

ภาพรวมธุรกิจ

ในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2563 หลายประเทศเริ่มผ่อนคลายมาตรการต่างๆ ทำให้ธุรกิจสามารถเปิดดำเนินการได้ใกล้เคียงกับภาวะปกติ ทว่า การจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศที่เข้มงวดตลอดจนการหายไปของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศยังคงส่งผลกระทบต่อเนื่องกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและระบบเศรษฐกิจในภาพรวม สำหรับผลประกอบการไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวม 1,768 ล้านบาท ลดลง 50% เทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2562 การลดลงมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดลดลง 43% เนื่องจากฐานที่สูงในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 แม้ว่าระหว่างช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2563 จะมียอดโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการบ้านชั้นตรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ มูลค่าสูงถึงราว 950 ล้านบาท แล้วก็ตาม นอกจากนี้รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างไตรมาส ช่วยลดทอนผลกระทบบางส่วนจากธุรกิจโรงแรมอันเป็นผลจากการหายไปของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ และ โรงแรมส่วนใหญ่เพิ่งเริ่มกลับมาเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ ทำให้รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการลดลง 62% ในส่วนของกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัทฯ มีการใช้จ่ายอย่างระมัดระวัง และปรับลดค่าใช้จ่ายผันแปร อาทิ ค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ธุรกิจ อย่างไรก็ดี ค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการที่ไม่สามารถปรับลดได้มากนัก อาทิ ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคา ตลอดจนการบันทึกต้นทุนทางการเงินของโครงการที่เริ่มเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว เป็นค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ด้วยปัจจัยที่กล่าวมาทำให้บริษัทฯ บันทึกขาดทุนสุทธิ 419 ล้านบาท

สำหรับผลประกอบการงวด 9 เดือนของปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้น 4,882 ล้านบาท ลดลง 45% เมื่อเทียบกับงวด 9 เดือนของปี 2562 การลดลงมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดลดลง 49% และ รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการลดลง 37% กอปรกับค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการไม่สามารถปรับลดได้อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ จึงรายงานผลขาดทุนสุทธิ 1,031 ล้านบาท

บริษัทฯ ตระหนักถึงความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจในระยะข้างหน้า บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะเพิ่มประสิทธิภาพของระบบการทำงาน ควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวด ปรับองค์กรให้ LEAN แสวงหาแนวทางและธุรกิจใหม่เพื่อเพิ่มช่องทางการสร้างรายได้ ตลอดจนวิเคราะห์ผลประกอบการที่ผ่านมาและแนวโน้มในอนาคตเพื่อกำหนดแผนการดำเนินงานเฉพาะตัวที่เหมาะสมของแต่ละทรัพย์สิน ทั้งนี้ก็เพื่อส่งมอบผลตอบแทนสูงสุดคืนกลับไปให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และสร้างความยั่งยืนให้กับ สิงห์ เอสเตท ต่อไปในระยะยาว

พัฒนาการที่สำคัญและแนวโน้มธุรกิจปี 2563

แม้ว่าในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 หลายองค์ประกอบของระบบเศรษฐกิจมีพัฒนาการที่ดีกว่าคาด เช่น การลงทุนของภาครัฐและเอกชน รวมถึงการบริโภคภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม ธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยปี 2563 มีแนวโน้มหดตัว 7.8% จากภาคการท่องเที่ยวและการส่งออกที่ยังคงมีแนวโน้มหดตัวสูงต่อเนื่อง บริษัทฯ ตระหนักดีว่าวิกฤตเศรษฐกิจรอบนี้ยังคงมีแนวโน้มยืดเยื้อและการฟื้นตัวของแต่ละอุตสาหกรรมมีแนวโน้มที่แตกต่างกัน

การผ่อนคลายข้อจำกัดในการเดินทางในช่วงไตรมาส 3 โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ 35 แห่งจากทั้งหมด 39 แห่งเริ่มกลับมาเปิดให้บริการ ณ เดือนกันยายน 2563 อย่างไรก็ดีบริษัทฯ คาดว่าการฟื้นตัวของผลประกอบการโรงแรมในแต่ละประเทศจะใช้เวลาที่แตกต่างกันไป

- ประเทศไทย เนื่องด้วยโรงแรมของกลุ่มบริษัทมีที่ตั้งในจังหวัดที่อยู่ไกล และพึ่งพิงลูกค้าจากต่างประเทศเป็นหลัก การผ่อนปรนข้อจำกัดการเดินทางภายในประเทศจึงมิได้ส่งเสริมผลประกอบการในไตรมาสที่ 3 มากนัก ทว่า มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวโดยภาครัฐ และการเริ่มเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติประเภทพิเศษ (Special Tourist Visa: STV) เดินทางเข้าประเทศไทยในรูปแบบ Long stay ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2564 จะช่วยให้การฟื้นตัวเป็นไปอย่างช้าๆ
- สาธารณรัฐมัลดีฟส์ การเปิดรับนักท่องเที่ยวโดยมีเงื่อนไขเพียงการจองโรงแรมที่ลงทะเบียนไว้แห่งเดียวเท่านั้นตลอดการเดินทาง โดยปราศจากการแสดงหลักฐานการปลอดโรค การกักตัว และการขอวีซ่าใหม่ เป็นปัจจัยกระตุ้นการท่องเที่ยวที่สำคัญ ในไตรมาสที่ 3 โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ เริ่มต้อนรับนักท่องเที่ยวจาก สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ สหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร เป็นหลัก ทั้งนี้บริษัทฯ คาดว่าในช่วงปลายปี 2563 ถึงต้นปี 2564 จะมีสัญญาณฟื้นตัวที่ชัดเจนยิ่งขึ้น
- สหราชอาณาจักร การท่องเที่ยวภายในประเทศเป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญต่อการฟื้นตัวของโรงแรมกลุ่มนี้ ผลประกอบการในไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมามีอยู่ในระดับที่น่าพอใจ อีกทั้งอัตราการเข้าพักในเดือนกันยายน สูงถึงราว 40%
- สาธารณรัฐฟิลิปปินส์ การท่องเที่ยวภายในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัว ในขณะที่การเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติอาจเกิดขึ้นในปี 2564
- สาธารณรัฐมอริเชียส: โรงแรม Outrigger Mauritius Beach Resort ยังอยู่ระหว่างปิดให้บริการเนื่องจากมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ

อย่างไรก็ดี มาตรการปิดเมืองอีกครั้งเพื่อควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ระลอกใหม่ทั่วโลก เช่น สหราชอาณาจักร ระหว่างวันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 ถึง 2 ธันวาคม 2563 ถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญต่อการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมในภาพรวม

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อพักอาศัย บริษัทฯ เริ่มเห็นการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น เช่น ยอดการเยี่ยมชม โครงการของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัย อีกทั้งในไตรมาสที่ 3 บริษัทฯ สามารถปิดการขายบ้านเดี่ยวระดับอัลตร้าลักซ์วรีในโครงการสันติบุรี เดอะเรสซิเดนซ์ มูลค่ากว่า 1,500 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะแบ่งการรับรู้เป็น 2 ส่วน ได้แก่ รายได้จากการก่อสร้างบ้าน ซึ่งจะทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 14 เดือน ตามความคืบหน้าของงาน และ รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งคาดว่าจะรับรู้ได้ภายในปีนี้ทั้งจำนวน มูลค่าราว 800 ล้านบาท อนึ่ง โครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนกับ ฮอังกงแลนด์ และมียอดขายสะสมกว่า 60% ได้เริ่มดำเนินการส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้าในช่วงต้นไตรมาสที่ 4 ปี 2563 ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าภายในปีนี้จะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ราว 40% ของ Backlog ในปัจจุบัน ทั้งนี้ผลประกอบการของโครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 จะถูกบันทึกภายใต้วิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ซึ่งจะแสดงผ่านส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ไตรมาสที่ผ่านมาบริษัทฯสามารถปล่อยเช่าพื้นที่เพิ่มเติมได้อย่างต่อเนื่องให้กับกลุ่มธุรกิจ ซึ่งได้รับอานิสงค์จากมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 และต้องการขยายพื้นที่เช่าเพื่อรองรับการเติบโตของกิจการ ในอนาคต ทั้งนี้ผู้เช่าส่วนใหญ่มีกำหนดการเข้าใช้พื้นที่และชำระค่าเช่าพื้นที่ภายในปีนี้ส่งผลให้อัตรการปล่อยเช่าพื้นที่ในไตรมาส 4 ปี 2563 มีแนวโน้มขยับตัวสูงขึ้น นอกจากนี้ส่วนลดค่าเช่าพื้นที่เพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากโควิด-19 ได้เริ่มทยอยสิ้นสุดลงเนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เริ่มกลับมาดำเนินได้เป็นปกติมากขึ้น บริษัทฯจึงคาดการณ์ว่าผลประกอบการในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจะปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ

สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ไตรมาส 3 ปี 2562		ไตรมาส 3 ปี 2563		การเปลี่ยนแปลง	9 เดือน ปี 2562		9 เดือน ปี 2563		การเปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด	2,370	67%	1,343	76%	-43%	5,332	60%	2,716	56%	-49%
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	1,097	31%	420	24%	-62%	3,386	38%	2,145	44%	-37%
ธุรกิจโรงแรม	885	25%	114	6%	-87%	2,638	30%	1,262	26%	-52%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	171	5%	230	13%	34%	526	6%	693	14%	32%
ธุรกิจอื่นๆ	41	1%	76	4%	84%	222	3%	190	4%	-15%
รายได้จากการขายสินค้า	52	1%	5	0%	-90%	157	2%	20	0%	-87%
รวมรายได้	3,520	100%	1,768	100%	-50%	8,875	100%	4,882	100%	-45%
กำไรขั้นต้น	1,450	41%	466	26%	-68%	3,738	42%	1,781	36%	-52%
รายได้อื่น	87	2%	51	3%	-41%	244	3%	800	16%	228%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-450	-13%	-220	-12%	-51%	-1,043	-12%	-672	-14%	-36%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-513	-15%	-482	-27%	-6%	-1,523	-17%	-1,905	-39%	25%
ต้นทุนทางการเงิน	-205	-6%	-240	-14%	17%	-577	-6%	-841	-17%	46%
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	28	1%	11	1%	-60%	290	3%	-11	0%	-104%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	-22	-1%	55	3%	354%	-74	-1%	-74	-2%	1%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	375	11%	-360	-20%	-196%	1,055	12%	-923	-19%	-188%
ภาษีเงินได้	-153	-4%	-60	-3%	-61%	-353	-4%	-108	-2%	-69%
กำไรสุทธิ	222	6%	-419	-24%	-289%	702	8%	-1,031	-21%	-247%

EBITDA	765	22%	119	7%	-85%	2,139	24%	762	16%	-64%
Normalized EBITDA ¹	742	21%	107	6%	-86%	2,011	23%	202	4%	-90%
Normalized Profit for the period after NCI ¹	203	6%	-273	-15%	-234%	518	6%	-1,144	-23%	-321%

หมายเหตุ:

¹ ไม่หมายรวมถึง กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นกู้แปลงสภาพ, กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, การปรับ effective interest rate ของหนี้สิน, กำไรที่ปรึกษา, และ ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่

รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยอันได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และ คอนโดมิเนียม รวม 23 โครงการ มูลค่า 49,164 ล้านบาท โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดใน ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 จำนวน 1,343 ล้านบาท ลดลง 1,027 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 หรือประมาณ 43 % และสำหรับผลประกอบการ 9 เดือน ปี 2563 บริษัทฯรับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 2,716 ล้านบาท ลดลง 49 % เทียบกับช่วง 9 เดือน ปี 2562 สาเหตุสำคัญจากฐานรายได้ที่สูงในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2562 ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ แม้จะมียอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการ บ้านยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 สูงถึง 950 ล้านบาท แล้วก็ตาม

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่สำคัญ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563⁽¹⁾ :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ประมาณการ การโอน/ยอดโอน
ดิ เอส อโศก	5,011	85%	75%(ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์	4,394	90%	76%(ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอส สุขุมวิท 36	6,473	60%	ไตรมาส 4 ปี 2563
ดิ เอ็กซ์โธ	4,066	12%	ไตรมาส 4 ปี 2566
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนซ์	5,350	39%	n/a

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ ข้อมูลในตารางยังมีได้แสดงโครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เนอวานา ไดอ จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทฯถือหุ้นอยู่ 51.56% มูลค่า 23,870 ล้านบาท

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และอื่นๆ

ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯจะอยู่ภายใต้การบริหารงานของ SHR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดย ณ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทลงทุนในโรงแรมรวม 39 โรงแรม จำนวนห้องพักรวม 4,647 ห้อง ครอบคลุม 5 ประเทศได้แก่ ไทย สาธารณรัฐมาเลเซีย สาธารณรัฐฟิลิปปินส์ และสาธารณรัฐอินโดนีเซีย และกลุ่มสหราชอาณาจักร ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 ส่วนใหญ่ของ โรงแรมกลุ่มบริษัทฯได้เริ่มกลับมาเปิดดำเนินการตามปกติ อย่างไรก็ตามการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศที่เข้มงวดลดจน การหายไปของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศเป็นผลให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 3 ปี 2563 และ 9 เดือน ปี 2563 เท่ากับ 114 ล้านบาท และ 1,262 ล้านบาท ตามลำดับ

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

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมไตรมาสที่ 3 ปี 2563 และงวด 9 เดือน ปี 2563

โรงแรม	ไตรมาสที่ 3 ปี 2562	ไตรมาสที่ 3 ปี 2563	9 เดือน ปี 2562	9 เดือน ปี 2563
โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง				
จำนวนโรงแรม	2	2	2	2
จำนวนห้องพัก ⁽¹⁾	297	297	297	297
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	72	10	73	25
ADR (บาท)	6,391	3,940	7,915	8,896
RevPAR (บาท)	4,579	390	5,751	2,214
โรงแรม Outrigger				
จำนวนโรงแรม	6	6	6	6
จำนวนห้องพัก	859	859	859	859
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	82	8	77	22
ADR (บาท) ⁽¹⁾	5,217	1,684	6,046	6,540
RevPAR (บาท) ⁽¹⁾	4,291	138	4,659	1,467
โรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1⁽²⁾				
จำนวนโรงแรม	2	2	2	2
จำนวนห้องพัก	376	376	376	376
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	35	9	35	24
ADR (บาท) ⁽³⁾	9,566	7,704	9,750	10,477
RevPAR (บาท) ⁽³⁾	3,314	727	3,378	2,515
โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร				
จำนวนโรงแรม	29	29	29	29
จำนวนห้องพัก	3,115	3,115	3,115	3,115
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	78	33	70	29
ADR (บาท) ⁽⁴⁾	2,750	2,273	2,712	2,307
RevPAR (บาท) ⁽⁴⁾	2,145	755	1,887	664

หมายเหตุ:

(1) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2562 คือ 30.71THB/USD, 14.20THB/FJD, 0.85THB/MUR สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2563 คือ 31.33THB/USD, 14.69THB/FJD, 0.79THB/MUR สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2562 คือ 31.30THB/USD, 14.59THB/FJD, 0.89THB/MUR และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2563 คือ 31.52THB/USD, 14.39THB/FJD, 0.81THB/MUR

(2) เริ่มเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562

(3) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2563 คือ 31.33THB/USD และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2563 คือ 31.52THB/USD

(4) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2562 คือ 37.88THB/GBP สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2563 คือ 40.44THB/GBP สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2562 คือ 39.88THB/GBP และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2563 คือ 40.05THB/GBP

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯและบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 4 อาคาร พื้นที่รวม 139,532 ตารางเมตร โดยในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัทฯรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 230 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับผลประกอบการ 9 เดือน ปี 2563 บริษัทฯรับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 693 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 32% เทียบกับช่วง 9 เดือน ปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯรับรู้รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงานเมโทรโพลิส ซึ่งบริษัทฯซื้อเข้ามาในเดือนมกราคม 2563 และ อัตราการปล่อยเช่าของอาคาร สิงห์ คอมเพล็กซ์ ที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 และงวด 9 เดือน ปี 2563

อาคาร	ไตรมาสที่ 3 ปี 2562 ⁽¹⁾	ไตรมาสที่ 3 ปี 2563	9 เดือน ปี 2562	9 เดือน ปี 2563
ชั้นทาวเวอร์ส				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	65,212	63,786	63,713	63,786
อัตราการปล่อยเช่า	94%	87%	93%	88%
สิงห์ คอมเพล็กซ์				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	58,745	58,475	58,745	58,745
อัตราการปล่อยเช่า	78%	92%	74%	87%
เมโทรโพลิส				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	n/a	13,677	n/a	13,677
อัตราการปล่อยเช่า	n/a	82%	n/a	88%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ค่าสถิติได้ถูกปรับปรุงขึ้นใหม่ตามข้อมูลล่าสุด

ธุรกิจอื่นๆ

ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยและรับบริหารโครงการ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 84% จากปี 2561 และสำหรับในงวด 9 เดือน ปี 2563 บริษัทฯรับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 190 ล้านบาท ลดลง 15% จากงวด 9 เดือน ปี 2562 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจค่าบริหารจัดการ

รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้าสะท้อนการขายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปของบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ที่เหลือจากการใช้ก่อสร้างโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายสินค้าจำนวน 5 ล้านบาท ลดลง 90% จากไตรมาสที่ 3 ปี 2562 สำหรับในงวด 9 เดือน ปี 2563 บริษัทฯรับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 20 ล้านบาท ลดลง 87% จากงวด 9 เดือน ปี 2562

กำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 466 ล้านบาท ลดลง 68% จากไตรมาสที่ 3 ปี 2562 และอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 เท่ากับ 26% ลดลงจากไตรมาสที่ 3 ปี 2562 ที่ 41% และสำหรับงวด 9 เดือนปี 2563 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 1,781 ล้านบาท ลดลง 52% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุสำคัญมาจากรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดที่ลดลง กอปรกับผลประกอบการของธุรกิจ โรงแรมที่ยังคงฟื้นตัวอย่างช้าๆหลังจากกลับมาเปิดให้บริการ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯคิดเป็นจำนวน 220 ล้านบาท ลดลง 51% จากไตรมาสที่ 3 ปี 2562 และงวด 9 เดือน ปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย 672 ล้านบาท ลดลง 36% จากงวด 9 เดือน ปี 2562 เนื่องจากค่าใช้จ่ายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ลดลง การใช้จ่ายอย่างระมัดระวังและปรับลดค่าใช้จ่ายผันแปรอาทิค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับกิจกรรมทางการตลาดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ธุรกิจในช่วงนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในส่วนงานสนับสนุน ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในการประกอบกิจการโรงแรม และค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน อาทิ ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่นๆ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 482 ล้านบาท ลดลง 6% จากไตรมาสที่ 3 ปี 2562 เป็นผลมาจากการนโยบายบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ในขณะที่สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2563 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1,905 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25% จากงวด 9 เดือน ปี 2562 สาเหตุสำคัญมาจากต้นทุนของกิจการโรงแรมในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารเนื่องจากการหยุดให้บริการเชิงพาณิชย์ชั่วคราวของโรงแรมในช่วงเวลาดังกล่าว อีกทั้งจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากโครงการ CROSSROADS ที่เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนกันยายน 2562 และ ค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการที่ไม่สามารถปรับลดได้มากนัก อาทิ ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคา

ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 240 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 17% จาก ไตรมาสที่ 3 ปี 2562 และงวด 9 เดือน ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 841 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46% จากงวด 9 เดือน ปี 2562 อันเป็นผลมาจากเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในโครงการระหว่างพัฒนา และเข้าซื้ออาคารสำนักงานเมโทรโพลิส ตลอดจนการหยุดบันทึกต้นทุนทางการเงินบนโครงการเป็นสินทรัพย์ตั้งแต่โครงการเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ในเดือนกันยายน 2562

กำไรสุทธิ

การหยุดให้บริการเชิงพาณิชย์ชั่วคราวของโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการที่ไม่สามารถปรับลดได้มากนัก ตลอดจนการหยุดบันทึกต้นทุนทางการเงินบนโครงการเป็นสินทรัพย์ตั้งแต่โครงการเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ในเดือนกันยายน 2562 มีส่วนสำคัญที่ทำให้บริษัทฯ บันทึกขาดทุนสุทธิเท่ากับ 419 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 และขาดทุนสุทธิเท่ากับ 1,031 ล้านบาท สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2563

สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 68,650 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 969 ล้านบาทจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 20,983 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 47,667 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวม มีมูลค่า 42,031 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,946 ล้านบาท จาก 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุสำคัญจากเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในโครงการระหว่างพัฒนา และเข้าซื้ออาคารสำนักงานเมโทร โพลิส นอกจากนี้ ระหว่างงวด บริษัทฯ ทำการไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ 180 ล้านเหรียญสหรัฐด้วยวงเงินกู้ระยะยาวในสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินด้วยต้นทุนทางการเงินใกล้เคียงกับต้นทุนทางการเงินของหุ้นกู้ สำหรับสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะอยู่ที่ 0.98 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.77 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2562 อัตราส่วนดังกล่าวถือว่ายังต่ำกว่า covenant ของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	การเปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,413	3,173	-2,240
สินค้าคงเหลือ	5,371	7,219	1,848
สินทรัพย์หมุนเวียน	24,087	20,983	-3,104
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,828	16,453	2,625
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	19,870	22,461	2,592
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	43,594	47,667	4,074
รวมสินทรัพย์	67,681	68,650	969
หนี้สินหมุนเวียน	12,514	11,610	-904
หนี้สินไม่หมุนเวียน	27,571	30,421	2,850
รวมหนี้สิน	40,085	42,031	1,946
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	27,596	26,619	-977
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.98x	1.10x	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.77x	0.98x	

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 518

Email: IR@singhaestate.co.th