

## บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

### คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงาน ไตรมาส 3 ปี 2566

#### ภาพรวมธุรกิจ

ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2566 ขยายตัวในกรอบจำกัด เนื่องจากภาคการส่งออกและการผลิตภาคอุตสาหกรรมของไทยยังคงได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะสัญญาณเปราะบางของเศรษฐกิจจีน อย่างไรก็ตาม มีแรงหนุนหลักจากการบริโภคภาคเอกชน และภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัว โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยเพิ่มขึ้นตามเป้าหมาย ส่งผลให้ภาคบริการฟื้นตัวต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ รายงานรายได้รวมจำนวน 10,072 ล้านบาท ในเก้าเดือนแรกปี 2566 เพิ่มขึ้น 19% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในเก้าเดือนแรก 2566 ที่เติบโตขึ้นถึง 34% สู่อำนาจ 1,902 ล้านบาท (1) รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด จำนวน 1,692 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นยอดขายจากโครงการประเภทคอนโดมิเนียมจำนวน 33% และยอดขายจากโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 67% ของยอดขายทั้งหมด (2) การรับรู้ค่าเช่าของโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวจำนวน 175 ล้านบาท และ (3) รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 36 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทอง

ในขณะที่ รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการในเก้าเดือนแรก ปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้น 16% จากปีก่อน สู่อำนาจ 8,169 ล้านบาท ซึ่งได้แรงหนุนหลักจากธุรกิจโรงแรมที่มีผลการดำเนินงานที่เติบโตต่อเนื่อง ส่งผลให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมในช่วงดังกล่าวรายงานที่ 7,222 ล้านบาท เติบโตขึ้น 18% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับรายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าโดยภาพรวมมีผลประกอบการที่ค่อนข้างคงที่ในแต่ละไตรมาส โดยรายงานรายได้จำนวน 769 ล้านบาท ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้จากการก่อสร้างจำนวน 146 ล้านบาท จากรายได้ค่าก่อสร้างโครงการสันติบุรีที่เป็นโครงการที่บริษัทรับสร้างบ้านให้ลูกค้าหลังโอนที่ดิน

บริษัทฯ รายงานกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นประจำจากการดำเนินงานปกติ (Adjusted EBITDA) ที่ 2,276 ล้านบาท สำหรับเก้าเดือนแรกปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้น 32% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม ที่ส่งผลต่อการประหยัดต่อขนาดที่มากขึ้นตามการฟื้นตัวของธุรกิจผนวกกับการคุมต้นทุนต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพเหมาะสมกับช่วงการขายธุรกิจและเปิดตลาดใหม่

นอกจากนั้น บริษัทฯ คาดว่ารายได้ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566 มีแนวโน้มเติบโตขึ้นสอดคล้องกับการขยายโครงการบ้านแนวราบของบริษัทฯ และกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์จะเร่งตัวขึ้น รวมถึงการขายตัวอย่างเต็มที่ของภาคการท่องเที่ยวในช่วงปลายปี

**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย**

ระหว่างเก้าเดือนแรกของปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านแนวราบจำนวน 1,139 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย (1) บ้านเดี่ยวโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส จำนวน 1 แปลง ส่งผลให้มียอดโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 5 แปลง (2) บ้านเดี่ยวโครงการศิริรินทร์ เรสซิเดนเซส จำนวน 7 แปลง ส่งผลให้มียอดโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 3 แปลง และ (3) การรับรู้ยอดโอนครั้งแรกของโครงการ LA SOIE de S ซึ่งเป็น Flagship Cluster Home จำนวน 1 แปลง ส่งผลให้มียอดโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 แปลง ดังนั้น บริษัทฯ มียอดขายรอรับรู้รายได้สำหรับโครงการแนวราบ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 3,831 ล้านบาท โดยคาดว่าจะสามารถทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและก่อสร้างบ้านได้กว่า 60% ของยอด Backlog ได้ในช่วงที่เหลือของปี 2566

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดจำนวน 554 ล้านบาท ภายหลังจากขยายสัดส่วนการถือครอง 100% ในโครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 ในเดือนมีนาคม 2566 ที่ผ่านมา ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และกำไรจากโครงการดังกล่าวเต็มสัดส่วน ซึ่งจะมีผลสำคัญต่อการเพิ่มขึ้นของผลประกอบการในช่วงปี 2566 ถึง 2567 สำหรับโครงการ ดี เอ็กซีโพรมี ยอดขายรอรับรู้รายได้เท่ากับ 1,241 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2567 ทั้งนี้ในเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา บริษัทฯ เข้าลงทุนในสัดส่วน 50% ร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความเชี่ยวชาญ ในการพัฒนาคอนโดในระดับราคาระหว่าง 100,000 – 200,000 บาทต่อตารางเมตร เนื่องจากเล็งเห็นสัญญาณบวกจากการฟื้นตัวของตลาดคอนโดในกลุ่มรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป และเพื่อจับกลุ่มตลาดที่ยังมีการเติบโตดี โดยโครงการดังกล่าววางแผนจะเปิดขายในปี 2567 เป็นต้นไป

ในเดือนมิถุนายนและกรกฎาคม บริษัทฯ เปิดตัว Cluster Home จำนวน 2 โครงการ ภายใต้แบรนด์ LA SOIE de S และ “SMYTH'S Ramindra” โดยบริษัทฯ เชื่อว่าการพัฒนาโครงการรูปแบบนี้ จะช่วยลดข้อจำกัดในการเข้าถึงที่ดินขนาดใหญ่บนทำเลศักยภาพ และสร้างความแตกต่างของโครงการแนวราบของสิงห์ เอสเตท ที่จะนำเสนอความเป็นส่วนตัว และออกแบบบ้านเป็นพิเศษตามกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน พร้อมทั้งเปิดตัว S'RIN โครงการบ้านเดี่ยวใหม่ระดับ Premium Luxury มูลค่าโครงการกว่า 3,700 ล้านบาท เลิศล้ำคุณภาพ ราชพฤกษ์ – พุทธมณฑลสาย 1 ในเดือนตุลาคมที่ผ่านมา ซึ่งได้รับความสนใจอย่างดีและมียอดจองช่วงต้นเป็นไปตามเป้าหมายกว่า 10% บริษัทฯ จึงเชื่อมั่นว่าโครงการดังกล่าวจะพร้อมรับรู้รายได้ทันทีในไตรมาสที่ 4 ซึ่งจะเป็นอีกปัจจัยสำคัญต่อการผลักดันรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยของบริษัทฯ ในปี 2566 ให้เติบโตอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

นอกจากนั้น บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายในการเปิดตัวโครงการบ้านแนวราบระดับ Luxury ที่มีราคาเริ่มต้นที่ 19 – 45 ล้านบาท จำนวน 2 โครงการ ภายใต้แบรนด์ SHWAN ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 เป็นไปตามเป้าหมายที่จะขยายฐานลูกค้าตลาดใหม่ และพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ ให้สามารถครอบคลุมทุกเซ็กเมนต์ในระดับบน ซึ่งเป็นตลาดที่บริษัทฯ มีความชำนาญ มีฐาน loyalty ของลูกค้าอยู่แล้ว

ลักษณะผลิตภัณฑ์ ตำแหน่งทางการตลาด และระดับราคาของโครงการแนวราบภายใต้พอร์ตโฟลิโอของสิงห์ เอสเตท มีรายละเอียดดังนี้

แบรนด์	ประเภทโครงการ	ตำแหน่งทางการตลาด	ระดับราคา
Santiburi the Residences	Customization Home	Ultra Luxury	250 ล้านบาท
LA SOIE de S	Cluster Home	Ultra Luxury	550 ล้านบาท
Smyth Residences	Cluster Home	Ultra Luxury	100 ล้านบาท
SIRANINN Residences	Single-detached house	Super Luxury	50 – 100 ล้านบาท
S RIN	Single-detached house	Premium Luxury	30 – 50 ล้านบาท
SHAWN	Single-detached house	Luxury	15 – 30 ล้านบาท

## ธุรกิจโรงแรม

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

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวระหว่างประเทศยังฟื้นตัวได้อย่างมีเสถียรภาพต่อเนื่อง สะท้อนจากภาพรวมนักท่องเที่ยวเดินทางระหว่างประเทศตามรายงานขององค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ สะสมตั้งแต่ต้นปีจนถึงเดือนกรกฎาคม ปี 2566 กว่า 700 ล้านคน เติบโตขึ้นกว่า 43% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า คิดเป็นการฟื้นตัว 84% จากช่วงก่อนโควิด-19

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยด้านอุปทานสายการบินในช่วงที่ผ่านมายังไม่กลับสู่ภาวะก่อนเกิดวิกฤติโควิด-19 ซึ่งส่งผลต่อค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ในช่วงที่ผ่านมาการท่องเที่ยวในหลายแห่งมีสัญญาณการเติบโตของการเดินทางภายในประเทศ และภายในภูมิภาคเพิ่มมากขึ้น ซึ่งสะท้อนจากตัวเลขปริมาณการขนส่งด้านผู้โดยสาร (Revenue Passenger-Kilometer: RPK) ของเที่ยวบินระยะสั้นที่เติบโตแข็งแกร่งกว่าเที่ยวบินระยะไกล (Long-haul flights) ทั้งนี้ การเดินทางระหว่างภูมิภาคคาดว่าจะฟื้นตัวได้ในไตรมาสที่ 4 จนถึงปี 2567 โดยเฉพาะในภูมิภาคเอเชียที่เริ่มเข้าสู่ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว โดยมีปัจจัยสนับสนุนได้แก่ ปริมาณความต้องการเดินทางที่ยังอยู่ในระดับสูง และแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศ ที่ส่งผลให้ความกังวลในเรื่องค่าใช้จ่ายการเดินทางที่สูงตลอดช่วงที่ผ่านมาเริ่มคลี่คลายลงได้

## ประเทศไทย

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา รายงานจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าไทยอยู่ที่ 20 ล้านคนในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 โดยประกอบไปด้วยนักท่องเที่ยวจากในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้, เอเชียตะวันออก และยุโรปเป็นหลัก มีสัดส่วนรวมกันถึง 83% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด แนวโน้มในไตรมาสที่ 4 ของปีนี้จนถึงช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2567 ซึ่งเป็นฤดูกาลท่องเที่ยว คาดว่า จะมีนักท่องเที่ยวจากตลาดระยะไกล (Long haul market) ที่มีกำลังซื้อสูงเดินทางเข้ามาเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะรัสเซีย เยอรมนี สหราชอาณาจักร รวมไปถึงสหรัฐอเมริกา สะท้อนจากการเปิดให้บริการเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศ ทั้งนี้ การยกเว้นการขอและขยายระยะเวลาวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติบางประเทศ รวมไปถึงแผนบใช้ค่าใช้จ่ายในการทำแคมเปญสนับสนุนการท่องเที่ยวจากรัฐบาลจำนวน 600 ล้านบาท จะเป็นปัจจัยสนับสนุนหลักของภาคการท่องเที่ยว

สำหรับผลการดำเนินงานช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 โรงแรมในประเทศไทยของบริษัทฯ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย และ ADR ที่ดีขึ้นอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งยังสามารถฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับเดียวกับช่วงเดียวกันของปี 2562 ได้สำเร็จ ถึงแม้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาจะยังคงฟื้นตัวขึ้นมาไม่ถึงช่วงเวลาดังกล่าวก็ตาม ซึ่งเป็นผลจากการรีแบรนด์โรงแรม กลยุทธ์การตลาดเชิงรุก และจุดแข็งสำคัญด้านทำเลที่ตั้งของโรงแรมของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการในภาพรวมอาจถูกจำกัดด้วย จำนวนห้องที่สามารถขายได้ (Available room) จากการปิดปรับปรุงห้องพักบางส่วนเป็นการชั่วคราวเพื่อยกระดับ ADR ของโรงแรมในระยะยาว แม้ว่าปริมาณห้องสำหรับขายที่มีจำกัดในช่วงต้นของไตรมาสที่ 4 ของโรงแรม ทราเวล พีพี โฮสเทลแลนด์ วิลเลจ และโรงแรมทราเวล ลากูน่า ภูเก็ต อาจส่งผลต่ออัตราการเติบโตของรายได้เฉลี่ยต่อห้องที่มีทั้งหมดในแต่ละช่วงเวลา (Revenue per available room: RevPAR) ในช่วงต้นของฤดูกาลท่องเที่ยว แต่บริษัทฯ จะมีห้องพักที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ สามารถกลับมาเปิดให้บริการนักท่องเที่ยวได้อีกครั้งในช่วงสูงสุดของฤดูกาลท่องเที่ยว ระหว่างเดือนธันวาคมถึงเมษายน เพื่อเพิ่มความสามารถในการปรับ ADR ให้เพิ่มขึ้นได้อย่างมีนัยสำคัญและยั่งยืนในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดการณ์ผลการดำเนินงานในไตรมาสแรกของปี 2567 ที่ปริมาณห้องพักกลับมาเปิดให้บริการเต็มจำนวน และมีการปรับเพิ่มขึ้นของราคาห้องพักจากการนำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่ ประกอบกับการฟื้นตัวของตลาดการท่องเที่ยวในเกาะสมุย จะเป็นปัจจัยหลักในการผลักดัน RevPAR ในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 ปรับตัวสูงขึ้นได้เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566

## สาธารณรัฐมัลดีฟส์

กระทรวงการท่องเที่ยวสาธารณรัฐมัลดีฟส์รายงานตัวเลขนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศที่ 1.36 ล้านคน ณ สิ้นเดือนกันยายน ปี 2566 เพิ่มขึ้น 14% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน คิดเป็น 76% ของเป้าหมายจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดของปี 2566 โดยนักท่องเที่ยวหลักประกอบไปด้วยนักเดินทางจากประเทศรัสเซีย อินเดีย และจีนซึ่งคิดเป็น 12%, 11% และ 11% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดตามลำดับ โรงแรมของบริษัท มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 อยู่ที่ 69% สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่ 58% และขยายตัวเล็กน้อยจากช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 ที่ 67%

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาเฉพาะช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 อัตราการเข้าพักยังคงปรับตัวได้ดีขึ้นเล็กน้อย สู่ 63% จาก 61% ในปีก่อน แต่ทว่าระดับ ADR ที่ปรับลดลงถึง 20% ในไตรมาสที่ 3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีสาเหตุสำคัญจาก (1) การฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวชาวจีน ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความอ่อนไหวด้านราคาสูง เริ่มปรากฏชัดเจนในไตรมาสที่ 3 ของปี จำนวน 145,986 คน กระจุกตัวเป็นการปรับเพิ่มขึ้นถึง 80% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (2) การปรับงบประมาณการเดินทางท่องเที่ยวให้สอดคล้องกับเงื่อนไขทางภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวข้างต้นส่งผลกระทบต่อภาวะการแข่งขันด้านราคาที่สูงขึ้นจากปีก่อน และ (3) ภาพรวมการท่องเที่ยวทั่วโลกที่อัตราการเติบโตของการเดินทางภายในภูมิภาคที่เติบโตเร็วกว่าการเดินทางระหว่างภูมิภาคเนื่องจากค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่ปรับตัวขึ้นสูงอย่างรวดเร็ว

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงเสถียรภาพด้านนโยบายต่างๆ ที่มากขึ้นหลังการเลือกตั้งประธานาธิบดีคนใหม่ ประกอบกับผลสำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจการท่องเที่ยวของธนาคารกลางสาธารณรัฐมัลดีฟส์ (Quarterly business survey) ประจำไตรมาสที่ 3 พบว่ามีการจ้างงานเพิ่มมากขึ้นในภาคการท่องเที่ยวอย่างชัดเจน ผสมกับการที่สายการบินต่างๆ เริ่มกลับมาให้บริการเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะ Long-haul flights ในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ปัจจัยสนับสนุนดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับมุมมองการฟื้นตัวของยอดจองห้องพัก ทำให้บริษัท มองแนวโน้มไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 จนถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2567 ว่าจะมีผลการดำเนินงานมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น เสริมความแข็งแกร่งด้วยการเพิ่มช่องทางการขาย เช่น การเพิ่ม Travel agency และการหาฐานลูกค้ากลุ่มใหม่เพิ่มเติม

## สหราชอาณาจักร

สำนักงานสถิติแห่งชาติของสหราชอาณาจักร (“ONS”) เปิดเผยจำนวนผู้เดินทางมาเยือนสหราชอาณาจักรที่ประมาณ 17.6 ล้านคน ในช่วงระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายนของปี 2566 เพิ่มขึ้น 50% จากช่วงเวลาเดียวกันของ ปีก่อนหน้า ทำให้ ONS คาดการณ์จำนวนผู้เดินทางที่จะเข้ามาเยือนตลอดทั้งปี 2566 ทั้งหมดที่ประมาณ 37.5 ล้านคน ซึ่งคิดเป็น 92% ของผู้เดินทางทั้งหมดในปี 2562 และคาดการณ์แนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องตลอดปี 2567 จากแรงกดดันด้านต้นทุนค่าครองชีพที่มีแนวโน้มคลี่คลายลง

สำหรับการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศยังคงมีสัญญาณบวกต่อเนื่อง อ้างอิงจากการศึกษาของ NielsenIQ และ Mintel พบว่านักท่องเที่ยวสหราชอาณาจักรเลือกที่จะเดินทางพักผ่อนภายในประเทศมากขึ้น โดยพิจารณาจากความคุ้มค่า และต้นทุนการเดินทางที่ถูกกว่า ส่งผลให้ผลการดำเนินงานช่วง 9 เดือนแรกของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรของ บริษัท มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 72% ในขณะที่ ADR อยู่ที่ 87 ปอนด์ เติบโตขึ้นอย่างโดดเด่นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากกลยุทธ์ด้านราคาอย่างเหมาะสม

อย่างไรก็ดี บริษัท คาดว่าผลประกอบการในช่วงที่เหลือของปีอาจจะได้รับผลกระทบด้าน ADR จากการเข้าสู่ช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว แต่ก็จะได้รับผลบวกจากมีการเติบโตจากรายได้ที่ไม่ใช่ค่าห้องพัก (Non-room revenue) เพิ่มเติมจากการจัดประชุมสัมมนา งานอีเวนต์ต่างๆ โดยเฉพาะรายได้จากอาหารและเครื่องดื่มในช่วงเทศกาล โดยบริษัท พร้อมใช้ กลยุทธ์ด้านราคาอย่างเหมาะสมควบคู่ไปกับแผนการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวด โดยบริษัท ได้เข้าทำสัญญาป้องกันความเสี่ยงด้าน

ต้นทุนสาธารณูปโภคสำหรับฤดูหนาวที่จะมาถึง ตลอดจนการใช้เครื่องมือทางการเงินอื่นๆ อาทิ สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest rate swap) เพื่อลดความเสี่ยงทางการเงินอีกด้วย

### สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี

สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2566 มีนักท่องเที่ยวเดินทางไปยังสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจีจำนวน 689,147 คนประกอบไปด้วยชาวออสเตรเลีย ชาวนิวซีแลนด์ และชาวอเมริกันคิดเป็น 46%, 24% และ 11% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดตามลำดับ ทั้งนี้ การเปิดเที่ยวบินตรงจากประเทศแคนาดาส่งผลให้มีนักท่องเที่ยวชาวแคนาดาเดินทางมาเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดดกว่าร้อยละ 162 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และจากรายงานของ Asian Development Bank (ADB) คาดการณ์ว่านักท่องเที่ยวตลอดทั้งปีจะขยายตัวสู่ระดับสูงกว่าปี 2562 ได้ในปี 2566 และมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องได้ไปถึงปี 2567 สนับสนุนโดยการฟื้นตัวของนักเดินทางจากทวีปยุโรป รวมถึงเที่ยวบินจากจีน ญี่ปุ่น และฮ่องกงที่กลับมาให้บริการอีกครั้ง

โรงแรมในสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจีมีการดำเนินงานที่น่าพอใจในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ด้วยอัตราการเข้าพักเฉลี่ย และ ADR ที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปีก่อน โดยเฉพาะผลสำเร็จในการปรับขึ้นอัตราค่าห้องพักจากการนำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่ภายหลังการปรับปรุง ซึ่งส่งผลให้ ADR ในไตรมาสที่ 3 ของโรงแรมทั้ง 2 แห่งในฟีจีของบริษัทฯ ปรับตัวดีขึ้นกว่า 60% จากไตรมาส 3 ปีก่อนหน้า โดยมุมมองต่อสถานการณ์ไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 คาดว่ายังจะดำเนินไปได้ด้วยดีจากการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าโรงแรม เอทริกเกอร์ ฟีจี บีช รีสอร์ท จะปิดปรับปรุงชั่วคราวในบางส่วนก็ตาม อย่างไรก็ตาม แผนในการปรับปรุงห้องพักจะแล้วเสร็จก่อนกำหนดในช่วงสิ้นเดือนพฤศจิกายนนี้ ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถปรับ ADR ขึ้นในช่วงที่เหลือของปีนี้ต่อเนื่องไปตลอดในปี 2567 ซึ่งจะทำให้ ผลการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมในสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจีในปีหน้าเติบโตอย่างโดดเด่น

### สาธารณรัฐมอริเชียส

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวฟื้นตัวอย่างมั่นคงด้วยจำนวนนักท่องเที่ยว ระยะเวลาการมาเยือน และการใช้จ่ายใช้สอยของนักท่องเที่ยวที่ค่อยๆเพิ่มขึ้น สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2566 สาธารณรัฐมอริเชียสมีผู้เดินทางมาเยือน 901,126 คน คิดเป็นการฟื้นตัว 93% เมื่อเทียบกับปี 2562 ประกอบไปด้วยนักเดินทางจากฝรั่งเศส สหราชอาณาจักร และเยอรมนี ซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง และครองส่วนแบ่งการตลาดถึง 34%, 11% และ 9% ของจำนวนผู้มาเยือนทั้งหมดตามลำดับ นอกจากนี้ภาครัฐบาลได้ออกมาตรการเพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยวและการลงทุนบนเกาะเพิ่มเติม อาทิ การเพิ่มงบประมาณในการทำการตลาดและส่งเสริมการขายมูลค่า 500 ล้านดอลลาร์ปี การส่งเสริมการท่องเที่ยวแบบยั่งยืนเพื่อให้ได้รับ Green Certificate ภายในปี 2573 เป็นต้น

บริษัทฯ กลับมาเปิดให้บริการโรงแรม เอทริกเกอร์ มอริเชียส บีช รีสอร์ท อีกครั้งในช่วงสิ้นเดือนตุลาคมที่ผ่านมา และประมาณการว่าอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและ ADR จะสามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้จากการเข้าสู่ฤดูกาลท่องเที่ยว

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

อัตราปล่อยเช่าเฉลี่ยโดยรวมในเก้าเดือนแรกอยู่ที่ระดับ 84% ทั้งนี้ ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถต่อสัญญากับผู้เช่าหลักได้ และสามารถปล่อยพื้นที่เช่าเพิ่มเติมได้อย่างต่อเนื่อง ด้วยแผนการปรับปรุงสินทรัพย์ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่า ควบคู่กับกลยุทธ์การบริหารจัดการพอร์ตลูกค้าให้สมดุลอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ด้วยศักยภาพของทำเลที่ตั้งของอาคารที่ล้วนแล้วแต่อยู่ในทำเลทางเลือก เช่น ย่านนิภาวดี และ CBD Area โซนพร้อมพงษ์ และอโศก ยังคงมีข้อได้เปรียบจากการมีภาวะการมีภาวะการแข่งขันในระดับต่ำกว่า และสอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่ในทำเลทางเลือกว่าดด้วยงบประมาณที่เหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ วางเป้าหมายกระตุ้นให้เกิดการปล่อยเช่าระยะยาว เพื่อบรรเทาผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากการแข่งขันในอนาคต

สำหรับอาคารเอส โอเอซิส (S OASIS) ที่เพิ่งเปิดตัวโครงการในปลายปี 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 กันยายน 2566 มีอัตราการปล่อยเช่าสำหรับพื้นที่ค่าปลีกกว่า 96% และสำหรับพื้นที่อาคารสำนักงาน ได้ทำสัญญาและคาดว่าจะส่งมอบพื้นที่ให้ลูกค้าภายในเดือนธันวาคมปี 2566 ได้กว่า 30% ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการเข้าใช้พื้นที่ของผู้เช่าหลักจะส่งผลต่ออัตราเร็วของการปล่อยพื้นที่ในระยะถัดไปให้ดียิ่งขึ้น

### ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน

รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐานของสิงห์ เอสเตท จะถูกแบ่งการรับรู้ออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

- (1) นิคมอุตสาหกรรม: มีรายได้หลักจากการขายที่ดิน ซึ่งแบ่งพื้นที่ตามเขตอุตสาหกรรมอาหาร เขตอุตสาหกรรมทั่วไป และพื้นที่โรงไฟฟ้า โดยพิจารณาเป็นสำหรับพื้นที่ขายมีทั้งหมดจำนวน 992 ไร่ รวมถึงรายได้จากสัญญาจัดหาและขายสาธารณูปโภค และบริการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า  
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มียอดโอนกรรมสิทธิ์สะสมจำนวน 87 ไร่ โดยพื้นที่ส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งบริษัทฯ คาดว่ากิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจะมีแนวโน้มดีขึ้นในปี 2567 ภายหลังการพัฒนาที่ดินและโครงสร้างพื้นฐานแล้วเสร็จสมบูรณ์ในช่วงปลายปี อีกทั้ง การได้รับการสนับสนุนโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) เพื่อเปิดศูนย์บริการแบบครบวงจรด้านการประกอบกิจการนิคมฯ อย่างเต็มรูปแบบในเดือนกันยายนนี้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายรายได้จากการขายที่ดินต่อปีประมาณ 20% - 25% ของพื้นที่ขายทั้งหมด ในระหว่างปี 2567 - 2568
- (2) โรงไฟฟ้า: บริษัทฯ จะรับรู้ผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจรวมค่า จากสัดส่วนการลงทุน 30% ในโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมจำนวน 3 แห่ง ขนาดกำลังการผลิตรวมกว่า 400 เมกะวัตต์ มีสัญญาซื้อขายกับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยเป็นเวลา 25 ปี แล้วราว 70% ของกำลังการผลิตรวม ซึ่งเปิดดำเนินการแล้ว 2 แห่ง และโรงไฟฟ้าอีก 1 แห่งมีกำหนดเสร็จพร้อมจำหน่ายกระแสไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ในเดือนพฤศจิกายนปี 2566 นี้
- (3) ธุรกิจโครงสร้างพื้นฐาน: ครอบคลุมธุรกิจพลังงาน ธุรกิจบริการด้านวิศวกรรม และธุรกิจบริการ รวมถึงนวัตกรรมต่างๆ

## สรุปผลการดำเนินงาน

	ไตรมาสที่ 3 ปี 2565		ไตรมาสที่ 3 ปี 2566		เปลี่ยนแปลง (%)	เก้าเดือนแรกปี 2565		เก้าเดือนแรกปี 2566		เปลี่ยนแปลง (%)
	ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %		ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	0	0%	521	16%	N/A	1,419	17%	1,902	19%	34%
การขายบ้านและอาคารชุด	0	0%	521	16%	N/A	1,222	14%	1,692	17%	39%
การขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม	0	0%	0	0%	N/A	197	2%	36	0%	N/A
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว	0	0%	0	0%	N/A	0	0%	175	2%	N/A
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	2,701	100%	2,708	84%	0%	7,072	83%	8,169	81%	16%
ธุรกิจโรงแรม	2,362	87%	2,400	74%	2%	6,123	72%	7,222	72%	18%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	256	9%	259	8%	1%	767	9%	769	8%	0%
ธุรกิจอื่นๆ	83	3%	47	1%	-43%	182	2%	177	2%	-3%
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,701</b>	<b>100%</b>	<b>3,229</b>	<b>100%</b>	<b>20%</b>	<b>8,491</b>	<b>100%</b>	<b>10,072</b>	<b>100%</b>	<b>19%</b>
กำไรขั้นต้น	1,044	39%	1,199	37%	15%	2,905	34%	3,453	34%	19%
รายได้อื่น	108	4%	121	4%	11%	156	2%	301	3%	93%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-127	-5%	-168	-5%	33%	-419	-5%	-503	-5%	20%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-600	-22%	-698	-22%	16%	-1,761	-21%	-1,956	-19%	11%
ต้นทุนทางการเงิน	-354	-13%	-484	-15%	37%	-940	-11%	-1,382	-14%	47%
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	25	1%	22	1%	-15%	34	0%	12	0%	-65%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	11	0%	-10	0%	-192%	47	1%	38	0%	-20%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	108	4%	-19	-1%	-118%	22	0%	-37	0%	-272%
ภาษีเงินได้	14	1%	-72	-2%	621%	38	0%	-130	-1%	443%
กำไร (ขาดทุน) ถัดหลังงวด	121	4%	-91	-3%	-175%	60	1%	-167	-2%	-381%
<b>EBITDA</b>	<b>748</b>	<b>28%</b>	<b>778</b>	<b>24%</b>	<b>4%</b>	<b>1,702</b>	<b>20%</b>	<b>2,271</b>	<b>23%</b>	<b>33%</b>
<b>Normalized EBITDA</b>	<b>727</b>	<b>27%</b>	<b>747</b>	<b>23%</b>	<b>3%</b>	<b>1,726</b>	<b>20%</b>	<b>2,276</b>	<b>23%</b>	<b>32%</b>
<b>Normalized Profit for the Period after NCI</b>	<b>22</b>	<b>1%</b>	<b>-130</b>	<b>-4%</b>	<b>-685%</b>	<b>-22</b>	<b>0%</b>	<b>-134</b>	<b>-1%</b>	<b>-521%</b>

หมายเหตุ: ไม่หมายรวมถึง ค่าที่ปรึกษา, ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่, กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นผู้แปลงสภาพ, กำไรจากการปรับมูลค่าสิทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์, กำไรจากการปรับมูลค่าสิทธิธรรมมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าก่อนการเปลี่ยนเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท และผลกระทบจากรูขรุขระการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด การขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงการรับรู้ค่าเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

### รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยได้แก่ บ้านแนวราบ และ คอนโดมิเนียม รวม 6 โครงการ มูลค่า 18,921 ล้านบาท<sup>(1)</sup> โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดในเก้าเดือนแรกปี 2566 เพิ่มขึ้น 39% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สู้จำนวน 1,692 ล้านบาท โดยหลักมาจากการรับรู้รายได้เต็มสัดส่วนของโครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 จำนวน 548 ล้านบาท การโอนกรรมสิทธิ์โครงการศิรินันท์ เรสซิเดนเชียล จำนวน 566 ล้านบาท และการรับรู้รายได้ครั้งแรกของโครงการ ลาซัวร์ เดอ เอส จำนวน 450 ล้านบาท

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่สำคัญ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566<sup>(1)</sup> :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ยอดรับรู้รายได้
ดี เอส สุขุมวิท 36	5,908	80%	79% (ของมูลค่าโครงการ)
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชียล	4,987	100%	68% (ของมูลค่าโครงการ) <sup>(2)</sup>
ศิรินันท์ เรสซิเดนเชียล	2,905	59%	48% (ของมูลค่าโครงการ)
เซนเทอร์	92	29%	29% (ของมูลค่าโครงการ)
ลาซัวร์ เดอ เอส	1,035	53%	43% (ของมูลค่าโครงการ) <sup>(2)</sup>
ดี เอ็กซ์โพร	3,996	31%	ปี 2567

หมายเหตุ: <sup>(1)</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ยังมิได้แสดงและรวมมูลค่าโครงการสิริน ราชพฤกษ์ - สาย 1 ซึ่งเปิดตัวในเดือนตุลาคม และโครงการอื่นๆ ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา

<sup>(2)</sup> มูลค่าโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชียล และลาซัวร์ เดอ เอส ประกอบด้วย ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และรายได้ค่าก่อสร้างซึ่งทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างตามความคืบหน้าของงาน

### รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมในเก้าเดือนแรกปี 2566 จำนวน 36 ล้านบาท

### รายได้จากการรับรู้ค่าเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

บริษัทฯ รับรู้ค่าเช่าของโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว จำนวน 175 ล้านบาท ในเก้าเดือนแรกปี 2566

### รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และอื่นๆ

#### ธุรกิจโรงแรม

รายได้ธุรกิจโรงแรมในเก้าเดือนแรกปี 2566 จำนวน 7,222 ล้านบาท เติบโตขึ้น 18% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากการเติบโตของรายได้ในทุกประเทศที่บริษัทฯ มีการดำเนินงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศไทยที่กลุ่มโรงแรมสามารถสร้างรายได้ที่เติบโตเป็น 2 เท่าตัว ในขณะที่โรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักรยังคงเป็นฐานรายได้หลัก โดยสร้างรายได้อยู่ที่ 42% ของรายได้จากการให้บริการรวม ที่บริษัทฯ ยังคงบริหารประสิทธิภาพในการเติบโตของรายได้ให้ดีขึ้นได้ต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้น



12% จากปีก่อนหน้า สำหรับโรงแรมในโครงการ CROSSROADS ซึ่งถูกผลกระทบจากความรุนแรงของการแข่งขันด้านราคา ในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว และกลุ่มโรงแรม Outrigger ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับปรุงโรงแรม ส่งผลให้มีรายได้เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ที่ 5% และ 2% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมสำหรับไตรมาสที่ 3 และเก้าเดือนแรก สำหรับปี 2565 – 2566

โรงแรม	ไตรมาส 3 ปี 2565	ไตรมาส 3 ปี 2566	เก้าเดือนแรก 2565	เก้าเดือนแรก 2566
<b>โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง<sup>(1)</sup></b>				
จำนวนโรงแรม <sup>(1)</sup>	4	4	4	4
จำนวนห้องพัก <sup>(1)</sup>	604	604	604	604
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	59%	59%	52%	70%
ADR (บาท)	4,912	6,344	4,898	7,841
RevPAR (บาท)	2,910	3,724	2,526	5,488
<b>โรงแรม Outrigger<sup>(1)</sup></b>				
จำนวนโรงแรม	3	3	3	3
จำนวนห้องพัก	499	499	499	499
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	78%	43%	58%	48%
ADR (บาท) <sup>(2)</sup>	7,735	13,024	7,293	9,582
RevPAR (บาท) <sup>(2)</sup>	6,014	5,643	4,243	4,603
<b>โรงแรมในโครงการ CROSSROADS</b>				
จำนวนโรงแรม	2	2	2	2
จำนวนห้องพัก	376	376	376	376
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	61%	63%	67%	69%
ADR (บาท) <sup>(3)</sup>	12,895	10,584	13,481	12,706
RevPAR (บาท) <sup>(3)</sup>	7,839	6,690	8,993	8,709
<b>โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ และโรงแรมภายใต้กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร</b>				
จำนวนโรงแรม <sup>(5)</sup>	28	27	27	27
จำนวนห้องพัก <sup>(5)</sup>	2,990	2,940	2,940	2,940
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	69%	76%	59%	72%
ADR (บาท) <sup>(4)</sup>	3,801	4,237	3,496	3,778
RevPAR (บาท) <sup>(4)</sup>	2,622	3,226	2,062	2,720

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

(2) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับเก้าเดือนแรกปี 2565 คือ 15.97 THB/FJD, 0.78 THB/MUR และสำหรับเก้าเดือนแรกปี 2566 คือ 15.53 THB/FJD, 0.76 THB/MUR

(3) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับเก้าเดือนแรกปี 2565 คือ 34.62 THB/USD และสำหรับเก้าเดือนแรกปี 2566 คือ 34.52 THB/USD

(4) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับเก้าเดือนแรกปี 2565 คือ 43.47 THB/GBP และสำหรับเก้าเดือนแรกปี 2566 คือ 42.97 THB/GBP

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

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 5 อาคาร พื้นที่รวม 193,180 ตารางเมตร โดยในเก้าเดือนแรกปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 769 ล้านบาท ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปี 2565 เนื่องจากการเริ่มรับรู้รายได้เต็มปีภายหลังการเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ของอาคารเอส โอเอซิส สามารถลดหย่อนค่าการปล่อยเช่าที่ลดลงของอาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาทำสัญญากับผู้เช่ารายอื่นด้วยการทำสัญญาระยะยาว ผสมกับแผนการเลือกกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เน้นกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีการเจริญเติบโตสูง อันจะส่งผลต่อการรักษาระดับอัตราการปล่อยเช่าให้ผันผวนต่ำ ท่ามกลางสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากอุปทานพื้นที่เช่าที่ทยอยเพิ่มมากขึ้นในอนาคต

ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

อาคาร	ไตรมาส 3 ปี 2565	ไตรมาส 3 ปี 2566	เก้าเดือนแรก 2565	เก้าเดือนแรก 2566
<u>ชั้นทาวเวอร์ส</u>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	63,673	63,673	63,673	63,673
อัตราการปล่อยเช่า	82%	84%	83%	83%
<u>สิงห์ คอมเพล็กซ์</u>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	58,927	58,927	58,927	58,927
อัตราการปล่อยเช่า	92%	85%	93%	83%
<u>เอส เมโทร</u>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	13,677	13,677	13,677	13,677
อัตราการปล่อยเช่า	93%	93%	92%	93%

### ธุรกิจอื่นๆ

รายได้จากธุรกิจอื่นๆ ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยรวมถึงการรับบริหารโครงการ โดยในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 47 ล้านบาท ลดลงจาก 83 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 เนื่องจากการลดลงของรายได้ค่าก่อสร้างโครงการสันติบุรี เรสซิเดนเซส และสำหรับเก้าเดือนแรกปี 2566 จำนวน 177 ล้านบาท ใกล้เคียงกับ 182 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าก่อสร้างโครงการสันติบุรี เรสซิเดนเซส

### กำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 3 ปี 2566 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 1,199 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15% จากจำนวน 1,044 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 โดยพิจารณาเป็นอัตราการทำกำไรขั้นต้น 39% ปรับตัวลดลงจาก 37% โดยหลักมีสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการธุรกิจโรงแรมที่อ่อนตัวลง จากการปิดโรงแรม เอทริกเกอร์ มอริเชียส บีช รีสอร์ท เป็นการชั่วคราว และการดำเนินการปรับปรุงตามแผนโรงแรม เอทริกเกอร์ ฟิจี บีช รีสอร์ทซึ่งส่งผลต่ออัตราการใช้พื้นที่สูงสุด (Maximum occupancy rate) ที่โดนจำกัด สำหรับงวดเก้าเดือนแรกของปี 2566 กำไรขั้นต้นจำนวน 3,453 ล้านบาท พิจารณาเป็นอัตรา

การทำกำไรขั้นต้นในระดับ 34% และโดยกำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้น 19% จากจำนวน 2,905 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักจากการการปรับตัวดีขึ้นผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของธุรกิจโรงแรม สอดคล้องกับการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวเต็มรูปแบบ แม้ว่าโรงแรมบางแห่งจะอยู่ระหว่างปรับปรุงตามแผนการยกระดับประสิทธิภาพพอร์ตโฟลิโอก็ตาม

### **ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร**

บริษัทฯ รายงานค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2566 จำนวน 866 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 726 ล้านบาท โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้ที่ 27% คงที่จากไตรมาสที่ 3 ปี 2565 เช่นเดียวกับในช่วงเก้าเดือนแรกปี 2566 บันทึกค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 2,459 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 2,179 ล้านบาทในเก้าเดือนแรกปี 2565 โดยหลักค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ปรับตัวขึ้นนั้นสอดคล้องตามการฟื้นตัวทางธุรกิจ ทั้งนี้ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้อยู่ที่ 24% ลดลงจาก 26% ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สะท้อนถึงการบริหารจัดการทรัพยากรของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ

### **ต้นทุนทางการเงิน**

บริษัทฯ รายงานต้นทุนทางการเงินไตรมาสที่ 3 ปี 2566 จำนวน 484 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 354 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 และสำหรับช่วงเก้าเดือนแรกปี 2566 จำนวน 1,382 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 940 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยสกุลเงินต่างประเทศ ทำให้คาดการณ์ว่าผลกระทบจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะมีในกรอบจำกัด

### **กำไร (ขาดทุน) สุทธิ**

บริษัทฯ รับรู้ขาดทุนสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2566 จำนวน 91 ล้านบาท พลิกจากกำไรจำนวน 121 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 และสำหรับเก้าเดือนแรกปี 2566 ขาดทุนจำนวน 167 ล้านบาท อ่อนตัวลงจากขาดทุนจำนวน 60 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 จำนวน 96 ล้านบาท พลิกจากกำไรจำนวน 44 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2565 และสำหรับช่วงเก้าเดือนแรกปี 2566 ขาดทุนจำนวน 173 ล้านบาท พลิกจากกำไรจำนวน 98 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	เปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,422	2,996	-426
สินค้าคงเหลือ	763	1,681	919
สินทรัพย์หมุนเวียน	13,983	16,266	2,283
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19,720	19,610	-110
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	28,820	30,806	1,986
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	54,827	56,842	2,015
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>68,810</b>	<b>73,108</b>	<b>4,299</b>
หนี้สินหมุนเวียน	9,984	9,582	-401
หนี้สินไม่หมุนเวียน	36,221	40,332	4,112
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>46,204</b>	<b>49,915</b>	<b>3,710</b>
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>22,606</b>	<b>23,194</b>	<b>588</b>
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า)	29,866	33,014	3,147
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.32x	1.42x	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.17x	1.29x	

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 73,108 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยแบ่งเป็น (1) สินทรัพย์หมุนเวียน 16,266 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,283 ล้านบาท โดยหลักจากสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นจากรุกรกรมการเข้าซื้อหุ้น 100% ในโครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36 และต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ตามการพัฒนาโครงการบ้านแนวราบ และนิคมอุตสาหกรรมเอส อ่างทอง และ (2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 56,842 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,015 ล้านบาท โดยหลักจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ ของธุรกิจโรงแรม

สำหรับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 49,915 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จากการบันทึกหนี้สินของโครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36 เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ และเงินกู้ของโครงการระหว่างพัฒนา รวมถึงการออกหุ้นกู้จำนวน 1,700 ล้านบาท ดังนั้น หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นสู่จำนวน 33,014 ล้านบาท ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (net IBD/E ratio) ปรับตัวเพิ่มขึ้นที่ 1.29 เท่า อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนดังกล่าวยังคงอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า Covenant ของบริษัทฯ

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 590

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