บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงาน ไตรมาส 2 ปี 2566

ภาพรวมธุรกิจ

บริษัทฯ รายงานรายได้รวมจำนวน 6,843 ล้านบาท ในครึ่งปีแรกปี 2566 เพิ่มขึ้น 18% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่ารายได้ในช่วงครึ่งปีหลังปี 2566 มีแนวโน้มเติบโตขึ้นสอดคล้องกับการขยายโครงการของบริษัทฯ และการขยายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้อง เช่นเดียวกับการบริโภคครัวเรือนที่คาดว่าจะขยายตัวตามรายได้ภาคประชาชนที่เพิ่มขึ้น และการลงทุนภาคเอกชนที่อาจปรับตัวดีขึ้นตามความเชื่อมั่นของเศรษฐกิจภายในประเทศ

สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในครึ่งปีแรก 2566 จำนวน 1,381 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย (1) รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด จำนวน 1,172 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นยอดขายจากโครงการประเภทคอนโดมิเนียมจำนวน 11% และยอดขายจากโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 89% ของยอดขายทั้งหมด (2) รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 36 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทอง และ (3) การรับรู้ค่าเช่าของโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวจำนวน 175 ล้านบาท แม้ว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดดังกล่าวจะปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการดิ เอส อโศก และโครงการดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ ได้ทั้งหมดในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 และการโอนที่ดินนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 77 ไร่ ให้แก่โรงไฟฟ้าบีกริม พาวเวอร์ อ่างทอง ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่ากิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์จะเร่งตัวขึ้นในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 สอดคล้องกับการเปิดตัวโครงการที่พักอาศัยใหม่ รวมถึงความคืบหน้าในการพัฒนาที่ดินและระบบสาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรม ทั้งยังได้รับแรงสนับสนุนจากปัจจัยมหภาค ได้แก่ ความแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ และการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและภาคการลงทุน

ในขณะที่ รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการในครึ่งปีแรก ปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้น 25% จากปีก่อน สู่จำนวน 5,461 ล้านบาท ซึ่งได้แรงหนุนหลักจากธุรกิจโรงแรมที่มีผลการดำเนินงานที่เติบโตต่อเนื่อง ส่งผลให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมในช่วงดังกล่าวรายงานที่ 4,821 ล้านบาท เติบโตขึ้น 28% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับรายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าโดยภาพรวมมีผลประกอบการที่ค่อนข้างคงที่ในแต่ละไตรมาส โดยรายงานรายได้จำนวน 508 ล้านบาท ในช่วงครึ่งปีแรกของปี นอกจากนี้ รายได้จากการก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้นสู่ 110 ล้านบาท จากรายได้ค่าก่อสร้างโครงการสันติบุรี และคาดว่าจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้นต่อเนื่อง ตามการเปิดตัวโครงการ Cluster Home เพิ่มจำนวน 2 โครงการ

บริษัทฯ รายงานกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นประจำจากการดำเนินงานปกติ (Adjusted EBITDA) ที่ 1,493 ล้านบาท สำหรับครึ่งปีแรกปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้น 33% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ธุรกิจโรงแรม และการประหยัดต่อขนาดที่มากขึ้นตามการฟื้นตัวของธุรกิจ

ในเดือนสิงหาคม 2566 สิงห์ เอสเตท ประสบความสำเร็จในการเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ย 5.00% ต่อปี ด้วยมูลค่าเสนอขายทั้งสิ้น 1,700 ล้านบาท สำหรับรองรับการขยายธุรกิจ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ระหว่างครึ่งปีแรกของปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านแนวราบจำนวน 853 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย (1) บ้านเดี่ยวโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส จำนวน 1 แปลง ส่งผลให้มียอดรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 5 แปลง (2) บ้านเดี่ยวโครงการศิรนินทร์ เรสซิเดนเซส จำนวน 4 แปลง ส่งผลให้มียอดรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 11 แปลง และ (3) การรับรู้ยอดโอนครั้งแรกของโครงการ Flagship Cluster Home จำนวน 1 แปลง ส่งผลให้มียอดรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 แปลง ดังนั้น บริษัทฯ มียอดขายรอรับรู้รายได้สำหรับโครงการแนบราบ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 3,362 ล้านบาท โดยคาดว่าจะสามารถทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและก่อสร้างบ้านได้กว่า 65% ของยอด Backlog ได้ต่อเนื่องตลอดปี 2566

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดจำนวน 319 ล้านบาท ภายหลังการขยายสัดส่วนการถือครอง 100% ในโครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36 ในเดือนมีนาคม 2566 ที่ผ่านมา ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และกำไรจากโครงการดังกล่าวเต็มสัดส่วน ซึ่งจะมีส่วนสำคัญต่อการเพิ่มขึ้นของผลประกอบการในครึ่งปีหลังปี 2566 จนถึงปี 2567 สำหรับความคืบหน้าในการก่อสร้าง และการขายโครงการ ดิ เอ็กซ์โทร ยังคงดำเนินไปตามแผน ส่งผลให้มียอดขายรอรับรู้รายได้เท่ากับ 1,123 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2567

เพื่อการเติมพอร์ตโฟลิโอ และการตอบสนองต่อตลาด (Speed to market) ในเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา บริษัทฯ เข้าลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจในสัดส่วน 50:50 เพื่อพัฒนาคอนโดในเซ็กเมนต์ที่นอกเหนือไปจากแบรนด์ที่พัฒนาโดยสิงห์ เอสเตท เอง ซึ่งจะเป็นแหล่งรายได้สำคัญในอนาคตของบริษัทฯ โดยวางแผนจะเปิดขายในปี 2567 เป็นต้นไป เนื่องจากเล็งเห็นสัญญาณบวกจากการฟื้นตัวของตลาดคอนโดในกลุ่มรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป ต่อมาในเดือนกรกฎาคม บริษัทฯ เดินหน้าเปิดตัว แบรนด์ “SMYTH’S Ramintra” Cluster Home โครงการที่ 2 ของบริษัทฯ เพื่อสร้างความแตกต่างของโครงการแนวราบของสิงห์ เอสเตท ที่จะนำเสนอความเป็นส่วนตัวและออกแบบบ้านเป็นพิเศษตามกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน

ในช่วงที่เหลือของปี บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายในการเปิดตัวโครงการบ้านแนวราบ จำนวน 3 โครงการ เพื่อให้การพัฒนาโครงการระดับ Luxury ซึ่งเป็นตลาดที่บริษัทฯ มีความชำนาญ มีฐาน loyalty ของลูกค้าอยู่นั้น สามารถขยายตลาดที่ครอบคลุมระดับราคาที่กว้างขึ้นได้ สำหรับความคืบหน้าในการพัฒนาโครงการเป็นไปตามแผนงาน บริษัทฯ จึงเชื่อมั่นว่าการเปิดตัวโครงการใหม่จะพร้อมรับรู้รายได้จากการโอนได้ทันทีในช่วงครึ่งปีหลัง ซึ่งจะเป็นอีกปัจจัยสำคัญต่อการผลักดันรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยของบริษัทฯ ในปี 2566 ให้เติบโตอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ลักษณะผลิตภัณฑ์ ตำแหน่งทางการตลาด และระดับราคาของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา มีรายละเอียดดังนี้

แบรนด์	ประเภทโครงการ	ตำแหน่งทางการตลาด	ระดับราคา	จำนวนยูนิต
LA SOIE de S	Cluster Home	Ultra Luxury	550 ล้านบาท	2 หลัง
Smyth Residences	Cluster Home	Super Luxury	100 ล้านบาท	4 หลัง
แบรนด์ใหม่เปิดตัวปี 2566	Single-detached house	Premium Luxury	30 ถึง 50 ล้านบาท	89 หลัง
แบรนด์ใหม่เปิดตัวปี 2566	Single-detached house	Luxury	15 ถึง 30 ล้านบาท	73 หลัง
แบรนด์ใหม่เปิดตัวปี 2566	Single-detached house	Luxury	15 ถึง 30 ล้านบาท	174 หลัง

ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การบริหารงานของ บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“SHR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และมีโรงแรมทั้งหมด 38 แห่ง 4,552 ห้อง ภายใต้การบริหาร

องค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO) คาดการณ์ว่าการฟื้นตัวจะดำเนินไปอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี 2566 ตามปริมาณความต้องการของนักท่องเที่ยวที่กลับมาในระดับสูง (pent-up demand) จำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศที่เปิดให้บริการเพิ่มขึ้น ตลอดจนการจองห้องพักในต่างประเทศของนักท่องเที่ยวจีนมีปริมาณเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ปัจจัยกดดันที่อาจส่งผลต่อการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว อาทิ อัตราเงินเฟ้อที่จะส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายของผู้บริโภค และต้นทุนค่าเดินทางที่สูงขึ้นซึ่งกระทบต่องบประมาณการท่องเที่ยว รวมถึงความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจนำไปสู่ปัจจัยเสี่ยงด้านลบอื่นๆ ต่อไป

ฝ่ายบริหารคาดการณ์ว่าผลประกอบการของบริษัทฯ จะสามารถฟื้นตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 เนื่องจากเข้าสู่ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวของภูมิศาสตร์สำคัญของบริษัทฯ โดยสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่สามารถสรุปได้ ดังนี้

<u>ประเทศไทย</u>

สถานการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยขยายตัวต่อเนื่องจากช่วงปลายปี 2565 โดยนักท่องเที่ยวสะสมในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 อยู่ที่กว่า 13 ล้านคน เพิ่มขึ้นมากกว่า 5 เท่า เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 โดยประกอบไปด้วยนักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออกและยุโรปเป็นหลักซึ่งคิดเป็น 67% และ 15% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดตามลำดับ นักท่องเที่ยวจีนมีแนวโน้มฟื้นตัวได้ดี โดยในไตรมาส 2 ปีนี้จำนวนนักท่องเที่ยวจีนเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 80 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 หลังมีการยกเลิกข้อจำกัดด้านการเดินทาง นอกจากนี้ผลสำรวจยังแสดงให้เห็นว่านักท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่จะใช้เวลาอยู่ในประเทศไทยนานขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ทำให้คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวน่าจะบรรลุเป้าหมายของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ที่จำนวนไม่ต่ำกว่า 25 ล้านคน ในปี 2566 ซึ่งถือเป็นเติบโตขึ้นกว่าเท่าตัวจากปี 2565 และคิดเป็นสัดส่วน 67% เมื่อเทียบกับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยในปี 2562 โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญคือความปริมาณการเดินทางของกลุ่มทัวร์จีนที่ดำเนินการขออนุญาตเดินทางของประเทศไทยที่มีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง การเปิดให้บริการเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศ และการปรับรูปแบบการยื่น E-Visa ให้ง่ายขึ้น

กลุ่มโรงแรมในประเทศไทยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายนที่ระดับ 76% ซึ่งสูงกว่าของปีก่อนที่ 48% ด้วยจุดเด่นของทำเลที่ตั้งอยู่ใน Prime Location ของแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ นอกจากนี้ ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการโรงแรมประกอบกับช่องทางการขายที่แข็งแกร่ง นับเป็นปัจจัยหนุนขีดความสามารถในการผลักดัน ADR ให้เติบโตขึ้น โดยในครึ่งปีแรกของปี 2566 รายงาน ADR เฉลี่ยอยู่ที่ 8,431 บาท เพิ่มขึ้น 72% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อน

บริษัทฯ วางแผนปิดปรับปรุงโรงแรม (Major Renovation) ของโรงแรม ทรายลากูน่า ภูเก็ต และทราย พีพี ไอซ์แลนด์ วินเลจ โดยจะดำเนินการในช่วงไตรมาส 2 ถึงไตรมาส 3 ซึ่งเป็นช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวของประเทศไทย ในระหว่างปี 2566 – 2567 โดยการปรับปรุงในระยะแรก (Phase 1) จะเสร็จสมบูรณ์ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ คาดการณ์ว่าผลการดำเนินงานของโรงแรมในประเทศไทยในช่วงเดือนธันวาคมปี 2566 ต่อเนื่องไปจนถึงเดือนเมษายนปี 2567 จะเติบโตอย่างแข็งแกร่ง ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากผลตอบรับที่ดีในการปรับปรุงโรงแรมและบริการให้ตอบโจทย์กระแสนิยมอย่างต่อเนื่อง

สาธารณรัฐมัลดีฟส์

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าสู่สาธารณรัฐมัลดีฟส์ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีนักท่องเที่ยวสะสมในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 มากกว่า 9 แสนคน เพิ่มขึ้น 10% จาก 6 เดือนแรกของปี 2565 สำหรับนักท่องเที่ยว 2 อันดับแรกซึ่งครองส่วนแบ่งตลาดกว่า 20% เป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศอินเดีย รัสเซีย ทั้งนี้ ภายหลังรัฐบาลจีนประกาศเปิดประเทศ ส่งผลให้ตัวเลขนักท่องเที่ยวชาวจีนเดินทางเข้าสู่มัลดีฟส์ทยอยฟื้นตัว และคิดเป็นส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 7% ซึ่งยังอยู่ในระดับต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดโควิด-19 ซึ่งนักท่องเที่ยวจีนครองส่วนแบ่งการตลาดการท่องเที่ยวของมัลดีฟส์ที่เกือบ 20% ในปี 2562

สำหรับในปี 2566 กระทรวงการท่องเที่ยวของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ยังคงตั้งเป้าหมายนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าสาธารณรัฐมัลดีฟส์ไว้ในระดับไม่ต่ำกว่า 1.8 ล้านคน แม้ว่าการเดินทางของนักท่องเที่ยวชาวเอเชีย โดยเฉพาะจีนยังไม่ฟื้นตัวกลับมาสู่ในระดับปกติก็ตาม โดยคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2566 จะเพิ่มสูงกว่าปีก่อนการเกิดโควิด-19 ได้ประมาณ 6% ซึ่งหากพิจารณาในแง่ของอุปทานของโรงแรมในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ซึ่งมีจำนวนเตียงที่เปิดดำเนินการ (Number of beds in operation) เฉลี่ยจำนวน 60,383 เตียง ซึ่งเป็นระดับสูงกว่าปีก่อนเกิดโควิด-19 ถึง 33% ส่งผลให้สภาวะอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศในปี 2566 มีความท้าทายมากขึ้น ซึ่งสะท้อนผ่านอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 ที่ 65% ปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ที่ 69%

สำหรับผลการดำเนินงานของโรงแรมในโครงการ CROSSROADS มีอัตราการเข้าพักในช่วง 6 เดือนแรกของปีในระดับสูงกว่า 71% ซึ่งเป็นระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม โดยกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ เป็นนักท่องเที่ยวจาก รัสเซีย สหราชอาณาจักร และสหรัฐอเมริกา ที่ครองส่วนแบ่งตลาดประมาณ 24% 14% และ 7% ตามลำดับ สะท้อนจุดแข็งของโรงแรมที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวกลุ่ม high spending ได้ โดยบริษัทฯ คาดการณ์ผลการดำเนินงานของโรงแรมในโครงการ CROSSROADS ว่าจะขยายตัวในไตรมาส 4 ปี 2566 ต่อเนื่องถึงปี 2567 สอดคล้องกับการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวหลักจากจีน และประเทศอื่นๆ ในเอเชีย เสริมด้วยกลยุทธ์ในการบริหารรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR management) เพื่อกระตุ้นอัตราการเข้าพัก ผ่านการบริหารส่วนผสมของลูกค้าที่มีประสิทธิผลสูงสุด และการปรับเพิ่ม ADR จากการเจาะกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพ

สหราชอาณาจักร

ปริมาณความต้องการเดินทางท่องเที่ยวยังคงเติบโตอย่างแข็งแกร่งต่อเนื่อง สะท้อนผ่านสถิติผลการดำเนินงานเฉลี่ยใน 6 เดือนแรกของปี 2566 ที่ขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญจากปีก่อนหน้า และปี 2562 ด้วยระดับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 70% และผลักดันอัตราค่าห้องพักได้แข็งแกร่งต่อเนื่องที่ 83 ปอนด์ต่อห้องต่อคืน ทั้งนี้ บริษัทฯ เห็นแนวโน้มการขยายตัวของปริมาณการเข้าพักในอัตราเร่งตั้งแต่เดือนพฤษภาคม จนถึงปลายปี 2566 สอดคล้องกับการเข้าสู่ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวในระหว่างไตรมาส 2 ถึง 3 และช่วงเทศกาลปีใหม่ โดยบริษัทฯ ตั้งเป้าหมายในการเพิ่มระดับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปี 2566 สู่ระดับที่มีเสถียรภาพที่ไม่ต่ำกว่า 70% ด้วยระดับ ADR ที่สูงสุดเป็นประวัติการณ์ต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถชดเชยระดับการเพิ่มเงินของเงินเฟ้อ ทั้งนี้ โรงแรมในสหราชอาณาจักรของบริษัทฯ ทั้งหมดเป็นโรงแรมระดับกลางค่อนไประดับบน ที่ตั้งอยู่ตามภูมิภาคในแหล่งท่องเที่ยวและเมืองเศรษฐกิจสำคัญต่างๆ ซึ่งพึ่งพิงอุปสงค์การท่องเที่ยวในประเทศเป็นหลัก คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 90% ของจำนวนแขกของโรงแรมทั้งหมด จึงทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจต่อแนวโน้มการขยายตัวอย่างแข็งแกร่งของอุปสงค์การท่องเที่ยวแม้ว่าอาจต้องเผชิญความกดดันจากสภาวะเศรษฐกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับมาตรการบริหารและควบคุมต้นทุนการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด อาทิ ความสามารถในการปรับเพิ่มราคาห้องพักและอาหารเพื่อให้สะท้อนกับต้นทุนแปรผัน การบริหารจัดการต้นทุนด้วยการปรับเพิ่มอัตรากำลังคนให้แปรผันตาม

อัตราการเข้าพัก และการเข้าทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงด้านต้นทุนราคาค่าไฟฟ้าและก๊าซธรรมชาติ ซึ่งเป็นต้นทุนพลังงานหลักของบริษัทฯ โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ เข้าทำสัญญาประกันราคาพลังงานไว้ที่ระดับมากกว่า 50% ของปริมาณการใช้ทั้งหมดในช่วงฤดูหนาว หรือระหว่างไตรมาส 4 ปี 2566 ถึงไตรมาส 1 ปี 2567 เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงใช้เครื่องมือทางการเงินอื่นๆ อาทิ สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest rate swap) เพื่อลดความเสี่ยงทางการเงินอีกด้วย

<u>สาธารณรัฐหมู่เกาะฟิจิ</u>

ภาพการฟื้นตัวอย่างรวดเร็วของการท่องเที่ยวสะท้อนถึงความแข็งแกร่งของปริมาณความต้องการท่องเที่ยวที่แข็งแกร่งของลูกค้าระหว่างภูมิภาคจากออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และสหรัฐอเมริกา ซึ่งรวมกันเป็นสัดส่วนประมาณ 80% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดของฟิจิ โดยในปี 2566 คาดการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้าสาธารณรัฐหมู่เกาะฟิจิจำนวนเกือบ 8 แสนคน ซึ่งคิดเป็นจำนวน 85% ของนักท่องเที่ยวในปี 2562 โดยได้รับแรงสนับสนุนจากปริมาณในการท่องเที่ยวที่ยังเติบโต ผนวกกับรวมถึงจุดขายที่โดดเด่นของฟิจิ ที่ตอบโจทย์ความนิยมการท่องเที่ยวในปัจจุบันที่เน้นภาคการท่องเที่ยวเชิงการพักผ่อนมากยิ่งขึ้น สัญญาณเชิงบวกต่อระยะเวลาการเข้าพักที่ยาวนานขึ้น ตลอดจนค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวที่ปรับตัวสูงขึ้น

สำหรับโรงแรมทั้ง 2 แห่งในสาธารณรัฐฟิจิ เป็นโรงแรมที่มีคาแรกเตอร์ที่ตอบโจทย์โดยตรงต่อการรองรับภาคการท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อน ผนวกกับจุดเด่นของโรงแรมและความแข็งแกร่งของช่องทางการจัดจำหน่ายของพันธมิตร ส่งผลให้ได้รับกระแสตอบรับในเชิงของปริมาณความต้องการท่องเที่ยวในระดับสูงมาอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2566 ที่อาจอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน มีสาเหตุสำคัญจากการทยอยปิดห้องพักบางส่วนเพื่อปรับปรุงโรงแรมตามแผนปรับปรุงประสิทธิภาพของพอร์ตโฟลิโอของโรงแรม Outrigger Fiji Beach Resort เพื่อให้ผลิตภัณฑ์สามารถตอบโจทย์กระแสนิยมของการท่องเที่ยวได้มากขึ้นและเพิ่มโอกาสในการขึ้นค่าห้องพักเฉลี่ยได้ประมาณ 20% ตามเป้าหมาย

แผนในการปรับปรุงโรงแรมจะดำเนินการในช่วงนอกฤดูท่องเที่ยว (Low Season) เริ่มปิดห้องพักบางส่วนตั้งแต่ตุลาคมปี 2565 โดยการปรับปรุงในระยะแรก (Phase 1) เสร็จสมบูรณ์แล้วในเดือนมิถุนายน 2566 เพื่อให้จำนวนห้องพักมีความพร้อมที่สุดต้อนรับฤดูท่องเที่ยวใหม่ของปี ซึ่งจะส่งผลให้ ADR ของโรงแรม Outrigger Fiji Beach Resort ในช่วงครึ่งปีหลังของปี ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นในช่วง 25% - 35% เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งปีแรก

<u>สาธารณรัฐมอริเชียส</u>

ภาคการท่องเที่ยวของมอริเชียสค่อนข้างแข็งแกร่งตามการฟื้นตัวของปริมาณการเดินทางของกลุ่มลูกค้าสำคัญ (Top source market) อันได้แก่ ฝรั่งเศส และอังกฤษ ส่งผลให้ในปี 2566 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้าสาธารณรัฐมอริเชียสจะมากกว่า 1.4 ล้านคน ซึ่งฟื้นตัวและขึ้นไปสูงกว่าระดับก่อนเกิดโควิด-19 ได้สำเร็จ สำหรับผลการดำเนินงานของโรงแรมเอาท์ริกเกอร์ มอริเชียส บีช รีสอร์ท ได้รับแรงสนับสนุนจากปริมาณความต้องการท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อนในระดับสูง แม้ว่าระดับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2566 ในภาพรวมจะได้รับผลกระทบจากการปิดให้บริการโรงแรมชั่วคราวเพื่อปรับปรุงระบบบริหารน้ำ โดยบริษัทฯ คาดว่าการกลับมาเปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว จะส่งผลให้โรงแรมเอาท์ริกเกอร์ มอริเชียส บีช รีสอร์ทสามารถผลักดันระดับอัตราการเข้าพักสู่ระดับ 70% ได้ ในช่วงปลายปี 2566

ทั้งนี้ เอาท์ริกเกอร์ มอริเชียส บีช รีสอร์ท ประกอบด้วยห้องพัก 181 ห้อง และมีกำไรจากการดำเนินงาน (EBITDA) ในสัดส่วน 2.5% ของ EBITDA รวมของ SHR ในปี 2565 โดยบริษัทฯ จะบรรเทาผลกระทบของการปิดกิจการชั่วคราวด้วยการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ และคาดว่าจะสามารถชดเชยผลกระทบด้านรายได้ด้วยผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งในตลาดอื่น ๆ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

อัตราปล่อยเช่าเฉลี่ยโดยรวมในครึ่งปีแรกอยู่ที่ระดับ 84% ทั้งนี้ ในช่วงที่เหลือของปี บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถต่อสัญญากับผู้เช่าหลักได้ และสามารถปล่อยพื้นที่เช่าเพิ่มเติมได้อย่างต่อเนื่อง ด้วยแผนการปรับปรุงสินทรัพย์ให้สอดรับกับความต้องการของผู้เช่า ควบคู่กับกลยุทธ์การบริหารจัดการพอร์ตลูกค้าให้สมดุลอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ด้วยศักยภาพของทำเลที่ตั้งของอาคารที่ล้วนแล้วแต่อยู่ในทำเลทางเลือก เช่น ย่านวิภาวดี และ CBD Area โซนพร้อมพงษ์ และอโศก ยังคงมีข้อได้เปรียบจากการมีภาวการณ์แข่งขันในระดับต่ำกว่า และสอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่ในทำเลทางเลือกด้วยงบประมาณที่เหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ วางเป้าหมายกระตุ้นให้เกิดการปล่อยเช่าระยะยาว เพื่อบรรเทาผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากการแข่งขันที่รุนแรงในอุตสาหกรรม จากภาวะ oversupply ในอนาคต

สำหรับอาคารเอส โอเอซิส (S OASIS) ที่พึ่งเปิดตัวโครงการในปลายปี 2565 เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ Non-CBD มีพื้นที่เช่าราว 54,000 ตารางเมตร ทั้งยังมีข้อได้เปรียบจากการเป็น Hybrid Workplace ที่สามารถรองรับการทำงานที่ต้องการความยืดหยุ่นสูง และตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง การออกแบบได้ยึดตามมาตรฐาน LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) ที่ให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์พลังงาน และสิ่งแวดล้อม ซึ่งถือเป็นองค์ประกอบสำคัญของอาคารสำนักงานที่จะเป็นทางเลือกสำหรับผู้เช่า ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจต่อความสำเร็จในการปล่อยพื้นที่เช่าของอาคารดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีอัตราการปล่อยเช่าสำหรับพื้นที่ค้าปลีกกว่า 96% และสำหรับพื้นที่อาคารสำนักงาน ได้ทำสัญญากับผู้เช่าหลักแล้วจำนวนราว 18% ซึ่งจะส่งผลต่ออัตราเร็วของการปล่อยพื้นที่ในระยะถัดไปให้ดียิ่งขึ้น

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน

รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐานของสิงห์ เอสเตท จะถูกแบ่งการรับรู้ออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

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

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มียอดโอนกรรมสิทธิ์สะสมจำนวน 87 ไร่ โดยพื้นที่ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการก่อสร้างและทยอยโอนพื้นที่ให้ลูกค้า ซึ่งบริษัทฯ คาดว่ากิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจะเร่งขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง สอดคล้องกับความคืบหน้าในการพัฒนาที่ดิน โดยปัจจุบันการปรับพื้นที่โครงการและงานระบบมีความคืบหน้าไปแล้วกว่า 90% และได้รับการสนับสนุนโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) เพื่อเปิดศูนย์บริการแบบครบวงจรด้านการประกอบกิจการนิคมฯ อย่างเต็มรูปแบบในเดือนกันยายนนี้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายรายได้จากการขายที่ดินต่อปี ประมาณ 20% - 25% ของพื้นที่ขายทั้งหมด ในระหว่างปี 2566 – 2568

(2) โรงไฟฟ้า: บริษัทฯ จะรับรู้ผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจร่วมค้า จากสัดส่วนการลงทุน 30% ในโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมจำนวน 3 แห่ง ขนาดกำลังการผลิตรวมกว่า 400 เมกะวัตต์ มีสัญญาซื้อขายกับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยเป็นเวลา 25 ปี แล้วราว 70% ของกำลังการผลิตรวม ซึ่งเปิดดำเนินการแล้ว 1 แห่ง และโรงไฟฟ้าอีก 2 แห่งมีกำหนดเสร็จพร้อมจำหน่ายกระแสไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ช่วงไตรมาส 4 ปี 2566 นี้

(3) ธุรกิจโครงสร้างพื้นฐาน: ครอบคลุมธุรกิจพลังงาน ธุรกิจบริการด้านวิศวกรรม และธุรกิจบริการ รวมถึงนวัตกรรมต่างๆ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ไตรมาสที่ 2 ปี 2565		ไตรมาสที่ 2 ปี 2566		เปลี่ยนแปลง (%)	ครึ่งปีแรก 2565		ครึ่งปีแรก 2566		เปลี่ยนแปลง (%)
	ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %		ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	396	14%	926	26%	134%	1,419	25%	1,381	20%	-3%
การขายบ้านและอาคารชุด	*198*	*7%*	*752*	*21%*	*280%*	*1,222*	*21%*	*1,172*	*17%*	*-4%*
การขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม	*197*	*7%*	*0*	*0%*	*N/A*	*197*	*3%*	*36*	*1%*	*N/A*
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว	*0*	*0%*	*175*	*5%*	*N/A*	*0*	*0%*	*175*	*3%*	*N/A*
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	2,386	86%	2,582	74%	8%	4,371	75%	5,462	80%	25%
ธุรกิจโรงแรม	*2,071*	*74%*	*2,277*	*65%*	*10%*	*3,761*	*65%*	*4,821*	*70%*	*28%*
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	*255*	*9%*	*258*	*7%*	*1%*	*511*	*9%*	*508*	*7%*	*-1%*
ธุรกิจอื่นๆ	*60*	*2%*	*46*	*1%*	*-23%*	*98*	*2%*	*131*	*2%*	*34%*
รวมรายได้	**2,782**	**100%**	**3,508**	**100%**	**26%**	**5,790**	**100%**	**6,843**	**100%**	**18%**
กำไรขั้นต้น	**1,009**	**36%**	**979**	**28%**	**-3%**	**1,860**	**32%**	**2,255**	**33%**	**21%**
รายได้อื่น	28	1%	110	3%	288%	48	1%	180	3%	277%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-133	-5%	-166	-5%	24%	-292	-5%	-335	-5%	15%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-618	-22%	-636	-18%	3%	-1,161	-20%	-1,258	-18%	8%
ต้นทุนทางการเงิน	-300	-11%	-427	-12%	42%	-586	-10%	-898	-13%	53%
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	14	0%	7	0%	-49%	8	0%	-10	0%	-218%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	-14	-1%	19	1%	234%	36	1%	47	1%	30%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**-14**	**0%**	**-114**	**-3%**	**-740%**	**-86**	**-1%**	**-18**	**0%**	**79%**
ภาษีเงินได้	78	3%	-33	-1%	143%	24	0%	-58	-1%	342%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	**64**	**2%**	**-147**	**-4%**	**-330%**	**-62**	**-1%**	**-76**	**-1%**	**-23%**
EBITDA	**570**	**20%**	**634**	**18%**	**11%**	**1,087**	**19%**	**1,485**	**22%**	**37%**
Normalized EBITDA	**589**	**21%**	**625**	**18%**	**6%**	**1,120**	**19%**	**1,493**	**22%**	**33%**
Normalized Profit for the Period after NCI	**120**	**4%**	**-112**	**-3%**	**-193%**	**63**	**1%**	**-15**	**0%**	**-123%**

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

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด การขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงการรับรู้ค่าเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยได้แก่ บ้านแนวราบ และคอนโดมิเนียม รวม 6 โครงการ มูลค่า 19,091 ล้านบาท [(1)] โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดในครึ่งปีแรกปี 2566 จำนวน 1,172 ล้านบาท โดยหลักมาจากการรับรู้รายได้เต็มสัดส่วนของโครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36 จำนวน 319 ล้านบาท และการรับรู้รายได้ครั้งแรกของโครการ ลาซัวว์ เดอ เอส จำนวน 450 ล้านบาท โดยสาเหตุสำคัญที่รายได้ลดลงจากจำนวน 1,221 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า คือการรับรู้การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการดิ เอส อโศก และโครงการดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ ได้ทั้งหมดในไตรมาสที่ 1 ปี 2565

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่สำคัญ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 [(1)] :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ยอดรับรู้รายได้
ดิ เอส สุขุมวิท 36	5,981	76%	74% (ของมูลค่าโครงการ)
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส	5,012	100%	67% (ของมูลค่าโครงการ) [(2)]
ศิรนินทร์ เรสซิเดนเซส	2,913	74%	38% (ของมูลค่าโครงการ)
เซนเทอร์	92	52%	29% (ของมูลค่าโครงการ)
ลาซัวว์ เดอ เอส	1,100	100%	41% (ของมูลค่าโครงการ) [(2)]
ดิ เอ็กซ์โทร	3,994	28%	ไตรมาส 1 ปี 2567

หมายเหตุ: [(1)] ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ยังมิได้แสดงและรวมมูลค่าโครงการซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 4 โครงการ

[(2)]มูลค่าโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส และลาซัวว์ เดอ เอส ประกอบด้วย ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และรายได้ค่าก่อสร้างซึ่งทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างตามความคืบหน้าของงาน

รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมในครึ่งปีแรกปี 2566 จำนวน 36 ล้านบาท

รายได้จากการรับรู้ค่าเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

บริษัทฯ รับรู้ค่าเช่าของโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว จำนวน 175 ล้านบาท ในครึ่งปีแรกปี 2566

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และอื่นๆ

ธุรกิจโรงแรม

รายได้ธุรกิจโรงแรมในครึ่งปีแรกปี 2566 จำนวน 4,821 ล้านบาท เติบโตขึ้น 28% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากการเติบโตของรายได้ในทุกประเทศที่บริษัทฯ มีการดำเนินงาน สอดคล้องกับสถานการณ์การท่องเที่ยวทั่วโลกที่ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศไทยที่กลุ่มโรงแรมสามารถสร้างรายได้ที่เติบโตถึง 156% ในขณะที่โรงแรมของ

บริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร และโรงแรมในโครงการ CROSSROADS ซึ่งเป็นฐานรายได้หลักของบริษัทฯ ยังคงบันทึกผลประกอบการที่ดีขึ้นต่อเนื่อง โดยมีรายได้สูงขึ้นจากปีก่อนที่ 15% และ 10% ตามลำดับ

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมสำหรับไตรมาสที่ 2 และครึ่งปีแรก สำหรับปี 2565 – 2566

โรงแรม	ไตรมาส 2 ปี 2565	ไตรมาส 2 ปี 2566	ครึ่งปีแรก 2565	ครึ่งปีแรก 2566
โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง[1]				
จำนวนโรงแรม[1]	4	4	4	4
จำนวนห้องพัก[1]	604	604	604	604
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	54%	64%	48%	76%
ADR (บาท)	4,276	6,528	4,889	8,431
RevPAR (บาท)	2,319	4,184	2,330	6,385
โรงแรม Outrigger[1]				
จำนวนโรงแรม	3	3	3	3
จำนวนห้องพัก	499	499	499	499
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	64%	46%	48%	50%
ADR (บาท)[2]	6,894	9,582	6,930	8,079
RevPAR (บาท)[2]	4,386	4,362	3,342	4,074
โรงแรมในโครงการ CROSSROADS				
จำนวนโรงแรม	2	2	2	2
จำนวนห้องพัก	376	376	376	376
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	65%	54%	70%	71%
ADR (บาท)[3]	12,499	13,521	13,741	13,813
RevPAR (บาท)[3]	8,146	7,258	9,579	9,736
โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ และโรงแรมภายใต้กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร				
จำนวนโรงแรม[5]	28	27	27	27
จำนวนห้องพัก[5]	2,990	2,940	2,940	2,940
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	62%	74%	54%	70%
ADR (บาท)[4]	3,475	3,866	3,300	3,524
RevPAR (บาท)[4]	2,146	2,866	1,782	2,463

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

(2) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับครึ่งปีแรกปี 2565 คือ 15.75 THB/FJD, 0.77 THB/MUR และสำหรับครึ่งปีแรกปี 2566 คือ 15.48 THB/FJD, 0.75 THB/MUR

(3) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับครึ่งปีแรกปี 2565 คือ 33.72 THB/USD และสำหรับครึ่งปีแรกปี 2566 คือ 34.20 THB/USD

(4) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับครึ่งปีแรกปี 2565 คือ 43.80 THB/GBP และสำหรับครึ่งปีแรกปี 2566 คือ 42.18 THB/GBP

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

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 5 อาคาร พื้นที่รวม 193,180 ตารางเมตร โดยในครึ่งปีแรกปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 508 ล้านบาท ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปี 2565 เนื่องจากการเริ่มรับรู้รายได้เต็มปีภายหลังการเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ของอาคารเอส โอเอซิส สามารถชดเชยอัตราการปล่อยเช่าที่ลดลงของอาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาทำสัญญากับผู้เช่ารายอื่นด้วยการทำสัญญาระยะยาว ผนวกกับแผนการเลือกกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เน้นกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีการเจริญเติบโตสูง อันจะส่งผลต่อการรักษาระดับอัตราการปล่อยเช่าให้ผันผวนต่ำ ท่ามกลางสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากอุปทานพื้นที่เช่าที่ทยอยเพิ่มมากขึ้นในอนาคต

ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

อาคาร	ไตรมาส 2 ปี 2565	ไตรมาส 2 ปี 2566	ครึ่งปีแรก 2565	ครึ่งปีแรก 2566
ซันทาวเวอร์ส				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	63,673	63,673	63,673	63,673
อัตราการปล่อยเช่า	84%	84%	83%	83%
สิงห์ คอมเพล็กซ์				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	58,927	58,927	58,927	58,927
อัตราการปล่อยเช่า	95%	83%	95%	82%
เอส เมโทร				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	13,677	13,677	13,677	13,677
อัตราการปล่อยเช่า	91%	93%	91%	93%

ธุรกิจอื่น ๆ

รายได้จากธุรกิจอื่นๆ ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยรวมถึงการรับบริหารโครงการ โดยในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 46 ล้านบาท ลดลงจาก 60 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการรับบริหารโครงการ และสำหรับครึ่งปีแรกปี 2566 จำนวน 131 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 98 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าก่อสร้างโครงการสันติบุรี เรสซิเดนเซส

กำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 979 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากจำนวน 1,009 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 โดยพิจารณาเป็นอัตราการทำกำไรขั้นต้น 28% ปรับตัวลดลงจาก 36% โดยหลักมีสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการธุรกิจโรงแรมที่อ่อนตัวลง จากการปิดโรงแรม เอาท์ริกเกอร์ มอริเชียส บีช รีสอร์ท เป็นการชั่วคราว และการดำเนินการปรับปรุงตามแผนโรงแรม เอาท์ริกเกอร์ ฟิจิ บีช รีสอร์ทซึ่งส่งผลต่ออัตราการเข้าพักเฉลี่ยระดับสูงสุด (Maximum occupancy rate) ที่โดนจำกัด สำหรับงวดครึ่งปีแรกของปี 2566 กำไรขั้นต้นจำนวน 2,255 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 21% จากจำนวน 1,860 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว สำหรับอัตราการทำกำไรขั้นต้นในครึ่งปีแรกปี 2566 อยู่ที่ 33% ดีขึ้น

เล็กน้อยจาก 32% ในปี 2566 เนื่องจากสัดส่วนต้นทุนการให้บริการต่อรายได้ลดลงเล็กน้อย ซึ่งเป็นผลมาจากการประหยัดต่อขนาดที่มากขึ้นของธุรกิจโรงแรมในระหว่างไตรมาสที่ 1 รวมถึงอัตรากำไรขั้นต้นจากโครงการที่พักอาศัยที่เพิ่มสูงขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ รายงานค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2566 จำนวน 802 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7% จากจำนวน 751 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 เช่นเดียวกับในช่วงครึ่งปีแรกปี 2566 บันทึกค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 1,593 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% จาก 1,453 ล้านบาทในครึ่งปีแรกปี 2565 โดยหลักค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ปรับตัวขึ้นนั้นสอดคล้องตามการฟื้นตัวทางธุรกิจ ทั้งนี้ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้ ยังคงลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สะท้อนถึงการบริหารจัดการทรัพยากรของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ รายงานต้นทุนทางการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2566 จำนวน 427 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 300 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 และสำหรับช่วงครึ่งปีแรกปี 2566 จำนวน 898 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 586 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยสกุลเงินต่างประเทศ ทำให้คาดการณ์ว่าผลกระทบจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะมีในกรอบจำกัด

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทฯ รับรู้กำไร (ขาดทุน) สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2566 จำนวน (147) ล้านบาท พลิกจากจำนวน 64 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 และสำหรับครึ่งปีแรกปี 2566 จำนวน (76) ล้านบาท อ่อนตัวลงจากจำนวน (62) ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับกำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 จำนวน (102) ล้านบาท พลิกจากจำนวน 102 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2565 และสำหรับช่วงครึ่งปีแรกปี 2566 จำนวน (77) ล้านบาท พลิกจากจำนวน 54 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยการปรับตัวลงของผลประกอบการมีสาเหตุหลักมาจากการปิดโรงแรม เอาท์ริกเกอร์ มอริเชียส บีช รีสอร์ท เป็นการชั่วคราว และปรับตัวเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น

สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	เปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,422	2,321	-1,101
สินค้าคงเหลือ	763	1,848	1,086
สินทรัพย์หมุนเวียน	13,983	15,843	1,861
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19,720	19,585	-135
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	28,820	30,189	1,369
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	54,827	55,696	869
รวมสินทรัพย์	**68,810**	**71,539**	**2,729**
หนี้สินหมุนเวียน	9,984	8,911	-1,073
หนี้สินไม่หมุนเวียน	36,221	39,673	3,453
รวมหนี้สิน	**46,204**	**48,594**	**2,380**
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**22,606**	**22,955**	**350**
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า)	29,866	31,628	1,761
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.32x	1.38x	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.17x	1.28x	

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 71,539 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยแบ่งเป็น (1) สินทรัพย์หมุนเวียน 15,843 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,861 ล้านบาท โดยหลักจากสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นจากธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้น 100% ในโครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36 และต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ตามการพัฒนาโครงการศิรนินทร์ เรสซิเดนเซส และนิคมอุตสาหกรรมเอส อ่างทอง และ (2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 55,696 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 869 ล้านบาท โดยหลักตามการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ

สำหรับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 48,594 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จากการเบิกเงินกู้เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต และการบันทึกหนี้สินของโครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36 เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ดังนั้น หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นสู่จำนวน 31,628 ล้านบาท ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (net IBD/E ratio) ปรับตัวเพิ่มขึ้นที่ 1.28 เท่า อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนดังกล่าวยังคงอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า Covenant ของบริษัทฯ

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 590

Email: IR@singhaestate.co.th