เลขที่ 004/2569

วันที่ 12 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569

เรียน: กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“**บริษัทฯ**”) ขอชี้แจงภาพรวมของผลการดำเนินงานสำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพบนทำเลศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) และย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (New CBD) ที่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน เพื่อตอบโจทย์ทั้งผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยและนักลงทุนชาวไทยและต่างชาติที่มองหาโอกาสเติบโตในตลาดอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมุ่งเน้นการผสานเทคโนโลยีการอยู่อาศัยพร้อมด้วยการใช้พลังงานสะอาดในการพัฒนาโครงการ สู่การสร้างบ้านและอาคารสีเขียว (Green Building) เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตและเพิ่มมูลค่าการลงทุน ภายใต้แนวคิด "สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต (Asset of Life)”

นอกเหนือจากการกระจายแหล่งที่มาของรายได้ไปยังโครงการแนวราบและโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทฯ สร้างความแตกต่างด้วยการนำเสนอโครงการ Branded Residence ที่ผสมผสานบริการโรงแรมระดับโลกเข้ากับการอยู่อาศัย และการพัฒนาโครงการ Mixed Use ที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตแบบครบวงจร และเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับรายได้แบบสม่ำเสมอ (Recurring Income) ทั้งยังเป็นการเพิ่มโอกาสสร้างผลตอบแทนในระยะยาว ด้วยการประกอบธุรกิจโรงแรมและพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า ท้ายที่สุดเพื่อตอบทุกโจทย์การอยู่อาศัยด้วยธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม, เฮลธ์แคร์แอนด์เวลเนส, เทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย, การเงินและการลงทุน และธุรกิจบริการ

บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายสู่การเป็นผู้นำด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืนภายใต้แนวคิด 'The Sustainovative Living " พร้อมสร้างสมดุลของรายได้จากแหล่งที่มาที่หลากหลายและมั่นคง ภายในปี 2569

เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในช่วง 9 เดือนของปี 2569 ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยยังคงชะลอตัว ตลาดยังคงเผชิญปัจจัยเสี่ยงหลายประการ อาทิเช่น แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปีหลังที่อาจชะลอตัว ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็ก การลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะตลาดจีนที่เป็นกลุ่มลูกค้าหลักในตลาดคอนโดมิเนียม รวมถึงสถานการณ์ชายแดนไทย–กัมพูชาที่อาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติ อีกทั้งตัวเลขจำนวนของการถูกปฏิเสธการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น นับเป็นแรงต้านทานสำคัญของการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามภาครัฐมีมาตรการสนับสนุนตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนอง การผ่อนคลายเกณฑ์สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ซึ่งขยายระยะเวลาบังคับใช้ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางลดลง และนโยบายของภาครัฐในการส่งเสริมสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำเพื่อกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์ด้านราคา (Pricing Strategy) อย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับสภาวะตลาดในปัจจุบัน เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อเดิม นอกจากนี้เพื่อมุ่งเน้นการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจในระยะยาว บริษัทฯ ได้ดำเนินโครงการ “Easy Home” เพื่อเป็นทางเลือกสำหรับลูกค้า โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าสามารถผ่อนชำระตรงกับโครงการในอัตราดอกเบี้ยต่ำเพื่อสร้างวินัยและเพิ่มโอกาสในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ทั้งจัดทำโครงการ “Investment Program” สำหรับลูกค้ากลุ่มนักลงทุน โดยเสนอผลตอบแทนแบบการันตี (Yield Guarantee) เพื่อสร้างความจูงใจในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพของบริษัทฯ ที่จะกลายเป็นแรงกระตุ้นให้แก่อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

ธุรกิจธุรกิจโรงแรม

ในช่วง 9 เดือนของปี 2569 จำนวนนักท่องเที่ยวจีนยังอยู่ในระดับต่ำกว่าปีก่อนหน้า ขณะที่นักท่องเที่ยวโดยรวมมีพฤติกรรมการใช้จ่ายอย่างระมัดระวังมากขึ้น นอกจากนี้ ยังมีการแข่งขันในการดึงดูดนักท่องเที่ยวภายในภูมิภาคเอเชีย ซึ่งนักท่องเที่ยวกลุ่มหลักของไทยเป็นกลุ่มเป้าหมายเดียวกันกับหลายประเทศในภูมิภาค ส่งผลให้การแข่งขันมีความเข้มข้นมากขึ้น อีกทั้งค่าเงินบาทที่แข็งค่าต่อเนื่องส่งผลให้ประเทศไทยเสียเปรียบด้านการแข่งขันเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆในภูมิภาคโดยเฉพาะเวียดนามและจีน จึงเป็นความท้าทายต่อการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในระยะสั้นข้างหน้า แต่ถึงอย่างไรเพื่อลดทอนปัจจัยลบสำหรับธุรกิจการท่องเที่ยว ภาครัฐมุ่งเน้นการแสดงถึงความปลอดภัยในการท่องเที่ยวประเทศไทยนอกจากนั้นการท่องเที่ยวภายในประเทศยังมีปัจจัยสนับสนุน จากมาตรการภาครัฐ อาทิ โครงการ "เที่ยวดีมีคืน" โดยเปิดโอกาสให้ประชาชนสามารถนำค่าใช้จ่ายจากการท่องเที่ยว เช่น ค่าที่พัก โรงแรม หรือบริการนำเที่ยว มาหักลดหย่อนภาษีได้ตามที่กำหนดสนับสนุนการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวของบริษัทฯ ให้มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นในช่วงท้ายของปี จากภาพรวมข้างต้น บริษัทฯ เลือกใช้การสร้างความพึงพอใจให้ลูกค้าที่มีต่อแบรนด์เพื่อรักษาส่วนแบ่งทางการตลาดในกลุ่มลูกค้าเดิม พร้อมกับเร่งสร้างการรับรู้ให้แก่ลูกค้ากลุ่มใหม่ เพื่อทดแทนกลุ่มลูกค้าเดิมที่มีตัวเลขภาพรวมลดลง ทำให้ปัจจุบันธุรกิจโรงแรมมีฐานลูกค้าที่กว้างขึ้น สะสมเป็นแรงสนับสนุนที่จะพร้อมรับปัจจัยบวกในอนาคต

แผนการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาบ้านและอาคารสีเขียว ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุและเทคนิคการก่อสร้างที่ประหยัดพลังงาน รวมถึงผนวกอุปกรณ์ไฟฟ้าและสุขภัณฑ์ที่มีประสิทธิภาพสูง เป็นผลให้ภายหลังการเปิดใช้อาคารจะสามารถประหยัดพลังงานได้มากกว่าร้อยละ 40 เมื่อเทียบกับอาคารทั่วไป นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังส่งเสริมการใช้พลังงานทางเลือก อาทิ การใช้ Solar Rooftop และสร้างสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (EV Station) ภายในโครงการ เพื่อช่วยเพิ่มการใช้พลังงานสะอาด เลือกใช้เทคโนโลยี “Air of Life” ซึ่งเติมอ็อกซิเจน (O_2) และอากาศบริสุทธิ์ให้แก่ที่พักอาศัยผ่านการกรองฝุ่นละอองและแบคทีเรีย แสดงถึงแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน ซึ่งบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าอาคารประหยัดพลังงานจะได้รับความต้องการเพิ่มขึ้นในอนาคต และจะมีส่วนช่วยในการยกระดับมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม โดยเป้าหมายสำคัญของบริษัทฯ คือนับจากวันนี้ทุกโครงการที่บริษัทพัฒนาจะต้องได้รับใบรับรอง EDGE มาตรฐานอาคารสีเขียวจาก IFC

ซึ่งทั้งหมดนี้สะท้อนแนวคิด “ธุรกิจสีเขียว” ที่เป็นหนึ่งในส่วนช่วยลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO_2) และบริษัทได้ตอกย้ำความสำเร็จ โดยได้รับรางวัลต่างๆ ดังนี้

1. บริษัทฯได้รับผลประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ระดับ AA ประจำปี 2568 จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)
2. บริษัทฯได้รับคะแนนการประเมิน “AGM Checklist ระดับดีเยี่ยม ประจำปี 2569” จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย
3. บริษัทฯได้รับมอบโล่ประกาศเกียรติคุณและเกียรติบัตร “องค์กรต้นแบบด้านสิทธิมนุษยชน ระดับดีเด่น ประจำปี 2569” ในงาน Human Rights Award 2026 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 จัดโดยกรมคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ กระทรวงยุติธรรม
4. บริษัทฯได้รับการประเมินผลการกำกับดูแลกิจการประจำปี 2569 ในระดับ “ดีเลิศ” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 จัดทำโดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ได้รับการสนับสนุนจาก ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 731.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 225.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.62 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเท่ากับ 468.71 ล้านบาท รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม 153.81 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการเช่า 40.60 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 15.21 ล้านบาท และรายได้อื่น 52.96 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีผลกำไรรวมทั้งสิ้น 20.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 7.42 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.95 โดยเป็นกำไรจากส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 14.26 ล้านบาท และจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม เท่ากับ 6.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.20 และ 31.80 ของกำไรรวมตามลำดับ

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2569 และ 9 เดือนปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 3 ปี 2568		ไตรมาส 2 ปี 2569		ไตรมาส 3 ปี 2569		% ผลต่างไตรมาสต่อไตรมาส	% ผลต่างปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	250.78	49.59	408.21	60.24	468.71	64.09	14.82%	86.90%
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	137.72	27.23	138.52	20.44	153.81	21.03	11.04%	11.69%
รายได้จากการประกอบกิจการเช่า	26.27	5.19	36.60	5.40	40.60	5.55	10.91%	54.57%
รายได้จากการให้บริการ	15.55	3.08	15.27	2.25	15.21	2.08	-0.39%	-2.19%
รายได้อื่น	75.35	14.90	79.01	11.66	52.96	7.24	-32.97%	-29.71%
รวมรายได้	505.67	100.00	677.62	100.00	731.29	100.00	7.92%	44.62%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(179.34)	35.47	(298.13)	44.00	(339.48)	46.42	-13.87%	-89.29%
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม	(105.89)	20.94	(100.56)	14.84	(104.16)	14.24	-3.57%	1.64%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการเช่า	(7.10)	1.40	(8.99)	1.33	(10.05)	1.37	-11.83%	-41.68%
ต้นทุนการให้บริการ	(9.95)	1.97	(13.73)	2.03	(11.68)	1.60	14.99%	-17.31%
รวมต้นทุนขายและบริการ	(302.29)	59.78	(421.42)	62.19	(465.37)	63.64	-10.43%	-53.95%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(111.10)	21.97	(139.00)	20.51	(152.83)	20.90	-9.96%	-37.56%
ต้นทุนทางการเงิน	(74.27)	14.69	(86.14)	12.71	(87.43)	11.96	-1.49%	-17.71%
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS	(0.88)	0.17	(0.17)	0.03	(0.22)	0.03	-28.07%	75.06%
กำไรสำหรับปี	13.49	2.67	25.17	3.71	20.91	2.86	-16.92%	54.95%
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	10.94	2.16	20.00	2.95	14.26	1.95	-28.72%	30.35%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2.56	0.51	5.16	0.76	6.65	0.91	28.80%	160.27%

งบกำไรขาดทุน	9 เดือนปี 2568		9 เดือนปี 2569		% ผลต่างปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	1,205.82	60.24	1,204.82	58.44	-0.08%
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	392.52	19.61	475.72	23.07	21.20%
รายได้จากการประกอบกิจการเช่า	78.45	3.92	115.12	5.58	46.74%
รายได้จากการให้บริการ	46.57	2.33	44.51	2.16	-4.42%
รายได้อื่น	278.47	13.91	221.54	10.75	-20.44%
รวมรายได้	2,001.83	100.00	2,061.72	100.00	2.99%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(794.97)	39.71	(855.00)	41.47	-7.55%
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม	(261.61)	13.07	(321.65)	15.60	-22.95%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการเช่า	(20.34)	1.02	(28.09)	1.36	-38.12%
ต้นทุนการให้บริการ	(33.88)	1.69	(34.21)	1.66	-0.98%
รวมต้นทุนขายและบริการ	(1,110.80)	55.49	(1,238.95)	60.09	-11.54%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(528.31)	26.39	(469.39)	22.77	11.15%
ต้นทุนทางการเงิน	(212.16)	10.60	(257.15)	12.47	-21.21%
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS	(4.50)	0.22	(2.48)	0.12	44.72%
กำไรสำหรับปี	123.40	6.16	67.67	3.28	-45.17%
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	103.92	5.19	44.43	2.15	-57.25%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	19.49	0.97	23.24	1.13	19.26%

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

รายได้รวม

<u>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า</u>

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเท่ากับ 468.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.09 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 217.92 ล้านบาท หรือร้อยละ 86.90 และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเท่ากับ 60.50 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.82 โดยมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการหลัก ได้แก่ โครงการ Landmark at MRTA Station และโครงการ Landmark at Grand Station ทั้งนี้หากพิจารณาสัดส่วนรายได้ตามประเภทโครงการในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากโครงการแนวสูงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80 และโครงการแนวราบคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้ 9 เดือนปี 2569 จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า เท่ากับ 1,204.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.44 ของรายได้รวม ใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยลดลงเพียง 1.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.08 โดยมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการหลัก ได้แก่ โครงการ Landmark at MRTA Station ทั้งนี้หากพิจารณาสัดส่วนรายได้ตามประเภทโครงการ บริษัทฯ มีรายได้จากโครงการแนวสูงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80 โครงการแนวราบคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

<u>รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม</u>

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม เท่ากับ 153.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.03 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 16.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.69 และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเท่ากับ 15.29 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.04 โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจาก โรงแรม Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 โดย ณ ปัจจุบันบริษัทฯ เปิดดำเนินการโรงแรมแล้ว 6 แห่ง ได้แก่

- Wyndham Bangkok Queen Convention Center
- Wyndham Garden Sukhumvit 42
- Ramada Plaza Sukhumvit 48
- Ramada Sukhumvit 87
- Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39
- Cassia Rama 9 Bangkok

ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในไตรมาส 3 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 82

สำหรับรายได้ 9 เดือนปี 2569 จากการประกอบธุรกิจโรงแรมเท่ากับ 475.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.07 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 83.20 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.20 จากการกลับมาของนักท่องเที่ยวชาวจีน

รายได้จากการประกอบกิจการเช่า

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการเช่าเท่ากับ 40.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.55 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 14.33 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.57 และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเท่ากับ 4.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.91 โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 90% โดยพื้นที่เช่าที่มีพื้นที่มากจะอยู่ที่โครงการ Blossom at Sathorn-Charoenrat

สำหรับรายได้ 9 เดือนปี 2569 จากการประกอบกิจการเช่าเท่ากับ 115.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.58 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 36.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.74

รายได้จากการให้บริการ

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการให้บริการเท่ากับ 15.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.08 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 0.34 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.19 โดยรายได้จากการให้บริการในไตรมาสนี้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล

สำหรับรายได้ 9 เดือนปี 2569 จากการให้บริการเท่ากับ 44.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.16 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 2.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.42

รายได้อื่น

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเท่ากับ 52.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.24 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 22.39 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.71 และลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าเท่ากับ 26.05 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.97จากรายได้จากการริบเงินผิดสัญญาลดลง

สำหรับรายได้ 9 เดือนปี 2569 จากรายได้อื่นเท่ากับ 221.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.75 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 56.93 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.44

ต้นทุนจากการดำเนินงาน

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการดำเนินงานเท่ากับ 465.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.64 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 163.08 ล้านบาท หรือร้อยละ 53.95 โดยเป็นไปตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าที่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเท่ากับ 339.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 160.13 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.29 ในส่วนของต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรมเท่ากับ 104.16 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 1.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.64 แม้รายได้จากธุรกิจโรงแรมจะเพิ่มขึ้น และต้นทุนจากการประกอบกิจการเช่าเท่ากับ 10.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.96 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.68 ตามรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น สำหรับ 9 เดือนปี 2569 ต้นทุนจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,238.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.09 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 128.15 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.54

สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นประจำไตรมาส 3 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

อัตรากำไรขั้นต้น	ไตรมาส 3 ปี 2568		ไตรมาส 2 ปี 2569		ไตรมาส 3 ปี 2569		% ผลต่างไตรมาสต่อไตรมาส	% ผลต่างปีต่อปี
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%		
จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	71.44	28.49	110.07	26.97	129.23	27.57	17.40%	80.89%
จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	31.83	23.11	37.96	27.40	49.66	32.28	30.81%	56.02%
จากการประกอบกิจการเช่า	19.17	72.98	27.61	75.44	30.54	75.23	10.62%	59.34%
จากการให้บริการ	5.60	36.00	1.54	10.05	3.53	23.23	130.23%	-36.87%

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้ อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าในไตรมาส 3 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 27.57 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 28.49 ในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า แต่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 26.97 ในไตรมาสก่อนหน้า จากการทำ Pricing Strategy อัตรากำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมอยู่ที่ร้อยละ 32.28 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 23.11 ในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า จากรายได้ที่เพิ่มขึ้นในขณะที่ต้นทุนลดลง จากการที่โรงแรมเข้าสู่ช่วงการดำเนินการปกติ อัตรากำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 75.23 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 72.98 ในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้บริการอยู่ที่ร้อยละ 23.23 ลดลงจากร้อยละ 36.00 ในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า จากต้นทุนการให้บริการที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 152.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.90 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 41.73 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.56 โดยค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 57.84 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 94.99 ล้านบาท นอกจากนี้ในไตรมาส 3 ปี 2569 มีการบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9 จำนวน 0.22 ล้านบาท

สำหรับค่าใช้จ่าย 9 เดือนปี 2569 จากค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 469.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.77 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 58.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.15

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 87.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.96 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 13.16 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.71 เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้

สำหรับค่าใช้จ่าย 9 เดือนปี 2569 จากต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 257.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.47 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 44.99 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.21

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 20.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 7.42 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.95 แต่ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าเท่ากับ 4.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.92 และมีอัตรากำไรสุทธิในไตรมาส 3 ปี 2569 ร้อยละ 2.86 ของรายได้รวม โดยเป็นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 14.26 ล้านบาท และจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเท่ากับ 6.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.95 และ 0.91 ของรายได้รวมตามลำดับ

สำหรับกำไรสุทธิ 9 เดือนปี 2569 เท่ากับ 67.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.28 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 55.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 45.17 โดยเป็นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 44.43 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 23.24 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

งบฐานะการเงิน	ปี 2568		ไตรมาส 3 ปี 2569		% ผลต่าง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
สินทรัพย์รวม	24,510.37	100.00	24,954.69	100.00	1.81%
หนี้สินรวม	18,116.76	73.91	18,504.87	74.15	2.14%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	6,393.61	26.09	6,449.82	25.85	0.88%

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินดังนี้

สินทรัพย์รวมเท่ากับ 24,954.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 444.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.81

หนี้สินรวมเท่ากับ 18,504.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 388.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.14

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 6,449.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 56.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.88

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุทธินนท์ มั่นคง)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี