



เลขที่ 053/2566

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566

เรียน: กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 283.6 ล้านบาท ต่ำกว่าจากงวดเดียวกันปีก่อนเท่ากับ 645.0 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 69.5 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเท่ากับ 117.7 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 82.7 ล้านบาท และรายได้อื่น 83.2 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีผลกำไรสำหรับงวดรวมทั้งสิ้น 3.1 ล้านบาท ต่ำกว่าจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 74.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95.9 โดยเป็นส่วนที่เป็นของบริษัทฯ ใหญ่สูงกว่า 4.9 ล้านบาท และจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับต่ำกว่า 1.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.7 และ -0.6 ของรายได้รวมประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2566

ผลการดำเนินงาน 9 เดือนแรก ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 1,274.6 ล้านบาท ต่ำกว่า 9 เดือนแรกของปีก่อนเท่ากับ 578.4 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 31.2 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเท่ากับ 576.2 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 233.3 ล้านบาท และรายได้อื่น 465.1 ล้านบาท แต่เนื่องจากมีการควบคุมค่าใช้จ่าย ส่งผลให้ใน 9 เดือนแรกปี 2566 บริษัทฯ มีผลกำไรสำหรับงวดรวมทั้งสิ้น 114.2 ล้านบาท สูงกว่า 13.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.3 โดยเป็นส่วนที่เป็นของบริษัทฯ ใหญ่ อยู่ที่ 67.2 ล้านบาท และมีกำไรจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 47.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.3 และ 3.7 ของรายได้รวมของ 9 เดือนแรก ปี 2565

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2566 และ 9 เดือนแรกปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 3 ปี 2565		ไตรมาส 2 ปี 2566		ไตรมาส 3 ปี 2566		% ไตรมาสต่อไตรมาส	% ปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	835.1	89.9%	251.6	50.0%	117.7	41.5%	-53.2%	-85.9%
รายได้จากการให้บริการ	70.7	7.6%	70.9	14.1%	82.7	29.2%	16.7%	17.0%
รายได้อื่น	22.8	2.5%	180.3	35.9%	83.2	29.3%	-53.9%	265.0%
<b>รวมรายได้</b>	<b>928.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>502.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>283.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>-43.6%</b>	<b>-69.5%</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(563.6)	-60.7%	(166.8)	-33.2%	(87.4)	-30.8%	-47.6%	-84.5%
ต้นทุนการให้บริการ	(60.8)	-6.5%	(32.5)	-6.5%	(56.8)	-20.0%	75.0%	-6.6%
<b>รวมต้นทุนขายและบริการ</b>	<b>(624.4)</b>	<b>-67.2%</b>	<b>(199.3)</b>	<b>-39.6%</b>	<b>(144.2)</b>	<b>-50.8%</b>	<b>-27.7%</b>	<b>-76.9%</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(169.4)	-18.2%	(168.3)	-33.5%	(104.9)	-37.0%	-37.7%	-38.1%
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	-	0.0%	(57.0)	-11.3%	3.5	1.2%	106.2%	N/A
ต้นทุนทางการเงิน	(43.1)	-4.6%	(36.9)	-7.3%	(38.3)	-13.5%	4.0%	-11.1%
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>77.1</b>	<b>8.3%</b>	<b>36.9</b>	<b>7.3%</b>	<b>3.1</b>	<b>1.1%</b>	<b>-91.5%</b>	<b>-95.9%</b>
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	78.7	8.5%	8.6	1.7%	4.9	1.7%	-42.4%	-93.7%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1.6)	-0.2%	28.4	5.6%	(1.8)	-0.6%	-106.3%	14.2%



งบกำไรขาดทุน	งบ 9 เดือน ปี 2565		งบ 9 เดือน ปี 2566		% ผลต่างปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	1,425.9	77.0%	576.2	45.2%	-59.6%
รายได้จากการให้บริการ	173.9	9.4%	233.3	18.3%	34.1%
รายได้อื่น	253.1	13.7%	465.1	36.5%	83.7%
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,853.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,274.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>-31.2%</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(920.2)	-49.7%	(390.3)	-30.6%	-57.6%
ต้นทุนการให้บริการ	(160.1)	-8.6%	(166.1)	-13.0%	3.7%
<b>รวมต้นทุนขายและบริการ</b>	<b>772.7</b>	<b>41.7%</b>	<b>718.3</b>	<b>56.4%</b>	<b>-7.0%</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(475.1)	-25.6%	(426.9)	-33.5%	-10.2%
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	-	0.0%	(51.5)	-4.0%	N/A
ต้นทุนทางการเงิน	(176.0)	-9.5%	(120.3)	-9.4%	-31.7%
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>100.8</b>	<b>5.4%</b>	<b>114.2</b>	<b>9.0%</b>	<b>13.3%</b>
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	111.7	6.0%	67.2	5.3%	-39.8%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(10.9)	-0.6%	47.0	3.7%	-530.4%

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

## รายได้รวม

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า 117.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.5 ของรายได้รวม ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 717.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 85.9 โดยรายได้ต่ำกว่ามาจากการชะลอตัวในความต้องการของอสังหาริมทรัพย์ และการเลื่อนการส่งมอบห้องและโครงการหมู่บ้านไปในไตรมาส 4

สำหรับรายได้ 9 เดือนแรกปี 2566 จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า เท่ากับ 576.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.2 ของรายได้รวม ต่ำกว่า 849.7 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 59.6

### รายได้จากการให้บริการ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการให้บริการเท่ากับ 82.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 12.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.0 โดยรายได้ที่สูงกว่ามาจากอัตราค่าเช่าที่พักที่สูงกว่า และราคาเฉลี่ยห้องพักต่อคืน (Average Daily Rate) ที่สูงขึ้น



สำหรับรายได้ 9 เดือนแรกปี 2566 จากการให้บริการเท่ากับ 233.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.3 ของรายได้รวม โดยรายได้หลักจากการให้บริการมาจากการประกอบธุรกิจโรงแรมในเครือของบริษัทฯ โดย ณ ปัจจุบันเปิดให้ดำเนินการแล้ว 4 แห่ง ได้แก่

- 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 โดยคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566

#### รายได้อื่น

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 83.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2565 จำนวน 60.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 265.0 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการรับเงินประกันผลงาน และรายได้จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทำให้รายได้อื่น ใน 9 เดือนแรก ปี 2566 เท่ากับ 465.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.5 ของรายได้ทั้งหมด

#### **ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ**

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเท่ากับ 87.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.8 ของรายได้รวม ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 476.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.5 โดยเป็นไปตามต้นทุนของโครงการที่รับรู้รายได้ในปัจจุบัน ในส่วนของต้นทุนจากการให้บริการเท่ากับ 56.8 ล้านบาท ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 4.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.6

#### **ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร**

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 104.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.0 ของรายได้รวม ปรับตัวต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 64.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.1 ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร 9 เดือนแรก ปี 2566 เท่ากับ 426.9 ล้านบาท ต่ำกว่างวดเดียวกันปีก่อนหน้า 48.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.2

#### **ต้นทุนทางการเงิน**

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 38.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.5 ของรายได้รวม ต่ำกว่าไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 4.8 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 11.1 ถึงแม้ว่ายอดเงินกู้ยืมคงเหลือจะสูงขึ้น เมื่อเทียบ



กับช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า โดยยอดเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้น นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ดอกเบี้ยที่ชำระเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จัดอยู่ในส่วนของสินค้าคงเหลือในงบแสดงฐานะทางการเงินเป็นหลัก

สำหรับต้นทุนทางการเงิน 9 เดือนแรกปี 2566 เท่ากับ 120.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.4 ของรายได้รวม ต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อนหน้า 55.7 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 31.7

### กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 3.1 ล้านบาท ต่ำกว่าไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 74.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.9 และมีกำไรสุทธิของ 9 เดือนแรกปี 2566 เท่ากับ 114.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 ของรายได้รวม

### ฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	ไตรมาส 2 ปี 2566		ไตรมาส 3 ปี 2566		% ผลต่าง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
สินทรัพย์รวม	19,947.5	100.0%	20,841.6	100.0%	4.5%
หนี้สินรวม	14,086.3	70.6%	14,974.7	71.8%	6.3%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,861.2	29.4%	5,866.9	28.2%	0.1%

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินดังนี้

สินทรัพย์รวมเท่ากับ 20,841.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เท่ากับ 894.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.5 โดยสาเหตุหลัก เกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ ซึ่งเกิดจาก บริษัทฯ มีความคืบหน้างานการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

หนี้สินรวมเท่ากับ 14,974.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เท่ากับ 888.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.3 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 5,866.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กับ 5.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.1

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาววิรัชิตา อักษรจิรารัตน์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี