



บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2567

ภาพรวมธุรกิจ

ภาวะเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 1 ปี 2567 เผชิญข้อจำกัดในการฟื้นตัว จากภาคการผลิตที่หดตัวลงต่อเนื่อง และการใช้จ่ายภายในประเทศที่ขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง แม้จะมีแรงหนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการส่งออกสินค้าก็ตาม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ รายงานรายได้จากการขายและบริการรวม 4,034 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 21% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เมื่อประกอบกับการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ รายงานกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ที่ 947 ล้านบาท และรายงานกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 104 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46% จากปีก่อน ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่สูงกว่าการเติบโตของรายได้

สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตขึ้นถึง 119% สู่อำนาจ 997 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย (1) รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด จำนวน 778 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นยอดขายจากโครงการประเภทคอนโดมิเนียมจำนวน 54% และยอดขายจากโครงการบ้านแนวราบจำนวน 46% ของยอดขายทั้งหมด และ (2) รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 219 ล้านบาท โดยหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทอง

ในขณะที่ รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการปรับตัวเพิ่มขึ้น 5% จากปีก่อน สู่อำนาจ 3,037 ล้านบาท ซึ่งได้แรงหนุนหลักจาก (1) ธุรกิจโรงแรมที่มีผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้น 8% จากปีก่อนหน้า สู่อำนาจ 2,743 ล้านบาท ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากแนวโน้มความต้องการท่องเที่ยวทั่วโลกที่เติบโตต่อเนื่อง ประกอบกับห้องพักรูปแบบใหม่ภายหลังการปรับปรุงของโรงแรมทราย ลากูน่า ภูเก็ต โรงแรมทราย พีพี ไอส์แลนด์ วิลเลจ และโรงแรมเอทริกเกอร์ ฟิลิปปินส์ รีสอร์ท ได้รับกระแสตอบรับเป็นอย่างดีจากแขกผู้เข้าพัก ประกอบกับ (2) รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปรับตัวเพิ่มขึ้น 12% สู่อำนาจ 280 ล้านบาท สอดคล้องกับการทยอยส่งมอบพื้นที่เช่าให้ลูกค้าของอาคารเอส โอเอซิส อย่างไรก็ตาม (3) รายได้จากการให้บริการอื่นๆ ลดลงสู่อำนาจ 14 ล้านบาท โดยหลักมาจากรายได้ค่าก่อสร้างโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชียล ที่ลดลงตามการชะลอคำสั่งของลูกค้าตามปัจจัยมหภาค

สำหรับช่วงที่เหลือของปี 2567 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวได้ดีขึ้นตามการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว และแรงหนุนเพิ่มเติมจากการเร่งเบิกจ่ายงบประมาณ และมาตรการอื่นๆ ของภาครัฐ จากปัจจัยดังกล่าว บริษัทฯ คาดว่ารายได้ในปี 2567 มีแนวโน้มเติบโตขึ้นในทุกกลุ่มธุรกิจ โดยมีปัจจัยสนับสนุนเพิ่มเติมจากการขยายพอร์ตโครงการที่พักอาศัย และความสำเร็จในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจะส่งผลให้กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์เร่งตัวขึ้นได้ รวมถึงการขยายตัวต่อเนื่องของธุรกิจโรงแรมจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่ใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวที่เพิ่มสูงขึ้นควบคู่กับผลสำเร็จจากการปรับปรุงโรงแรมตามแผนเพื่อยกระดับค่าห้องพัก และการเพิ่มขึ้นของอัตราการปล่อยเช่าอาคารสำนักงาน เอส โอเอซิส

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ระหว่างไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่พักอาศัยรวม 778 ล้านบาท เติบโตขึ้น 85% จากปีก่อน การโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบจำนวน 358 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย (1) บ้านเดี่ยวโครงการศิรินันท์ เรสซิเดนเชส จำนวน 1 แปลง และมียูนิตร่วมสำหรับขาย 6 แปลง และ (2) บ้านเดี่ยวโครงการสริน จำนวน 7 แปลง และมียอดโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 แปลง สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดจำนวน 421 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยโครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 และ โครงการ The EXTRO พญาไท-รางน้ำ ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมีนาคมที่ผ่านมา และมียอดขายรับรู้รายได้จำนวน 1,294 ล้านบาท

บริษัทฯ คาดการณ์รายได้ในปี 2567 เติบโตอย่างมีนัยสำคัญ จากสัญญาณกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่เร่งตัวขึ้นในช่วงปลายไตรมาส 4 ปี 2566 โดยเฉพาะยอดโอนของโครงการศิรินันท์ เรสซิเดนเชส-พัฒนาการ ซึ่งเปิดตัวในช่วงปลายปี 2565 มียอดโอนสะสม 79% ของมูลค่าโครงการ และโครงการสริน-ราชพฤกษ์ สาย 1 ซึ่งเปิดตัวในช่วงปลายปี 2566 และได้รับกระแสตอบรับเป็นอย่างดี พร้อมมียอดโอนทันทีที่กว่า 19% ของมูลค่าโครงการ โดยบริษัทฯ คาดว่าโครงการทั้ง 2 แห่งจะสามารถขายและรับรู้ยอดโอนได้เพิ่มเติมตลอดทั้งปี 2567

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มียอดขายรับรู้รายได้จำนวน 2,911 ล้านบาท และมีเป้าหมายการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 60% ของยอด Backlog ได้ในช่วงที่เหลือปี 2567 ซึ่งโดยหลักมาจากโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส, โครงการ LA SOIE de S และ โครงการ The EXTRO พญาไท-รางน้ำ

สำหรับการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2567 มีรายละเอียดดังนี้

ไตรมาสที่ 1: โครงการ ฌอน ปัญญาอินทรา และฌอน วงแหวน- จตุโชติ ซึ่งเปิดให้ลูกค้าเข้าชมโครงการในช่วงปลายเดือนมีนาคม และพร้อมรับรู้รายได้ในไตรมาส 2 ของปี โดยทั้งสองโครงการดังกล่าวเป็นบ้านแนวราบที่มีระดับราคาขายประมาณ 19 – 45 ล้านบาท และมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,600 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นอีกปัจจัยสำคัญต่อการผลักดันรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยของบริษัทฯ ในปี 2567 ให้เติบโตอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ไตรมาสที่ 3: การเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม ย่านพระราม 3 ระดับราคาประมาณ 150,000 บาทต่อตารางเมตร มูลค่าโครงการประมาณ 2,600 ล้านบาท ซึ่งลงทุนรวมในสัดส่วน 50% กับพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความเชี่ยวชาญ เนื่องจากเล็งเห็นสัญญาณบวกจากการฟื้นตัวของตลาดคอนโดในกลุ่มรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป และเพื่อจับกลุ่มตลาดที่ยังมีการเติบโตดี โดยโครงการดังกล่าววางแผนจะเปิดขายในช่วงปลายปี 2567

ไตรมาสที่ 4: การเปิดตัวโครงการ SMYTH เกษตร-นวมินทร์ บ้านระดับบนทำเลพื้นที่ใกล้เมืองและเมืองชั้นใน ที่ระดับราคาขายต่อยูนิตมากกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป และมีมูลค่าโครงการกว่า 1,000 ล้านบาท เพื่อชิงโอกาสจากลูกค้าที่เป็นเรียลตี้แมนด์ ที่มีกำลังซื้อสูงและมองหาที่อยู่อาศัยที่มีดีไซน์เอกลักษณ์ ในสังคมไพรเวท

ไตรมาสที่ 4: การเปิดตัวโครงการ S'RIN แห่งที่สอง บนทำเลถนนพรวนรถตัดใหม่ มูลค่าโครงการประมาณ 4,400 ล้านบาท ซึ่งเป็นการสานต่อความสำเร็จของสิงห์ เอสเตท ในการบุกตลาดระดับพรีเมียมลักซ์วรี (Premium Luxury) และขยายพอร์ตในโซนกรุงเทพฯ ฝั่งตะวันตกซึ่งเป็นทำเลที่บริษัทฯ เล็งเห็นถึงศักยภาพในการเติบโต

ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การบริหารงานของ บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“SHR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และมีโรงแรมทั้งหมด 37 แห่ง 4,393 ห้อง อยู่ภายใต้การบริหาร

ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวระหว่างประเทศมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง โดยองค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO) คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางไปต่างประเทศทั่วโลกในปี 2567 จะสามารถฟื้นตัวขึ้นเหนือระดับก่อนเกิด Covid-19 ได้ 2% อยู่ที่กว่า 1,500 ล้านคน หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น 17% จากปีก่อนหน้า โดยได้รับแรงหนุนสำคัญจากความต้องการท่องเที่ยวที่ยังคงขยายตัว โดยเฉพาะจากนักท่องเที่ยวจีนซึ่งครองส่วนแบ่งการตลาดที่ใหญ่ที่สุดในโลกในปี 2562 รวมไปถึงนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูงจากสหรัฐอเมริกา และตะวันออกกลาง ซึ่งสอดคล้องกับแนวโน้มจำนวนเส้นทางการบินและจำนวนเที่ยวบินที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ รายงานของสมาคมส่งเสริมการท่องเที่ยวภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (Pacific Asia Travel Associate: PATA) ยังบ่งชี้ว่าแหล่งท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชียจะเป็นภูมิภาคที่เติบโตสูงที่สุด จากจุดเด่นด้านความคุ้มค่าเงิน (Value for Money) ที่ยังตอบโจทย์กระแสนิยมการท่องเที่ยวเชิงประสบการณ์ (Experiential Tourism) จะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้กว่า 619 ล้านคน เพิ่มขึ้น 25% จากปีก่อนหน้า

อย่างไรก็ตาม ภาพการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในปี 2567 อาจได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย อาทิ ความเสี่ยงจากเศรษฐกิจชะลอตัว ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ดำเนินอยู่โดยเฉพาะในภูมิภาคตะวันออกกลาง รวมถึงสภาวะอากาศแปรปรวนที่อาจทวีความรุนแรงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางในภูมิภาคตะวันออกกลาง และความสามารถในการควบคุมต้นทุน โดยบริษัทฯ จะพิจารณากลยุทธ์ที่เหมาะสมในการรับมือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ทั้งการเพิ่มช่องทางการขาย การใช้กลยุทธ์การตลาดเชิงรุกที่ยืดหยุ่นเพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายผลการดำเนินงานที่ได้วางแผนไว้

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศที่บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจอยู่

(หน่วย: ล้านคน)	2562	2566	คาดการณ์ปี 2567*
ประเทศไทย	39.9	28.2	35.1
สาธารณรัฐมัลดีฟส์	1.7	1.9	2.0
สหราชอาณาจักร	40.9	37.8	39.5
สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี	0.9	0.9	1.0
สาธารณรัฐมอริเชียส	1.4	1.3	1.4

หมายเหตุ

- (1) คาดการณ์ปี 2567 สำหรับประเทศไทย อ้างอิงประมาณการกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, ประเทศมัลดีฟส์ อ้างอิงจากสมาคมตัวแทนการท่องเที่ยวและผู้ประกอบการท่องเที่ยวมัลดีฟส์ (MATATO), สหราชอาณาจักร อ้างอิงประมาณการจาก VisitBritain, ประเทศฟีจี อ้างอิงประมาณการจากกระทรวงพาณิชย์สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี, ประเทศมอริเชียส อ้างอิงประมาณการจากสำนักงานส่งเสริมการท่องเที่ยวมอริเชียส

ประเทศไทย

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยรายงานว่าในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าสู่ประเทศไทยประมาณ 9.4 ล้านคน เพิ่มขึ้น 44% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีนักท่องเที่ยวหลัก 3 อันดับแรกได้แก่ จีน มาเลเซีย และรัสเซีย ตามลำดับ ซึ่งจากแนวโน้มการเติบโตที่โดดเด่นนี้ ส่งผลให้มีการปรับคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสำหรับปี 2567 เพิ่มขึ้นเป็น 35 ล้านคน โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจาก (1) การทยอยฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวตลาดหลัก อาทิ เกาหลีใต้ เยอรมนี และญี่ปุ่น สอดคล้องการบินระหว่างประเทศที่มีแนวโน้มกลับสู่สภาวะปกติ (2) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐที่สำคัญ ผ่านการ

ยกเว้นวีซ่า (Visa Free) ทั้งเป็นการถาวรสำหรับนักท่องเที่ยว และยกเว้นเป็นการชั่วคราวสำหรับนักท่องเที่ยวจากอินเดีย ได้หวั่น
คาศักยภาพ และรัสเซีย รวมถึงการโรดโชว์ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยเพื่อขยายตลาดใหม่ๆ ที่มีกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะภูมิภาค
ตะวันออกกลาง และ (3) ความได้เปรียบในการแข่งขันจากความคุ้มค่าเงิน (Value for Money) เมื่อเปรียบเทียบกับจุดหมายปลายทาง
ทางการท่องเที่ยวได้รับความนิยมนับระดับโลกอื่นๆ

จากปัจจัยสนับสนุนข้างต้น ผนวกกับจำนวนห้องพักที่กลับมาเปิดให้บริการเต็มจำนวนในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว และศักยภาพในการ
ปรับเพิ่มอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นการนำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่ ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) ของโรงแรมที่บริหาร
จัดการเองในประเทศไทยของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 เติบโตขึ้นและทำสถิติสูงสุดนับตั้งแต่เปิดให้บริการ จากอัตราเร่งในการ
ฟื้นตัวดังกล่าว ประกอบกับการดำเนินกลยุทธ์ที่หลากหลาย ทั้งการขยายตลาดสู่ฐานลูกค้าใหม่ การเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหาร
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย ควบคู่ไปกับความมุ่งมั่นในการพัฒนาแบรนด์ทราย (SAii) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการขยายรายได้ที่ไม่ใช่ห้องพัก
คาดว่าจะสามารถชดเชยผลกระทบจากแผนการปิดปรับปรุงชั่วคราวบางส่วนของโรงแรม ทราฟฟิก ลาภาน่า ภูเก็ต และทำให้ภาพรวม
ผลการดำเนินงานทั้งปี 2567 ไม่ลดลงจากปีก่อนหน้า แม้ว่าจำนวนห้องพักที่ปรับปรุงจะมีมากกว่าปีที่แล้วก็ตาม โดยการปรับปรุง
โรงแรมดังกล่าว จะดำเนินการช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวระหว่างเดือนพฤษภาคม ถึงต้นเดือนธันวาคม 2567 และมีวัตถุประสงค์เพื่อ
เพิ่มศักยภาพการแข่งขันในระยะยาว ซึ่งจะส่งผลให้ผลประกอบการช่วงท้ายของปี ต่อเนื่องไปจนถึงปี 2568 เติบโตโดดเด่น

สาธารณรัฐมัลดีฟส์

สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2567 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าสู่สาธารณรัฐมัลดีฟส์จำนวนกว่า 6 แสนคน เพิ่มขึ้น 15% จากช่วงเดียวกันของ
ปีก่อนหน้า โดยนักท่องเที่ยวจากจีนมีจำนวนเพิ่มขึ้นเกือบ 3 เท่าตัว คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 11% ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด ซึ่งเป็น
ผลมาจากการดำเนินนโยบายยกเว้นวีซ่า (Visa Free) ระหว่างสองประเทศที่เริ่มต้นขึ้นในเดือนมกราคม 2567 ที่ผ่านมา เช่นเดียวกับ
การเติบโตของจำนวนนักเดินทางตลาดหลักๆ จากทวีปยุโรป อาทิ สหราชอาณาจักร อิตาลี และเยอรมนี เมื่อประกอบกับ
ความสำเร็จของกลยุทธ์การทำตลาดเชิงรุกเพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายซึ่งสามารถสร้างส่วนผสมลูกค้า (Market Mixed)
ที่เหมาะสม เป็นผลให้ในไตรมาส 1 ปี 2567 โรงแรมในโครงการ CROSSROADS ได้แก่ โรงแรม Hard Rock hotel Maldives,
โรงแรม SAii Lagoon Maldives และโรงแรม SO/ Maldives มีรายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) ในระดับสูงที่สุดตั้งแต่เริ่มเปิด
ให้บริการ หรือคิดเป็นการเติบโต 5% จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า

สำหรับตลอดทั้งปี 2567 สมาคมตัวแทนการท่องเที่ยวและผู้ประกอบการท่องเที่ยวมัลดีฟส์ (Maldives Association of Travel
Agents and Tour Operators) คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าสู่สาธารณรัฐมัลดีฟส์ประมาณ 2 ล้านคน โดยได้รับแรง
สนับสนุนจาก (1) นโยบายสนับสนุนการลงทุนเพื่อนำเสนอผลิตภัณฑ์ และประสบการณ์ท่องเที่ยวใหม่ๆ ที่ตอบสนองความต้องการ
ของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย (2) การมุ่งเน้นเติมเต็มศักยภาพช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว โดยตั้งเป้าหมายไปยังการเข้าถึงตลาดใหม่ๆ
 อาทิ ญี่ปุ่น และนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รวมถึงแผนการโรดโชว์เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวอินเดียให้ฟื้นตัวขึ้น
ในช่วงครึ่งปีหลัง และ (3) แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินทั้งจากยุโรป จีน และมาเลเซีย สอดคล้องกับศักยภาพในการ
ต้อนรับนักท่องเที่ยวที่จะสูงขึ้นหลังการปรับปรุงสนามบินนานาชาติเวเลนา ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงต้นไตรมาสที่ 4 ของปี 2567
จากปัจจัยสนับสนุนข้างต้น ประกอบกับกลยุทธ์การตลาดเชิงรุกที่มีความยืดหยุ่นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงแผนการพัฒนาปีชิดลับ สปา
และร้านอาหารภายในโครงการ CROSSROADS เพื่อต่อยอดความสำเร็จหลังการเปิดให้บริการเต็มรูปแบบทั้ง 3 เกาะ โดยปัจจุบัน
โรงแรม SO/ Maldives ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัทฯ คาดการณ์ผลประกอบการในปี 2567 จะเติบโตได้อย่างมี
นัยสำคัญ

สหราชอาณาจักร

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566 ภาคการท่องเที่ยวสหราชอาณาจักรส่งสัญญาณการฟื้นตัวที่ช้าลง เห็นได้จากทั้งจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และยอดการใช้จ่ายที่ลดลงจากไตรมาส 4 ปี 2565 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการที่นักท่องเที่ยวภายในภูมิภาคยุโรปเลือกเดินทางไปยังจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวอื่นซึ่งมีอากาศอบอุ่นมากกว่า อาทิ ภูมิภาคยุโรปตอนใต้ ตะวันออกกลาง และเอเชีย นอกจากนี้ ผลสำรวจในเดือนมีนาคม 2567 ของ Visit England พบว่าปัจจัยด้านค่าครองชีพที่สูงขึ้น และสภาพอากาศที่แปรปรวนส่งผลให้ความต้องการท่องเที่ยวในประเทศโดยเฉพาะช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวมีแนวโน้มลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากแนวโน้มข้างต้น กอปรกับสัญญาเช่าเหมาระยะยาวที่มีอยู่กับรัฐบาลของโรงแรม Mercure London Watford ซึ่งได้สิ้นสุดลงพร้อมกับสัญญาเช่าบริหาร ณ สิ้นปี 2566 เป็นผลให้ในไตรมาส 1 ปี 2567 พอร์ตโรงแรมในสหราชอาณาจักรรายงานผลการดำเนินงานลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า

อย่างไรก็ตาม คาดว่าภาคการท่องเที่ยวของสหราชอาณาจักรจะสามารถฟื้นตัวขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป จากการดำเนินแคมเปญดึงดูดนักท่องเที่ยวจากตลาดที่มีศักยภาพสูง อาทิ ตะวันออกกลาง สหรัฐอเมริกา และออสเตรเลีย เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะเริ่มส่งผลเชิงบวกที่ชัดเจนยิ่งขึ้นตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2567 เป็นต้นไป ส่งผลให้ตลอดทั้งปีคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าสู่สหราชอาณาจักรประมาณ 39.5 ล้านคน เพิ่มขึ้น 5% จากปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นการฟื้นตัว 97% เมื่อเทียบกับปี 2562 ขณะที่คาดการณ์ยอดการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2567 อยู่ที่ 34,100 ล้านปอนด์ เพิ่มขึ้น 7% จากปีก่อนหน้า และสูงกว่าระดับของปี 2562 ถึง 20% เมื่อประกอบกับแผนเดินทางพัฒนาคุณภาพสินทรัพย์ผ่านการปรับปรุงห้องพัก พื้นที่ส่วนกลาง และร้านอาหาร รวมไปถึงการปรับเปลี่ยนแบรนด์และยกระดับตำแหน่งทางการตลาดของโรงแรม (Rebranding and Repositioning) ในโรงแรมบางแห่งที่ตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยว และศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญ เพื่อที่จะดึงดูดกลุ่มตลาดระดับบนที่มีการใช้จ่ายต่อคนสูงขึ้นและอ่อนไหวต่อราคาน้อยกว่า รวมถึงการดำเนินกลยุทธ์หมุนเวียนสินทรัพย์ (Asset Rotation) ที่จะยังมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่องจะช่วยปรับปรุงประสิทธิภาพและความสามารถในการทำกำไรของพอร์ตโฟลิโอ ผลักดันให้ภาพรวมผลการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรสามารถเติบโตขึ้นได้อย่างมั่นคง

สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี

จากความสำเร็จของแคมเปญ “Where Happiness Comes Naturally” ของหน่วยงานการท่องเที่ยวฟีจี ที่มุ่งเน้นนำเสนอความงดงามของธรรมชาติ อัตลักษณ์ของชนพื้นเมือง และวัฒนธรรมท้องถิ่น ซึ่งตอบใจത്യกระแสนิยมการท่องเที่ยวเชิงประสบการณ์ (Experiential Tourism) ในปัจจุบัน เป็นผลให้ในไตรมาสแรกของปี 2567 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าสู่สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี จำนวน 194,391 คน เพิ่มขึ้น 11% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยนักท่องเที่ยวหลัก 3 อันดับแรกมาจากออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และสหรัฐอเมริกา คิดเป็นสัดส่วนรวมกัน 76% เช่นเดียวกับความสำเร็จของข้อตกลงความร่วมมือระหว่างหน่วยงานการท่องเที่ยวฟีจีและบริษัททริปดอทคอม (Trip.com) รวมไปถึงการกลับมาเปิดให้บริการเส้นทางบินตรงทั้งจากญี่ปุ่น และฮ่องกง ตั้งแต่ปี 2566 ที่ผ่านมา ส่งผลให้มีนักท่องเที่ยวจากญี่ปุ่น และจีนเดินทางเข้ามาพักผอนในสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจีเพิ่มขึ้นถึง 5.9 เท่า และ 1.8 เท่าเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ส่งผลให้ระดับ RevPAR ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 เติบโตขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ 36% จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า

สำหรับตลอดทั้งปี 2567 คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้าสู่สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจีจะเป็นสถิติสูงสุดใหม่อีกครั้งที่จำนวนกว่า 1 ล้านคน โดยได้รับแรงสนับสนุนจากความต้องการเดินทางท่องเที่ยวที่ยังคงเติบโต ทั้งจากนักเดินทางแบบครอบครัว นักท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ (Eco-Tourists) และคู่รัก ซึ่งสอดคล้องกับแนวโน้มจำนวนเที่ยวบินที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง รวมถึงแผนการโรดโชว์เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวจากอินเดีย และเกาหลีใต้ให้เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวมากขึ้น จากปัจจัยสนับสนุนข้างต้น ประกอบกับ

ความสามารถในการปรับเปลี่ยนอัตราค่าห้องพักจากการนำเสนอผลิตภัณฑ์รูปแบบใหม่ และจำนวนห้องพักที่สามารถขายได้ (Available Room) ที่กลับมาเต็มจำนวนของโรงแรม เอทริกเกอร์ พิจิ บีช รีสอร์ท เป็นผลให้บริษัท คาดการณ์ผลการดำเนินงานของ โรงแรมในสาธารณรัฐหมู่เกาะพิจิเติบโตโดดเด่นตลอดปี 2567

สาธารณรัฐมอริเชียส

สำหรับในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 สาธารณรัฐมอริเชียสต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ จำนวน 328,958 คน เติบโตขึ้น 10% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยนักท่องเที่ยวหลัก 3 อันดับแรกมาจากฝรั่งเศส สหราชอาณาจักร และเยอรมนี ในขณะที่เดียวกันการกลับมาเปิดให้บริการเส้นทางบินตรงจากรัสเซีย ส่งผลให้นักท่องเที่ยวรัสเซียมีจำนวนเพิ่มขึ้นถึง 2.3 เท่าจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าสู่สาธารณรัฐมอริเชียสตลอดทั้งปี 2567 ยังคงเติบโตต่อเนื่องสู่ 1.4 ล้านคน โดยได้รับแรงสนับสนุนจากความนิยมในหมู่นักท่องเที่ยวหลักจากทวีปยุโรป และความต้องการเดินทางท่องเที่ยวของกลุ่มเป้าหมายตลาดใหม่ๆ อาทิ รัสเซีย จีน และออสเตรเลีย ซึ่งสอดคล้องกับแผนการโรดโชว์ และแนวโน้มจำนวนเที่ยวบินที่เพิ่มมากขึ้น

ภายหลังการกลับมาเปิดให้บริการโรงแรมในช่วงปลายปี 2566 ปัจจุบันอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในเดือนมีนาคม ปี 2567 ของโรงแรม เอทริกเกอร์ มอริเชียส บีช รีสอร์ท เริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวที่ชัดเจนมากขึ้น ทำให้บริษัท คาดการณ์ว่าผลประกอบการในปี 2567 จะฟื้นตัวขึ้นได้อย่างมีนัยสำคัญ และฟื้นตัวกลับสู่ระดับ Normal Operation ได้ในปี 2568

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ธุรกิจอาคารสำนักงานยังคงมีแนวโน้มอุปทานที่สูงขึ้น จากพื้นที่สำนักงานใหม่ๆ ที่จะทยอยก่อสร้างเสร็จ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ย่าน ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงานของบริษัท รักษาอัตราปล่อยเช่าเฉลี่ยโดยรวมในไตรมาส 1 ปี 2567 ได้ค่อนข้างมั่นคงที่ระดับ 83% ด้วยแผนการปรับปรุงสินทรัพย์ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่า ควบคู่กับกลยุทธ์การบริหารจัดการพอร์ตลูกค้าให้สมดุลอย่างสม่ำเสมอ และด้วยศักยภาพของทำเลที่ตั้งของอาคารที่ล้วนแล้วแต่อยู่ในทำเลทางเลือก เช่น ย่านวิภาวดี และ CBD Area ไชน่าทาวน์ และอโศก ยังคงมีข้อได้เปรียบจากการมีภาวะการแข่งขันในระดับต่ำกว่า และสอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่ในทำเลทางเลือกด้อยงบประมาณที่เหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัท วางเป้าหมายกระตุ้นให้เกิดการปล่อยเช่าระยะยาว ผสมกับแผนการเลือกกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เน้นกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีการเจริญเติบโตสูง อันจะส่งผลต่อการรักษาระดับอัตราการปล่อยเช่าให้ผันผวนต่ำ ท่ามกลางสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากอุปทานพื้นที่เช่าที่ทยอยเพิ่มมากขึ้นในอนาคต

สำหรับภาพรวมอุปสงค์อาคารสำนักงานให้เช่า มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย ในปี 2567 โดยเฉพาะกลุ่มสำนักงานเกรด A และแนวโน้มของผู้เช่าในการเลือกอาคารที่เป็น Green office ที่ให้ความสำคัญกับแนวคิดเรื่องความยั่งยืน (ESG) เช่น ด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม ด้านสุขอนามัย และคุณภาพชีวิตของผู้เช่าอาคาร ตลอดจนกระบวนการก่อสร้างที่เป็นไปตามมาตรฐานระดับโลก เช่น มาตรฐานอาคารสีเขียวของ LEED เป็นต้น

สำหรับอาคารเอส โอเอซิส (S OASIS) ที่เพิ่งเปิดตัวโครงการในปลายปี 2565 เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ Non-CBD มีพื้นที่เช่ารวม 54,000 ตารางเมตร ทั้งยังมีข้อได้เปรียบจากการเป็น Hybrid Workplace ที่สามารถรองรับการทำงานที่ต้องการความยืดหยุ่นสูง และตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง การออกแบบได้ยึดตามมาตรฐาน LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) ซึ่งถือเป็น

องค์ประกอบสำคัญของอาคารสำนักงานที่จะเป็นทางเลือกสำหรับผู้เช่า ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจต่อความสำเร็จในการปล่อยพื้นที่เช่าของอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการเข้าใช้พื้นที่ของผู้เช่าหลักจะส่งผลต่ออัตราเร็วของการปล่อยพื้นที่ในระยะถัดไปให้ดียิ่งขึ้น

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน

รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐานของสิงห์ เอสเตท จะถูกแบ่งการรับรู้ออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

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

โดยในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มียอดขายและโอนที่ดินจำนวน 56 ไร่ ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 มียอดโอนกรรมสิทธิ์สะสมจำนวน 143 ไร่ หรือคำนวณเป็น 14% ของพื้นที่ขายรวม ซึ่งบริษัทฯ คาดว่ากิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจะมีแนวโน้มดีขึ้นในปี 2567 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การพัฒนาที่ดินและโครงสร้างพื้นฐานที่แล้วเสร็จสมบูรณ์ในช่วงปลายปี 2566

(2) การได้รับการสนับสนุนโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) เพื่อเปิดศูนย์บริการแบบครบวงจรด้านการประกอบกิจการนิคมฯ อย่างเต็มรูปแบบในเดือนกันยายนปี 2566 และ (3) ภาพรวมการลงทุนของประเทศไทยที่ปรับตัวดีขึ้นจากกระแสการย้ายฐานการลงทุนและฐานการผลิต

โดยปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาขายที่ดินให้กับลูกค้าจากหลายอุตสาหกรรม ได้แก่ อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์, ยานยนต์, อาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายรายได้จากการขายที่ดิน ประมาณ 20% - 25% ของพื้นที่ขายทั้งหมดต่อปี

- (2) โรงไฟฟ้า: บริษัทฯ จะรับรู้ผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจร่วมค้า จากสัดส่วนการลงทุน 30% ในโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมจำนวน 3 แห่ง ขนาดกำลังการผลิตรวมกว่า 400 เมกะวัตต์ ซึ่งเปิดดำเนินการและพร้อมจำหน่ายกระแสไฟฟ้าเชิงพาณิชย์แล้วทั้งหมดในเดือนธันวาคม 2566 โดยโรงไฟฟ้าทั้ง 3 แห่งมีสัญญาซื้อขายกับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยเป็นเวลา 25 ปี ทั้งสิ้น 270 เมกะวัตต์ หรือประมาณ 70% ของกำลังการผลิตรวม

- (3) ธุรกิจโครงสร้างพื้นฐาน: ครอบคลุมธุรกิจพลังงาน ธุรกิจบริการด้านวิศวกรรม และธุรกิจบริการ รวมถึงนวัตกรรมต่างๆ

สรุปผลการดำเนินงาน

	ไตรมาสที่ 1 ปี 2566		ไตรมาสที่ 1 ปี 2567		เปลี่ยนแปลง (%)
	ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	455	14%	997	25%	119%
การขายบ้านและอาคารชุด	420	13%	778	19%	85%
การขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม	36	1%	219	5%	515%
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว	0	0%	0	0%	N/A
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	2,879	86%	3,037	75%	5%
ธุรกิจโรงแรม	2,544	76%	2,743	68%	8%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	250	7%	280	7%	12%
ธุรกิจอื่นๆ	85	3%	14	0%	-83%
รวมรายได้	3,335	100%	4,034	100%	21%
กำไรขั้นต้น	1,276	38%	1,573	39%	23%
รายได้อื่น	70	2%	77	2%	9%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-169	-5%	-230	-6%	36%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-621	-19%	-766	-19%	23%
ต้นทุนทางการเงิน	-471	-14%	-477	-12%	1%
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	-17	-1%	-16	0%	-3%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า	29	1%	-44	-1%	-254%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	96	3%	116	3%	20%
ภาษีเงินได้	-25	-1%	-12	0%	52%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	71	2%	104	3%	46%

EBITDA	860	26%	947	23%	10%
Normalized EBITDA	893	27%	958	24%	7%
Normalized Profit for the Period after NCI	113	3%	73	2%	-35%

หมายเหตุ: ไม่หมายรวมถึง ค่าที่ปรึกษา, ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่, กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นผู้แปลงสภาพ, กำไรจากการปรับมูลค่าสิทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ขาดทุนจากการต่อสัญญาของสินทรัพย์, กำไรจากการปรับมูลค่าสิทธิธรรมมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าก่อนการเปลี่ยนเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทฯ และผลกระทบจากธุรกรรมการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด, การรับรู้รายได้รับล่วงหน้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และรายได้การขายจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยได้แก่ บ้านแนวราบ และ คอนโดมิเนียม รวม 10 โครงการ มูลค่า 28,019 ล้านบาท⁽¹⁾ ซึ่งประกอบด้วยโครงการที่เปิดใหม่ระหว่างปี 2566 จำนวน 5 โครงการ มีมูลค่าประมาณ 35% ของมูลค่าโครงการรวมของบริษัทฯ

โดยไตรมาสที่ 1 ปี 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด จำนวน 778 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 85% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการสริน ราชพฤกษ์-สาย 1 และการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ ดี เอ็กซ์โพร พญาไท รางน้ำ

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567⁽¹⁾ :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ยอดรับรู้รายได้
โครงการเดิม			
ดี เอส สุขุมวิท 36	5,920	87%	86% (ของมูลค่าโครงการ)
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส	5,024	100%	71% (ของมูลค่าโครงการ) ⁽²⁾
ศรินรินทร์ เรสซิเดนเซส	2,876	79%	79% (ของมูลค่าโครงการ)
เซนเทอร์	77	35%	35% (ของมูลค่าโครงการ)
ดี เอ็กซ์โพร	3,996	37%	9% (ของมูลค่าโครงการ)
โครงการเปิดตัวในปี 2566			
ลาซัฟว์ เดอ เอส	1,035	53%	43% (ของมูลค่าโครงการ) ⁽²⁾
สริน ราชพฤกษ์-สาย 1	3,720	20%	19% (ของมูลค่าโครงการ)
ฌอน ปัญญาอินทรา ⁽³⁾	1,802	2%	2% (ของมูลค่าโครงการ)
ฌอน วงแหวนจตุโชติ ⁽³⁾	2,816	0%	คาดการณ์เริ่มโอนปี 2567
สมิทธิ รามอินทรา ⁽³⁾	397	0%	คาดการณ์เริ่มโอนปี 2567

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ยังมีได้แสดงและรวมมูลค่าโครงการอื่นๆ ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา

⁽²⁾ มูลค่าโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส และลาซัฟว์ เดอ เอส ประกอบด้วย ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และรายได้ค่าก่อสร้างซึ่งทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างตามความคืบหน้าของงาน

⁽³⁾ เปิดตัวอย่างเป็นทางการในปี 2567

รายได้การขายจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ บันทึกรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทอง จำนวน 209 ล้านบาท และการขายสาธารณูปโภคจำนวน 10 ล้านบาท

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และธุรกิจอื่นๆ

ธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 1 ปี 2567 รายได้จากการขายและการให้บริการอยู่ที่ 2,743 ล้านบาท เติบโตขึ้น 8% จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมากรายได้ของโรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเองในประเทศไทย และโรงแรม Outrigger ในสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี ที่เติบโตขึ้น 15% และ 29% จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลมากรจากการนำเสนอห้องพักที่

ได้รับการปรับปรุงใหม่ในปี 2566 ที่ผ่านมา ทำให้อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ปรับตัวเพิ่มขึ้นได้อย่างมีนัยสำคัญ เสริมทัพด้วยการเติบโตของรายได้จากโรงแรมในโครงการ CROSSROADS ที่ 12% โดยเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้นตามความต้องการท่องเที่ยวที่ และศักยภาพในการปรับ ADR จากกลยุทธ์การตลาดที่มีประสิทธิภาพ และบันทึกรายได้อื่นที่ไม่ใช่ค่าห้องพัก (Non-room Revenue) เติบโตขึ้น 7% ซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์ในการกระจายแหล่งที่มาของรายได้ อย่างไรก็ตาม รายได้จากโรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักรปรับตัวลดลง 6% โดยมีสาเหตุหลักจากสัญญาเช่าเหมาระยะยาว (Exclusive Use) ที่มีอยู่กับรัฐบาลของโรงแรมบางส่วนในพอร์ตโพลีโอได้สิ้นสุดลง ณ สิ้นปี 2566

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม

โรงแรม	ไตรมาส 1 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2567
โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง ⁽¹⁾		
จำนวนโรงแรม	4	4
จำนวนห้องพัก	604	604
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	88%	89%
ADR (บาท)	9,840	11,200
RevPAR (บาท)	8,611	9,914
โรงแรม Outrigger		
จำนวนโรงแรม	3	3
จำนวนห้องพัก	499	499
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	55%	54%
ADR (บาท)	6,831	8,590
RevPAR (บาท)	3,783	4,657
โรงแรมในโครงการ CROSSROADS ⁽²⁾		
จำนวนโรงแรม	2	3
จำนวนห้องพัก	376	456
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	88%	81%
ADR (บาท)	13,994	16,780
RevPAR (บาท)	12,241	13,591
โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ และโรงแรมภายใต้กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร ⁽³⁾		
จำนวนโรงแรม	27	26
จำนวนห้องพัก	2,940	2,781
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	66%	59%
ADR (บาท)	3,133	3,439
RevPAR (บาท)	2,055	2,032

หมายเหตุ: (1) นำจำนวนห้องของโรงแรม Konotta Maldives ซึ่งปิดดำเนินการชั่วคราวออกเพื่อให้สะท้อนถึงตัวชี้วัดที่เป็นจริงมากขึ้น

(2) จำนวนที่เปลี่ยนแปลงไปมาจากการเริ่มเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ของโรงแรม โซ/ มัลดีฟส์

(3) จำนวนโรงแรม และห้องพักที่เปลี่ยนแปลง เป็นผลมาจากสัญญาเช่าบริหารของโรงแรม Mercure London Watford จำนวน 159 ห้อง ได้หมดสัญญาลง ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2566

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 5 อาคาร พื้นที่รวม 194,146 ตารางเมตร โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 280 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 12% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักจากอัตราการปล่อยเช่าที่เพิ่มขึ้นของอาคาร เอส โอเอซิส

ผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

อาคาร	ไตรมาส 1 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2567
ชั้นทาวเวอร์ส		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	63,673	63,673
อัตราการปล่อยเช่า	83%	76%
สิงห์ คอมเพล็กซ์		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	58,927	58,927
อัตราการปล่อยเช่า	81%	87%
เอส เมโทร		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	13,677	13,677
อัตราการปล่อยเช่า	93%	98%
อาคารเปิดตัวในช่วงปลายปี 2565		
เอส โอเอซิส		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	N/A	53,498
อัตราการปล่อยเช่า		27%

ธุรกิจอื่นๆ

รายได้จากธุรกิจอื่นๆ ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยรวมถึงการบริหารโครงการ

โดยในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 14 ล้านบาท ลดลงจาก 85 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 โดยหลักจากการลดลงของรายได้ค่าก่อสร้างโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส

กำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 1 ปี 2567 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 1,573 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23% จากจำนวน 1,276 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 โดยอัตราการทำกำไรขั้นต้นที่ 39% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 38% โดยหลักมีสาเหตุหลักมาจากอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมที่ปรับตัวดีขึ้น สะท้อนความสำเร็จของการผลักดัน ADR ที่สูงขึ้นตามการพัฒนาห้องพัก และกลยุทธ์กำหนดราคาจากการทำการตลาดแบบเจาะจงที่มีประสิทธิภาพ แม้ว่าต้นทุนการขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยจะปรับตัวสูงขึ้นก็ตาม

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ รายงานค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2567 จำนวน 996 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 790 ล้านบาท ทั้งนี้ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายได้ อยู่ที่ 25% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 24% ในปีก่อนหน้า สอดคล้องกับช่วงการขยายธุรกิจและเปิดตลาดใหม่

โดยค่าใช้จ่ายในการขายปรับตัวเพิ่มขึ้น 61 ล้านบาทจากไตรมาสที่ 1 ปี 2566 มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและทำโปรโมชั่นการตลาดที่สูงขึ้นของธุรกิจที่พักอาศัยเพื่อรองรับการขยายพอร์ตธุรกิจ รวมถึงค่าใช้จ่ายด้านโฆษณาที่สูงขึ้นของธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย สาธารณรัฐมัลดีฟส์ และสหราชอาณาจักร

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 145 ล้านบาท จากไตรมาสที่ 1 ปี 2566 โดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อสนับสนุนการเติบโตและเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันของธุรกิจ, ค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมบริหารจัดการโรงแรมที่สูงขึ้นตามรายได้และกำไรที่เพิ่มขึ้นของโรงแรมในสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี รวมไปถึงการกลับมารับรู้ค่าเสื่อมราคาของโรงแรมคอนอตตา มัลดีฟส์

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ รายงานต้นทุนทางการเงินไตรมาสที่ 1 ปี 2567 จำนวน 477 ล้านบาท ใกล้เคียงกับจำนวน 471 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทฯ รับรู้กำไรสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2567 จำนวน 104 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46% จากจำนวน 71 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 และสำหรับกำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 จำนวน 62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 25 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2566

การปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไร เป็นผลมาจากผลประกอบการที่ดีขึ้นในทุกกลุ่มธุรกิจ โดยเฉพาะยอดโอนที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจที่พักอาศัย และนิคมอุตสาหกรรม แม้ว่าในไตรมาสดังกล่าว จะรับรู้ค่าเสื่อมราคาที่สูงขึ้น และส่วนแบ่งขาดทุนที่เพิ่มขึ้นจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าที่เพิ่มสูงขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 ก็ตาม

สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2566	31 มีนาคม 2567	เปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,034	2,864	-169
สินค้าคงเหลือ	1,322	1,254	-68
สินทรัพย์หมุนเวียน	16,468	16,418	-50
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19,935	19,963	28
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	31,579	32,966	1,386
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	58,130	59,517	1,387
รวมสินทรัพย์	74,598	75,935	1,337
หนี้สินหมุนเวียน	10,611	10,918	307
หนี้สินไม่หมุนเวียน	41,279	41,308	29
รวมหนี้สิน	51,890	52,226	335
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	22,708	23,710	1,002
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า)	34,458	34,658	200
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.52x	1.46x	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.38x	1.34x	

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 75,935 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยแบ่งเป็น (1) สินทรัพย์หมุนเวียน 16,418 ล้านบาท ลดลงจำนวน 50 ล้านบาท โดยหลักจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดลงตามการชำระคืนเงินกู้ และ (2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 59,517 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,387 ล้านบาท โดยหลักจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ ของธุรกิจโรงแรม จากผลกระทบจากการแปลงค่างบการเงิน

สำหรับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 52,226 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยหลักจากการออกหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 1,000 ล้านบาท ในเดือนกุมภาพันธ์ แม้ว่าจะมีการชำระคืนเงินต้นตามกำหนดระยะเวลาการใช้เงินกู้ก็ตาม และส่งผลให้หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นสู่จำนวน 34,658 ล้านบาท

สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวนเท่ากับ 23,710 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 22,708 ล้านบาท ณ สิ้นสุดปี 2566 เนื่องจากผลกำไรที่เกิดขึ้นในไตรมาส 1 ปี 2567 และผลกระทบจากการแปลงค่างบการเงิน ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (net IBD/E ratio) ปรับตัวลดลงสู่ 1.34 เท่า ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าเงื่อนไขทางการเงินของบริษัทฯ

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 590

Email: IR@singhaestate.co.th