

เลขที่ AC 031/2569

14 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ของบริษัท ไอระ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานงวดเดียวกันของปีก่อน

ภาพรวมธุรกิจและอุตสาหกรรม

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สะท้อนตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า สะท้อนผลกระทบจากราคาพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้น และการหยุดชะงักของการเดินทางอันเนื่องมาจากสถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลาง แต่ในทางกลับกันตลาดทุนไทย กลับมามีมูลค่าการซื้อขายรวมของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในงวดหกเดือนแรกของปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 58 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ภายใต้สภาวะดังกล่าว กลุ่มบริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาเสถียรภาพในการดำเนินธุรกิจและการสร้างรายได้ได้อย่างต่อเนื่อง จากการมีโครงสร้างธุรกิจที่หลากหลาย (Diversified Business Portfolio) ครอบคลุมทั้งธุรกิจให้บริการด้านการลงทุน ธุรกิจให้บริการสินเชื่อ และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยธุรกิจให้บริการด้านการลงทุนได้รับปัจจัยสนับสนุนโดยตรงจากปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ฟื้นตัว ธุรกิจสินเชื่อยังคงมุ่งเน้นการบริหารคุณภาพสินทรัพย์และการเติบโตอย่างระมัดระวังภายใต้ระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ขณะที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถรักษาระดับรายได้ค่าเช่าและบริการไว้ได้ พร้อมกับอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปรับเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และยังมีโครงการโรงแรมแห่งใหม่ย่านสีลมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและรอรับรายได้เพิ่มเติมในอนาคต

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 งบการเงินรวมของบริษัทแสดงรายได้รวมจำนวน 527 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จาก 509 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน หากรวมรายได้ทางการเงินจะเท่ากับ 548 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 540 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมลดลงร้อยละ 2 เหลือ 415 ล้านบาท จาก 425 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 32 เป็น 112 ล้านบาท จาก 85 ล้านบาท

เมื่อรวมกับต้นทุนทางการเงินที่ลดลง ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่ลดลง และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่พลิกกลับมาเป็นบวก กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนภาษีเงินได้ 52 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิสำหรับงวด 25 ล้านบาท พลิกจากผลขาดทุนสุทธิ 49 ล้านบาท คิดเป็นการปรับตัวดีขึ้น 74 ล้านบาท

ส่วนรายได้ มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในแต่ละภาคธุรกิจ ดังนี้:

- **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์:** รายได้จากการให้เช่าและบริการอยู่ที่ 177 ล้านบาท ใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้จากอาคารสำนักงาน Spring Tower เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน จากอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

(Occupancy Rate) ที่ปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 94 ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2569 จากร้อยละ 87 ณ สิ้นปี 2568 สะท้อนถึงการบริหารจัดการพื้นที่เช่าอย่างมีประสิทธิภาพ และความมุ่งมั่นในการรักษาระดับการเช่าที่สูงและรายได้ค่าเช่าที่มั่นคงในระยะยาว

- **ธุรกิจเช่าซื้อและลีสซิ่ง:** รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าเงินทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 จาก 52 ล้านบาท เป็น 60 ล้านบาท จากการรับรู้รายได้เต็มงวดของพอร์ตสินเชื่อที่ขยายตัวในช่วงก่อนหน้าและอัตราผลตอบแทนที่สูงขึ้น
- **ธุรกิจหลักทรัพย์:** รายได้ค่านายหน้าปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 30 จาก 90 ล้านบาทในงวดหกเดือนแรกของปี 2568 เป็น 117 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปี 2569 สอดคล้องกับมูลค่าการซื้อขายหลักทรัพย์โดยรวมของตลาดที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 58 และได้รับปัจจัยสนับสนุนเพิ่มเติมจากกลยุทธ์ของบริษัทฯ ในการขยายประเภทผลิตภัณฑ์การลงทุนและการปรับโครงสร้างฐานลูกค้า ซึ่งส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยสูงขึ้น นอกจากนี้ กำไรและผลตอบแทนจากเครื่องมือทางการเงินเพิ่มขึ้นเป็น 12 ล้านบาท จาก 8 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสนับสนุนผลการดำเนินงานโดยรวมของธุรกิจหลักทรัพย์
- **ธุรกิจรับโอนสิทธิเรียกร้อง (แฟคตอริง):** รายได้ดอกเบี้ยจากการซื้อสิทธิเรียกร้องอยู่ที่ 73 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14 จาก 85 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับยอดลูกหนี้จากการซื้อสิทธิเรียกร้องที่ลดลงร้อยละ 8 ในเวลาเดียวกัน ตามนโยบายการคัดเลือกลูกค้าอย่างระมัดระวังภายใต้ภาวะการค่าที่ชะลอตัว และความไม่แน่นอนทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง

ส่วนค่าใช้จ่าย มีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้:

- **ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน:** มีจำนวน 208 ล้านบาท ใกล้เคียงกับ 206 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1 ซึ่งเป็นผลจากมาตรการบริหารจัดการต้นทุนของบริษัทต่างๆ ในกลุ่มบริษัทฯ
- **ค่าธรรมเนียมและบริการจ่าย:** มีจำนวน 48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จาก 46 ล้านบาท สอดคล้องกับปริมาณธุรกรรมของธุรกิจหลักทรัพย์ ธุรกิจเช่าซื้อ และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
- **ต้นทุนทางการเงิน:** ลดลงร้อยละ 10 จาก 115 ล้านบาท เหลือ 104 ล้านบาท เป็นผลจากการบริหารจัดการสภาพคล่องและแหล่งเงินทุน การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ด้วยสิทธิในระหว่างงวด รวมถึงทิศทางอัตราดอกเบี้ยที่ผ่อนคลายลง
- **ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ECL):** ลดลงร้อยละ 26 จาก 30 ล้านบาท เหลือ 22 ล้านบาท จากการบริหารความเสี่ยงอย่างระมัดระวัง อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ยังคงตั้งสำรองอย่างระมัดระวัง (Prudent Assessment) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและหลักเกณฑ์กำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง เพื่อสะท้อนคุณภาพสินเชื่อภายใต้ภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

ผลการดำเนินงานของบริษัทร่วม

- **บริษัท ไอรา แอนด์ ไอฟูล จำกัด (มหาชน) ("A&A"):** ผลการดำเนินงานพลิกกลับมามีกำไร โดยรายงานกำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 149 ล้านบาท เทียบกับผลขาดทุนสุทธิ 44 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน (ปรับตัวดีขึ้น 193 ล้านบาท) โดยมีปัจจัยหลักจากคุณภาพพอร์ตสินเชื่อที่ปรับตัวดีขึ้น และการติดตามหนี้สูญรับคืนที่ดีขึ้นในปี 2569 ส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมสำหรับงวดจำนวน 47 ล้านบาท
- **ธุรกิจแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Travelx):** บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 2 ล้านบาท ใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อน

โดยรวม บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมสุทธิจำนวน 45 ล้านบาท เทียบกับส่วนแบ่งขาดทุน 15 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้กลุ่มบริษัทฯ พลิกกลับมามีกำไรในงวดนี้

เหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท ไอรา ลีสซิ่ง จำกัด (มหาชน): บริษัทฯ ได้เพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ไอรา ลีสซิ่ง จำกัด (มหาชน) จากร้อยละ 71.85 เป็นร้อยละ 91.85 โดยการเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 20 คืนจาก NEC Capital Solutions Limited (“NECAP”) ซึ่งเป็นผลจากการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ของ NECAP ในการลดบทบาทการลงทุนและการดำเนินธุรกิจลีสซิ่งในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ทั้งนี้ รายการดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ หรือความสัมพันธ์กับ NECAP โดยทั้งสองฝ่ายยังคงร่วมมือกันในการพัฒนาบริการทางการเงิน และแสวงหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ ในประเทศไทยและญี่ปุ่น

บริษัท ไอรา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน): บริษัท ไอรา พร็อพเพอร์ตี้ ได้ฉลองครบรอบ 10 ปีของบริษัท โดยอาคารสำนักงาน Spring Tower มีอัตราการเช่าพื้นที่ถึงร้อยละ 93 พร้อมทั้งได้เปิดตัวแผนกลยุทธ์ “Next ERA” ซึ่งมุ่งเน้นการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม และความยั่งยืน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้แต่งตั้ง Hilton Worldwide Manage Limited เพื่อบริหารจัดการโครงการโรงแรม DoubleTree by Hilton Bangkok Silom

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

สำหรับช่วงครึ่งหลังของปี 2569 กลุ่มบริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินให้มีความต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงาน ดังนี้

- **การรักษาความสามารถในการทำกำไรของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม:** ผลการดำเนินงานในอนาคตของกลุ่มบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เฟื่องฟูขึ้น ในการรักษาผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นให้มีความต่อเนื่อง
- **การบริหารจัดการคุณภาพสินทรัพย์ ผลขาดทุนด้านเครดิต และต้นทุนทางการเงิน:** คุณภาพสินทรัพย์ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญสำหรับธุรกิจสินเชื่อของกลุ่มบริษัทฯ โดยเฉพาะธุรกิจเช่าซื้อ ลีสซิ่ง และธุรกิจรับโอนสิทธิเรียกร้อง (แฟคตอริง) การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมชำระหนี้ของลูกค้าและภาวะเศรษฐกิจ อาจส่งผลกระทบต่อระดับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ECL) และการด้อยค่าของสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทฯ จึงยังคงนโยบายการพิจารณาสินเชื่อและการติดตามคุณภาพพอร์ตอย่างระมัดระวัง ควบคู่ไปกับการบริหารสภาพคล่อง เงินกู้ยืม และต้นทุนทางการเงิน เพื่อรักษาอัตรากำไรและความสามารถในการทำกำไร
- **การสร้างความสำเร็จของรายได้และการพัฒนาโครงการเพื่อการเติบโตในอนาคต:** ความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคตของกลุ่มบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับการรักษาอัตราการเช่าพื้นที่และรายได้ค่าเช่าของอาคารสำนักงาน Spring Tower รวมถึงความคืบหน้าของโครงการโรงแรม DoubleTree by Hilton Bangkok Silom ทั้งนี้ การบริหารจัดการพื้นที่เช่าอย่างมีประสิทธิภาพ และการพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามกำหนดเวลา ถือเป็นปัจจัยสำคัญในการรักษารายได้ประจำ (Recurring Income) และการสร้างแหล่งรายได้ใหม่
- **ภาวะเศรษฐกิจมหภาคและสภาวะตลาด:** ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ ทิศทางอัตราดอกเบี้ย ปริมาณการซื้อขายในตลาด ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและภาคธุรกิจ รวมถึงสถานการณ์ทางภูมิรัฐศาสตร์ อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจให้บริการด้านการลงทุน ธุรกิจให้บริการสินเชื่อ และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ จะติดตามปัจจัยดังกล่าวอย่างใกล้ชิด และปรับกลยุทธ์การดำเนินงานและการลงทุนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ต่อไป

พัฒนาการด้านบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ ได้มีการติดตามและพัฒนาระบบการกำกับดูแลภายในของบริษัทและบริษัทในกลุ่มอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการผลักดันการดำเนินงานด้านการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำจดหมายข่าวภายใน และเผยแพร่ผ่านทางอีเมลแก่พนักงานในกลุ่มบริษัทฯ เพื่อสื่อสารและเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ การ

คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม โดยมุ่งส่งเสริมให้พนักงานสามารถนำหลักการดังกล่าวไปประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานได้อย่างเหมาะสม

ในด้านการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารจัดการความเสี่ยง และการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรมอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงที่ผ่านมา บริษัทยังคงรักษาผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการในระดับ "ดีเลิศ" จากโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รวมถึงได้รับการประเมินคุณภาพในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในระดับ 5 เหรียญ จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย และยังคงสถานะการรับรองการเป็นสมาชิกโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) ทั้งนี้ การได้รับการรับรองจากหน่วยงานกำกับดูแลและองค์กรอิสระที่ได้รับการยอมรับดังกล่าว สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม ซื่อสัตย์สุจริต และมีความรับผิดชอบต่อสังคม นอกจากนี้ บริษัทยังคงมุ่งส่งเสริมให้บริษัทในกลุ่มดำเนินงานภายใต้หลักธรรมาภิบาล ความโปร่งใส และการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม เพื่อดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนและมีความรับผิดชอบต่อ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบข้อมูลผลการดำเนินงานของบริษัท

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ไอระ แคมปีตอล จำกัด (มหาชน)



(นาย เวง เมง ชาน)

รองกรรมการผู้จัดการ