

## บทสรุปผู้บริหาร

ธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยรวมขยายตัวจากไตรมาสก่อนหน้า โดยได้รับแรงสนับสนุนจากอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศ ทั้งนี้ อุปสงค์จากต่างประเทศปรับตัวดีขึ้น สะท้อนจากการส่งออกที่ขยายตัวและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น ขณะที่อุปสงค์ภายในประเทศฟื้นตัวตามการบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชน ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ ขณะที่ผลกระทบจากสงครามเริ่มส่งผลกระทบในช่วงเดือนมีนาคม 2569 โดยหลักส่งผลกระทบต่อการส่งออกไปตะวันออกกลาง การนำเข้าเชื้อเพลิง และจำนวนนักท่องเที่ยว อย่างไรก็ตามรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงเพิ่มขึ้นจากผลของการปรับลดเที่ยวบิน เป็นผลให้เวลาพำนักในไทยเพิ่มขึ้น สำหรับไตรมาสที่ 2 ของปี 2569 ธนาคารแห่งประเทศไทย คาดว่าธุรกิจภาคการผลิตและส่งออก ธุรกิจการค้า รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างจะยังคงทรงตัว ขณะที่ธุรกิจโรงแรมและร้านอาหารโดยรวมมีแนวโน้มปรับตัวลดลงเล็กน้อย ตามความเชื่อมั่นด้านการเดินทางที่อ่อนตัวลง

สำหรับผลประกอบในไตรมาส 1 ประจำปี 2569 บริษัทฯ รายงานรายได้จากการขายและบริการรวม 3,263 ล้านบาท ปรับตัวลง 3% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ขณะที่รายงานกำไรสุทธิประจำปีไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 148 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นประมาณ 2 เท่า จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 49 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นประมาณ 12 เท่า จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ในส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประจำปีไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 276 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด ปรับตัวลงประมาณ 34% จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยหลักลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบ

ในขณะที่รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 2,976 ล้านบาท ประกอบด้วย (1) ธุรกิจโรงแรมมีผลการดำเนินงานจำนวน 2,634 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อยที่ระดับ 0.4% โดยหลักเป็นผลจากรายได้ของธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยที่เติบโตสูงขึ้น (2) รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปรับตัวขึ้นสู่จำนวน 319 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจากการทยอยส่งมอบพื้นที่เช่าให้กับลูกค้าของอาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ และอาคารเอส โอเอซิส และ (3) รายได้จากการให้บริการอื่นๆ จำนวน 23 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 3% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเป็นผลจากการรับรู้รายได้จากค่าก่อสร้างโครงการ ลาชัวร์ เดอ เอสทีลดลง

ในช่วงที่เหลือของปี 2569 บริษัทฯ คาดว่าผลประกอบการจะเป็นไปตามแผนการดำเนินงานที่วางไว้ โดยธุรกิจที่จะเป็นส่วนขับเคลื่อนสำคัญของปีนี้ ได้แก่ ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและโครงสร้างพื้นฐาน โดยประเมินการขายที่ดินปรับตัวดีขึ้นตามกระแสการลงทุนจากต่างประเทศ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าที่ผลประกอบการมีแนวโน้มสูงขึ้นตามการทยอยเข้าใช้พื้นที่ของผู้เช่ารายใหม่ที่ปิดการขายแล้วก่อนหน้านี้

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่พักอาศัยรวม 276 ล้านบาท ลดลง 34% จากปีก่อน เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบจำนวน 181 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วย (1) โครงการสริน ราชพฤกษ์ สาย 1 สามารถรับรู้ยอดโอนสะสมได้ 47% ของมูลค่าโครงการ มียูนิตร่วมสำหรับขายจำนวน 46 ยูนิต รวมมูลค่าประมาณ 1,891 ล้านบาท (2) โครงการสริน พรานนก-กาญจนา สามารถรับรู้ยอดโอนสะสม 8% ของมูลค่าโครงการ มียูนิตร่วมสำหรับขาย 73 ยูนิต รวมมูลค่าประมาณ 3,852 ล้านบาท และ (3) โครงการบ้านเดี่ยว ฌอน ปัญญาอินทรา สามารถรับรู้ยอดโอนสะสมได้ 20% ของมูลค่าโครงการ มียูนิตร่วมสำหรับขายจำนวน 57 ยูนิต รวมมูลค่าประมาณ 1,400 ล้านบาท สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดจำนวน 95 ล้านบาท ประกอบด้วย (1) โครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 ซึ่งเป็นการโอนยูนิตสุดท้าย ส่งผลให้มียอดโอนสะสม 100% ของมูลค่าโครงการ และ (2) โครงการ The EXTRO พญาไท-รางน้ำ มียอดโอนสะสม 39% ของมูลค่าโครงการ มียอดโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 3 ยูนิต และเหลือยูนิตร่วมสำหรับขาย 244 ห้อง รวมมูลค่าประมาณ 2,401 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวน 796 ล้านบาท โดยหลักมาจากรายได้ค่าก่อสร้างของโครงการ สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส

### ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การบริหารงานของ บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“SHR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีโรงแรมทั้งหมด 33 แห่ง 4,035 ห้อง

ในไตรมาส 1 ปี 2569 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในภาพรวมได้รับผลกระทบจากสงครามและความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างสหรัฐอเมริกาและอิหร่าน ที่เริ่มปะทุขึ้นในช่วงปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวทั่วโลก โดย UNWTO คาดว่าการท่องเที่ยวระหว่างประเทศจะได้รับผลกระทบจากข้อจำกัดด้านการใช้น้ำมัน ค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่สูงขึ้น และความเชื่อมั่นของนักเดินทาง ดังนั้นธุรกิจโรงแรมจึงจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ทั้งด้านราคา การตลาด และการบริหารต้นทุนให้มีประสิทธิภาพ เพื่อรักษาเสถียรภาพในการดำเนินงานในสภาวะที่มีความไม่แน่นอนสูง

อย่างไรก็ตาม สำหรับปี 2569 UNWTO ยังคงคาดการณ์อัตราการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวโลกที่ประมาณ 3-4% เมื่อเทียบกับปี 2568 โดยมีสมมติฐานว่าภูมิภาคเอเชียและแปซิฟิกยังคงฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง

## จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศที่บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจอยู่

(หน่วย: ล้านคน)	2562	2568	คาดการณ์ปี 2569 <sup>(1)</sup>
ประเทศไทย	39.9	32.9	33.2
สาธารณรัฐมัลดีฟส์	1.7	2.2	2.4
สหราชอาณาจักร	40.9	43.6	45.5
สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี	0.93	0.99	1.0
สาธารณรัฐมอริเชียส	1.38	1.44	1.5

### หมายเหตุ

(1) คาดการณ์สำหรับปี 2569 สำหรับประเทศไทย อ้างอิงประมาณการกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, ประเทศมัลดีฟส์ อ้างอิงจากสมาคมตัวแทนการท่องเที่ยวและผู้ประกอบการท่องเที่ยวมัลดีฟส์ (MATATO), สหราชอาณาจักร อ้างอิงประมาณการจาก VisitBritain, ประเทศฟีจี อ้างอิงประมาณการจากกระทรวงพาณิชย์สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี, ประเทศมอริเชียส อ้างอิงประมาณการจากสำนักงานส่งเสริมการท่องเที่ยวมอริเชียส

### ประเทศไทย

ไตรมาส 1 ประจำปี 2569 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย จำนวน 9.3 ล้านคน โดยกลุ่มนักท่องเที่ยวตลาดหลักยังเป็นกลุ่มตลาดระยะสั้น อาทิ จีน มาเลเซีย และอินเดีย ขณะที่กลุ่มนักท่องเที่ยวที่เติบโตโดดเด่นเป็นนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกล เช่น รัสเซีย เยอรมนี สหราชอาณาจักร โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ได้แก่ การส่งเสริมการเพิ่มจำนวนเที่ยวบิน การสร้างความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย การพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว รวมถึงการจัดกิจกรรมกีฬาระดับนานาชาติ และยังมีการสร้างแคมเปญทางการตลาด คือ การเปิดตัว "ลิซ่า-ลลิษา มโนบาล" ในฐานะ Amazing Thailand Ambassador ซึ่งคาดว่าจะสามารถช่วยขับเคลื่อนการท่องเที่ยวภายในประเทศให้เติบโต

สำหรับปี 2569 กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬาประมาณการปรับประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติลงสู่จำนวน 33.2 ล้านคน จากเดิมประมาณ 36.7 ล้านคน เป็นผลกระทบจากสถานการณ์สงครามตะวันออกกลาง ที่มีผลต่อการเดินทางของนักท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ททท. มีการปรับกลยุทธ์เชิงรุก เดินหน้ารักษาสถานะตลาดยุโรปและอเมริกาตามแผน เสริมด้วยการเร่งหาตลาดทดแทนระยะไกล และกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศ

จากปัจจัยสนับสนุนข้างต้น ผสมกับการปรับปรุงและความมุ่งมั่นในการพัฒนาอัตลักษณ์แบรนด์ SAii รวมถึงจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพของประเทศไทย บริษัทฯคาดว่าจะสามารถรักษาและดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวหลัก ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพการใช้จ่ายต่อหัวสูง รวมถึงนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง

### สาธารณรัฐมัลดีฟส์

สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2569 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าสู่สาธารณรัฐมัลดีฟส์จำนวนกว่า 6.3 แสนคน ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักยังคงมาจากภูมิภาคยุโรป อาทิ ประเทศรัสเซีย และสหราชอาณาจักร คิดเป็นสัดส่วนรวมกันกว่า 66% โดยนักท่องเที่ยวจากรัสเซียปรับตัวสูงขึ้นถึง 19% จากปีก่อนหน้า ขณะที่นักท่องเที่ยวจากภูมิภาคเอเชีย และแปซิฟิก มีแนวโน้มการขยายตัวที่ดีขึ้น โดยนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนมีจำนวนเพิ่มขึ้น 29% คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 15% ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด

ทั้งนี้จากสถานการณ์สงครามตะวันออกกลางส่งผลให้ ในช่วงเดือนมีนาคม 2569 จำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามัลดีฟส์ปรับตัวลดลงประมาณ 20-23% เมื่อเทียบกับปีก่อน จากผลกระทบด้านการยกเลิกเที่ยวบินและความกังวลในการเดินทาง

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสถานการณ์รัฐมัลดีฟส์ยังคงเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวระดับโลกที่ได้รับความนิยม และยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากตลาดนักท่องเที่ยวเอเชีย ส่งผลให้ผลกระทบโดยรวมคาดว่าจะอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้

#### สหราชอาณาจักร

ปี 2569 ประมาณการภาพรวมจำนวนนักท่องเที่ยวคาดว่าจะอยู่ที่จำนวน 45.5 ล้านคน ประมาณการรายได้จากภาคการท่องเที่ยวปรับตัวสูงขึ้นมาอยู่ที่จำนวน 35,700 ล้านปอนด์ โดยคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวจากยุโรปจะเติบโตขึ้น 4% และกลุ่มนักท่องเที่ยวจากตลาดระยะไกลเติบโตขึ้นประมาณ 5% นอกจากนี้ยังมีการจัดสรรเงินสนับสนุน โครงการ GREAT Gateway Innovation Fund เพื่อพัฒนากิจกรรมการตลาดระหว่างประเทศในการนำเสนอศักยภาพด้านการท่องเที่ยวที่โดดเด่น ให้ความสำคัญกับเส้นทางบินของสายการบิน easyJet ในเส้นทางปารีส-ลิเวอร์พูล และเส้นทางนิวยอร์ก-แมนเชสเตอร์ของสายการบิน Virgin Atlantic เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวจากฝรั่งเศสและสหรัฐอเมริกาเดินทางมาท่องเที่ยวในภูมิภาคตะวันตกเฉียงเหนือของประเทศไทยและพื้นที่ใกล้เคียง

สำหรับสถานการณ์สงครามตะวันออกกลาง คาดว่ากลุ่มโรงแรมของบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบต่อรายได้ค่อนข้างจำกัด เนื่องจากยังคงได้รับแรงหนุนจากความต้องการการเดินทางภายในประเทศ (Domestic Tourism) และการท่องเที่ยวเพื่อธุรกิจ (Business Travel) อย่างต่อเนื่อง อีกทั้งโครงสร้างนักท่องเที่ยวต่างชาติหลักยังเป็นกลุ่มตลาดระยะไกล จากภูมิภาคยุโรป และจากทวีปอเมริกาเหนือ

#### สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี

ในไตรมาสแรกของปี 2569 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าสู่สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี จำนวน 196,977 คน เพิ่มขึ้น 7% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยนักท่องเที่ยวหลัก 3 อันดับแรกมาจากออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และสหรัฐอเมริกา คิดเป็นสัดส่วนรวม 74% โดยมีนักท่องเที่ยวจากออสเตรเลียและนิวซีแลนด์ ปรับตัวสูงขึ้นที่ระดับ 8% และ 5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามลำดับ เป็นผลจากการเริ่มฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจของทั้ง 2 ประเทศ

ในส่วนของผลกระทบจากสงครามตะวันออกกลางคาดว่าจะมีผลกระทบต่อรายได้ค่อนข้างจำกัด เนื่องจากโครงสร้างอุตสาหกรรมท่องเที่ยวพึ่งพาทลาดระยะไกลเป็นหลัก ได้แก่ ออสเตรเลียและนิวซีแลนด์ รวมถึงนักท่องเที่ยวจากสหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็นตลาดหลักที่มีเส้นทางบินตรงและมีความต่อเนื่องของอุปสงค์ค่อนข้างสูง

สำหรับปี 2569 คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าสู่สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจีจะเป็นสถิติสูงสุดใหม่อีกครั้งอยู่ที่มากกว่า 1 ล้านคน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก การขยายขีดความสามารถเชื่อมต่อทางการบิน สำหรับสายการบินอย่าง Fiji Airways และเครือข่ายการบินระหว่างประเทศแก่นักเดินทางชาวออสเตรเลีย โดยเพิ่มทางเลือกที่หลากหลายยิ่งขึ้น การเชื่อมต่อที่มากขึ้น และเส้นทางการเดินทางที่ราบรื่นขึ้น ช่วยตอกย้ำบทบาทของฟีจีในฐานะศูนย์กลางการเดินทางที่สำคัญระหว่างออสเตรเลีย ภูมิภาคแปซิฟิก และทวีปอเมริกาเหนือ แผนการจัดกิจกรรมนานาชาติ และการนำเสนอประสบการณ์การท่องเที่ยวแบบยั่งยืน ดังนั้นจากปัจจัยข้างต้น บริษัทฯ คาดว่าผลการดำเนินงานของโรงแรมในสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจีจะยังคงแข็งแกร่งต่อเนื่อง

## สาธารณรัฐมอริเชียส

สำหรับในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 สาธารณรัฐมอริเชียสต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ จำนวน 348,445 คน เพิ่มขึ้น 7% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยนักท่องเที่ยวหลัก 3 อันดับแรกมาจากฝรั่งเศส สหราชอาณาจักร และเยอรมนี เติบโตอย่างแข็งแกร่ง ขณะที่กลุ่มนักท่องเที่ยวจากทวีปแอฟริกาและเอเชีย ยังคงมีแนวโน้มการเติบโตในทิศทางบวก

สำหรับปี 2569 หน่วยงานส่งเสริมการท่องเที่ยวของมอริเชียส (Mauritius Tourism Promotion Authority: MTPA) จากแนวโน้มจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและยอดการใช้จ่ายเฉลี่ยต่อทริปที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้หน่วยงานส่งเสริมการท่องเที่ยวของมอริเชียส (Mauritius Tourism Authority: MTA) คาดว่าตลอดปี 2569 จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าสู่สาธารณรัฐมอริเชียสอยู่ที่ 1.5 ล้านคน และเพิ่มสู่ระดับ 2 ล้านคนในปี 2572

อย่างไรก็ตาม สถานการณ์สงครามในตะวันออกกลางคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากนักท่องเที่ยวกว่าครึ่งยังเป็นนักท่องเที่ยวภายในประเทศและนักท่องเที่ยวระยะใกล้จากอินเดียและแอฟริกา ขณะที่อีกครั้งเป็นนักท่องเที่ยวชาวยุโรปซึ่งส่วนใหญ่นิยมเดินทางด้วยเที่ยวบินตรง จึงได้รับผลกระทบค่อนข้างจำกัด

## ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ในปี 2569 คาดการณ์พื้นที่เช่าใหม่ที่จะทยอยเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้น 89,460 ตารางเมตร เป็นผลให้พื้นที่เช่ารวมทั้งตลาดปรับตัวสูงขึ้นสู่ระดับ 10,392,064 ตารางเมตร โดยพื้นที่เพิ่มทั้งหมดเป็นอาคารสำนักงานในพื้นที่ย่านธุรกิจ (CBD)

อย่างไรก็ตามด้วยกลยุทธ์ของทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ที่ล้วนตั้งอยู่ในพื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ที่เพิ่มความได้เปรียบในการแข่งขัน ในด้านต้นทุนค่าเช่าที่เหมาะสมและความสะดวกในการเข้าถึง ซึ่งช่วยตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าที่มองหาพื้นที่สำนักงานคุณภาพในทำเลทางเลือกมากขึ้น เป็นผลให้ในช่วงไตรมาส 1 ของปี 2569 บริษัทฯ สามารถยกระดับอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานที่เปิดให้บริการมานานแล้วที่ระดับ 83% ขณะที่อาคาร เอส โอเอซิส อัตราการเช่าเฉลี่ยก็เพิ่มขึ้นสู่ระดับ 52%

สำหรับช่วงที่เหลือของปี 2569 บริษัทฯ ยังคงมุ่งเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและการสร้างมูลค่าในระยะยาว โดยยกระดับจากการเป็นเพียงผู้ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน สู่การพัฒนากระบวนการทำงานที่ให้ความสำคัญกับสุขภาวะ และบูรณาการการทำงาน ชีวิต สุขภาพ และชุมชนเข้าด้วยกัน ในปัจจุบันมีลูกค้าใหม่ที่ปิดการขายแล้วและรอทยอยเช่าใช้พื้นที่เพิ่มเติมอีกรวมกว่า 5,000 ตารางเมตร ซึ่งจะเป็นส่วนช่วยขับเคลื่อนสำคัญในการยกระดับอัตราการเช่าต่อไป

## ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน

นิคมอุตสาหกรรม: มีรายได้หลักจากการขายที่ดิน ซึ่งแบ่งพื้นที่ตามเขตอุตสาหกรรมอาหาร เขตอุตสาหกรรมทั่วไป และพื้นที่โรงไฟฟ้า โดยจัดสรรเป็นพื้นที่สำหรับขายทั้งสิ้นจำนวน 992 ไร่ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังรับรู้รายได้จากสัญญาจัดหาและขายสาธารณูปโภค โดยมีการรับรู้ผ่านรายได้จากการขายสินค้า และรายได้ค่าบริการ

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ ดำเนินการลงนามสัญญาซื้อขายที่ดินรวมจำนวน 13 ไร่ โดยจะรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินดังกล่าวในไตรมาส 2 ของปี 2569

ทั้งนี้สำหรับช่วงที่เหลือของปี 2569 บริษัทคาดว่าจะมีแนวโน้มการโอนที่ดินเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับทิศทางการลงทุนในประเทศที่มีการขยายตัว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจดาต้า เซ็นเตอร์ ที่ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2569 คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนประกาศว่ามี การยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนแล้วกว่า 870,000 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 86% ของเงินลงทุนทั้งหมดในไตรมาส

ทั้งนี้ปัจจุบันที่ดินของ นิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทอง มีลูกค้าดาต้าเซ็นเตอร์ขนาดใหญ่ให้ความสนใจเป็นจำนวนมากและอยู่ ระหว่างการเจรจากับนักลงทุนเช่นกัน โดยหากนิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทองสามารถขายพื้นที่ให้กับลูกค้าดาต้าเซ็นเตอร์ขนาดใหญ่ได้ นอกจากรายได้จากการขายที่ดินแล้ว ยังส่งผลดีต่อรายได้ประจำที่เกิดจากการจำหน่ายไฟฟ้าและน้ำประปาให้กับลูกค้า กลุ่มนี้อีกด้วย

โรงไฟฟ้า: บริษัท จะรับรู้ผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม (Associates) จากสัดส่วนการลงทุน 30% ในโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมจำนวน 3 แห่ง ขนาดกำลังการผลิตรวมกว่า 400 เมกะวัตต์ ซึ่งเปิดดำเนินการและพร้อมจำหน่าย กระแสไฟฟ้าเชิงพาณิชย์แล้วทั้งหมดในเดือนธันวาคม 2566 โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัท ได้รับส่วนแบ่งกำไรปกติ ที่ไม่รวม ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนประมาณ 32 ล้านบาท ขณะที่ได้รับเงินปันผลจากผลประกอบการของปี 2568 ซึ่งจ่ายในไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 255 ล้านบาท

## สรุปผลการดำเนินงาน

	ไตรมาสที่ 1 ปี 2568		ไตรมาสที่ 1 ปี 2569		เปลี่ยนแปลง (%)
	ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	420	12%	276	8%	-34%
การขายบ้านและอาคารชุด	420	12%	276	8%	-34%
การขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม	0	0%	0	0%	N/A
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว	0	0%	0	0%	N/A
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	2,936	88%	2,976	92%	1%
ธุรกิจโรงแรม	2,622	78%	2,634	81%	0%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	290	9%	319	10%	10%
ธุรกิจอื่นๆ	24	1%	23	1%	-3%
รายได้จากการขายสินค้า	9	0%	11	0%	17%
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,365</b>	<b>100%</b>	<b>3,263</b>	<b>100%</b>	<b>-3%</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>1,342</b>	<b>40%</b>	<b>1,371</b>	<b>42%</b>	<b>2%</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-183	-5%	-165	-5%	-10%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-704	-21%	-663	-20%	-6%
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>456</b>	<b>14%</b>	<b>542</b>	<b>17%</b>	<b>19%</b>
รายได้อื่น	56	2%	61	2%	8%
รายได้ทางการเงิน	18	1%	17	1%	-5%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า	63	2%	15	0%	-77%
ต้นทุนทางการเงิน	-447	-13%	-413	-13%	-8%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>145</b>	<b>4%</b>	<b>221</b>	<b>7%</b>	<b>52%</b>
ภาษีเงินได้	-75	-2%	-73	-2%	-4%
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด</b>	<b>70</b>	<b>2%</b>	<b>148</b>	<b>5%</b>	<b>112%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>967</b>	<b>29%</b>	<b>943</b>	<b>29%</b>	<b>-2%</b>
<b>Normalized Profit for the Period before NCI</b>	<b>139</b>	<b>4%</b>	<b>169</b>	<b>5%</b>	<b>22%</b>
<b>Normalized Profit for the Period after NCI</b>	<b>46</b>	<b>N/A</b>	<b>69</b>	<b>N/A</b>	<b>50%</b>

หมายเหตุ: ไม่หมายรวมถึง, กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน, กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์, กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าก่อนการเปลี่ยนเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทฯ ผลกระทบจากธุรกรรมการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ ค่าที่ปรึกษาค่าใช้จ่ายต่างๆในการเปิดโครงการ ค่าใช้จ่ายจากการปรับโครงสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นไม่ประจำ

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด, การรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และรายได้การขายจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

## รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยได้แก่ บ้านแนวราบและคอนโดมิเนียมอยู่ระหว่างพัฒนาและขาย รวม 10 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 26,445 ล้านบาท และ มูลค่าคงเหลือ 17,604 ล้านบาท<sup>(1)</sup> ไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด จำนวน 276 ล้านบาท ลดลง 34% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักปรับตัวลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการแนวราบ

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569<sup>(1)</sup> :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ยอดรับรู้รายได้
โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย			
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส <sup>(2)</sup>	4,732	98%	84% (ของมูลค่าโครงการ) <sup>(2)</sup>
ลาซัวร์ เดอ เอส <sup>(2)</sup>	931	60%	56% (ของมูลค่าโครงการ) <sup>(2)</sup>
ดี เอ็กซ์โพร	3,977	40%	39% (ของมูลค่าโครงการ)
สริน ราชพฤกษ์-สาย 1	3,572	47%	47% (ของมูลค่าโครงการ)
ฌอน ปัญญาอินทรา	1,782	21%	20% (ของมูลค่าโครงการ)
ฌอน วงแหวนจตุโชติ	2,760	9%	9% (ของมูลค่าโครงการ)
สมิทธิ์ เกษตร-นวมินทร์	959	13%	13% (ของมูลค่าโครงการ)
สมิทธิ์ รามอินทรา	385	0%	0% (ของมูลค่าโครงการ)
สริน พรานนก-กาญจนา <sup>(3)</sup>	4,346	10%	8% (ของมูลค่าโครงการ)
วัน ริเวอร์ พระราม3	3,000	99%	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

หมายเหตุ: <sup>(1)</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ยังมีได้แสดงและรวมมูลค่าโครงการอื่นๆ ที่รับรู้รายได้ครบ100%

<sup>(2)</sup> มูลค่าโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส และลาซัวร์ เดอ เอส ประกอบด้วย ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และรายได้ค่าก่อสร้างซึ่งทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างตามความคืบหน้าของงาน

<sup>(3)</sup> เปิดตัวอย่างเป็นทางการในเดือนสิงหาคม 2568

## รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และธุรกิจอื่นๆ

### ธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 1 ของปี 2569 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 2,634 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 0.4% จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยแรงสนับสนุนเชิงบวกสำคัญยังคงมาจากธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยที่เติบโตโดดเด่นทั้งจากสมุยและภูเก็ต โดยเฉพาะจากโรงแรม ทราาย ลากูน่า ภูเก็ต ที่ผลการดำเนินงานเติบโตแข็งแกร่งภายหลังจากการปรับปรุงและยกระดับคุณภาพสินทรัพย์ ผนวกกับการดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาดอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้สามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้มากขึ้น และสามารถเพิ่มอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืน (ADR) ได้อย่างมีนัยสำคัญ

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม<sup>(1)</sup>

โรงแรม	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 1 ปี 2569
<b>โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง<sup>(2)</sup></b>		
จำนวนโรงแรม	4 <sup>(2)</sup>	4 <sup>(2)</sup>
จำนวนห้องพัก	604	604
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	87%	87%
ADR (บาท)	12,800	13,951
RevPAR (บาท)	11,135	12,075
<b>โรงแรม Outtrigger</b>		
จำนวนโรงแรม	3	3
จำนวนห้องพัก	499	501
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	63%	59%
ADR (บาท)	7,471	7,445
RevPAR (บาท)	4,699	4,379
<b>โรงแรมในโครงการ CROSSROADS<sup>(3)</sup></b>		
จำนวนโรงแรม	2	2
จำนวนห้องพัก	376	348
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	90%	89%
ADR (บาท)	15,339	16,769
RevPAR (บาท)	13,774	14,913
<b>โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ และโรงแรมภายใต้กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร</b>		
จำนวนโรงแรม	22	22
จำนวนห้องพัก	2,449	2,449
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	55%	56%
ADR (บาท)	3,113	3,139
RevPAR (บาท)	1,723	1,760

หมายเหตุ: (1) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณ ADR สามารถอ้างอิงได้จากคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ของบริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท หรือ SHR

(2) นำจำนวนห้องของโรงแรม Konotta Maldives ซึ่งปิดดำเนินการออกเพื่อให้สะท้อนถึงตัวชี้วัดที่เป็นจริงมากขึ้น

(3) ไม่คำนวณรวมผลการดำเนินงานของโรงแรม โซ/ มัลดีฟส์ ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนและรับรู้ผลประกอบการในรูปแบบส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ทั้งนี้จำนวนห้องพักที่เปลี่ยนแปลงเป็นผลจากการรวมห้องของโรงแรม SAii Lagoon Maldives, Curio Collection by Hilton

## ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 5 อาคาร พื้นที่เช่ารวมกว่า 1.9 แสน ตารางเมตร ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 319 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นจากอัตราการปล่อยเช่าที่เพิ่มขึ้นของอาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ และ เอส โอเอซิส

### ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

อาคาร	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 1 ปี 2569
<u>ชั้นทาวเวอร์ส</u>		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	63,609	64,392
อัตราการปล่อยเช่า	72%	75%
<u>สิงห์ คอมเพล็กซ์</u>		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	57,628	58,879
อัตราการปล่อยเช่า	84%	90%
<u>เอส เมโทร</u>		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	13,591	13,548
อัตราการปล่อยเช่า	95%	93%
<u>เอส โอเอซิส</u>		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	53,441	52,784
อัตราการปล่อยเช่า	41%	52%

## ธุรกิจอื่นๆ

รายได้จากธุรกิจอื่นๆ ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัย รวมถึงรับบริหารโครงการที่อยู่อาศัย และนิคมอุตสาหกรรม ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 23 ล้านบาท ลดลง 3% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยหลักลดลงจากการรับรู้รายได้จากธุรกิจรับก่อสร้างในโครงการ ลาซาร์วี เดอ เอส

## กำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 1 ปี 2569 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 1,371 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% จากจำนวน 1,342 ล้านบาท ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อีกทั้งยังสามารถเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้นให้สูงขึ้นจากระดับ 40% สู่ 42% ในไตรมาส 1 ของปี 2569 โดยหลักเป็นผลของธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าที่มีระดับอัตราการทำกำไรดีขึ้น

## ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ รายงานค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2569 จำนวน 829 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 887 ล้านบาท โดยหลักปรับตัวลดลงจากธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

## ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ รายงานต้นทุนทางการเงินไตรมาสที่ 1 ปี 2569 จำนวน 413 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 447 ล้านบาท ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากความสำเร็จในการเจรจากับสถาบันทางการเงินเพื่อลดดอกเบี้ย การชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดในสหราชอาณาจักร รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง

## กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

บริษัทฯ รับรู้กำไรสุทธิ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 จำนวน 148 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 70 ล้านบาทในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ขณะที่เป็นการกำไรในส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ จำนวน 49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 4 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 โดยสาเหตุหลักเป็นผลจากการการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถยกระดับอัตราการทำกำไรได้สูงขึ้น

## สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	เปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,726	2,801	75
สินค้าคงเหลือ	5,672	5,669	(3)
สินทรัพย์หมุนเวียน	15,238	15,322	84
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19,796	19,805	9
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	27,987	28,583	596
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	53,170	53,580	410
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>68,408</b>	<b>68,902</b>	<b>494</b>
หนี้สินหมุนเวียน	12,378	14,571	2,193
หนี้สินไม่หมุนเวียน	36,620	34,254	(2,366)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>48,998</b>	<b>48,825</b>	<b>(173)</b>
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>19,410</b>	<b>20,077</b>	<b>667</b>
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า)	32,960	32,706	(254)
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.70x	1.63x	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.56x	1.49x	

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 68,902 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงสิ้นปี 2568 จำนวน 494 ล้านบาท โดยหลัก จากสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ในส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากผลต่างของการแปลงค่าทางการเงิน

สำหรับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีจำนวน 48,825 ล้านบาท ลดลงจำนวน 173 ล้านบาท จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยหลักลดลงจากการชำระคืนเงินกู้แก่สถาบันการเงิน

สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีจำนวนเท่ากับ 20,077 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นจาก 19,410 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากกำไรสะสมตามผลกำไรของบริษัทฯ เป็นผลให้สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (net IBD/E ratio) ณ 31 มีนาคม 2569 ปรับตัวลดลงจากปีก่อนสู่ระดับ 1.49 เท่า

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 590

Email: [IR@singhaestate.co.th](mailto:IR@singhaestate.co.th)