



เลขที่ 003/2569

วันที่ 11 สิงหาคม 2569

เรื่อง : ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569

เรียน : กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพบนทำเลศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) และย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (New CBD) ที่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน เพื่อตอบโจทย์ทั้งผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยและนักลงทุนชาวไทยและต่างชาติที่มองหาโอกาสเติบโตในตลาดอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมุ่งเน้นการผสมผสานเทคโนโลยีการอยู่อาศัยพร้อมด้วยการใช้พลังงานสะอาดในการพัฒนาโครงการ การสร้างบ้านและอาคารสีเขียว (Green Building) เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตและเพิ่มมูลค่าการลงทุน ภายใต้แนวคิด “สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต (Asset of Life)”

นอกเหนือจากการกระจายแหล่งที่มาของรายได้ไปยังโครงการแนวราบและโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทฯ สร้างความแตกต่างด้วยการนำเสนอโครงการ Branded Residence ที่ผสมผสานบริการโรงแรมระดับโลกเข้ากับการอยู่อาศัย และการพัฒนาโครงการ Mixed Use ที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตแบบครบวงจร และเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับรายได้แบบสม่ำเสมอ (Recurring Income) ทั้งยังเป็นการเพิ่มโอกาสสร้างผลตอบแทนในระยะยาว ด้วยการประกอบธุรกิจโรงแรมและพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า ทำயที่สุดเพื่อตอบทุกโจทย์การอยู่อาศัยด้วยธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม, เฮลท์แคร์แอนด์เวลเนส, เทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย, การเงินและการลงทุน และธุรกิจบริการ

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายสู่การเป็นผู้นำด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืนภายใต้แนวคิด ‘The Sustainable Living’ พร้อมสร้างสมดุลของรายได้จากแหล่งที่มาที่หลากหลายและมั่นคง โดยตั้งเป้าสัดส่วนรายได้จากโครงการแนวสูงร้อยละ 70 โครงการแนวราบร้อยละ 20 และรายได้ประจำ (Recurring Income) ร้อยละ 10 ภายในปี 2569

เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 2 ปี 2569 ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยยังคงอยู่ในช่วงของการปรับฐานต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า โดยได้รับแรงกดดันจากกำลังซื้อภายในประเทศที่ยังฟื้นตัวช้า ระดับหนี้ครัวเรือนที่ทรงตัวในระดับสูง และความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) ยังคงเป็นปัจจัยกดดันหลัก



ต่อการโอนกรรมสิทธิ์ โดยเฉพาะในกลุ่มคอนโดมิเนียมระดับราคากลาง-ล่าง ขณะที่กลุ่มลูกค้าระดับบนและนักลงทุนต่างชาติ ยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของตลาดคอนโดมิเนียมในทำเลศักยภาพ

สำหรับตลาดคอนโดมิเนียม ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงเน้นการระบายสต็อกคงเหลือมากกว่าการเปิดตัวโครงการใหม่ ทำให้อุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดในระดับที่จำกัด ขณะที่กลุ่มลูกค้าต่างชาติ โดยเฉพาะจีนและประเทศอื่นในเอเชีย ยังคงให้ความสนใจโครงการในทำเลย่านศูนย์กลางธุรกิจและแนวรถไฟฟ้าอย่างต่อเนื่อง ในส่วนของตลาดแนวราบ ความต้องการที่แท้จริง (Real Demand) ในกลุ่มราคา 3-7 ล้านบาท ยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐด้านการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง ประกอบกับบรรยากาศอุปสงค์ในช่วงไตรมาสที่สี่โดยปกติเป็นช่วงที่กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ชะลอตัวตามฤดูกาล

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงดำเนินกลยุทธ์ด้านราคา (Pricing Strategy) อย่างรอบคอบและสอดคล้องกับสภาวะการแข่งขันในตลาด พร้อมทั้งเดินหน้าโครงการ “Easy Home” ผ่อนตรงกับโครงการ หากกลุ่มลูกค้าใหม่ โดยเฉพาะชาวจีนและอินเดีย และทำการขายแบบ Fully Furnish ซึ่งตอบโจทย์ความต้องการของตลาดในสภาวะปัจจุบันได้ดี นอกจากนี้ ในไตรมาสนี้บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการ Landmark At Grand Station ตามที่ได้เคยเปิดเผยไว้ในไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญที่ทำให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้นทั้งเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและงวดเดียวกันของปีก่อน

แผนการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน

ธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 2 ปี 2569 ภาพรวมธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวของไทยเข้าสู่ช่วง Low Season ตามฤดูกาล ซึ่งเป็นช่วงฤดูฝนและอยู่นอกช่วงเทศกาลวันหยุดยาว ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวและอัตราการเข้าพักโดยรวมของอุตสาหกรรมปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าตามปัจจัยฤดูกาลตามปกติ อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ภาคการท่องเที่ยวยังคงมีทิศทางฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการขยายตัวของนักท่องเที่ยวกลุ่มอาเซียน อินเดีย และยุโรปบางส่วน ประกอบกับสถานการณ์ความไม่แน่นอนในตะวันออกกลางที่ทยอยคลี่คลายลงเมื่อเทียบกับช่วงต้นปี ซึ่งส่งผลบวกต่อความเชื่อมั่นในการเดินทางระหว่างประเทศ

ทั้งนี้ ธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า สะท้อนถึงการขยายฐานลูกค้าจากกลยุทธ์การสร้างภาพพจน์และความภักดีต่อแบรนด์ที่บริษัทฯ ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ขณะที่รายได้และอัตราการเข้าพักในไตรมาสนี้ปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งเป็นช่วง High Season ตามปัจจัยฤดูกาลของธุรกิจท่องเที่ยวไทย บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพควบคู่กับการสร้างฐานลูกค้าใหม่และรักษาฐานลูกค้าเดิม เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งของธุรกิจโรงแรมในฐานะแหล่งรายได้ประจำ (Recurring Income) ที่สำคัญของบริษัทฯ ในระยะยาว

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” ซึ่งเดิมออกซิเจน (O2) และอากาศบริสุทธิ์ให้แก่ที่พักอาศัยผ่านการกรองฝุ่นละอองและแบคทีเรีย แสดงถึงแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน โดยเป้าหมายสำคัญของบริษัทฯ คือทุกโครงการที่บริษัทพัฒนาจะต้องได้รับใบรับรอง EDGE มาตรฐานอาคารสีเขียวจาก IFC

ซึ่งทั้งหมดนี้สะท้อนแนวคิด “ธุรกิจสีเขียว” ที่เป็นหนึ่งในส่วนช่วยลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO2) โดยที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้รับรางวัลและการรับรองด้านความยั่งยืนและการกำกับดูแลกิจการที่สำคัญ ได้แก่

1. Siamese Bangtao Phuket ครว้รางวัล 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 จัดทำโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ได้รับการสนับสนุนจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
5. บริษัทฯ ได้รับผลประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ปี 2568 ระดับ AA จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 677.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 115.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.48 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า 408.21 ล้านบาท รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม 138.52 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการ 15.27 ล้านบาท รายได้จากการเช่า 36.60 ล้านบาท และรายได้อื่น 79.01 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสำหรับงวดทั้งสิ้น 25.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 10.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.63 โดยเป็นกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 20.01 ล้านบาท และจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 5.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.95 และ 0.76 ของรายได้รวมตามลำดับ

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2569 และ 6 เดือนแรกปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้



งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 2 ปี 2568		ไตรมาส 1 ปี 2569		ไตรมาส 2 ปี 2569		% ผลต่าง ไตรมาสต่อ ไตรมาส	% ผลต่างปี ต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	327.44	58.22	327.91	50.23	408.21	60.24	24.49%	24.67%
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	107.25	19.07	183.39	28.09	138.52	20.44	-24.46%	29.16%
รายได้จากการให้บริการ	15.39	2.74	14.03	2.15	15.27	2.25	8.84%	-0.77%
รายได้ค่าเช่า	26.06	4.63	37.92	5.81	36.60	5.40	-3.48%	40.44%
รายได้อื่น	86.28	15.34	89.57	13.72	79.01	11.66	-11.78%	-8.42%
รวมรายได้	562.42	100.00	652.81	100.00	677.62	100.00	3.80%	20.48%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(229.58)	40.82	(217.38)	33.30	(298.13)	44.00	-37.15%	-29.86%
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม	(53.90)	9.58	(116.94)	17.91	(100.56)	14.84	14.00%	-86.59%
ต้นทุนการให้บริการ	(11.74)	2.09	(8.80)	1.35	(13.74)	2.03	-56.17%	-17.01%
ต้นทุนรายได้ค่าเช่า	(6.83)	1.21	(9.04)	1.39	(8.99)	1.33	0.59%	-31.58%
รวมต้นทุนขายและบริการ	(302.05)	53.70	(352.16)	53.94	(421.42)	62.19	-19.67%	-39.52%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(171.71)	30.53	(177.56)	27.20	(139.00)	20.51	21.72%	19.05%
ต้นทุนทางการเงิน	(72.71)	12.93	(83.58)	12.80	(86.15)	12.71	-3.07%	-18.48%
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS	(1.18)	0.21	(2.10)	0.32	(0.17)	0.03	91.84%	85.50%
กำไรสำหรับงวด	14.50	2.58	21.59	3.31	25.17	3.71	16.58%	73.63%
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	6.20	1.10	10.16	1.56	20.01	2.95	96.86%	222.56%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8.29	1.47	11.43	1.75	5.16	0.76	-54.82%	-37.74%

งบกำไรขาดทุน	ครึ่งปีแรก ปี 2568		ครึ่งปีแรก ปี 2569		% ผลต่างปีต่อ ปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	955.04	63.78	736.12	55.33	-22.92%
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	254.80	17.02	321.91	24.20	26.34%
รายได้จากการให้บริการ	31.02	2.07	29.30	2.20	-5.53%
รายได้ค่าเช่า	52.19	3.49	74.53	5.60	42.80%
รายได้อื่น	204.36	13.65	168.58	12.67	-17.51%
รวมรายได้	1,497.41	100.00	1,330.43	100.00	-11.15%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(615.63)	41.11	(515.52)	38.75	16.26%
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม	(155.72)	10.40	(217.50)	16.35	-39.67%
ต้นทุนการให้บริการ	(23.92)	1.60	(22.53)	1.69	5.82%
ต้นทุนรายได้ค่าเช่า	(13.24)	0.88	(18.04)	1.36	-36.22%
รวมต้นทุนขายและบริการ	(808.51)	53.99	(773.58)	58.15	4.32%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(418.45)	27.94	(316.56)	23.79	24.35%
ต้นทุนทางการเงิน	(137.89)	9.21	(169.72)	12.76	-23.09%
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS	(3.62)	0.24	(2.27)	0.17	37.35%
กำไรสำหรับงวด	109.91	7.34	46.76	3.51	-57.46%
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	92.98	6.21	30.17	2.27	-67.55%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	16.93	1.13	16.59	1.25	-2.02%



จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

รายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเท่ากับ 408.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.24 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเท่ากับ 80.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.49 และเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 80.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.67 โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการ Landmark At Grand Station ตามที่บริษัทฯ ได้เคยเปิดเผยไว้ว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 2 ปี 2569 ประกอบกับการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการ Landmark At MRTA Station และโครงการแนวราบต่าง ๆ ที่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง

สำหรับรายได้ 6 เดือนแรกปี 2569 จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเท่ากับ 736.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.33 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 218.92 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.92 โดยมีสาเหตุหลักจากในปีก่อนหน้ามีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station ในสัดส่วนที่สูง ขณะที่ปีนี้โครงสร้างรายได้เริ่มกระจายตัวมากขึ้นจากการเริ่มรับรู้รายได้โครงการ Landmark At Grand Station เพิ่มเติม

รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมเท่ากับ 138.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.44 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าเท่ากับ 44.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.46 ซึ่งเป็นไปตามปัจจัยฤดูกาล (Low Season) ของธุรกิจท่องเที่ยวไทยในช่วงไตรมาส 2 ของทุกปี อย่างไรก็ตาม รายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 31.27 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.16 สะท้อนการฟื้นตัวและการขยายฐานลูกค้าของธุรกิจโรงแรมในเครือของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันเปิดดำเนินการแล้ว 6 แห่ง ได้แก่ Wyndham Bangkok Queen Convention Center, Wyndham Garden Sukhumvit 42, Ramada Plaza Sukhumvit 48, Ramada Sukhumvit 87, Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 และ Cassia Rama 9 Bangkok

สำหรับรายได้ 6 เดือนแรกปี 2569 จากการประกอบธุรกิจโรงแรมเท่ากับ 321.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.20 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 67.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.34 สะท้อนศักยภาพของธุรกิจโรงแรมในการเป็นแหล่งรายได้ประจำ (Recurring Income) ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ

รายได้จากการให้บริการ

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการเท่ากับ 15.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.25 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเท่ากับ 1.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.84 แต่ลดลงเล็กน้อยจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 0.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.77 โดยรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากการบริหารงานนิติบุคคล สะท้อนถึงรายได้จากธุรกิจบริการที่ค่อนข้างทรงตัว



สำหรับรายได้ 6 เดือนแรกปี 2569 จากการให้บริการเท่ากับ 29.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.20 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 1.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.53

รายได้จากการเช่า

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการเช่าเท่ากับ 36.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.40 ของรายได้รวม ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้าเท่ากับ 1.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.48 แต่เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 10.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 40.44 สะท้อนการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ Recurring Income ของบริษัทฯ

สำหรับรายได้ 6 เดือนแรกปี 2569 จากการเช่าเท่ากับ 74.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.60 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 22.34 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.80

รายได้อื่น

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 79.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.66 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าเท่ากับ 10.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.78 และลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 7.27 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.42

สำหรับรายได้ 6 เดือนแรกปี 2569 จากรายได้อื่นเท่ากับ 168.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.67 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 35.79 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.51 โดยงวดก่อนหน้ามีรายการรับเงินผิดสัญญาจากโครงการ Landmark At MRTA Station ซึ่งเป็นรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ (One-time item) รวมอยู่ด้วย

ต้นทุนจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการรวมเท่ากับ 421.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.19 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเท่ากับ 69.27 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.67 และเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 119.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.52 โดยเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรมปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าตามรายได้ที่ลดลงตามฤดูกาล

สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นประจำไตรมาส 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อัตรากำไรขั้นต้น	ไตรมาส 2 ปี 2568		ไตรมาส 1 ปี 2569		ไตรมาส 2 ปี 2569		% ผลต่าง ไตรมาส ต่อไตรมาส	% ผลต่าง ปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%		
จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	97.86	29.89	110.53	33.71	110.07	26.97	-0.41%	12.49%
จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	53.36	49.75	66.45	36.24	37.96	27.40	-42.87%	-28.86%
จากการให้บริการ	3.65	23.72	5.24	37.31	1.54	10.05	-70.68%	-57.95%
จากการเช่า	19.23	73.78	28.88	76.15	27.61	75.44	-4.39%	43.58%



อัตรากำไรขั้นต้น	ครึ่งปีแรก ปี 2568		ครึ่งปีแรก ปี 2569		% ผลต่างปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	339.41	35.54	220.60	29.97	-35.01%
จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	99.08	38.88	104.41	32.44	5.38%
จากการให้บริการ	7.09	22.87	6.77	23.11	-4.57%
จากการเช่า	38.95	74.63	56.49	75.80	45.04%

จากตารางข้างต้น อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าในไตรมาส 2 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 26.97 ลดลงจากร้อยละ 33.71 ในไตรมาสก่อนหน้า แต่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 29.89 ในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลจากสัดส่วนต้นทุนของแต่ละโครงการที่รับรู้รายได้ในไตรมาสนี้แตกต่างกัน ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมอยู่ที่ร้อยละ 27.40 ลดลงจากร้อยละ 36.24 ในไตรมาสก่อนหน้า และลดลงจากร้อยละ 49.75 ในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม หากเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นที่แท้จริงของธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 2 ปี 2568 ซึ่งไม่รวมผลของรายการพิเศษครั้งเดียว (One-time item) ที่ร้อยละ 23.72 พบว่าอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมในไตรมาสนี้ยังคงปรับตัวดีขึ้น สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการอยู่ที่ร้อยละ 10.05 และจากธุรกิจเช่าอยู่ที่ร้อยละ 75.44 ซึ่งยังคงสะท้อนความแข็งแกร่งของธุรกิจ Recurring Income ของบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมเท่ากับ 139.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.51 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าเท่ากับ 38.57 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.72 และลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 32.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.05 สะท้อนถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ที่ดีขึ้นแม้รายได้รวมจะปรับตัวเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ในไตรมาส 2 ปี 2569 มีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9 จำนวน 0.17 ล้านบาท ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจาก 2.10 ล้านบาทในไตรมาสก่อนหน้า

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 6 เดือนแรกปี 2569 เท่ากับ 316.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.79 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 101.89 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.35

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 86.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.71 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเท่ากับ 2.57 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.07 และเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 13.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.48 โดยมีสาเหตุหลักจากภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ที่ใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และสนับสนุนเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ



สำหรับต้นทุนทางการเงิน 6 เดือนแรกปี 2569 เท่ากับ 169.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.76 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 31.83 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.09

กำไรสำหรับงวด

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรสำหรับงวดเท่ากับ 25.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเท่ากับ 3.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.58 และเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 10.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 73.63 คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.71 ของรายได้รวม โดยเป็นกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 20.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 222.56 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 5.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.95 และ 0.76 ของรายได้รวมตามลำดับ

สำหรับกำไรสำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2569 เท่ากับ 46.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.51 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 63.15 ล้านบาท หรือร้อยละ 57.46 โดยเป็นผลจากผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2569 ที่มีกำไรลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2568 ขณะที่ผลการดำเนินงานในไตรมาส 2 ปี 2569 ปรับตัวดีขึ้นอย่างชัดเจนทั้งเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและงวดเดียวกันของปีก่อน

ฐานะทางการเงิน

งบฐานะการเงิน	ปี 2568		ไตรมาส 2 ปี 2569		% ผลต่าง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
สินทรัพย์รวม	24,510.37	100.00	24,746.68	100.00	0.96%
หนี้สินรวม	18,116.76	73.91	18,317.77	74.02	1.11%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	6,393.61	26.09	6,428.91	25.98	0.55%

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินดังนี้

สินทรัพย์รวมเท่ากับ 24,746.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 236.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.96 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของสินค้างเหลือจากการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ และการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หนี้สินรวมเท่ากับ 18,317.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 201.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.11 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ระยะยาว เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 6,428.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 35.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.55 เป็นผลจากกำไรสำหรับงวดสะสมของบริษัทฯ ในช่วง 6 เดือนแรกปี 2569

(นายสุทธินันท์ มั่นคง)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี