

14 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการประจำไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ครั้งที่ 3/2569 วันที่ 14 พฤษภาคม 2569 มีมติอนุมัติงบการเงินประจำไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

บริษัทฯ ขอนำส่งรายงานการสอบทานงบการเงินดังกล่าว พร้อมทั้งคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการประจำไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยเปรียบเทียบกับปีก่อน ดังนี้

สรุปผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2569

- **ธุรกิจโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**
กลุ่มบริษัทมีโครงการจำนวน 91 โครงการ แบ่งเป็นโครงการบ้าน 80 โครงการ โครงการคอนโดมิเนียม 10 โครงการ และโครงการวิลล่าในจังหวัดภูเก็ต 1 โครงการ ทั้งนี้ไม่มีโครงการเปิดขายใหม่ในระหว่างไตรมาส
- **ธุรกิจสำนักงานให้เช่า**
อาคารสำนักงานให้เช่า มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยที่ 95%
- **ธุรกิจโรงแรม**
กลุ่มบริษัทมีโรงแรม 5 แห่ง จำนวนห้องพักรวม 1,215 ห้อง โดยเปิดให้บริการแล้ว 3 แห่ง รวม 545 ห้อง ซึ่งโรงแรมที่เปิดให้บริการล่าสุดคือโรงแรม Kromo Bangkok, Curio Collection by Hilton และโรงแรม The Standard, Pattaya Na Jomtien ในเดือนกันยายนและเดือนตุลาคม 2568 สำหรับไตรมาสนี้โรงแรมที่เปิดให้บริการมีอัตราเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 69% ส่วนโรงแรมอีก 2 แห่ง จำนวนห้องพัก 670 ห้องอยู่ระหว่างเตรียมการก่อสร้าง
- **ธุรกิจคลังสินค้า**
กลุ่มบริษัทมีพื้นที่คลังสินค้าให้เช่ารวมประมาณ 200,000 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าสร้างเสร็จและมีผู้เช่าเต็มแล้วประมาณ 140,000 ตารางเมตร นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ให้เช่าบางส่วนที่อยู่ระหว่างก่อสร้างได้รับการจองล่วงหน้าจากลูกค้าแล้ว

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการประจำไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ดังนี้

- รายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 3,245.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.50% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เพิ่มขึ้นจากรายได้จากการขายเป็นหลัก
- รายได้จากการขายจำนวน 2,809.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.99% จากการเพิ่มขึ้นของยอดโอนทั้งโครงการบ้านและโครงการคอนโดมิเนียม
- รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 262.50 ล้านบาท ลดลง 4.58% จากรายได้จากธุรกิจสำนักงานให้เช่าลดลงจากการปรับปรุงพื้นที่เช่าบางส่วนเพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ ในขณะที่รายได้จากการให้บริการของรัฐใจเพิ่มขึ้น
- รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการจำนวน 173.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.44% จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการที่บริษัทฯ รับผิดชอบบริหารจัดการนิติบุคคลโครงการ

รายได้	สำหรับไตรมาส 1				เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	2569		2568		ล้านบาท	%
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%		
โครงการบ้าน	2,214.93	68.25%	1,998.28	74.82%	216.65	10.84%
โครงการคอนโดมิเนียม	594.42	18.32%	231.59	8.67%	362.83	156.67%
รายได้จากการขาย	2,809.35	86.57%	2,229.87	83.49%	579.48	25.99%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	262.50	8.09%	275.11	10.30%	(12.61)	(4.58%)
รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการ	173.26	5.34%	165.89	6.21%	7.37	4.44%
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	3,245.11	100.00%	2,670.87	100.00%	574.24	21.50%

- กำไรขั้นต้นรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 942.65 ล้านบาท ลดลง 2.26% โดยลดลงหลักจากธุรกิจเช่าและบริการตามการลดลงของรายได้จากธุรกิจสำนักงานให้เช่า ขณะที่กำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายใกล้เคียงกับงวดเดียวกันปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 716.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.16% จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายขายที่เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขาย ชดเชยบางส่วนจากค่าใช้จ่ายบริหารที่ลดลงจากการควบคุมค่าใช้จ่าย
- ส่วนแบ่งจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ยังคงเป็นผลขาดทุนจำนวน 15.51 ล้านบาท เนื่องจากโครงการของกิจการร่วมค้าส่วนใหญ่เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง อย่างไรก็ตามผลขาดทุนปรับตัวลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน
- กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 120.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.23%

สรุปฐานะทางการเงิน

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 63,994.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย จาก 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 39.35 ล้านบาท

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 39,013.64 ล้านบาท ลดลงจาก 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 161.48 ล้านบาท ลดลงจากเจ้าหนี้การค้าค่าที่ดินและก่อสร้างโครงการ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราหนี้สินรวมต่อทุน เท่ากับ 1.56 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.29 เท่า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรรถพล สฤทธิพิณธาวากย์)
ประธานเจ้าหน้าที่ด้านสนับสนุนองค์กร
บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)