



เลขที่ 050/2565

วันที่ 9 พฤษภาคม 2565

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2565

เรียน: กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 472.1 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันปีก่อนเท่ากับ 242.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33.9 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เท่ากับ 298.8 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 43.4 ล้านบาท ส่งผลให้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 20.7 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 25.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54.9 โดยแบ่งเป็นกำไรจากผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 22.8 ล้านบาท และขาดทุนจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 2.1 ล้านบาท คิดเป็น 4.8% และ -0.4% ของรายได้รวมประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2565

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 1 ปี 2564		ไตรมาส 1 ปี 2565		% ปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	645.1	90.3%	298.8	63.3%	-53.7%
รายได้จากการให้บริการ	16.0	2.2%	43.4	9.2%	170.7%
รายได้อื่น	53.2	7.4%	129.9	27.5%	144.3%
<b>รวมรายได้</b>	<b>714.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>472.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>-33.9%</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(381.6)	-53.4%	(189.3)	-40.1%	-50.4%
ต้นทุนการให้บริการ	(19.4)	-2.7%	(40.8)	-8.6%	110.3%
<b>รวมต้นทุนขายและบริการ</b>	<b>(401.0)</b>	<b>-56.1%</b>	<b>(230.1)</b>	<b>-48.7%</b>	<b>-42.6%</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>	<b>(213.4)</b>	<b>-29.9%</b>	<b>(151.6)</b>	<b>-32.1%</b>	<b>-29.0%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(36.5)	-5.1%	(64.1)	-13.6%	75.8%
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>45.9</b>	<b>6.4%</b>	<b>20.7</b>	<b>4.4%</b>	<b>-54.9%</b>
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	42.2	5.9%	22.8	4.8%	46.0%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3.7	0.5%	(2.1)	-0.4%	157.9%

รายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จาก 4 โครงการหลัก ได้แก่ Ramada Residence (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 87), Wyndham Garden Residence (ชื่อเดิม Siamese Exclusive



42), Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 48) และ Blossom Condo at Sathorn-Charoenrat รวม 222.5 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากโครงการอื่นๆ 76.3 ล้านบาท รวมเป็น 298.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.3 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 346.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.7

#### รายได้จากการให้บริการ

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการให้บริการเท่ากับ 43.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 27.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 170.7 โดยรายได้หลักจากการให้บริการมาจากการประกอบธุรกิจโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom

#### รายได้อื่น

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 129.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2564 จำนวน 76.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 144.3 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขาย รายได้จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้จากการวัดมูลค่าใหม่

#### ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 189.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.1 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 192.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.4 โดยเป็นไปตามต้นทุนของโครงการที่รับรู้รายได้ในปัจจุบัน ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในไตรมาส 1 ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 36.7 ปรับลดลงจากร้อยละ 40.8 จากไตรมาส 1 ปี 2564 ในส่วนของต้นทุนจากการให้บริการเท่ากับ 40.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 21.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 110.3 โดยเป็นไปตามรายได้จากการบริการที่เพิ่มขึ้น

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 151.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.1 ของรายได้รวม ปรับตัวลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 61.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก บริษัทฯ มีค่านายหน้าลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าเท่ากับ 90.5 ล้านบาท เป็นผลจากการเปลี่ยนช่องทางการจัดจำหน่ายโดยเน้นการขายผ่านช่องทางออนไลน์ ทั้งนี้ในไตรมาส 1 ปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 58.1 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 93.4 ล้านบาท

#### ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 64.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2564 เท่ากับ 27.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.8 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากตราสารหนี้ระยะยาวเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจและรองรับการเติบโตในธุรกิจอื่นๆของบริษัทฯ





### กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 20.7 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2564 เท่ากับ 25.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.9 และมีอัตรากำไรสุทธิในไตรมาส 1 ปี 2565 ร้อยละ 4.4 ของรายได้รวม

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 14,730.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 576.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.1 โดยการเพิ่มขึ้นหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา เท่ากับ 658.8 ล้านบาท และการลดลงของสินค้าสำเร็จรูปอันเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด คิดเป็น 242.9 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 168 ล้านบาท

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 10,327.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 543.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.6 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากการออกตราสารหนี้ระยะยาวในปี จำนวน 1,058.8 ล้านบาท เพื่อใช้ในการไถ่ถอนตราสารหนี้ก่อนครบกำหนดของรุ่น SASST224A อีกทั้งลงทุนในธุรกิจ Cloud Kitchen ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ เงินลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 4,403.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 32.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.8 มีสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร 22.9 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่พนักงานบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 1 และ 2 (SA-ESOP-W1) (SA-ESOP-W2) โดยวิธี Black – Scholes Merton Model คิดเป็นมูลค่า 12.1 ล้านบาทและ ขาดทุนจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 2.1 ล้านบาท

### จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพล จงจินตรักษา)

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี