

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงาน ไตรมาส 1 ปี 2566

ภาพรวมธุรกิจ

บริษัทฯ รายงานรายได้รวมจำนวน 3,335 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 เพิ่มขึ้น 11% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่ารายได้ตลอดทั้งปี 2566 มีแนวโน้มเติบโตขึ้นสอดคล้องกับการขยายโครงการของบริษัทฯ และการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้อง เช่นเดียวกับการบริโภคครัวเรือนที่คาดว่าจะขยายตัวตามรายได้ภาคประชาชนที่เพิ่มขึ้น และการลงทุนภาคเอกชนที่อาจปรับตัวดีขึ้นตามความเชื่อมั่นของเศรษฐกิจภายในประเทศ

สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 จำนวน 455 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย (1) รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด จำนวน 420 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นยอดขายจากโครงการประเภทคอนโดมิเนียมจำนวน 47% และยอดขายจากโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 53% ของยอดขายทั้งหมด และ (2) รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 35 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทอง แม้ว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสดังกล่าวจะปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการดิ เอส อโศก และโครงการดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ ได้ทั้งหมดในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่ากิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่พักอาศัยและที่ดินนิคมอุตสาหกรรมจะเร่งตัวขึ้นในช่วงที่เหลือของปี 2566 สอดคล้องกับการเปิดตัวโครงการที่พักอาศัยใหม่ รวมถึงความคืบหน้าในการพัฒนาที่ดินและระบบสาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรม ทั้งยังได้รับแรงสนับสนุนจากปัจจัยมหภาค ได้แก่ ความแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ และการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและภาคการลงทุน

ในขณะที่ รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการในไตรมาส 1 ปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้น 45% จากปีก่อน สู่จำนวน 2,879 ล้านบาท ซึ่งได้แรงหนุนหลักจากธุรกิจโรงแรมที่มีผลการดำเนินงานที่โดดเด่นต่อเนื่อง ส่งผลให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมในไตรมาสดังกล่าวรายงานที่ 2,544 ล้านบาท เติบโตขึ้น 51% จากปีก่อน และสามารถสร้างผลกำไรสุทธิได้ติดต่อกันถึง 3 ไตรมาส ตอกย้ำการฟื้นตัวสู่ระดับปกติของการท่องเที่ยว สำหรับรายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าโดยภาพรวมมีผลประกอบการที่ค่อนข้างคงที่ในแต่ละไตรมาส โดยรายงานรายได้จำนวน 252 ล้านบาท

บริษัทฯ รับรู้กำไรสำหรับงวด ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 จำนวน 71 ล้านบาท พลิกจากขาดทุน 126 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสาเหตุสำคัญจากพลิกฟื้นรายงานกำไรของธุรกิจโรงแรม

พัฒนาการที่สำคัญ และแนวโน้มธุรกิจ

ในเดือนพฤษภาคม 2566 สิงห์ เอสเตท ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรโดยทริสเรทติ้ง (TRIS) ที่ระดับ “BBB+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงคุณภาพที่ดีของสินทรัพย์โรงแรมของบริษัท ที่สามารถสร้างผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนแผนการขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ของบริษัท และแบรนด์ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการยอมรับรวมไปถึงรายได้ประจำจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านแนวราบจำนวน 166 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย (1) บ้านเดี่ยวโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส จำนวน 1 แปลง ส่งผลให้มียอดรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 5 แปลง และ (2) บ้านเดี่ยวโครงการศิรินันท์ เรสซิเดนเซส จำนวน 2 แปลง ส่งผลให้มียอดรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 7 แปลง ดังนั้น บริษัทฯ มียอดขายรอรับรู้รายได้สำหรับโครงการแนวราบ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 2,743 ล้านบาท โดยคาดว่าจะสามารถทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและก่อสร้างบ้านได้กว่า 70% ของยอด Backlog ดังกล่าวได้ต่อเนื่องตลอดปี 2566

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดจำนวน 197 ล้านบาท ภายหลังจากขายสัดส่วนการถือครอง 100% ในโครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 ในเดือนมีนาคม 2566 ที่ผ่านมา ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และกำไรจากโครงการดังกล่าวเต็มสัดส่วน ซึ่งจะมีส่วนสำคัญต่อการเพิ่มขึ้นของผลประกอบการในช่วงที่เหลือของปี 2566 จนถึงปี 2567 นอกจากนี้แล้ว ความคืบหน้าในการขายและก่อสร้างโครงการ ดี เอ็กซ์โพร ยังคงดำเนินไปตามแผนในไตรมาสที่ผ่านมา ส่งผลให้มียอดขายรอรับรู้รายได้เท่ากับ 1,018 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2567

ในปี 2566 บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายในการเปิดตัวโครงการใหม่ จำนวน 5 โครงการรวมมูลค่าประมาณ 10,000 ล้านบาท โดยการพัฒนาโครงการระดับ Luxury ที่ครอบคลุมระดับราคาที่ยาวขึ้น ซึ่งพิจารณาว่าเป็นตลาดที่บริษัทฯ มีความชำนาญ มีฐาน loyalty ของลูกค้า และมีความเข้าใจในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่สร้างความแตกต่างจากคู่แข่ง และตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าได้อย่างแท้จริง โดยความคืบหน้าในการพัฒนาเป็นไปตามแผน และบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการเปิดตัวโครงการใหม่จะพร้อมรับรู้รายได้จากการโอนได้ทันที ซึ่งจะเป็นอีกปัจจัยสำคัญต่อการผลักดันรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยของบริษัทฯ ในปี 2566 ให้เติบโตอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ลักษณะผลิตภัณฑ์ ตำแหน่งทางการตลาด และระดับราคาของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา มีรายละเอียดดังนี้

แบรนด์	โครงการ	ตำแหน่งทางการตลาด	ระดับราคา
LA SOIE de S	Cluster Home	Ultra Luxury	550 ล้านบาทต่อหลัง
Smyth Residences	Cluster Home	Super Luxury	100 ล้านบาทต่อหลัง
แบรนด์ใหม่เปิดตัวปี 2566	Single-detached house	Premium Luxury	30 ถึง 50 ล้านบาทต่อหลัง
แบรนด์ใหม่เปิดตัวปี 2566	Single-detached house	Luxury	15 ถึง 30 ล้านบาทต่อหลัง
แบรนด์ใหม่เปิดตัวปี 2566	Single-detached house	Luxury	15 ถึง 30 ล้านบาทต่อหลัง

ธุรกิจโรงแรม

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

สำหรับปี 2566 องค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO) คาดการณ์การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง จากแรงส่งของตัวเลขการใช้จ่ายที่แข็งแกร่งในปี 2565 และตัวเลขนักท่องเที่ยวที่เติบโตขึ้นทั่วโลก โดยคาดว่าอุตสาหกรรมท่องเที่ยวจะฟื้นตัวกลับไปในระดับ 80% – 95% ของปีก่อนเกิดโควิด-19 และจะสามารถกลับไปสู่สภาวะปกติได้ในปี 2567 โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญ คือ (1) อัตราการฟื้นตัวของการเดินทางของนักท่องเที่ยวภูมิภาคเอเชีย โดยเฉพาะประเทศจีน ซึ่งครองส่วนแบ่งการตลาดที่ใหญ่ที่สุดในโลกในปี 2562 (2) ปัจจัยหนุนด้านเศรษฐกิจและความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์ ที่อาจส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมการเลือกจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะแสวงหาความคุ้มค่าและเดินทางภายในประเทศ หรือระหว่างภูมิภาคมากขึ้นเพื่อตอบสนองต่อภาวะเศรษฐกิจที่ท้าทาย

ฝ่ายบริหารคาดการณ์ว่าผลประกอบการของบริษัทฯ จะสามารถฟื้นตัวขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในปี 2566 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงครึ่งปีหลัง เนื่องจากเข้าสู่ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวของภูมิภาคสำคัญของบริษัทฯ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารยังคงติดตามความคืบหน้าของปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการอย่างใกล้ชิด เนื่องจากอัตราการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวนั้นแตกต่างกันไปในแต่ละภูมิภาคและในแต่ละประเทศ ขึ้นอยู่กับลักษณะเฉพาะ รวมถึงกลุ่มลูกค้า และความท้าทายทางเศรษฐกิจในแต่ละประเทศนั้น ๆ โดยสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่สามารถสรุปได้ ดังนี้

ประเทศไทย

สถานการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยขยายตัวต่อเนื่องจากช่วงปลายปี 2565 โดยนักท่องเที่ยวสะสมในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2566 อยู่ที่เกือบ 6.5 ล้านคน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวจากโซนเอเชียตะวันออก 57% โซนยุโรป 26% และประเทศอื่นๆ อาทิเช่น อินเดีย สหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทำให้คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวน่าจะบรรลุเป้าหมายของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ที่จำนวนไม่ต่ำกว่า 25 ล้านคน ในปี 2566 ซึ่งถือเป็นเติบโตขึ้นกว่าเท่าตัวจากปีก่อนหน้า และคิดเป็นสัดส่วน 62% เมื่อเทียบกับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยในปี 2562 โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญคือการกลับมาของกลุ่มนักท่องเที่ยวจากจีน ทั้งนี้ ททท. คาดการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวจีนเดินทางเข้าไทยในปี 2566 จำนวนประมาณ 5 - 8 ล้านคน ขึ้นอยู่กับปริมาณเที่ยวบินในช่วงตารางบินฤดูหนาว (Winter Schedule)

จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ผสมกับจุดเด่นของทำเลที่ตั้งอยู่ใน Prime Location ของแหล่งท่องเที่ยวสำคัญในภูเก็ต เกาะพีพี และเกาะสมุย ซึ่งเป็นจุดหมายปลายทางอันดับต้นๆ สำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการโรงแรมในประเทศไทยของบริษัทฯ และผลสำเร็จจากการปรับใช้นวัตกรรม SAii มาสู่โรงแรมที่บริษัทฯ บริหารงานเอง ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR) ของโรงแรมในประเทศไทยของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ฟื้นตัวกลับไปสูงกว่า 4% เมื่อเทียบกับระดับก่อนเกิดโควิด-19 จากอัตราเร่งในการฟื้นตัวดังกล่าว บริษัทฯ คาดการณ์ถึงผลการดำเนินงานของโรงแรมในประเทศไทยที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องตลอดปี 2566 โดยอัตราการเข้าพักมีแนวโน้มจะฟื้นตัวกลับไปใกล้เคียงกับระดับก่อนเกิดโควิด-19 ได้ ในขณะที่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยรายวันมีแนวโน้มจะเพิ่มสูงกว่าปี 2562 ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากผลตอบรับที่ดีในการปรับปรุงผลิตภัณฑ์และบริการให้ตอบใจนักท่องเที่ยวกระแสนิยมอย่างต่อเนื่อง และการเพิ่มสัดส่วนของรายได้จากการสำรองห้องพักกับโรงแรมโดยตรง (Direct booking)

สาธารณรัฐมัลดีฟส์

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าสู่มัลดีฟส์ยังคงเติบโตอย่างมีนัยสำคัญจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยนักท่องเที่ยวสะสมในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2566 อยู่ที่เกือบ 6.9 แสนคน เพิ่มขึ้น 20% จาก 4 เดือนแรกของปี 2565 และเติบโตกว่าช่วงเดียวกันของปี 2562 หรือระดับก่อนเกิดโควิด-19 แม้ปริมาณการเดินทางท่องเที่ยวของกลุ่มลูกค้าหลักจากประเทศในเอเชีย โดยเฉพาะชาวจีน ยังไม่กลับสู่สภาวะปกติ ทั้งนี้ นักท่องเที่ยว 3 อันดับแรกซึ่งครองส่วนแบ่งตลาดประมาณ 30% เป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศรัสเซีย อินเดีย และสหราชอาณาจักร ตามลำดับ สำหรับในปี 2566 กระทรวงการท่องเที่ยวของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ คาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้าสาธารณรัฐมัลดีฟส์จะมีจำนวนไม่ต่ำกว่า 1.8 ล้านคน ซึ่งเป็นระดับที่สูงกว่าก่อนการเกิดโควิด-19 ถึง 6% โดยคาดว่านักท่องเที่ยวจากโซนยุโรปนำโดย สหราชอาณาจักร เยอรมนี และอิตาลี จะเดินทางเข้ามามัลดีฟส์มากที่สุด ตามมาด้วยนักท่องเที่ยวจากประเทศอินเดียและรัสเซีย ทั้งนี้ การกลับมาเดินทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติได้ของนักท่องเที่ยวจีนหลังรัฐบาลประกาศเปิดประเทศถือเป็นอีกแรงกระตุ้นสำคัญ เนื่องจากนักท่องเที่ยวจีนครองส่วนแบ่งตลาดการท่องเที่ยวในมัลดีฟส์ประมาณ 20% ในปี 2562

สำหรับผลการดำเนินงานของโรงแรมในโครงการ CROSSROADS มีอัตราการเข้าพักในช่วง 4 เดือนแรกของปีในระดับสูงกว่า 80% ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่ประมาณ 70% โดยกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ เป็นนักท่องเที่ยวจากสหราชอาณาจักร รัสเซีย ที่ครองส่วนแบ่งตลาดประมาณ 38% และ 22% ตามด้วยกลุ่มนักท่องเที่ยวจากสหรัฐอเมริกา อินเดีย และสวิตเซอร์แลนด์ ตามลำดับ สะท้อนจุดแข็งของโรงแรมที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวกลุ่ม high spending ได้ ปัจจัยสนับสนุนดังกล่าว ส่งผลต่อคาดการณ์ผลการดำเนินงานที่เติบโตต่อเนื่องในปี 2566 โดยอัตราการเข้าพักและค่าห้องพักเฉลี่ยมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นได้ต่อเนื่อง ผลักดันจากแผนการตลาดที่มุ่งเน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพ เพื่อให้มีส่วนผสมของลูกค้าที่มีประสิทธิภาพสูงสุด (Market Mixed) และผลจากการที่บริษัทฯ มุ่งเน้นการบริหาร ADR ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ร่วมกับการพัฒนาและปรับปรุงห้องพักอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ตอบโจทย์กระแสนิยมในการท่องเที่ยวในปัจจุบัน

สหราชอาณาจักร

ปริมาณความต้องการเดินทางท่องเที่ยวยังคงเติบโตอย่างแข็งแกร่งต่อเนื่อง สะท้อนผ่านสถิติผลการดำเนินงานเฉลี่ยใน 4 เดือนแรกของปี 2566 ที่ขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญจากปี 2562 ด้วยระดับอัตราการเข้าพักที่ 68% และผลักดันอัตราค่าห้องพักได้แข็งแกร่งต่อเนื่อง ทั้งนี้บริษัทฯ คาดการณ์การขยายตัวในอัตราเร่งขึ้นตั้งแต่เดือนพฤษภาคมเป็นต้นไป จากการเข้าสู่ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวของสหราชอาณาจักร และตั้งเป้าหมายในการเพิ่มระดับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปี 2566 สู่ระดับที่มีเสถียรภาพที่ไม่ต่ำกว่า 70% ด้วยระดับ ADR ที่สูงสุดเป็นประวัติการณ์ต่อเนื่อง ทั้งนี้ โรงแรมในสหราชอาณาจักรของบริษัทฯ ทั้งหมดเป็นโรงแรมระดับกลางค่อนข้างไประดับบน ที่ตั้งอยู่ตามภูมิภาคในแหล่งท่องเที่ยวและเมืองเศรษฐกิจสำคัญต่างๆ ซึ่งพึ่งพิงอุปสงค์การท่องเที่ยวในประเทศเป็นหลัก คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 90% ของจำนวนแขกของโรงแรมทั้งหมด จึงทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจต่อแนวโน้มการขยายตัวอย่างแข็งแกร่งของอุปสงค์การท่องเที่ยวแม้ว่าอาจต้องเผชิญความกดดันจากสภาวะเศรษฐกิจ

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในสหราชอาณาจักรในช่วงปี 2565 ได้รับผลกระทบจากราคาลงงาน ค่าแรง และต้นทุนอาหารที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 ราคาพลังงานมีแนวโน้มชะลอตัวอย่างชัดเจนเทียบกับช่วงปลายปี 2565 แม้ว่าต้นทุนอาหารอาจยังอยู่ในระดับสูง ดังนั้น บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นการบริหารจัดการต้นทุนด้วยการปรับเพิ่มอัตราค่าจ้างคนให้แปรผันตามอัตราการเข้าพัก และความสามารถในการปรับเพิ่มราคาห้องพักและอาหารเพื่อให้สะท้อนกับต้นทุนแปรผัน

และพิจารณาการเข้าทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงด้านต้นทุนราคาค่าไฟฟ้าและก๊าซธรรมชาติ ซึ่งเป็นต้นทุนพลังงานหลักของ บริษัทฯ ในระดับและเวลาที่เหมาะสม รวมถึงการให้ความสำคัญกับมาตรการบริหารและควบคุมต้นทุนการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด

สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี

ภาพการฟื้นตัวอย่างรวดเร็วของการท่องเที่ยวสะท้อนถึงความแข็งแกร่งของปริมาณความต้องการท่องเที่ยวที่แข็งแกร่งของลูกค้านักท่องเที่ยวจากออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ ซึ่งรวมกันเป็นสัดส่วนประมาณกว่า 80% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดของฟีจี ในปี 2566 คาดการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้าสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจีจำนวนเกือบ 8 แสนคน ซึ่งคิดเป็นจำนวน 85% ของนักท่องเที่ยวในปี 2562 โดยได้รับแรงสนับสนุนจากปริมาณในการท่องเที่ยวที่ยังเติบโต ผสมกับรวมถึงจุดขายที่โดดเด่นของฟีจี ที่ตอบโจทย์ความนิยมในการท่องเที่ยวในปัจจุบันที่เน้นภาคการท่องเที่ยวเชิงการพักผ่อนมากยิ่งขึ้น สัญญาณเชิงบวกต่อระยะเวลาการเข้าพักที่ยาวนานขึ้น ตลอดจนค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวที่ปรับตัวสูงขึ้น สำหรับโรงแรมทั้ง 2 แห่งในสาธารณรัฐฟีจี เป็นโรงแรมที่มีคาแรกเตอร์ที่ตอบโจทย์โดยตรงต่อการรองรับภาคการท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อน ทำให้ผลประกอบการของโรงแรมดังกล่าวมีอัตราการเข้าพักซ้ำในระดับสูง รวมถึงความแข็งแกร่งของช่องทางบริหารจัดการจำหน่ายของพันธมิตร จะเป็นปัจจัยผลักดันค่างuestพักเฉลี่ย (ADR) ในปี 2566 ให้เติบโตดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2566 ที่อาจอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อน มีสาเหตุสำคัญจากการทยอยปิดห้องพักบางส่วนเพื่อปรับปรุงโรงแรมตามแผนปรับปรุงประสิทธิภาพของพอร์ตโฟลิโอของโรงแรม Outrigger Fiji Beach Resort โดยเริ่มดำเนินการตั้งแต่ช่วงปลายปี 2565 ที่ผ่านมา เพื่อตอบโจทย์กระแสความนิยมของการท่องเที่ยวและเพิ่มโอกาสในการขึ้นค่างuestพักเฉลี่ย ทั้งนี้ บริษัทฯ วางแผนปรับปรุงห้องพักเป็นโซน และกระทำการในช่วงนอกฤดูท่องเที่ยว (Low Season) เพื่อให้จำนวนห้องพักมีความพร้อมที่สุดต้อนรับฤดูท่องเที่ยวใหม่ในปี

สาธารณรัฐมอริเชียส

สำหรับปี 2566 คาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้าสาธารณรัฐมอริเชียสจะมากกว่า 1.4 ล้านคน ซึ่งเติบโตขึ้น 1% จากปี 2562 สำหรับผลการดำเนินงานของโรงแรมเอาทริกเกอร์ มอริเชียส บีช รีสอร์ท ได้รับแรงสนับสนุนจากปริมาณความต้องการท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อนในระดับสูง ความแข็งแกร่งของช่องทางบริหารจัดการจำหน่ายของพันธมิตรทาง และการปรับตัวทางการตลาดอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลต่อคาดการณ์ระดับอัตราค่างuestพักเฉลี่ยรายวัน (ADR) ที่มีแนวโน้มจะเพิ่มสูงกว่าปี 2562 แม้ว่าจะระดับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2566 ในภาพรวมจะได้รับผลกระทบจากการปิดให้บริการโรงแรมชั่วคราวในระหว่างไตรมาสที่ 2 ของปี เพื่อปรับปรุงระบบบริหารจัดการน้ำ ทั้งนี้ เอาทริกเกอร์ มอริเชียส บีช รีสอร์ท เป็นโรงแรมเพียงแห่งเดียวของ SHR ในสาธารณรัฐมอริเชียส ประกอบด้วยห้องพัก 181 ห้อง และมีกำไรจากการดำเนินงาน (EBITDA) ในสัดส่วน 2.5% ของ EBITDA รวมของ SHR ในปี 2565 โดยบริษัทฯ จะบรรเทาผลกระทบของการปิดกิจการชั่วคราวด้วยการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ และคาดว่าจะสามารถชดเชยผลกระทบด้านรายได้ด้วยผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งในตลาดอื่น ๆ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

อัตราปล่อยเช่าเฉลี่ยโดยรวมในไตรมาส 1 ปี 2566 อยู่ที่ระดับ 83% ทั้งนี้ ในช่วงที่เหลือของปี บริษัท คาดว่าจะสามารถต่อสัญญากับผู้เช่าหลักได้ และสามารถปล่อยพื้นที่เช่าเพิ่มเติมได้อย่างต่อเนื่อง ด้วยแผนการปรับปรุงสินทรัพย์ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่า ควบคู่กับกลยุทธ์การบริหารจัดการพอร์ตลูกค้าให้สมดุลอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ด้วยศักยภาพของทำเลที่ตั้งของอาคารที่ล้วนแล้วแต่อยู่ในทำเลทางเลือก เช่น ย่านนิภาวดี และ CBD Area โซนพร้อมพงษ์ และอโศก ยังคงมีข้อได้เปรียบจากการมีภาวะการแข่งขันในระดับต่ำกว่า และสอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่ในทำเลทางเลือkd ด้วยงบประมาณที่เหมาะสม โดยบริษัท วางเป้าหมายผลกดันอัตราการปล่อยเช่าสู่ 90% ในปี 2566 ซึ่งจะได้รับแรงสนับสนุนจากความต้องการกลับมาดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจของหลาย ๆ ธุรกิจ การปรับปรุงทรัพย์สินให้ทันสมัย และการปรับสมดุลทางการตลาดเชิงรุกสำหรับอาคารเอส โอเอซิส (S OASIS) ที่เพิ่งเปิดตัวโครงการในปลายปี 2565 เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอที่มีพื้นที่เช่าราว 54,000 ตารางเมตร ซึ่งมีข้อได้เปรียบจากการเป็น Hybrid Workplace ที่สามารถรองรับการทำงานที่ต้องการความยืดหยุ่นสูง และสามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานได้ตรงกับความต้องการของผู้เช่า โดยอาคาร S OASIS นอกจากจะตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงแล้ว การออกแบบได้ยึดตามมาตรฐาน LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) ที่ให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์พลังงาน และสิ่งแวดล้อม ซึ่งถือเป็นองค์ประกอบสำคัญของอาคารสำนักงานที่จะเป็นทางเลือกสำหรับผู้เช่า ทำให้บริษัท มีความมั่นใจต่อความสำเร็จในการปล่อยพื้นที่เช่าของอาคารดังกล่าว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีอัตราการปล่อยเช่าสำหรับพื้นที่ค้าปลีกกว่า 90% และสำหรับพื้นที่อาคารสำนักงาน ได้ทำสัญญากับผู้เช่าหลักแล้วจำนวนราว 15% ซึ่งจะส่งผลต่ออัตราเร็วของการปล่อยพื้นที่ในระยะถัดไปให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งจะเป็นหนึ่งพื้นที่หลักที่จะผลักดันรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าให้เติบโตขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี 2566

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน

รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐานของสิงห์ เอสเตท จะถูกแบ่งการรับรู้ออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

- (1) นิคมอุตสาหกรรม: มีรายได้หลักจากการขายที่ดิน ซึ่งแบ่งพื้นที่ตามเขตอุตสาหกรรมอาหาร เขตอุตสาหกรรมทั่วไป และพื้นที่โรงไฟฟ้า โดยพิจารณาเป็นสำหรับพื้นที่ขายมีทั้งหมดจำนวน 992 ไร่ รวมถึงรายได้จากสัญญาจัดหาและขายสาธารณูปโภค และบริการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มียอดโอนกรรมสิทธิ์สะสมจำนวน 87 ไร่ โดยพื้นที่ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการก่อสร้างและทยอยโอนพื้นที่ให้ลูกค้า ซึ่งบริษัท คาดว่ากิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจะเติบโตอย่างมีนัยสำคัญในปี 2566 สอดคล้องกับความคิดเห็นในการพัฒนาที่ดิน และการได้รับการสนับสนุนโดยกรมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัท ตั้งเป้าหมายรายได้จากการขายที่ดินต่อปี ประมาณ 20% - 25% ของพื้นที่ขายทั้งหมด ในระหว่างปี 2566 – 2568

- (2) โรงไฟฟ้า: บริษัท จะรับรู้ผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจร่วมค้า จากสัดส่วนการลงทุน 30% ในโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมจำนวน 3 แห่ง ขนาดกำลังการผลิตรวมกว่า 400 เมกะวัตต์ มีสัญญาซื้อขายกับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยเป็นเวลา 25 ปี แล้วราว 70% ของกำลังการผลิตรวม ซึ่งเปิดดำเนินการแล้ว 1 แห่ง และคาดว่าจะเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ ได้ในไตรมาส 4 ปี 2566 อีก 2 แห่ง

- (3) ธุรกิจโครงสร้างพื้นฐาน: ครอบคลุมธุรกิจพลังงาน ธุรกิจบริการด้านวิศวกรรม และธุรกิจบริการ รวมถึงนวัตกรรมต่างๆ

สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ไตรมาสที่ 1 ปี 2565		ไตรมาสที่ 1 ปี 2566		เปลี่ยนแปลง (%)
	ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,024	34%	455	14%	-56%
การขายบ้านและอาคารชุด	1,024	34%	420	13%	-59%
การขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม	0	0%	35	1%	N/A
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	1,984	66%	2,879	86%	45%
ธุรกิจโรงแรม	1,690	56%	2,544	76%	51%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	256	9%	252	8%	-2%
ธุรกิจอื่นๆ	38	1%	83	2%	118%
รวมรายได้	3,008	100%	3,335	100%	11%
กำไรขั้นต้น	851	28%	1,276	38%	50%
รายได้อื่น	20	1%	70	2%	260%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-159	-5%	-169	-5%	6%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-543	-18%	-621	-19%	14%
ต้นทุนทางการเงิน	-285	-9%	-471	-14%	65%
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	-6	0%	-17	-1%	202%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วม ค้า	50	2%	29	1%	-43%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	-72	-2%	96	3%	233%
ภาษีเงินได้	-53	-2%	-25	-1%	53%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	-126	-4%	71	2%	157%

EBITDA	517	17%	860	26%	66%
Normalized EBITDA⁽¹⁾	547	18%	887	27%	62%
Normalized Profit for the period after NCI⁽¹⁾	-27	-1%	107	3%	492%

หมายเหตุ: ไม่หมายรวมถึง ค่าที่ปรึกษา, ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่, กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นกู้แปลงสภาพ, กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์, กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าก่อนการเปลี่ยนเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท และผลกระทบจากรูขรุขระการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด รวมถึงการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยได้แก่ บ้านเดี่ยว และ คอนโดมิเนียม รวม 5 โครงการ มูลค่า 18,067 ล้านบาท⁽¹⁾ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดในไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 420 ล้านบาท โดยสาเหตุสำคัญที่รายได้ลดลงจากจำนวน 1,024 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า คือการรับรู้การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการดิ เอส อโศก และโครงการดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ได้ทั้งหมดในไตรมาสที่ 1 ปี 2565

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566⁽¹⁾ :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ยอดโอน
ดิ เอส สุขุมวิท 36	5,918	76%	73% (ของมูลค่าโครงการ)
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส	5,154	100%	64% (ของมูลค่าโครงการ) ⁽²⁾
ศิรินรินทร์ เรสซิเดนเซส	2,908	63%	33% (ของมูลค่าโครงการ)
เซนเทอร์	92	52%	29% (ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอ็กซ์โพร	3,995	25%	ไตรมาส 1 ปี 2567

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ยังมีได้แสดงและรวมมูลค่าโครงการซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 5 โครงการ

⁽²⁾ มูลค่าโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซสประกอบด้วย ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และรายได้ค่าก่อสร้างซึ่งทยอยรับรู้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 14 เดือนตามความคืบหน้าของงาน

รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมในไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 35 ล้านบาท

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และอื่นๆ

ธุรกิจโรงแรม

รายได้ธุรกิจโรงแรมในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 จำนวน 2,544 ล้านบาท เติบโตขึ้น 51% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากการเติบโตของรายได้ในทุกประเทศที่บริษัทฯ มีการดำเนินงาน สอดคล้องกับสถานการณ์การท่องเที่ยวทั่วโลกที่ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายได้จากโรงแรม 4 แห่งในประเทศไทยเติบโตขึ้นกว่า 3 เท่าตัว เช่นเดียวกับโรงแรมในกลุ่ม Outrigger ที่มีรายได้เพิ่มขึ้นกว่า 65% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ยังคงมีการประกาศใช้มาตรการควบคุมโรคในประเทศ สำหรับรายได้ของโรงแรมในโครงการ CROSSROADS และในสหราชอาณาจักรยังคงขยายตัวได้ดีต่อเนื่อง โดยมีรายได้เพิ่มขึ้น 25% และ 18% ตามลำดับจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมสำหรับไตรมาสที่ 1 และ ปี 2565 – 2566

โรงแรม	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2566
โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง⁽¹⁾		
จำนวนโรงแรม ⁽¹⁾	4	4
จำนวนห้องพัก ⁽¹⁾	604	604
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	41%	88%
ADR (บาท)	5,708	9,840
RevPAR (บาท)	2,341	8,611
โรงแรม Outrigger⁽¹⁾		
จำนวนโรงแรม	3	3
จำนวนห้องพัก	499	499
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	33%	55%
ADR (บาท) ⁽²⁾	7,001	6,831
RevPAR (บาท) ⁽²⁾	2,287	3,783
โรงแรมในโครงการ CROSSROADS		
จำนวนโรงแรม	2	2
จำนวนห้องพัก	376	376
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	74%	88%
ADR (บาท) ⁽³⁾	14,843	13,994
RevPAR (บาท) ⁽³⁾	11,028	12,241
โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ และโรงแรมภายใต้กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร		
จำนวนโรงแรม ⁽⁵⁾	28	27
จำนวนห้องพัก ⁽⁵⁾	2,990	2,940
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	46%	66%
ADR (บาท) ⁽⁴⁾	3,065	3,133
RevPAR (บาท) ⁽⁴⁾	1,415	2,055

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

(2) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 คือ 15.56 THB/FJD, 0.76 THB/MUR และสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 คือ 15.44 THB/FJD, 0.75 THB/MUR

(3) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 คือ 33.05 THB/USD และสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 คือ 33.91 THB/USD

(4) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 คือ 44.37 THB/GBP และสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 คือ 41.22 THB/GBP

(5) จำนวนห้องที่เปลี่ยนแปลง มาจากการขายโรงแรม Mercure Burton upon Trent Newton Park Hotel (50) ห้อง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 5 อาคาร พื้นที่รวม 193,180 ตารางเมตร โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 252 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 2% จากไตรมาสที่ 1 ปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับตัวลดลงของอัตราการเช่าของอาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ ด้วยแผนการเลิกกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เน้นกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีการเจริญเติบโตสูง มีการขยายตัวทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง อันจะส่งผลต่อความต้องการพื้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ในระยะยาว

ผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

อาคาร	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2566
<u>ชั้นทาวเวอร์อีสต์</u>		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	63,673	63,673
อัตราการปล่อยเช่า	82%	83%
<u>สิงห์ คอมเพล็กซ์</u>		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	58,927	58,927
อัตราการปล่อยเช่า	96%	81%
<u>เอส เมโทร</u>		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	13,677	13,677
อัตราการปล่อยเช่า	91%	93%

ธุรกิจอื่นๆ

รายได้จากธุรกิจอื่นๆ ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยรวมถึงการรับบริหารโครงการ โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 38 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 โดยหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าก่อสร้างโครงการสันติบุรี เรสซิเดนเซส

กำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 1 ปี 2566 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 1,276 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50% จากจำนวน 851 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 โดยพิจารณาเป็นอัตราการทำกำไรขั้นต้น 38%ปรับตัวดีขึ้นจาก 28% โดยหลักมีสาเหตุหลักมาจากสัดส่วนต้นทุนการให้บริการต่อรายได้ลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากการประหยัดต่อขนาดที่มากขึ้นของธุรกิจโรงแรม และอัตรากำไรขั้นต้นจากโครงการที่พักอาศัยที่เพิ่มสูงขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ รายงานค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารไตรมาสที่ 1 ปี 2566 จำนวน 790 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 13% จากจำนวน 702 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 โดยหลักค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ปรับตัวขึ้นตามการฟื้นตัวของธุรกิจ ทั้งนี้ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้ ยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า สะท้อนถึงการบริหารจัดการทรัพยากรของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ รายงานต้นทุนทางการเงินไตรมาสที่ 1 ปี 2566 จำนวน 471 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 285 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีสาเหตุหลักจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยสกุลเงินต่างประเทศ ทำให้คาดการณ์ว่าผลกระทบจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะมีในกรอบจำกัด

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 บริษัทฯ รับรู้กำไรสำหรับงวด จำนวน 71 ล้านบาท ฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญจากขาดทุน 126 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับกำไร (ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่) จำนวน 25 ล้านบาท พลิกจากขาดทุนจำนวน 48 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ซึ่งเป็นผลมาจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม และการพยายามควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง

สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,422	3,168	-254
สินค้าคงเหลือ	763	1,957	1,195
สินทรัพย์หมุนเวียน	13,983	15,387	1,405
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19,720	19,704	-15
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	28,820	28,507	-313
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	54,827	54,184	-643
รวมสินทรัพย์	68,810	69,572	762
หนี้สินหมุนเวียน	9,984	9,950	-33
หนี้สินไม่หมุนเวียน	36,221	37,136	916
รวมหนี้สิน	46,204	47,086	882
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	22,606	22,485	-120
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า)	29,866	30,884	1,018
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.32x	1.37x	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.17x	1.23x	

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 69,572 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยแบ่งเป็น (1) สินทรัพย์หมุนเวียน 15,387 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,405 ล้านบาท โดยหลักจากสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นจากธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้น 100% ในโครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36 และต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ตามการพัฒนาโครงการคิรินินทร์ เรสซิเดนเชส และนิคมอุตสาหกรรมเอส อ่างทอง และ (2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 54,184 ล้านบาท ลดลงจำนวน 643 ล้านบาท โดยหลักจากการตัดค่าเสื่อมราคา และการจัดประเภทสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายของโรงแรมในสหราชอาณาจักร

สำหรับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 47,086 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จากการเบิกเงินกู้เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต และการบันทึกหนี้สินของโครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36 เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ดังนั้น หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นสู่จำนวน 30,884 ล้านบาท ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (net IBD/E ratio) ปรับตัวเพิ่มขึ้นที่ 1.23 เท่า อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนดังกล่าวยังคงอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า Covenant ของบริษัทฯ

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 590

Email: IR@singhaestate.co.th