



เลขที่ 022/2567

วันที่ 9 สิงหาคม 2567

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2567

เรียน: กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 1,001.21 ล้านบาท เพิ่มจากงวดเดียวกันปีก่อนเท่ากับ 498.38 ล้านบาท หรือเพิ่มกว่าร้อยละ 99.11 โดยรายได้ ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ และสินค้าเท่ากับ 870.38 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 94.53 ล้านบาท และรายได้อื่น 36.30 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีผลกำไรรวมทั้งสิ้น 70.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 33.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91.56 โดยเป็นกำไรจากส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 68.66 ล้านบาท และจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม เท่ากับ 2.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.68 และ 0.21 ของรายได้รวมประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ตามลำดับ

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2567 และ 6 เดือนแรกปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 2 ปี 2566		ไตรมาส 1 ปี 2567		ไตรมาส 2 ปี 2567		% ผลต่าง ไตรมาสต่อ ไตรมาส	% ผลต่างปี ต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	251.65	50.05%	1,045.18	89.00%	870.38	86.93%	-16.72%	245.87%
รายได้จากการให้บริการ	70.89	14.10%	89.11	7.59%	94.53	9.44%	6.08%	33.33%
รายได้อื่น	180.29	35.85%	40.12	3.42%	36.30	3.63%	-9.51%	-79.87%
<b>รวมรายได้</b>	<b>502.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,174.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,001.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>-14.75%</b>	<b>99.11%</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(166.84)	-33.18%	(644.94)	-54.92%	(532.27)	-53.16%	-17.47%	219.04%
ต้นทุนการให้บริการ	(32.47)	-6.46%	(82.86)	-7.06%	(83.11)	-8.30%	0.30%	155.98%
<b>รวมต้นทุนขายและบริการ</b>	<b>(199.31)</b>	<b>-39.64%</b>	<b>(727.80)</b>	<b>-61.97%</b>	<b>(615.38)</b>	<b>-61.46%</b>	<b>-15.45%</b>	<b>208.77%</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(168.27)	-33.46%	(266.45)	-22.69%	(246.75)	-24.64%	-7.40%	46.64%
ต้นทุนทางการเงิน	(36.86)	-7.33%	(36.33)	-3.09%	(52.59)	-5.25%	44.75%	42.70%
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS	(57.04)	-11.34%	(0.70)	-0.06%	(1.75)	-0.17%	151.4%	-96.9%
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>36.94</b>	<b>7.35%</b>	<b>115.91</b>	<b>9.87%</b>	<b>70.76</b>	<b>7.07%</b>	<b>-38.95%</b>	<b>91.56%</b>
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	8.56	1.70%	109.74	9.34%	68.66	6.86%	-37.44%	702.26%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	28.38	5.64%	6.17	0.53%	2.11	0.21%	-65.87%	-92.58%



งบกำไรขาดทุน	งบครึ่งปี 2566		งบครึ่งปี 2567		% ผลต่างปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	458.47	46.26%	1,915.56	88.05%	317.82%
รายได้จากการให้บริการ	150.55	15.19%	183.63	8.44%	21.97%
รายได้อื่น	381.97	38.54%	76.39	3.51%	-80.00%
<b>รวมรายได้</b>	<b>990.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,175.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>119.54%</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(302.90)	-30.57%	(1,177.21)	-54.11%	288.64%
ต้นทุนการให้บริการ	(109.25)	-11.02%	(165.96)	-7.63%	51.91%
<b>รวมต้นทุนขายและบริการ</b>	<b>(412.15)</b>	<b>-41.59%</b>	<b>(1,343.18)</b>	<b>-61.74%</b>	<b>225.89%</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(321.98)	-32.49%	(513.17)	-23.59%	59.38%
ต้นทุนทางการเงิน	(81.98)	-8.27%	(88.93)	-4.09%	8.47%
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	(54.98)	-5.55%	(2.45)	-0.11%	-95.55%
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>111.02</b>	<b>10.94%</b>	<b>186.67</b>	<b>8.58%</b>	<b>68.14%</b>
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	62.26	6.14%	178.40	8.20%	186.52%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	48.76	4.81%	8.28	0.38%	-83.03%

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

## รายได้รวม

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 บริษัท มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จาก 5 โครงการหลัก ได้แก่ Landmark @MRTA Station (ชื่อเดิม Siamese Praramkao), Monsane Exclusive Villa Ratchapruek - Pinklao, Siamese Kin Ramindra (Phase 2), Monsane Ratchapruek - Chaengwattana และ Wyndham Residence (ชื่อเดิม Siamese Queens) รวม 809.20 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากโครงการอื่นๆ 61.18 ล้านบาท รวมเป็น 870.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.93 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 618.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 245.87 โดยรายได้สูงขึ้นมาก เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ Landmark @MRTA Station เป็นหลัก ทั้งนี้หากพิจารณาสัดส่วนรายได้ตามประเภทโครงการ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 บริษัท มีรายได้จากโครงการแนวสูงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62.88 โครงการแนวราบคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.12 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

สำหรับรายได้ 6 เดือนแรกปี 2567 จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า เท่ากับ 1,915.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.05 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 1,457.09 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 317.82 โดยรายได้สูงขึ้นมาก เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ Landmark @MRTA Station เป็นหลัก ทั้งนี้หากพิจารณาสัดส่วนรายได้ตามประเภทโครงการ บริษัท มีรายได้จากโครงการแนวสูงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70 โครงการแนวราบคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า



### รายได้จากการให้บริการ

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการให้บริการเท่ากับ 94.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.44 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 23.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.33 สำหรับ 6 เดือนแรกปี 2567 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการให้บริการเท่ากับ 186.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.44 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 33.08 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 21.97 โดยรายได้สูงกว่ามาจากอัตราการเข้าพักที่สูงกว่า (Occupancy rate) ราคาเฉลี่ยห้องพักต่อคืนที่ปรับสูงขึ้น (Average Daily Room Rate) และจำนวนห้องที่สูงขึ้น 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 2 ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 36.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.63 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 143.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 79.87 สำหรับรายได้อื่นใน 6 เดือนแรกปี 2567 เท่ากับ 76.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.51 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 305.58 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 80 โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายได้อื่น 6 เดือนแรกปี 2566 มีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และรายได้จากการวัดมูลค่าอายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 532.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.16 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 365.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 219.04 โดยเป็นไปตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสินค้า ในไตรมาส 2 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 38.85 ปรับลดลงจากร้อยละ 39.37 จากไตรมาส 2 ปี 2566 ในส่วนของต้นทุนจากการให้บริการเท่ากับ 83.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 50.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 155.98 อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจการให้บริการในไตรมาส 2 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 12.08 ปรับลดลงจากร้อยละ 54.20 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเนื่องจาก Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 เพิ่งเริ่มมีการเปิดดำเนินการ

สำหรับ 6 เดือนแรกปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 1,177.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.11 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 874.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 288.64 โดยเป็นไปตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสินค้า ใน 6 เดือนแรกปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 38.54 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 33.93 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ในส่วนของต้นทุนจากการให้บริการเท่ากับ 165.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 56.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.91 อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจการให้บริการอยู่ที่ร้อยละ 9.62 ปรับลดลงจากร้อยละ 27.43 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเนื่องจาก Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 เพิ่งเริ่มมีการเปิดดำเนินการ



### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ในไตรมาส 2 ปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 246.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.64 ของรายได้รวม ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 78.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.64 โดยหลักมาจากต้นทุนในการจัดจำหน่าย ซึ่งเป็นไปตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ในไตรมาส 2 ปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 129.74 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 117 ล้านบาท นอกจากนี้ในไตรมาส 2 ปี 2567 มีการบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9 จำนวน 1.75 ล้านบาท

สำหรับ 6 เดือนแรกปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 513.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.59 ของรายได้รวม ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 191.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.38 โดยหลักมาจากต้นทุนในการจัดจำหน่าย ซึ่งเป็นไปตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้สำหรับ 6 เดือนแรกปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 289.17 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 224 ล้านบาท นอกจากนี้ใน 6 เดือนแรกปี 2567 มีการบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9 จำนวน 2.45 ล้านบาท

### ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 2 ปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 52.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.25 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 15.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.70 ถึงแม้ว่ายอดเงินกู้ยืมคงเหลือจะสูงขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยยอดเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ดอกเบี้ยที่ชำระเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จัดอยู่ในส่วนของสินค้าคงเหลือในงบแสดงฐานะทางการเงินเป็นหลัก

สำหรับ 6 เดือนแรกปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 88.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.09 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 6.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.47

### กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 70.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 33.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.56 และมีอัตรากำไรสุทธิในไตรมาส 2 ปี 2567 ร้อยละ 7.07 ของรายได้รวม

สำหรับ 6 เดือนแรกปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 186.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 75.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.14 และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 8.58 ของรายได้รวม

### ฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบฐานะการเงิน	ปี 2566		ไตรมาส 2 ปี 2567		% ผลต่าง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
สินทรัพย์รวม	21,667.18	100.00%	22,457.36	100.00%	3.65%
หนี้สินรวม	15,676.83	72.35%	16,354.20	72.82%	4.32%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,990.35	27.65%	6,103.16	27.18%	1.88%

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินดังนี้



สินทรัพย์รวมเท่ากับ 22,457.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 790.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.65 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของสินค้างเหลือ ซึ่งเกิดจาก บริษัทฯ มีความคืบหน้างานการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

หนี้สินรวมเท่ากับ 16,354.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 677.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.32 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนให้แก่บริษัทฯ โดยส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีสูงขึ้นมาก หลักๆ การจัดประเภทหนี้สินของโครงการ Landmark @MRTA Station ที่มียอดหนี้ประมาณ 1,800 ล้าน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งวงเงินนี้จะครบกำหนดในช่วงไตรมาส 1 ปี 2568 ทั้งนี้โครงการ Landmark @MRTA Station มี Backlog ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 4,091 ล้านบาท โดยจะทยอยโอนกรรมสิทธิ์และทยอยชำระคืนหนี้ ซึ่งจะทำให้หนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลงตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 6,103.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 112.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.88 ซึ่งเกิดจากการกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาววิริยจิตา อักษรจิรารัตน์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี