

## บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

### คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3 ปี 2565

#### ภาพรวมธุรกิจ

ภาวะเศรษฐกิจไทยในช่วงเก้าเดือนของปี 2565 ยังคงเติบโตจากการลงทุนภาคเอกชนและการส่งออกที่ขยายตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยว ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทยอยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญภายหลังการผ่อนคลายมาตรการเปิดประเทศ ตลอดจนภาคบริการซึ่งได้รับการสนับสนุนจากมาตรการทางเศรษฐกิจเพื่อสนับสนุนการใช้ภายในประเทศ ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ รายงานรายได้รวมจำนวน 8,491 ล้านบาท ในช่วงเก้าเดือนปี 2565 เพิ่มขึ้น 65% จากช่วงเดียวกันของปี 2564 ทั้งนี้ คาดว่าแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในไตรมาสสุดท้ายของปีจะขยายตัวต่อเนื่องในอัตราที่สูงขึ้น สอดรับการเปิดประเทศเต็มรูปแบบในเดือนตุลาคมที่ผ่านมา

สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเก้าเดือนปี 2565 รายงานที่ 1,419 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย (1) รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด จำนวน 1,222 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นยอดขายจากโครงการประเภทคอนโดมิเนียมประมาณ 57% ของยอดขายทั้งหมด และยอดขายจากโครงการบ้านเดี่ยวระดับ Ultraluxury ประมาณ 43% ของยอดขายทั้งหมด โดยบริษัทฯ คาดว่ากิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการบ้านเดี่ยวจะเร่งตัวขึ้นจากความแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ และการเริ่มรับรู้รายได้จากบ้านเดี่ยวโครงการใหม่ ที่คาดว่าจะทยอยโอนกรรมสิทธิ์ได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 เป็นต้นไป กอปรกับ (2) รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 198 ล้านบาท จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทองในไตรมาสที่ 2 ปี 2565

ในส่วนของรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการในเก้าเดือนปี 2565 จำนวน 7,072 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 98% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน ซึ่งได้แรงหนุนหลักจากธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสที่ 3 ที่มีผลการดำเนินงานที่โดดเด่น และพลิกกลับมามีกำไรติดต่อกันได้ทั้ง 3 เดือน เนื่องจากการเข้าสู่ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวของโรงแรมในสหราชอาณาจักร และผลประกอบการที่ดีกว่าที่คาดของพอร์ตโรงแรม Outrigger ส่งผลให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมในงวด 9 เดือน รายงานที่ 6,123 ล้านบาท เติบโตขึ้นกว่า 2 เท่าตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้แล้ว รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 767 ล้านบาทปรับตัวดีขึ้น 6% ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าขึ้นได้แม้จะอยู่ระหว่างสถานการณ์ที่ท้าทาย

บริษัทฯ รับรู้กำไรสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2565 จำนวน 98 ล้านบาท พลิกจากขาดทุน 238 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากพลิกฟื้นกลับมามีกำไรสุทธิเป็นครั้งแรกในไตรมาสที่ 3 ของธุรกิจโรงแรมตั้งแต่เกิดการระบาดของโควิด-19 การรับรู้กำไรจากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทอง และการควบคุมค่าใช้จ่ายต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ระหว่างปี 2565 บริษัทฯ โอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส ได้จำนวน 4 แปลง ส่งผลให้มียอดรอโอนกรรมสิทธิ์ ณ เดือนกันยายน 2565 จำนวน 9 แปลง หรือคิดเป็นร้อยละ 36 ของจำนวนแปลงทั้งหมด โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 3 แปลงได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 และจะโอนที่ดินอีกจำนวน 6 แปลงได้ภายในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสานต่อความสำเร็จและขยายศักยภาพของแบรนด์ (Leverage Brand Equity) บริษัทฯ จึงได้วางงบลงทุนราว 14,000 ล้านบาท พร้อมตั้งเป้าหมายในการเปิดตัวโครงการรวมมูลค่า 23,000 ล้านบาทภายในระยะเวลา 3 ปี โดยโครงการใหม่ที่จะเปิดตัวในช่วงเวลาดังกล่าวจะมุ่งเน้นที่ตลาดบ้านเดี่ยวในระดับ Luxury ซึ่งเป็นตลาดที่บริษัทฯ มีความชำนาญ มีฐาน loyalty ของลูกค้า ทั้งยังเป็นตลาดที่มีการขยายตัวของกำลังซื้ออย่างต่อเนื่อง และมีความอ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจในระดับต่ำกว่าเซ็กเมนต์อื่น ซึ่งการวางตำแหน่งของผลิตภัณฑ์จะประกอบไปด้วย

- (1) บ้านเดี่ยวระดับ Super Luxury ในทำเล Premium Location ในระดับราคา 50 – 100 ล้านบาท โดยแบรนด์นี้จะเปิดตัวอย่างเป็นทางการด้วยชื่อ ศิรินินทร์ เรสซิเดนเซส
- (2) บ้านเดี่ยวระดับ Luxury บน Premium Location ที่สะท้อน Lifestyle การใช้ชีวิตของคนเมือง ด้วยราคา 20 – 50 ล้านบาท และ
- (3) บ้านเดี่ยวระดับ Affordable Luxury ในทำเลที่ Premium เดินทางสะดวก เน้นเรื่องของการออกแบบที่มีความเป็นคอนกรีตใหม่ ด้วยราคา 10 – 20 ล้านบาท

สำหรับการเปิดตัวศิรินินทร์ เรสซิเดนเซส พัฒนาการ(SIRANINN RESIDENCES PATTANAKARN) โครงการ Horizontal Luxury House ในรูปแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 28 แปลง ราคาต่อหน่วยประมาณ 65 – 180 ล้านบาท ที่วางแผนจะเปิดการขายภายในช่วงปลายปี 2565 ณ ปัจจุบัน โครงการได้ถูกขายไปแล้วกว่า 95% ของมูลค่ารวม 2,900 ล้านบาท ก่อนการเปิดตัวอย่างเป็นทางการ สะท้อนถึงความเชื่อมั่นจากลูกค้าต่อศักยภาพในการพัฒนาโครงการแนวราบของสิงห์ เอสเตท และต่อยอดถึงคุณภาพของแบรนด์ที่สร้างความแตกต่างจากคู่แข่ง และตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มตลาด Super Luxury ขึ้นไปได้เป็นอย่างดีแท้จริง

ทั้งนี้ บริษัทฯ วางเป้าหมายการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดระหว่างไตรมาส 4 ปี 2565 ถึงไตรมาส 1 ปี 2567 หนุนด้วยโครงการที่พร้อมเปิดขายใหม่ ในปี 2566 จำนวน 3 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวม 7,700 ล้านบาท โดย ณ ปัจจุบันมีที่ดินพร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายในการซื้อที่ดินในทำเลศักยภาพสำหรับการพัฒนาและทยอยเปิดตัวโครงการอย่างต่อเนื่องปีละ 3 – 4 โครงการ มูลค่ารวม 7,000 ล้านบาทต่อปี

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยแนวสูง ในระหว่างไตรมาสที่ 3 ยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดย ณ เดือนกันยายน 2565 โครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 มียอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม เท่ากับ 76% และ 63% ของมูลค่าโครงการ สำหรับโครงการ ดี เอ็กซ์โพร มียอดขายรอรับรู้อยู่ได้เท่ากับ 23% ของมูลค่าโครงการ ซึ่งคาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2567 เป็นต้นไป ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยและการส่งมอบห้องชุดโครงการต่าง ๆ จะมีทิศทางที่ดีขึ้นในปี 2566 สอดคล้องกับมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล และการกลับมาของกำลังซื้อต่างชาติ เนื่องจากสถานการณ์การเดินทางระหว่างประเทศที่เริ่มกลับเข้าสู่สภาวะปกติมากขึ้น

## ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การบริหารงานของ บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) ("SHR") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และมีโรงแรมทั้งหมด 37 แห่ง 4,472 ห้อง ภายใต้การบริหาร

ภาพรวมสัญญาณการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวทั่วโลก ไม่ได้เพียงสะท้อนให้เห็นจากจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางระหว่างประเทศที่เพิ่มสูงขึ้นในหลายประเทศเท่านั้น หากแต่รวมถึงค่าใช้จ่ายในการท่องเที่ยวที่เพิ่มสูงขึ้นด้วยเช่นกัน โดยค่าใช้จ่ายในการเดินทางระหว่างประเทศของนักท่องเที่ยวชาวสหรัฐอเมริกา และทวีปยุโรปเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 85% และ 70% ของช่วงก่อนเกิดวิกฤติโควิด-19 ตามลำดับ ในขณะที่นักท่องเที่ยวชาวอินเดีย ซาอุดีอาระเบีย และกาตาร์ มีการใช้จ่ายสำหรับท่องเที่ยวที่สูงกว่าระดับก่อนเกิดวิกฤติโควิด-19 แล้ว ปัจจัยดังกล่าวเป็นตัวกระตุ้นสำคัญต่อการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวและผลการดำเนินงานโรงแรมของบริษัทฯ ทั้งนี้ อัตราการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวนั้นแตกต่างกันไปในแต่ละภูมิภาคและในแต่ละประเทศ ขึ้นอยู่กับลักษณะเฉพาะ รวมถึงการใช้มาตรการต่าง ๆ ในแต่ละประเทศนั้นๆ บริษัทฯ จึงได้ปรับกลยุทธ์การดำเนินงานโรงแรมต่างๆ ตามและเงื่อนไขการผ่อนคลายข้อจำกัดต่างๆ เกี่ยวกับโรคโควิด-19 ที่แตกต่างกันในแต่ละประเทศ โดยมีรายละเอียดเป็นดังต่อไปนี้

### ประเทศไทย

สถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 ฟื้นตัวอย่างค่อยไปค่อยไปในทิศทางเดียวกับการทยอยผ่อนคลาย และปรับเงื่อนไขมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาด สำหรับการเปิดประเทศเต็มรูปแบบโดยการประกาศยกเลิกการมาตรการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับโรคโควิด-19 สำหรับผู้เดินทางเข้าประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 เป็นต้นไป ส่งผลให้ภาคการท่องเที่ยวกลับมาคึกคักอีกครั้งในไตรมาสที่ 4 ของปี ซึ่งจากสถิติการท่องเที่ยวในเดือนตุลาคม 2565 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในไทยเพิ่มสูงขึ้น 44% จากเดือนก่อนหน้า มาอยู่ที่ 3.1 ล้านคน ซึ่งฟื้นตัวเกือบเทียบเท่าระดับเดียวกับจำนวนนักท่องเที่ยวเฉลี่ยต่อเดือนในปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนโควิด-19 ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในเดือนพฤศจิกายนและธันวาคม ซึ่งจะส่งผลให้ตัวเลขคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2565 ที่ 10 ล้านคนสามารถบรรลุเป้าหมายได้

จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ผสมกับประสิทธิภาพในการบริหารจัดการโรงแรมในประเทศไทยของบริษัทฯ ส่งผลให้ในเดือนตุลาคม 2565 โรงแรมในประเทศไทยของบริษัทฯ มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 65% โดยเฉพาะโรงแรม ทราาย พีพี ไฮส์แลนด์ วิลเลจ และโรงแรม ทราาย ลาภูน่า ภูเก็ต มีอัตราการเข้าพักที่ 81% และ 77% ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราการเข้าพักมีแนวโน้มที่จะปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องได้จนถึงต้นปี 2566

ในกรณีฐาน ภายใต้สมมติฐานว่าประเทศจีนยังคงดำเนินนโยบายโควิดเป็นศูนย์ (ZERO COVID-19) ต่อเนื่องในปี 2566 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย คาดการณ์จำนวนการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทยในปีหน้าที่จำนวน 18 ล้านคน ในขณะที่ภาครัฐบาลตั้งเป้าหมายรายได้จากการท่องเที่ยวที่ 2.4 ล้านล้านบาทซึ่งคิดเป็น 80% ของระดับก่อนเกิดโควิด-19

## สาธารณรัฐมัลดีฟส์

สำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าสู่มัลดีฟส์ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องสู่ 1.2 ล้านคน ปรับตัวสูงขึ้น 37% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน นักท่องเที่ยวหลักที่เข้ามามัลดีฟส์ โดยหลักประกอบด้วยนักท่องเที่ยวชาวอินเดีย ตามด้วยรัสเซียและสหราชอาณาจักร ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 13% และ 11% ตามลำดับ สำหรับผลการดำเนินงานของโรงแรมในโครงการ CROSSROADS มีอัตราการเข้าพักในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 67% ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่ร้อยละ 59% โดยกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท ประกอบด้วยนักท่องเที่ยวหลักจากสหราชอาณาจักร รัสเซียและสหรัฐอเมริกาคิดเป็นสัดส่วนที่ 19%, 14% และ 11% ตามลำดับ ซึ่งสะท้อนจุดแข็งของโรงแรมที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวกลุ่ม high spending ได้ ปัจจุบันดังกล่าวส่งผลให้ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยรายวัน (ADR) ปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ถึง 41% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ แนวโน้มจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าสู่มัลดีฟส์ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีคาดการณ์ว่าจะขยายอย่างต่อเนื่องในอัตราที่สูงขึ้น สนับสนุนโดยการเข้าสู่ฤดูกาลท่องเที่ยว (high season) รวมถึงการเปิดเส้นทางบินและการเพิ่มความถี่ของจำนวนเที่ยวบินสู่มัลดีฟส์ โดยบริษัทฯ คาดการณ์ว่า CROSSROADS จะมีผลการดำเนินงานที่สูงที่สุดเป็นประวัติการณ์นับตั้งแต่เปิดตัวโครงการในปี 2562 และสามารถปรับเพิ่ม ADR ให้เฉลี่ยทั้งปี 2565 สูงกว่า 410 ดอลลาร์สหรัฐ

ทั้งนี้ รัฐบาลคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามามัลดีฟส์สะสมปี 2565 อยู่ที่ 1.6 ล้านคน ซึ่งไม่รวมนักท่องเที่ยวจากกลุ่มประเทศในเอเชีย ยกตัวอย่างเช่น จีน ซึ่งเคยเป็นกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวหลักของมัลดีฟส์ ภาคการท่องเที่ยวยังฟื้นตัวกลับมาเกือบเทียบเท่ากับปีก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งเป็นผลมาจากการดำเนินงานเชิงรุกของภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง ตั้งแต่มีการเปิดประเทศแบบเต็มรูปแบบเมื่อเดือนกรกฎาคมปี 2564 ส่งผลให้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศฟื้นตัวได้อย่างโดดเด่นและมั่นคง เมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ในแถบเอเชียแปซิฟิก ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศ คาดว่าจะเติบโตขึ้นสู่ระดับ 2.0 ล้านคนในปี 2566 หรือเติบโตขึ้น 25% จากปี 2565 ซึ่งสนับสนุนจากการเปิดดำเนินงานรันเวย์เส้นใหม่ในเดือนตุลาคมที่ผ่านมา รวมถึงการกลับมาของนักท่องเที่ยวชาวจีน

## สหราชอาณาจักร

การท่องเที่ยวในสหราชอาณาจักรยังคงมีการฟื้นตัวแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่อง โดยตั้งแต่เดือนเมษายนปี 2565 กิจกรรมทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวกลับมาเด่นชัดอีกครั้งจากการเข้าสู่ฤดูกาลท่องเที่ยว (high season) ส่งผลให้โรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร (UK Portfolio) มีระดับ ADR ที่สูงที่สุดตั้งแต่เปิดดำเนินงานมาในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ที่ 89 ปอนด์ ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักคืน (RevPAR) ในไตรมาสดังกล่าว ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 จากไตรมาสก่อน สำหรับผลการดำเนินงานในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 มี RevPAR อยู่ที่ 48 ปอนด์ สูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ซึ่งนับเป็นช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยถูกผลักดันจาก ADR ที่สูงกว่าช่วงก่อนโควิด-19 ถึง 19% ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดการณ์ว่าแนวโน้มการเติบโตจะต่อเนื่องไปจนถึงช่วงเทศกาลปีใหม่

แม้ว่าภาคการท่องเที่ยวในปี 2566 น่าจะมีทิศทางที่ดีขึ้น แต่แนวโน้มผลการดำเนินงานจะปรับตัวดีขึ้นภายใต้แรงกดดันจากสถานะเศรษฐกิจ และการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อทั่วโลก ที่จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้ดำเนินการเพื่อบรรเทาผลกระทบจากราคาลงทุนที่สูงขึ้น โดยเข้าทำสัญญาป้องกันความเสี่ยง (Hedging) ด้านต้นทุนราคาค่าไฟและก๊าซธรรมชาติ ซึ่งเป็นต้นทุนพลังงานหลักของบริษัทฯ ไว้จำนวน 80% ของปริมาณที่ต้องใช้ทั้งหมดไปจนถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ซึ่งครอบคลุมช่วงฤดูหนาวที่มีปริมาณการใช้ก๊าซธรรมชาติในระดับสูง ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายในการเพิ่มระดับอัตราการใช้สูงให้ขึ้นไปอยู่ในระดับที่มีเสถียรภาพที่ไม่ต่ำกว่า 70% ในปี 2566 ทั้งนี้ โรงแรม ในสหราชอาณาจักรของบริษัทฯ ทั้งหมดเป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ตามภูมิภาคในแหล่งท่องเที่ยวและเมืองเศรษฐกิจสำคัญต่างๆ จึงทำให้เรามีความมั่นใจต่อแนวโน้มการขยายตัวอย่างแข็งแกร่งของอุปสงค์การท่องเที่ยว เสริมทัพด้วยสัญญาการฟื้นตัวจากการจัดงานอีเวนต์ต่าง ๆ ของอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ที่ชัดเจนขึ้นในปี 2566

นอกจากนั้นแล้ว กลยุทธ์ในการเพิ่มประสิทธิภาพของพอร์ตการลงทุน ด้วยแผนปรับปรุงคอลเลกชันโรงแรมทั่วสหราชอาณาจักร ผ่านการใช้กลยุทธ์การหมุนเวียนลงทุนสินทรัพย์ กล่าวคือการขายสินทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพต่ำ และนำเงินที่ได้ไปลงทุนในโรงแรมที่มีศักยภาพสูงนั้นยังคงดำเนินไปตามแผนอย่างต่อเนื่อง โดยระหว่างปี 2565 บริษัทฯ บรรลุข้อตกลงการขายโรงแรม Mercure Burton upon Trent Newton Park และโรงแรม Mercure London Watford มูลค่ารวม 19 ล้านปอนด์ (หรือเทียบเท่า 800.7 ล้านบาท) ทั้งนี้ เงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์เหล่านี้จะถูกนำไปลงทุนใหม่เพื่อยกระดับสินทรัพย์อื่นๆ ในสหราชอาณาจักรที่มีศักยภาพการแข่งขันสูง ซึ่งสามารถสร้าง EBITDA ได้ถึง 60 – 70% ของ EBITDA รวมของพอร์ตการลงทุนในสหราชอาณาจักร และผลสำเร็จจากการปรับปรุงประสิทธิภาพของโรงแรมจะผลักดันให้ค่าการดำเนินงาน ADR เฉลี่ยในปี 2566 ปรับตัวสูงขึ้นได้ราว 5 – 10% ในปี 2566

### สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี

แนวโน้มการท่องเที่ยวของสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี เริ่มปรับตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้นและดีกว่าที่คาดไว้ ตั้งแต่ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 เป็นต้นมา ภาพการฟื้นตัวอย่างรวดเร็วของการท่องเที่ยวสะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของปริมาณความต้องการท่องเที่ยวที่คงค้างมาตั้งแต่ปีก่อน (pent-up demand) ของลูกค้าระหว่างภูมิภาค รวมถึงจุดขายที่โดดเด่นของฟีจี โดยจากผลสำรวจดัชนีความพร้อมในการเดินทางของประเทศการท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชีย สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจีถูกจัดขึ้นเป็นอันดับ 1 ใน 28 ประเทศที่เอื้ออำนวยต่อการกลับมาท่องเที่ยวที่สูงสุด ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ในเดือนกันยายนปี 2565 ตัวเลขจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศอยู่ที่ 72,657 คน ซึ่งคิดเป็น 89% ของระดับก่อนโควิด-19 สำหรับผลการดำเนินงานโรงแรมของบริษัทฯ ในสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี สะท้อนให้เห็นถึงการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของภาคการท่องเที่ยวเชิงพักผ่อน โดยในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 โรงแรมทั้งสองแห่ง มีระดับ Occupancy Rate เฉลี่ยเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 85% และสามารถดึง RevPAR สูงขึ้นได้ 8% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเกิดโควิด-19 ได้สำเร็จ โดยบริษัทฯ คาดการณ์ว่าความแข็งแกร่งของผลประกอบการของโรงแรมในฟีจีจะสามารถรักษาโมเมนตัมบวกได้ต่อเนื่องตลอดถึงสิ้นปี และในปี 2566 ซึ่งสอดคล้องกับประมาณการณ์การเติบโตของนักท่องเที่ยวของภาครัฐ โดยรัฐบาลของสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจีคาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2566 จะปรับตัวเพิ่มขึ้นไปที่ระดับ 85% ของระดับจำนวนนักท่องเที่ยวก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 พร้อมประเมินสัญญาณเชิงบวกต่อระยะเวลาการเข้าพัก และค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวที่ปรับตัวสูงขึ้นอีกด้วย

## สาธารณรัฐมอริเชียส

ในระหว่างเก้าเดือนของปี 2565 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในสาธารณรัฐมอริเชียสยังคงเผชิญสถานการณ์ที่ทำทนายซึ่งฟื้นตัวต่ำกว่าคาดการณ์และช้ากว่าโดยเปรียบเทียบกับประเทศที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหมู่เกาะในภูมิภาคเดียวกัน อย่างไรก็ตาม อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเริ่มฟื้นตัวดีขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี สอดคล้องกับการผ่อนคลายกฎระเบียบต่างๆ และการเพิ่มความถี่จำนวนเที่ยวบิน

โดย ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 สาธารณรัฐมอริเชียสได้มีการยกเลิกการตรวจโควิด-19 สำหรับการเดินทางเข้าประเทศ และยกเลิกการกักตัวสำหรับนักท่องเที่ยวที่ยังไม่ได้รับวัคซีน ซึ่งส่งผลให้ตัวเลขนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าสาธารณรัฐมอริเชียสในระหว่างไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้น 20% จากในไตรมาสก่อนหน้า และสำหรับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสะสมตั้งแต่วันที่เดือนมกราคมจนถึงเดือนกันยายน มีจำนวนทั้งสิ้น 638,332 คน ซึ่งคิดเป็น 64% ของเป้าหมายนักท่องเที่ยวในปี 2565

ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าการฟื้นตัวในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีจะเร่งตัวได้ดีขึ้นจากการเข้าสู่ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว โดยสถิตินักท่องเที่ยวในเดือนตุลาคม 2565 ที่จำนวน 117,323 คน แสดงให้เห็นถึงการเติบโตขึ้น 45% จากเดือนก่อนหน้า นอกจากนี้ ยังมีสัญญาณเชิงบวกอื่นๆ อาทิเช่น การเพิ่มจำนวนเส้นทางบิน รวมถึงการเพิ่มระยะเวลาสำหรับการท่องเที่ยว (length of stay) เฉลี่ยที่ยาวนานขึ้นจาก 10 คืน เป็น 14 คืน จากปัจจัยสนับสนุนดังกล่าวจะผลักดันให้บรรลุเป้าหมายจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ 1 ล้านคนได้ภายในสิ้นปี และทำให้ผลการดำเนินงานของโรงแรมมีทิศทางที่ดีขึ้น

## ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

บริษัทฯ มุ่งเน้นกลยุทธ์การบริหารจัดการพอร์ตลูกค้าให้สมดุลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่า ผนวกกับศักยภาพของทำเลที่ตั้งที่ล้วนแล้วแต่อยู่ในทำเลทางเลือก เช่น ย่านวิภาวดี และขอบ CBD Area อย่างพร้อมพงษ์ และอโศก ซึ่งเป็นโซนที่มีภาวะการแข่งขันในระดับต่ำกว่า เนื่องจากมีอุปทานใหม่ต่ำกว่าโดยเปรียบเทียบกับทำเลอื่น และสอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่ในทำเลทางเลือกด้วยงบประมาณที่เหมาะสม จากปัจจัยดังกล่าวทำให้บริษัทฯ ส่งผลให้อัตราร้อยละเช่าเฉลี่ยโดยรวมในงวดเก้าเดือนปี 2565 ยังคงแข็งแกร่งอยู่ที่ระดับ 87% ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าสถานการณ์การให้เช่าพื้นที่จะเริ่มมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้น สอดคล้องกับความต้องการกลับมามีกิจกรรมทางเศรษฐกิจของหลายๆ ธุรกิจ กอปรกับการปรับปรุงทรัพย์สินให้ทันสมัยซึ่งจะส่งผลให้อัตราร้อยละเช่าสามารถปรับตัวขึ้นได้ในปี 2566 หนุนด้วยการรับรู้รายได้ภายหลังเปิดตัวอาคารสำนักงานเอส โอเอซิส (S OASIS) ซึ่งมีพื้นที่เช่า 54,000 ตารางเมตร อาคารสำนักงานดังกล่าวถูกออกแบบภายใต้แนวคิด “Hybrid Workplace” เพื่อรองรับการทำงานที่ต้องการความยืดหยุ่นสูง สามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่การทำงานได้ตรงกับความต้องการของผู้เช่า ซึ่งจะผลักดันรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าให้เติบโตขึ้น 20% ในปี 2566

## ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน

การลงทุนในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและโครงสร้างพื้นฐาน มีส่วนสำคัญในการกระจายความเสี่ยงด้านแหล่งที่มาของรายได้ของบริษัทฯ และสอดคล้องกับกลยุทธ์ระยะยาวของบริษัทฯ เพื่อก้าวสู่การเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร บริษัทฯ เข้าพัฒนา “โครงการ เอส อ่างทอง” เพื่อให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศสำหรับอาหาร และธุรกิจเกี่ยวเนื่อง ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2565 พร้อมตั้งเป้าการขายโครงการทั้งหมดภายใน 6 ปี สร้างรายได้รวมกว่า 4,000 ล้านบาท และยังสร้าง Recurring income อีกอย่างน้อยปีละ 150 ล้านบาทในระยะยาว โดยกลุ่มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐานของสิงห์ เอสเตท แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

- (1) นิคมอุตสาหกรรม: พื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมถูกแบ่งเป็น เขตอุตสาหกรรมอาหาร เขตอุตสาหกรรมทั่วไป และพื้นที่โรงไฟฟ้า โดยมีพื้นที่ที่เป็น Saleable Area รวมจำนวน 992 ไร่ สำหรับความคืบหน้าในการขายพื้นที่โครงการ ณ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและทยอยโอนพื้นที่ให้ลูกค้า โดยระหว่างปี 2565 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวนราว 77 ไร่ และขายที่ดินเพิ่มเติมได้ราว 10 ไร่ ในระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายในการขายที่ดินต่อปี ประมาณ 20% - 25% ของพื้นที่ขายทั้งหมด ในระหว่างปี 2566 - 2568
- (2) โรงไฟฟ้า: ร่วมทุน 30% ในโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมจำนวน 3 แห่ง ขนาดกำลังการผลิตรวมกว่า 400 เมกะวัตต์ มีสัญญาซื้อขายกับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยเป็นเวลา 25 ปี แล้วราว 70% ของกำลังการผลิตรวม ซึ่งเปิดดำเนินการแล้ว 1 แห่ง และคาดว่าจะเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ได้ในไตรมาส 4 ปี 2566 อีก 2 แห่ง โดยบริษัทฯ จะรับรู้ผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจร่วมค้า
- (3) ธุรกิจโครงสร้างพื้นฐาน: ครอบคลุมธุรกิจพลังงาน ธุรกิจบริการด้านวิศวกรรม และธุรกิจบริการ รวมถึงนวัตกรรมต่างๆ

## สรุปผลการดำเนินงาน

### งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ไตรมาสที่ 3 ปี 2564		ไตรมาสที่ 3 ปี 2565		เปลี่ยนแปลง (%)	งวดเก้าเดือนแรกปี 2564		งวดเก้าเดือนแรกปี 2565		เปลี่ยนแปลง (%)
	ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %		ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	436	21%	0	0%	-100%	1,569	30%	1,419	17%	-10%
การขายบ้านและอาคารชุด	436	21%	0	0%	-100%	1,569	30%	1,222	14%	-22%
การขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม	0	0%	0	0%	N/A	0	0%	198	2%	N/A
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	1,690	79%	2,701	100%	60%	3,576	70%	7,072	83%	98%
ธุรกิจโรงแรม	1,422	67%	2,362	87%	66%	2,769	54%	6,123	72%	121%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	238	11%	256	9%	8%	727	14%	767	9%	6%
ธุรกิจอื่นๆ	31	1%	83	3%	169%	80	2%	182	2%	127%
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,127</b>	<b>100%</b>	<b>2,701</b>	<b>100%</b>	<b>27%</b>	<b>5,145</b>	<b>100%</b>	<b>8,491</b>	<b>100%</b>	<b>65%</b>
กำไรขั้นต้น	748	35%	1,044	39%	40%	1,501	29%	2,905	34%	94%
รายได้อื่น	45	2%	108	4%	140%	593	12%	156	2%	-74%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-124	-6%	-127	-5%	2%	-401	-8%	-419	-5%	5%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-702	-33%	-600	-22%	-14%	-1,713	-33%	-1,761	-21%	3%
ต้นทุนทางการเงิน	-269	-13%	-354	-13%	32%	-842	-16%	-940	-11%	12%
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	10	0%	25	1%	157%	-22	0%	34	0%	251%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า	19	1%	11	0%	-44%	196	4%	47	1%	-76%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>-272</b>	<b>-13%</b>	<b>108</b>	<b>4%</b>	<b>140%</b>	<b>-687</b>	<b>-13%</b>	<b>22</b>	<b>0%</b>	<b>103%</b>
ภาษีเงินได้	-47	-2%	14	1%	130%	10	0%	38	0%	-275%
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด</b>	<b>-318</b>	<b>-15%</b>	<b>121</b>	<b>4%</b>	<b>138%</b>	<b>-677</b>	<b>-13%</b>	<b>60</b>	<b>1%</b>	<b>109%</b>

<b>EBITDA</b>	<b>351</b>	<b>16%</b>	<b>748</b>	<b>28%</b>	<b>113%</b>	<b>1,096</b>	<b>21%</b>	<b>1,835</b>	<b>22%</b>	<b>67%</b>
Normalized EBITDA <sup>(1)</sup>	314	15%	727	27%	131%	683	13%	1,838	22%	169%
Normalized Profit for the period after NCI <sup>(1)</sup>	-311	-15%	100	4%	132%	-1,114	-22%	62	1%	106%

หมายเหตุ: ไม่หมายรวมถึง ค่าที่ปรึกษา, ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่, กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นผู้แปลงสภาพ, กำไรจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์, กำไรจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าก่อนการเปลี่ยนเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทฯ และผลกระทบจากรูขรุขระการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ



## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด รวมถึงการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

### รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยได้แก่ บ้านเดี่ยว และ คอนโดมิเนียม รวม 6 โครงการ มูลค่า 26,810 ล้านบาท<sup>(1)</sup> โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดในงวดเก้าเดือนปี 2565 จำนวน 1,222 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 1,569 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการดิ เอส อโคก และโครงการดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ ได้ทั้งหมดในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ในขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส บางส่วนได้ถูกเลื่อนออกไปในช่วงต้นปี 2566

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่สำคัญ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565<sup>(1)</sup> :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ยอดโอน
ดิ เอส อโคก	4,612	100%	100% (ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์	4,211	100%	99% (ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอส สุขุมวิท 36	5,895	76%	63% (ของมูลค่าโครงการ)
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส	5,188	100%	n/a <sup>(2)</sup>
ศิริรินทร์ เรสซิเดนเชส	2,908	95%	ไตรมาส 4 ปี 2565
ดิ เอ็กซ์โพร	3,996	23%	ไตรมาส 1 ปี 2567

หมายเหตุ: <sup>(1)</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ยังมิได้แสดงและรวมมูลค่าโครงการสุขุมวิท 43 ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา

<sup>(2)</sup> มูลค่าโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชสประกอบด้วย ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และรายได้ก่อสร้างที่ย่อยรับรู้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 14 เดือนตามความคืบหน้าของงาน

### รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมในช่วงเก้าเดือนปี 2565 จำนวน 198 ล้านบาท ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้ส่วนหนึ่งจากราคาซื้อขายรวม 302 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 77 ไร่ ในเดือนมิถุนายน 2565

### รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และอื่นๆ

#### ธุรกิจโรงแรม

รายได้ธุรกิจโรงแรมในงวดเก้าเดือนปี 2565 บริษัทฯ รายงานรายได้จากการขายและการให้บริการจำนวน 6,123 ล้านบาท เติบโตขึ้นกว่า 2 เท่าตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากผลประกอบการที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องของโรงแรมทั้ง 2 แห่งในโครงการ CROSSROADS เฟส1 ซึ่งสามารถรักษาอัตราการเข้าพักเฉลี่ยได้อย่างแข็งแกร่งที่ระดับร้อยละ 67 อีกทั้งยังสามารถปรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยรายวันได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 41 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เช่นเดียวกับพอร์ตโรงแรมในสหราชอาณาจักร ยังคงรักษาระดับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยได้ที่ร้อยละ 59 ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2565 และสามารถปรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยรายวันได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้แล้ว บริษัทฯ เห็นการฟื้นตัวที่ชัดเจนของ

อุปสงค์การท่องเที่ยวในสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี ตามด้วยสาธารณรัฐมอริเชียส และประเทศไทย ภายหลังจากเริ่มเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ส่งผลให้รายได้รวมในงวดดังกล่าวของ พอร์ตโรงแรม Outrigger และพอร์ตโรงแรมในประเทศไทยเพิ่มขึ้นมาที่ 1,677 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเติบโตประมาณ 11 เท่า จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งส่งสัญญาณบวกต่อรายได้ในอนาคตที่จะเติบโตได้อย่างก้าวกระโดด เมื่อทุกประเทศเริ่มเปิดรับนักท่องเที่ยวจากต่างชาติเต็มรูปแบบ และการให้บริการเส้นทางบินต่างๆ สามารถดำเนินการได้อย่างเป็นปกติ

### ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมสำหรับไตรมาสที่ 3 และงวดเก้าเดือน ปี 2564 – 2565

โรงแรม	ไตรมาส 3 ปี 2564	ไตรมาส 3 ปี 2565	งวดเก้าเดือน ปี 2564	งวดเก้าเดือน ปี 2565
<b>โรงแรมที่กลุ่มบริษัท บริหารจัดการเอง<sup>(1)</sup></b>				
จำนวนโรงแรม	5	5	5	5
จำนวนห้องพัก	657	657	657	657
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	14%	55%	13%	47%
ADR (บาท) <sup>(2)</sup>	2,440	4,911	2,700	4,897
RevPAR (บาท) <sup>(2)</sup>	346	2,676	342	2,322
<b>โรงแรม Outrigger<sup>(1)</sup></b>				
จำนวนโรงแรม	3	3	3	3
จำนวนห้องพัก	499	499	499	499
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	7%	78%	7%	58%
ADR (บาท) <sup>(3)</sup>	1,960	7,708	2,216	7,281
RevPAR (บาท) <sup>(3)</sup>	128	6,014	164	4,243
<b>โรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1</b>				
จำนวนโรงแรม	2	2	2	2
จำนวนห้องพัก	376	376	376	376
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	57%	61%	56%	67%
ADR (บาท) <sup>(4)</sup>	9,954	12,895	8,800	13,481
RevPAR (บาท) <sup>(4)</sup>	5,640	7,839	4,931	8,993
<b>โรงแรมของกลุ่มบริษัท และโรงแรมภายใต้กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร</b>				
จำนวนโรงแรม	28 <sup>(6)</sup>	27 <sup>(6)</sup>	28 <sup>(6)</sup>	27 <sup>(6)</sup>
จำนวนห้องพัก	2,990 <sup>(6)</sup>	2,940 <sup>(6)</sup>	2,990 <sup>(6)</sup>	2,940 <sup>(6)</sup>
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	68%	69%	46%	59%
ADR (บาท) <sup>(5)</sup>	3,664	3,801	3,301	3,496
RevPAR (บาท) <sup>(5)</sup>	2,489	2,622	1,517	2,062

หมายเหตุ: (1) SHR ดำเนินการยกเลิกสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับแบรนด์ Outrigger และเข้าบริหารจัดการด้วยตัวเอง (Self-managed) ในโรงแรม Outrigger 3 แห่ง ในปี 2564

(2) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับเก้าเดือน ปี 2564 คือ 31.51 THB/USD และสำหรับเก้าเดือน ปี 2565 คือ 34.62 THB/USD

(3) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับเก้าเดือน ปี 2564 คือ 15.32 THB/FJD, 0.77 THB/MUR และสำหรับเก้าเดือน ปี 2565 คือ 15.97 THB/FJD, 0.78 THB/MUR

(4) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับเก้าเดือน ปี 2564 คือ 31.51 THB/USD และสำหรับเก้าเดือน ปี 2565 คือ 34.62 THB/USD

(5) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับเก้าเดือน ปี 2564 คือ 43.65 THB/GBP และสำหรับเก้าเดือน ปี 2565 คือ 43.47 THB/GBP

(6) จำนวนห้องพักที่เปลี่ยนแปลง มาจากการขายโรงแรม Mercure Burton upon Trent Newton Park Hotel (50) ห้อง

## ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 4 อาคาร พื้นที่รวม 139,708 ตารางเมตร โดยในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 256 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จากไตรมาสที่ 3 ปี 2564 และสำหรับเก้าเดือนปี 2565 จำนวน 767 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นค่าเช่าอาคารสำนักงานที่ฟื้นตัวจากปีก่อน ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค และมีการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่า รวมถึงอัตราการปล่อยเช่าของอาคาร เอส เมโทรที่ปรับตัวสูงขึ้น ภายหลังจากรีแบรนด์และปรับปรุงอาคารสะท้อนถึงความสามารถในการบริหารสินทรัพย์ และการเลือกกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ ที่เน้นกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีการเจริญเติบโตสูง มีการขยายตัวทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้มีความต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นในระยะยาว

ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

อาคาร	ไตรมาส 3 ปี 2564	ไตรมาส 3 ปี 2565	งวดเก้าเดือน ปี 2564	งวดเก้าเดือน ปี 2565
<u>ชั้นทาวเวอร์ส</u>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	63,786	63,673	63,786	63,673
อัตราการปล่อยเช่า	83%	82%	85%	83%
<u>สิงห์ คอมเพล็กซ์</u>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	58,927	58,927	58,927	58,927
อัตราการปล่อยเช่า	94%	92%	95%	93%
<u>เอส เมโทร</u>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	13,677	13,677	13,677	13,677
อัตราการปล่อยเช่า	83%	93%	83%	92%

## ธุรกิจอื่นๆ

รายได้จากธุรกิจอื่นๆ ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยรวมถึงการรับบริหารโครงการ โดยในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 31 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 และสำหรับเก้าเดือนปี 2565 จำนวน 182 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 80 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจรับบริหารโครงการ

## กำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 3 ปี 2565 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 1,044 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40% จากจำนวน 748 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 3% และอัตราการทำกำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นที่ 39% จาก 36% เนื่องจากสัดส่วนต้นทุนการให้บริการต่อรายได้ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากการประหยัดต่อขนาดที่มากขึ้นของโรงแรมในสหราชอาณาจักร และสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี หากพิจารณาในงวดเก้าเดือนปี 2565 กำไรขั้นต้นจำนวน 2,905 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 1,501 ล้านบาท และมีอัตราการทำกำไรขั้นต้นสูงขึ้นที่ 34% จาก 29% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้น และอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจโรงแรม

## ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ รายงานค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารไตรมาสที่ 3 ปี 2565 จำนวน 727 ล้านบาท ลดลง 12% จากจำนวน 826 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 เนื่องจากการกลับมาเปิดทำการของโรงแรมภายใต้การบริหารงานทั้งหมด ทำให้การบันทึกรายการค่าเสื่อมราคาเป็นค่าใช้จ่ายในขายและบริหารระหว่างการปิดทำการในช่วงปี 2564 มีการกลับมาบันทึกเป็นต้นทุนการให้บริการในปี 2565 ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้ที่ลดลงนี้ยังแสดงให้เห็นถึงการบริหารจัดการทรัพยากรของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ หากพิจารณางวด 9 เดือน 2565 ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร จำนวน 2,180 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% จากจำนวน 2,113 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุสำคัญมาจากการลงทุนเพิ่มในพอร์ตโรงแรมในสหราชอาณาจักร และนำมาบันทึกบัญชีในงบการเงินรวมตั้งแต่เดือนมีนาคม ปี 2564 เป็นต้นมา ประกอบกับการเปิดดำเนินงานโรงแรมมากขึ้นหากเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีบางโรงแรมปิดให้บริการชั่วคราว อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารยังคงน้อยกว่าการเติบโตของรายได้รวม ซึ่งเป็นผลมาจากการบริหารจัดการต้นทุนและการควบคุมค่าใช้จ่ายที่ดี เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะอุตสาหกรรมในปัจจุบัน

## ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ รายงานต้นทุนทางการเงินไตรมาสที่ 3 ปี 2565 จำนวน 354 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 269 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 และสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2565 จำนวน 940 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 842 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นจากการทำธุรกรรมเข้าซื้อกิจการโรงแรมในสหราชอาณาจักร รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงต้นปี 2565 ที่ผ่านมา โดยเฉพาะดอกเบี้ยในสกุลดอลลาร์สหรัฐฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยสกุลเงินต่างประเทศไว้แล้ว ทำให้คาดการณ์ว่าผลกระทบจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะมีในกรอบจำกัด

## กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 บริษัทฯ รับรู้กำไร (ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่) จำนวน 44 ล้านบาท พลิกจากขาดทุน 212 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 และสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2565 จำนวน 98 ล้านบาท พลิกจากขาดทุน 238 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการทยอยฟื้นตัวของธุรกิจ และการพยายามควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง

## สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2564	30 กันยายน 2565	เปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,698	2,863	166
สินค้าคงเหลือ	1,876	934	-942
สินทรัพย์หมุนเวียน	12,181	13,710	1,528
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	18,096	18,795	699
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	29,498	30,287	789
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	53,809	56,282	2,473
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>65,990</b>	<b>69,992</b>	<b>4,001</b>
หนี้สินหมุนเวียน	11,070	9,236	-1,835
หนี้สินไม่หมุนเวียน	33,022	37,335	4,313
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>44,092</b>	<b>46,571</b>	<b>2,479</b>
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>21,898</b>	<b>23,421</b>	<b>1,523</b>
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า)	27,941	30,619	2,678
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.28x	1.31x	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.15x	1.19x	

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 69,992 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยแบ่งเป็น (1) สินทรัพย์หมุนเวียน 13,710 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,528 ล้านบาท โดยหลักจากต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ตามการพัฒนาโครงการศิรินันท์ เรสซิเดนเชส และค่าที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต แม้ว่าสินค้าคงเหลือจะลดลง 942 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ดิ เอส สิงห์ คอมเพล็กซ์ และดิ เอส อโศก ก็ตาม และ (2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 56,282 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,473 ล้านบาท โดยหลักจากความคืบหน้าในการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการ เอส โอเอซิส และการบันทึกเงินมัดจำสำหรับที่ดินในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 46,571 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 30,619 ล้านบาท ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.19 เท่าโดยอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า Covenant ของบริษัทฯ

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 590

Email: [IR@singhaestate.co.th](mailto:IR@singhaestate.co.th)