

ภาพรวมธุรกิจ

ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2563 รัฐบาลเริ่มทยอยผ่อนคลายมาตรการปิดเมือง (Lockdown) เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในไทยที่ปรับตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจในไตรมาสที่ 2 ยังคงหดตัวต่อเนื่องแทบทุกด้าน โดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยวได้รับผลกระทบหนักสุดจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่หดตัว 100% ซึ่งเป็นผลจากการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศของไทย ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้ปรับคาดการณ์รอบใหม่ให้เศรษฐกิจไทยในปี 2563 หดตัวถึง 8.1% และมีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวแบบ Swoosh-shaped จากปัจจัยหนุนเช่นการคลาย Lockdown เฟสสุดท้าย รวมทั้งการใช้จ่ายภาครัฐ หากแต่การฟื้นตัวกลับมายังภาวะก่อนวิกฤตครั้งนี้ยังยากที่จะคาดการณ์

สืบเนื่องจากมาตรการปิดเมือง บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้มีการผ่อนปรนให้ลูกค้าต่างชาติสามารถเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดออกไปเป็นภายในปี 2563 โดยการตรวจสอบสภาพห้องชุดนั้นลูกค้าเข้าตรวจได้ด้วยตนเอง แต่งตั้งตัวแทนหรือใช้เทคโนโลยี 360 องศาและต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในลำดับถัดไป อนึ่ง ด้วยความแข็งแกร่งทางการเงินที่ระดับอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนที่ 0.97 เท่า กอปรกับระดับสินค้าน่าเชื่อถือในระดับที่เหมาะสมและบริหารจัดการได้ส่งผลให้บริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องเร่งระบายสินค้าด้วยการลดราคาอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า บริษัทฯ ได้มอบส่วนลดระยะสั้นเพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าทั้งในส่วนอาคารสำนักงานและส่วนค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังสามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจนี้ในระดับที่น่าพอใจเนื่องจากการปรับลดงบประมาณค่าโฆษณาและกิจกรรมทางการตลาดเพื่อไปเป็นส่วนลดให้กับผู้เช่า

สำหรับผลประกอบการไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ซึ่งเป็นไตรมาสที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 เกือบเต็มไตรมาส เป็นผลให้บริษัทฯ มีรายได้รวม 927 ล้านบาท ลดลง 61% เทียบกับไตรมาสที่ 2 ปี 2562 การลดลงมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดลดลง 51% จากการชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าบางกลุ่ม และรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการลดลง 71% สาเหตุหลักจากการหยุดให้บริการ โรงแรมเชิงพาณิชย์ของกลุ่มบริษัทฯ ตั้งแต่เดือนเมษายนตามแนวนโยบายของแต่ละประเทศ สำหรับส่วนของกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 2 ปี 2563 แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการใช้จ่ายอย่างระมัดระวังและปรับลดค่าใช้จ่ายผันแปร อาทิ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับกิจกรรมทางการตลาดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ธุรกิจ ในขณะที่อย่างไรก็ดี ค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการที่ไม่สามารถปรับลดได้มากนัก อาทิ ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคา ตลอดจนต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการหยุดบันทึกต้นทุนทางการเงินของโครงการ CROSSROADS เป็นสินทรัพย์ตั้งแต่โครงการเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ในเดือนกันยายน 2562 ด้วยปัจจัยที่กล่าวมาในข้างต้นทำให้บริษัทฯ บันทึกขาดทุนสุทธิ จำนวน 946 ล้านบาท

สำหรับผลประกอบการงวด 6 เดือนของปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้น 3,114 ล้านบาท ลดลง 42% เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนของปี 2562 การลดลงมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดลดลง 54% กอปรกับค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการไม่สามารถปรับลดได้อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ จึงรายงานผลขาดทุนสุทธิ 612 ล้านบาท

พัฒนาการที่สำคัญและแนวโน้มธุรกิจช่วงครึ่งหลังของปี 2563

ในวันที่ 21 พฤษภาคม 2563 บริษัทฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล โดยเป็นเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.045 บาท คิดเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น จำนวน 308.42 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2563 ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพของบริษัทฯ มูลค่า 180 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ได้ใช้สิทธิได้ถอนหุ้นผู้ก่อนกำหนดทั้งหมด และหุ้นผู้ได้ถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์เรียบร้อยแล้ว ในส่วนของการได้ถอน บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนวงเงินกู้ระยะยาวในสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินด้วยต้นทุนทางการเงินใกล้เคียงกับต้นทุนทางการเงินของหุ้นผู้ นอกจากนี้ด้วยวงเงินกู้สกุลเงินบาท บริษัทฯ ยังสามารถปิดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศได้ในอีกทางหนึ่งด้วย นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้รับแจ้งจาก Singha Property Management (Singapore) Pte. Ltd. (“SPM SG”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ว่า ในวันที่ 22 กรกฎาคม 2563 Credit Suisse AG สาขาฮ่องกง (“CS”) ได้คืนหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 626,301,966 หุ้นให้แก่ SPM SG ตามที่ได้มีการเลิกสัญญาซื้อและให้ยืมหุ้น (“SBL Transaction”) ที่ทำขึ้นระหว่าง SPM SG และ CS ในวันที่ 12 กรกฎาคม 2560 ซึ่งจะทำการถือครองหุ้นของบริษัทฯ โดย SPM Group ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด มีจำนวนรวมกันเท่ากับ 47.88% ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ซึ่งเป็นสัดส่วนการถือครองหุ้นที่ใกล้เคียงกับสัดส่วนก่อนการทำ SBL Transaction

อนึ่ง เนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ปรับตัวดีขึ้นในหลายประเทศทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย ส่งผลให้มีการผ่อนคลายมาตรการเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดตลอดจนข้อจำกัดการเดินทางต่างๆ บริษัทฯ จึงได้เตรียมกลยุทธ์ และแผนทางการตลาดเพื่อพร้อมก้าวเดินต่อไปแตกต่างกันไปในแต่ละธุรกิจ สำหรับธุรกิจโรงแรม บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“SHR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เริ่มเปิดดำเนินการโรงแรมบางแห่งโดยคำนึงถึง สุขภาพและความปลอดภัยของลูกค้าและพนักงาน อีกทั้งความคุ้มค่าทางการเงินในการกลับมาเปิดดำเนินการ ทั้งนี้เพื่อกระตุ้นยอดขายและรายได้ให้กับโรงแรมที่กลับมาเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ ทาง SHR จึงมอบส่วนลดพิเศษให้กับลูกค้าที่จองและเข้าพักก่อน 31 ธันวาคม 2563 อีกทั้งยังนำโรงแรมในประเทศไทยเข้าร่วมโครงการเราเที่ยวด้วยกันซึ่งเป็นโครงการเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศ บริษัทฯ คาดการณ์ว่าการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมจะเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อพักอาศัย บริษัทฯ เริ่มเห็นการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น ดังเช่นยอดการเยี่ยมชมโครงการของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัย อีกทั้งในช่วงปลายไตรมาสที่ 2 บริษัทฯ สามารถปิดการขายบ้านเดี่ยวระดับอัลตร้าลักซ์วรี จำนวน 1 หลังในโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส โดยบริษัทฯ จะทำการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ และทยอยรับรู้รายได้ก่อสร้างตามความคืบหน้าของการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ในปลายไตรมาสที่ 3 ปี 2563 โครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนกับ ฮ่องกงแลนด์ และมียอดขายสะสมกว่า 60% จะเริ่มดำเนินการส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้า ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าการโอนกรรมสิทธิ์จะเป็นไปตามคาดการณ์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ผลประกอบการของโครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 จะถูกบันทึกภายใต้วิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ซึ่งจะแสดงผ่านส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า บริษัทฯ คาดว่ามูลค่าส่วนลดที่ให้แก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากโควิด-19 มีแนวโน้มลดลงเนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เริ่มกลับมาดำเนินได้เป็นปกติมากขึ้น ทว่า ผลประกอบการในช่วงไตรมาสที่ 3 อาจยังไม่ปรับตัวเท่ากับระดับก่อนโควิด-19 สาเหตุจากค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทฯ ช่วยประชาสัมพันธ์สินค้าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีก นอกจากนี้บริษัทฯ จะยังคงมาตรการด้านสุขอนามัยเพื่อลดความเสี่ยงของการแพร่กระจายของเชื้อโควิด-19 และสร้างความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยให้กับลูกค้าและผู้มาติดต่อ

สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ไตรมาส 2 ปี 2562		ไตรมาส 2 ปี 2563		การเปลี่ยนแปลง	6 เดือน ปี 2562		6 เดือน ปี 2563		การเปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด	1,264	54%	621	67%	-51%	2,962	55%	1,373	44%	-54%
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	1,041	44%	299	32%	-71%	2,288	43%	1,725	55%	-25%
ธุรกิจ โรงแรม	779	33%	4	0%	-100%	1,753	33%	1,148	37%	-34%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	182	8%	220	24%	21%	355	7%	463	15%	31%
ธุรกิจอื่นๆ	81	3%	75	8%	-7%	181	3%	114	4%	-37%
รายได้จากการขายสินค้า	50	2%	7	1%	-86%	105	2%	15	0%	-86%
รวมรายได้	2,355	100%	927	100%	-61%	5,355	100%	3,114	100%	-42%
กำไรขั้นต้น	985	42%	409	44%	-58%	2,288	43%	1,315	42%	-43%
รายได้อื่น	93	4%	95	10%	2%	157	3%	749	24%	376%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-287	-12%	-174	-19%	-40%	-593	-11%	-452	-15%	-24%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-573	-24%	-865	-93%	51%	-1,010	-19%	-1,423	-46%	41%
ต้นทุนทางการเงิน	-165	-7%	-343	-37%	108%	-372	-7%	-601	-19%	62%
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	171	7%	-1	0%	-101%	262	5%	-22	-1%	-109%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	33	1%	-28	-3%	-186%	-52	-1%	-129	-4%	146%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	256	11%	-908	-98%	-455%	1,085	20%	-564	-18%	-152%
ภาษีเงินได้	-69	-3%	-38	-4%	-45%	-199	-4%	-48	-2%	76%
กำไรสุทธิ	187	8%	-946	-102%	-606%	886	17%	-612	-20%	-169%

EBITDA	589	25%	-236	-25%	-140%	1,206	23%	644	21%	-47%
Normalized EBITDA ¹	439	19%	-235	-25%	-153%	1,114	21%	95	3%	-91%
Normalized Profit for the period after NCI ¹	1	0%	-619	-67%	-59762%	328	6%	-871	-28%	-366%

หมายเหตุ:

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

รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยอันได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม รวม 23 โครงการ มูลค่า 50,531 ล้านบาท โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 จำนวน 621 ล้านบาท ลดลง 643 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 หรือประมาณ 51% และสำหรับผลประกอบการ 6 เดือน ปี 2563 บริษัทฯรับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 1,373 ล้านบาท ลดลง 54% เทียบกับช่วง 6 เดือน ปี 2562 สาเหตุสำคัญจากมาตรการปิดเมืองทำให้บริษัทฯผ่อนปรนให้ลูกค้าสามารถเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ออกไปเป็นภายในปี 2563

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่สำคัญ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563⁽¹⁾:

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ประมาณการ การโอน/ยอดโอน
ดิ เอส อโศก	5,011	84%	74%(ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์	4,394	90%	70%(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	11%	ไตรมาส 4 ปี 2566
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส	6,434	15%	n/a

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ ข้อมูลในตารางยังมิได้แสดงโครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เนอวานา ไดอิจิทัล จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทฯถือหุ้นอยู่ 51.56% มูลค่า 22,217 ล้านบาท

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และอื่นๆ

ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯจะอยู่ภายใต้การบริหารงานของ SHR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดย ณ 30 มิถุนายน 2563 กลุ่มบริษัทฯลงทุนในโรงแรมรวม 39 โรงแรม จำนวนห้องพักรวม 4,647 ห้อง คลอบคลุม 5 ประเทศได้แก่ ไทย สาธารณรัฐมัลดีฟส์ สาธารณรัฐฟิลิปปินส์ และสาธารณรัฐมอริเชียส และกลุ่มสหราชอาณาจักร ในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ซึ่งเป็นช่วงที่โรงแรมของ SHR หยุดให้บริการเชิงพาณิชย์ชั่วคราวเกือบทั้งไตรมาส เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ของโควิด-19 ที่แพร่ระบาดไปทั่วโลก และตอบรับกับมาตรการปิดพรมแดนในหลายประเทศที่ SHR ดำเนินธุรกิจอยู่ ส่งผลให้บริษัทฯรับรู้รายได้จากธุรกิจโรงแรมเป็นจำนวนเงินเพียง 4 ล้านบาท ลดลง 100% จากไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และสำหรับผลประกอบการ 6 เดือน ปี 2563 บริษัทฯรับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 1,148 ล้านบาท ซึ่งลดลง 34% เทียบกับช่วง 6 เดือน ปี 2562

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

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมไตรมาสที่ 2 ปี 2563 และงวด 6 เดือน ปี 2563

โรงแรม	ไตรมาสที่ 2 ปี 2562	ไตรมาสที่ 2 ปี 2563	6 เดือน ปี 2562	6 เดือน ปี 2563
โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง				
จำนวนโรงแรม	2	2	2	2
จำนวนห้องพัก ⁽¹⁾	297	297	297	297
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	65	0	73	33
ADR (บาท)	6,815	0	8,674	9,653
RevPAR (บาท)	4,430	0	6,347	3,134
โรงแรม Outrigger				
จำนวนโรงแรม	6	6	6	6
จำนวนห้องพัก	859	859	859	859
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	77	0	74	30
ADR (บาท) ⁽¹⁾	5,510	0	6,428	7,006
RevPAR (บาท) ⁽¹⁾	4,214	0	4,784	2,077
โรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1⁽²⁾				
จำนวนโรงแรม	n/a	2	n/a	2
จำนวนห้องพัก	n/a	376	n/a	376
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	n/a	0	n/a	31
ADR (บาท) ⁽³⁾	n/a	0	n/a	10,841
RevPAR (บาท) ⁽³⁾	n/a	0	n/a	3,331
โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร				
จำนวนโรงแรม	29	29	29	29
จำนวนห้องพัก	3,115	3,115	3,115	3,115
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	74	3	65	27
ADR (บาท) ⁽⁴⁾	2,816	2,305	2,666	2,334
RevPAR (บาท) ⁽⁴⁾	2,070	77	1,742	619

หมายเหตุ:

(1) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2562 คือ 31.59THB/USD, 14.70THB/FJD, 0.90THB/MUR สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2563 คือ 31.95THB/USD, 14.33THB/FJD, 0.80THB/MUR สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 คือ 31.60THB/USD, 14.79THB/FJD, 0.91THB/MUR และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2563 คือ 31.62THB/USD, 14.23THB/FJD, 0.82THB/MUR

(2) เริ่มเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562

(3) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2563 คือ 31.95THB/USD และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2563 คือ 31.62THB/USD

(4) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2562 คือ 40.60THB/GBP สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2563 คือ 39.64THB/GBP สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 คือ 40.89THB/GBP และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2563 คือ 39.85THB/GBP

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯและบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 4 อาคาร พื้นที่รวม 139,532 ตารางเมตร โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 บริษัทฯรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 220 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับผลประกอบการ 6 เดือน ปี 2563 บริษัทฯรับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 463 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 31% เทียบกับช่วง 6 เดือน ปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯรับรู้รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงานเมโทร โพลิศ ซึ่งบริษัทฯซื้อเข้ามาในเดือนมกราคม 2563

บริษัทฯตระหนักดีว่าอัตราปล่อยเช่าพื้นที่ในอาคารชั้นทาวเวอร์ส และอาคารเมโทร โพลิศ ลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ต้นปี 2563 ทั้งนี้เนื่องจากผู้เช่าเดิมในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ซึ่งเป็นธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากภาวะสงครามการค้า อาทิธุรกิจน้ำมัน ธุรกิจสายการบิน ในขณะที่อาคารเมโทร โพลิศ มีผู้เช่าบางส่วนที่เป็นวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ธุรกิจ Startup หรือได้รับผลกระทบจากโควิด-19 ปฏิเสธที่จะอายุสัญญาหรือเลือกที่จะลดขนาดพื้นที่เช่า อย่างไรก็ตามบริษัทฯเชื่อมั่นว่าด้วยทำเลที่ตั้งที่ดีจะส่งผลให้อัตราเช่าพื้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ขณะนี้บริษัทฯอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้สนใจจะเช่าพื้นที่หลายรายและเตรียมแผนธุรกิจใหม่เพื่อตอบสนองแนวทางการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานวิถีใหม่และเพื่อเพิ่มช่องทางในการหารายได้

ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 และงวด 6 เดือน ปี 2563

อาคาร	ไตรมาส 2 ปี 2562 ⁽¹⁾	ไตรมาส 2 ปี 2563	6 เดือน ปี 2562	6 เดือน ปี 2563
ชั้นทาวเวอร์ส				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	63,786	64,415	63,671	63,786
อัตราการปล่อยเช่า	92%	87%	92%	88%
สิงห์ คอมเพล็กซ์				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	58,745	58,745	58,745	58,745
อัตราการปล่อยเช่า	74%	86%	71%	84%
เมโทร โพลิศ				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	n/a	13,677	n/a	13,677
อัตราการปล่อยเช่า	n/a	86%	n/a	92%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ค่าสถิติได้ถูกปรับปรุงขึ้นใหม่ตามข้อมูลล่าสุด

ธุรกิจอื่นๆ

ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยและรับบริหารโครงการ ไตรมาสที่ 2 ปี 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 75 ล้านบาท ลดลง 7% จากปี 2561 และสำหรับในงวด 6 เดือน ปี 2563 บริษัทฯรับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 114 ล้านบาท ลดลง 37% จากงวด 6 เดือน ปี 2562 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจค่าบริหารจัดการ

รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้าสะท้อนการขายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปของบริษัท เนอวานา ใดอิ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ที่เหลือจากการใช้ก่อสร้างโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายสินค้าจำนวน 7 ล้านบาท ลดลง 86% จากไตรมาสที่ 2 ปี 2562 สำหรับในงวด 6 เดือน ปี 2563 บริษัทฯรับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 15 ล้านบาท ลดลง 86% จากงวด 6 เดือน ปี 2562

กำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 2 ปี 2563 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 409 ล้านบาท ลดลง 58% จากไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับ ไตรมาสที่ 2 ปี 2563 เท่ากับ 44% เพิ่มขึ้นจาก 42% ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และสำหรับงวด 6 เดือนปี 2563 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 1,315 ล้านบาท ลดลง 43% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน การเปลี่ยนแปลงในกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวเป็นผลมาจากการหยุดให้บริการเชิงพาณิชย์ชั่วคราวของโรงแรมในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ทำให้กำไรขั้นต้นในช่วงดังกล่าวจึงสะท้อนผลประกอบการจากธุรกิจที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงอันได้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯได้จัดประเภทต้นทุนของกิจการ โรงแรมในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯคิดเป็นจำนวน 174 ล้านบาท ลดลง 40% จากไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และงวด 6 เดือน ปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย 452 ล้านบาท ลดลง 24% จากงวด 6 เดือน ปี 2562 เนื่องจากค่าใช้จ่ายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ลดลง การใช้จ่ายอย่างระมัดระวังและปรับลดค่าใช้จ่ายผันแปร อาทิ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับกิจกรรมทางการตลาดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ธุรกิจในช่วงนั้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในส่วนงานสนับสนุน ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในการประกอบกิจการโรงแรม และค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน อาทิ ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 865 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 51% จากไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และงวด 6 เดือน ปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1,423 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41% จากงวด 6 เดือน ปี 2562 มีสาเหตุหลักมาจากการการจัดประเภทต้นทุนของกิจการโรงแรมในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารเนื่องจากการหยุดให้บริการเชิงพาณิชย์ชั่วคราวของโรงแรมในช่วงเวลาดังกล่าว จำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากโครงการ CROSSROADS ที่เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนกันยายน 2562 และค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการที่ไม่สามารถปรับลดได้มากนัก อาทิ ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคา

ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาสที่ 2 ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 343 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 108% จาก ไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และงวด 6 เดือน ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 601 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62% จากงวด 6 เดือน ปี 2562 อันเป็นผลมาจากเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในโครงการระหว่างพัฒนา และเข้าซื้ออาคารสำนักงานเมโทร โพลิศ ตลอดจนการหยุดบันทึกต้นทุนทางการเงินของโครงการ CROSSROADS เป็นสินทรัพย์ตั้งแต่โครงการเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ในเดือนกันยายน 2562

กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน

ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 1.5 ล้านบาท สะท้อนผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ในสกุลต่างประเทศในระดับ Property-level อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศกับธนาคารพาณิชย์เพื่อปิดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศสำหรับหุ้นกู้จำนวน 180 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งเป็นหนึ่งในสกุลเงินต่างประเทศมูลค่าสูงที่สุดของบริษัทฯ

กำไรสุทธิ

การหยุดให้บริการเชิงพาณิชย์ชั่วคราวของโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ตั้งแต่เดือนเมษายน ค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการที่ไม่สามารถปรับลดได้มากนัก อาทิ ค่าเช่าที่ดิน และค่าเสื่อมราคา ตลอดจนการหยุดบันทึกต้นทุนทางการเงินของโครงการ CROSSROADS เป็นสินทรัพย์ตั้งแต่โครงการเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ในเดือนกันยายน 2562 มีส่วนสำคัญที่ทำให้บริษัทฯ บันทึกขาดทุนสุทธิเท่ากับ 946 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 และ ขาดทุนสุทธิเท่ากับ 612 ล้านบาท สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2563

สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 68,806 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 1,125 ล้านบาทจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 21,689 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 47,117 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวม มีมูลค่า 42,242 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,157 ล้านบาท จาก 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุสำคัญจากเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในโครงการระหว่างพัฒนา และเข้าซื้ออาคารสำนักงานเมโทร โพลิศ ตลอดจนการปรับมูลค่าทางบัญชีของหุ้นกู้แปลงสภาพ 180 ล้านเหรียญสหรัฐ ให้สอดคล้องกับมูลค่าที่บริษัทฯ ได้ชำระในเดือน กรกฎาคม 2563 แก่ผู้ถือหุ้นกู้ที่ใช้สิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด ในส่วนของการไถ่ถอน บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนวงเงินกู้ระยะยาวในสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินด้วยต้นทุนทางการเงินใกล้เคียงกับต้นทุนทางการเงินของหุ้นกู้ นอกจากนี้ด้วยวงเงินกู้สกุลเงินบาท บริษัทฯ ยังสามารถปิดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศได้ในอีกทางหนึ่งด้วย อย่างไรก็ตามสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 0.97 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.77 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2562 อัตราส่วนดังกล่าวถือว่ายังต่ำกว่า covenant ของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2562	30 มิถุนายน 2563	การเปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,413	3,367	-2,046
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		171	
เงินลงทุนระยะสั้น	504		
สินค้างเหลือ	5,371	7,989	2,618
สินทรัพย์หมุนเวียน	24,087	21,689	-2,398
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,828	16,341	2,513
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	19,870	22,252	2,382
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	43,594	47,117	3,523
รวมสินทรัพย์	67,681	68,806	1,125
หนี้สินหมุนเวียน	12,514	16,616	4,102
หนี้สินไม่หมุนเวียน	27,571	25,626	-1,945
รวมหนี้สิน	40,085	42,242	2,157
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	27,596	26,564	-1,032
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.98x	1.10x	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.77x	0.97x	

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 518

Email: IR@singhaestate.co.th