SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE

เลขที่ 007/2567

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ประจำปี 2566

เรียน: กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("**บริษัทฯ**") ขอชี้แจงภาพรวมของผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ดังนี้

ผลการดำเนินงานประจำปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 1,995.3 ล้านบาท ต่ำกว่าปีก่อนเท่ากับ 519.7 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 20.7 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเท่ากับ 1,122.4 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 292.8 ล้านบาท และรายได้อื่น 580.1 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีผลกำไรสำหรับงวดรวมทั้งสิ้น 235.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเท่ากับ 9.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.2 โดยเป็นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 193.1 ล้านบาท และจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 42.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.7 และ 2.1 ของรายได้รวมประจำปี 2566

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน	งบปี 2565		งบปี 2566		% ผลต่างปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	1,809.4	71.9%	1,122.4	56.3%	-38.0%
รายได้จากการให้บริการ	222.3	8.8%	292.8	14.7%	31.7%
รายได้อื่น	483.3	19.2%	580.1	29.1%	20.0%
รวมรายได้	2,515.0	100.0%	1,995.3	100.0%	-20.7%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(1,155.7)	-46.0%	(750.1)	-37.6%	-35.1%
ต้นทุนการให้บริการ	(211.5)	-8.4%	(226.7)	-11.4%	7.2%
รวมต้นทุนขายและบริการ	(1,367.2)	-54.4%	(976.8)	-49.0%	-28.6%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(667.4)	-26.5%	(575.1)	-28.8%	-13.8%
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	-	-	(49.9)	-2.5%	
ต้นทุนทางการเงิน	(208.6)	-8.3%	(129.3)	-6.5%	-38.0%
กำไรสำหรับปี	226.1	9.0%	235.7	11.8%	4.2%
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	155.9	6.2%	193.1	9.7%	23.8%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	70.3	2.8%	42.6	2.1%	-39.3%

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

รายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

ในปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า 1,122.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.3 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนหน้าเท่ากับ 687.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.0 รายได้ต่ำกว่ามาจากการชะลอตัวในความต้องการของอสังหาริมทรัพย์และการเลื่อนการส่งมอบห้องและโครงการหมู่บ้าน ไปในไตรมาส 4 โดยรายได้หลักปี 2566 มาจาก 7 โครงการหลัก ได้แก่ Landmark@MRTA (ชื่อเดิม Siamese Praramkao), Ramada Residence (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 87), Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 48), Siamese Exclusive 31, Blossom Condo at Sathorn-Charoenrat, Siamese KIN และ Monsane Exclusive Villa Ratchaphruek Pinklao รวม 870.3 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากโครงการอื่นๆ 128.7 ล้านบาท ทั้งนี้หากพิจารณาสัดส่วนรายได้ตามประเภทโครงการปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากโครงการแนวราบคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.9 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

รายได้จากการให้บริการ

ในปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการให้บริการเท่ากับ 292.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเท่ากับ 70.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.7 โดยรายได้สูงกว่ามาจากอัตราการเข้าพักที่สูงกว่า (Occupancy rate) ราคาเฉลี่ยห้องพักต่อคืนที่ปรับสูงขึ้น (Average Daily Room Rate) และจำนวนห้องที่สูงขึ้น โดยรายได้หลักจากการให้บริการมาจากการประกอบธุรกิจโรงแรมในเครือของบริษัทฯ โดย ณ ปัจจุบันเปิดให้ดำเนินการแล้ว 4 แห่ง ได้แก่

- Wyndham Bangkok Queen Convention Center
- Wyndham Garden Sukhumvit 42
- Ramada Plaza Sukhumvit 48
- Ramada Sukhumvit 87

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้มีการเปิดตัวโรงแรมแห่งใหม่ในปีนี้อีก 1 แห่ง ได้แก่ Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 โดยมีการจัดกิจกรรมในช่วงเดือนธันวาคม 2566 และเดือนมกราคม 2567 พร้อมทั้งได้มีแผนเปิดดำเนินการอย่างไม่เป็นทางการในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2567

รายได้อื่น

ในปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 580.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 96.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.0 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และรายได้จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ

ในปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 750.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.6 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนหน้าเท่ากับ 405.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.1 โดยเป็นไปตามต้นทุนของโครงการที่รับรู้รายได้ในปัจจุบัน ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของของธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 33.2 ปรับลดลงจากร้อยละ 36.1 จากปี 2565 ในส่วนของต้นทุนจากการให้บริการเท่ากับ 226.7 ล้านบาท สูงกว่าปีก่อนหน้าเท่ากับ 15.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.2 สอดคล้องกับการเติบโตของรายได้จากการให้บริการ กำไรขั้นต้นของของธุรกิจการให้บริการในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 22.6 สูงกว่าจากร้อยละ 4.8 ในปี 2565

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ในปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 575.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.8 ของรายได้รวม ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เท่ากับ 92.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.8 นอกจากนี้ในปี 2566 มีการบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9 จำนวน 49.9 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 129.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.5 ของรายได้รวม ลดลงปี 2565 เท่ากับ 79.3 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 38.0 ถึงแม้ว่ายอดเงินกู้ยืมคงเหลือจะสูงขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยยอดเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้น นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ดอกเบี้ยที่ชำระเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จัดอยู่ในส่วนของสินค้าคงเหลือในงบแสดงฐานะทางการเงินเป็นหลัก

กำไรสุทธิ

ในปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 235.7 ล้านบาท สูงกว่าปี 2565 เท่ากับ 9.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.2 โดยเป็นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 193.1 ล้านบาท และจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 42.6 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2565		ปี 2566		% ผลต่าง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
สินทรัพย์รวม	16,702.1	100.0%	21,667.2	100.0%	29.7%
หนี้สินรวม	12,033.8	72.0%	15,676.8	72.4%	30.3%
- ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,977		4,897		147.7%
- ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระมากกว่าหนึ่งปี	7,242		7,130		-1.54%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	4,668.3	28.0%	5,990.4	27.6%	28.3%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	*21.4%*		*40.7%*		*19.3%*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินดังนี้

สินทรัพย์รวมเท่ากับ 21,667.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 4,965.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.7 โดยสาเหตุหลัก เกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายการ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ที่มีการปรับมูลค่าที่ดินส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ ประกอบกับการโอนทรัพย์สินจากรายการสินค้าคงเหลือและรายการที่ดินรอการพัฒนาบางส่วน รวมถึงการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ ซึ่งเกิดจาก บริษัทฯ มีความคืบหน้างานการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

หนี้สินรวมเท่ากับ 15,676.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 3,643.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.3 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 4,897.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สูงกว่าปีก่อน 2,920 ล้านบาท หรือ 147.7% ซึ่งภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สถาบันการเงิน ได้มีการขยายวงเงินสินเชื่อในการพัฒนาโครงการและเปลี่ยนสัญญากู้ยืมระยะยาวประมาณ 1,990 ล้านบาท เรียบร้อยแล้ว

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 5,990.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 1,322.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.3 โดยเกิดจากการปรับมูลค่าที่ดินเป็นราคายุติธรรมและเพิ่มทุนหุ้นบุริมสิทธิ เป็นหลัก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวรีย์ฐิตา อักษรจิรารัตน์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี