บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ประจำปี 2569

บทสรุปผู้บริหาร

ภาพรวมเศรษฐกิจในไตรมาส 3 ปี 2569

ธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 3 ปี 2569 ปรับตัวดีขึ้นกว่าไตรมาสก่อน และคาดภาพรวมอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GDP) ทั้งปีคงที่ จากปีก่อนที่ 2.4% โดยได้รับแรงสนับสนุนหลักจากการขยายตัวของภาคการส่งออก การลงทุนภาคเอกชน โดยเฉพาะการลงทุนในหมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์ ตลอดจนการบริโภคภาคเอกชนในหมวดสินค้าไม่คงทนและบริการ ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ อย่างไรก็ตาม การลงทุนในหมวดก่อสร้างและภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มชะลอตัวลง โดยหมวดก่อสร้างลดลงจากการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกลุ่มบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ขณะที่ด้านการท่องเที่ยวมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการชะลอตัวของนักท่องเที่ยวตลาดระยะใกล้ แต่รายรับจากนักท่องเที่ยวยังคงทรงตัว เนื่องจากนักท่องเที่ยวมีระยะเวลาพำนักเฉลี่ยยาวนานขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายต่อทริปปรับเพิ่มขึ้น ขณะที่ด้านเสถียรภาพทางเศรษฐกิจมีอัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ 2.44% ลดลงจาก 2.70% ในไตรมาสก่อนหน้าตามราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ปรับลดลงชั่วคราว

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

ผลประกอบการของบริษัทฯ ในไตรมาส 3 ปี 2569 รายงานรายได้จากการขายและบริการรวม 3,943 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 328 ล้านบาท หรือ 9% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายงานกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 239 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้น 182 ล้านบาท หรือ 321% จากช่วงเดียวของปีก่อน โดยหลักเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงใหญ่ จำนวน 132 ไร่ ของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม การทยอยเข้าใช้พื้นที่ของลูกค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และ ผลประกอบการที่ดีขึ้นของธุรกิจโรงแรม

สำหรับผลประกอบการในช่วงเก้าเดือนแรกของปี2569 บริษัทฯ รายงานรายได้จากการขายและบริการรวม 10,096 ล้านบาท ปรับตัวลง 384 ล้านบาท หรือ 4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักชะลอตัวลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย และรายได้จากธุรกิจโรงแรม ที่เป็นผลจากแรงกดดันของความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ในตะวันออกกลาง ที่ทวีความรุนแรงในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2569 อย่างไรก็ดี บริษัทฯ รายงานกำไรในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2569 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่จำนวน 201 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้น 189 ล้านบาท หรือ 17 เท่า จากปีก่อน

ในช่วงที่เหลือของปี 2569 บริษัทฯ ยังคงตั้งเป้าตามแผนกลยุทธ์ที่เคยวางไว้ โดยธุรกิจที่เป็นส่วนขับเคลื่อนสำคัญของปีนี้คือกลุ่มธุรกิจรายได้ประจำ อาทิ ธุรกิจโรงแรม และ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ขณะที่ตั้งเป้าเสริมการเติบโตด้วยรายได้จากการขายของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและโครงสร้างพื้นฐาน และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ณ สิ้นเดือนกันยายน 2569 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยได้แก่ บ้านแนวราบและคอนโดมิเนียม อยู่ระหว่างพัฒนาและขาย รวม 10 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 26,021 ล้านบาท และ มูลค่าคงเหลือ 16,529 ล้านบาท

ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การบริหารงานของ บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“SHR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีโรงแรมทั้งหมด 33 แห่ง 4,035 ห้อง

ในไตรมาส 3 ปี 2569 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโดยรวม มีสัญญาณฟื้นตัวจากสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่เริ่มคลี่คลาย ผนวกกับการทยอยกลับมาเปิดให้บริการของเส้นทางบินบางส่วน ส่งผลให้ข้อจำกัดในด้านการเดินทางลดลงและช่วยสนับสนุนความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวมากขึ้น

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2569 ภาพรวมการท่องเที่ยวคาดว่าจะได้รับแรงสนับสนุนจากพักผ่อนในช่วงเทศกาลสิ้นปี ตลอดจนการเดินทางเพื่อธุรกิจและกิจกรรมการประชุม สัมมนา และนิทรรศการ (MICE) ประกอบกับแนวโน้มการเพิ่มเที่ยวบินในหลายเส้นทาง

<u>จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศที่บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจอยู่</u>

(หน่วย: ล้านคน)	2562	2568	คาดการณ์ปี 2569[1]
ประเทศไทย	39.9	32.9	33.2
สาธารณรัฐมัลดีฟส์	1.7	2.2	2.4
สหราชอาณาจักร	40.9	44.3	44.2
สาธารณรัฐหมู่เกาะฟิจิ	0.9	0.99	1.0
สาธารณรัฐมอริเชียส	1.4	1.4	1.5

หมายเหตุ

(1) คาดการณ์สำหรับปี 2569 สำหรับประเทศไทย อ้างอิงประมาณการกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, ประเทศมัลดีฟส์ อ้างอิงจากสมาคมตัวแทนการท่องเที่ยวและผู้ประกอบการท่องเที่ยวมัลดีฟส์ (MATATO), สหราชอาณาจักร อ้างอิงประมาณการจาก VisitBritain, ประเทศฟิจิ อ้างอิงประมาณการจากกระทรวงพาณิชย์สาธารณรัฐหมู่เกาะฟิจิ, ประเทศมอริเชียส อ้างอิงประมาณการจากสำนักงานส่งเสริมการท่องเที่ยวมอริเชียส

<u>ประเทศไทย</u>

ในไตรมาส 3 ปี 2569 ประเทศไทยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามา 7.1 ล้านคน ลดลง 5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่เพิ่มขึ้น 4% จากไตรมาสก่อน ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวสะสมในช่วง 9 เดือนแรกอยู่ที่ 23.2 ล้านคน ลดลง 4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยนักท่องเที่ยวจีนเป็นตลาดหลัก มีจำนวน 3.9 ล้านคน เพิ่มขึ้น 15% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ช่วงที่เหลือของปี 2569 คาดว่าการท่องเที่ยวจะได้รับแรงสนับสนุนจากวันหยุดต่อเนื่องในหลายประเทศ การเพิ่มความถี่ของเที่ยวบิน การเปิดเส้นทางบินใหม่ กิจกรรมส่งเสริมการขายของสายการบิน โดยเฉพาะจังหวัดภูเก็ต ที่มีการเปิดให้บริการ

เที่ยวบินตรงระหว่างประเทศเพิ่มขึ้นในเดือนตุลาคม 2569 อาทิ เส้นทางลอนดอน–ภูเก็ต โดย Virgin Atlantic และมินสค์–ภูเก็ต โดย Belavia ซึ่งคาดว่าจะช่วยเพิ่มการเข้าถึงและสนับสนุนการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วงปลายปี

สาธารณรัฐมัลดีฟส์

ในไตรมาส 3 ปี 2569 ภาคการท่องเที่ยวของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศจำนวน 527,310 คน เพิ่มขึ้น 28% จากไตรมาสก่อน สะท้อนถึงการฟื้นตัวของการเดินทางภายหลังได้รับผลกระทบจากความขัดแย้งในตะวันออกกลางในช่วงไตรมาสก่อน โดยตลาดจีนและรัสเซียเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ มีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น 6% และ 9% อย่างไรก็ตาม จำนวนนักท่องเที่ยวสะสม 9 เดือนแรกอยู่ที่ 1.6 ล้านคน ลดลง 4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากผลกระทบของการหยุดชะงักของเที่ยวบินและเส้นทางเชื่อมต่อผ่านตะวันออกกลางในช่วงก่อนหน้า

สำหรับช่วงที่เหลือของปี 2569 คาดว่าการท่องเที่ยวจะได้รับแรงสนับสนุนจากฤดูกาลท่องเที่ยวและเทศกาลสิ้นปี รวมถึงการเพิ่มเที่ยวบินและเปิดเส้นทางบินใหม่จากสายการบินต่าง ๆ อาทิ Qatar Airways, S7 Airlines, VietJet Air และ Virgin Atlantic ซึ่งจะช่วยเพิ่มการเชื่อมโยงทางอากาศและรองรับอุปสงค์จากตลาดยุโรปและเอเชีย

สหราชอาณาจักร

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2569 ภาคการท่องเที่ยวของสหราชอาณาจักรมีแนวโน้มฟื้นตัวแตกต่างกันในแต่ละตลาด โดยตลาดยุโรปฟื้นตัวได้ดี ทั้งนี้ VisitBritain ประเมินว่าจำนวนการเดินทางเข้าประเทศในช่วงครึ่งแรกของปีเพิ่มขึ้น 1% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเริ่มเห็นสัญญาณฟื้นตัวตั้งแต่เดือนกันยายน จากการจองเที่ยวบินระยะไกลที่ปรับตัวดีขึ้น ประกอบกับการท่องเที่ยวภายในประเทศและกิจกรรมขนาดใหญ่ที่ช่วยสนับสนุนธุรกิจโรงแรม

สำหรับแนวโน้มในปี 2569 VisitBritain ยังคาดจำนวนนักท่องเที่ยวและมูลค่าการใช้จ่ายโตขึ้น 2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้จะปรับลดประมาณการจำนวนการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติลงจาก 46 ล้านครั้ง เป็น 44 ล้านครั้ง และมูลค่าการใช้จ่ายลงจาก 3,600 ล้านปอนด์ เป็น 3,400 ล้านปอนด์

สาธารณรัฐหมู่เกาะฟิจิ

ในไตรมาส 3 ปี 2569 ภาคการท่องเที่ยวของฟิจิเติบโตต่อเนื่อง โดยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติ 301,724 คน เพิ่มขึ้น 4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากตลาดหลัก ได้แก่ ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และสหรัฐอเมริกา ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนรวมประมาณ 81% ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด โดยเดือนกรกฎาคมมีนักท่องเที่ยวสูงสุดเป็นประวัติการณ์และเกินแสนคนเป็นครั้งแรกที่ 105,791 คน ขณะที่เดือนสิงหาคมและกันยายนต่างทำสถิติสูงสุดใหม่ของแต่ละเดือน ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวสะสม 9 เดือนแรกอยู่ที่ 762,352 คน เพิ่มขึ้น 4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีแรงขับเคลื่อนสำคัญจากตลาดออสเตรเลียและสหรัฐอเมริกา

สำหรับปี 2569 คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะทำสถิติสูงสุดใหม่ที่มากกว่า 1 ล้านคน โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการเพิ่มเที่ยวบินและการเชื่อมต่อทางอากาศของ Fiji Airways และสายการบินระหว่างประเทศ รวมถึงกลยุทธ์การตลาดของ Tourism Fiji ผ่านแคมเปญ “Be Fiji” ที่มุ่งดึงดูดนักท่องเที่ยวคุณภาพและส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน

สาธารณรัฐมอริเชียส

ไตรมาส 3 ปี 2569 การท่องเที่ยวของมอริเชียสกลับมาขยายตัว โดยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติ 373,770 คน เพิ่มขึ้น 7% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และ 17% จากไตรมาสก่อน โดยหลักจากตลาดแอฟริกาใต้ เยอรมนี อินเดีย และซาอุดีอาระเบีย ประกอบกับการเปิดเส้นทางบินตรงแอดดิสอาบาบา–มอริเชียสของ Ethiopian Airlines ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม ช่วยเพิ่มการเชื่อมต่อทางอากาศ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวสะสม 9 เดือนแรกอยู่ที่ 1.04 ล้านคน เพิ่มขึ้น 3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยฝรั่งเศสยังคงเป็นตลาดหลัก คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 22%

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2569 คาดว่าการท่องเที่ยวจะได้รับแรงสนับสนุนจากฤดูกาลท่องเที่ยว และความต้องการเดินทางจากตลาดยุโรป

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ไตรมาส 3 ปี 2569 ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย รายงานพื้นที่เช่ารวมของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ที่ 6.82 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 0.8% จากไตรมาสก่อน ขณะที่อัตราการเช่าเฉลี่ยในตลาดปรับตัวสูงขึ้น 0.1% จากไตรมาสก่อน สู่ 76.4% ขณะที่พื้นที่เช่าใหม่ที่คาดว่าจะทยอยเข้าสู่ตลาดจนถึงปี 2574 ลดลงจาก 612,000 ตารางเมตร สู่ 530,000 ตารางเมตร และคาดว่าจะมีพื้นที่เช่าสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2569 ที่ 119,000 ตารางเมตร

อย่างไรก็ดีท่ามกลางแนวโน้มของผู้เช่าที่ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้ง ต้นทุนค่าเช่า และความสะดวกในการเดินทางมากขึ้น อาคารสำนักงานของบริษัทฯ ที่ล้วนตั้งอยู่ในพื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) มีโอกาสสร้างความได้เปรียบด้านต้นทุนและการเข้าถึง สามารถตอบโจทย์ความต้องการพื้นที่สำนักงานคุณภาพในทำเลทางเลือกได้ นอกจากนี้ในเดือนตุลาคม 2569 บริษัทฯ สามารถลงนามสัญญาเช่าพื้นที่กว่า 3,000 ตารางเมตร ณ อาคาร S-OASIS กับ World Gym เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์ออกกำลังกาย ก็จะช่วยเสริมองค์ประกอบด้าน Wellness และยกระดับ Ecosystem ของอาคาร สนับสนุนการสร้างความแตกต่าง เพิ่มศักยภาพการแข่งขัน และสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินทรัพย์ในระยะยาว

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน

ภาพรวมการลงทุน สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เปิดเผยว่า ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2569 มียอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนทั้งสิ้น 1,954 โครงการ มูลค่ากว่า 1.7 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 28% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักจากอุตสาหกรรมดิจิทัล อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมเกษตรและแปรรูปอาหาร ขณะที่การลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) เพิ่มขึ้น 62% มูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 1.6 ล้านล้านบาท

สำหรับนิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทอง ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน 132 ไร่ พร้อมมีลูกค้ากลุ่ม Data Center ขนาดใหญ่ให้ความสนใจและอยู่ระหว่างเจรจา ซึ่งมีโอกาสสร้างทั้งรายได้จากการขายที่ดินและรายได้ประจำจากการจำหน่ายไฟฟ้าและน้ำประปา

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการถือหุ้น 30% ในโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วม 3 แห่ง กำลังการผลิตรวมกว่า 400 เมกะวัตต์ โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2569 รับรู้ส่วนแบ่งกำไรปกติที่ไม่รวมผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนประมาณ 126 ล้านบาท

สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2569

ม.ค. 2569	• S: 22 ม.ค. บริษัทฯ ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 อายุ 1 ปี 9 เดือน มูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.20 ต่อปี เสนอขายต่อประชาชนเป็นการทั่วไป
ก.พ. 2569	• SHR: 26 ก.พ. SHR ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น เพื่อจำหน่ายไปซึ่งหุ้นทั้งหมดของ Jupiter Hotels Limited (JHL) ซึ่งประกอบธุรกิจบริหาร ลงทุน และพัฒนาโรงแรมในสหราชอาณาจักร จำนวน 15 แห่ง ให้แก่ Pegasus Hotels & Resorts Limited ในมูลค่ารวม 64 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือประมาณ 2,721 ล้านบาท โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ในการปรับพอร์ตโฟลิโอโรงแรมในสหราชอาณาจักร เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายจากสินทรัพย์ที่มีศักยภาพจำกัด มุ่งเน้นโรงแรมที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลกำไร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความสามารถในการทำกำไรของกลุ่มบริษัทฯ ในระยะยาว
ก.ค. 2569	• S: 2 ก.ค. บริษัทฯ ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 อายุ 3 ปี 3 เดือน มูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.60 ต่อปี เสนอขายต่อประชาชนเป็นการทั่วไป • SHR: 2 ก.ค. SHR แจ้งให้ทราบว่า คณะกรรมการบริษัทฯมีมติอนุมัติ การเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของบริษัท ลากูน่า ภูเก็ต คลับ จำกัด โดยมีเนื้อที่รวมประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 75 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณโครงการลากูน่า ภูเก็ต ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต เพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่พักอาศัย โดยกำหนดราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 165 ล้านบาท
ก.ย. 2569	• SHR: 17 ก.ย. SHR ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 อายุ 2 ปี 9 เดือน มูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,700 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.50 ต่อปี เสนอขายต่อประชาชนเป็นการทั่วไป

สรุปผลการดำเนินงาน

	ไตรมาสที่ 3 ปี 2568		ไตรมาสที่ 3 ปี 2569		เปลี่ยนแปลง (%)	เก้าเดือน ปี 2568		เก้าเดือน ปี 2569		เปลี่ยนแปลง (%)
	ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %		ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	705	19%	959	24%	36%	1,882	18%	1,497	15%	-20%
การขายบ้านและอาคารชุด	*420*	*12%*	*390*	*10%*	*-7%*	*1,597*	*15%*	*874*	*9%*	*-45%*
การขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม	*285*	*8%*	*569*	*14%*	*100%*	*285*	*3%*	*622*	*6%*	*119%*
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	2,899	80%	2,969	75%	2%	8,567	82%	8,560	85%	0%
ธุรกิจโรงแรม	*2,578*	*71%*	*2,629*	*67%*	*2%*	*7,601*	*73%*	*7,529*	*75%*	*-1%*
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	*298*	*8%*	*324*	*8%*	*9%*	*890*	*8%*	*970*	*10%*	*9%*
ธุรกิจอื่นๆ	*23*	*1%*	*16*	*0%*	*-32%*	*76*	*1%*	*61*	*1%*	*-20%*
รายได้จากการขายสินค้า	12	0%	15	0%	29%	31	0%	39	0%	25%
รวมรายได้	3,615	100%	3,943	100%	9%	10,480	100%	10,096	100%	-4%
กำไรขั้นต้น	1,459	40%	1,538	39%	5%	4,042	39%	3,931	39%	-3%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-196	-5%	-238	-6%	22%	-583	-6%	-566	-6%	-3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-757	-21%	-736	-19%	-3%	-2,223	-21%	-2,051	-20%	-8%
กำไรจากการดำเนินงาน	506	14%	563	14%	11%	1,236	12%	1,314	13%	6%
รายได้อื่น	32	1%	50	1%	55%	115	1%	179	2%	56%
รายได้ทางการเงิน	18	0%	19	0%	8%	55	1%	56	1%	2%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า	45	1%	55	1%	21%	228	2%	115	1%	-49%
ต้นทุนทางการเงิน	-419	-12%	-355	-9%	-15%	-1,297	-12%	-1,199	-12%	-8%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	183	5%	331	8%	82%	337	3%	465	5%	38%
ภาษีเงินได้	-77	-2%	-41	-1%	-47%	-202	-2%	-149	-1%	-26%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	105	3%	290	7%	176%	135	1%	316	3%	135%
EBITDA	923	26%	1,021	26%	11%	2,655	25%	2,627	26%	-1%
Normalized Profit for the Period before NCI	152	4%	286	7%	88%	249	2%	380	4%	53%
Normalized Profit for the Period after NCI	80	N/A	239	N/A	201%	72	N/A	201	N/A	179%

หมายเหตุ: ไม่หมายรวมถึง, กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน,กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์, กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าก่อนการเปลี่ยนเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทฯ ผลกระทบจากธุรกรรมการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ ค่าที่ปรึกษาค่าใช้จ่ายต่างๆในการเปิดโครงการ ค่าใช้จ่ายจากการปรับโครงสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นไม่ประจำ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด และรายได้การขายที่ดินจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด จำนวน 390 ล้านบาท ลดลง 7% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ขณะที่รายได้ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2569 มีรายได้รวมที่จำนวน 874 ล้านบาท ลดลง 45% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักปรับตัวลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่สามารถปิดการขายและโอนได้ครบถ้วนแล้วในปีก่อน

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 [1] :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ยอดรับรู้รายได้
โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย			
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส [2]	4,344	98%	92% (ของมูลค่าโครงการ) [2]
ลาชัวว์ เดอ เอส [2]	936	60%	56% (ของมูลค่าโครงการ) [2]
ดิ เอ็กซ์โทร	3,977	44%	43% (ของมูลค่าโครงการ)
สริน ราชพฤกษ์-สาย 1	3,554	54%	53% (ของมูลค่าโครงการ)
ฌอน ปัญญาอินทรา	1,747	26%	26% (ของมูลค่าโครงการ)
ฌอน วงแหวนจตุโชติ	2,759	11%	11% (ของมูลค่าโครงการ)
สมิทธิ์ เกษตร-นวมินทร์	1,039	20%	20% (ของมูลค่าโครงการ)
สมิทธิ์ รามอินทรา	400	0%	0% (ของมูลค่าโครงการ)
สริน พรานนก-กาญจนา	4,265	12%	10% (ของมูลค่าโครงการ)
วัน ริเวอร์ พระราม3	3,000	100%	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

หมายเหตุ: [1] ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ยังมิได้แสดงและรวมมูลค่าโครงการอื่นๆ ที่รับรู้รายได้ครบ100%

[2]มูลค่าโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส และลาชัวว์ เดอ เอส ประกอบด้วย ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และรายได้ค่าก่อสร้างซึ่งทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างตามความคืบหน้าของงาน

รายได้การขายจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

รายได้การขายจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการขายสินค้า

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ บันทึกรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทอง จำนวน 569 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 100% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่รายได้ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2569 มีรายได้รวมที่จำนวน 622 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 119% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เพิ่มขึ้น

สำหรับรายได้จากการขายสาธารณูปโภค ในไตรมาส 3 ปี 2569 ที่ 15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และงวดเก้าเดือนแรกของปี 2569 ที่ 39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเพิ่มขึ้นจากการทยอยเริ่มดำเนินงานของลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และธุรกิจอื่นๆ

ธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 3 ของปี 2569 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 2,629 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่ม 2% จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยหลักขับเคลื่อนจากโรงแรมในประเทศไทย สาธารณรัฐมัลดีฟส์ และสาธารณรัฐหมู่เกาะฟิจิ ขณะที่รายได้ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2569 อยู่ที่จำนวน 7,529 ล้านบาท ลดลง 1% จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเป็นผลจากแรงกดดันของความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ในตะวันออกกลางในช่วงไตรมาส 2 ที่ส่งผลกระทบต่อการเดินทางของนักท่องเที่ยว

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม[1]

โรงแรม	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 3 ปี 2569	เก้าเดือนแรก ปี 2568	เก้าเดือนแรก ปี 2569
โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง[2]				
จำนวนโรงแรม	4 [2]	4 [2]	4 [2]	4 [2]
จำนวนห้องพัก	604	604	604	604
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	68%	66%	73%	73%
ADR (บาท)	7,245	8,014	9,562	10,120
RevPAR (บาท)	4,910	5,269	6,976	7,390
โรงแรม Outrigger				
จำนวนโรงแรม	3	3	3	3
จำนวนห้องพัก	499	501	499	501
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	85%	82%	74%	73%
ADR (บาท)	9,481	10,205	8,798	9,004
RevPAR (บาท)	8,081	8,365	6,532	6,544
โรงแรมในโครงการ CROSSROADS [3]				
จำนวนโรงแรม	2	2	2	2
จำนวนห้องพัก	369	348	374	348
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	75%	73%	77%	72%
ADR (บาท)	10,067	11,375	12,688	13,791
RevPAR (บาท)	7,536	8,276	9,718	9,979
โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ และโรงแรมภายใต้กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร [4]				
จำนวนโรงแรม	22	22	22	22
จำนวนห้องพัก	2,449	2,449	2,449	2,449
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	76%	69%	67%	64%
ADR (บาท)	4,443	4,755	3,983	4,119
RevPAR (บาท)	3,374	3,295	2,676	2,645

หมายเหตุ: (1) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณ ADR สามารถอ้างอิงได้จากคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ของบริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท หรือ SHR

(2) นำจำนวนห้องของโรงแรม Konotta Maldives ซึ่งปิดดำเนินการออกเพื่อให้สะท้อนถึงตัวชี้วัดที่เป็นจริงมากขึ้น

(3) ไม่รวมผลการดำเนินงานของโรงแรม โซ/ มัลดีฟส์ ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุน และจำนวนห้องพักที่เปลี่ยนแปลงเป็นผลจากการรวมห้องของโรงแรม SAii Lagoon Maldives

(4) ผลประกอบการสำหรับงวด 9 เดือนแรกปี 2569 ยังรวมผลการดำเนินงานของโรงแรมจำนวน 15 แห่งในสหราชอาณาจักรภายใต้สัญญาการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Jupiter Hotels Limited

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 5 อาคาร พื้นที่เช่ารวมกว่า 1.9 แสนตารางเมตร ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า 324 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ขณะที่รายได้ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2569 อยู่ที่ 970 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นจากการเข้าใช้พื้นที่ของลูกค้าในอาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ และ เอส โอเอซิส

ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

อาคาร	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 3 ปี 2569	เก้าเดือนแรก ปี 2568	เก้าเดือนแรก ปี 2569
ซันทาวเวอร์ส				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	63,318	64,384	63,447	64,388
อัตราการปล่อยเช่า	72%	78%	72%	76%
สิงห์ คอมเพล็กซ์				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	58,828	58,051	58,828	58,316
อัตราการปล่อยเช่า	86%	93%	85%	92%
เอส เมโทร				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	13,591	13,553	13,591	13,550
อัตราการปล่อยเช่า	94%	91%	94%	92%
เอส โอเอซิส				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	53,441	52,125	53,441	52,564
อัตราการปล่อยเช่า	49%	57%	46%	55%

ธุรกิจอื่น ๆ

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 16 ล้านบาท ลดลง 32% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ขณะที่รายได้ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2569 อยู่ที่จำนวน 61 ล้านบาท ลดลง 20% จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักลดลงจากการรับรู้รายได้จากธุรกิจรับก่อสร้างในโครงการ ลาซัวร์ เดอ เอส

กำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 3 ปี 2569 บริษัทฯมีกำไรขั้นต้น 1,538 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% จากไตรมาส 3 ของปีก่อน ขณะที่งวดเก้าเดือนแรกของปี 2569 อยู่ที่จำนวน 3,931 ล้านบาท ลดลง 3% จากปีก่อนหน้า ขณะที่อัตราการทำกำไรของกำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาอัตราการทำกำไรขั้นต้นได้ในระดับ 39%

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ รายงานค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2569 จำนวน 974 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนจากต้นทุนการให้บริการที่สูงขึ้นของธุรกิจโรงแรมตามความผันผวนของราคาพลังงานในตลาดโลก และการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงใหญ่ของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม ขณะที่ช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2569 อยู่ที่ 2,617 ล้านบาทลดลง 7% จากปีก่อน โดยหลักปรับตัวลดลงจากการชะลอตัวของการโอนกรรมสิทธิ์ที่พักอาศัย

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ รายงานต้นทุนทางการเงินไตรมาสที่ 3 ปี 2569 จำนวน 355 ล้านบาท ลดลง 15% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่งวดเก้าเดือนแรกของปี 2569 อยู่ที่จำนวน 1,199 ล้านบาท ปรับตัวลง 8% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนจากความสำเร็จในการเจรจากับสถาบันทางการเงินเพื่อลดดอกเบี้ย และการชำระคืนเงินกู้บางส่วนก่อนกำหนด

กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

บริษัทฯ รับรู้กำไรสุทธิ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 จำนวน 290 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 105 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ขณะที่เป็นส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ จำนวน 239 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 57 ล้านบาทในปีก่อน สำหรับช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ รายงานกำไรสุทธิ จำนวน 316 ล้านบาท เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ จำนวน 201 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นจาก 12 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักขับเคลื่อนมาจากการโอนที่ดินแปลงใหญ่ของนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงการทยอยเข้าใช้พื้นที่ของลูกค้าในอาคารสำนักงานให้เช่า

สรุปฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 69,805 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงสิ้นปี 2568 จำนวน 1,397 ล้านบาท หรือ 2% โดยหลักจากสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ในส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากผลต่างของการแปลงค่างบการเงิน

หนี้สินรวม

สำหรับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 มีจำนวน 49,315 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 317 ล้านบาท จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากส่วนของเงินกู้ยืม

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 มีจำนวนเท่ากับ 20,490 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นจาก 19,409 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตามผลต่างของการแปลงค่างบและกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

งบกระแสเงินสด

หน่วย: ล้านบาท	เก้าเดือนแรก ปี2568	เก้าเดือนแรก ปี2569	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	2,589	2,726	137	5%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,389	1,976	587	42%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(425)	(418)	7	-2%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(697)	(411)	286	-41%
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(20)	66	86	-430%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	2,836	3,939	1,103	39%

งบกระแสเงินสดงวดเก้าเดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ มี**เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด** จำนวน 3,939 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 1,213 ล้านบาท จากช่วงต้นปี 2569 โดยมี**เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน** 1,976 สูงขึ้น 42% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนจากเงินสดรับจากการดำเนินงานก่อนจ่ายดอกเบี้ยและภาษีที่เพิ่มขึ้น รวมถึงมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลง

ขณะที่มี**เงินสดใช้ในกิจกรรมการลงทุน** 418 ล้านบาท โดยหลักเป็นการใช้เพื่อปรับปรุงและยกระดับคุณภาพสินทรัพย์ของธุรกิจโรงแรม และมี**เงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน** 411 ล้านบาท โดยหลักจากการชำระคืนเงินกู้แก่สถาบันการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 3 ปี 2569
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.56	1.20
อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานหลัก (%)	40.36	38.99
อัตรากำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	25.15	25.42
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%) (1)	3.08	0.10
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) (1)	10.07	0.34
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) (1)	1.74	0.74
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เท่า) (1)	0.53	0.14
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เท่า)	2.25	2.41
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เท่า)	1.75	1.86

หมายเหตุ: (1) Trailing 12 Months

พัฒนาการด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยบูรณาการมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม บรรษัทภิบาล และเศรษฐกิจ (ESG) ให้เป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจในทุกมิติ รวมถึงได้กำหนดกลยุทธ์ด้านความยั่งยืนสำหรับปี 2569 ผ่าน 4 แกนหลักที่สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ดังนี้

1. Carbon Neutrality 2030
   มุ่งสู่การเป็นองค์กรที่มีความเป็นกลางทางคาร์บอนภายในปี 2573 (Carbon Neutrality 2030)
2. Nature & Biodiversity Conservation
   ปกป้องและฟื้นฟูพื้นที่ที่มีความหลากหลายทางชีวภาพ (Key Biodiversity Areas - KBA)
3. Circular Economy & Eco Design
   ขับเคลื่อนการจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพภายใต้เป้าหมาย Zero Waste to Landfill
4. Robust Governance & Stakeholder Trust
   เสริมสร้างความเชื่อมั่นผ่านการดำเนินงานที่โปร่งใสและเป็นธรรมตลอดห่วงโซ่คุณค่า โดยยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Governance) และการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านต่าง ๆ

Singha Estate Investor Relations
Tel: +662 050-5555 Ext. 590
Email: IR@singhaestate.co.th