

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานงวดหกเดือน ปี 2562

ภาพรวมธุรกิจ

ในงวดหกเดือนปี 2562 บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) มีรายได้จากการให้บริการ 1,751.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 144.8 จากงวดหกเดือนปี 2561 โดยมีสาเหตุสำคัญจากการรับรู้รายได้จากโรงแรม Outrigger ที่บริษัทฯ เข้าซื้อเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561

สรุปผลการดำเนินงาน

	งบการเงินรวม				% เปลี่ยนแปลง ระหว่างงวดหก เดือนปี 2562 และปี 2561
	งวดหกเดือน ปี 2561		งวดหกเดือน ปี 2562		
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
รายได้จากการให้บริการ	715.6	100.0	1,751.8	100.0	144.8%
ต้นทุนการให้บริการ	(390.0)	(57.0)	(1,087.5)	(62.1)	178.8%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>325.6</b>	<b>43.0</b>	<b>664.3</b>	<b>37.9</b>	<b>104.0%</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(77.6)	(10.8)	(154.4)	(8.8)	99.0%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(109.5)	(15.3)	(512.5)	(29.3)	368.0%
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)	(68.6)	(9.7)	(205.5)	(11.7)	200.0%
รายได้อื่น	83.8	11.7	83.8	4.8	0.1%
ส่วนกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	16.2	2.3	(50.2)	(2.9)	(409.9%)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>169.9</b>	<b>23.7</b>	<b>(174.5)</b>	<b>(10.0)</b>	<b>(202.8%)</b>
ภาษีเงินได้	(34.7)	(4.8)	(27.4)	(1.5)	(21.1%)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด</b>	<b>135.2</b>	<b>18.9</b>	<b>(201.9)</b>	<b>(11.5)</b>	<b>(249.3%)</b>
<b>EBITDA ที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted EBITDA)<sup>1</sup></b>	<b>266.0</b>	<b>37.2</b>	<b>461.6</b>	<b>26.3</b>	<b>73.6%</b>
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดที่ปรับปรุงแล้ว	135.5	18.9	(163.0)	(9.3)	(220.3%)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดที่ปรับปรุงแล้ว หลังรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ	<b>135.5</b>	<b>18.9</b>	<b>(3.3)</b>	<b>(0.2)</b>	<b>(102.4%)</b>

<sup>1</sup> Adjusted EBITDA คำนวณจาก กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ บวกต้นทุนทางการเงิน บวกค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หัก (บวก) กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน และหักรายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า และปรับปรุงรายการด้วยกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

## ภาพรวม

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจบริหารจัดการโรงแรมและลงทุนในธุรกิจโรงแรมระดับนานาชาติที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็วโดยมีการเติบโตของสินทรัพย์อย่างต่อเนื่องในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 102.2 ต่อปีในช่วงระยะเวลา 3 รอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยมีกลุ่มทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะประกอบด้วยโรงแรมที่ตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นที่นิยมระดับโลก ได้แก่

(1) โรงแรม 2 แห่งในประเทศไทยที่บริษัทฯ บริหารจัดการภายใต้แบรนด์ของบริษัทฯ เอง ได้แก่ โรงแรม พีพี ไอส์แลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท ซึ่งเป็นรีสอร์ทริมชายหาดบนเกาะพีพีตอนในจังหวัดกระบี่ และโรงแรมสันติบุรี เกาะสมุย ซึ่งเป็นรีสอร์ทริมชายหาดบนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (“โรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเอง”)

(2) โรงแรม 6 แห่งซึ่งดำเนินการภายใต้แบรนด์ Outrigger โดยโรงแรมเหล่านี้ได้รับการบริหารจัดการภายใต้สัญญาบริหารจัดการโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม 2 แห่งในประเทศไทย โรงแรม 2 แห่งในสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี โรงแรม 1 แห่งในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ และโรงแรมอีก 1 แห่งในสาธารณรัฐมอริเชียส (“โรงแรม Outrigger”)

(3) โรงแรม 2 แห่งซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Crossroads เฟส 1 ใน Emboodhoo Lagoon ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ได้แก่ SAii Lagoon Maldives, Curio Collection by Hilton และ Hard Rock Hotel Maldives (“โรงแรมในโครงการ Crossroads เฟส 1”)

(4) โรงแรมกลางระดับกลางก่อนไประดับบน จำนวน 29 แห่งในสหราชอาณาจักร ดำเนินงานภายใต้แบรนด์ Mercure และ Holiday Inn ซึ่งบริษัทฯ และ FICO UK แต่ละฝ่ายถือสัดส่วนเงินลงทุนคิดเป็นร้อยละ 50 ในกิจการร่วมค้าที่เป็นเจ้าของโรงแรมดังกล่าว (“โรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร”)

รายได้จากโรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร ซึ่งมีการดำเนินงานในลักษณะกิจการร่วมค้า จะไม่ถูกบันทึกบัญชีในแบบงบการเงินรวมของบริษัทฯ แต่จะบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ซึ่งบริษัทฯ จะรับรู้ผลการดำเนินงานในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนจากการลงทุนในกิจการร่วมค้า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 โรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเอง โรงแรม Outrigger โรงแรมในโครงการ Crossroads เฟส 1 และโรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร และ ประกอบด้วยโรงแรมทั้งหมด 39 แห่ง และมีจำนวนห้องพักรวมกันทั้งสิ้น 4,647 ห้อง

## รายได้จากการให้บริการ

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2560		ปี 2561		งวดหกเดือน ปี 2561		งวดหกเดือน ปี 2562	
	ปี 2560	%	ปี 2561	%	2561	%	2562	%
โรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเอง	1,074.0	100.0	1,099.0	42.6	603.0	84.3	548.0	31.3
โรงแรม Outrigger	-	-	1,476.7	57.4	112.6	15.7	1,203.8	68.7
<b>รวมรายได้จากการให้บริการ</b>	<b>1,074.0</b>	<b>100.0</b>	<b>2,575.7</b>	<b>100.0</b>	<b>715.6</b>	<b>100.0</b>	<b>1,751.8</b>	<b>100.0</b>

รายได้ค่าห้องพัก

รายได้ค่าห้องพักของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 1,751.8 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 144.8 จากงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยมีสาเหตุหลักการรับรู้รายได้จากโรงแรม Outrigger ที่บริษัทฯ เข้าซื้อเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561

ตัวชี้วัดที่สำคัญสำหรับโรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเองมีรายละเอียด ดังนี้

ตัวชี้วัด	งวดหกเดือน		งวดหกเดือน	
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2561	ปี 2562
จำนวนโรงแรม <sup>(1)</sup>	2	2	2	2
จำนวนห้องพัก <sup>(2)</sup>	278	291	284	297
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละ) <sup>(2)</sup>	80.9	76.1	80.3	73.2
ADR (บาท)	8,074	8,415	9,201	8,674
RevPAR (บาท)	6,532	6,401	7,389	6,347

หมายเหตุ

- (1) ณ วันสิ้นงวด
- (2) คำนวณจากจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของห้องพักทั้งหมดในแต่ละปี ทั้งนี้ ในเดือนพฤษภาคม 2561 บริษัทฯ เปิดให้บริการห้องพักแบบวิลล่าที่มีสระว่ายน้ำ (pool villa) ซึ่งสร้างขึ้นใหม่เพิ่มขึ้น 19 หลัง ภายในโรงแรม สันติบุรี เกาะสมุย จำนวนห้องพักทั้งหมดในโรงแรมจึงเพิ่มขึ้นจากเดิม 77 ห้อง เป็น 96 ห้อง

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 โรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเองมี RevPAR เท่ากับ 6,347 บาท โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 73.2 และ ADR เท่ากับ 8,674 บาท

ตัวชี้วัดที่สำคัญสำหรับโรงแรม Outrigger มีรายละเอียด ดังนี้

ตัวชี้วัด	งวดหกเดือน		งวดหกเดือน	
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2561	ปี 2562
จำนวนโรงแรม	6	6	6	6
จำนวนห้องพัก	859	859	859	859
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	79.0	78.5	75.6	74.5
ADR (บาท)	5,887	6,287	6,401	6,565
RevPAR (บาท)	4,652	4,935	4,839	4,889

หมายเหตุ:

- (1) บริษัทฯ ได้ทำการเข้าซื้อกิจการโรงแรม Outrigger ในวันที่ 12 มิถุนายน 2561

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 โรงแรม Outrigger มี RevPAR เท่ากับ 4,889 บาท โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 74.5 และ ADR เท่ากับ 6,565 บาท

ตัวชี้วัดที่สำคัญสำหรับโรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักรมีรายละเอียด ดังนี้

ตัวชี้วัด	งวดหกเดือน		งวดหกเดือน	
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2561	ปี 2562
จำนวนโรงแรม <sup>(1)</sup>	29	29	29	29
จำนวนห้องพัก <sup>(1)</sup>	3,112	3,115	3,115	3,115
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	71.6	71.5	69.1	65.3
ADR (ปอนด์สเตอร์ลิง)	67	67	65	65
RevPAR (ปอนด์สเตอร์ลิง)	48	48	45	43

หมายเหตุ

(1) ณ วันสิ้นงวด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 โรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักรมี RevPAR เท่ากับ 43 ปอนด์สเตอร์ลิง โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 65.3 และ ADR เท่ากับ 65 ปอนด์สเตอร์ลิง

#### รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 502.5 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 179.8 จากงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการการรับรู้รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากการเข้าซื้อกิจการโรงแรม Outrigger ในเดือนมิถุนายน 2561

#### รายได้จากการให้บริการอื่น

รายได้จากการให้บริการอื่นของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 168.1 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 90.1 จากงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการเข้าซื้อกิจการโรงแรม Outrigger ในเดือนมิถุนายน 2561

#### ต้นทุนการให้บริการ

ต้นทุนการให้บริการของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 1,087.5 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 178.8 จากงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการให้บริการสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ซึ่งเป็นผลจากการเข้าซื้อกิจการโรงแรม Outrigger ที่บริษัทฯ เข้าซื้อเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 ซึ่งต้นทุนหลักในการให้บริการของกิจการโรงแรม Outrigger ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายค่าห้องพัก ค่าใช้จ่ายค่าอาหารและเครื่องดื่ม และค่าเสื่อมราคา

#### กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 664.3 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 104.0 จากงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการ

## ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 154.4 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 99.0 จากงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับโรงแรม Outrigger และโครงการ Crossroads เฟส 1

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 512.5 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 368.0 จากงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับโรงแรม Outrigger ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายในการบริหารของโครงการ Crossroads เฟส 1 นอกจากนี้ยังมีรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับรายการเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ค่าใช้จ่ายในการเตรียมการเปิด (Pre-operation) โครงการ Crossroads เฟส 1 และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์พนักงาน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

## ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)

ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย) สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 205.5 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 200.0 จากงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขยายการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ รวมทั้งต้นทุนทางการเงินเพื่อใช้ในการซื้อกิจการของบริษัทฯ และต้นทุนทางการเงินที่มีอยู่เดิมของสินทรัพย์ที่ได้มาแล้วบางรายการ

## รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ เท่ากับ 83.8 ล้านบาท และ 83.8 ล้านบาท สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562 ตามลำดับ ซึ่งรายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่ FS JV CO Limited และ FS JV LICENSE CO Limited ซึ่งมีค่าเท่ากับ 59.5 ล้านบาท และ 57.7 ล้านบาท สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 2562 ตามลำดับ

## ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้าของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ (50.2) ล้านบาท ลดลง 66.4 ล้านบาทจากงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้าจากเงินลงทุนในโรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร

### EBITDA ที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted EBITDA)

EBITDA ที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted EBITDA) ของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 461.6 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 73.5 จากงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากโรงแรม Outrigger ที่บริษัทฯ เข้าซื้อเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561

### กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด

จากปัจจัยข้างต้นกำไร (ขาดทุน) ของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ (201.9) ล้านบาท ลดลงร้อยละ 249.3 จากงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561

## สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 25,631.0 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 1,241.3 ล้านบาทจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งเป็นการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียน 136.9 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 1,378.3 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวม มีมูลค่า 14,423.9 ล้านบาท โดยเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 12,183.7 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงินเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ Crossroads เฟส 1 ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.8 เท่า เป็น 1.1 เท่า โดยบริษัทฯ คาดว่า ภายหลังจากการ IPO นั้น สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

	31 ธันวาคม 2561 (ล้านบาท)	30 มิถุนายน 2562 (ล้านบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,892.9	1,615.7
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,961.9	2,825.0
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	16,321.5	18,104.7
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	21,427.7	22,806.0
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>24,389.6</b>	<b>25,631.0</b>
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	10,030.2	12,183.7
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,295.8	5,357.8
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4,734.4	6,825.9
หนี้สินอื่น	2,375.7	2,240.2
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>12,405.9</b>	<b>14,423.9</b>
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	11,983.7	11,207.1
<b>อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) (เท่า)</b>	<b>0.8</b>	<b>1.1</b>

### Investor Relations Contact

+66 (0) 2058 9888

Email: [ir@shotelsresorts.com](mailto:ir@shotelsresorts.com)