

บทสรุปผู้บริหาร

ธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 2 ปี 2569 ชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีปัจจัยกดดันหลักจากความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ที่ส่งผลให้ราคาพลังงานพุ่งสูงขึ้นและกระทบต่อการเดินทางระหว่างประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อเนื้อที่ให้การบริโภคภาคเอกชน ตลอดจนภาคการท่องเที่ยวและบริการชะลอตัวลง อย่างไรก็ตามภาคการส่งออกและการลงทุนภาคเอกชนยังคงปรับตัวดีขึ้น สอดคล้องกับวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์โลก และความต้องการลงทุนด้านศูนย์ข้อมูล (Data Center) ซึ่งตรงกับข้อมูลของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) ที่ระบุว่า อุตสาหกรรมดิจิทัลเป็นกลุ่มที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูงที่สุด โดยในช่วงไตรมาส 2 ปี 2569 มีมูลค่าการลงทุนเพิ่มขึ้นจากช่วงไตรมาส 1 กว่า 241,519 ล้านบาท ขณะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างยังคงอยู่ในช่วงทรงตัวและปรับสมดุล ท่ามกลางแรงกดดันจากหลายปัจจัยเศรษฐกิจสำหรับแนวโน้มในช่วงไตรมาส 3 ปี 2569 คาดว่าจะกลับมาขยายตัว หลังผ่านพ้นช่วงที่ได้รับผลกระทบรุนแรงที่สุดจากสงคราม โดยมีปัจจัยหนุนจากแรงส่งของการส่งออกสินค้าและการลงทุนภาคเอกชน

สำหรับผลประกอบการในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 บริษัทฯ รายงานรายได้จากการขายและบริการรวม 6,153 ล้านบาท ปรับตัวลง 10% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่รายงานขาดทุนสุทธิในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 ในส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ ที่จำนวน (38) ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนประมาณ 16% จากการขาดทุนที่ระดับ (45) ล้านบาท

ในส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ครึ่งปีแรกของปี 2569 จำนวน 537 ล้านบาท ประกอบด้วย (1) รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด จำนวน 484 ล้านบาท ปรับตัวลงประมาณ 59% จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยหลักลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการแนวราบ (2) รายได้จากการขายที่ดินในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 53 ล้านบาท พลิกจากฐานรายได้ที่ไม่มีการรับรู้ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ขณะที่รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 5,591 ล้านบาท ประกอบด้วย (1) ธุรกิจโรงแรมมีผลการดำเนินงานจำนวน 4,900 ล้านบาท ชะลอตัวลงเล็กน้อยที่ระดับ 2% โดยหลักเป็นผลกระทบจากความตึงเครียดด้านภูมิรัฐศาสตร์ในภูมิภาคตะวันออกกลาง (2) รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปรับตัวขึ้นสู่จำนวน 645 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า จากการทยอยส่งมอบพื้นที่เช่าให้กับลูกค้าของอาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ และอาคารเอส โอเอซิส และ (3) รายได้จากการให้บริการอื่นๆ จำนวน 45 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 16% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเป็นผลจากการรับรู้รายได้จากค่าก่อสร้างโครงการ ลาซาว์ เดอ เอสทีลดลง

ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2569 บริษัทฯ ยังคงตั้งเป้าตามแผนเดิมที่เคยวางไว้ โดยธุรกิจที่จะเป็นส่วนขับเคลื่อนสำคัญของปีนี้ ได้แก่ ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและโครงสร้างพื้นฐาน โดยประเมินการขายที่ดินปรับตัวดีขึ้นตามกระแสการลงทุนจากต่างประเทศ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าที่ผลประกอบการมีแนวโน้มสูงขึ้นตามการทยอยเข้าใช้พื้นที่ของผู้เช่ารายใหม่ที่ปิดการขายแล้วก่อนหน้านี้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่พักอาศัยรวม 208 ล้านบาท ลดลง 73% จากปีก่อน เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบจำนวน 99 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วย (1) โครงการสริน ราชพฤกษ์ สาย 1 สามารถรับรู้ยอดโอนสะสมได้ 48% ของมูลค่าโครงการ มียูนิตพร้อมสำหรับขายจำนวน 45 ยูนิต รวมมูลค่าประมาณ 1,845 ล้านบาท และ (2) โครงการบ้านเดี่ยว ฌอน ปัญญาอินทรา สามารถรับรู้ยอดโอนสะสมได้ 25% ของมูลค่าโครงการ มียูนิตพร้อมสำหรับขายจำนวน 54 ยูนิต รวมมูลค่าประมาณ 1,311 ล้านบาท สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดจำนวน 109 ล้านบาท จากโครงการ The EXTRO พญาไท-รางน้ำ มียอดโอนสะสม 42% ของมูลค่าโครงการ มียอดรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 ยูนิต และเหลือยูนิตพร้อมสำหรับขาย 234 ห้อง รวมมูลค่าประมาณ 2,303 ล้านบาท

ธุรกิจโรงแรม

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

ในไตรมาส 2 ปี 2569 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโดยรวมได้รับแรงกดดันจากสงครามและความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ในภูมิภาคตะวันออกกลาง ซึ่งส่งผลกระทบต่อการเดินทางของสายการบินและการเดินทางระหว่างประเทศ ขณะเดียวกัน ราคาพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าวได้เพิ่มต้นทุนการเดินทางและส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ทำให้นักท่องเที่ยวในบางตลาดชะลอการตัดสินใจเดินทาง ส่งผลให้ความต้องการท่องเที่ยวอ่อนตัวลงในช่วงเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในช่วงปลายไตรมาสเริ่มมีสัญญาณผ่อนคลายส่งผลให้ราคาพลังงานทยอยปรับตัวลง ส่งผลให้แรงกดดันเริ่มคลี่คลาย คาดว่าจะช่วยสนับสนุนความเชื่อมั่นในการเดินทางและกิจกรรมการท่องเที่ยวในช่วงถัดไปได้มากขึ้น

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศที่บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจอยู่

(หน่วย: ล้านคน)	2562	2568	คาดการณ์ปี 2569 ⁽¹⁾
ประเทศไทย	39.9	32.9	33.2
สาธารณรัฐมัลดีฟส์	1.7	2.2	2.4
สหราชอาณาจักร	40.9	43.6	45.5
สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี	0.9	0.99	1.0
สาธารณรัฐมอริเชียส	1.4	1.4	1.5

หมายเหตุ

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

ประเทศไทย

ไตรมาส 2 ประจำปี 2569 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย จำนวน 6.5 ล้านคน ลดลง 8% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ในช่วงหกเดือนแรกของปี มีนักท่องเที่ยวต่างชาติสะสมจำนวน 16 ล้านคน ลดลง 4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยยังสามารถสร้างรายได้จากการท่องเที่ยวได้ประมาณ 7.8 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงการยกระดับคุณภาพของรายได้จากภาคการท่องเที่ยว มุ่งสู่การเติบโตบนพื้นฐานของแนวคิด “Value over Volume” สำหรับตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีสัดส่วนสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จีน มาเลเซีย อินเดีย รัสเซีย และเกาหลีใต้

จากปัจจัยสนับสนุนข้างต้น ผสมกับการปรับปรุงและความมุ่งมั่นในการพัฒนาอัตลักษณ์แบรนด์ SAii รวมถึงจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพของประเทศไทย บริษัทคาดว่าจะสามารถรักษาและดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวหลัก ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพการใช้จ่ายต่อหัวสูง รวมถึงนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง ขณะที่อีกหนึ่งปัจจัยสนับสนุนสำคัญในช่วงครึ่งหลังของปี คือ กิจกรรมการประชุม สัมมนา และนิทรรศการ (MICE)

สาธารณรัฐมัลดีฟส์

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ภาคการท่องเที่ยวของสาธารณรัฐมัลดีฟส์เผชิญแรงกดดันจากความตึงเครียดด้านภูมิรัฐศาสตร์ในภูมิภาคตะวันออกกลางค่อนข้างมาก ส่งผลให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้าสู่สาธารณรัฐมัลดีฟส์ชะลอตัวลงที่ประมาณ 6% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 1 ล้านคน โดยมีรัสเซีย สหราชอาณาจักร อิตาลี และเยอรมนีเป็นตลาดหลัก ขณะที่ตลาดจีนปรับตัวขึ้นเป็นตลาดนักท่องเที่ยวอันดับหนึ่ง ด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวประมาณ 169,800 คน หรือคิดเป็น 16% ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด และเติบโต 20% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามมาด้วยรัสเซียและสหราชอาณาจักรที่มีสัดส่วน 14% และ 8% ตามลำดับ

สำหรับแนวโน้มในช่วงครึ่งหลังของปี 2569 คาดว่าภาคการท่องเที่ยวของสาธารณรัฐมัลดีฟส์จะทยอยฟื้นตัว โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการดำเนินกลยุทธ์การตลาดเชิงรุกในตลาดหลัก อาทิ จีน อินเดีย รัสเซีย และยุโรป ควบคู่กับการเพิ่มความสามารถด้านการเชื่อมโยงทางอากาศ (Air Connectivity) และความร่วมมือกับสายการบินและพันธมิตรด้านการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงติดตามความไม่แน่นอนจากสถานการณ์ภูมิรัฐศาสตร์ ภาวะเศรษฐกิจโลก ตลอดจนต้นทุนการเดินทางที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการตัดสินใจเดินทางของนักท่องเที่ยวและแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวอย่างใกล้ชิด

สหราชอาณาจักร

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ภาคการท่องเที่ยวของสหราชอาณาจักรยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากอุปสงค์การเดินทางระหว่างประเทศ ควบคู่กับการท่องเที่ยวภายในประเทศ (Domestic Tourism) ที่ยังคงมีเสถียรภาพ และยังคงเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ช่วยพยุงอุปสงค์ของภาคการท่องเที่ยว ท่ามกลางสภาวะตลาดการท่องเที่ยวโดยรวมที่มีความท้าทาย รวมถึงต้นทุนการเดินทางที่ปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะในช่วงวันหยุด Easter และช่วงเริ่มต้นฤดูกาลท่องเที่ยวฤดูร้อน

สำหรับแนวโน้มในปี 2569 VisitBritain คาดว่าสหราชอาณาจักรจะต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 45.5 ล้านคน เพิ่มขึ้น 4% จากปีก่อน และสร้างรายได้จากการท่องเที่ยวประมาณ 35.7 พันล้านปอนด์ เพิ่มขึ้น 7% จากปีก่อน โดยได้รับ

แรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของอุปสงค์นักท่องเที่ยวระยะไกล ควบคู่กับการดำเนินกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวผ่านแคมเปญ "Starring GREAT Britain" ซึ่งใช้สถานที่ถ่ายทำภาพยนตร์และซีรีส์ระดับนานาชาติเป็นจุดขาย รวมถึงความร่วมมือกับสายการบินและพันธมิตรด้านการท่องเที่ยวเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวจากตลาดหลักทั่วโลก

สาธารณรัฐหมู่เกาะฟิจิ

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ภาคการท่องเที่ยวของสาธารณรัฐหมู่เกาะฟิจิยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าสู่ประเทศจำนวน 460,628 คน เพิ่มขึ้น 4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ เดือนมิถุนายนมีนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 98,522 คน เพิ่มขึ้น 6% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และเป็นระดับสูงสุดเป็นประวัติการณ์สำหรับเดือนมิถุนายน สะท้อนถึงอุปสงค์การเดินทางจากตลาดหลักที่ยังคงแข็งแกร่ง นักท่องเที่ยว 3 อันดับแรกยังคงมาจากออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และสหรัฐอเมริกา คิดเป็นสัดส่วนรวมกันประมาณ 79% ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด โดยได้รับแรงสนับสนุนจากนักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลียและสหรัฐอเมริกา ซึ่งเพิ่มขึ้น 5% และ 7% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ

สำหรับปี 2569 คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าสาธารณรัฐหมู่เกาะฟิจิจะเป็นสถิติสูงสุดใหม่อีกครั้งอยู่ที่มากกว่า 1 ล้านคน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก การขยายขีดความสามารถเชื่อมต่อทางการบิน สำหรับสายการบินอย่าง Fiji Airways และเครือข่ายการบินระหว่างประเทศ โดยเพิ่มทางเลือกที่หลากหลายยิ่งขึ้น การเชื่อมต่อที่มากขึ้นระหว่างออสเตรเลีย ภูมิภาคแปซิฟิก และทวีปอเมริกาเหนือ รวมถึงการดำเนินกลยุทธ์การตลาดของ Tourism Fiji ผ่านแคมเปญ "Be Fiji" ซึ่งมุ่งยกระดับภาพลักษณ์ของประเทศในฐานะจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวคุณภาพ ควบคู่กับการดึงดูดนักท่องเที่ยวคุณภาพ (High-value Visitors) และการส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน (Sustainable Tourism)

สาธารณรัฐมอริเชียส

สำหรับช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 สาธารณรัฐมอริเชียสต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ จำนวน 668,471 คน เพิ่มขึ้น 2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม แม้ภาคการท่องเที่ยวจะเริ่มต้นปีได้ดี โดยจำนวนนักท่องเที่ยวในไตรมาสที่ 1 เพิ่มขึ้น 7% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่การเติบโตเริ่มชะลอตัวตั้งแต่เดือนเมษายน ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวในไตรมาสที่ 2 ลดลง 4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการปรับตัวลดลงต่อเนื่องจากอุปสงค์ที่อ่อนตัวลงของตลาดยุโรป รวมถึงความตึงเครียดด้านภูมิรัฐศาสตร์ในตะวันออกกลางที่ส่งผลต่อการเชื่อมต่อเที่ยวบินและความเชื่อมั่นในการเดินทาง

สำหรับปี 2569 หน่วยงานส่งเสริมการท่องเที่ยวของมอริเชียส (Mauritius Tourism Authority: MTA) คาดว่าตลอดปี 2569 จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าสู่สาธารณรัฐมอริเชียสอยู่ที่ 1.5 ล้านคน โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการขยายฐานนักท่องเที่ยวสู่ตลาดใหม่ ได้แก่ จีน เกาหลีใต้ กลุ่มประเทศตะวันออกกลาง รัสเซีย และยุโรปตะวันออก และคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มสู่ระดับ 2 ล้านคนในปี 2572

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 มีการเปิดเผยจากทางซีบีอาร์อีว่ายังมีการย้ายสำนักงานและการขยายพื้นที่ที่สำคัญเกิดขึ้นหลายแห่งในกรุงเทพฯ โดยผู้เช่ามีการให้ความสำคัญมากขึ้นในเรื่องของต้นทุนทั้งหมดในการครอบครองพื้นที่ ขณะเดียวกันก็ให้ความสำคัญเพิ่มเติมว่าขณะนี้ยังมีความต้องการสำหรับอาคารสำนักงานที่มีมาตรฐานทันสมัยและเสนอค่าเช่าในระดับที่แข่งขันได้

ตามด้วยกลยุทธ์ของทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานของบริษัทฯ ที่ล้วนตั้งอยู่ในพื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) คาดว่า จะเพิ่มความได้เปรียบในการแข่งขัน ในด้านต้นทุนค่าเช่าที่เหมาะสมและความสะดวกในการเข้าถึง ซึ่งช่วยตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าที่มองหาพื้นที่สำนักงานคุณภาพในทำเลทางเลือกมากขึ้นซึ่งสอดคล้องกับสถานการณ์ตลาดปัจจุบัน สำหรับ อัตราการเช่า ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2569 บริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาอัตราการเช่าของอาคารหลัก อาทิ อาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ และอาคารเอส เมโทร ไว้ได้ในระดับสูงเกิน 90% ขณะที่อาคาร เอส โอเอซิส อัตราการเช่า ณ สิ้นเดือนมิถุนายน ก็ทยอยปรับตัวสูงขึ้นสู่ระดับ 56%

สำหรับช่วงที่เหลือของปี 2569 บริษัทฯ ยังคงมุ่งเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและการสร้างมูลค่าในระยะยาว โดยยกระดับจากการเป็นเพียงผู้ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน สู่การพัฒนากระบวนการทำงานที่ให้ความสำคัญกับสุขภาวะ และบูรณาการการทำงาน ชีวิต สุขภาพ และชุมชนเข้าด้วยกัน ในปัจจุบันมีลูกค้าใหม่ที่ปิดการขายแล้วและรอทยอยเข้าใช้พื้นที่เพิ่มเติมอีกรวมกว่า 6,000 ตารางเมตร ซึ่งจะเป็นส่วนช่วยขับเคลื่อนสำคัญในการยกระดับอัตราการเช่าต่อไป

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน

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

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมจำนวน 13 ไร่ คิดเป็นการรับรู้รายได้ประมาณ 53 ล้านบาท

ทั้งนี้สำหรับช่วงที่เหลือของปี 2569 บริษัทฯ คาดว่าจะมีแนวโน้มการโอนที่ดินเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับทิศทางการลงทุนในประเทศที่มีการขยายตัวต่อเนื่อง โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนประกาศว่ามีการยื่นขอรับส่งเสริมการลงทุนแล้วกว่า 1.47 ล้านล้านบาท

ทั้งนี้ปัจจุบันที่ดินของ นิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทอง มีลูกค้าดาดำเซนต์เตอร์ขนาดใหญ่ให้ความสนใจเป็นจำนวนมากและอยู่ระหว่างการเจรจากับนักลงทุนเช่นกัน โดยหากนิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทองสามารถขายพื้นที่ให้กับลูกค้าดาดำเซนต์เตอร์ขนาดใหญ่ได้ นอกจากรายได้จากการขายที่ดินแล้ว ยังส่งผลดีต่อรายได้ประจำที่เกิดจากการจำหน่ายไฟฟ้าและน้ำประปาให้กับลูกค้ากลุ่มนี้อีกด้วย

โรงไฟฟ้า: บริษัทฯ จะรับรู้ผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม (Associates) จากสัดส่วนการลงทุน 30% ในโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมจำนวน 3 แห่ง ขนาดกำลังการผลิตรวมกว่า 400 เมกะวัตต์ ซึ่งเปิดดำเนินการและพร้อมจำหน่ายกระแสไฟฟ้าเชิงพาณิชย์แล้วทั้งหมดในเดือนธันวาคม 2566 โดยในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรปกติ ที่ไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนประมาณ 77 ล้านบาท

	ไตรมาสที่ 2 ปี 2568		ไตรมาสที่ 2 ปี 2569		เปลี่ยนแปลง (%)	หกเดือน ปี 2568		หกเดือน ปี 2569		เปลี่ยนแปลง (%)
	ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %		ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	757	22%	261	9%	-66%	1,177	17%	537	9%	-54%
การขายบ้านและอาคารชุด	757	22%	208	7%	-73%	1,177	17%	484	8%	-59%
การขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม	0	0%	53	2%	N/A	0	0%	53	1%	N/A
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	2,732	88%	2,615	92%	-4%	5,668	83%	5,591	91%	-1%
ธุรกิจโรงแรม	2,401	69%	2,266	78%	-6%	5,023	73%	4,900	80%	-2%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	302	9%	326	11%	8%	592	9%	645	10%	9%
ธุรกิจอื่นๆ	29	1%	22	1%	-24%	53	1%	45	1%	-16%
รายได้จากการขายสินค้า	10	0%	13	0%	33%	20	0%	25	0%	25%
รวมรายได้	3,500	100%	2,890	100%	-17%	6,865	100%	6,153	100%	-10%
กำไรขั้นต้น	1,240	35%	1,022	35%	-18%	2,583	38%	2,393	39%	-7%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-204	-6%	-162	-6%	-21%	-387	-6%	-327	-5%	-15%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-762	-22%	-652	-23%	-14%	-1,466	-21%	-1,315	-21%	-10%
กำไรจากการดำเนินงาน	274	8%	209	7%	-24%	730	10.63%	751	12%	3%
รายได้อื่น	26	1%	68	2%	159%	83	1%	129	2%	56%
รายได้ทางการเงิน	20	1%	21	1%	3%	38	1%	37	1%	-1%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า	120	3%	46	2%	-61%	183	3%	61	1%	-67%
ต้นทุนทางการเงิน	-431	-12%	-431	-15%	0%	-878	-13%	-844	-14%	-6%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	9	0%	-87	-3%	-1057%	155	2%	134	2%	-13%
ภาษีเงินได้	-50	-1%	-36	-1%	-28%	-125	-2%	-108	-2%	-13%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	-40	-1%	-123	-4%	203%	30	0%	26	0%	-13%
EBITDA	767	22%	646	22%	-16%	1,732	25%	1,606	26%	-7%
Normalized Profit for the Period before NCI	-40	(1%)	-92	(3%)	130%	97	1%	94	2%	-3%
Normalized Profit for the Period after NCI	-55	N/A	-71	N/A	29%	-11	N/A	18	0%	N/A

หมายเหตุ: ไม่หมายรวมถึง, กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน,กำไรจากการปรับมูลค่าสิทธิประโยชน์เพื่อการลงทุน, ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์, กำไรจากการปรับมูลค่าสิทธิประโยชน์เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าก่อนการเปลี่ยนเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท ผลกระทบจากธุรกรรมการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัท ค่าที่ปรึกษาค่าใช้จ่ายต่างๆในการเปิดโครงการ ค่าใช้จ่ายจากการปรับโครงสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นไม่ประจำ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด, การรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และรายได้การขายจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยได้แก่ บ้านแนวราบและคอนโดมิเนียม อยู่ระหว่างพัฒนาและขาย รวม 10 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 26,021 ล้านบาท และ มูลค่าคงเหลือ 16,956 ล้านบาท ⁽¹⁾

ไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด จำนวน 208 ล้านบาท ลดลง 73% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ขณะที่รายได้ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 มีรายได้รวมที่จำนวน 484 ล้านบาท ลดลง 59% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักปรับตัวลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการเนวราบ

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ⁽¹⁾ :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ยอดรับรู้รายได้
โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย			
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส ⁽²⁾	4,344	98%	92% (ของมูลค่าโครงการ) ⁽²⁾
ลาซัวร์ เดอ เอส ⁽²⁾	936	60%	56% (ของมูลค่าโครงการ) ⁽²⁾
ดี เอ็กซ์โพร	3,977	42%	42% (ของมูลค่าโครงการ)
สรีน ราชนฤกษ์-สาย 1	3,554	48%	48% (ของมูลค่าโครงการ)
ฉนวน ปัญญาอินทรา	1,747	25%	25% (ของมูลค่าโครงการ)
ฉนวน วงแหวนจตุโชติ	2,759	9%	9% (ของมูลค่าโครงการ)
สมิทธิ์ เกษตร-นวมินทร์	1,039	12%	12% (ของมูลค่าโครงการ)
สมิทธิ์ รามอินทรา	400	0%	0% (ของมูลค่าโครงการ)
สรีน พรานนก-กาญจนา ⁽³⁾	4,265	10%	8% (ของมูลค่าโครงการ)
วัน ริเวอร์ พระราม3	3,000	100%	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ยังมีได้แสดงและรวมมูลค่าโครงการอื่นๆ ที่รับรู้รายได้ครบ100%
⁽²⁾มูลค่าโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส และลาซัวร์ เดอ เอส ประกอบด้วย ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และรายได้ค่าก่อสร้างซึ่งทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างตามความคืบหน้าของงาน
⁽³⁾เปิดตัวอย่างเป็นทางการในเดือนสิงหาคม 2568

รายได้การขายจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

รายได้การขายจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการขายสินค้า ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ บันทึกรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทอง จำนวน 53 ล้านบาท และจากการขายสาธารณูปโภคจำนวน 25 ล้านบาท

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และธุรกิจอื่นๆ

ธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 2 ของปี 2569 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 2,266 ล้านบาท ปรับตัวลง 6% จากงวดเดียวกันของปีก่อน ขณะที่รายได้ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 อยู่ที่จำนวน 4,900 บาท ลดลง 2% จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเป็นผลจากแรงกดดันของความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ในตะวันออกกลาง ที่ทวีความรุนแรงในช่วงไตรมาส 2 ซึ่งส่งผลกระทบต่อการเดินทางของนักท่องเที่ยวในบางตลาด

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม⁽¹⁾

โรงแรม	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2569	ครึ่งปีแรก ปี 2568	ครึ่งปีแรก ปี 2569
โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง⁽²⁾				
จำนวนโรงแรม	4 ⁽²⁾	4 ⁽²⁾	4 ⁽²⁾	4 ⁽²⁾
จำนวนห้องพัก	604	604	604	604
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	64%	67%	76%	77%
ADR (บาท)	7,699	7,322	10,618	11,046
RevPAR (บาท)	4,950	4,896	8,025	8,468
โรงแรม Outrigger				
จำนวนโรงแรม	3	3	3	3
จำนวนห้องพัก	499	501	499	501
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	74%	77%	69%	68%
ADR (บาท)	9,115	8,889	8,366	8,267
RevPAR (บาท)	6,777	6,843	5,744	5,618
โรงแรมในโครงการ CROSSROADS⁽³⁾				
จำนวนโรงแรม	2	2	2	2
จำนวนห้องพัก	376	348	376	348
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	65%	56%	78%	72%
ADR (บาท)	12,068	12,277	13,954	15,030
RevPAR (บาท)	7,875	6,821	10,808	10,845
โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ และโรงแรมภายใต้กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร⁽⁴⁾				
จำนวนโรงแรม	22	22	22	22
จำนวนห้องพัก	2,449	2,449	2,449	2,449
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	70%	67%	63%	62%
ADR (บาท)	4,158	4,270	3,700	3,755
RevPAR (บาท)	2,913	2,862	2,321	2,314

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 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 5 อาคาร พื้นที่เช่ารวมกว่า 1.9 แสน ตารางเมตร ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 326 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ขณะที่รายได้ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 อยู่ที่จำนวน 645 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นจากการเข้าใช้พื้นที่ของลูกค้าในอาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ และ เอส โอเอซิส

ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

อาคาร	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2569	ครึ่งปีแรก ปี 2568	ครึ่งปีแรก ปี 2569
<u>ชั้นทาวเวอร์ส</u>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	63,415	64,384	63,512	64,388
อัตราการใช้พื้นที่เช่า	72%	75%	72%	75%
<u>สิงห์ คอมเพล็กซ์</u>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	57,628	58,018	57,628	58,018
อัตราการใช้พื้นที่เช่า	85%	91%	84%	91%
<u>เอส เมโทร</u>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	13,591	13,553	13,591	13,550
อัตราการใช้พื้นที่เช่า	98%	93%	97%	93%
<u>เอส โอเอซิส</u>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	53,441	52,784	53,441	52,784
อัตราการใช้พื้นที่เช่า	48%	55%	44%	54%

ธุรกิจอื่นๆ

รายได้จากธุรกิจอื่นๆ ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัย รวมถึงรับบริหารโครงการที่อยู่อาศัย และนิคมอุตสาหกรรม ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 22 ล้านบาท ลดลง 24% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ขณะที่รายได้ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 อยู่ที่จำนวน 45 ล้านบาท ลดลง 16% จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักลดลงจากการรับรู้รายได้จากธุรกิจรับก่อสร้างในโครงการ ลาซาล์ว เดอ เอส

กำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 1,022 ล้านบาท สะท้อนลดลง 18% จากจำนวน 1,240 ล้านบาท ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ขณะที่กำไรขั้นต้นของช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 อยู่ที่จำนวน 2,393 ล้านบาท สะท้อนลดลง 7% จากจำนวน 2,583 ล้านบาทของปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตามหากพิจารณาที่อัตราการทำกำไรของกำไรขั้นต้น (Gross Profit

Margin) ในช่วงไตรมาส 2 ยังคงอยู่ในระดับคงที่ที่ 35% เท่ากับช่วงเดียวกันของปีก่อน และสามารถยกระดับอัตราการทำกำไรของช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 ได้เพิ่มสูงขึ้นจากระดับ 38% ในปี 2568 สู่ระดับ 39% ในปี 2569

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ รายงานค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569 จำนวน 814 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 966 ล้านบาทในช่วงไตรมาสสองของปีก่อน ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารครึ่งปีแรกของปี 2569 อยู่ที่ 1,642 ล้านบาทลดลง 11% จากจำนวน 1,853 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักปรับตัวลดลงจากธุรกิจโรงแรมที่มีการบริหารค่าใช้จ่ายได้ดียิ่งขึ้น รวมถึงจากธุรกิจขายบ้านและอาคารชุดที่ปรับตัวลงตามการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ รายงานต้นทุนทางการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2569 จำนวน 431 ล้านบาท คงที่ในระดับเดียวกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ต้นทุนทางการเงินในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 อยู่ที่จำนวน 844 ล้านบาท ปรับตัวลง 4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากความสำเร็จในการเจรจากับสถาบันทางการเงินเพื่อลดดอกเบี้ย และการชำระคืนเงินกู้บางส่วนก่อนกำหนด

กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

บริษัทฯ รับรู้ขาดทุนสุทธิ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 จำนวน (123) ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน (40) ล้านบาทในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ขณะที่เป็นการขาดทุนในส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ จำนวน (87) ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน (49) ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 อย่างไรก็ตามสำหรับช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิ จำนวน 26 ล้านบาท โดยเป็นขาดทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ จำนวน (38) ล้านบาท ซึ่งปรับตัวดีขึ้นกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ระดับขาดทุน (45) ล้านบาท การรับรู้ผลขาดทุนที่เพิ่มขึ้นในงวดนี้ มีสาเหตุหลักจากการชะลอตัวของรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด รวมถึงการลดลงของส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจโรงไฟฟ้า ซึ่งได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569	เปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,726	2,722	(4)
สินค้าคงเหลือ	5,672	5,688	16
สินทรัพย์หมุนเวียน	15,238	15,152	(86)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19,796	19,810	14
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	27,987	28,924	937
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	53,170	53,580	410
รวมสินทรัพย์	68,408	68,831	423
หนี้สินหมุนเวียน	12,378	14,185	1,807
หนี้สินไม่หมุนเวียน	36,620	34,596	(2,024)
รวมหนี้สิน	48,998	48,781	(217)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	19,410	20,050	640
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า)	32,960	32,434	(526)
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.70x	1.62x	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.56x	1.48x	

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 68,831 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงสิ้นปี 2568 จำนวน 423 ล้านบาท โดยหลักจากสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ในส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากผลต่างของการแปลงค่างบการเงิน

สำหรับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีจำนวน 48,781 ล้านบาท ลดลงจำนวน 217 ล้านบาท จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยหลักลดลงจากการชำระคืนเงินกู้แก่สถาบันการเงิน

สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีจำนวนเท่ากับ 20,050 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นจาก 19,410 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นผลให้สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (net IBD/E ratio) ณ 30 มิถุนายน 2569 ปรับตัวลดลงจากปีก่อนสู่ระดับ 1.48 เท่า

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 590

Email: IR@singhaestate.co.th