

ภาพรวมธุรกิจ

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่รุนแรงขึ้นตั้งแต่ต้นปีที่ผ่านมา ส่งผลให้รัฐบาลได้ยกระดับมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดโดยการแบ่งโซนพื้นที่ตามระดับความเสี่ยง และบังคับใช้มาตรการการควบคุมขั้นสูง ได้แก่ การสนับสนุนให้งดเดินทางข้ามจังหวัด การขอความร่วมมือองค์กรต่างๆ ในการทำงานที่บ้าน (Work From Home) รวมถึงการประกาศปิดสถานที่สำคัญ และการประกาศเคอร์ฟิวในพื้นที่ควบคุมเข้มงวดสูงสุด 29 จังหวัด ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโดยรวมของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์เพื่อวางแผนรับมือกับสถานการณ์ต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อลดทอนผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ

ส่งผลให้ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2564 บริษัทฯ รายงานรายได้รวมจำนวน 3,018 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 3% จากครึ่งปีแรกปี 2563 โดยมีสาเหตุสำคัญจากรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดที่ลดลง 17% เนื่องจาก ผลกระทบจากการตัดบริษัท เนอวานา ไดอิจัล จำกัด (มหาชน) หรือ (“NVD”) ออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งสามารถถูกชดเชยได้จากรายได้โครงการ สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส มูลค่าราว 675 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนความแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่มีต่อบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับ Ultraluxury

ในส่วนของรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการปรับตัวเพิ่มขึ้น 9% เมื่อเทียบช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า ซึ่งได้แรงหนุนจากธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า สำหรับรายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 1,347 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 17% โดยมีสาเหตุหลักจากรับรู้รายได้ของ FS JV Co., Ltd. (“FS JV”) ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ภายหลังจากเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้น 100% ในเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา โดย FS JV ประกอบธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักรจำนวน 25 แห่ง ห้องพักรวม 2,761 ห้อง ภายใต้แฟรนไชส์แบรนด์ Mercure สะท้อนผลสำเร็จในการตัดสินใจขยายการลงทุนเพื่อรองรับการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวในสหราชอาณาจักร ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นความก้าวหน้าในกระบวนการกระจายวัคซีนให้ประชากร พร้อมกับมีปริมาณความต้องการท่องเที่ยวทั้งภายในประเทศและระหว่างภูมิภาคสูง กอปรกับรายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปรับตัวดีขึ้น 6% ซึ่งเป็นผลมาจากการรักษาอัตราการปล่อยเช่าโดยรวมไว้ที่ 88% เมื่อเทียบกับ 87% ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังสามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าได้แม้จะอยู่ระหว่างสถานการณ์ที่ท้าทาย

แม้ว่ารายได้จะลดลง 3% ในครึ่งปีแรกปี 2564 บริษัทฯ รับรู้ขาดทุนสำหรับงวดจำนวน 359 ล้านบาท ฟื้นตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากขาดทุนสำหรับงวดจำนวน 612 ล้านบาทในช่วงครึ่งปีแรกปี 2563 ซึ่งเป็นผลมาจากการทยอยฟื้นตัวของธุรกิจเมื่อเทียบกับจุดต่ำสุดในไตรมาส 2 ปี 2563 และการควบคุมค่าใช้จ่ายต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายในการขายที่ลดลง 39% กอปรกับการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจำนวน 177 ล้านบาท พลิกจากขาดทุน 129 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการทยอยรับรู้ยอดโอนของ โครงการดิ เอส สุขุมวิท 36

พัฒนาการที่สำคัญ และแนวโน้มธุรกิจในปี 2564

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ระหว่างไตรมาสที่ 2 ปี 2564 บริษัทฯ ปิดการขายบ้านเดี่ยวโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซสได้เพิ่ม 2 หลัง ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม ณ เดือนมิถุนายน 2564 สูงถึง 67% ของมูลค่าโครงการ และคาดว่าแนวโน้มอุปสงค์จะดีอย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งปีหลังปี 2564 สะท้อนความแข็งแกร่งของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบระดับ UltraLuxury และดอกเบี้ยศักยภาพของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบด้วยตนเอง ดังนั้น บริษัทฯ วางแผนที่จะซื้อที่ดิน 3 แปลง เพื่อพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวในระดับราคา 10 – 100 ล้านบาท ซึ่งเป็นเซ็กเมนต์ที่บริษัทฯ มีความชำนาญ และเป็นตลาดที่ยังคงมีโอกาสสำหรับการขยายการลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งคาดว่าจะบรรลุข้อตกลงการซื้อที่ดินได้ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2564

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเห็นสัญญาณการฟื้นตัวของอุปสงค์ในตลาดคอนโดมิเนียม โดยในระหว่างไตรมาสบริษัทฯ ยังคงส่งมอบห้องชุดในโครงการ ดี เอส สิงห์ คอมเพล็กซ์ และดี เอส อโศกต่อเนื่องจากปีที่แล้ว โดยยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม ณ เดือนมิถุนายน 2564 เท่ากับ 87% และ 83% ของมูลค่าโครงการตามลำดับ จากปัจจัยดังกล่าว ส่งผลให้รายได้จากการขายอาคารชุดในโครงการคอนโดมิเนียมทั้งสองโครงการของบริษัทฯ เติบโตสูงขึ้นถึง 108% จากไตรมาสก่อนหน้า และเป็นการฟื้นตัวครั้งแรกในรอบ 9 เดือน

ธุรกิจโรงแรม

บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“SHR”) ตระหนักดีว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในหลายประเทศยังคงยืดเยื้อ SHR จึงปรับแผนธุรกิจโดยคำนึงถึงสถานการณ์และเงื่อนไขเฉพาะตัวของแต่ละประเทศ

อนึ่ง สรุปสถานะการเปิดให้บริการของโรงแรมของ SHR และแนวโน้มอุตสาหกรรมท่องเที่ยวรายประเทศมีรายละเอียดดังนี้

ประเทศ	สถานะโรงแรมของ SHR	แนวโน้มของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
ไทย	ภูเก็ต และเกาะพีพี: เปิดให้บริการตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2563 จนถึงปัจจุบัน เกาะสมุย: เปิดให้บริการตั้งแต่ 15 กรกฎาคม 2563 - สันติบุรี เกาะสมุย ปิดให้บริการระหว่าง 1 กุมภาพันธ์ – 31 มีนาคม 2564 1 พฤษภาคม – 30 มิถุนายน 2564 - ทราเย เกาะสมุย บ่อผุด ปิดให้บริการระหว่าง 1 กุมภาพันธ์ – 30 มิถุนายน 2564	ภาพรวมการท่องเที่ยวภายในประเทศยังคงถูกกดดันจากสถานการณ์การแพร่ระบาดในประเทศ และมาตรการสนับสนุนการเดินทางข้ามจังหวัด อย่างไรก็ตาม รัฐบาลได้ดำเนินการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ได้รับวัคซีนแล้วเดินทางเข้าประเทศไทยได้โดยไม่ต้องกักตัวภายใต้โครงการ “Phuket Sandbox” ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 โดยนักท่องเที่ยวต้องเข้าพักในโรงแรมที่ได้รับมาตรฐาน SHA Plus (SHA+) ในจังหวัดภูเก็ตและสามารถท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตได้เป็นระยะเวลา 14 วัน และหากผลตรวจไม่พบเชื้อโควิด19 จึงสามารถเดินทางออกไปจังหวัดอื่นๆ ในประเทศไทยได้ ทั้งนี้คาดว่าจะการขยายการรับนักท่องเที่ยวต่างชาติในพื้นที่จังหวัดน่านร่องของ

ประเทศ	สถานะโรงแรมของ SHR	แนวโน้มของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
		ประเทศ ได้แก่ ภูเก็ต กระบี่ พังงา สมุย (สุราษฎร์ธานี) เชียงใหม่ และพัทยา (ชลบุรี) และการทยอยผ่อนปรนมาตรการต่างๆ อาจเกิดขึ้นตามลำดับ หากความเสี่ยงของสถานการณ์การควบคุมโรคมีแนวโน้มที่ดีขึ้น
สาธารณรัฐ มัลดีฟส์	โรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1: เปิดบริการตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2563 จนถึงปัจจุบัน Konotta Maldives Resort: ยังปิดให้บริการเชิงพาณิชย์จนถึงปัจจุบัน เนื่องจากตั้งอยู่ในทำเลที่อยู่ไกล	คาดว่าอุตสาหกรรมท่องเที่ยวจะฟื้นตัวเด่นชัดอีกครั้งในช่วงครึ่งปีหลังปี 2564 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการเปิดรับนักท่องเที่ยวชาวอินเดีย และประเทศอื่นๆ ในเอเชียได้ให้เส้นทางเข้าประเทศได้อีกครั้งตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2564 เป็นต้นไป จากสถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าสู่มัลดีฟส์ในเดือนกรกฎาคม 2564 เติบโตสูงขึ้น 81% จากเดือนก่อนหน้า ภายหลังจากกลับมาของนักท่องเที่ยวจากเอเชียได้ โดยแนวโน้มจำนวนนักท่องเที่ยวจะเติบโตขึ้นต่อเนื่องในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว โดยคาดว่านักท่องเที่ยวที่เป็นลูกค้าตลาดหลักจะเดินทางมาท่องเที่ยวมัลดีฟส์อีกครั้ง ยกตัวอย่างเช่น สหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร และยุโรป รวมถึงประเทศอื่นๆ ที่มีอัตราการฉีดวัคซีนให้ประชากรในระดับสูง ทั้งนี้ รัฐบาลมัลดีฟส์ปรับคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2564 เป็น 1.3 ล้านคน เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 0.6 ล้านคนในปี 2563 อย่างไรก็ตามปัจจัยหนึ่งที่สำคัญคือสถานการณ์การแพร่ระบาดในประเทศต้นทาง รวมถึงการเปิดเส้นทางบินและการเพิ่มความถี่จำนวนเที่ยวบินสู่มัลดีฟส์ โดยในเดือนมิถุนายน 2564 เที่ยวบินเชิงพาณิชย์ประมาณร้อยละ 60 ของจำนวนเที่ยวบินทั้งหมดกลับมาให้บริการเส้นทางบินสู่มัลดีฟส์อีกครั้ง
สหราชอาณาจักร	โรงแรมส่วนใหญ่ทยอยกลับมาเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2563 อย่างไรก็ตาม จากมาตรการปิดเมืองตามสถานการณ์การระบาดระลอกใหม่ในสหราชอาณาจักร ทำให้โรงแรมบางส่วน	ภายหลังความสำเร็จในการกระจายวัคซีนในประเทศ กิจกรรมทางเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวดีขึ้นต่อเนื่อง สอดคล้องกับการผ่อนปรนมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด โดยอัตราการเข้าพักเริ่มปรับตัวสูงขึ้นในแต่ละเดือน มาสู่ระดับ 60% ในเดือนกรกฎาคม 2564 หลังจากที่รัฐบาลได้ประกาศยกเลิก

ประเทศ	สถานะโรงแรมของ SHR	แนวโน้มของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
	กลับมาเปิดให้บริการอีกครั้งในระหว่างเดือนพฤศจิกายน 2563 ถึง พฤษภาคม 2564 โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โรงแรมจำนวน 1 แห่งจากจำนวนทั้งสิ้น 28 แห่ง ยังคงปิดให้บริการเชิงพาณิชย์	ข้อจำกัดในการเดินทางทั้งหมดในวันที่ 19 กรกฎาคม 2564 ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญต่อการเดินทางระหว่างเมืองและระหว่างภูมิภาคยุโรป และคาดว่าจะเห็นการฟื้นตัวของธุรกิจอย่างชัดเจนตลอดครึ่งปีหลังของปี 2564 จากการเข้าสู่ฤดูกาลท่องเที่ยว ประกอบกับทิศทางในการเปิดรับนักท่องเที่ยวจากประเทศต้นทางอื่นๆ ที่มีการกระจายวัคซีนให้ประชากรในอัตราสูงภายใต้แนวคิด “Vaccine Passport”
สาธารณรัฐฟีจี	Outrigger Fiji Beach Resort - ปิดให้บริการ 1 พฤษภาคม – 31 พฤษภาคม 2564 Castaway Island Fiji - ปิดให้บริการ 1 พฤษภาคม – 30 มิถุนายน 2564	รัฐบาลคาดว่าจะการเปิดพรมแดนระหว่างประเทศจะเกิดขึ้นในวันที่ 31 ตุลาคม 2564 เป็นต้นไป ภายหลังจากประชากรในประเทศร้อยละ 80 ได้รับวัคซีนครบ 2 เข็ม โดยคาดว่าจะไตรมาสที่ 4 จะสามารถรองรับลูกค้าหลักจาก ออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์ รวมถึงสหรัฐอเมริกา และแคนาดาได้
สาธารณรัฐมอริเชียส	Outrigger Mauritius Beach - ปิดให้บริการ 1 มีนาคม – 30 มิถุนายน 2564	อุตสาหกรรมท่องเที่ยวในปี 2564 ยังคงเผชิญกับสถานการณ์ที่ท้าทายท่ามกลางการแพร่ระบาดของโควิด19 ส่งผลให้บริษัทฯ พิจารณาปิดทำการโรงแรมชั่วคราวเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรการควบคุมโรคที่เข้มงวดภายในประเทศ ทั้งนี้ รัฐบาลคาดว่าจะการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเกิดขึ้นในไตรมาสที่ 4 ปี 2564

ทั้งนี้ ในเดือนกรกฎาคม 2564 บริษัทฯ เดินหน้าขยายตลาดลูกค้าชักรวีในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ โดยบริษัท Dream Islands Development 3 Private Limited ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัทฯ ลงนามสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับ “โซ/ โฮเทลแอนด์รีสอร์ท” (SO/ Hotels & Resorts) ซึ่งเป็นแบรนด์รีสอร์ทไลฟ์สไตล์แถวหน้าของแอกคอร์ (Accor) ในการพัฒนาและบริหารรีสอร์ทลำดับที่ 3 ของโครงการครอสโรดส์ มัลดีฟส์ (CROSSROADS) ซึ่งวางแผนเปิดตัวในปี 2566

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ท่ามกลางความท้าทายในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2564 บริษัทฯ ยังสามารถปล่อยเช่าพื้นที่เพิ่มเติมประมาณ 2,100 ตารางเมตร ทำให้อัตราปล่อยเช่าเฉลี่ยโดยรวมยังคงแข็งแกร่งอยู่ที่ระดับ 88% ในครึ่งปีแรกปี 2564

ในส่วนของแผนธุรกิจ บริษัทฯ ยังคงมุ่งปรับปรุงทรัพย์สินที่มีอยู่ให้มีความทันสมัยเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า สำหรับโครงการอาคารสำนักงาน เอส โอเอซิส ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา บริษัทฯ คาดว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จในช่วงต้นปี 2565 และเพื่อให้ผลการดำเนินงานหลังการเปิดให้บริการของอาคารสำนักงาน เอส โอเอซิส เป็นไปตามคาดการณ์ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง CBRE เป็น

ตัวแทนในการขายพื้นที่เช่า โดยกลุ่มผู้เช่าเป้าหมายหลักจะเป็นบริษัทในกลุ่มพลังงาน สื่อสาร และองค์กรที่ต้องติดต่อกับหน่วยงานราชการเป็นหลัก

ธุรกิจใหม่: นิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน

การลงทุนในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและโครงสร้างพื้นฐาน มีส่วนสำคัญในการกระจายความเสี่ยงด้านแหล่งที่มาของรายได้ของบริษัทฯ และสอดคล้องกับกลยุทธ์ระยะยาวของบริษัทฯ เพื่อก้าวสู่การเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร ทั้งนี้เพื่อบริณาการกลุ่มธุรกิจดังกล่าวเข้ากับ 3 ธุรกิจหลักในปัจจุบัน ในการนี้บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยคือ บริษัท เอส. ไอ.เอฟ. จำกัด (“S.I.F.”) ซึ่งประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและบริษัทที่ประกอบธุรกิจพลังงานไฟฟ้า

โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2654 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท S.I.F. เข้าทำรายการดังต่อไปนี้

1) การเข้าซื้อและรับโอนหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท ปาร์ค อินดัสตรี จำกัด (“PIC”) จากบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด ซึ่งทำให้ PIC มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม

2) การเข้าซื้อและรับโอนหุ้นสามัญร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (อ่างทอง) 1 จำกัด (เดิมชื่อบริษัท อ่างทอง เพาเวอร์ จำกัด) (“BPAT 1”) จาก Whitefords United Pte. Ltd. ซึ่งทำให้ BPAT 1 มีสถานะเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทฯ ที่ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาโรงไฟฟ้า รวมถึงการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานความร้อนร่วมและไอน้ำ

3) การเข้าซื้อสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญ (Option) ด้วยราคาจองซื้อที่มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (Par value) ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (อ่างทอง) 2 จำกัด (เดิมชื่อบริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ราชบุรี) 1 จำกัด) (“BPAT 2”) และ บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (อ่างทอง) 3 จำกัด (เดิมชื่อบริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ราชบุรี) 2 จำกัด) (“BPAT 3”) ตามลำดับ จาก Prime Harvestment Ltd. ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดเสร็จสมบูรณ์แล้ว

บริษัทฯ คาดว่าการเข้าทำรายการทั้งหมดจะแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 โดยภายหลังจากธุรกรรมเสร็จสิ้น บริษัทฯ จะเริ่มบันทึกผลการดำเนินงานของ PIC ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ในขณะที่ผลการดำเนินงานของ ATP และ BGAT 1-2 จะถูกบันทึก ภายใต้วิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2564 เป็นต้นไป ซึ่งผลประกอบการจะแสดงภายใต้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ไตรมาสที่ 2 ปี 2563		ไตรมาสที่ 2 ปี 2564		เปลี่ยนแปลง (%)	ครึ่งปีแรกปี 2563		ครึ่งปีแรกปี 2564		เปลี่ยนแปลง (%)
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน		ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด	621	67%	646	38%	4%	1,373	44%	1,133	38%	-17%
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	299	32%	1,066	62%	256%	1,725	55%	1,885	62%	9%
ธุรกิจโรงแรม	4	0%	803	47%	20968%	1,152	37%	1,347	45%	17%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	220	24%	240	14%	9%	463	15%	489	16%	6%
ธุรกิจอื่นๆ	75	8%	22	1%	-70%	110	4%	49	2%	-57%
รายได้จากการขายสินค้า	7	1%	-	0%	-100%	15	0%	-	0%	-100%
รวมรายได้	927	100%	1,712	100%	85%	3,114	100%	3,018	100%	-3%
กำไรขั้นต้น	409	44%	367	21%	-10%	1,315	42%	753	25%	-43%
รายได้อื่น	95	10%	90	5%	-5%	749	24%	548	18%	-27%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-174	-19%	-149	-9%	-14%	-452	-15%	-277	-9%	-39%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-865	-93%	-540	-32%	-38%	-1,423	-46%	-1,011	-33%	-29%
ต้นทุนทางการเงิน	-343	-37%	-317	-18%	-8%	-601	-19%	-573	-19%	-5%
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	-1	0%	-29	-2%	1853%	-22	-1%	-32	-1%	-44%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า	-28	-3%	59	3%	309%	-129	-4%	177	6%	-237%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	-908	-98%	-519	-30%	43%	-564	-18%	-416	-14%	26%
ภาษีเงินได้	-38	-4%	90	5%	337%	-48	-2%	57	2%	-219%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	-946	-102%	-428	-25%	55%	-612	-20%	-359	-12%	41%

EBITDA	-236	-25%	164	10%	169%	664	21%	746	25%	16%
Normalized EBITDA⁽¹⁾	-235	-25%	142	8%	161%	95	3%	325	11%	242%
Normalized Profit for the period after NCI⁽¹⁾	-619	-67%	-450	-26%	27%	-871	-28%	-803	-27%	8%

หมายเหตุ: ไม่หมายรวมถึง ค่าที่ปรึกษา, ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่, กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นกู้แปลงสภาพ, กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์, กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าก่อนการเปลี่ยนเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทฯ และผลกระทบจากธุรกรรมการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ

รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯและบริษัทย่อยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยได้แก่ บ้านเดี่ยว และ คอนโดมิเนียม รวม 6 โครงการ มูลค่า 24,109 ล้านบาท โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดใน ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 จำนวน 646 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25 ล้านบาทจากไตรมาสที่ 2 ปี 2563 หรือประมาณ 4% โดยมีสาเหตุจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการสันติบุรีที่ยังคงแข็งแกร่ง และยอดโอนกรรมสิทธิ์ของคอนโดมิเนียมที่ฟื้นตัว สำหรับงวดครึ่งปีแรกปี 2564 จำนวน 1,133 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 270 ล้านบาท หรือประมาณ 17% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากผลกระทบจากการตัดบริษัท เนอวานา ใดอิจ จำกัด (มหาชน) หรือ (“NVD”) ออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ตั้งแต่ต้นเดือนมกราคม 2564 ซึ่งสามารถถูกชดเชยได้จากรายได้การขายโครงการ สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส จำนวน 675 ล้านบาท มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่สำคัญ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564⁽¹⁾ :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ยอดโอน
ดี เอส อโศก	4,771	90%	83% (ของมูลค่าโครงการ)
ดี เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์	4,282	94%	87% (ของมูลค่าโครงการ)
ดี เอส สุขุมวิท 36	6,091	63%	43% (ของมูลค่าโครงการ)
ดี เอ็กซ์โทร	3,995	9%	ไตรมาส 4 ปี 2566
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส	4,970	67%	n/a

หมายเหตุ:⁽¹⁾ ข้อมูลในตารางข้างมิได้แสดงโครงการ อีส สุขุมวิท 43 มูลค่า 1,936 ล้านบาท ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และอื่นๆ

ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯจะอยู่ภายใต้การบริหารงานของ SHR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 SHR ดำเนินกิจการโรงแรมรวม 38 โรงแรม ห้องพักรวม 4,522⁽²⁾ ห้อง ครอบคลุม 5 ประเทศได้แก่ ไทย สาธารณรัฐมาเลเซีย สาธารณรัฐฟิลิปปินส์ และสาธารณรัฐอินโดนีเซีย และสหราชอาณาจักร อนึ่ง เนื่องด้วยสถานการณ์ของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในหลายประเทศ ยังคงได้รับผลกระทบจากมาตรการปิดประเทศ และมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของรัฐบาลท้องถิ่น ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ตัดสินใจปิดโรงแรมบางส่วนเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ และปริมาณความต้องการท่องเที่ยวของแต่ละประเทศ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โรงแรม 32 แห่ง จาก 38 แห่งของโรงแรมทั้งหมดภายใต้การบริหารของบริษัทฯ เปิดให้บริการ หรือคิดเป็น 89% ของจำนวนห้องทั้งหมด อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจโรงแรมในครึ่งปีแรกปี 2564 เท่ากับ 1,347 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17% ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จาก FS JV ซึ่งประกอบกิจการโรงแรมในสหราชอาณาจักร 25 แห่ง ห้องพัก 2,761 ห้อง ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป ผนวกกับการฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญของการท่องเที่ยวในสหราชอาณาจักร และสาธารณรัฐมาเลเซีย

หมายเหตุ:⁽²⁾ จำนวนห้องเปลี่ยนแปลง (125) ห้องมาจากโรงแรม Mercure London Watford (59) ห้อง, โรงแรม Mercure Newbury Elcot Park (73) ห้อง และโรงแรม Mercure Brighton Seafont 7 ห้อง

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมครึ่งปีแรกปี 2563 และ ครึ่งปีแรกปี 2564

โรงแรม	ครึ่งปีแรกปี 2563	ครึ่งปีแรกปี 2564	หมายเหตุ
โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง⁽¹⁾			
จำนวน โรงแรม	5	5	โรงแรมสันติบุรี เกาะสมุย, โรงแรม ทราय ฟิฟิ ไอส์แลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท, โรงแรม ทราय ลาгуน่า ภูเก็ต, โรงแรมทราย เกาะสมุย บ่อผุด และ โรงแรม 1 แห่งใน สาธารณรัฐมัลดีฟส์
จำนวนห้องพัก	657	657	
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	33%	12%	
ADR (บาท) ⁽²⁾	9,230	2,859	
RevPAR (บาท) ⁽²⁾	3,022	339	
โรงแรม Outrigger⁽¹⁾			
จำนวน โรงแรม	3	3	Outrigger Fiji Beach Resort, Castaway Island Fiji และ Outrigger Mauritius Beach Resort
จำนวนห้องพัก	499	499	
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	27%	8%	
ADR (บาท) ⁽³⁾	5,385	2,334	
RevPAR (บาท) ⁽³⁾	1,477	184	
โรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1			
จำนวน โรงแรม	2	2	SAii Lagoon Maldives, Curio Collection by Hilton และ Hard Rock Hotel Maldives
จำนวนห้องพัก	376	376	
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	30%	56%	
ADR (บาท) ⁽⁴⁾	10,961	8,240	
RevPAR (บาท) ⁽⁴⁾	3,295	4,590	
โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ และโรงแรมภายใต้กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร			
จำนวน โรงแรม	29	28	โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ: โรงแรม 25 แห่ง ห้องพัก 2,761 ห้อง โรงแรมภายใต้กิจการร่วมค้า: โรงแรม 3 แห่ง ห้องพัก 229 ห้อง
จำนวนห้องพัก	3,115	2,990	
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	27%	30%	
ADR (บาท) ⁽⁵⁾	2,332	2,662	
RevPAR (บาท) ⁽⁵⁾	619	806	

หมายเหตุ:

(1) SHR ดำเนินการยกเลิกสัญญาการบริหารจัดการ โรงแรมกับแบรนด์ Outrigger และเข้าบริหารจัดการด้วยตัวเอง (Self-managed) ในโรงแรม Outrigger 3 แห่ง ได้แก่ Outrigger Koh Samui Beach Resort, Outrigger Laguna Phuket Beach Resort และ Outrigger Konotta Maldives Resort

(2) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับครึ่งปีแรกปี 2563 คือ 31.62THB/USD และสำหรับครึ่งปีแรกปี 2564 คือ 30.81THB/USD

(3) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับครึ่งปีแรกปี 2563 คือ 14.23THB/FJD, 0.82THB/MUR และสำหรับครึ่งปีแรกปี 2564 คือ 15.10THB/FJD, 0.77THB/MUR

(4) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับครึ่งปีแรกปี 2563 คือ 31.62THB/USD และสำหรับครึ่งปีแรกปี 2564 คือ 30.81THB/USD

(5) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับครึ่งปีแรกปี 2563 คือ 39.85THB/GBP และสำหรับครึ่งปีแรกปี 2564 คือ 42.80THB/GBP

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 4 อาคาร พื้นที่รวม 139,708 ตารางเมตร โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 240 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% จากไตรมาสที่ 2 ปี 2563 และสำหรับครึ่งปีแรกปี 2564 บริษัทฯ รับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 489 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการปล่อยเช่าของอาคาร สิงห์ คอมเพล็กซ์ ที่ปรับตัวสูงขึ้น

ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าในไตรมาสที่ 2 และครึ่งปีแรกปี 2563 และ ปี 2564

อาคาร	ไตรมาส 2 ปี 2563	ไตรมาส 2 ปี 2564	ครึ่งปีแรกปี 2563	ครึ่งปีแรกปี 2564
<u>ชั้นทาวเวอร์ส</u>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	64,415	63,786	63,786	63,786
อัตราการปล่อยเช่า	87%	85%	88%	86%
<u>สิงห์ คอมเพล็กซ์</u>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	58,745	58,927	58,745	58,927
อัตราการปล่อยเช่า	86%	95%	84%	95%
<u>เมโทร โพลิศ</u>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	13,677	13,677	13,677	13,677
อัตราการปล่อยเช่า	86%	82%	92%	83%

ธุรกิจอื่นๆ

ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยและรับบริหาร โครงการ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 22 ล้านบาท ลดลง 70% จากไตรมาสที่ 2 ปี 2563 และสำหรับครึ่งปีแรกปี 2564 บริษัทฯ รับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 49 ล้านบาท ลดลง 57% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจดำบริหารจัดการ

รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้าสะท้อนการขายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปของ NVD ที่เหลือจากการใช้ก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย การหายไปของรายได้ดังกล่าวในครึ่งปีแรกปี 2564 เป็นผลมาจากธุรกรรมการขายเงินลงทุนทั้งหมดใน NVD ส่งผลให้ NVD ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ

กำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 367 ล้านบาท ลดลง 10% จากไตรมาสที่ 2 ปี 2563 และอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับครึ่งปีแรกปี 2564 เท่ากับ 753 ล้านบาท ลดลง 43% จากครึ่งปีแรกปี 2563 สาเหตุสำคัญมาจากรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดที่ลดลง ส่วนลดพิเศษที่ให้กับลูกค้าที่ซื้อ Biglot บ้านเดี่ยวในโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส กอปรกับผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมในบางประเทศที่ยังคงฟื้นตัวอย่างช้าๆ หลังจากกลับมาเปิดให้บริการ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

บริษัทฯ รายงานค่าใช้จ่ายในการขายไตรมาสที่ 2 ปี 2564 จำนวน 149 ล้านบาท ลดลง 14% จากไตรมาสที่ 2 ปี 2563 สำหรับครึ่งปีแรกปี 2564 เท่ากับ 277 ล้านบาท ลดลง 39% จากครึ่งปีแรกปี 2563 สาเหตุสำคัญจากค่าใช้จ่ายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ลดลง การใช้จ่ายอย่างระมัดระวังและปรับลดค่าใช้จ่ายผันแปร อาทิ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับกิจกรรมทางการตลาดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ธุรกิจในช่วงนั้น ตลอดจนการตัด NVD ออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายของ FS JV ได้ถูกบันทึกในงบการเงินรวมของบริษัทฯ นับตั้งแต่ 1 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในส่วนงานสนับสนุน ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในการประกอบกิจการโรงแรม และค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน อาทิ ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่นๆ

ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารใน 540 ล้านบาท ลดลง 38% จากไตรมาสที่ 2 ปี 2563 สำหรับครึ่งปีแรกปี 2564 เท่ากับ 1,011 ล้านบาท ลดลง 29% จากครึ่งปีแรกปี 2563 สาเหตุสำคัญมาจากการประสิทธิภาพในการบริหารจัดการค่าใช้จ่าย และการตัด NVD ออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ แม้ว่าจะมีการบันทึกค่าใช้จ่ายของ FS JV ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ นับตั้งแต่ 1 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ รายงานต้นทุนทางการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2564 จำนวน 317 ล้านบาท และสำหรับครึ่งปีแรกปี 2564 จำนวน 573 ล้านบาท ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากการตัด NVD ออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ช่วยลดทอนผลกระทบจากเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในโครงการระหว่างพัฒนา แม้ว่าจะเริ่มบันทึกต้นทุนทางการเงินของ FS JV ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564 ก็ตาม

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 บริษัทฯ รับรู้ผลขาดทุนสำหรับงวด 428 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 213 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากขาดทุนสุทธิ 620 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 และสำหรับงวดครึ่งปีแรกปี 2564 รับรู้ขาดทุนสำหรับงวด 359 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 26 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากขาดทุนสุทธิ 322 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการทยอยฟื้นตัวของธุรกิจเมื่อเทียบกับจุดต่ำสุดในไตรมาส 2 ปี 2563 และการปรับลดค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง

สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2563	30 มิถุนายน 2564	เปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,378	2,575	-803
สินค้าคงเหลือ	3,274	2,508	-766
สินทรัพย์หมุนเวียน	22,414	10,226	-12,188
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16,902	17,663	761
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	19,537	30,839	11,302
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	42,699	53,998	11,299
รวมสินทรัพย์	65,113	64,224	-889
หนี้สินหมุนเวียน	15,385	10,274	-5,111
หนี้สินไม่หมุนเวียน	26,187	32,235	6,048
รวมหนี้สิน	41,571	42,510	939
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	23,541	21,714	-1,827
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า)	22,509	27,365	4,855
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.96x	1.26x	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.81x	1.14x	

เนื่องด้วยธุรกรรมการขายเงินลงทุนทั้งหมดใน NVD และการเพิ่มสัดส่วนในการถือหุ้นสามัญใน FS JV ทำให้งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ณ 30 มิถุนายน 2564 ถูกแสดงโดยตัดสินทรัพย์และหนี้สินของ NVD ออกไป แต่รวมสินทรัพย์และหนี้สินของ FS JV ส่งผลให้ทรัพย์สินและหนี้สินเปลี่ยนแปลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 64,224 ล้านบาทลดลง 889 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 10,226 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 53,998 ล้านบาท หนี้สินรวม มีมูลค่า 42,510 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 939 ล้านบาท และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 4,856 ล้านบาท ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 1.14 เท่า จาก 0.81 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2563 อย่างไรก็ตามอัตราส่วนดังกล่าวถือว่ายังต่ำกว่า covenant ของบริษัทฯ

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 517

Email: IR@singhaestate.co.th