

ที่ PLAT 09/2569

วันที่ 14 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับสามเดือนและหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ในไตรมาส 2 ปี 2569 เศรษฐกิจไทยในภาพรวมยังคงมีทิศทางชะลอตัว จากปัจจัยด้านพลังงานที่เพิ่มสูงขึ้น และข้อจำกัดในการเดินทางจากสถานการณ์สงครามในตะวันออกกลาง ส่งผลให้กลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาจากกลุ่มตะวันออกกลาง และยุโรป รวมถึงตลาดระยะใกล้ที่มีเริ่มมีการปรับลดเที่ยวบินของสายการบินลงจากต้นทุนด้านพลังงานที่สูงขึ้น รวมไปถึงสภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่จากค่าครองชีพที่เพิ่มสูงขึ้น แม้จะมีมาตรการภาครัฐเข้ามาช่วยซึ่งจะส่งผลต่ออัตราการใช้จ่ายโดยรวมภายในประเทศยังคงเติบโตได้ไม่เต็มที่ ทั้งนี้บริษัทฯ ประเมินว่า แนวโน้มการดำเนินธุรกิจในช่วงถัดไปยังคงเผชิญความไม่แน่นอนจากภาวะเศรษฐกิจโลก บริษัทฯ จึงจะมุ่งเน้นกลยุทธ์การบริหารธุรกิจอย่างระมัดระวัง เพื่อรองรับความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจ

สำหรับภาพรวมผลการดำเนินงานของ บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ในไตรมาส 2 ปี 2569 มีรายได้รวมอยู่ที่ 752.0 ล้านบาท และ กำไรสุทธิที่ 160.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19 และร้อยละ 97 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2568 ตามลำดับ และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวมอยู่ที่ 1,487.9 ล้านบาท และมีกำไร 306.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 และร้อยละ 35 เมื่อเทียบกับปี 2568 ตามลำดับ โดยมีปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

- **ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า** มีรายได้ลดลง เนื่องจาก ศูนย์การค้า แพลทินัม ปิ๊อป เริ่มเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งจะเริ่มรับรู้รายได้จากผู้เช่าในไตรมาส 3 ปี 2569 ประกอบกับรายได้จากพื้นที่เช่าหน้าศูนย์การค้า เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ยังไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ จึงทำให้รายได้ปี 2569 ทั้งงวดสามเดือน และหกเดือน ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม ในส่วนของอัตราการค่าเช่าและค่าบริการของศูนย์การค้า เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- **ธุรกิจโรงแรม** รายได้กลุ่มธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 2 ปี 2569 เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 และสำหรับงวดหกเดือน ปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเติบโตที่เป็นไปตามแผนธุรกิจของบริษัท ซึ่งเน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ ประกอบกับในช่วงของไตรมาส 2 ปี 2569 โรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ ปรับปรุงห้องพักเสร็จเรียบร้อยแล้วทำให้สามารถเพิ่มรายได้ในกลุ่มโรงแรมได้เพิ่มขึ้น
- **ธุรกิจศูนย์อาหาร** รายได้ของธุรกิจศูนย์อาหารงวดสามเดือน และหกเดือน ปี 2569 ลดลงในอัตราร้อยละ 8 และร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์อาหารลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์การทำโปรโมชั่นร่วมกับร้านค้า และกลุ่มนักท่องเที่ยวแบบทัวร์ เพื่อเป็นการ

ดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าให้เข้ามาใช้บริการที่ศูนย์อาหารเพิ่มขึ้น อีกทั้งเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ศูนย์การค้า แพลทินัม ป๊อป ได้เปิดดำเนินการศูนย์อาหาร “โหลเจียะ” เพิ่มขึ้น ซึ่งจะสามารถรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2569

- **ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน** อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 19 เมื่อเทียบกับปี 2568 เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 เนื่องจากผู้เช่าที่ทำสัญญาช่วงปลายปี 2568 เริ่มทำย้ายเข้าในพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น

สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งของแบรนด์และเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการรีแบรนด์ศูนย์การค้าและปรับแนวคิดการนำเสนอสินค้าและบริการ จากศูนย์การค้า เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก เป็น “แพลทินัม ป๊อป” โดยการปรับ Positioning ใหม่ให้เป็น “The Center of Bangkok's Pop Life” ศูนย์รวมความป๊อปของกรุงเทพฯ ที่ไม่เคยหลับใหลสำหรับเฟสแรกที่จะเริ่มเปิดให้บริการศูนย์รวมความอร่อยนานาชาติ พร้อมด้วยคาเฟ่ใจกลางราชประสงค์ ภายใต้โปรเจกต์ “โหลเจียะ” บริเวณ ชั้น G และชั้น M ในโซน M1 โดยนำจุดหมายยอดนิยมของคนไทยและทั่วโลก ได้แก่ย่าน “เยาวราช” มาเป็นแรงบันดาลใจในการออกแบบ บนพื้นที่กว่า 8,000 ตารางเมตร มีมูลค่าการลงทุนกว่า 180 ล้านบาท โดยได้เปิดให้บริการในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 นี้ พร้อมด้วยพันธมิตรหลัก ได้แก่ TOFU SKINCARE MEGAMART ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Thailand's No.1 Thai Beauty Hub” มุ่งสู่การเป็นศูนย์กลางสินค้าความงามของไทยในระดับสากล บนพื้นที่กว่า 7,200 ตารางเมตร ซึ่งคาดว่าจะเป็ปัจจัยสำคัญในการดึงดูดผู้ให้บริการเข้าสู่ PLATINUM POP, EVEANDBOY ได้เปิด EVEANDBOY Café แห่งแรกของโลก เพื่อสร้างประสบการณ์ไลฟ์สไตล์รูปแบบใหม่ และ HOUSE OF LITTLEBUNNY ที่เตรียมเปิด Mega Flagship Store ซึ่งถือเป็นก้าวสำคัญของแบรนด์ไทยสู่การเติบโตในระดับภูมิภาค

ทั้งนี้ พันธมิตรทั้ง 3 รายจะทำหน้าที่เป็น Strategic Anchors ในการเสริมความแข็งแกร่งของ Tenant Mix เพิ่มปริมาณผู้ให้บริการ (Traffic) ให้กับโครงการ PLATINUM POP และสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยได้เปิดให้บริการในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ที่ผ่านมา

นอกจากนี้ จากการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าส่งย่านประตูน้ำภายใต้ชื่อโครงการ “เดอะ แพลทินัม สแควร์” บริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่อใหม่เป็น “แพลทินัม พาเล” ซึ่งจะเป็นการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัทแพลทินัม ให้เติบโตแข็งแกร่ง โดยโครงการแพลทินัม พาเล ส่วนศูนย์การค้าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการประมาณปี 2571 และในส่วนของโรงแรมจะเปิดให้บริการในปี 2572

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

การเปลี่ยนแปลงข้างต้น ไม่ใช่เป็นเพียงการปรับปรุงศูนย์การค้า แต่เป็นการ “ยกระดับทั้งระบบนิเวศทางธุรกิจ (Business Ecosystem Transformation)” เพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะช่วยเพิ่มศักยภาพของสินทรัพย์ และเป็นการวางรากฐานสำคัญในการสร้างการเติบโตอย่างแข็งแกร่งและยั่งยืนในระยะยาว รวมทั้ง การปรับเปลี่ยนครั้งนี้ จะมาพร้อมกับการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพและการเพิ่มรายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง และมั่นใจว่าเมื่อโครงการเปิดครบและ Tenant Mix ใหม่เข้าที่ จะสามารถผลักดันทั้งอัตราการเช่าและรายได้ให้กลับมาเติบโตได้อย่างมีนัยสำคัญในระยะถัดไป

รวมไปถึงมาตรการสนับสนุนทางภาครัฐของช่วงครึ่งหลังของปี 2569 เพื่อกระตุ้นภาคการท่องเที่ยว เช่น โครงการ “ไทยเที่ยวไทยพลัส” ที่จะสนับสนุนส่วนลดค่าที่พักสูงสุดร้อยละ 50 (แต่ไม่เกิน 3,000 บาทต่อห้องต่อคืน) ส่วนลดค่าตัวเครื่องบินในประเทศ 400 – 600 บาทต่อเที่ยวบินสำหรับการท่องเที่ยวในเมืองหลักและเมืองรอง รวมทั้งคู่มือสำหรับการใช้จ่ายกับร้านค้าท้องถิ่นเพิ่ม 500 บาท ซึ่งเป็นโครงการสนับสนุนให้ภาคประชาชนท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะเป็นอีกหนึ่งในแรงจูงใจให้รายได้กลุ่มท่องเที่ยวของบริษัทเพิ่มขึ้นในปี 2569

พัฒนาการด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล ความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อสังคม โดยบริษัทฯ ได้เข้าร่วมเป็นแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: CAC) ตั้งแต่วันที่ 2560 และได้รับการต่ออายุการรับรองสถานะสมาชิกครั้งล่าสุดเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งการรับรองมีอายุคราวละ 3 ปี ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการต่ออายุการรับรองตามหลักเกณฑ์และกระบวนการที่กำหนด

ในด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและการส่งเสริมความเท่าเทียม บริษัทฯ ได้ดำเนินการจ้างงาน นายชัยวัฒน์ รัตนะ (น้องป๋ม) นักกีฬาพาราโอลิมปิกทีมชาติไทย ประเภทวีลแชร์เรซซิ่ง ซึ่งเป็นเจ้าของเหรียญทองและผู้ทำลายสถิติการแข่งขันพาราโอลิมปิกเกมส์ 2024 ในรายการวิ่ง 100 เมตร รวมทั้งได้รับรางวัลจากการแข่งขันระดับนานาชาติหลายรายการ เข้าปฏิบัติงานกับบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ในตำแหน่งเจ้าหน้าที่ส่งเสริมภาพลักษณ์องค์กร

การดำเนินการดังกล่าว นอกจากเป็นการปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายเกี่ยวกับการจ้างงานบุคคลพิการแล้ว ยังสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการสนับสนุนความหลากหลาย ความเท่าเทียม และการมีส่วนร่วมทางสังคม ตลอดจนสอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนและหลักธรรมาภิบาลของบริษัทฯ อีกด้วย

สรุปผลการดำเนินงานโดยรวมตามงบการเงินของกลุ่มบริษัท

บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. รายได้รวม

ไตรมาส 2 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้โดยแยกตามประเภทธุรกิจของบริษัทฯตามรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	งวดสามเดือน				งวดหกเดือน			
	2569	2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)		2569	2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	288.2	284.4	3.8	1%	583.0	584.1	(1.1)	(0.2%)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	322.9	293.0	29.9	10%	714.2	672.9	41.3	6%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	41.5	45.3	(3.8)	(8%)	85.5	91.9	(6.4)	(7%)
รายได้อื่น	99.5	10.2	89.3	875%	105.1	16.6	88.5	533%
รวมรายได้	752.1	632.9	119.2	19%	1,487.8	1,365.5	122.3	9%

1.1 รายได้จากการให้เช่าและบริการ

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ จำนวน 288.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 เทียบกับไตรมาส 2/2568 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 583.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.2 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้ที่เพิ่มในไตรมาส 2/2569 เนื่องจากธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานมีลูกค้ารายใหญ่เพิ่มขึ้นในช่วงเดือนมิถุนายน 2569 ทำให้รายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 2 ปี 2569 เพิ่มขึ้น ศูนย์การค้า เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 90 ซึ่งลดลงจากช่วงจากปี 2568 ร้อยละ 3 สำหรับศูนย์การค้า เดอะ แพลทินัม บีบ มีอัตราพื้นที่เช่าเฉลี่ยร้อยละ 9 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 1 โดยศูนย์การค้าเปิดบริการเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และอาคารสำนักงานเพียร์ 111 มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 19 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 15

1.2 รายได้โรงแรม

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจโรงแรม จำนวน 322.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 29.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 10 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 714.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 41.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยโรงแรมม็อกซี่ แบงคอก ราชประสงค์ มีการเปิดบริการในส่วนของ Rooftop Bar ภายใต้ชื่อ “สาโท ชัง” ซึ่งเริ่มเปิดให้บริการแก่นักท่องเที่ยวเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ผ่านมา อีกทั้งในช่วง

ของไตรมาส 2/2569 โรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ มีการปรับปรุงห้องพักเสร็จครบทั้ง 100% ทำให้มีห้องพักพร้อมที่จะให้บริการนักท่องเที่ยวได้เพิ่มมากขึ้นจากช่วงก่อน

โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยไตรมาส 2/2569 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569

โรงแรม	อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)			
	สำหรับงวด 3 เดือน		สำหรับงวด 6 เดือน	
	2569	2568	2569	2568
1. โรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ	72%	83%	75%	85%
2. โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย	82%	77%	84%	82%
3. โรงแรมม็อกซี่ แบงคอก ราชประสงค์	71%	49%	71%	55%

1.3 รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 41.5 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 2/2568 จำนวน 3.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 85.5 ล้านบาท ลดลง 6.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในช่วงของไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ในช่วงเดือนรอมฎอน หรือ ช่วงถือศีลอดของศาสนาอิสลาม ซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวกลุ่มหลักของศูนย์อาหาร ประกอบกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์อาหารลดลง

1.4 รายได้อื่น

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีรายได้อื่น จำนวน 99.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 875 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 105.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 88.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 533 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ ได้ทำการยกเลิกพื้นที่เช่าบางส่วนกับผู้ให้เช่ารายหนึ่ง ส่งผลให้มีผลกำไรทางบัญชีจากการยกเลิกพื้นที่เช่าดังกล่าว 90.5 ล้านบาท โดยเป็นรายการทางบัญชีที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว ณ วันที่เกิดรายการ ในไตรมาส 2/2569 และงวด 6 เดือนปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้อื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า ลดลง 1.2 ล้านบาท และ 2.0 ล้านบาท ตามลำดับ

2. ต้นทุนรวม

ไตรมาส 2 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนรวมโดยแยกตามประเภทธุรกิจของบริษัทฯ ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	งวดสามเดือน				งวดหกเดือน			
	2569	2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)		2569	2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	158.8	154.5	4.3	3%	315.0	307.6	7.4	2%
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	166.7	144.7	22.0	15%	335.0	302.0	33.0	11%
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	32.6	34.2	(1.6)	(5%)	66.1	68.7	(2.0)	(3%)
รวมต้นทุน	358.1	333.4	24.7	7%	716.1	678.3	37.8	6%

2.1 ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีต้นทุนในการให้เช่าและบริการ จำนวน 158.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3 เทียบกับไตรมาส 2/2568 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 315.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ต้นทุนค่าซ่อมแซม สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 1.8 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 0.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20 เทียบกับไตรมาส 2/2568 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 6.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 85 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการปรับปรุงศูนย์การแพลทินัม ปิ๊อบ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดให้บริการ
- ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับภาษีโรงเรือน สำหรับไตรมาส 2/2568 จำนวน 10.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.2 ล้านบาท เทียบกับไตรมาส 2/2568 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 17.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

2.2 ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม จำนวน 166.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15 เทียบกับไตรมาส 2/2568 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 335.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11 โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนสัมพันธ์กับรายได้ และอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้น ซึ่งสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของต้นทุนยังต่ำกว่าสัดส่วนของรายได้ที่เพิ่มขึ้น จากการที่บริษัทมีการควบคุมต้นทุนได้มีประสิทธิภาพอีกทั้งต้นทุนในส่วนของการเปิด Rooftop bar ของโรงแรมม็อกซี่ แบงคอก ราชประสงค์ ที่เพิ่มขึ้น และค่าเสื่อมราคาของโรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ จากการปรับปรุงห้องพัก

2.3 ต้นทุนการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 32.6 ล้านบาท ลดลง 1.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5 เทียบกับไตรมาส 2/2568 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 66.1 ล้านบาท ลดลง 2.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3 ซึ่งการลดลงของต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่มสัมพันธ์กับรายได้ที่ลดลง

3. ค่าใช้จ่าย

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	งวดสามเดือน				งวดหกเดือน			
	2569	2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)		2569	2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	138.6	127.9	10.7	8%	272.9	269.6	3.3	1%
ต้นทุนทางการเงิน	38.8	42.9	(4.1)	(10%)	82.0	85.9	(3.9)	(5%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	58.6	51.7	6.9	13%	113.9	113.5	0.4	1%

3.1 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 138.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8 เทียบกับไตรมาส 2/2568 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 272.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ธุรกิจศูนย์การค้า และธุรกิจพื้นที่เช่าสำนักงาน ไตรมาส 2/2569 เพิ่มขึ้น 8.2 ล้านบาท และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 ลดลง 1.5 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ธุรกิจโรงแรม ไตรมาส 2 ปี 2569 เพิ่มขึ้น 2.4 ล้านบาท และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 เพิ่มขึ้น 5.4 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นในส่วนของโรงแรมม็อกซี่ แบงคอก ราชประสงค์ และ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้และอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่โรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง

3.2 ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 38.8 ล้านบาท ลดลง 4.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10 เทียบกับไตรมาส 2/2568 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 82.0 ล้านบาท ลดลง 3.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5

3.3 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 58.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13 เทียบกับไตรมาส 2/2568 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 113.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	งวดสามเดือน				งวดหกเดือน			
	2569	2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)		2569	2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	39.0	49.6	(10.6)	(21%)	97.3	113.3	(16.0)	(14%)
ภาษีเงินได้รูดตัดบัญชี	19.6	2.1	17.5	833%	16.6	0.2	16.4	8,200%
รวม	58.6	51.7	6.9	13%	113.9	113.5	0.4	1%

4. กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	งวดสามเดือน				งวดหกเดือน			
	2569	2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)		2569	2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย รายได้และ ต้นทุนทางการเงิน และ ภาษีเงินได้ (EBITDA)	411.2	324.3	86.9	27%	809.93	723.1	86.8	12%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	160.0	81.2	78.8	97%	306.2	226.0	80.2	35%

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีผลกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย รายได้และต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (EBITDA) จำนวน 411.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27 เทียบกับไตรมาส 2/2568 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 809.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทำให้ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวด จำนวน 160.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 78.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97 เทียบกับไตรมาส 2/2568 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 306.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

5. ฐานะการเงิน

รายการ	ณ 30 มิถุนายน 2569		ณ 31 ธันวาคม 2568		เปลี่ยนแปลง +/-	
	ล้านบาท	สัดส่วน (%)	ล้านบาท	สัดส่วน (%)	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	13,129.5	100%	13,778.5	100%	(649.0)	(5%)
หนี้สินรวม	4,397.5	33%	5,296.6	38%	(899.9)	(17%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	8,732.0	67%	8,481.9	62%	250.2	3%
D/E Ratio	0.50		0.62			

5.1 สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 13,129.5 ล้านบาท ลดลง 649.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.7 โดยมีสาเหตุดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 106.1 ล้านบาท
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลดลง 20.4 ล้านบาท
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน เพิ่มขึ้น 154.6 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทฯ นำเงินฝากในกองทุนความเสี่ยงต่ำเพื่อให้ได้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดีกว่าเงินฝากธนาคารทั่วไป
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลง 493.3 ล้านบาท ในปี 2569 มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้น 204.3 ล้านบาท และมีค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 176.0 ล้านบาท และมีการยกเลิกพื้นที่เช่าทำให้มีการปรับปรุงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามมูลค่าทางบัญชีออก จำนวน 521.6 ล้านบาท
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลง 238.4 ล้านบาท ในปี 2569 บริษัทมีการลงทุนในอาคาร และอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 122.3 ล้านบาท และมีค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 120.1 ล้านบาท และมีการทำให้มีการปรับปรุงรายการที่ดิน อาคาร จากการยกเลิกพื้นที่เช่าตามมูลค่าทางบัญชีออก จำนวน 240.6 ล้านบาท

5.2 หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 4,397.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 899.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17 โดยบริษัทฯ ส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน จำนวน 844.8 ล้านบาท เกิดจากการยกเลิกการเช่าพื้นที่บางส่วนทำให้มีการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่าออก จำนวน 852.4 ล้านบาท ในไตรมาส 2 ปี 2569

5.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 8,732.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 250.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3 ซึ่งมาจากกำไรสุทธิสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 306.2 ล้านบาท และในเดือนพฤษภาคม 2569 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการปี 2568 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2569 จำนวน 56.0 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุวิทย์ วรรณะศิริสุข)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

โทรศัพท์: 02-121-9999