ที่ SC-L 143 / 2569

12 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการประจำไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ครั้งที่ 6/2569 วันที่ 12 พฤศจิกายน 2569 มีมติอนุมัติงบการเงินประจำไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

บริษัทฯ ขอนำส่งรายงานการสอบทานงบการเงินดังกล่าว พร้อมทั้งคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการประจำไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยเปรียบเทียบกับปีก่อน ดังนี้

<u>สรุปผลการดำเนินงานในไตรมาส 3 ปี 2569 ของกลุ่มบริษัท</u>

- **ธุรกิจโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**
  ในระหว่างไตรมาสมีโครงการเปิดขายใหม่ คือ โครงการ แกรนด์ บางกอก บูลเลอวาร์ด ราชพฤกษ์-พรานนก และ โครงการคอนโดมิเนียม เรฟเฟอร์เรนซ์ เบย์ ริเวอร์ บางโพ นอกจากนี้ยังมีการนำโครงการเดิมมาปรับโฉมใหม่จำนวน 7 โครงการ ณ สิ้นไตรมาสมีโครงการรวมจำนวน 92 โครงการ แบ่งเป็นโครงการบ้าน 80 โครงการ โครงการคอนโดมิเนียม 11 โครงการ และโครงการวิลล่าในจังหวัดภูเก็ต 1 โครงการ

- **ธุรกิจสำนักงานให้เช่า**
  อาคารสำนักงานให้เช่า มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย 95%

- **ธุรกิจโรงแรม**
  โรงแรม 3 แห่ง รวม 545 ห้อง มีอัตราเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 67% ส่วนโรงแรมอีก 1 แห่ง 350 ห้องอยู่ระหว่างก่อสร้าง

- **ธุรกิจคลังสินค้า**
  ในระหว่างไตรมาส กลุ่มบริษัทลงทุนในคลังสินค้าเพิ่ม 139,000 ตารางเมตร ส่งผลให้มีพื้นที่คลังสินค้าทั้งหมดรวม 336,000 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่คลังสินค้าพร้อมให้บริการแล้ว 182,000 ตารางเมตร ซึ่งมีผู้เช่าเต็มแล้ว และตั้งแต่ไตรมาส 4 เป็นต้นไปคลังสินค้าจะทยอยสร้างเสร็จต่อเนื่อง

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการประจำไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ดังนี้

รายได้	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	2569		2568			
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
โครงการแนวราบ	2,317.39	56.60%	3,932.64	76.72%	(1,615.25)	(41.07%)
โครงการแนวสูง	1,343.35	32.81%	733.70	14.31%	609.65	83.09%
รายได้จากการขาย	**3,660.74**	**89.41%**	**4,666.34**	**91.04%**	**(1,005.60)**	**(21.55%)**
รายได้ค่าเช่าและบริการ	259.85	6.35%	290.25	5.66%	(30.40)	(10.47%)
รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการ	173.46	4.24%	169.23	3.30%	4.23	2.50%
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	**4,094.05**	**100.00%**	**5,125.82**	**100.00%**	**(1,031.77)**	**(20.13%)**

รายได้	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				เปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	2569		2568			
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
โครงการแนวราบ	7,687.31	53.53%	9,957.49	76.50%	(2,270.18)	(22.80%)
โครงการแนวสูง	5,381.20	37.47%	1,775.42	13.64%	3,605.78	203.09%
รายได้จากการขาย	**13,068.51**	**91.00%**	**11,732.91**	**90.14%**	**1,335.60**	**11.38%**
รายได้ค่าเช่าและบริการ	784.73	5.46%	844.76	6.49%	(60.03)	(7.11%)
รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการ	509.01	3.54%	439.19	3.37%	69.82	15.90%
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	**14,362.25**	**100.00%**	**13,016.86**	**100.00%**	**1,345.39**	**10.34%**

- รายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือน เป็นจำนวน 4,094.05 ล้านบาท ลดลง 20.13% จากงวดเดียวกันของปีก่อน ขณะที่งวด 9 เดือน รายได้รวมเป็นจำนวน 14,362.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.34% จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขาย ซึ่งเป็นรายได้หลัก

- รายได้จากการขายสำหรับงวด 3 เดือน เป็นจำนวน 3,660.74 ล้านบาท ลดลง 21.55% จากโครงการแนวราบ ขณะที่โครงการแนวสูงเพิ่มขึ้นจากยอดโอนต่อเนื่องของโครงการคอนโดมิเนียม โค้บบ์รัชดา-พระราม 9 ที่เปิดโอนตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2569

  สำหรับงวด 9 เดือน รายได้จากการขายเป็นจำนวน 13,068.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.38% จากการเริ่มโอนโครงการคอนโดมิเนียม โค้บบ์รัชดา-พระราม 9 สุทธิบางส่วนจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการแนวราบ

- รายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับงวด 3 เดือน และ งวด 9 เดือน จำนวน 259.85 ล้านบาท และ 784.73 ล้านบาท ลดลง 10.47% และ 7.11% ตามลำดับ เนื่องจากพื้นที่สำนักงานให้เช่าบางส่วนอยู่ระหว่างการปรับปรุงให้กับลูกค้ารายใหญ่

- รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการสำหรับงวด 3 เดือน และ งวด 9 เดือน จำนวน 173.46 ล้านบาท และ 509.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.50% และ 15.90% ตามลำดับ จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการที่บริษัทฯ รับบริหารจัดการ

- กำไรขั้นต้นรวมสำหรับงวด 3 เดือน จำนวน 1,235.25 ล้านบาท ลดลง 17.12% จากงวดเดียวกันของปีก่อน ขณะที่งวด 9 เดือน กำไรขั้นต้นรวมจำนวน 4,334.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.77% จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งทั้งสองงวดเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับรายได้รวม

- ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวด 3 เดือน และ งวด 9 เดือน เป็นจำนวน 429.92 ล้านบาท และ 1,369.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.46% และ 34.94% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน จากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการเริ่มโอนโครงการคอนโดมิเนียม โค้บบ์รัชดา-พระราม 9 รวมไปถึงการทำการตลาดเพื่อเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียม เรฟเฟอร์เรนซ์ เบย์ ริเวอร์ บางโพ ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดี
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 554.20 ล้านบาท และ 1,578.09 ล้านบาท ใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อน
- ส่วนแบ่งจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นผลขาดทุนสำหรับงวด 3 เดือนและงวด 9 เดือน จำนวน 23.65 ล้านบาท และ 71.52 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากโครงการของกิจการร่วมค้าส่วนใหญ่เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง อย่างไรก็ตามส่วนแบ่งจากเงินลงทุนขาดทุนลดลง 39.39% และ 32.19% ตามลำดับ เนื่องจากธุรกิจคลังสินค้าเริ่มเป็นกำไร หลังจากคลังสินค้าทยอยเสร็จและให้บริการแล้ว
- กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่สำหรับงวด 3 เดือน จำนวน 133.25 ล้านบาท ลดลง 65.82% สอดคล้องกับรายได้รวมที่ลดลง ขณะที่งวด 9 เดือน กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่เป็นจำนวน 921.40 ล้านบาท ใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อน

<u>สรุปฐานะทางการเงิน</u>

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 เท่ากับ 61,893.27 ล้านบาท ลดลงจาก 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 2,061.92 ล้านบาท จากเงินลงทุนระยะสั้น เงินมัดจำที่ดินและอาคาร และต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 เท่ากับ 36,759.29 ล้านบาท ลดลงจาก 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 2,415.82 ล้านบาท ลดลงจากเจ้าหนี้การค้าซึ่งมาจากการจ่ายค่าที่ดินและก่อสร้าง และจ่ายคืนเงินกู้สถาบันการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราหนี้สินรวมต่อทุน เท่ากับ 1.46 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.23 เท่า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรรถพล สฤษฏ์พันธาวาทย์)
ประธานเจ้าหน้าที่ด้านสนับสนุนองค์กร
บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)