



The Strategic Industrial Hub of EEC

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ประจำไตรมาส 2 ปี 2569



✉ ir@pinthongindustrial.com ☎ 095-564-2343

📍 บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)
789 ม.1 ถ.สายหนองค้อ-แหลมดง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี 20230



Executive Summary

- สำหรับงวด 6 เดือนปี 2569** บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 697.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ 504.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40.4 จากการโอนที่ดินรวม 80 ไร่ โดยเฉพาะในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 ที่บริษัทฯ ไม่มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้รายได้จากการดำเนินงานอยู่ที่ 85.5 ล้านบาท
 อย่างไรก็ตาม รายได้ประจำยังคงมีบทบาทสนับสนุนฐานรายได้ของบริษัทฯ โดยในงวด 6 เดือนปี 2569 รายได้จากการให้เช่าและบริการอยู่ที่ 43.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 และรายได้ค่าสาธารณูปโภคอยู่ที่ 150.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนบทบาทที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจให้บริการในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมและส่งผลให้โครงสร้างรายได้มีความต่อเนื่องมากขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวด 6 เดือนปี 2569 จำนวน 288.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่าย รวมถึงรายได้ใหม่ที่เพิ่มขึ้นจากการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในโครงการ Logistics Park ในระหว่างงวด
- ภาคนิคมอุตสาหกรรมและภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2569** อยู่ภายใต้ภาพแวดล้อมที่มีทั้งแรงกดดันและแรงสนับสนุน โดยเศรษฐกิจไทยยังเผชิญความไม่แน่นอนจากปัจจัยภายนอก ทั้งความผันผวนด้านภูมิรัฐศาสตร์ ราคาพลังงานที่เพิ่มสูงขึ้นส่งผลต่อต้นทุนการดำเนินธุรกิจ และทิศทางการค้าโลกที่มีการชะลอตัว ขณะที่ปัจจัยภายในประเทศมีข้อจำกัดด้านกำลังซื้อที่ฟื้นตัวไม่ถึงครึ่งและภาคเอกชนที่ระมัดระวังการลงทุน อย่างไรก็ตาม ภาคนิคมอุตสาหกรรมยังได้รับแรงหนุนจากกระแสการย้ายฐานการผลิต การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) และการขยายตัวของอุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยเฉพาะกลุ่มดิจิทัล Data Center อิเล็กทรอนิกส์ เซมิคอนดักเตอร์ พลังงานสะอาด และระบบอัตโนมัติ ซึ่งเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่ต้องการทำเลที่มีศักยภาพ โครงสร้างพื้นฐานที่มีความพร้อม และระบบสาธารณูปโภคที่มั่นคง ทั้งนี้ บทบาทเชิงรุกของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญในการสนับสนุนความเชื่อมั่นของนักลงทุน ผ่านมาตรการส่งเสริมการลงทุนและการดึงดูดอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูงเข้าสู่ประเทศไทย โดยเฉพาะในพื้นที่ภาคตะวันออกและ EEC ซึ่งยังคงเป็นศูนย์กลางสำคัญในการรองรับการลงทุนอุตสาหกรรมแห่งอนาคต
- บทบาทของบริษัทฯ และทิศทางการดำเนินธุรกิจในระยะต่อไป** บริษัทฯ ยังคงมุ่งดำเนินธุรกิจในฐานะผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ EEC โดยต่อยอดจากธุรกิจขายที่ดินอุตสาหกรรมไปสู่การเป็นนิคมอุตสาหกรรมแบบครบวงจรมากขึ้น ครอบคลุมการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้า การให้บริการระบบสาธารณูปโภค การบริหารโครงการ และบริการสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับพลังงานและความยั่งยืน ซึ่งช่วยเสริมฐานรายได้ประจำและลดความผันผวนของการโอนที่ดินในแต่ละไตรมาส ในระยะต่อไป บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความพร้อมของที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน ระบบไฟฟ้า น้ำ และสาธารณูปโภค เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าในอุตสาหกรรมเป้าหมายอย่างเหมาะสม ดำเนินงานด้วยความระมัดระวังภายใต้ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจและข้อจำกัดด้านนโยบายที่เกี่ยวข้อง เพื่อสนับสนุนการเติบโตที่มีคุณภาพและยั่งยืนในระยะยาว

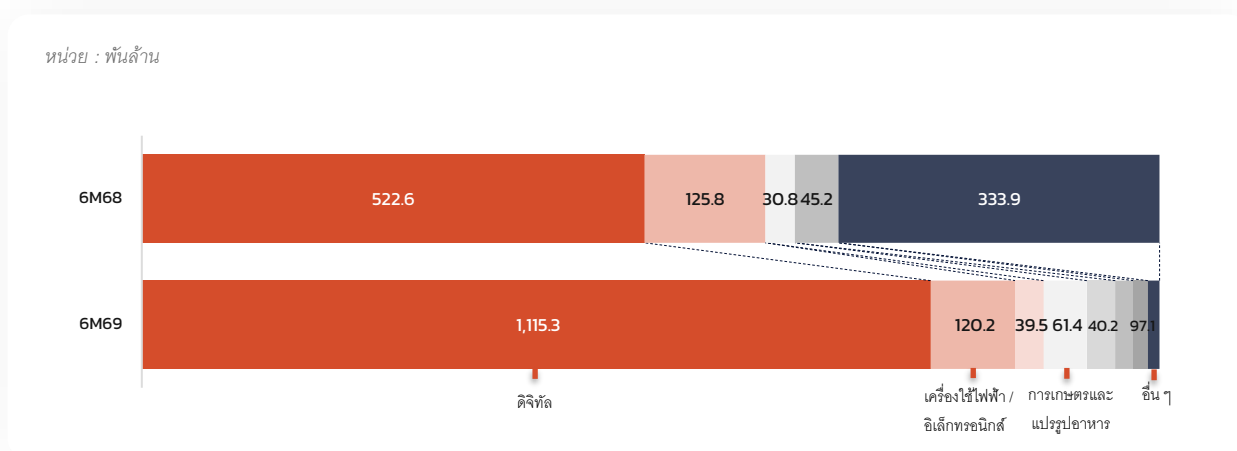
ที่มาของข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย (BOT) ข้อมูล ณ เดือน มิ.ย. 2569, SCB EIC ข้อมูล ณ เดือน มิ.ย. 2569, สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ข้อมูล ณ เดือน ส.ค. 2569, Krungsri Research ข้อมูล ณ เดือน เม.ย. 2569

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงาน (หน่วย : ล้านบาท)	Q2/68	Q1/69	Q2/69	เปลี่ยนแปลง %YoY	เปลี่ยนแปลง %QoQ	6M/68	6M/69	เปลี่ยนแปลง %YoY
รายได้จากการดำเนินงาน	613.9	612.1	85.5	(86.1%)	(86.0%)	1,014.9	697.6	(31.3%)
กำไรขั้นต้น	304.4	346.8	25.2	(91.7%)	(92.7%)	425.7	372.0	(12.6%)
EBITDA	254.7	332.3	91.5	(64.1%)	(72.5%)	356.9	423.8	18.7%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	175.9	242.1	46.4	(73.6%)	(80.8%)	228.8	288.6	26.1%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	49.6%	56.7%	29.4%			41.9%	53.3%	
EBITDA Margin (%)	40.5%	53.1%	52.8%			34.4%	53.0%	
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	28.0%	38.7%	26.8%			22.0%	36.1%	
สถิติการดำเนินงานสำคัญ								
ยอดโอนที่ดิน (ไร่)	106	80	0	N/A	N/A	146	80	(45.2%)
ROA (%)	15.6%	10.3%	8.5%					
ROE (%)	25.8%	15.8%	13.1%					

หมายเหตุ: ตัวเลขอาจมีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากการปัดจุดทศนิยม

ภาพรวมอุตสาหกรรม : แนวโน้มการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI)

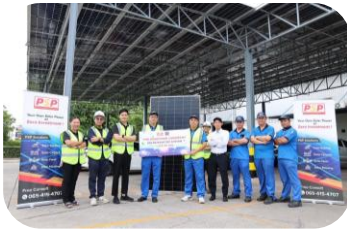


ที่มาของข้อมูล: Board of Investment (BOI) ข้อมูล ณ เดือน ส.ค. 2569

- BOI: ในช่วงครึ่งแรกปี 2569 ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ยังคงสะท้อนทิศทางเชิงบวก โดยมีคำขอรับการส่งเสริมการลงทุนจำนวน 1,299 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวม 1,473.7 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีแรงสนับสนุนหลักจากการลงทุนขนาดใหญ่ในโครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัลและ AI ควบคู่กับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายอื่น ๆ เช่น อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เกษตรและแปรรูปอาหาร พลังงานและสาธารณูปโภคพื้นฐาน โลจิสติกส์ และอุตสาหกรรมการผลิตขั้นสูง ซึ่งยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของการลงทุนในประเทศ
- FDI: การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนหลักของการลงทุนในช่วงครึ่งแรกปี 2569 โดยมีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริมจำนวน 877 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวม 1,368.5 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 80 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยประเทศและเขตเศรษฐกิจที่มีมูลค่าคำขอรับการส่งเสริมสูงสุด ได้แก่ สิงคโปร์ สหราชอาณาจักร จีน ไต้หวัน และญี่ปุ่น ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนใน

อุตสาหกรรมดิจิทัล เช่น Data Center, Data Hosting และ Cloud Service รวมถึงกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องกับห่วงโซ่อุปทานเทคโนโลยีขั้นสูง สะท้อนความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติต่อดัชนีภาพของประเทศไทย ทั้งด้านทำเล โครงสร้างพื้นฐาน การสนับสนุนจากภาครัฐ และความพร้อมในการเชื่อมโยงกับซัพพลายเชนระดับภูมิภาค โดยเฉพาะพื้นที่ภาคตะวันออกและ EEC ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการรองรับอุตสาหกรรมเป้าหมายและเทคโนโลยีขั้นสูงในระยะต่อไป

เหตุการณ์สำคัญ ไตรมาส 2 ปี 2569



"PIN" ส่งมอบระบบ Solar Rooftop และ Solar Carport ให้ Rika JTW ในนิคมปิ่นทอง 1
บริษัท ปิ่นทอง โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด บริษัทย่อยของบริษัทฯ ส่งมอบงานติดตั้งระบบ Solar Rooftop และ Solar Carport กำลังการผลิตรวม 1,329.90 kWp ให้แก่บริษัท ริกา เจทีดับบลิว อีทรีทเม้นท์ จำกัด ณ นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 จ.ชลบุรี โดยระบบดังกล่าวช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ประมาณ 930 tCO₂e ต่อปี เทียบเท่าการดูดซับคาร์บอนของต้นไม้ราว 15,500 ต้นต่อปี



"PIN" โอนกรรมสิทธิ์คลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค พร้อมรับบริหารโครงการ Logistics Park

บริษัทฯ ลงนามสัญญาซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภค โครงการ Logistics Park มูลค่ารวม 779.9 ล้านบาท เสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 อีกทั้งบริษัทฯ ได้รับแต่งตั้งจากบริษัท จุฬาวรรณ จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ Logistics Park ต่อไป



ผลประกอบการของบริษัท ไตรมาส 2 ปี 2569

ภาพรวมผลการดำเนินงาน (หน่วย : ล้านบาท)	Q2/68	Q1/69	Q2/69	เปลี่ยนแปลง %YoY	เปลี่ยนแปลง %QoQ	6M/68	6M/69	เปลี่ยนแปลง %YoY
รายได้จากการดำเนินงาน	613.9	612.1	85.5	(86.1%)	(86.0%)	1,014.9	697.6	(31.3%)
ต้นทุนขายและบริการ	309.4	265.3	60.3	(80.5%)	(77.3%)	589.2	325.6	(44.7%)
กำไรขั้นต้น	304.4	346.8	25.2	(91.7%)	(92.7%)	425.7	372.0	(12.6%)
รายได้อื่น	15.4	14.1	88.0	471.5%	522.2%	24.1	102.1	323.7%
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	92.5	56.6	50.6	(45.3%)	(10.6%)	148.1	107.1	(27.7%)
ต้นทุนทางการเงิน	4.8	4.1	4.3	(11.1%)	4.3%	9.6	8.4	(12.4%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	222.5	300.3	58.2	(73.8%)	(80.6%)	292.0	358.5	22.8%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	46.6	58.1	11.8	(74.7%)	(79.7%)	63.1	69.9	10.8%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	175.9	242.1	46.4	(73.6%)	(80.8%)	228.8	288.6	26.1%
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.15	0.21	0.04	(73.6%)	(80.8%)	0.20	0.25	26.1%

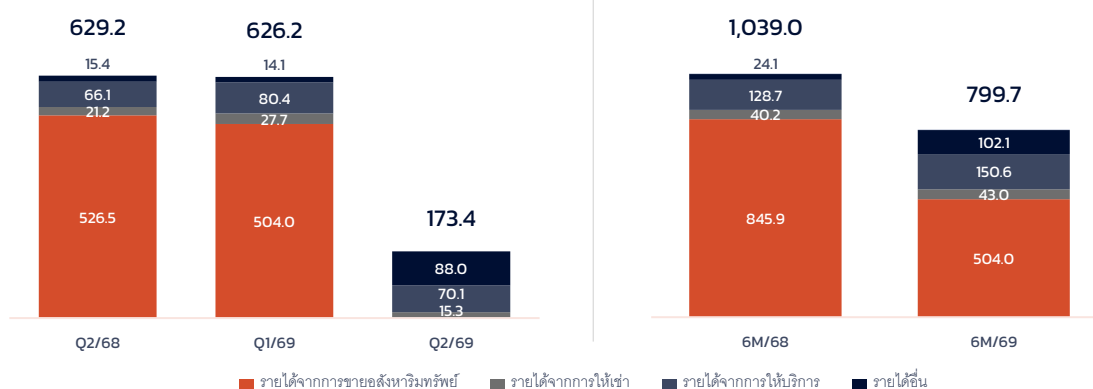
หมายเหตุ: ตัวเลขอาจมีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากการปัดจุดทศนิยม

ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อผลประกอบการ

คำอธิบายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของรายได้



รายได้รวมทั้งหมดแบ่งตามประเภท
(หน่วย: ล้านบาท)



6M/2569: บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 799.7 ล้านบาท ลดลง 23.0% YoY สาเหตุประกอบด้วย 4 ส่วนหลัก ได้แก่

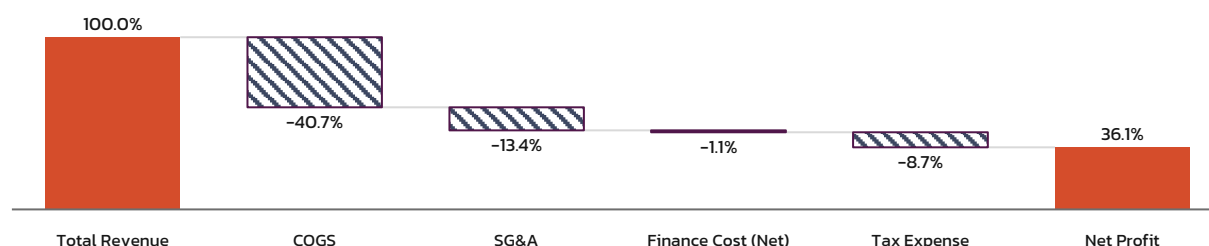
- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในงวด 6 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 504.0 ล้านบาท ลดลง 40.4% YoY จากปริมาณการโอนที่ดินที่ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- **รายได้จากการให้เช่าและบริการ** บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 43.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.0% YoY สะท้อนฐานรายได้ที่เกิดขึ้นประจำ (Recurring Income) จากการให้เช่าและบริการที่ยังมีความต่อเนื่อง
- **รายได้ค่าสาธารณูปโภค** บริษัทฯ มีรายได้ค่าสาธารณูปโภคจำนวน 150.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.0% YoY จากปริมาณการใช้บริการตามพื้นที่ที่ขายและพื้นที่ให้เช่า
- **รายได้อื่น** บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 102.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 323.7% YoY โดยมีปัจจัยหลักจากการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ซึ่งช่วยสนับสนุนผลประกอบการในงวด 6 เดือนแรกปี 2569

รายได้แยกตามกลุ่มธุรกิจ

รายละเอียดโครงสร้างรายได้ (หน่วย : ล้านบาท)	Q2/68	Q1/69	Q2/69	เปลี่ยนแปลง %YoY	เปลี่ยนแปลง %QoQ	6M/68	6M/69	เปลี่ยนแปลง %YoY
รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	526.5	504.0	0	(100.0%)	(100.0%)	845.9	504.0	(40.4%)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	21.2	27.7	15.3	(27.7%)	(44.5%)	40.2	43.0	7.0%
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	66.1	80.4	70.1	6.1%	(12.8%)	128.7	150.6	17.0%
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	613.9	612.1	85.5	(86.1%)	(86.0%)	1,014.9	697.6	(31.3%)
รายได้อื่น	15.4	14.1	88.0	471.5%	522.2%	24.1	102.1	323.7%
รวมรายได้	629.2	626.2	173.4	(72.4%)	(72.3%)	1,039.0	799.7	(23.0%)

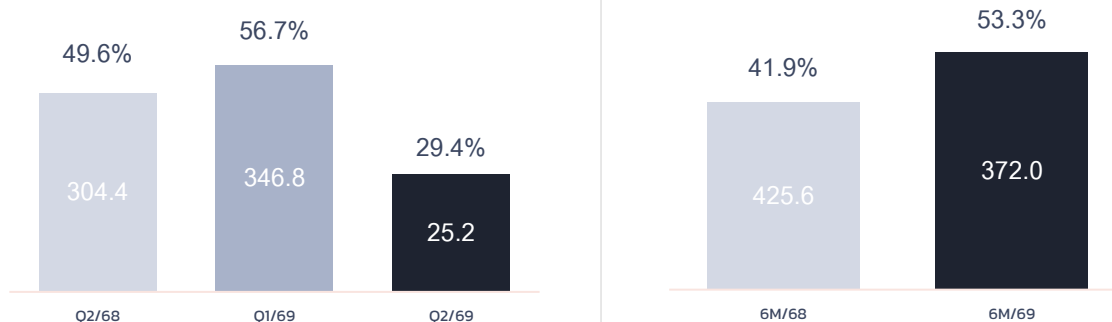
หมายเหตุ: ตัวเลขอาจมีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากการปัดจุดทศนิยม

โครงสร้างต้นทุนเมื่อเทียบกับรายได้รวม



กำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้น (หน่วย: %)



6M/2569: บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น จำนวน 372.0 ล้านบาท ลดลง 12.6% YoY สอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการดำเนินงาน โดยเฉพาะการไม่มีการรับรู้รายได้และกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส

- กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ อยู่ที่ 313.4 ล้านบาท ลดลง 19.0% YoY ตามการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 6 เดือนแรกปี 2569
- กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ อยู่ที่ 16.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.5% YoY สะท้อนการบริหารต้นทุนของธุรกิจให้เช่าและบริการ
- กำไรขั้นต้นจากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค อยู่ที่ 42.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58.7% YoY ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าสาธารณูปโภคและการบริหารต้นทุนในธุรกิจดังกล่าว

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

รายละเอียดต้นทุนและค่าใช้จ่าย (หน่วย: ล้านบาท)	Q2/68	Q1/69	Q2/69	เปลี่ยนแปลง %YoY	เปลี่ยนแปลง %QoQ	6M/68	6M/69	เปลี่ยนแปลง %YoY
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	242.7	190.6	0.0	(100.0%)	(100.0%)	458.9	190.6	(58.5%)
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	15.0	13.7	12.9	(14.4%)	(5.9%)	28.1	26.5	(5.7%)
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	51.8	61.0	47.5	(8.3%)	(22.1%)	102.2	108.4	6.1%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	16.0	10.1	9.8	(38.4%)	(2.9%)	30.1	19.9	(33.6%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	76.5	46.4	40.8	(46.7%)	(12.2%)	118.1	87.2	(26.2%)
ต้นทุนทางการเงิน	4.8	4.1	4.3	(11.1%)	4.3%	9.6	8.4	(12.4%)
ภาษีเงินได้	46.6	58.1	11.8	(74.7%)	(79.7%)	63.1	69.9	10.8%
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	453.4	384.1	127.0	(72.0%)	(66.9%)	810.1	511.1	(36.9%)

หมายเหตุ: ตัวเลขอาจมีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากการปัดจุดทศนิยม

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

6M/2569: บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 107.1 ล้านบาท ลดลง 27.7% YoY จากทั้งค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงินสุทธิ

6M/2569: บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน (สุทธิ) จำนวน 8.4 ล้านบาท ลดลง 12.4% YoY สะท้อนภาระดอกเบี้ยที่ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ภาษีเงินได้

6M/2569: บริษัทฯ มีภาษีเงินได้จำนวน 69.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.8% YoY สอดคล้องกับกำไรก่อนภาษีที่ปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

กำไร

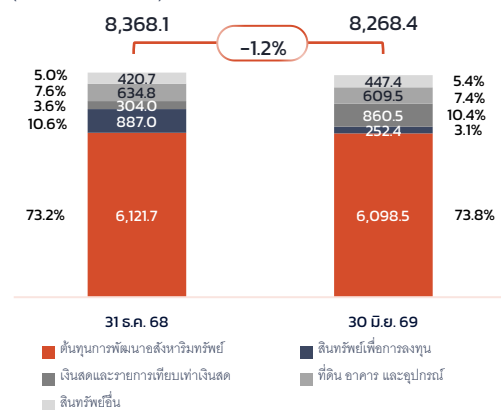
รายละเอียด	Q2/68	Q1/69	Q2/69	เปลี่ยนแปลง %YoY	เปลี่ยนแปลง %QoQ	6M/68	6M/69	เปลี่ยนแปลง %YoY
EBITDA (หน่วย: ล้านบาท)	254.7	332.3	91.5	(64.0%)	(72.5%)	356.9	423.8	18.7%
EBITDA Margin (%)	40.5%	53.1%	52.8%			34.4%	53.0%	
กำไรสุทธิ (หน่วย: ล้านบาท)	175.9	242.1	46.4	(73.6%)	(80.8%)	228.8	288.6	26.1%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	28.0%	38.7%	26.9%			22.0%	36.1%	
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.15	0.21	0.04	(73.6%)	(80.8%)	0.20	0.25	26.1%

6M/2569: บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 288.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.1% YoY แม้รายได้จากการดำเนินงานลดลง โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามปริมาณการโอนที่ดิน อย่างไรก็ตาม กำไรสุทธียังปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ขณะเดียวกัน บริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งช่วยสนับสนุนผลการดำเนินงานโดยรวมและชดเชยผลกระทบจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในงวด 6 เดือนแรกปี 2569

งบแสดงฐานะการเงิน

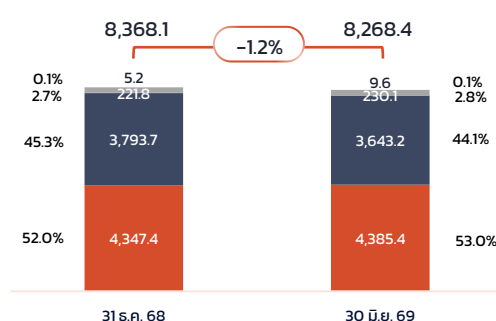
สินทรัพย์

(หน่วย: ล้านบาท)



หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย: ล้านบาท)



สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมมูลค่า 8,268.4 ล้านบาท ลดลง 99.8 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีการเปลี่ยนแปลงสำคัญ ดังนี้

- **ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** ลดลง 23.1 ล้านบาท จากการโอนขายที่ดิน 80 ไร่ในช่วง 6 เดือนแรกปี 2569 สอดคล้องกับค่าพัฒนาที่ดินที่เพิ่มขึ้นระหว่างงวด
- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** ลดลง 634.5 ล้านบาท จากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างงวด
- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด** เพิ่มขึ้น 556.5 ล้านบาท จากเงินรับจำหน่ายคลังสินค้าโครงการ Logistics Park สอดคล้องกับการชำระคืนเงินกู้ การจ่ายเงินปันผล และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

หนี้สินรวม

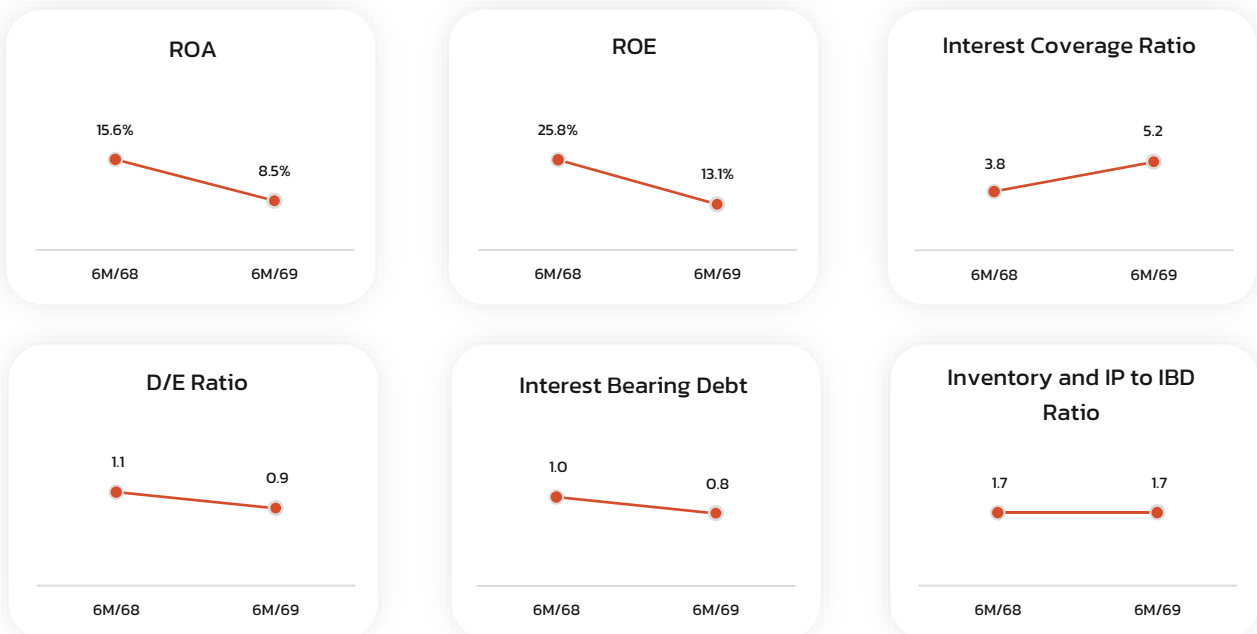
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมมูลค่า 3,882.9 ล้านบาท ลดลง 137.8 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- **เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน** ลดลง 150.5 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักจากการชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นในระหว่างงวด
- **รายได้รับล่วงหน้า** เพิ่มขึ้น 4.4 ล้านบาท จากการรับเงินค่าให้คำปรึกษาก่อนก่อสร้างในระหว่างงวด
- **หนี้สินอื่น ๆ** เพิ่มขึ้น 8.3 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ค้างจ่าย เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่น และสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 4,385.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีปัจจัยหลักจากการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในงวด 6 เดือนแรกปี 2569 จำนวน 288.6 ล้านบาท สอดคล้องกับการจ่ายเงินปันผลจำนวน 250.6 ล้านบาทในระหว่างงวด

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ



หมายเหตุ: อัตราส่วน Interest Coverage Ratio คำนวณโดยใช้กำไรจากการดำเนินงานหารด้วยต้นทุนทางการเงินรวม ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนทางการเงินที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Capitalized Interest) ที่เกิดขึ้นในงวดเดียวกัน

- **อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)** ในงวด 6M/69 อยู่ที่ 8.5% ปรับลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ขณะที่บริษัทฯ ยังมีฐานสินทรัพย์อยู่ในระดับสูงตามลักษณะธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- **อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)** ในงวด 6M/69 อยู่ที่ 13.1% ปรับลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลง ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นยังอยู่ในระดับสูงจากฐานทุนและกำไรสะสมของบริษัทฯ
- **อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)** ในงวด 6M/69 อยู่ที่ 5.2 เท่า ปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยที่ดีขึ้น โดยมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ขณะที่ต้นทุนทางการเงินรวม ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนทางการเงินที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Capitalized Interest) ที่ลดลง ในงวดเดียวกัน
- **อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)** ในงวด 6M/69 อยู่ที่ 0.9 เท่า ปรับลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากหนี้สินรวมที่ปรับลดลง ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิในงวด 6 เดือนแรกปี 2569 ส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่เหมาะสมมากขึ้น
- **อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt)** ในงวด 6M/69 อยู่ที่ 0.8 เท่า ปรับลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเมื่อเทียบกับทุนที่ลดลง โดยบริษัทฯ ยังคงบริหารระดับหนี้ให้อยู่ในกรอบที่เหมาะสมกับโครงสร้างเงินทุนและแผนการดำเนินธุรกิจ
- **อัตราส่วนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Inventory and Investment Property to IBD Ratio)** ในงวด 6M/69 อยู่ที่ 1.7 เท่า ทรงตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้าและระบบสาธารณูปโภคโครงการ Logistics Park ในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 ขณะที่หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงในทิศทางเดียวกัน

แนวโน้มธุรกิจและกลยุทธ์

ในปี 2569 แม้เศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจประเทศไทยยังเผชิญความไม่แน่นอนจากปัจจัยภูมิรัฐศาสตร์ ความผันผวนของราคาพลังงาน และการปรับโครงสร้างห่วงโซ่อุปทานโลก แต่ทิศทางการลงทุนในประเทศไทยยังคงสะท้อนแนวโน้มเชิงบวก โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) มีคำขอรับการส่งเสริมการลงทุนจำนวน 1,299 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวม 1,473 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมดิจิทัล เช่น Data Center, Data Hosting และ Cloud Service รวมถึงกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องกับห่วงโซ่อุปทานเทคโนโลยีขั้นสูง ซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจที่ต้องการทำเลที่มีศักยภาพ ระบบไฟฟ้า น้ำ พลังงานสะอาด และโครงสร้างพื้นฐานที่พร้อมรองรับการลงทุนขนาดใหญ่

ด้วยแนวโน้มดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงมุ่งเตรียมความพร้อมของโครงการและทรัพยากร เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าในอุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยอาศัยจุดแข็งด้านทำเลยุทธศาสตร์ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รวมถึงรูปแบบธุรกิจและบริการที่ครอบคลุม ทั้งการจำหน่ายที่ดิน การให้เช่าโรงงานและคลังสินค้า การให้บริการระบบสาธารณูปโภค และการบริหารโครงการ Logistics Park นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่มีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และการบริการที่ครบวงจร โดยในไตรมาส 3/2569 บริษัทฯ มียอดขายที่ดินล่วงหน้า (Presales) อยู่ที่ 58 ไร่ อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับการต่อยอดบริการด้านพลังงานและความยั่งยืนผ่านบริษัทย่อยด้านพลังงานแสงอาทิตย์ เพื่อสนับสนุนความต้องการของลูกค้าอุตสาหกรรมที่ให้ความสำคัญกับประสิทธิภาพพลังงานและการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงดำเนินกลยุทธ์อย่างระมัดระวัง โดยคำนึงถึงความพร้อมของที่ดิน ระบบสาธารณูปโภค และข้อจำกัดด้านโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อสนับสนุนการเติบโตที่มีคุณภาพและยั่งยืนในระยะยาว



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



Environmental (E): PIN จัดประชุมติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อมในนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทฯ จัดการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1-4 และโครงการ 5 ครั้งที่ 1/2569 เพื่อติดตามผลการปฏิบัติตามมาตรการ EIA Monitoring รอบเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 พร้อมรับฟังข้อเสนอแนะจากหน่วยงานภาครัฐ ผู้นำชุมชน และผู้ประกอบการ เพื่อสนับสนุนการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง



Environmental (E): PIN ได้รับการรับรอง Carbon Footprint for Organization ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 บริษัทฯ เข้ารับประกาศนียบัตร “เครื่องหมายรับรองคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร (Carbon Footprint for Organization: CFO)” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 จากองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก สะท้อนความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการประเมินและควบคุมการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกิจกรรมภายในองค์กรอย่างต่อเนื่อง เพื่อสนับสนุนการเปลี่ยนผ่านสู่สังคมคาร์บอนต่ำและการเป็นองค์กรสีเขียวอย่างยั่งยืน



Environmental (E): PIN เดินหน้าโครงการวิจัยและอนุรักษ์หิ้งห้อย บริษัทฯ ร่วมกับภาคีวิทยาศาสตร์ คณะเกษตร มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ดำเนินโครงการวิจัยและอนุรักษ์หิ้งห้อยชนิดพันธุ์หายากของประเทศไทยในพื้นที่นครอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 3 เพื่อส่งเสริมองค์ความรู้ด้านการอนุรักษ์หิ้งห้อย ซึ่งเป็นหนึ่งในตัวชี้วัดความอุดมสมบูรณ์ของระบบนิเวศ พร้อมสร้างความตระหนักถึงความสำคัญของการอนุรักษ์ถิ่นอาศัยและทรัพยากรธรรมชาติ โดยมีผู้แทนจากหน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน สถานศึกษา และชุมชน เข้าร่วมแลกเปลี่ยนความคิดเห็น เพื่อสร้างเครือข่ายความร่วมมือด้านการอนุรักษ์อย่างยั่งยืน



Environmental (E): PIN จัดโครงการ Waste to Walk ส่งเสริมการคัดแยกและรีไซเคิลขยะพลาสติก บริษัทฯ ร่วมกับโครงการ GREEN ROAD จัดกิจกรรม Workshop ภายใต้โครงการ “Waste to Walk PIN ชวนแยกขยะพลาสติก” เพื่อส่งเสริมการบริหารจัดการขยะอย่างยั่งยืนและสร้างความตระหนักรู้ด้านสิ่งแวดล้อม โดยผู้เข้าร่วมกิจกรรมได้เรียนรู้กระบวนการคัดแยกและนำขวดน้ำพลาสติกกลับมารีไซเคิลเป็นบล็อกรีไซเคิลที่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้จริง สอดคล้องกับแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียนและการลดปริมาณขยะพลาสติก



Social (S): PIN ร่วมรณรงค์วันต่อต้านยาเสพติดโลก

บริษัทฯ ร่วมรณรงค์เนื่องในวันต่อต้านยาเสพติดโลก เพื่อส่งเสริมให้พนักงาน ชุมชน และผู้มีส่วนได้เสียตระหนักถึงผลกระทบของยาเสพติด และร่วมกันสร้างสังคมที่ปลอดภัย น่าอยู่ และยั่งยืน โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย การส่งเสริมคุณภาพชีวิต และการสนับสนุนชุมชนให้เข้มแข็งควบคู่กับการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อ

