

ภาพรวมธุรกิจ

ในช่วงปลายเดือนมีนาคมที่ผ่านมา ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับคาดการณ์ให้เศรษฐกิจไทยในปี 2563 หดตัว 5.3% ซึ่งเป็นการปรับลดลงจากก่อนหน้านี้ที่มองว่าจะขยายตัว 2.8% ทั้งนี้เนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์และอุปทานทั้งต่างประเทศและในประเทศ โดยเฉพาะภาคการส่งออกและการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มหดตัวสูง ในส่วนของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ในช่วงไตรมาสที่ 1 ที่ผ่านมารธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญหลักเริ่มจากมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของรัฐบาลประเทศจีนโดยการปิดเมือง (Lock-down) เมืองอู่ฮั่น ในช่วงปลายเดือน มกราคม และขยายวงกว้างไปในหลายพื้นที่ กอปรกับความรุนแรงของการแพร่ระบาดในหลายพื้นที่นอกประเทศจีน ในช่วงหลังของเดือนมีนาคม

นอกจากนี้ มาตรการปิดเมือง (Lock-down) ยังส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยในระดับหนึ่ง กล่าวคือมาตรการดังกล่าวส่งผลให้ลูกค้าชาวต่างชาติไม่สามารถเดินทางมาตรวจรับมอบอาคารชุดด้วยตนเอง ลูกค้าต่างชาติจึงตัดสินใจเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ออกไป นอกจากนี้การรณรงค์รักษาระยะห่างทางสังคม (Social distancing) ส่งผลให้ลูกค้าชาวไทยบางส่วนชะลอการเข้าเยี่ยมชมโครงการ และตรวจรับห้องออกไปจนกว่าสถานการณ์จะคลายตัวลง อย่างไรก็ตามในส่วนของบริษัทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าในช่วงไตรมาสที่ 1 นั้นยังไม่ได้รับผลกระทบมากนัก

สำหรับผลประกอบการไตรมาสที่ 1 ปี 2563 บริษัทฯมีรายได้รวมทั้งสิ้น 2,186 ล้านบาท ลดลง 27% เทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2562 โดยรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดลดลง 56% เนื่องจากในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 มีการชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าบางกลุ่ม และมาตรการ lock-down ในหลายประเทศส่งผลให้ลูกค้าชาวต่างชาติเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ออกไปเนื่องจากไม่สามารถตรวจรับมอบอาคารชุดด้วยตนเอง อย่างไรก็ตามรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการที่เพิ่มขึ้น 14% มีสาเหตุสำคัญจากการเปิดให้บริการโรงแรม 2 แห่งที่สาธารณรัฐมัลดีฟส์ในโครงการ Crossroads เฟส 1 เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562 และรายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงานเมโทร โพลิส ซึ่งบริษัทฯซื้อเข้ามาในเดือนมกราคม 2563 และมีความประสงค์ที่จะขายสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าวให้กับกองทุน SPRIME ในลำดับถัดไป

แม้ว่ากำไรสุทธิของไตรมาสที่ 1 ปี 2563 ถูกกดดันด้วยรายได้รวมทั้งที่ลดลง 27% จากมาตรการภาครัฐเพื่อรับมือการแพร่ระบาดของ Covid-19 ในหลายประเทศ อีกทั้งค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการของโครงการ Crossroads อย่างไรก็ตามรายได้จากการรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของ SHR จำนวน 423 ล้านบาท และผลกระทบจากมาตรฐานการบัญชี TFRS 9 ซึ่งระบุให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์ (Mark to market) และรับรู้ส่วนต่างของมูลค่าในงบกำไรขาดทุน อย่างไรก็ตาม ส่วนต่างที่มีนัยสำคัญจากการ Mark to market เกิดจากอนุพันธ์แฝงจากหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยอนุพันธ์ดังกล่าวให้สิทธิผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจากหุ้นกู้เป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯด้วยราคาแปลงสภาพใหม่ (The Adjusted Conversion Price) ที่ 4.40 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมอนุพันธ์แฝงจากหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจำนวน 115 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสุทธิของงวดอยู่ที่ 335 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14% จากไตรมาสที่ 1 ปี 2562

พัฒนาการที่สำคัญ

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 บริษัทฯ ได้มีการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Affordable luxury ในทำเลศักยภาพย่านรังน้ำ ภายใต้ชื่อโครงการ The EXTRO ซึ่งมีมูลค่าโครงการกว่า 4,066 ล้านบาท จำนวน 411 ยูนิต โดยราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ที่ 235,000 บาท ทั้งนี้โครงการดังกล่าวได้รับการตอบรับในระดับที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตาม ด้วยผลกระทบทางเศรษฐกิจจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ยังไม่สามารถประเมินได้แน่ชัด บริษัทฯ จึงอาจมีการทบทวนหรือปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการเพื่อให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“SHR”) บริษัทย่อยของบริษัทฯ ดำเนินการจำหน่ายเงินลงทุน 50% ในบริษัทย่อยซึ่งเดิม SHR ถือหุ้น 100% ให้กับ Wai Eco World Developer Pte. Ltd (“WERW”) ตามสัญญาร่วมทุนเพื่อพัฒนาและบริหารงาน High-end lifestyle resorts บนเกาะ 3 ในโครงการ Crossroads ด้วยราคาซื้อขายหุ้นมูลค่า 16.2 ล้านบาทต่อหุ้น ทั้งนี้การออกแบบและก่อสร้างโครงการดังกล่าวยังเป็นไปตามแผนการ และคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จในปี 2565

จากการแพร่ระบาดไปทั่วโลกของโควิด-19 เพื่อเป็นการคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยของลูกค้า พนักงาน ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย อีกทั้งดูแลพันธมิตรที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการภาครัฐเพื่อรับมือการแพร่ระบาด บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ จึงประกาศมาตรการดังนี้

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า: บริษัทฯ มีนโยบายสำหรับเดือนเมษายน-พฤษภาคม 2563 โดยมอบส่วนลดค่าเช่าและบริการสำหรับร้านค้าปลีกที่ไม่เลิกจ้างพนักงาน ส่วนลดค่าเช่า ค่าบริการและค่าที่จอดรถสำหรับผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ได้รับผลกระทบโควิด-19 อีกทั้งจะจัดพื้นที่สำหรับผู้เช่าเพื่อประชาสัมพันธ์สินค้าโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย
- ธุรกิจโรงแรม: SHR ประกาศหยุดทำการชั่วคราวตั้งแต่เดือน เมษายน 2563 ในโรงแรมและรีสอร์ทในประเทศไทย สาธารณรัฐมัลดีฟส์ สาธารณรัฐฟีจี และสาธารณรัฐมอริเชียส และโรงแรมบางแห่งในสหราชอาณาจักร ทั้งนี้มีเพียงโรงแรมบางแห่งที่สหราชอาณาจักรที่เปิดให้บริการตามการร้องขอจากรัฐบาลเพื่อสนับสนุนการทำงานของบุคลากรของภาครัฐบาลในสหราชอาณาจักรในการรับมือกับสถานการณ์ COVID-19
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเลื่อนการประชุม AGM ประจำปี 2563 จากวันที่ 27 เมษายน 2563 ออกไปไม่มีกำหนด และอนุมัติการจ่ายปันผลระหว่างกาลจากการกำไรสุทธิประจำปี 2562 หุ้นละ 0.045 บาท คิดเป็นเงินปันผลทั้งสิ้นจำนวน 308,417,372.38 บาท และจ่ายเงินปันผลในวันที่ 21 พฤษภาคม 2563 ทั้งนี้ อัตราเงินปันผลจ่ายและกำหนดวันจ่ายเงินปันผลนั้นเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุม AGM ที่เผยแพร่ในวันที่ 26 มีนาคม 2563 นอกจากนี้ การอนุมัติเงินปันผลจ่ายประจำปี 2562 สะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัทฯ และการคำนึงถึงผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน (TAS 32, TFRS 7 และ TFRS 9) และที่เกี่ยวกับสัญญาเช่า (TFRS 16) โดยปรับปรุงย้อนหลังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงที่สำคัญของรายการแต่ละรายการในงบแสดงฐานะทางการเงินจากการปรับใช้กลุ่มมาตรฐานรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน (TAS 32, TFRS 7 และ TFRS 9) และที่เกี่ยวกับสัญญาเช่า (TFRS 16) เป็นครั้งแรกมีดังนี้

	สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563	
	ตามมาตรฐานเดิม	TAS 32 and TFRS 9 ตามมาตรฐานใหม่
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	- รับรู้ขาดทุนใน <u>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u> จำนวน 2.3 ล้านบาท	- รับรู้ขาดทุนใน <u>งบกำไรขาดทุน</u> จำนวน 2.3 ล้านบาท
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	- ไม่รับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	- รับรู้ขาดทุนใน <u>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u> จำนวน 42.7 ล้านบาท
- การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	- ไม่รับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	- รับรู้กำไรใน <u>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u> จำนวน 103.2 ล้านบาท
สัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	- ไม่รับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	- รับรู้กำไรใน <u>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u> จำนวน 4.8 ล้านบาท
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศ	- ไม่รับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	- รับรู้กำไรใน <u>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</u> จำนวน 4.8 ล้านบาท
- ไม่มีการป้องกันความเสี่ยง อนุพันธ์แฝงจากหุ้นคู่แปลงสภาพ	- ไม่รับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	- รับรู้กำไรใน <u>กำไรขาดทุน</u> จำนวน 115.2 ล้านบาท

	สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563	
	ตามมาตรฐานเดิม	TFRS 16 ตามมาตรฐานใหม่
ผลกระทบใน <u>งบแสดงฐานะทางการเงิน</u>	- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 รับรู้สิทธิการเช่าจำนวน 1,575 บาท	- ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าจำนวน 3,041 ล้านบาท และ <u>หนี้สินตามสัญญาเช่า</u> จำนวน 1,505 ล้านบาท
ผลกระทบใน <u>งบกำไรขาดทุน</u>	- สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 รับรู้ค่าเช่าจำนวน 25 ล้านบาท	- สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 รับรู้ค่าเสื่อมราคาจำนวน 24 ล้านบาท และดอกเบี้ยจำนวน 16 ล้านบาท <u>รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า</u> จำนวน 40 ล้านบาท (รับรู้ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 15 ล้านบาท)

หมายเหตุ: ไม่รวมผลกระทบจากภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2563 ได้มีมติเห็นชอบให้แต่งตั้งบริษัท ไพร์ชวอเตอร์ เฮาส์โฮลด์ริ่ง เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรับสอบบัญชีรายเดิมเป็นผู้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ โดยให้ทำการสอบทานงบการเงินงวดไตรมาส 1 ปี 2563 ของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้ (1) นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3760 (เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของบริษัทฯ มาแล้วเป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี 2560) (2) นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5266 (3) นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552

หากในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ บริษัทฯ สามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตรายอื่นจากบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์โฮลด์ริ่ง เอบีเอส จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่แทนได้

แนวโน้มธุรกิจปี 2563

บริษัทฯ ตระหนักดีว่า แม้สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในหลายประเทศมีแนวโน้มคลายตัวลง แต่ในภาพรวมยังมีความไม่แน่นอนเนื่องจากการระบาดรอบที่ 2 ในบางประเทศ ส่งผลให้เศรษฐกิจโลกในภาพรวมมีความเป็นไปได้ที่ฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป บริษัทฯ จึงให้มุ่งเน้นในการปรับตัวในการดำเนินธุรกิจเพื่อตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของลูกค้า

สำหรับกลยุทธ์ และแผนทางการตลาดของบริษัทฯ เพื่อพร้อมก้าวเดินต่อไปเมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 คลายตัวจะแตกต่างกันไปในแต่ละธุรกิจ สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อพักอาศัย ด้วยศักยภาพของโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ซึ่งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง ก่อปรกับอุปสงค์จากชาวต่างชาติที่มองหาบ้านหลังที่ 2 ในประเทศไทยจากอานิสงส์ที่ทั่วโลกให้การยอมรับว่าประเทศไทยสามารถคุมการแพร่ระบาด COVID-19 ได้ดี บริษัทฯ มั่นใจว่าด้วยแผนการตลาดเชิงรุกจะทำให้บริษัทฯ สามารถเพิ่มยอดขายและรายได้ในระดับที่น่าพอใจ

สำหรับธุรกิจโรงแรม SHR ได้เตรียมความพร้อมในการเปิดให้บริการอีกครั้ง โดยการใช้มาตรการใหม่ในด้านสุขอนามัยในโรงแรมและรีสอร์ท การฝึกอบรมพนักงาน และนโยบายการจองห้องพักที่ยืดหยุ่นมากขึ้น ทั้งนี้เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและอำนวยความสะดวกให้แก่นักท่องเที่ยวในการจองและเข้าพัก นอกจากนี้ SHR ยังมีการปรับปรุงซ่อมแซมโรงแรมและรีสอร์ทให้ดูสวยงามยิ่งขึ้น และปรับเปลี่ยนการตลาดให้สอดคล้องกับกระแสและสถานการณ์ในปัจจุบันให้แก่กลุ่มลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ SHR คาดการณ์ว่า ตลาดนักท่องเที่ยวภายในประเทศจะเริ่มกลับมาเป็นอันดับแรก ตามด้วยนักท่องเที่ยวในประเทศใกล้เคียง

ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า บริษัทฯ จะยังคงมาตรการด้านสุขอนามัยเพื่อลดความเสี่ยงของการแพร่กระจายของเชื้อ COVID-19 และสร้างความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยให้กับลูกค้าและผู้มาติดต่อ โดยการทำความสะอาดพื้นที่ต่างๆ ด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อทุกๆ 30 นาที การติดตั้งเจลแอลกอฮอล์ล้างมือ และจุดคัดกรองวัดอุณหภูมิผู้เข้าอาคารทุกคน

นอกนี้ บริษัทฯยังให้ความสำคัญกับการดำเนินมาตรการควบคุมและเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวดเพื่อคงกระแสเงินสดและความสามารถในการทำกำไร บริษัทฯเชื่อมั่นว่ากลยุทธ์และแผนการต่างๆ ผสานกับความร่วมมือที่ดีเสมอมาจากพันธมิตรและพนักงานของบริษัทฯ จะสามารถนำพาบริษัทฯให้ผ่านพ้นวิกฤตครั้งนี้ไปได้ และสามารถเติบโตต่อเนื่องได้อย่างยั่งยืน

สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ไตรมาส 1 ปี 2562		ไตรมาส 1 ปี 2563		การเปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด	1,698	57%	752	34%	-56%
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	1,247	42%	1,426	65%	14%
ธุรกิจโรงแรม	974	32%	1,144	52%	17%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	173	6%	243	11%	41%
ธุรกิจอื่นๆ	100	3%	39	2%	-61%
รายได้จากการขายสินค้า	55	2%	8	0%	-85%
รวมรายได้	3,000	100%	2,186	100%	-27%
กำไรขั้นต้น	1,303	43%	905	41%	-31%
รายได้อื่น	65	2%	654	30%	912%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-306	-10%	-278	-13%	-9%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-437	-15%	-558	-26%	28%
ต้นทุนทางการเงิน	-207	-7%	-258	-12%	25%
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	91	3%	-21	-1%	-123%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า	-85	-3%	-101	-5%	-18%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	423	14%	344	16%	-19%
ภาษีเงินได้	-130	-4%	-10	0%	-93%
กำไรสุทธิ	293	10%	335	15%	14%

EBITDA	785	26%	880	40%	12%
Normalized EBITDA¹	871	29%	330	15%	-62%
Normalized Profit for the period after NCI¹	356	12%	-252	-12%	-171%

หมายเหตุ:

¹ ไม่หมายรวมถึง กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นผู้แปลงสภาพ, กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, การปรับ effective interest rate ของหนี้สิน, ค่าที่ปรึกษา, และ ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่

รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยอันได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และ คอนโดมิเนียม รวม 22 โครงการ มูลค่า 50,026 ล้านบาท โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดใน ไตรมาสที่ 1 ปี 2563 จำนวน 752 ล้านบาท ลดลง 946 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อน หรือประมาณ 56% การลดลงนี้ เนื่องจากรายได้ดังกล่าวเกิดจากการชะลอการโอนกรรมสิทธิ์และมาตรการ lock down ในหลายประเทศส่งผลให้ลูกค้าชาวต่างชาติเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ออกไปเนื่องจากไม่สามารถตรวจรับมอบอาคารชุดด้วยตนเอง

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563⁽¹⁾ :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ประมาณการ การโอน/ยอดโอน
ดิ เอส อโศก	5,011	83%	72%(ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์	4,394	90%	65%(ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอส สุขุมวิท 36	6,473	60%	ไตรมาส 4 ปี 2563
อีส สุขุมวิท 43	1,936	38%	ไตรมาส 4 ปี 2565
ดิ เอ็กซ์โอร	4,066	12%	ไตรมาส 4 ปี 2565
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส	6,433	15%	n/a

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ ข้อมูลในตารางยังมิได้แสดงโครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เนอวานา ไดอิจิทัล จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทฯถือหุ้นอยู่ 51.56% ทั้งนี้มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ภายใต้อสังหาริมทรัพย์ เนอวานา ไดอิจิทัล จำกัด (มหาชน) คือ 21,713 ล้านบาท

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และอื่นๆ

ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯจะอยู่ภายใต้การบริหารงานของ SHR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และ SHR เริ่มเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 เป็นวันแรก

ณ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯลงทุนในโรงแรมรวม 39 โรงแรม จำนวนห้องพักรวม 4,647 ห้อง ครอบคลุม 5 ประเทศได้แก่ ไทย สาธารณรัฐมาเลเซีย สาธารณรัฐฟิลิปปินส์ สาธารณรัฐพม่า และสาธารณรัฐอินโดนีเซีย และกลุ่มสหราชอาณาจักร ในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 บริษัทฯรับรู้รายได้จากธุรกิจโรงแรมเป็นจำนวนเงิน 1,144 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17% จากไตรมาสที่ 1 ปี 2562 สาเหตุสำคัญจากการรับรู้รายได้จากการเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์ของโรงแรม 2 แห่งของโครงการ Crossroads เฟส 1 เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562 ที่ผ่านมานี้ ผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 ยังไม่ได้รับผลกระทบเชิงลบอย่างมีนัยสำคัญจากสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 เนื่องจากการลดลงของนักท่องเที่ยวจากแถบยุโรปซึ่งเป็นฐานลูกค้าเริ่มขึ้นในปลายเดือนมีนาคม 2563 อีกทั้ง 34 โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการหยุดทำการชั่วคราวตั้งแต่เดือน เมษายน 2563

อย่างไรก็ดีบริษัทฯบันทึกรายการจากโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯในสหราชอาณาจักร 29 โรงแรม 3,115 ห้อง ภายใต้วิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ซึ่งผลประกอบการจะแสดงภายใต้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมไตรมาสที่ 1 ปี 2563

โรงแรม	ไตรมาสที่ 1 ปี 2562	ไตรมาสที่ 1 ปี 2563	เปลี่ยนแปลง (%)
โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง			
จำนวนโรงแรม	2	2	-
จำนวนห้องพัก	297	297	-
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	81	65	-16.5
ADR (บาท)	10,174	9,760	-4.1
RevPAR (บาท)	8,285	6,336	-23.5
โรงแรม Outrigger			
จำนวนโรงแรม	6	6	-
จำนวนห้องพัก	859	859	-
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	72	59	-13.1
ADR (บาท) ⁽¹⁾	7,176	7,004	-2.4
RevPAR (บาท) ⁽¹⁾	5,190	4,152	-20.0
โรงแรมในโครงการ Crossroads เฟส 1⁽²⁾			
จำนวนโรงแรม	n/a	2	n/a
จำนวนห้องพัก	n/a	376	n/a
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	n/a	61	n/a
ADR (บาท) ⁽³⁾	n/a	10,893	n/a
RevPAR (บาท) ⁽³⁾	n/a	6,606	n/a
โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร			
จำนวนโรงแรม	29	29	-
จำนวนห้องพัก	3,115	3,115	-
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	57	50	-7.3
ADR (บาท) ⁽⁴⁾	2,462	2,343	-4.8
RevPAR (บาท) ⁽⁴⁾	1,405	1,167	-16.9

หมายเหตุ:

(1) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2562 คือ 31.61THB/USD, 14.88THB/EJD, 0.92THB/MUR และ อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2563 คือ 31.29THB/USD, 14.41THB/EJD, 0.84THB/MUR

(2) เริ่มเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562

(3) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2563 คือ 31.29THB/USD

(4) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2562 คือ 41.18THB/GBP และ อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2563 คือ 40.06THB/GBP

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯและบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 4 อาคาร พื้นที่รวม 139,532 ตารางเมตร โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 บริษัทฯรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 243 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯรับรู้รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงานเมโทร โพลิศ ซึ่งบริษัทฯซื้อเข้ามาในเดือน มกราคม 2563

ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าในไตรมาสที่ 1 ปี 2563

อาคาร	ไตรมาส 1 ปี 2562 ⁽¹⁾	ไตรมาส 1 ปี 2563
ชั้นทาวเวอร์ส		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	63,566	63,786
อัตราการใช้เช่า	92%	89%
สิงห์ คอมเพล็กซ์		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	58,745	58,745
อัตราการใช้เช่า	69%	82%
เมโทร โพลิศ		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	n/a	13,677
อัตราการใช้เช่า	n/a	97%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ค่าสถิติได้ถูกปรับปรุงขึ้นใหม่ตามข้อมูลล่าสุด

ธุรกิจอื่นๆ

ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยและรับบริหารโครงการ ไตรมาสที่ 1 ปี 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 39 ล้านบาท ลดลง 61% จากปี 2561 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจค่าบริหารจัดการ

รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้าสะท้อนการขายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปของบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บริษัทฯ) ที่เหลือจากการใช้ก่อสร้างโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายสินค้าจำนวน 8 ล้านบาท ลดลง 85% จากไตรมาสที่ 1 ปี 2562

กำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 1 ปี 2563 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 905 ล้านบาท ลดลง 31% จากไตรมาสที่ 1 ปี 2562 และอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับ ไตรมาสที่ 1 ปี 2563 เท่ากับ 41% ลดลงจาก 43% ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 อัตรากำไรที่ลดลงดังกล่าวเป็นผลมาจากการลดลงของสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในระดับที่สูง และการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนรายได้จากโครงการ Crossroads เฟส 1 ซึ่งมีอัตรากำไรยังไม่สูงนักเนื่องจากเพิ่งเริ่มเปิดดำเนินการ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ไตรมาสที่ 1 ปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯคิดเป็นจำนวน 278 ล้านบาทลดลง 9% จากไตรมาสที่ 1 ปี 2562 เนื่องจากค่าใช้จ่ายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในส่วนงานสนับสนุน ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในการประกอบกิจการโรงแรม และค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน อาทิ ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 558 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 28% จากไตรมาสที่ 1 ปี 2562 เป็นผลมาจากค่าใช้จ่าจ่ายด้านบุคลากรที่สูงขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากโครงการ Crossroads ที่เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกันยายน 2562

ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาสที่ 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 258 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 25% จาก ไตรมาสที่ 1 ปี 2562 อันเป็นผลมาจากเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในโครงการระหว่างพัฒนา และเข้าซื้ออาคารสำนักงานเมโทร โพลิศ

กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน

ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 21 ล้านบาท สะท้อนผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ในสกุลต่างประเทศในระดับ Property-level อย่างไรก็ดีตาม ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศกับธนาคารพาณิชย์เพื่อปิดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศสำหรับหุ้นกู้จำนวน 180 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งเป็นหนึ่งในสกุลเงินต่างประเทศมูลค่าสูงที่สุดของบริษัทฯ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิของบริษัทฯในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 เท่ากับ 335 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14% จากไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทฯมีการรับรู้รายได้จากการบันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของ SHR จำนวน 423 ล้านบาท และกำไรจากมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์แฝงจากหุ้นกู้แปลงสภาพ 115 ล้านบาท

สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 72,130 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 4,449 ล้านบาทจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 24,052 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 48,078 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวม มีมูลค่า 43,506 ล้านบาท และสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 0.86 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.77 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้เนื่องจากเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในโครงการระหว่างพัฒนา และเข้าซื้ออาคารสำนักงานเมโทร โพลิส อย่างไรก็ตามก็อัตราส่วนดังกล่าวถือว่ายังต่ำกว่า covenant ของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	การเปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,413	4,196	-1,217
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0	675	
เงินลงทุนระยะสั้น	503	0	
สินค้างเหลือ	5,371	6,851	1,480
สินทรัพย์หมุนเวียน	24,087	24,052	-35
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,828	16,190	2,362
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	19,870	23,441	3,572
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	43,594	48,078	4,484
รวมสินทรัพย์	67,681	72,130	4,449
หนี้สินหมุนเวียน	12,514	13,732	1,218
หนี้สินไม่หมุนเวียน	27,571	29,774	2,203
รวมหนี้สิน	40,085	43,506	3,421
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	27,596	28,624	1,028
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.98x	1.03x	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.77x	0.86x	

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 518

Email: IR@singhaestate.co.th

DISCLAIMER

The information contained in this material has been prepared by Singha Estate Public Company Limited (“S” or “Singha Estate”) solely for information purpose and does not constitute an offer or invitation to sell or the solicitation of an offer or invitation to purchase or subscribe for shares in Singha Estate.

Some statements made in this material are forward-looking statements. These statements typically contain words such as "expects" and "anticipates" and words of similar import. Any statement in these materials that is not a statement of historical fact is a forward-looking statement that involves various risks and uncertainties. These include statements with respect to our corporate plans, strategies, and beliefs. The statements are based on our management’s assumptions and beliefs in light of the information currently available to us. These assumptions involve risks and uncertainties which may cause the actual results, performance, or achievements to be materially different from any future results, performance, or achievements expressed or implied by such forward-looking statements.

None of the future projections, expectations, estimates or prospects in this presentation should be taken as forecasts or promises nor should they be taken as implying any indication, assurance or guarantee that the assumptions on which such future projections, expectations, estimates or prospects have been prepared are correct or exhaustive or, in the case of the assumptions, fully stated in the presentation. We assume no obligations to update the forward-looking statements contained herein to reflect actual results, changes in assumptions or changes in factors affecting these statements.

Accordingly, no representation or warranty, express or implied, is made or given by or on behalf of Singha Estate or any of its shareholders, directors, officers or employees or any of the Banks (and their shareholders, directors, officers or employees) or any other person as to the accuracy, completeness or fairness of the information or opinions contained in this presentation. None of Singha Estate nor any of its shareholders, directors, officers or employees accepts any liability (in negligence or otherwise) whatsoever for any loss howsoever arising from any use of this presentation or its contents or otherwise arising in connection therewith. Individual situations and local practices and standards may vary, so viewers and others utilizing information contained within a presentation are free to adopt differing standards and approaches as they see fit. Products and names mentioned in materials or presentations are the property of their respective owners and the mention of them does not constitute an endorsement by Singha Estate. The information contained in this presentation is only current as of the date its date. In giving this presentation, neither Singha Estate nor its respective advisers and/or agents undertake any obligation to provide the recipient with access to any additional information or to update this presentation or any additional information or to correct any inaccuracies in any such information which may become apparent. You must make your own assessment of the relevance, accuracy and adequacy of the information contained in this presentation and must make such independent investigation as you may consider necessary or appropriate for such purpose. The presentation should not be construed as legal, tax, investment or other advice.