



เลขที่ 032/2566

วันที่ 9 พฤษภาคม 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566

เรียน: กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงภาพรวมของผลการดำเนินงานดังนี้

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีผลกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อยู่ที่ 53.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 30.9 ล้านบาท หรือคิดเป็น 135.4% และมีกำไรจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 20.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 22.5 ล้านบาท หรือคิดเป็น 1,061.2% โดยบริษัทฯ มีกำไรรวมทั้งสิ้น 74.1 ล้านบาท คิดเป็น 15.2% ของรายได้รวมประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2566

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 1 ปี 2565		ไตรมาส 1 ปี 2566		% ผลต่าง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	298.8	63.3%	206.8	42.4%	-30.8%
รายได้จากการให้บริการ	43.4	9.2%	79.7	16.3%	83.4%
รายได้อื่น	129.8	27.5%	201.7	41.3%	55.4%
รวมรายได้	472.1	100.0%	488.2	100.0%	3.4%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(189.3)	-40.1%	(136.1)	-27.9%	-28.1%
ต้นทุนการให้บริการ	(40.8)	-8.6%	(76.8)	-15.7%	88.3%
รวมต้นทุนขายและบริการ	(230.1)	-48.7%	(212.9)	-43.6%	-7.5%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(151.5)	-32.1%	(153.7)	-31.5%	1.5%
ต้นทุนทางการเงิน	(64.1)	-13.6%	(45.1)	-9.2%	-29.6%
กำไรสำหรับปี	20.7	4.4%	74.1	15.2%	258.0%
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	22.8	4.8%	53.7	11.0%	135.4%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2.1)	-0.4%	20.4	4.2%	1061.2%

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

รายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์



ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จาก 5 โครงการหลัก ได้แก่ Ramada Residence (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 87), Wyndham Residence (ชื่อเดิม Siamese Queens), Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 48), Siamese Exclusive 31 และ Siamese KIN รวม 172.3 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากโครงการอื่นๆ 34.5 ล้านบาท รวมเป็น 206.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 92.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.8 ทั้งนี้หากพิจารณาสัดส่วนรายได้ตามประเภทโครงการ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากโครงการแนวราบคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.7 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

รายได้จากการให้บริการ

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการให้บริการเท่ากับ 79.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 36.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 83.4 โดยรายได้หลักจากการให้บริการมาจากการประกอบธุรกิจโรงแรมในเครือของบริษัทฯ โดย ณ ปัจจุบันเปิดให้ดำเนินการแล้ว 5 แห่ง ได้แก่

- Q-box Hotel Bangkok Blossom
- Wyndham Bangkok Queen Convention Center
- Wyndham Garden Sukhumvit 42
- Ramada Plaza Sukhumvit 48
- Ramada Sukhumvit 87

นอกจากนี้บริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดดำเนินการโรงแรมแห่งใหม่ในปีนี้อีก 1 แห่ง ได้แก่ Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 โดยคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการในช่วงครึ่งปีหลัง ปี 2566

รายได้อื่น

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 201.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2565 จำนวน 71.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.4 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และรายได้จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 136.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 53.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.1 โดยเป็นไปตามต้นทุนของโครงการที่รับรู้รายได้ในปัจจุบัน ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสินค้า ในไตรมาส 1 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 34.2 ปรับลดลงจากร้อยละ 36.7 จากไตรมาส 1 ปี 2565 ในส่วนของต้นทุนจากการให้บริการเท่ากับ 76.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 36.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.3 โดยเป็นไปตามรายได้จากการบริการที่เพิ่มขึ้น



ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 153.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.5 ของรายได้รวม ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเล็กน้อย เท่ากับ 2.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.5 ทั้งนี้ในไตรมาส 1 ปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 46.7 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 107.0 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 45.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.2 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 19.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.6 โดยเกิดจากการบริหารจัดการต้นทุนทางการเงิน ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายด้านดอกเบี้ยเงินกู้ยืมลดลง

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 74.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 53.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 258.0 และมีอัตรากำไรสุทธิในไตรมาส 1 ปี 2566 ร้อยละ 15.2 ของรายได้รวม

ฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2565		ไตรมาส 1 ปี 2566		% ผลต่าง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
สินทรัพย์รวม	16,702.1	100.0%	19,063.7	100.0%	14.1%
หนี้สินรวม	12,033.8	72.0%	13,373.9	70.2%	11.1%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	4,668.3	28.0%	5,689.7	29.8%	21.9%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินดังนี้

สินทรัพย์รวมเท่ากับ 19,063.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 2,361.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.1 โดยสาเหตุหลัก เกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายการ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ที่มีการปรับมูลค่าที่ดิน ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ ประกอบกับการโอนทรัพย์สินจากรายการสินค้าคงเหลือและรายการที่ดินรอการพัฒนา บางส่วน รวมถึงการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ และการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ซึ่งเกิดจาก บริษัทฯ มีความคืบหน้างานการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

หนี้สินรวมเท่ากับ 13,373.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 1,340.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.1 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนให้แก่บริษัทฯ จำนวน 997.8 ล้านบาท รวมถึงการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 336.4 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 5,689.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กับ 1,021.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.9 เกิดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เรื่องการวัดมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดิน



SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ)

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี