



เลขที่ 002/2569

วันที่ 15 พฤษภาคม 2569

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569

เรียน: กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ") ขอชี้แจงภาพรวมของผลการดำเนินงานดังนี้

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพบนทำเลศักยภาพในย่าน ศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) และย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (New CBD) ที่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน เพื่อตอบโจทย์ทั้งผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยและนักลงทุนชาวไทยและต่างชาติที่มองหาโอกาสเติบโตในตลาดอสังหาริมทรัพย์ บริษัท มุ่งเน้นการผสมผสานเทคโนโลยีการอยู่อาศัยพร้อมด้วยการใช้พลังงานสะอาดในการพัฒนาโครงการ กับการสร้างบ้านและอาคาร สีเขียว (Green Building) เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตและเพิ่มมูลค่าการลงทุน ภายใต้แนวคิด "สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต (Asset of Life)"

นอกเหนือจากการกระจายแหล่งที่มาของรายได้ไปยังโครงการแนวราบและโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทฯ สร้าง ความแตกต่างด้วยการนำเสนอโครงการ Branded Residence ที่ผสมผสานบริการโรงแรมระดับโลกเข้ากับการอยู่อาศัย และการพัฒนาโครงการ Mixed Use ที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตแบบครบวงจร และเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับรายได้แบบสม่ำเสมอ (Recurring Income) ทั้งยังเป็นการเพิ่มโอกาสสร้าง ผลตอบแทนในระยะยาว ด้วยการประกอบธุรกิจโรงแรมและพื้นที่พาณิชยกรรมเพื่อการเช่า ทำயที่สุดเพื่อตอบสนองทุกโจทย์การอยู่อาศัย ด้วยธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม, เฮลท์แคร์แอนด์เวลเนส, เทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย, การเงินและการลงทุน และธุรกิจบริการ

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายสู่การเป็นผู้นำด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืนภายใต้แนวคิด "The Sustainable Living " พร้อมสร้างสมดุลของรายได้จากแหล่งที่มาที่หลากหลายและมั่นคง ภายในปี 2569



เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1 ปี 2569 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยยังคงเผชิญแรงกดดันต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า โดยภาพรวมตลาดยังคงอยู่ในช่วงปรับฐาน ท่ามกลางกระแสความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกประเทศที่ยังไม่คลี่คลาย ปัจจัยลบสำคัญได้แก่ เศรษฐกิจในประเทศที่ยังฟื้นตัวช้า กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังอ่อนแอ ระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง และความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) ยังคงกดดันการโอนกรรมสิทธิ์ โดยเฉพาะในกลุ่มคอนโดมิเนียมระดับราคากลาง-ล่างที่ผู้ซื้อพึ่งพาสินเชื่อเป็นหลัก

ในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียม ยอดเปิดตัวโครงการใหม่ในไตรมาส 1 ปี 2569 ปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงเร่งระบายสต็อกที่มีอยู่ก่อนเปิดตัวโครงการใหม่ ขณะที่ยอดขายโดยรวมของตลาดปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม กลุ่มคอนโดมิเนียมระดับบน (Luxury และ Ultra-Luxury) ยังคงได้รับความสนใจจากนักลงทุนและผู้ซื้อชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีนและชาติอื่นๆ ในเอเชียที่ยังมีความต้องการซื้อในทำเล CBD และแนวรถไฟฟ้า

สำหรับตลาดแนวราบ แม้ยอดโอนกรรมสิทธิ์จะปรับตัวลดลงเช่นกัน แต่โครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมในทำเลชานเมืองและหัวเมืองรอง ยังได้รับความสนใจจากกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real Demand) ที่มีกำลังซื้อ โดยเฉพาะโครงการในระดับราคา 3-7 ล้านบาท มาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจอื่นๆ ช่วยพยุงกำลังซื้อได้ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการยังคงต้องรอดูทิศทางนโยบายดอกเบี้ยและสภาพเศรษฐกิจโดยรวมในช่วงที่เหลือของปีก่อนตัดสินใจขยายการลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงใช้กลยุทธ์ด้านราคา (Pricing Strategy) อย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับสถานะตลาดในปัจจุบัน เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อเดิม พร้อมทั้งดำเนินโครงการ "Easy Home" และ "Investment Program" อย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนการตัดสินใจของลูกค้ากลุ่มต่างๆ และมุ่งเน้นโครงการพร้อมเข้าอยู่ (Ready to Move) ที่ตอบโจทย์ความต้องการของตลาดในสภาวะปัจจุบัน

ธุรกิจธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 1 ปี 2569 ธุรกิจโรงแรมและที่พักมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ท่ามกลางความไม่แน่นอนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง โดยภาพรวมธุรกิจในปี 2568 ที่ผ่านมามีทิศทางชะลอตัวลง สาเหตุหลักจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ปรับลดลง 7.2% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมทั้งสิ้น 32.97 ล้านคน โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนซึ่งเคยเป็นตลาดหลักสำคัญ หดตัวลงสูงถึง 33.6% YoY ส่วนหนึ่งจากความกังวลด้านภาพลักษณ์ความปลอดภัยและพฤติกรรมนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงไป ขณะที่นักท่องเที่ยวชาวมาเลเซียซึ่งเป็นกลุ่มที่เดินทางเข้ามามากที่สุด 4.52 ล้านคนหดตัว 8.7% YoY จากผลกระทบของภัยพิบัติน้ำท่วมในพื้นที่ขนาดใหญ่



อย่างไรก็ดี ในช่วงปลายไตรมาส 1 ต่อเนื่องสู่ต้นไตรมาส 2 ปี 2569 สถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่ทวีความรุนแรงขึ้นนับตั้งแต่ช่วงปลายเดือนกุมภาพันธ์ ได้ส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อภาคการท่องเที่ยวไทย สะท้อนจากข้อมูลของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาที่ยอดนักท่องเที่ยวต่างชาติสะสม ลดลง 2.65% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว

ปัจจัยเสี่ยงดังกล่าวส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมผ่าน 3 ช่องทางหลัก ได้แก่ ต้นทุนการเดินทางที่สูงขึ้นจากการปรับขึ้นค่าตัวโดยสารและค่าธรรมเนียมน้ำมัน ความไม่แน่นอนของเส้นทางบินจากการลดหรือยกเลิกเที่ยวบินระยะไกล และต้นทุนดำเนินงานของโรงแรมที่ปรับสูงขึ้นทั้งค่าไฟฟ้า ค่าขนส่ง และต้นทุนวัตถุดิบ ทั้งนี้ โรงแรมในทำเลใกล้กรุงเทพฯ ยังคงคาดหวังจากกลุ่มนักท่องเที่ยวไทยที่ตัดสินใจเดินทางแบบกระชั้นชิด (Last Minute) ขณะที่โรงแรมในเมืองรองประสบภาวะยากลำบากมากกว่า เนื่องจากนักท่องเที่ยวเน้นประหยัดค่าใช้จ่ายและเลือกเที่ยวระยะใกล้

จากภาพรวมข้างต้น บริษัทฯ เลือกใช้การสร้างความพึงพอใจให้ลูกค้าที่มีต่อแบรนด์เพื่อรักษาส่วนแบ่งทางการตลาดในกลุ่มลูกค้าเดิม พร้อมกับเร่งสร้างการรับรู้ให้แก่ลูกค้ากลุ่มใหม่ เพื่อทดแทนกลุ่มลูกค้าเดิมที่มีตัวเลขภาพรวมลดลง ทำให้ปัจจุบันธุรกิจโรงแรมมีฐานลูกค้าที่กว้างขึ้น สะสมเป็นแรงสนับสนุนที่จะพร้อมรับปัจจัยบวกในอนาคต

แผนการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาบ้านและอาคารสีเขียว ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุและเทคนิคการก่อสร้างที่ประหยัดพลังงาน รวมถึงผนวกอุปกรณ์ไฟฟ้าและสุขภัณฑ์ที่มีประสิทธิภาพสูง เป็นผลให้ภายหลังการเปิดใช้อาคารจะสามารถประหยัดพลังงานได้มากกว่าร้อยละ 40 เมื่อเทียบกับอาคารทั่วไป นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริมการใช้พลังงานทางเลือก อาทิ การใช้ Solar Rooftop และสร้างสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (EV Station) ภายในโครงการ เพื่อช่วยเพิ่มการใช้พลังงานสะอาด เลือกใช้เทคโนโลยี “Air of Life” ซึ่งเติมออกซิเจน (O₂) และอากาศบริสุทธิ์ให้แก่ที่พักอาศัยผ่านการกรองฝุ่นละอองและแบคทีเรีย แสดงถึงแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน ซึ่งบริษัทฯ เชื่อมโยงว่าอาคารประหยัดพลังงานจะได้รับความต้องการเพิ่มขึ้นในอนาคต และจะมีส่วนช่วยในการยกระดับมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม โดยเป้าหมายสำคัญของบริษัทฯ คือนับจากวันนี้ทุกโครงการที่บริษัทพัฒนาจะต้องได้รับรับรอง EDGE มาตรฐานอาคารสีเขียวจาก IFC

ซึ่งทั้งหมดนี้สะท้อนแนวคิด “ธุรกิจสีเขียว” ที่เป็นหนึ่งในส่วนช่วยลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂) และบริษัทได้ต่อยอดความสำเร็จ โดยได้รับรางวัลต่างๆ ดังนี้

1. Siamese Bangtao Phuket คำว่ารางวัล FIABCI-Thai PRIX D'EXCELLENCE AWARDS 2025 ในประเภท Residential Condominiums Category จากสมาคมอสังหาริมทรัพย์นานาชาติไทย (FIABCI-Thailand) ในงานประกาศรางวัล FIABCI-Thai Property Awards 2025
2. โรงแรม TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39 ได้รับประกาศ EDGE certificate จาก IFC ได้รับการรับรองอาคารสีเขียวระดับโลก EDGE Advanced แห่งแรกในประเทศไทย
3. บริษัทฯ ได้รับมอบโล่ประกาศเกียรติคุณและเกียรติบัตร “องค์กรต้นแบบด้านสิทธิมนุษยชน ระดับดีเด่น ประจำปี 2568” ในงาน Human Rights Award 2025 จัดโดยกรมคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ กระทรวงยุติธรรม
4. บริษัทฯ ได้รับการประเมินผลการกำกับดูแลกิจการประจำปี 2568 ในระดับ “ดีเลิศ” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 จัดทำโดย สมาคม



ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ได้รับการสนับสนุนจาก ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

5. บริษัทฯ ได้รับผลประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ปี 2568 ระดับ AA จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 652.81 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 282.17 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 30.18 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า 327.91 ล้านบาท รายได้จากประกอบธุรกิจโรงแรม 183.39 ล้านบาท รายได้จากกาให้บริการ 14.03 ล้านบาท รายได้จากประกอบธุรกิจเช่า 37.92 ล้านบาท และรายได้อื่น 89.57 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรรวมทั้งสิ้น 21.59 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 73.83 ล้านบาท โดยเป็นกำไรจากส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 10.16 ล้านบาท และจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 11.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.56 และ 1.75 ของรายได้รวมตามลำดับ

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 1 ปี 2568		ไตรมาส 1 ปี 2569		% ผลต่างปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	627.60	67.12	327.91	50.23	-47.75%
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	147.55	15.78	183.39	28.09	24.29%
รายได้จากการให้บริการ	15.63	1.67	14.03	2.15	-10.23%
รายได้ค่าเช่า	26.13	2.79	37.92	5.81	45.16%
รายได้อื่น	118.08	12.63	89.57	13.72	-24.15%
รวมรายได้	934.99	100.00	652.81	100.00	-30.18%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(386.04)	41.29	(217.38)	33.30	43.69%
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม	(101.83)	10.89	(116.94)	17.91	-14.84%
ต้นทุนกาให้บริการ	(12.18)	1.30	(8.80)	1.35	27.82%
ต้นทุนรายได้ค่าเช่า	(6.41)	0.69	(9.04)	1.39	-41.16%
รวมต้นทุนขายและบริการ	(506.46)	54.17	(352.16)	53.94	30.47%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(246.74)	26.39	(177.56)	27.20	28.03%
ต้นทุนทางการเงิน	(65.18)	6.97	(83.58)	12.80	-28.23%
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS	(2.44)	0.26	(2.10)	0.32	14.07%
กำไรสำหรับงวด	95.41	10.20	21.59	3.31	-77.37%
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	86.78	9.28	10.16	1.56	-88.29%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8.64	0.92	11.43	1.75	32.27%



จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

รายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จาก 5 โครงการหลัก ได้แก่ Landmark At MRTA Station, Siamese Sukhumvit 48, Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao, Siamese Holm Phahol – Vibhavadi และ Siamese Blossom Phahol - Vibhavadi รวม 280.72 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากโครงการอื่น ๆ 38.70 ล้านบาท นอกจากนี้มีรายได้จากการขายสินค้า 8.49 ล้านบาท รวมเป็น 327.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.23 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 299.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.75 จากการลดลงของสินค้าคงคลังด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station ที่ทยอยโอนกรรมสิทธิ์มาตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2566 ทั้งนี้หากพิจารณาสัดส่วนรายได้ตามประเภทโครงการในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากโครงการแนวสูงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 79.02 โครงการแนวราบคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.98 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในไตรมาสนี้มีการขายโครงการพร้อมเข้าอยู่ (Ready to Move) ที่ซึ่งมีผลกับการตัดสินใจซื้อของลูกค้าเป็นส่วนสำคัญของรายได้อสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คือ Landmark At Grand Station ที่จะเริ่มรับรู้รายได้ประมาณไตรมาส 2 ปี 2569 และ Landmark At Kaset TSH Station ที่จะเริ่มรับรู้รายได้ประมาณไตรมาส 3 ปี 2569

รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมเท่ากับ 183.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.09 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 35.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.29 สะท้อนการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง โดย ณ ปัจจุบันบริษัทฯ เปิดดำเนินการโรงแรมแล้ว 6 แห่ง ได้แก่

- Wyndham Bangkok Queen Convention Center
- Wyndham Garden Sukhumvit 42
- Ramada Plaza Sukhumvit 48
- Ramada Sukhumvit 87
- Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39
- Cassia Rama 9 Bangkok

ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 82 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ ร้อยละ 62 สะท้อนให้เห็นถึงความสามารถในการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และศักยภาพของธุรกิจโรงแรมในการเป็นแหล่ง Recurring Income ที่แข็งแกร่งและเติบโตได้อย่างยั่งยืนของบริษัทฯ

รายได้จากการให้บริการ

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการให้บริการเท่ากับ 14.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.15 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 1.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.23 โดยรายได้จากการให้บริการในปี



ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล จำนวน 11.45 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ 2.58 ล้านบาท สะท้อนถึงศักยภาพของบริษัทฯ ในการสร้างรายได้จากบริการที่หลากหลายอย่างต่อเนื่อง

รายได้จากการเช่า

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการประกอบธุรกิจเช่าเท่ากับ 37.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.81 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 11.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.16

รายได้อื่น

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 89.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.72 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 28.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.15

ต้นทุนจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการดำเนินงานรวมเท่ากับ 352.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.94 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 154.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.47 เป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ในขณะที่ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้โรงแรมที่เติบโต

สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นประจำไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อัตรากำไรขั้นต้น	ไตรมาส 1 ปี 2568		ไตรมาส 1 ปี 2569		% ผลต่างปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	241.56	38.49	110.53	33.71	-54.24%
จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	45.72	30.99	66.45	36.24	45.35%
จากการให้บริการ	3.44	22.04	5.24	37.31	52.00%
จากการเช่า	19.72	75.48	28.88	76.15	46.46%

จากตารางข้างต้น อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าในไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 33.71 ลดลงจากร้อยละ 38.49 ในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลจากการปรับกลยุทธ์ด้านราคาให้สอดคล้องกับสภาพการแข่งขัน ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมอยู่ที่ร้อยละ 36.24 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 30.99 ในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า สะท้อนประสิทธิภาพการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมที่ปรับตัวดีขึ้น อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจเช่าอยู่ที่ร้อยละ 76.15 และธุรกิจบริการอยู่ที่ร้อยละ 37.31 สะท้อนความแข็งแกร่งของธุรกิจ Recurring Income ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยอยู่ที่ 45.85

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 65.47 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 112.10 ล้านบาท รวมเป็น 177.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.20 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 69.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.03 เป็นไปตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับลดลง นอกจากนี้ในไตรมาส 1 ปี 2569 มีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9 จำนวน 2.10 ล้านบาท



ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 83.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.80 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 18.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.23 โดยมีสาเหตุหลักจากภาวะดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ที่ใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และสนับสนุนเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 21.59 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 73.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77.37 และมีอัตรากำไรสุทธิในไตรมาส 1 ปี 2569 ร้อยละ 3.31 ของรายได้รวม โดยเป็นกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 10.16 ล้านบาท และจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 11.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.56 และ 1.75 ของรายได้รวมตามลำดับ

ฐานะทางการเงิน

งบฐานะการเงิน	ปี 2568		ไตรมาส 1 ปี 2569		% ผลต่างปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
สินทรัพย์รวม	24,510.37	100.00	24,637.15	100.00	0.52%
หนี้สินรวม	18,116.76	73.91	18,229.33	73.99	0.62%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	6,393.61	26.09	6,407.82	26.01	0.22%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินดังนี้

สินทรัพย์รวมเท่ากับ 24,637.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 126.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.52 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือจากการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ และการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หนี้สินรวมเท่ากับ 18,229.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 112.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.62 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ระยะยาว เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 6,407.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 14.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.22 เป็นผลจากกำไรสุทธิของไตรมาส 1 ปี 2569

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุทธินนท์ มั่นคง)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี