



เลขที่ 052/2566

วันที่ 8 สิงหาคม 2566

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566

เรียน: กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 502.8 ล้านบาท เพิ่มกว่างวดเดียวกันปีก่อนเท่ากับ 50.5 ล้านบาท หรือเพิ่มกว่าร้อยละ 11.2 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเท่ากับ 251.6 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 70.9 ล้านบาท และรายได้อื่น 180.3 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีผลกำไรสำหรับงวดรวมทั้งสิ้น 36.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 34.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1,150.1 โดยเป็นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 8.6 ล้านบาท และจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 28.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.7 และ 5.6 ของรายได้รวมประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2566

ผลการดำเนินงาน 6 เดือนแรก ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 991.0 ล้านบาท เพิ่มกว่าจาก 6 เดือนแรกของปีก่อนเท่ากับ 66.6 ล้านบาท หรือเพิ่มกว่าร้อยละ 7.2 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเท่ากับ 458.5 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 150.5 ล้านบาท และรายได้อื่น 382.0 ล้านบาท ส่งผลให้ใน 6 เดือนแรกปี 2566 บริษัทฯ มีผลกำไรสำหรับงวดรวมทั้งสิ้น 111.0 ล้านบาท เพิ่มกว่า 87.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 369.4 โดยเป็นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ อยู่ที่ 62.3 ล้านบาท และมีกำไรจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 48.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.3 และ 4.9 ของรายได้รวมของ 6 เดือนแรก ปี 2565

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2 ปี และ 6 เดือนแรกปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน	งบครึ่งปี 2565		งบครึ่งปี 2566		% ผลต่างปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	590.8	63.9%	458.5	46.3%	-22.4%
รายได้จากการให้บริการ	103.2	11.2%	150.5	15.2%	45.8%
รายได้อื่น	230.3	24.9%	382.0	38.5%	65.8%
รวมรายได้	924.4	100.0%	991.0	100.0%	7.2%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(356.6)	-38.6%	(302.9)	-30.6%	-15.0%
ต้นทุนการให้บริการ	(99.3)	-10.7%	(109.3)	-11.0%	10.1%
รวมต้นทุนขายและบริการ	(455.8)	-49.3%	(412.2)	-41.6%	-9.6%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(305.7)	-33.1%	(322.0)	-32.5%	5.3%
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	-	0.0%	(55.0)	-5.5%	N/A
ต้นทุนทางการเงิน	(132.9)	-14.4%	(82.0)	-8.3%	-38.3%



กำไรสำหรับปี	23.7	2.6%	111.0	11.2%	369.4%
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	33.0	3.6%	62.3	6.3%	-88.7%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(9.3)	-1.0%	48.8	4.9%	621.5%

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 2 ปี 2565		ไตรมาส 1 ปี 2566		ไตรมาส 2 ปี 2566		% ผลต่าง ไตรมาสต่อ ไตรมาส	% ผลต่างปี ต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	291.9	64.5%	206.8	42.4%	251.6	50.0%	21.7%	-13.8%
รายได้จากการให้บริการ	59.8	13.2%	79.7	16.3%	70.9	14.1%	-11.0%	18.5%
รายได้อื่น	100.6	22.2%	201.7	41.3%	180.3	35.9%	-10.6%	79.3%
รวมรายได้	452.3	100.0%	488.2	100.0%	502.8	100.0%	3.0%	11.2%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(167.3)	-37.0%	(136.1)	-27.9%	(166.8)	-33.2%	22.6%	-0.3%
ต้นทุนการให้บริการ	(58.5)	-12.9%	(76.8)	-15.7%	(32.5)	-6.5%	-57.7%	-44.5%
รวมต้นทุนขายและบริการ	(225.8)	-49.9%	(212.9)	-43.6%	(199.3)	-39.6%	-6.4%	-11.7%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(154.2)	-34.1%	(153.7)	-31.5%	(168.3)	-33.5%	0.1	9.1%
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	-	0.0%	-	0.0%	(57.0)	-11.3%	N/A	N/A
ต้นทุนทางการเงิน	(68.8)	-15.2%	(45.1)	-9.2%	(36.9)	-7.3%	-18.3%	-46.4%
กำไรสำหรับปี	3.0	0.7%	74.1	15.2%	36.9	7.3%	-50.1%	1150.1%
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	10.2	2.3%	53.7	11.0%	8.6	1.7%	-84.1%	16.0%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(7.2)	-1.6%	20.4	4.2%	28.4	5.6%	39.3%	492.6%

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

รายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 บริษัท มีกำไรรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า 251.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.0 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 40.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.8 โดยรายได้หลักมาจาก 5 โครงการหลัก ได้แก่ 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 และ Siamese KIN รวม 167.0 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากโครงการอื่นๆ 84.6 ล้านบาท ทั้งนี้หากพิจารณาสัดส่วนรายได้ตามประเภทโครงการ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 บริษัท มีรายได้จากโครงการแนวราบคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.8 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

สำหรับรายได้ 6 เดือนแรกปี 2566 จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า เท่ากับ 458.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.3 ของรายได้รวม ลดลง 132.3 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 22.4



รายได้จากการให้บริการ

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการให้บริการเท่ากับ 70.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 11.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.5 สำหรับรายได้ 6 เดือนแรกปี 2566 จากการให้บริการเท่ากับ 150.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.2 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 โดยคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการในช่วงครึ่งปีหลัง ปี 2566

รายได้อื่น

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 180.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2565 จำนวน 79.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 79.3 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และรายได้จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทำให้รายได้อื่นใน 6 เดือนแรก ปี 2566 เท่ากับ 382.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.5 ของรายได้ทั้งหมด

ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 166.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 0.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.3 โดยเป็นไปตามต้นทุนของโครงการที่รับรู้รายได้ในปัจจุบัน ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของของธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า ในไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 33.7 ปรับลดลงจากร้อยละ 42.7 จากไตรมาส 2 ปี 2565 ในส่วนของต้นทุนจากการให้บริการเท่ากับ 32.5 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 26.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.5

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 168.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.5 ของรายได้รวม ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเล็กน้อย เท่ากับ 14.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.1 ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร 6 เดือนแรก ปี 2566 เท่ากับ 322.0 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันปีก่อนหน้า 16.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.3 นอกจากนี้ในไตรมาส 2 ปี 2566 มีการบันทึกการขายขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9 จำนวน 57.0 ล้านบาท



ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 36.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.3 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 32.0 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 46.4 ถึงแม้ว่ายอดเงินกู้ยืมคงเหลือจะสูงขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า โดยยอดเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้น นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ดอกเบี้ยที่ชำระเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จัดอยู่ในส่วนของสินค้าคงเหลือในงบแสดงฐานะทางการเงินเป็นหลัก

สำหรับต้นทุนทางการเงิน 6 เดือนแรกปี 2566 เท่ากับ 82.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.3 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า 50.9 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 38.4

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 36.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 34.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1,150.1 และมีกำไรสุทธิของ 6 เดือนแรกปี 2566 เท่ากับ 111.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.2 ของรายได้รวม

ฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	ไตรมาส 1 ปี 2566		ไตรมาส 2 ปี 2566		% ผลต่าง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
สินทรัพย์รวม	19,063.6	100.0%	19,947.5	100.0%	4.6%
หนี้สินรวม	13,373.9	70.2%	14,086.3	70.6%	5.3%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,689.8	29.8%	5,861.2	29.4%	3.0%

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินดังนี้

สินทรัพย์รวมเท่ากับ 19,947.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 883.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.6 โดยสาเหตุหลัก เกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ที่มีการปรับมูลค่าที่ดินส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่ ประกอบกับการโอนทรัพย์สินจากรายการสินค้าคงเหลือและรายการที่ดินรอการพัฒนาบางส่วน รวมถึงการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ ซึ่งเกิดจาก บริษัทฯ มีความคืบหน้างานการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

หนี้สินรวมเท่ากับ 14,086.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 712.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.3 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์



SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 5,861.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กับ 171.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.0 โดยเกิดจากการเพิ่มทุนหุ้นบุริมสิทธิ เป็นหลัก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาววิญญิตา อักษรจิราวัฒน์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี