

13 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการประจำไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ครั้งที่ 5/2569 วันที่ 13 สิงหาคม 2569 มีมติอนุมัติงบการเงินประจำไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

บริษัทฯ ขอนำส่งรายงานการสอบทานงบการเงินดังกล่าว พร้อมทั้งคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการประจำไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยเปรียบเทียบกับปีก่อน ดังนี้

สรุปผลการดำเนินงานในไตรมาส 2 ปี 2569 ของกลุ่มบริษัท

- **ธุรกิจโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**
ในระหว่างไตรมาสโครงการคอนโดมิเนียม โค้ดบี รัชดา-พระราม 9 เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ ณ สิ้นไตรมาส 2 มีโครงการรวมจำนวน 90 โครงการ แบ่งเป็นโครงการบ้าน 79 โครงการ โครงการคอนโดมิเนียม 10 โครงการ และโครงการวิลล่าในจังหวัดภูเก็ต 1 โครงการ
- **ธุรกิจสำนักงานให้เช่า**
อาคารสำนักงานให้เช่า มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่ 95%
- **ธุรกิจโรงแรม**
โรงแรมเปิดให้บริการแล้ว 3 แห่ง รวม 545 ห้อง มีอัตราเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 65%
- **ธุรกิจคลังสินค้า**
ในระหว่างไตรมาส คลังสินค้าก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น 36,000 ตารางเมตร ส่งผลให้มีพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าสร้างแล้วเสร็จรวม 175,000 ตารางเมตร จากพื้นที่คลังสินค้าทั้งหมด 200,000 ตารางเมตร โดยพื้นที่สร้างแล้วเสร็จมีผู้เช่าเต็มแล้ว

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการประจำไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ดังนี้

รายได้	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	2569		2568			
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
โครงการแนวราบ	5,369.92	52.30%	6,024.85	76.35%	(654.93)	(10.87%)
โครงการแนวสูง	4,037.85	39.32%	1,041.72	13.20%	2,996.13	287.61%
รายได้จากการขาย	9,407.77	91.62%	7,066.57	89.55%	2,341.20	33.13%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	524.88	5.11%	554.51	7.03%	(29.63)	(5.34%)
รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการ	335.55	3.27%	269.96	3.42%	65.59	24.30%
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	10,268.20	100.00%	7,891.04	100.00%	2,377.16	30.12%

รายได้	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	2569		2568			
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
โครงการแนวราบ	3,154.99	44.92%	4,026.57	77.13%	(871.58)	(21.65%)
โครงการแนวสูง	3,443.43	49.03%	810.13	15.52%	2,633.30	325.05%
รายได้จากการขาย	6,598.42	93.95%	4,836.70	92.65%	1,761.72	36.42%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	262.38	3.74%	279.40	5.35%	(17.02)	(6.09%)
รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการ	162.30	2.31%	104.07	2.00%	58.23	55.95%
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	7,023.10	100.00%	5,220.17	100.00%	1,802.93	34.54%

- รายได้รวมสำหรับงวด 6 เดือนและงวด 3 เดือน จำนวน 10,268.20 ล้านบาท และ 7,023.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.12% และ 34.54% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เพิ่มขึ้นจากรายได้จากการขายเป็นหลัก
- รายได้จากการขายสำหรับงวด 6 เดือนและงวด 3 เดือน จำนวน 9,407.77 ล้านบาท และ 6,598.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.13% และ 36.42% ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากการเปิดโอนโครงการ คอนโดมิเนียม โคบี รัชดา-พระราม 9
- รายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับงวด 6 เดือนและงวด 3 เดือน จำนวน 524.88 ล้านบาท และ 262.38 ล้านบาท ลดลง 5.34% และ 6.09% ตามลำดับ เนื่องจากพื้นที่สำนักงานให้เช่าบางส่วนอยู่ระหว่างการปรับปรุง ในขณะที่รายได้จากการให้บริการของรัฐเพิ่มขึ้น
- รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการสำหรับงวด 6 เดือนและงวด 3 เดือน จำนวน 335.55 ล้านบาท และ 162.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.30% และ 55.95% ตามลำดับ จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการที่บริษัทฯ รับบริหารจัดการ
- กำไรขั้นต้นรวมสำหรับงวด 6 เดือนและงวด 3 เดือน จำนวน 3,099.38 ล้านบาท และ 2,156.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.42% และ 37.60% โดยเพิ่มขึ้นตามทิศทางของรายได้
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมสำหรับงวด 6 เดือนและงวด 3 เดือน จำนวน 1,963.75 ล้านบาท และ 1,247.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.39% และ 30.28% จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายขายที่เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขาย ในขณะที่ค่าใช้จ่ายบริหารใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อน

- ส่วนแบ่งจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นผลขาดทุนสำหรับงวด 6 เดือนและงวด 3 เดือนจำนวน 47.87 ล้านบาท และ 32.36 ล้านบาท เนื่องจากโครงการของกิจการร่วมค้าส่วนใหญ่เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง อย่างไรก็ตามส่วนแบ่งจากเงินลงทุนในธุรกิจคลังสินค้าเริ่มเป็นกำไร
- กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่สำหรับงวด 6 เดือนและงวด 3 เดือน จำนวน 788.15 ล้านบาท และ 667.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48.40% และ 59.44% ตามลำดับ ตามการเติบโตของรายได้

สรุปฐานะทางการเงิน

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 62,295.54 ล้านบาท ลดลงจาก 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1,659.65 ล้านบาท จากเงินลงทุนระยะสั้น เงินมัดจำที่ดินและอาคาร และ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 37,048.67 ล้านบาท ลดลงจาก 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 2,126.45 ล้านบาท ลดลงจากเจ้าหนี้การค้าซึ่งมาจากการจ่ายค่าที่ดินและก่อสร้าง และ จ่ายคืนเงินกู้สถาบันการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราหนี้สินรวมต่อทุน เท่ากับ 1.47 เท่า และ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.23 เท่า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

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