



เลขที่ 089/2565

วันที่ 9 สิงหาคม 2565

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2565

เรียน: กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 452.3 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันปีก่อนเท่ากับ 200.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.7 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เท่ากับ 291.9 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 59.8 ล้านบาท ส่งผลให้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 3.0 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 54.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.8 โดยแบ่งเป็นกำไรจากผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 10.2 ล้านบาท และขาดทุนจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 7.2 ล้านบาท คิดเป็น 2.3% และ -1.6% ของรายได้รวมประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2565

ผลการดำเนินงาน 6 เดือนแรก ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 924.4 ล้านบาท ลดลงจาก 6 เดือนแรกของปีก่อนเท่ากับ 443.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32.4 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เท่ากับ 590.8 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 103.2 ล้านบาท ส่งผลให้ใน 6 เดือนแรกปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 23.7 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 79.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77.0 โดยแบ่งเป็นกำไรจากผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 33.0 ล้านบาท และขาดทุนจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 9.3 ล้านบาท คิดเป็น 3.6% และ -1.0% ของรายได้รวมของ 6 เดือนแรก ปี 2565

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2 และ 6 เดือนแรกปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 2 ปี 2564		ไตรมาส 1 ปี 2565		ไตรมาส 2 ปี 2565		% ไตรมาสต่อไตรมาส	% ปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	540.1	82.7%	298.8	63.3%	291.9	64.5%	-2.3%	-46.0%
รายได้จากการให้บริการ	23.6	3.6%	43.4	9.2%	59.8	13.2%	37.7%	153.8%
รายได้อื่น	89.4	13.7%	129.9	27.5%	100.6	22.2%	-22.6%	12.5%
รวมรายได้	653.1	100.0%	472.1	100.0%	452.3	100.0%	-4.2%	-30.7%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(331.6)	-50.8%	(189.3)	-40.1%	(167.3)	-37.0%	-11.6%	-49.6%
ต้นทุนการให้บริการ	(24.0)	-3.7%	(40.8)	-8.6%	(58.5)	-12.9%	43.4%	144.2%
รวมต้นทุนขายและบริการ	(355.5)	-54.4%	(230.1)	36.7%	(225.8)	-49.9%	-1.9%	-36.5%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(163.8)	-25.1%	90.5	19.2%	(154.2)	-34.1%	1.8%	-5.8%
ต้นทุนทางการเงิน	(53.0)	-8.1%	(0.5)	-0.1%	(68.8)	-15.2%	7.4%	30.0%
กำไรสำหรับปี	57.1	8.7%	20.7	4.8%	3.0	0.7%	-85.7%	-94.8%
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	54.7	8.4%	22.8	0.0%	10.2	2.3%	-55.4%	81.4%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2.4	0.4%	(2.1)	0.0%	(7.2)	-1.6%	241.0%	406.1%



งบกำไรขาดทุน	งบครึ่งปี 2564		งบครึ่งปี 2565		% ปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	1,185.2	86.7%	590.8	63.9%	-50.2%
รายได้จากการให้บริการ	39.6	2.9%	103.2	11.2%	160.6%
รายได้อื่น	142.6	10.4%	230.3	24.9%	61.6%
รวมรายได้	1,367.4	100.0%	924.4	100.0%	-32.4%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(713.4)	-52.2%	(356.6)	-38.6%	-50.0%
ต้นทุนการให้บริการ	(43.1)	-3.2%	(99.3)	-10.7%	130.2%
รวมต้นทุนขายและบริการ	(756.5)	-55.3%	(455.8)	-49.3%	-39.7%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(377.2)	-27.6%	(305.7)	-33.1%	-18.9%
ต้นทุนทางการเงิน	(89.4)	-6.5%	(132.9)	-14.4%	48.7%
กำไรส่วนรับปี	103.0	7.5%	23.7	2.6%	-77.0%
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	96.9	7.1%	33.0	3.6%	66.0%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	6.0	0.4%	(9.3)	-1.0%	255.3%

รายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 291.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.5 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 248.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.0

ใน 6 เดือนแรกปี 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 465.7 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากโครงการอื่นๆ 125.1 ล้านบาท รวมเป็น 590.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.9 ของรายได้รวม ลดลงจาก 6 เดือนแรกของปีก่อนหน้าเท่ากับ 594.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.2 ของรายได้รวม

รายได้จากการให้บริการ

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการให้บริการเท่ากับ 59.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 36.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 153.8 โดยรายได้หลักที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เกิดจากการทยอยเปิดให้บริการธุรกิจโรงแรมในเครือของบริษัทฯ ส่งผลให้ใน 6 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการเท่ากับ 103.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.2 ของรายได้รวม และเพิ่มขึ้นร้อยละ 160.6 เมื่อเทียบกับ 6 เดือนแรกของปีก่อนหน้า

รายได้อื่น

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 100.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2564 จำนวน 11.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.5 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย รายได้จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้จากการวัดมูลค่าใหม่ ส่งผลให้ใน 6 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 230.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.9 ของรายได้รวม



ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 167.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.0 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 164.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.6 โดยเป็นไปตามต้นทุนของโครงการที่รับรู้รายได้ในปัจจุบัน ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในไตรมาส 2 ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 42.7 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 38.6 จากไตรมาส 2 ปี 2564 ในส่วนของต้นทุนจากการให้บริการเท่ากับ 58.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 34.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 144.2 โดยเป็นไปตามรายได้จากการบริการที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ในไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 154.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.1 ของรายได้รวม ปรับตัวลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 9.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.8 ส่งผลให้ใน 6 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 305.7 ล้านบาท ลดลง 71.4 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ 6 เดือนแรกปีก่อนหน้า คิดเป็นร้อยละ 18.9 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก บริษัทฯ มีค่านายหน้าลดลงอย่างมีนัยสำคัญซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนช่องทางการจัดจำหน่ายโดยเน้นการขายผ่านช่องทางออนไลน์ ทั้งนี้ในไตรมาส 2 ปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 74.6 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 79.7 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 68.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2564 เท่ากับ 15.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.4 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากตราสารหนี้ระยะยาว เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจและรองรับการเติบโตในธุรกิจอื่นๆ ของบริษัทฯ ส่งผลให้ใน 6 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 132.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.4 ของรายได้รวม

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 3.0 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2564 เท่ากับ 54.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.7 ส่งผลให้ใน 6 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 23.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.6 ของรายได้รวม

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 15,073.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 343.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.3 โดยมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา เป็นหลัก



หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 10,736.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 408.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.0 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากการออกตราสารหนี้และวงเงินสินเชื่อเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจ Cloud Kitchen ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ (AMC) เงินลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียน เป็นต้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

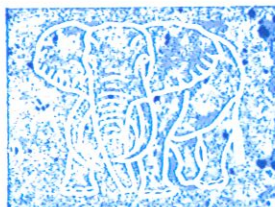
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 4,337.4 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 65.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.5 มีสาเหตุหลักจากการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 58.1 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพล จงจินตริक्षा)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี



Siamese Asset Public Company Limited