ที่ กท. 0171/2569

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินสอบทานสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงวด 3 เดือน และสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 เพื่อเปิดเผยข้อมูลแก่ผู้ลงทุนทั่วไป ดังนี้

ภาพรวมเศรษฐกิจ

คณะกรรมการนโยบายทางการเงิน (กนง.) ได้แถลงผลการประชุมกนง. ในวันที่ 28 ตุลาคม 2569 ว่าเศรษฐกิจไทยได้รับแรงส่งต่อเนื่องจากวัฏจักรเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์ แต่อัตราการเติบโตยังต่ำกว่าศักยภาพและผลดียังกระจุกตัว ขณะที่อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นชั่วคราวในปีนี้จากปัจจัยด้านอุปทาน ด้านสินเชื่อรวมขยายตัวจากธุรกิจขนาดใหญ่ ขณะที่สินเชื่อ SMEs ยังคงหดตัว โดยต้องติดตามคุณภาพสินเชื่อ SMEs และครัวเรือนกลุ่มเปราะบาง คณะกรรมการฯ เห็นว่าการดำเนินนโยบายการเงินในระดับผ่อนคลายควบคู่ไปกับมาตรการทางการเงินเฉพาะจุดมีส่วนช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังขยายตัวไม่ทั่วถึง จึงเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมครั้งนี้ แต่ต้องติดตามความเสี่ยงเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับสูงจากราคาน้ำมันและผลของปรากฏการณ์เอลนีโญซึ่งอาจส่งผลต่อการส่งผ่านต้นทุนในระยะข้างหน้า

เศรษฐกิจปี 2569 และ 2570 มีแนวโน้มขยายตัวที่ร้อยละ 2.4 และ 2.1 ตามลำดับ โดยมีแรงส่งที่ดีกว่าคาดจากการส่งออกและการลงทุนตามวัฏจักรเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์ อย่างไรก็ดี ผลดีจากกิจกรรมดังกล่าวส่วนใหญ่จำกัดอยู่กับธุรกิจและแรงงานในภาคอุตสาหกรรมและภาคบริการที่เกี่ยวข้อง ด้านการบริโภคภาคเอกชนยังถูกกดดันจากหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ตลาดแรงงานและกำลังซื้อที่เปราะบางโดยเฉพาะครัวเรือนรายได้น้อยที่เผชิญแรงกดดันค่าครองชีพ ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มปรับลดลงจากราคาน้ำมันที่สูงขึ้น ทั้งนี้เศรษฐกิจในภาพรวมยังขยายตัวต่ำกว่าศักยภาพ ขณะที่ SMEs ยังเผชิญอุปสรรคในการปรับตัวและปัญหาด้านการแข่งขันที่รุนแรง

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2569 และ 2570 มีแนวโน้มเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 2.1 และ 1.3 ตามลำดับ โดยจะปรับสูงขึ้นในช่วงที่เหลือของปีนี้จนถึงต้นปีหน้าจากราคาพลังงานและผลของปรากฏการณ์เอลนีโญ ก่อนที่จะกลับไปอยู่ในระดับต่ำจากผลของฐานและอุปสงค์ในประเทศที่อ่อนแอจากเศรษฐกิจที่ขยายตัวต่ำส่วนหนึ่งจากปัญหาเชิงโครงสร้าง สำหรับอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานปี 2569 และ 2570 มีแนวโน้มเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และ 1.3 ตามลำดับ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลางยังยึดเหนี่ยวในกรอบเป้าหมาย ทั้งนี้ ต้องติดตามความเสี่ยงที่อัตราเงินเฟ้อจะสูงกว่าที่ประเมินไว้จากสงครามในตะวันออกกลางที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ข้อจำกัดของมาตรการพยุงราคาพลังงานและการส่งผ่านราคาของผู้ประกอบการไปยังอัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน รวมถึงเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลาง

ภาพรวมบริษัทฯ และพัฒนาการที่สำคัญ

ในไตรมาส 1 ของปี 2569 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดตั้งกิจการร่วมค้าแห่งใหม่ ชื่อ บริษัท เอสเค แลนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 บริษัท เอสเค แลนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่าที่ดิน โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 80 ล้านบาท กิจการร่วมค้าดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2569 และได้เรียกชำระค่าหุ้นทั้งหมดแล้ว

ในไตรมาส 2 ของปี 2569

บริษัท สห โอชา จำกัด

ในเดือนมิถุนายน 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่1/2569 ของบริษัท สห โอชา จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการร้านอาหารและบริการอื่นๆ ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 125 ล้านบาท เป็น 143 ล้านบาท โดยบริษัท สห โอชา จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2569 และได้เรียกชำระค่าหุ้นทั้งหมดแล้ว

บริษัท ควอนตัม ยูนิเวิร์ส จำกัด

ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มในหุ้นสามัญของบริษัท ควอนตัม ยูนิเวิร์ส จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจลงทุน เป็นมูลค่าจำนวน 88.80 ล้านบาท ตามจำนวนที่มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญเพิ่มทุน

บริษัท ควอนตัม ยัง จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)

ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท ควอนตัม ยูนิเวิร์ส จำกัด ได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มในหุ้นสามัญของบริษัท ควอนตัม ยัง จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการสถานที่ออกกำลังกาย เป็นมูลค่าจำนวน 87.50 ล้านบาท ตามจำนวนที่มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 35 ของมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญเพิ่มทุน

บริษัท คาเนโกะ ฮันโนะสึเกะ (ประเทศไทย) จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)

ในเดือนมิถุนายน 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่1/2569 ของบริษัท คาเนโกะ ฮันโนะสึเกะ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 20 ล้านบาท เป็น 38 ล้านบาท โดยบริษัท คาเนโกะ ฮันโนะสึเกะ (ประเทศไทย) จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2569 และได้เรียกชำระค่าหุ้นทั้งหมดแล้ว

ในไตรมาส 3 ของปี 2569

บริษัท อีสเทิร์น ไทย คอนซัลติ้ง 1992 จำกัด

ในระหว่างไตรมาสที่ 3 ของปี 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯมีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญของ บริษัท อีสเทิร์น ไทย คอนซัลติ้ง 1992 จำกัด จำนวน 119,997 หุ้น คิดเป็นมูลค่าจำนวน 107.40 ล้านบาท โดยภายหลังจากการลงทุนเพิ่มดังกล่าวทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯในบริษัท อีสเทิร์น ไทย คอนซัลติ้ง 1992 จำกัด เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 40 เป็น ร้อยละ 100 ดังนั้นเงินลงทุนในบริษัท อีสเทิร์น ไทย คอนซัลติ้ง 1992 จำกัด จึงได้เปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยและ ได้รวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2569 เป็นต้นไป เนื่องจากบริษัทฯมีอำนาจควบคุมบริษัท อีสเทิร์น ไทย คอนซัลติ้ง 1992 จำกัดตั้งแต่วันที่ดังกล่าว

คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงิน

ผลการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินรวม	ไตรมาส 3 ปี 2569	ไตรมาส 3 ปี 2568	เปลี่ยนแปลง จำนวน	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ	9 เดือน ปี 2569	9 เดือน ปี 2568	เปลี่ยนแปลง จำนวน	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้รวม *	1,420	1,506	(86)	(5.7%)	4,672	5,682	(1,010)	(17.8%)
ต้นทุนรวม	724	692	32	4.6%	2,096	2,173	(77)	(3.5%)
ค่าใช้จ่ายรวม	355	259	96	37.1%	867	997	(130)	(13.0%)
ต้นทุนทางการเงิน	121	130	(9)	(6.9%)	355	416	(61)	(14.7%)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	10	(81)	91	(112.3%)	(2)	(39)	37	(94.9%)
กำไรสำหรับงวด - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	**233**	**342**	**(109)**	**(31.9%)**	**1,351**	**2,067**	**(716)**	**(34.6%)**

* รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า

สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง 109 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก:

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น 36 ล้านบาท สอดคล้องกับปริมาณพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากลูกค้าสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์
- กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินอื่นลดลง 131 ล้านบาท เนื่องจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
- รายได้เงินปันผลรับลดลง 50 ล้านบาท จากการลดลงของเงินปันผลจากเงินลงทุนของบริษัทฯ
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าลดลง 15 ล้านบาท เนื่องจากผลการดำเนินงานที่ลดลงของบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง 716 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก:

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น 56 ล้านบาท สอดคล้องกับปริมาณพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากลูกค้าสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์
- กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินอื่นเพิ่มขึ้น 159 ล้านบาท เนื่องจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
- รายได้เงินปันผลรับลดลง 462 ล้านบาท จากการลดลงของเงินปันผลจากเงินลงทุนของบริษัทฯ
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าลดลง 259 ล้านบาท เนื่องจากผลการดำเนินงานที่ลดลงของบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

- กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 286 ล้านบาท เนื่องจากปริมาณการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในระหว่างงวด
- กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนลดลง 94 ล้านบาท เนื่องจากในปีก่อนมีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

งบการเงินรวม	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	เปลี่ยนแปลง	
			จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	74,947	71,973	2,974	4.1
หนี้สินรวม	23,133	21,614	1,519	7.0
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	51,814	50,359	1,455	2.9
อัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.38	0.38		

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 2,974 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.1 เนื่องจากการขยายเงินลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ รวมถึงเกิดจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

หนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 1,519 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.0 เนื่องจากบริษัทฯ มีการจัดหาเงินจากสถาบันการเงินเพื่อรองรับการขยายตัวของการลงทุนของบริษัทฯ และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้น 1,455 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.9 เพิ่มขึ้นจากผลกำไรจากการดำเนินงานในระหว่างงวด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายวิชัย กุลสมภพ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร