






The Strategic Industrial Hub of EEC

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ประจำปีไตรมาส 1 ปี 2569



Visit IR Website

 บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)
789 ม.1 ถ.สายหนองค้อ-แหลมมั่ง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี 20230
 ir@pinthongindustrial.com  095-564-2343



Executive Summary

- **ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569** บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 612.1 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและช่วงเดียวกันของปีก่อนอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีปัจจัยหลักจากการรับรู้รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์จำนวน 504.0 ล้านบาท จากการโอนที่ดินจำนวน 80 ไร่ ขณะเดียวกัน รายได้ประจำของบริษัทฯ ยังคงมีบทบาทสนับสนุนผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยรายได้จากการให้เช่าและบริการอยู่ที่ 27.7 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย ส่วนรายได้จากระบบสาธารณูปโภคอยู่ที่ 80.4 ล้านบาท มีการปรับเพิ่มขึ้น ซึ่งสะท้อนถึงความต้องการใช้บริการในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่ยังคงอยู่ในระดับที่ดีจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงานส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 242.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและเพิ่มขึ้นร้อยละ 357.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- **ภาคนิคมอุตสาหกรรมและภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2569** ยังคงเผชิญกับความผันผวนจากความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ราคาพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้น และแรงกดดันต่อเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มชะลอตัว โดยคาดว่าจะการเติบโตของเศรษฐกิจไทย (GDP) ในปี 2569 จะอยู่ในช่วงร้อยละ 1.3 ถึง 1.5 ซึ่งสะท้อนถึงความเสี่ยงด้านกำลังซื้อภายในประเทศที่อ่อนแอ รวมถึงต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ภาคเอกชนมีแนวโน้มตัดสินใจลงทุนอย่างระมัดระวังมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ภาคนิคมอุตสาหกรรมยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) และภายใต้บทบาทเชิงรุกของ BOI ในไตรมาส 1 ปี 2569 ประเทศไทยเร่งยกระดับการดึงดูดการลงทุนในอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูง ผ่านการโรดโชว์กับนักลงทุนชั้นนำในจีนและสหรัฐฯ ครอบคลุมเซมิคอนดักเตอร์ ดิจิทัล AI ระบบอัตโนมัติ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับห่วงโซ่การผลิตชิป ขณะเดียวกัน เม็ดเงิน FDI ที่กระจุกตัวในภาคกลางและภาคตะวันออกยังสะท้อนความเชื่อมั่นต่อศักยภาพของไทย ทั้งด้านทำเล โครงสร้างพื้นฐาน การสนับสนุนจากภาครัฐ และความพร้อมในการเชื่อมโยงฐานการผลิตกับซัพพลายเชนระดับภูมิภาค โดยเฉพาะภาคตะวันออกซึ่งมีบทบาทสำคัญในการรองรับอุตสาหกรรมเป้าหมายและเทคโนโลยีขั้นสูงที่ต้องการระบบพลังงาน สาธารณูปโภค และความเร็วในการพัฒนาโครงการอย่างครบถ้วน

ที่มาข้อมูล: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ข้อมูล ณ เดือน เม.ย. 2569, InnovestX Research ข้อมูล ณ เดือน เม.ย. 2569

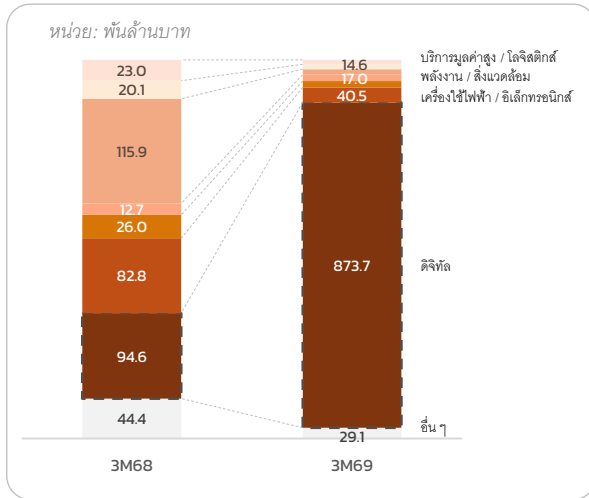
ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงาน (หน่วย : ล้านบาท)	Q1/68	Q4/68	Q1/69	เปลี่ยนแปลง %YoY	เปลี่ยนแปลง %QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	401.0	100.6	612.1	52.6%	508.4%
กำไรขั้นต้น	121.2	28.9	346.8	186.1%	1,098.3%
EBITDA	102.2	307.8	332.3	225.1%	7.9%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	52.9	212.2	242.1	357.4%	14.1%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	30.2%	28.8%	56.7%	26.4 จุด	27.9 จุด
อัตรากำไร EBITDA (%)	25.0%	76.9%	53.1%	28.1 จุด	(23.9 จุด)
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	12.9%	53.0%	38.7%	25.7 จุด	(14.4 จุด)
สถิติการดำเนินงานสำคัญ					
ยอดโอนที่ดิน (ไร่)	40	0	80	97.8%	N/A
ROA (%)	0.9%	3.2%	3.6%	2.7 จุด	0.4 จุด
ROE (%)	1.1%	5.0%	5.4%	4.3 จุด	0.4 จุด

หมายเหตุ: ตัวเลขอาจมีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากการปัดจุดทศนิยม



ภาพรวมอุตสาหกรรม : แนวโน้มการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI)



ที่มาของข้อมูล: Board of Investment (BOI) ข้อมูล ณ เดือน พ.ค. 2569

- BOI: ในไตรมาส 1 ปี 2569 ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ยังคงสะท้อนทิศทางเชิงบวก โดยมีค่าขอรับส่งเสริมการลงทุนจำนวน 624 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวม 1,016.9 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.4 เท่า เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยอุตสาหกรรมดิจิทัลมีมูลค่าการลงทุนสูงสุด 873.7 พันล้านบาท ขณะที่กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายอื่น ๆ เช่น อิเล็กทรอนิกส์และเซมิคอนดักเตอร์ พลังงานสะอาด เกษตรและอาหาร โลจิสติกส์ และยานยนต์ ยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของการลงทุนในประเทศ

- BOI มีบทบาทเชิงรุกมากขึ้นในการดึงดูดอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูงในช่วงไตรมาส 1 ปี 2569 ผ่านการโรดโชว์ และการหารือกับนักลงทุนต่างประเทศ โดยได้เข้าร่วมงาน "SEMICON China 2026" ณ นครเซี่ยงไฮ้ เพื่อแสดงศักยภาพของประเทศไทยในฐานะฐานการลงทุนด้านเซมิคอนดักเตอร์ของภูมิภาค พร้อมทั้งหารือกับบริษัทชั้นนำของจีนในด้านการบรรจุและทดสอบชิป การพัฒนาซอฟต์แวร์ออกแบบชิป และการผลิตอุปกรณ์สำหรับอุตสาหกรรมเซมิคอนดักเตอร์ นอกจากนี้ ยังได้เดินทางเยือนสหรัฐอเมริกาเพื่อเจรจากับผู้ผลิตชิปรายสำคัญ ได้แก่ Phonic, GlobalFoundries และ Teradyne โดยมุ่งดึงดูดผู้ประกอบการระดับโลกในห่วงโซ่อุตสาหกรรมเซมิคอนดักเตอร์ ดิจิทัล ปัญญาประดิษฐ์ และระบบอัตโนมัติ ให้เข้ามาเชื่อมโยงกับฐานการผลิตและซัพพลายเชนของไทย
- พื้นที่ภาคกลาง-ภาคตะวันออกยังเป็นฐานลงทุนสำคัญจากการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) สะท้อนความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่อศักยภาพของประเทศไทย ทั้งด้านทำเลโครงสร้างพื้นฐาน และการสนับสนุนจากภาครัฐ โดยภาคกลางมีมูลค่าการลงทุน 831.5 พันล้านบาท และภาคตะวันออก 149.9 พันล้านบาท ตอกย้ำบทบาทของทั้งสองพื้นที่ในฐานะศูนย์กลางอุตสาหกรรม การผลิต และการเชื่อมโยงห่วงโซ่อุปทานของประเทศ โดยเฉพาะภาคตะวันออกที่มีความพร้อมรองรับอุตสาหกรรมเป้าหมายและเทคโนโลยีขั้นสูง



เหตุการณ์สำคัญ ไตรมาส 1 ปี 2569



"PIN" ขายที่ดิน 80 ไร่ให้ MIDEA ปักหมุดฐานผลิต HVAC ใน EEC

PIN ลงนามสัญญาขายที่ดินขนาด 80 ไร่ ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 6 จ.ระยอง กับบริษัท ไมเคีย อินเทลลิเจนท์ แมนูแฟคเจอร์ริง (ประเทศไทย) จำกัด ในเครือ Midea Group ผู้นำเทคโนโลยีเครื่องใช้ไฟฟ้าอัจฉริยะจากประเทศจีน เพื่อพัฒนาเป็นฐานการผลิตระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (HVAC) รวมถึงเครื่องปรับอากาศเชิงพาณิชย์ ภายใต้กลุ่มธุรกิจ Midea Building Solutions



"PIN" ส่งเสริมการใช้พลังงานผ่านโครงการ SOLAR OFFICE

PIN ให้ความสำคัญต่อการส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียนอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานสะอาดผ่านการติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารสำนักงานและระบบสาธารณูปโภค รวมถึงการให้บริการติดตั้งและลงทุนในรูปแบบ Private PPA สำหรับลูกค้าภายในโครงการ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้ส่งมอบกำลังการผลิตแล้วกว่า 3,890 kWp

ผลประกอบการของบริษัท ไตรมาส 1 ปี 2569

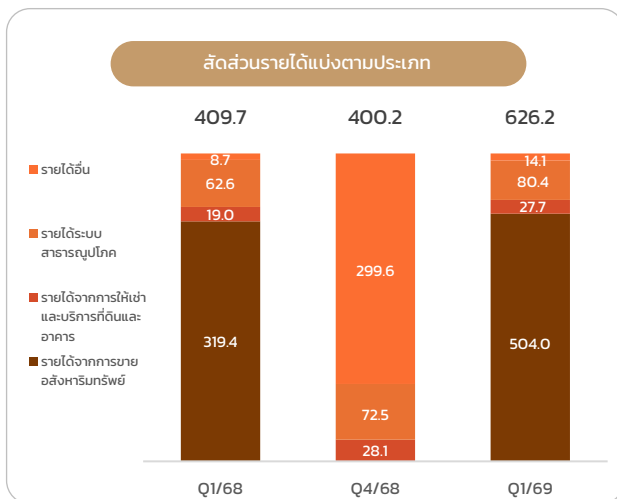
ภาพรวมผลการดำเนินงาน (หน่วย : ล้านบาท)	Q1/68	Q4/68	Q1/69	เปลี่ยนแปลง %YoY	เปลี่ยนแปลง %QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	401.0	100.6	612.1	52.6%	508.4%
ต้นทุนขายและบริการ	279.8	71.7	265.3	(5.2%)	270.2%
กำไรขั้นต้น	121.2	28.9	346.8	186.1%	1,098.3%
รายได้อื่น	8.7	299.6	14.1	62.4%	(95.3%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	55.7	55.5	56.6	1.6%	1.9%
ต้นทุนทางการเงิน	4.8	4.8	4.1	(13.7%)	(13.8%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	69.5	268.2	300.3	332.1%	12.0%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	16.5	56.1	58.1	251.4%	3.7%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	52.9	212.2	242.1	357.4%	14.1%
กำไรขาดทุนสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.05	0.18	0.21	320.0%	16.7%

หมายเหตุ: ตัวเลขอาจมีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากการปัดจุดทศนิยม



ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อผลประกอบการ

คำอธิบายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของรายได้



Q1/2569: บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงาน จำนวน 612.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น QoQ และ YoY สาเหตุประกอบด้วย 3 ส่วนหลัก ได้แก่

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการโอนที่ดินจำนวน 504.0 ล้านบาท จากยอดโอนที่ดินจำนวน 80 ไร่ เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ไม่มีการโอนที่ดินเกิดขึ้น และเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

- รายได้จากการให้เช่าและบริการ บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 27.7 ล้านบาท ลดลง 1.6% QoQ แต่เพิ่มขึ้น 45.9% YoY โดยรายได้หลักมาจากการปล่อยเช่าโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสะท้อนถึงฐานรายได้ที่เกิดขึ้นประจำ (recurring Income) ที่ยังมีความต่อเนื่อง แม้จะลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- รายได้ค่าสาธารณูปโภค บริษัทฯ มีรายได้ค่าสาธารณูปโภคจำนวน 80.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.9% QoQ และ 28.4% YoY จากปริมาณการใช้บริการที่เพิ่มขึ้นตามพื้นที่ขายและพื้นที่ให้เช่า
- รายได้อื่น บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 14.1 ล้านบาท ลดลง 95.3% QoQ แต่เพิ่มขึ้น 62.4% YoY โดยการลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าเป็นผลจากบริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายโรงงานให้เช่าซึ่งเป็นรายการพิเศษในไตรมาส 4 ปี 2568 ขณะที่ไม่มีรายการดังกล่าวในไตรมาส 1 ปี 2569 ส่งผลให้รายได้อื่นกลับมาอยู่ในระดับปกติ



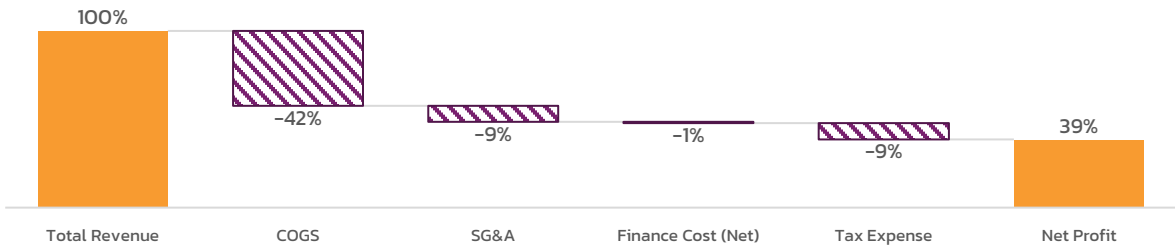
รายได้แยกตามกลุ่มธุรกิจ

รายละเอียดโครงสร้างรายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	Q1/68	Q4/68	Q1/69	เปลี่ยนแปลง %YoY	เปลี่ยนแปลง %QoQ
รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	319.4	0	504.0	57.8%	N/A
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	19.0	28.1	27.7	45.9%	(1.6%)
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	62.6	72.5	80.4	28.4%	10.9%
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	401.0	100.6	612.1	52.6%	508.4%
รายได้อื่น	8.7	299.6	14.1	62.4%	(95.3%)
รวมรายได้	409.7	400.2	626.2	52.8%	56.5%

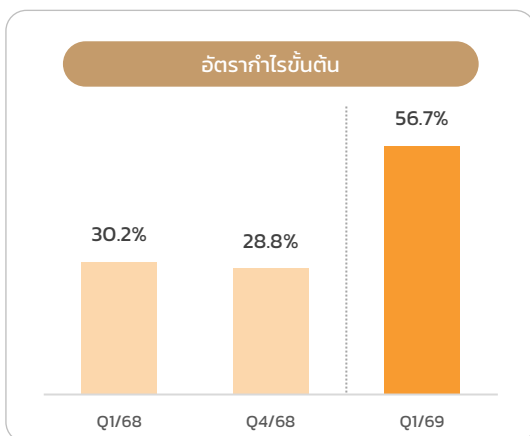
หมายเหตุ: ตัวเลขอาจมีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากการปัดจุดทศนิยม



โครงสร้างต้นทุนเมื่อเทียบกับรายได้รวม



กำไรขั้นต้น



Q1/2569: บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 346.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น QoQ และ YoY สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงาน โดยเฉพาะการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสนี้

- กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ อยู่ที่ 313.4 ล้านบาท จากการรับรู้รายได้การโอนที่ดินในไตรมาส 1 ปี 2569 ขณะที่ไตรมาสก่อนหน้าไม่มีการโอนที่ดินเกิดขึ้น
- กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ อยู่ที่ 14.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.6% QoQ และ 138.8% YoY สะท้อนการบริหารต้นทุนของธุรกิจให้เช่าและบริการที่ดีขึ้น แม้รายได้ค่าเช่าและบริการลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- กำไรขั้นต้นจากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค อยู่ที่ 19.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.3% QoQ และ 59.3% YoY ตามปริมาณการใช้บริการที่เพิ่มสูงขึ้น



ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

รายละเอียดต้นทุนและค่าใช้จ่าย (หน่วย: ล้านบาท)	Q1/68	Q4/68	Q1/69	เปลี่ยนแปลง %YoY	เปลี่ยนแปลง %QoQ
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	216.3	0.0	190.6	(11.8%)	N/A
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	13.1	15.2	13.7	4.3%	(10.2%)
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	50.4	56.4	61.0	20.9%	8.0%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	14.1	7.7	10.1	(28.2%)	31.7%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	41.6	47.8	46.4	11.7%	(2.9%)
ต้นทุนทางการเงิน (สุทธิ)	4.8	4.8	4.1	(13.7%)	(13.8%)
ภาษีเงินได้	16.5	56.1	58.1	251.4%	3.7%
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	356.8	188.0	384.1	7.7%	104.3%

หมายเหตุ: ตัวเลขอาจมีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากการปัดจุดทศนิยม



ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

Q1/2569: บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 56.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.9% QoQ และ 1.6% YoY โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้อยู่ในระดับใกล้เคียงเดิม แม้บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้



ต้นทุนทางการเงินสุทธิ และภาษีเงินได้

Q1/2569: บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน (สุทธิ) จำนวน 4.1 ล้านบาท ลดลง 13.8% QoQ และลดลง 13.7% YoY สะท้อนภาวะดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและช่วงเดียวกันของปีก่อน

Q1/2569: บริษัทฯ มีภาษีเงินได้จำนวน 58.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.7% QoQ และ 251.4% YoY สอดคล้องกับกำไรก่อนภาษีที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้และกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสนี้

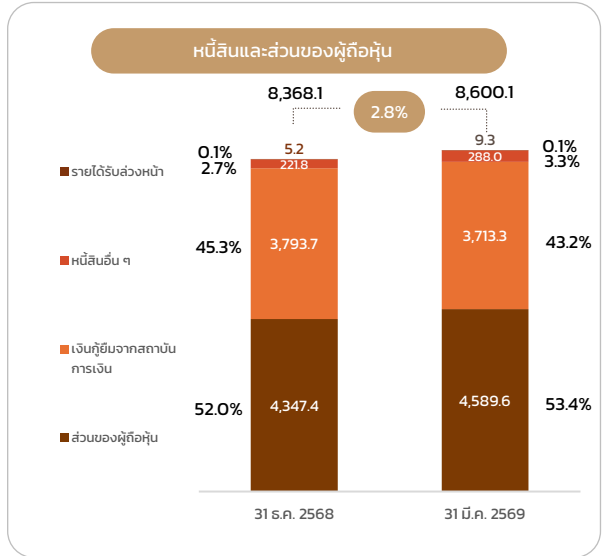
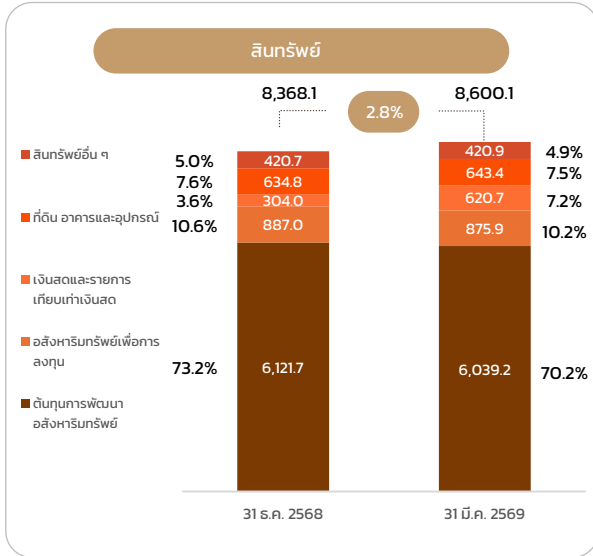


กำไรสุทธิ

รายละเอียด	Q1/68	Q4/68	Q1/69	เปลี่ยนแปลง %YoY	เปลี่ยนแปลง %QoQ
EBITDA (หน่วย: ล้านบาท)	102.2	307.8	332.3	225.1%	7.9%
EBITDA Margin (%)	25.0%	76.9%	53.1%		
กำไรสุทธิ (หน่วย: ล้านบาท)	52.9	212.2	242.1	357.4%	14.1%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	12.9%	53.0%	38.7%		
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.05	0.18	0.21	320.0%	16.7%

Q1/2569: บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 242.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.1% QoQ และเพิ่มขึ้น 357.4% YoY โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสนี้ ส่งผลให้รายได้จากการดำเนินงานและกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและช่วงเดียวกันของปีก่อน

งบแสดงฐานะการเงิน



สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมมูลค่า 8,600.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 231.9 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีการเปลี่ยนแปลงสำคัญ ดังนี้

- **ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** ลดลง 82.5 ล้านบาท จากการโอนขายที่ดินในไตรมาส 1 ปี 2569
- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** ลดลง 11.0 ล้านบาท จากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างงวด
- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด** เพิ่มขึ้น 316.7 ล้านบาท สอดคล้องกับกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานและการรับรู้รายได้จากการโอนขายที่ดินในไตรมาสนี้

หนี้สิน

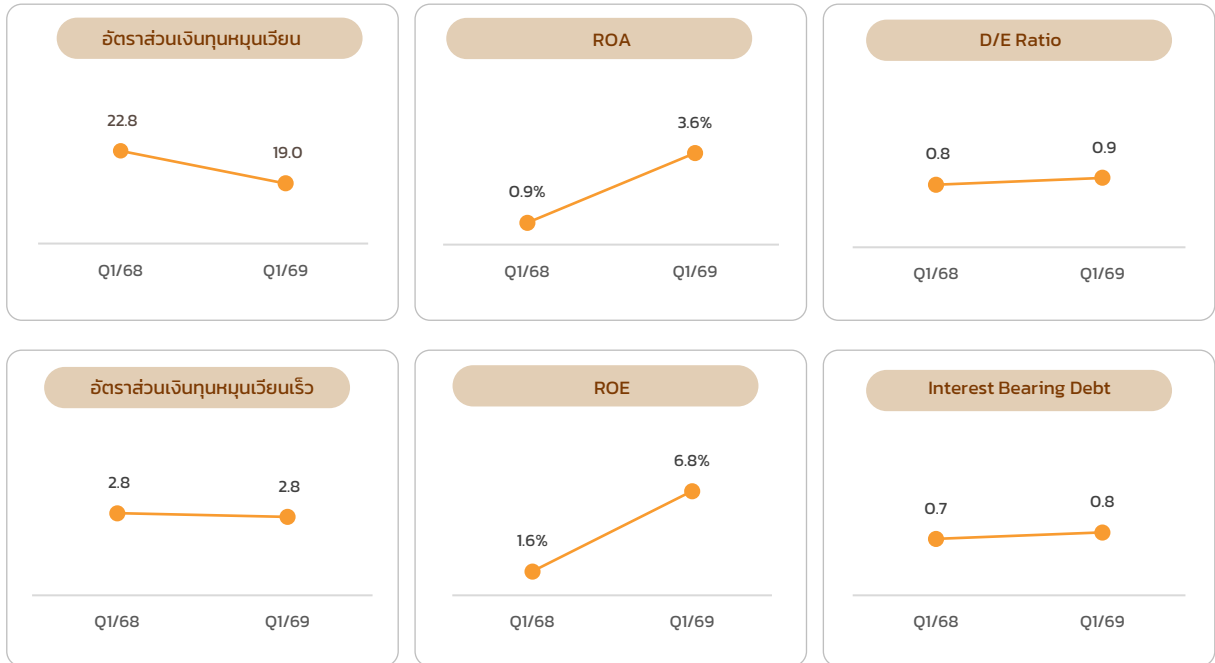
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมมูลค่า 4,010.5 ล้านบาท ลดลง 10.2 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- **เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน** ลดลง 80.4 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมในไตรมาส 1 ปี 2569
- **หนี้สินอื่น ๆ** เพิ่มขึ้น 66.2 ล้านบาท จากภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 4,589.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 242.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีปัจจัยหลักจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในไตรมาส 1 ปี 2569 สะท้อนความสามารถในการสร้างผลตอบแทนจากการดำเนินงานในไตรมาสนี้

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ



หมายเหตุ: อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว (Quick Ratio) คำนวณโดยหักต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สะท้อนสภาพคล่องที่แท้จริงของบริษัท
หมายเหตุ: อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) คำนวณตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยใช้กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (EBIT) เป็นฐานในการคำนวณ

แนวโน้มธุรกิจและกลยุทธ์

ในปี 2569 แม้เศรษฐกิจไทยยังเผชิญความผันผวนจากภูมิรัฐศาสตร์ ต้นทุนพลังงาน และกำลังซื้อภายในประเทศที่อ่อนแอ แต่ทิศทางการลงทุนในอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูงยังคงเป็นโอกาสเชิงกลยุทธ์สำคัญ โดย BOI มีบทบาทเชิงรุกในการดึงดูดนักลงทุนต่างชาติผ่านการโรดโชว์และหารือกับผู้ประกอบการชั้นนำในจีนและสหรัฐฯ ครอบคลุมกลุ่มเซมิคอนดักเตอร์ ดิจิทัล AI ระบบอัตโนมัติ และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับห่วงโซ่อุปทานชิป ซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจที่ต้องการทำเลที่มีศักยภาพ ระบบพลังงานที่มั่นคง และโครงสร้างพื้นฐานที่พร้อมรองรับการลงทุนขนาดใหญ่

ด้วยแนวโน้มดังกล่าว ความต้องการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายยังมีแนวโน้มขยายตัวจากปัจจัยเชิงโครงสร้าง เช่น การกระจายฐานการผลิต การลงทุนในอุตสาหกรรมดิจิทัล และความต้องการโครงสร้างพื้นฐานที่มีศักยภาพรองรับในระดับสูง ด้วยเหตุนี้ บริษัทจึงมุ่งเตรียมความพร้อมของโครงการและทรัพยากร เพื่อรองรับความต้องการดังกล่าว โดยบริษัทมีจุดแข็งทั้งด้านทำเลยุทธศาสตร์ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับอุตสาหกรรมสมัยใหม่ ตลอดจนโครงสร้างผลิตภัณฑ์และบริการที่ครอบคลุม ทั้งการจำหน่ายที่ดิน การให้เช่าโรงงานและคลังสินค้า รวมถึงบริการสาธารณูปโภค เช่น ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า และระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งเอื้อให้บริษัทสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างหลากหลายและสนับสนุนการเติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

Presales
Q2/2569

33.5

ไร่

Key Takeaway: บริษัทฯ ยังคงเดินหน้ากลยุทธ์พัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่มีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และการบริการที่ครบวงจร เพื่อรองรับโอกาสการลงทุนจากอุตสาหกรรมเป้าหมายในอนาคต โดยขายที่ดิน Presales ในไตรมาส 2/2569 อยู่ที่ 33.5 ไร่ สะท้อนความสนใจต่อพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่ยังมีอย่างต่อเนื่อง หลังการขายที่ดินจำนวน 80 ไร่ให้แก่ Midea Group ซึ่งช่วยตอกย้ำศักยภาพของบริษัทฯ ในการรองรับอุตสาหกรรมมูลค่าสูงในพื้นที่ EEC



ESG and Eco-Industrial Certification



Environmental (E) : แผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทฯ มุ่งพัฒนาเขตอุตสาหกรรมสู่เมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ (Eco-Industrial Town) อย่างเป็นรูปธรรม ภายใต้กรอบแนวคิดด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) โดยเน้นการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ควบคู่กับการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชน ความมุ่งมั่นนี้สะท้อนผ่านการได้รับการรับรองจาก กนอ. ทั้ง 4 โครงการ ประกอบด้วยรางวัล Eco-World Class Certification ในพื้นที่นิคม PIN 1 และ รางวัล Eco-Excellence Award ในพื้นที่นิคม PIN 2, 3, 5



Social (S) : PIN จัดกิจกรรมบริจาคโลหิตเพื่อสังคมและชุมชน

บริษัทฯ ร่วมกับภาคบริการโลหิตแห่งชาติที่ 3 จังหวัดชลบุรี สภากาชาดไทย จัดกิจกรรม “1,000,000 ซีซี โลहितบ้นทอ เพื่อสภากาชาดไทย” ครั้งที่ 1/2569 เพื่อสนับสนุนการจัดหาโลหิตให้เพียงพอต่อการรักษาพยาบาลผู้ป่วยทั่วประเทศ โดยมีบริษัทเข้าร่วม 50 บริษัท ผู้บริจาคโลหิต 200 คน รวมปริมาณโลหิต 54,400 ซีซี ส่งผลให้มียอดบริจาคสะสมภายใต้โครงการทั้งสิ้น 636,000 ซีซี นอกจากนี้ ภายในกิจกรรมยังเปิดพื้นที่ให้วิสาหกิจชุมชนโดยรอบได้นำสินค้ามาจำหน่าย เพื่อสนับสนุนการสร้างรายได้และเพิ่มช่องทางประชาสัมพันธ์ให้แก่ชุมชน



Social (S) : PIN สนับสนุนอุปกรณ์ทางการแพทย์เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตชุมชน

บริษัทฯ มอบเตียงผู้ป่วยจำนวน 3 เตียง และรถเข็นวีลแชร์จำนวน 5 คัน ให้แก่กองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม เทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์ ณ ศูนย์บริการสาธารณสุขเขาดิน เพื่อสนับสนุนการดูแลผู้สูงอายุ ผู้ป่วยติดเตียง และประชาชนในพื้นที่ที่ต้องการความช่วยเหลือ สะท้อนความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการยกระดับคุณภาพชีวิตของชุมชนโดยรอบ และดำเนินงานภายใต้วิสัยทัศน์ “อยู่เคียงข้างสังคมอย่างยั่งยืน”



Social (S) : รณรงค์ขับขี่ปลอดภัยช่วงเทศกาลสงกรานต์

บริษัทฯ ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสถานีตำรวจภูธรหนองขาม จัดกิจกรรม “กลับบ้านปลอดภัย Pinthong ห่วงใยสุขภาพ” เพื่อรณรงค์การขับขี่ปลอดภัยในช่วงเทศกาลสงกรานต์ 2569 ณ ประตูทางออก B1 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 2 โดยมีการประชาสัมพันธ์การปฏิบัติตามกฎจราจร การคาดเข็มขัดนิรภัยและสวมหมวกกันน็อก รวมถึงมอบถุงกันง่วงให้แก่ผู้สัญจร เพื่อลดความเสี่ยงจากอุบัติเหตุและส่งเสริมความปลอดภัยในการเดินทาง

ESG and Eco-Industrial Certification



Governance (G) : รับฟังเสียงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเพื่อยกระดับการบริหารจัดการนิคมฯ

บริษัทฯ เข้าร่วมโครงการ Factory & Partner Visit กลุ่มนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง เพื่อรับฟังความต้องการ ความคาดหวัง ปัญหาและอุปสรรคของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (VOC) ในการบริหารจัดการและการประกอบกิจการภายในนิคมฯ โดยมีผู้แทนจาก กนอ. ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม และผู้ประกอบการเข้าร่วมแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและแนวทางปฏิบัติที่ดี (Best Practice) รวม 40 คน สะท้อนความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการเสริมสร้างความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและยกระดับความพึงพอใจในการดำเนินงานของกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง