



เลขที่ 021/2567

วันที่ 14 พฤษภาคม 2567

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567

เรียน: กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 1,174.40 ล้านบาท เพิ่มจากงวดเดียวกันปีก่อนเท่ากับ 686.2 ล้านบาท หรือเพิ่มกว่าร้อยละ 140.58 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเท่ากับ 1,045.18 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 89.11 ล้านบาท และรายได้อื่น 40.12 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีผลกำไรรวมทั้งสิ้น 115.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 41.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.46 โดยเป็นกำไรจากส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 109.74 ล้านบาท และจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม เท่ากับ 6.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.34 และ 0.53 ของรายได้รวมประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2567 ตามลำดับ

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 1 ปี 2566		ไตรมาส 1 ปี 2567		% ผลต่าง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	206.82	42.37%	1,045.18	89.00%	405.36%
รายได้จากการให้บริการ	79.66	16.32%	89.11	7.59%	11.86%
รายได้อื่น	201.68	41.32%	40.12	3.42%	-80.11%
รวมรายได้	488.16	100.00%	1,174.40	100.00%	140.58%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(136.07)	-27.87%	(644.94)	-54.92%	373.99%
ต้นทุนการให้บริการ	(76.79)	-15.73%	(82.86)	-7.06%	7.90%
รวมต้นทุนขายและบริการ	(212.85)	-43.60%	(727.80)	-61.97%	241.92%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(153.72)	-31.49%	(266.45)	-22.69%	73.34%
ต้นทุนทางการเงิน	(45.13)	-9.24%	(36.33)	-3.09%	-19.48%
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	-	0.00%	(0.70)	-0.06%	-
กำไรสำหรับปี	74.08	15.18%	115.91	9.87%	56.46%
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	53.71	11.00%	109.74	9.34%	104.33%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	20.38	4.17%	6.17	0.53%	-69.72%

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้



รายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จาก 5 โครงการหลัก ได้แก่ Landmark @MRTA Station (ชื่อเดิม Siamese Praramkao), Monsane Exclusive Villa Ratchapruek - Pinklao, Siamese Kin Ramintra (Phase 2), Monsane Ratchapruek - Chaengwattana และ Wyndham Residence (ชื่อเดิม Siamese Queens) รวม 995.94 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากโครงการอื่นๆ 49.24 ล้านบาท รวมเป็น 1,045.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.00 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 838.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 405.36 โดยรายได้สูงขึ้นมาก เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ Landmark @MRTA Station เป็นหลัก ทั้งนี้หากพิจารณาสัดส่วนรายได้ตามประเภทโครงการ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากโครงการแนวสูงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74.47 โครงการแนวราบคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.73 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

รายได้จากการให้บริการ

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการให้บริการเท่ากับ 89.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.59 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 9.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.86 โดยรายได้สูงกว่ามาจากอัตราการเข้าพักที่สูงกว่า (Occupancy rate) ราคาเฉลี่ยห้องพักต่อคืนที่ปรับสูงขึ้น (Average Daily Room Rate) และจำนวนห้องที่เพิ่มขึ้น โดยรายได้หลักจากการให้บริการมาจากการประกอบธุรกิจโรงแรมในเครือของบริษัทฯ โดย ณ ปัจจุบันเปิดให้ดำเนินการแล้ว 5 แห่ง ได้แก่

- Wyndham Bangkok Queen Convention Center
- Wyndham Garden Sukhumvit 42
- Ramada Plaza Sukhumvit 48
- Ramada Sukhumvit 87
- Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39

รายได้อื่น

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 40.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.42 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 161.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 80.11 โดยลดลงเนื่องจากในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 มีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินและรายได้จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 644.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.92 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 508.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 373.99 โดยเป็นไปตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสินค้า ในไตรมาส 1 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 38.29 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 34.21 จากไตรมาส 1 ปี 2566 ในส่วนของต้นทุนจากการให้บริการเท่ากับ 82.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 6.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.90 โดยเป็นไปตามรายได้จากการบริการที่เพิ่มขึ้น อัตรากำไรขั้นต้นของของธุรกิจการให้บริการในไตรมาส 1 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 7.01 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.60 จากไตรมาส 1 ปี 2566



ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 266.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.69 ของรายได้รวม ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 112.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.34 โดยหลักมาจากต้นทุนในการจัดจำหน่าย ซึ่งเป็นไปตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ในไตรมาส 1 ปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 159.43 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 107.02 ล้านบาท นอกจากนี้ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีการบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9 จำนวน 0.70 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 36.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.09 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 8.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.48 ถึงแม้ว่ายอดเงินกู้ยืมคงเหลือจะสูงขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยยอดเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการและใช้ในธุรกิจอื่นๆ ของบริษัทฯ ส่งผลให้ดอกเบี้ยที่ชำระเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จัดอยู่ในส่วนของสินค้าคงเหลือในงบแสดงฐานะทางการเงินเป็นหลัก

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 115.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 41.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.46 และมีอัตรากำไรสุทธิในไตรมาส 1 ปี 2567 ร้อยละ 9.87 ของรายได้รวม

ฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบฐานะการเงิน	ปี 2566		ไตรมาส 1 ปี 2567		% ผลต่าง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
สินทรัพย์รวม	21,667.18	100.00%	21,904.99	100.00%	1.10%
หนี้สินรวม	15,676.83	72.35%	15,813.13	72.19%	0.87%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,990.35	27.65%	6,091.86	27.81%	1.69%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินดังนี้

สินทรัพย์รวมเท่ากับ 21,904.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 237.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.10 โดยสาเหตุหลัก เกิดจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ ซึ่งเกิดจาก บริษัทฯ มีความคืบหน้างานโครงการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

หนี้สินรวมเท่ากับ 15,813.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 136.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.87 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนให้แก่บริษัทฯ โดยส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีสูงขึ้นมาก หลักๆ การจัดประเภทหนี้สินของโครงการ Landmark @MRTA Station ที่มียอดหนี้ประมาณ 2,000 ล้านบาท ณ วันที่



31 มีนาคม 2566 ซึ่งวงเงินนี้จะครบกำหนดในช่วงไตรมาส 1 ปี 2568 ทั้งนี้โครงการ Landmark@MRTA Station มี Backlog ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 4,273 ล้านบาท โดยจะทยอยโอนกรรมสิทธิ์และทยอยชำระค่างวดนี้ ซึ่งจะทำให้หนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลงตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 6,091.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กับ 101.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.69 ซึ่งเกิดจากการกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาววิริฐิตา อักษรจิราวัฒน์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี