

เลขที่ 014/2566

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานปี 2566

เรียน: กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานประจำปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 2,515.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปีก่อนเท่ากับ 79.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เท่ากับ 1,809.4 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 222.3 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 226.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 82.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.1 โดยแบ่งเป็นกำไรจากผู้ถือหุ้นของ บริษัทใหญ่เท่ากับ 155.9 ล้านบาท และกำไรจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 70.3 ล้านบาท คิดเป็น 6.2% และ 2.8% ของรายได้รวมประจำปี 2565

สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน	งบปี 2564		งบปี 2565		% ปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	2,083.4	85.5%	1,809.4	71.9%	-13.1%
รายได้จากการให้บริการ	104.8	4.3%	222.3	8.8%	112.2%
รายได้อื่น	247.3	10.2%	483.3	19.2%	95.5%
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,435.4</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,515.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>3.3%</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(1,276.1)	-52.4%	(1,155.7)	-46.0%	-9.4%
ต้นทุนการให้บริการ	(102.9)	-4.2%	(211.5)	-8.4%	105.6%
<b>รวมต้นทุนขายและบริการ</b>	<b>(1,379.0)</b>	<b>-56.6%</b>	<b>(1,367.2)</b>	<b>-54.4%</b>	<b>-0.9%</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>	<b>(635.3)</b>	<b>-26.1%</b>	<b>(667.4)</b>	<b>-26.5%</b>	<b>5.1%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(216.2)	-8.9%	(208.6)	-8.3%	-3.5%
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>143.9</b>	<b>5.9%</b>	<b>226.1</b>	<b>9.0%</b>	<b>57.1%</b>
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	146.8	6.0%	155.9	6.2%	6.2%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2.8)	-0.1%	70.3	2.8%	2566.9%

## รายได้รวม

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2565 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จาก 7 โครงการหลัก ได้แก่ Wyndham Garden Residence (ชื่อเดิม Siamese Exclusive 42), Blossom Condo at Sathorn-Charoenrat, Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 48), Siamese Kin Ramintra, Siamese Exclusive 31 (ชื่อเดิม Siamese Exclusive), Ramada Residence (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 87) และ Siamese Exclusive Queens รวม 1,743.6 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากโครงการอื่น ๆ และการขายสินค้า 65.8 ล้านบาท รวมเป็น 1,809.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 273.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.1

### รายได้จากการให้บริการ

ในปี 2565 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการให้บริการเท่ากับ 222.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 117.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 112.2 โดยรายได้หลักที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เกิดจากการทยอยเปิดให้บริการธุรกิจโรงแรมในเครือของบริษัทฯ

### รายได้อื่น

ในปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 483.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 236.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95.5 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการจำหน่ายทรัพย์สินลือตใหญ่ของโครงการ Siamese Exclusive Queens

## ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ

ในปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 1,155.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.0 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 120.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.4 โดยเป็นไปตามต้นทุนของโครงการที่รับรู้รายได้ในปัจจุบัน ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 36.1 ปรับลดลงจากร้อยละ 38.7 จากปี 2564 ในส่วนของต้นทุนจากการให้บริการเท่ากับ 211.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 108.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 105.6 โดยเป็นไปตามรายได้จากการบริการที่เพิ่มขึ้น

## ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ในปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 667.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.5 ของรายได้รวม ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 32.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.1 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการตลาดสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการส่งเสริมการขายที่เน้นการขายผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น ทั้งนี้ในปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 264.3 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 403.2 ล้านบาท

## ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 208.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.3 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2564 เท่ากับ 7.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.5

## กำไรสุทธิ

ในปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจาก ปี 2564 เท่ากับ 82.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.1 ส่งผลให้ในปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 226.1 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 9.0 ของรายได้รวม

## สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 16,702.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 2,524.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.8 โดยมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสด ลูกหนี้การค้า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินค้าคงเหลือเป็นหลัก

## หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 12,033.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 2,226.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.7 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากการออกตราสารหนี้และวงเงินสินเชื่อเพื่อใช้ในการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียน เป็นต้น

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 4,668.3 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักเกิดจาก ถึงแม้ในระหว่างปี บริษัทฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทซึ่งส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นมีมูลค่าลดลง แต่ทางบริษัทฯ ได้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมทรัพย์สินใหม่ ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจำนวน 315 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 298.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.8

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพล จงจิตรรักษา)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี