.7)	(177.5)	(4.9)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	152.3	7.3	618.3	17.5	641.4	17.6
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(1.8)	(0.1)	-	-	(5.5)	(0.2)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	0.3	0.0	-	-	1.1	0.0
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	150.8	7.2	618.3	17.5	637.0	17.4
การแบ่งปันกำไร:						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	163.4	7.8	502.6	14.2	542.6	14.9
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(11.1)	(0.5)	115.7	3.3	98.8	2.7
กำไรสุทธิสำหรับงวด	152.3	7.3	618.3	17.5	641.4	17.6
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม:						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	161.9	7.7	502.6	14.2	537.7	14.8
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(11.1)	(0.5)	115.7	3.3	99.3	2.7
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	150.8	7.2	618.3	17.5	637.0	17.5
การแบ่งปันกำไรต่อหุ้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาทต่อหุ้น)	0.18		0.53		0.56	

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ล้านหุ้น) ^{1/}	920.0		957.1		965.2	

^{1/} ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 ได้มีมติให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ จาก 100.00 บาท เป็น 1.00 บาท ซึ่งมีผลทำให้จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นเปลี่ยนแปลง ดังนั้น เพื่อการเปรียบเทียบอย่างเหมาะสม บริษัทจึงแสดงกำไรต่อหุ้นข้างต้นโดยถือเสมือนว่าการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นดังกล่าวเกิดขึ้นตั้งแต่ต้น

13.3 งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563

งบกระแสเงินสดรวม	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิสำหรับงวด	152.3	618.3	641.4
รายการปรับปรุง			
หนี้สงสัยจะสูญ	2.5	-	-
(กลับรายการ) ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(7.3)	5.7	(8.6)
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	0.1	(0.3)	(29.7)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	51.4	59.9	75.0
ค่าใช้จ่ายประกันความเสียหาย	3.8	3.2	1.1
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	4.2	10.1	4.8
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายตัดจำหน่าย	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(7.6)	(4.8)	(5.9)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(22.9)	(15.4)	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	42.1	165.4	177.5
ต้นทุนทางการเงิน	26.6	74.3	126.5
	245.2	916.4	982.1
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า/บริการ	(74.9)	9.6	(53.0)
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	(380.7)	(22.6)	249.0
สินค้าคงเหลือ	(2,971.2)	(89.2)	409.7
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	(2.0)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.8	-	(1.1)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น และเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาฯ	1,090.0	28.2	(993.6)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	85.8	61.4	117.4
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(10.7)
ค่าประกันความเสียหายจ่าย	(0.8)	(0.5)	(1.2)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,005.8)	903.3	696.6

งบกระแสเงินสดรวม	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
จ่ายภาษีเงินได้	(42.1)	(152.6)	(140.6)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,047.9)	750.7	556.0
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
ดอกเบี่ยรับ	15.7	2.8	8.5
เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น	(3.1)	(0.1)	(0.2)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(251.3)	(6.0)	(33.9)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	268.6	20.8	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	7.2	3.8	(151.3)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดรับสุทธิได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.3	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(28.4)	-	(1.9)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(868.1)	(162.5)	(267.7)
เงินสดรับจากการขายที่ดินรอพัฒนา	-	-	1.0
เงินสดจ่ายซื้อที่ดินรอพัฒนา	-	-	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.1	0.8	(2.5)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	111.8
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.4)	(0.5)	(0.1)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) ในกิจกรรมลงทุน	(860.7)	(140.6)	(336.3)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
ดอกเบี่ยจ่าย	(282.2)	(332.6)	(329.4)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	100.0
เงินสดจ่ายจากหุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	(100.0)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	132.0	103.6
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	(232.0)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	118.5	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	82.8	110.0	-
เงินสดรับจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	(20.0)	(110.0)	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	-	500.0	794.0
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(160.0)	(50.0)	(100.0)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	4,106.1	1,473.1	1,397.2
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	(1,382.1)	(2,242.3)	(2,661.8)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1.6)	(1.9)	(1.3)

งบกระแสเงินสดรวม	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	(20.8)	(27.1)	(21.8)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	295.2	44.2	787.3
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	1.9	-	4.3
เงินสดจ่ายเงินปันผล	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นสามัญ	81.0	-	-
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,818.8	(504.6)	(259.9)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) – สุทธิ	(89.8)	105.5	(40.2)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	356.2	266.4	371.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	266.4	371.9	331.6

13.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.9	2.1	2.0
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า) ^{/1}	0.1	0.2	0.1
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า) ^{/2}	(1.0)	0.3	0.2
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	137.9	292.9	725.6
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	2.6	1.2	0.5
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) ^{/3 /11}	1.9	1.5	1.0
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	185.6	240.0	367.2
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	4.9	5.9	5.9
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	73.3	60.7	61.5
วงจรเงินสด (วัน) ^{/4}	114.9	180.5	306.3
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	33.9	41.8	42.9
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) ^{/5}	8.4	23.1	21.3
อัตรากำไรอื่น (ร้อยละ) ^{/6}	2.4	1.6	6.0
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	7.3	17.5	17.6
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) ^{/7 /11}	11.1	24.9	18.1
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (ร้อยละ) ^{/8 /11}	1.5	4.7	4.9
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ) ^{/9 /11}	22.9	39.0	27.7
อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า) ^{/10 /11}	0.2	0.3	0.3

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	6.0	4.2	2.3
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) ^{/12}	3.2	2.3	1.4
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย-สุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) ^{/13}	3.1	2.2	1.4
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) ^{/14}	0.9	2.6	2.9
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า) ^{/15}	(0.8)	0.3	0.2
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	-	-	-

หมายเหตุ:

- (1) อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว คำนวณโดยใช้ผลรวมของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ หากรด้วยหนี้สินหมุนเวียน (ไม่รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย)
- (2) อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด คำนวณโดยใช้กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน หากรด้วยหนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย (ไม่รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย)
- (3) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้ต้นทุนขายของสังหาริมทรัพย์ หากรด้วยสินทรัพย์
- (4) วงจรเงินสด (Cash Cycle) คำนวณโดยใช้ผลรวมของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย บวกด้วยระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย และลบด้วยระยะชำระหนี้เฉลี่ย
- (5) อัตราการจ่ายปันผล คำนวณโดยใช้กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (ไม่รวมรายได้ทางการเงินและรายได้อื่น) หากรด้วยผลรวมของรายได้จากการขายของสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการให้บริการ
- (6) อัตราการจ่ายปันผลอื่น คำนวณโดยใช้รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น หากรด้วยรายได้รวม
- (7) อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ หากรด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น (ส่วนของบริษัทใหญ่)
- (8) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม คำนวณโดยใช้กำไรสุทธิ หากรด้วยสินทรัพย์รวมเฉลี่ย
- (9) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร คำนวณโดยใช้กำไรสุทธิบวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา หากรด้วยผลรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
- (10) อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม คำนวณโดยใช้รายได้รวม หากรด้วยสินทรัพย์รวม
- (11) อัตราส่วนทางการเงิน คำนวณจากค่าเฉลี่ยของรายการจากงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท ณ วันต้นงวด และวันสิ้นงวดของงวดนั้นๆ ยกเว้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่รายการจากงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท คำนวณโดยอ้างอิงจากยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด เนื่องจากไม่มีข้อมูลยอดยกมาของต้นงวดนั้นๆ
- (12) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณโดยนับรวมเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น
- (13) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย-สุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และนับรวมเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น
- (14) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (EBITDA to Interest) คำนวณโดยใช้ EBITDA เป็นตัวแทนของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หากรด้วยดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด
- (15) อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน คำนวณโดยใช้กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน หากรด้วยผลรวมของ
 - (1) เงินสดจ่ายคืนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (2) เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และ (3) เงินปันผลจ่าย (ถ้ามี)

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายการจัดการ

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 3,635.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 114.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.3 และมีกำไรสุทธิของปี 2563 เท่ากับ 641.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 23.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.7

รายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการ Wyndham Residence (ชื่อเดิม Siamese Exclusive Queen) โครงการ Wyndham Garden Residence (ชื่อเดิม Siamese Exclusive 42) โครงการ Ramada Plaza Residence (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Ramada Residence (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 87) รวมเป็นรายได้จากการขายโครงการทั้งสิ้น 3,369.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92.7 ของรายได้รวม

รายได้จากการให้บริการ

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการเท่ากับ 48.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 9.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.7 โดยรายได้จากการให้บริการมาจากการบริหารงานนิติบุคคล และรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom รวมถึงธุรกิจร้านอาหาร

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 1,925.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.1 ของรายได้จากการขาย ลดลงจากปี 2562 เท่ากับ 72.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.7 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนในการพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 42.9 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 41.8 ในปี 2562 ในส่วนของต้นทุนจากการให้บริการเท่ากับ 57.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 13.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.5 ตามสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการ เนื่องจากการเปิดดำเนินการของโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 713.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.6 ของรายได้รวม ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 73.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.6 เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้ค่าเสื่อมเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ในปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 452.1 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 261.4 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 126.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 52.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.4 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของตราสารหนี้ระยะยาวเท่ากับ 693.3 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 641.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 23.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.7 และมีอัตรากำไรสุทธิของปี 2563 ร้อยละ 17.6 ของรายได้รวม อยู่ในระดับเดียวกับอัตรากำไรสุทธิของปี 2562 ที่ร้อยละ 17.6 ของรายได้รวม

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 12,921.8 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 125.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.0 เนื่องจากมีสินค้าคงเหลือลดลง จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 8,977.7 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1,553.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.8 เป็นผลมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,553.7 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการระดมทุนบางส่วนไปชำระคืนเงินต้นกับสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 3,944.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1,428.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.8 เป็นผลมาจากบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพิ่มขึ้น 150.0 ล้านบาท เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 637.3 ล้านบาท นอกจากนี้มีกำไรสะสมเพิ่มขึ้น 524.9 ล้านบาท