

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานปี 2562

ภาพรวมธุรกิจ

ในปี 2562 บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) มีรายได้จากการให้บริการ 3,818.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.2 จากปี 2561 มีสาเหตุสำคัญจากการรับรู้รายได้จากโรงแรม Outrigger ที่บริษัทฯ เข้าซื้อเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 และจากการเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์ของโรงแรม 2 แห่งของโครงการ CROSSROADS เฟส 1 เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562 ที่ผ่านมา

พัฒนาการที่สำคัญ

เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562 บริษัทฯ เปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์ของโรงแรม 2 แห่งซึ่งได้พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้วซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ CROSSROADS เฟส 1 ใน Emboodhoo Lagoon สาธารณรัฐมัลดีฟส์ ได้แก่ SAii Lagoon Maldives, Curio Collection by Hilton (198 ห้อง) และ Hard Rock Hotel Maldives (178 ห้อง)

เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ ได้รับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมสำหรับหุ้นจำนวน 1,437,456,000 หุ้น ที่ได้เสนอขายต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก โดยหุ้นสามัญจำนวนดังกล่าวมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท ที่ราคาเสนอขายหุ้นละ 5.20 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 7,351.6 ล้านบาท (หลังหักค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง)

นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้ชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ใช้ในการซื้อกิจการโรงแรม Outrigger เมื่อปี 2561 และใช้ในการพัฒนาโครงการอื่นจำนวนรวม 5,357.8 ล้านบาท โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนการเงินสำหรับเงินกู้ยืมส่วนนี้ 172.8 ล้านบาทและไม่มีภาระต้องชำระต้นทุนการเงินส่วนนี้ในปีต่อไป ทั้งนี้การเพิ่มทุนสำหรับ IPO ในครั้งนี้ ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ และต้นทุนทางการเงินลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ เข้าลงนามในสัญญาร่วมทุนสำหรับการพัฒนาโรงแรมแบบ High-end lifestyle resort บนเกาะ 3 ของโครงการ CROSSROADS (“โครงการ”) กับบริษัท Wai Eco World Developer กลุ่มธุรกิจใหญ่ (Conglomerate Business) จากประเทศเมียนมาร์ที่มีการลงทุนในหลากหลายธุรกิจ รวมทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เหมืองแร่ ยานยนต์ อุตสาหกรรม และกลุ่มอาหาร โรงแรมบนเกาะ 3 ของโครงการ CROSSROADS ประกอบด้วยห้องพักรูปแบบวิลล่า 80 ห้อง ในระดับราคาประมาณ 900-1,000 เหรียญสหรัฐต่อคืน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2563 และเปิดดำเนินการในปี 2565 โดยการจำหน่ายหุ้นร้อยละ 50 ของบริษัท Prime Location Management 3 Limited ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนแล้วเสร็จวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2563

สรุปผลการดำเนินงานปี 2562 และปี 2561

	ปี 2561		ปี 2562		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการให้บริการ	2,575.7	100.0%	3,818.1	100.0%	1,242.4	48.2%
ต้นทุนการให้บริการ	(1,469.3)	(57.0%)	(2,490.4)	(65.2%)	(1,021.1)	69.5%
กำไรขั้นต้น	1,106.4	43.0%	1,327.7	34.8%	221.3	20.0%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(239.0)	(9.3%)	(366.3)	(9.6%)	(127.3)	53.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(663.1)	(25.7%)	(1,083.8)	(28.4%)	(420.7)	63.5%
รายได้อื่น	489.6	19.0%	199.8	5.2%	(289.8)	(59.2%)
ส่วนกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	83.6	3.2%	20.2	0.5%	(63.3)	(75.8%)
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)	(292.7)	(11.4%)	(424.6)	(11.1%)	(132.0)	45.1%
ต้นทุนทางการเงิน - เงินกู้ยืมสำหรับโครงการ	(175.0)	(6.8%)	(251.8)	(6.6%)	(76.8)	43.9%
ต้นทุนทางการเงิน - เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(117.7)	(4.6%)	(172.8) ¹	(4.5%)	(55.1)	46.8%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	484.8	18.8%	(327.0)	(8.6%)	(811.8)	(167.5%)
ภาษีเงินได้	(34.7)	(1.3%)	(139.8)	(3.7%)	(105.1)	302.9%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	450.1	17.5%	(466.9)	(12.2%)	(916.9)	(203.7%)
<i>รายการปรับปรุง</i>						
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	39.2	1.0%	39.2	-
รายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ²	(138.7)	(5.4%)	329.3	8.6%	467.9	(337.5%)
EBITDA ที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted EBITDA)³	997.0	38.7%	1,132.5	29.7%	135.6	13.6%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดที่ปรับปรุงแล้ว	311.4	12.1%	(98.4)	(2.6%)	(409.8)	(131.6%)

¹ เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ ได้ชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ใช้ในการซื้อกิจการโรงแรม Outrigger เมื่อปี 2561 และใช้ในการพัฒนาโครงการอื่นในช่วงปีที่ผ่านมา

² รายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำได้แก่ กำไรที่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับรายการเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัท ค่าใช้จ่ายในการเตรียมการเปิด (Pre-operation) และค่าก่อสร้างของโครงการ Crossroads เฟส 1 ซึ่งไม่สามารถบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเป็นการลงทุนได้ ค่าใช้จ่ายภาษีคงค้างและการปรับปรุงรายการภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์พนักงาน

³ Adjusted EBITDA คำนวณจากกำไรก่อนภาษี บวก ต้นทุนทางการเงิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และรายได้จากดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า หัก รายได้จากดอกเบี้ย กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนและรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2562 และไตรมาส 4 ปี 2561

	ไตรมาส 4 ปี 2561		ไตรมาส 4 ปี 2562		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการให้บริการ	985.0	100.0%	1,178.4	100.0%	193.4	19.6%
ต้นทุนการให้บริการ	(549.1)	(55.7%)	(808.0)	(68.6%)	(258.9)	47.1%
กำไรขั้นต้น	436.0	44.3%	370.4	31.4%	(65.6)	(15.0%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(90.5)	(9.2%)	(121.3)	(10.3%)	(30.8)	34.1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(351.5)	(35.7%)	(284.4)	(24.1%)	67.1	(19.1%)
รายได้อื่น	37.2	3.8%	52.3	4.4%	15.1	40.7%
ส่วนกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	9.7	1.0%	21.8	1.9%	12.2	126.1%
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)	(111.4)	(11.3%)	(109.9)	(9.3%)	1.4	(1.3%)
ต้นทุนทางการเงิน - เงินกู้ยืมสำหรับโครงการ	(61.2)	(6.2%)	(88.8)	(7.5%)	(27.6)	45.1%
ต้นทุนทางการเงิน - เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(50.2)	(5.1%)	(21.2) ⁴	(1.7%)	29.0	(57.8%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(70.5)	(7.2%)	(71.1)	(6.0%)	(0.6)	0.8%
ภาษีเงินได้	56.2	5.7%	(95.8)	(8.1%)	(152.0)	(270.6%)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(14.3)	(1.5%)	(167.0)	(14.2%)	(152.6)	1,064.7%
<u>รายการปรับปรุง</u>						
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	10.2	0.9%	10.2	-
รายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ⁵	96.8	9.8%	67.51	5.7%	(29.3)	(30.3%)
EBITDA ที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted EBITDA)⁶	281.2	28.6%	349.6	29.7%	68.4	24.3%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดที่ปรับปรุงแล้ว	82.5	8.4%	(89.3)	(7.6%)	(171.8)	(208.2%)

⁴ เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ ได้ชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ใช้ในการซื้อกิจการโรงแรม Outrigger เมื่อปี 2561 และใช้ในการพัฒนาโครงการอื่นในช่วงปีที่ผ่านมา

⁵ รายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำได้แก่ กำไรที่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับรายการเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัท ค่าใช้จ่ายในการเตรียมการเปิด (Pre-operation) และค่าก่อสร้างของโครงการ Crossroads เฟส 1 ซึ่งไม่สามารถบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเป็นการลงทุนได้ ค่าใช้จ่ายภาษีคงค้างและการปรับปรุงรายการภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์พนักงาน

⁶ Adjusted EBITDA คำนวณจากกำไรก่อนภาษี บวก ต้นทุนทางการเงิน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และรายได้จากดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า หัก รายได้จากดอกเบี้ย กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนและรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

ภาพรวม

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจบริหารจัดการโรงแรมและลงทุนในธุรกิจโรงแรมระดับนานาชาติที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็วโดยมีการเติบโตของสินทรัพย์อย่างต่อเนื่องในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 69.7 ต่อปีในช่วงระยะเวลา 4 รอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยมีกลุ่มทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะประกอบด้วยโรงแรมที่ตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นที่นิยมระดับโลก ได้แก่

(1) โรงแรม 2 แห่งในประเทศไทยที่บริษัทฯ บริหารจัดการภายใต้แบรนด์ของบริษัทฯ เอง ได้แก่ โรงแรม พีพี ไอส์แลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท ซึ่งเป็นรีสอร์ทริมชายหาดบนเกาะพีพีตอนในจังหวัดกระบี่ และโรงแรม สันติบุรี 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 แห่งซึ่งได้พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้วซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ 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) โรงแรมระดับกลางก่อนไประดับบน จำนวน 29 แห่งในสหราชอาณาจักร ดำเนินงานภายใต้แบรนด์ Mercure และ Holiday Inn ซึ่งบริษัทฯ และ FICO UK แต่ละฝ่ายถือสัดส่วนเงินลงทุนคิดเป็นร้อยละ 50 ในการร่วมค่าที่เป็นเจ้าของโรงแรมดังกล่าว (“โรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร”)

รายได้จากโรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร ซึ่งมีการดำเนินงานในลักษณะการร่วมค่า จะไม่ถูกบันทึกบัญชีในแบบงบการเงินรวมของบริษัทฯ แต่จะบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ซึ่งบริษัทฯ จะรับรู้ผลการดำเนินงานในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเอง โรงแรม Outrigger โรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1 และ โรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร ประกอบด้วยโรงแรมทั้งหมด 39 แห่ง และมีจำนวนห้องพักรวมกันทั้งสิ้น 4,647 ห้อง

รายได้จากการให้บริการ

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2561		ปี 2562		ไตรมาส 4 ปี 2561		ไตรมาส 4 ปี 2562	
	ปี 2561	%	ปี 2562	%	ปี 2561	%	ปี 2562	%
โรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเอง	1,099.0	42.7%	995.1	26.1%	263.6	26.8%	235.8	20.0%
โรงแรม Outrigger	1,476.7	57.3%	2,443.9	64.0%	721.4	73.2%	646.7	54.9%
โรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1	-	-	379.1	9.9%	0.0	0.0%	295.9	25.1%
รวมรายได้จากการให้บริการ	2,575.7	100.0%	3,818.1	100.0%	985.0	100.0%	1,178.4	100.0%

รายได้ค่าห้องพัก

รายได้ค่าห้องพักของบริษัทฯ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 2,197.1 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 43.1 จากปี 2561 เป็นโดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้จากโรงแรม Outrigger ที่บริษัทฯ เข้าซื้อเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 และจากการเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์ของโรงแรม 2 แห่งในโครงการ CROSSROADS เฟส 1 เมื่อเดือนกันยายน 2562

โรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเอง

ตัวชี้วัด	ปี 2561			ปี 2562			ไตรมาส 4 ปี 2561			ไตรมาส 4 ปี 2562		
	จำนวน	ราคา	ADR	จำนวน	ราคา	ADR	จำนวน	ราคา	ADR	จำนวน	ราคา	ADR
จำนวนโรงแรม	2			2			2			2		
จำนวนห้องพัก ⁽¹⁾	291			297	2.1%		297			297		
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละ) ⁽¹⁾	76.1			71.9	(4.2%)		71.5			69.6		(1.9%)
ADR (บาท)	8,415			7,777	(7.6%)		8,054			7,350		(8.7%)
RevPAR (บาท)	6,401			5,591	(12.7%)		5,757			5,117		(11.1%)

หมายเหตุ

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

สำหรับปี 2562 โรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเอง มี RevPAR เท่ากับ 5,591 บาท โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ร้อยละ 71.9 และ ADR เท่ากับ 7,777 บาท ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานในปี 2562 มีสาเหตุหลักจากผลประกอบการที่ลดลงของทั้ง โรงแรม พีพี ไอส์แลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท และโรงแรมสันติบุรี เกาะสมุย ซึ่งได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของสถานะเศรษฐกิจ สถานะการแข่งขันของโรงแรมบนเกาะสมุย และค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น

โรงแรม Outrigger⁽²⁾

ตัวชี้วัด	ปี 2561			ปี 2562			ไตรมาส 4 ปี 2561			ไตรมาส 4 ปี 2562		
	จำนวน	ราคา	ADR	จำนวน	ราคา	ADR	จำนวน	ราคา	ADR	จำนวน	ราคา	ADR
จำนวนโรงแรม	6			6			6			6		
จำนวนห้องพัก	859			859			859			859		
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	78.5			78.3	(0.2%)		81.7			82.2		0.5%
ADR (บาท) ⁽³⁾	6,303			5,987	(5.0%)		6,698			6,222		(7.1%)
RevPAR (บาท) ⁽³⁾	4,947			4,691	(5.2%)		5,469			5,112		(6.5%)

หมายเหตุ

- (2) บริษัทฯ ได้ทำการเข้าซื้อกิจการโรงแรม Outrigger ในวันที่ 12 มิถุนายน 2561
- (3) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2561 คือ 32.89THB/USD, 15.52THB/FJD, 0.95THB/MUR
อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2562 คือ 31.05THB/USD, 14.41THB/FJD, 0.87THB/MUR

สำหรับปี 2562 โรงแรม Outrigger มี RevPAR เท่ากับ 4,691 บาท โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ร้อยละ 78.3 และ ADR เท่ากับ 5,987 บาท ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานในปี 2562 มีสาเหตุหลักจากอัตราการเข้าพักที่ลดลงของ Castaway Island, Fiji Resort และการลดลงของ ADR ของ Outrigger Koh Samui Beach Resort จากการแข่งขันของโรงแรมบนเกาะสมุย

โรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1⁽⁴⁾

ตัวชี้วัด	ปี 2561			ปี 2562			%	ไตรมาส 4			%
	ปี 2561	ปี 2562	เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 4	ไตรมาส 4	เปลี่ยนแปลง		ปี 2561	ปี 2562	เปลี่ยนแปลง	
จำนวนโรงแรม	-	2	-	-	2	-	-	-	2	-	-
จำนวนห้องพัก	-	376	-	-	376	-	-	-	376	-	-
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	-	33.9	-	-	35.7	-	-	-	35.7	-	-
ADR (บาท) ⁽⁵⁾	-	12,572	-	-	13,162	-	-	-	13,162	-	-
RevPAR (บาท) ⁽⁵⁾	-	4,262	-	-	4,694	-	-	-	4,694	-	-

หมายเหตุ

- (4) เริ่มเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562
(5) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2562 คือ 31.05THB/USD

สำหรับปี 2562 โรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1 มี RevPAR เท่ากับ 4,262 บาท โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ร้อยละ 33.9 และ ADR เท่ากับ 12,572 บาท

โรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร

ตัวชี้วัด	ปี 2561			ปี 2562			%	ไตรมาส 4			%
	ปี 2561	ปี 2562	เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 4	ไตรมาส 4	เปลี่ยนแปลง		ปี 2561	ปี 2562	เปลี่ยนแปลง	
จำนวนโรงแรม	29	29	-	29	29	-	-	29	29	-	-
จำนวนห้องพัก	3,115	3,115	-	3,115	3,115	-	-	3,115	3,115	-	-
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	71.5	69.5	(2.0%)	68.9	69.1	0.2%	-	68.9	69.1	0.2%	-
ADR (บาท) ⁽⁶⁾	2,752	2,665	(3.2%)	2,678	2,572	(4.0%)	-	2,678	2,572	(4.0%)	-
RevPAR (บาท) ⁽⁶⁾	1,968	1,851	(5.9%)	1,846	1,777	(3.7%)	-	1,846	1,777	(3.7%)	-

หมายเหตุ

- (6) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2561 คือ 41.07THB/GBP
อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2562 คือ 39.65THB/GBP

สำหรับปี 2562 โรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร มี RevPAR เท่ากับ 1,851 บาท โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ร้อยละ 69.5 และ ADR เท่ากับ 2,665 บาท ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานในปี 2562 มีสาเหตุหลักจากการชะลอตัวของสถานะเศรษฐกิจในสหราชอาณาจักร

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มของบริษัทฯ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 1,140.9 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 49.1 จากปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้จากโรงแรม Outrigger ที่บริษัทฯ เข้าซื้อเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 และจากการเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์ของโรงแรม 2 แห่งในโครงการ CROSSROADS เฟส 1 เมื่อเดือนกันยายน 2562

รายได้จากการให้บริการอื่น

รายได้จากการให้บริการอื่นของบริษัทฯ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 480.1 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 74.4 จากปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้จากโรงแรม Outrigger ที่บริษัทฯ เข้าซื้อเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 และจากการเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์ของโรงแรม 2 แห่ง และ The Marina@CROSSROADS ในโครงการ CROSSROADS เฟส 1 เมื่อเดือนกันยายน 2562

ต้นทุนการให้บริการ

ต้นทุนการให้บริการของบริษัทฯ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 2,490.4 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 69.5 จากปี 2561 การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการให้บริการสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ซึ่งเป็นผลจากการเข้าซื้อกิจการโรงแรม Outrigger ที่บริษัทฯ เข้าซื้อเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 และจากการเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์ของโรงแรม 2 แห่งในโครงการ CROSSROADS เฟส 1 ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนค่าห้องพัก ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม และค่าเสื่อมราคา

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 1,327.7 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 20.0 จากปี 2561 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 366.3 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 53.3 จากปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับโรงแรม Outrigger และโครงการ CROSSROADS เฟส 1

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 1,083.8 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 63.5 จากปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับโรงแรม Outrigger ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายในการบริหารของโครงการ CROSSROADS เฟส 1 นอกจากนี้ยังมีรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับรายการเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ค่าใช้จ่ายในการเตรียมการเปิด (Pre-operation) โครงการ CROSSROADS เฟส 1 และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์พนักงาน รวม 329.3 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)

ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย) สำหรับปี 2562 เท่ากับ 424.6 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 45.1 จากปี 2561 ทั้งนี้ ต้นทุนทางการเงินแบ่งออกเป็นสองประเภท คือ ต้นทุนทางการเงินสำหรับเงินกู้ยืมสำหรับโครงการจำนวน 251.8 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินสำหรับเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 172.8 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2562

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 199.8 ล้านบาท ซึ่งรายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าจำนวน 112.0 ล้านบาท รายได้อื่น กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจริง และค่าบริหารจัดการจากโครงการ CROSSROADS รวม 87.8 ล้านบาท

รายได้อื่นของบริษัทฯ สำหรับปี 2561 เท่ากับ 489.6 ล้านบาทซึ่งรายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าจำนวน 119.7 ล้านบาท รายได้อื่นและกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจริงรวม 369.9 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า สำหรับปี 2562 เท่ากับ 20.2 ล้านบาท ลดลง 63.3 ล้านบาท จากปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการของการร่วมค้าจากเงินลงทุนในโรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร

EBITDA ที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted EBITDA)

EBITDA ที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted EBITDA) ของบริษัทฯ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 1,132.5 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 9.4 จากปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้จากโรงแรม Outrigger ที่บริษัทฯ เข้าซื้อเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 และจากการเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์ของโรงแรม 2 แห่งในโครงการ CROSSROADS เฟส 1

กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด

กำไร (ขาดทุน) ของบริษัทฯ สำหรับปี 2562 เท่ากับ (466.9) ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ โดยบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดที่ปรับปรุงแล้วเท่ากับ (98.4) ล้านบาท

สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 29,161.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,772.0 ล้านบาท จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 5,126.6 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 24,035.0 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวม มีมูลค่า 11,238.9 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 7,847.5 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงินเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ CROSSROADS เฟส 1 ส่งผลให้เงินกู้ยืมธนาคารเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ ได้รับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 7,474.7 ล้านบาท และนำไปชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 5,357.8 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญจาก 0.8 เท่า เป็น 0.4 เท่า

	31-ธ.ค.-61	31-ธ.ค.-62	เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,892.9	3,591.6	1,698.7	89.7%
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,962.9	5,126.6	2,163.7	73.0%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	16,321.5	18,768.6	2,447.1	15.0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	21,427.7	24,035.0	2,607.3	12.2%
รวมสินทรัพย์	24,389.6	29,161.6	4,772.0	19.6%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	10,030.2	7,847.5	(2,182.7)	(21.8%)
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,295.8	-	(5,295.8)	(100.0%)
เงินกู้ยืมธนาคาร	4,734.4	7,847.5	3,113.1	65.8%
หนี้สินอื่น	2,375.7	3,391.3	1,015.6	42.8%
รวมหนี้สิน	12,405.9	11,238.9	(1,167.0)	(9.4%)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	11,983.7	17,922.8	5,939.1	49.6%
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) (เท่า)	0.8	0.4	(0.4)	(45.3%)

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

(นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงินและเลขาธิการบริษัท

Investor Relations Contact

Tel: +66 (0) 2058 9888

Email: ir@shotelsresorts.com