

ภาพรวมธุรกิจ

การแพร่ระบาดของโควิด-19 ระลอกใหม่ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2563 ยังคงกดดันผลประกอบการโดยรวมของบริษัทฯ โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 บริษัทฯรายงานรายได้รวม 1,306 ล้านบาท ลดลง 40% จากปีที่แล้ว โดยรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดลดลง 35% สาเหตุสำคัญจากการตัดบริษัท เนอวานา ไลอิจ จำกัด (มหาชน) หรือ (“NVD”) ออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ แม้ว่าระหว่างไตรมาสจะมีรายได้จากโครงการ สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส มูลค่าราว 360 ล้านบาท แต่ก็ตาม นอกจากนี้ รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการลดลง 43% ซึ่งเป็นผลมาจากการหายไปของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศและการหยุดให้บริการเชิงพาณิชย์ของโรงแรมในกลุ่มบริษัทฯบางแห่งเนื่องจากมาตรการควบคุมการระบาดของรัฐบาลท้องถิ่น อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวบางส่วนถูกชดเชยจากการเริ่มรับรู้รายได้เดือนมีนาคม 2564 ของ FS JV Co., Ltd. (“FS JV”) ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักรจำนวน 26 แห่ง ห้องพักรวม 2,886 ห้อง ภายใต้แฟรนไชส์แบรนด์ Mercure

แม้ว่ารายได้ไตรมาสที่ 1 ปี 2564 จะลดลง 40% และค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการที่ไม่สามารถปรับลดได้มากนักก็ทำให้กำไรที่ดิ่งต่ำ เสื่อมราคา ทว่า บริษัทฯยังสามารถรับรู้ผลกำไรสุทธิ 70 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นการรายงานผลกำไรสุทธิครั้งแรกหลังจากรายงานผลขาดทุนสุทธิ 3 ไตรมาสต่อเนื่อง สาเหตุสำคัญมาจากการใช้จ่ายอย่างระมัดระวัง ปรับลดค่าใช้จ่ายผันแปร อาทิ ค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน การรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า 99 ล้านบาท จากการส่งมอบห้องชุดโครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯกับฮ่องกง แลนด์ ตลอดจนการบันทึกรายการที่ไม่เกิดขึ้นประจำซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีได้แก่

1. การปรับมูลค่าเงินลงทุนใน FJ JV ซึ่งเดิมถูกบันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ให้เป็นไปตามมูลค่ายุติธรรมก่อนการเข้าเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นใน FS JV ส่งผลให้รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 103 ล้านบาท
2. การรับรู้กำไรจากธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานปกติระหว่างบริษัทฯและ NVD หลังจาก NVD สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ส่งผลรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 281 ล้านบาท อนึ่ง ก่อนการขายเงินลงทุนใน NVD กำไรดังกล่าวถูกตัดออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามหลักจัดทำงบการเงินรวม
3. ค่าใช้จ่ายทางภาษีที่ลดลง 24 ล้านบาท เนื่องจากการล้างสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ ซึ่งเป็นผลมาจากที่ NVD สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

พัฒนาการที่สำคัญ และแนวโน้มธุรกิจในปี 2564

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ในวันที่ 6 มกราคม 2564 บริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญใน NVD ทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ หรือเท่ากับจำนวน 711,855,320 หุ้น ให้กับกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ลำดับสองของ NVD แล้วเสร็จ ส่งผลให้ NVD สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และผลประกอบการของ NVD จะถูกตัดออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป อนึ่ง ธุรกิจการขายเงินลงทุนดังกล่าวช่วยปลดล็อกให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบซึ่งมีการเติบโตที่แข็งแกร่งด้วยตนเอง บริษัทฯ คาดว่าจะบรรลุข้อตกลงในการซื้อที่ดิน 1 แปลง ในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 และวางแผนเป้าหมายซื้อที่ดินอีก 1-2 แปลงในปีนี้ ที่ดินทั้งหมดจะถูกนำไปพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวในระดับราคา 10-100 ล้านบาท ซึ่งเป็นเซ็กเมนต์ที่บริษัทฯ มีความชำนาญและยังคงมีช่องว่างทางการตลาดอยู่มาก ด้วยแผนการซื้อที่ดินดังกล่าว บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถเปิดขายโครงการบ้านเดี่ยว 2-3 โครงการ มูลค่าโครงการละประมาณ 3,000 ล้านบาท ภายในปลายปีหน้า ทั้งนี้เป้าหมายสัดส่วนของรายได้จากโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบต่อแนวสูงจะอยู่ที่ระดับ 60:40

ระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี 2564 บริษัทฯ ปิดการขายบ้านเดี่ยวโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส ได้เพิ่ม 3 หลัง ส่งผลให้ยอดขายสะสมสูงถึงประมาณกึ่งหนึ่งของมูลค่าโครงการ ตอกย้ำถึงศักยภาพของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบระดับ Ultraluxury นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงส่งมอบห้องชุดในโครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 ต่อเนื่องจากปีที่แล้ว โดยยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม ณ เดือนมีนาคม 2564 เท่ากับ 36% ของมูลค่าโครงการ แบ่งเป็นลูกค้าชาวไทย 55% และลูกค้าต่างชาติ 45% อย่างไรก็ดีโครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 เป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับฮ่องกง แลนด์ ผลประกอบการของโครงการดังกล่าวจึงถูกบันทึกภายใต้วิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ซึ่งจะแสดงผ่านส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ธุรกิจโรงแรม

บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“SHR”) ตระหนักดีว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในหลายประเทศยังคงยืดเยื้อ SHR จึงปรับแผนธุรกิจโดยคำนึงถึงสถานการณ์และเงื่อนไขเฉพาะตัวของแต่ละประเทศ

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 SHR ดำเนินการยกเลิกสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับแบรนด์ Outrigger และเข้าบริหารจัดการด้วยตัวเอง (Self-managed) ในโรงแรม Outrigger 3 แห่งจากทั้งหมด 6 แห่ง ซึ่งจะช่วยลดภาระค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการของ Outrigger และเมื่อผนวกกับการบริหารงานแบบกลุ่ม SHR คาดว่า EBITDA margin จะเพิ่มสูงขึ้นได้ราว 5%

โรงแรม	หมายเหตุ
Outrigger Koh Samui Beach Resort	อยู่ระหว่างการรีแบรนด์เป็น โรงแรมเนเบอร์ บ่อผุด เกาะสมุย ซึ่งเป็นไปตามแผนการบริหารงานแบบกลุ่ม (Cluster management) กับโรงแรม สันติบุรี เกาะสมุย
Outrigger Laguna Phuket Beach Resort	รีแบรนด์เป็น โรงแรมทรายลาภูน้ำภูเก็ต ตั้งแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ซึ่งเป็นไปตามแผนการบริหารงานแบบกลุ่ม (Cluster management) กับโรงแรมทราย พีพี ไอส์แลนด์ วิลเลจ
Outrigger Konotta Maldives Resort	ปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ตั้งแต่ มีนาคม 2563 เนื่องจากตั้งอยู่ในทำเลที่อยู่ไกล

สำหรับโรงแรมในประเทศไทย ผลประกอบการเริ่มมีแนวโน้มที่ดีขึ้นหลังจาก SHR ประสบความสำเร็จเป็นอย่างสูงในการดึงดูดนักท่องเที่ยวชาวไทยซึ่งที่ผ่านมามิใช่ฐานลูกค้าหลัก ความสำเร็จดังกล่าวเป็นผลมาจากการปรับแผนการตลาดครั้งใหญ่ และการสื่อสารช่องทางออนไลน์มากขึ้น ผนวกกับการริเบรนด์ Outrigger Laguna Phuket Beach Resort เป็นโรงแรมทรายลากูน่าภูเก็ต และโรงแรมพีพี ไอส์แลนด์ วิลเลจ บีชริสอร์ท เป็นโรงแรมทราย พีพี ไอส์แลนด์ วิลเลจ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564

เพื่อลดผลกระทบด้านฤดูกาลของผลประกอบการธุรกิจโรงแรม และลงทุนในทรัพย์สินที่สร้างผลตอบแทนที่ค่อนข้างสม่ำเสมอ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 บริษัทย่อยของ SHR ได้เพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นสามัญใน FS JV จาก 50% เป็น 100% ด้วยมูลค่าเงินลงทุน 13.75 ล้านดอลลาร์ ซึ่งถือว่าอยู่ในช่วงราคาที่เหมาะสม ส่งผลให้ FS JV เป็นบริษัทย่อยของ SHR และผลประกอบการโรงแรมในสหราชอาณาจักรจำนวน 26 แห่ง ห้องพัก 2,886 ห้อง ภายใต้แบรนด์ Mercure ของ FS JV จะถูกรายงานในงบการเงินรวมของ SHR และของบริษัทฯ ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป การเป็นผู้ถือหุ้นรายเดียว ส่งผลให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงาน ตลอดจนสามารถเริ่มดำเนินการตามแผนธุรกิจเพื่อจัดพอร์ตให้สมดุล โดยรายละเอียดแผนธุรกิจเป็นดังนี้

1. ปรับปรุงพัฒนาโรงแรมหลักซึ่งสร้างผลการดำเนินงานที่ดีได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มศักยภาพในการทำกำไร รวมถึงเพิ่มความได้เปรียบในการแข่งขันของโรงแรมเหล่านั้น
2. จำหน่ายโรงแรมที่มีความสามารถในการทำกำไรจำกัด แต่สามารถขายได้ในราคาที่เหมาะสมในภาวะตลาดปัจจุบัน โดยโรงแรม 4 - 6 แห่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังกล่าว และปัจจุบัน SHR อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ซื้อที่มีศักยภาพ โดยคาดว่าธุรกรรมทั้งหมดจะแล้วเสร็จในปี 2564 - 2565 ทั้งนี้ในเดือน เมษายน 2564 SHR บรรลุข้อตกลงการขายโรงแรม Mercure Newbury Elcot Park ซึ่งเป็นโรงแรมขนาด 73 ห้อง ด้วยมูลค่าซื้อขาย 4.25 ล้านดอลลาร์
3. เพิ่มประสิทธิภาพสินทรัพย์ซึ่งครอบคลุมราว 60% ของโรงแรมทั้งหมดในพอร์ตการลงทุนนี้ เพื่อยกระดับให้กลายเป็นสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ ผ่านกลยุทธ์ที่แตกต่างกันในแต่ละโรงแรม ยกตัวอย่างเช่น การแปลงทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่า (leasehold) มาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (freehold) เป็นต้น

ด้วยแผนธุรกิจดังกล่าว ผนวกกับการแต่งตั้ง Interstate Hotels & Resorts ผู้บริหารจัดการโรงแรมชั้นนำในสหราชอาณาจักรและยุโรปเพื่อเข้ามาบริหารงานตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563 ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานและปรับลดสัดส่วนค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการแบบคงที่ลง SHR เชื่อมั่นว่าจะสามารถพลิกฟื้นผลประกอบการจากธุรกิจโรงแรมให้เติบโตอย่างมีนัยสำคัญ

อนึ่ง สรุปสถานะการเปิดให้บริการของโรงแรมของ SHR และแนวโน้มอุตสาหกรรมท่องเที่ยวรายประเทศมีรายละเอียดดังนี้

ประเทศ	สถานะ โรงแรมของ SHR	แนวโน้มของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
ไทย	ภูเก็ต และเกาะพีพี: เปิดให้บริการตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2563 จนถึงปัจจุบัน	ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวในปลายไตรมาสที่ 2 ปี 2564 ด้วยแรงสนับสนุนจากโครงการเราเที่ยวด้วยกัน ตั้งแต่วันที่ 17 พฤษภาคม 2564 และการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเริ่มต้นในครึ่งปีหลังของปีเป็น

ประเทศ	สถานะโรงแรมของ SHR	แนวโน้มของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
	<p>เกาะสมุย:</p> <p>เปิดให้บริการตั้งแต่ 15 กรกฎาคม 2563</p> <p>- สันติบุรี เกาะสมุย ปิดให้บริการ</p> <p>ระหว่าง 1 กุมภาพันธ์ – 31 มีนาคม 2564</p> <p>- Outrigger เกาะสมุย (เดิม) ปิดให้บริการ</p> <p>ระหว่าง 1 กุมภาพันธ์ – 30 มิถุนายน 2564</p>	<p>ต้นปี โดยเริ่มผ่อนปรนมาตรการตามลำดับ ในพื้นที่ 6 จังหวัดนำร่องของประเทศ ได้แก่ ภูเก็ต กระบี่ พังงา สมุย (สุราษฎร์ธานี) เชียงใหม่ และพัทธา (ชลบุรี)</p>
สาธารณรัฐ มัลดีฟส์	<p>โรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1:</p> <p>เปิดบริการตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2563 จนถึงปัจจุบัน</p> <p>Konotta Maldives Resort:</p> <p>ยังปิดให้บริการเชิงพาณิชย์จนถึงปัจจุบัน เนื่องจากตั้งอยู่ในทำเลที่อยู่ไกล</p>	<p>สัญญาณการฟื้นตัวเด่นชัดต่อเนื่องหลังจากเปิดประเทศในกลางปี 2563 โดยในไตรมาส 1 ที่ผ่านมาระยะเวลาเข้าพักของนักท่องเที่ยวเฉลี่ยสูงถึง 9 วัน ยาวนานกว่า 7 วันในปีก่อนหน้านี้ นอกจากนี้ การเปิดรับนักท่องเที่ยวโดยปราศจากเงื่อนไขในการกักตัว 14 วัน การดึงดูดนักท่องเที่ยวจากประเทศใหม่ๆ เช่น อินเดีย และรัสเซีย ที่สามารถชดเชยการหายไปของกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักจากประเทศแถบยุโรป ตะวันตกซึ่งมีการยอดจ่ายต่อคนค่อนข้างสูง และประเทศจีน ซึ่งนิยมท่องเที่ยวช่วงนอกฤดูกาล ตลอดจนความคืบหน้าในการกระจายวัคซีนที่เร็วกว่ากำหนด ส่งผลให้รัฐบาลมัลดีฟส์ปรับคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2564 จาก 1.0 ล้านคนเป็น 1.5 ล้านคน นับว่าเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 0.6 ล้านคนในปี 2563 อย่างไรก็ตามปัจจัยห่วงสำคัญคือสถานการณ์การแพร่ระบาดในประเทศต้นทาง การเปิดเส้นทางบินและการเพิ่มความถี่ของจำนวนเที่ยวบินสู่มัลดีฟส์ โดยในเดือนมีนาคม 2564 เที่ยวบินเชิงพาณิชย์ประมาณ 60% เริ่มกลับมาให้บริการเส้นทางบินสู่มัลดีฟส์อีกครั้ง</p>
สหราชอาณาจักร	<p>โรงแรมส่วนใหญ่ทยอยยกกลับมาเปิดให้บริการตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2563 ทว่า การบังคับใช้มาตรการปิดเมืองในปลายปี 2563 ส่งผลให้โรงแรม 3 แห่งปิดให้บริการ ณ 31 มีนาคม 2564</p>	<p>รัฐบาลสหราชอาณาจักรประกาศแผนการ 4 ระยะเพื่อผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด ระยะแรกในเดือนมีนาคม 2564 และระยะสุดท้ายในเดือนมิถุนายน 2564 ซึ่งมาตรการควบคุมทั้งหมดจะถูกยกเลิก อนึ่ง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับฤดูกาลท่องเที่ยวในเดือนกรกฎาคม สหราชอาณาจักรคาดว่าจะเปิดให้ท่องเที่ยวภายในเครือสหราชอาณาจักรและเปิดรับนักท่องเที่ยวจากภายนอกตั้งแต่</p>

ประเทศ	สถานะโรงแรมของ SHR	แนวโน้มของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
		เดือนพฤษภาคม ทั้งนี้สหราชอาณาจักรจะใช้วัคซีนพาสปอร์ตสำหรับการเดินทางภายในสหภาพยุโรป และระบบประเมินความเสี่ยงสัญญาณไฟจราจร (Traffic light system) สำหรับการเดินทางจากประเทศต้นทางอื่นๆ ทั้งนี้ด้วยปัจจัยสนับสนุนต่างๆ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในสหราชอาณาจักรน่าจะฟื้นตัวได้โดดเด่นในช่วงครึ่งหลังของปี ทว่า ผลประกอบการโรงแรมในสหราชอาณาจักรของ SHR คาดว่าจะฟื้นตัวได้เร็ว คือตั้งแต่ปลายไตรมาสที่ 2 เพราะกลุ่มลูกค้าหลักมาจากการท่องเที่ยวในประเทศ
สาธารณรัฐฟีจี	Outrigger Fiji Beach Resort: เปิดให้บริการตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2563 จนถึงปัจจุบัน Castaway Island Fiji: เปิดให้บริการตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2563 จนถึงปัจจุบัน	ภาพรวมการท่องเที่ยวยังคงได้รับผลกระทบอย่างหนักจากข้อจำกัดในการเดินทางระหว่างประเทศ และมาตรการเคอร์ฟิว อย่างไรก็ตาม ยอดจองห้องพักในไตรมาสที่ 2 ของปี เริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัว โดยปัจจัยสนับสนุนสำคัญคือระเบียบท่องเที่ยว (Travel Bubble) ระหว่างนิวซีแลนด์และออสเตรเลียในเดือน เมษายน 2564 ทั้งนี้คาดการณ์ว่ากรอบความร่วมมือจะขยายไปยังประเทศอื่นๆ ในเอเชียแปซิฟิกในลำดับถัดไป
สาธารณรัฐมอริเชียส	เปิดบริการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2563 - 28 กุมภาพันธ์ 2564 และปิดให้บริการระหว่าง 1 มีนาคม - 30 มิถุนายน 2564	ธุรกิจโรงแรมในครึ่งปีแรกปี 2564 ยังคงเผชิญกับสถานการณ์ที่ท้าทายจากการพึ่งพิงเพียงตลาดภายในประเทศเป็นหลักและมาตรการควบคุมโรคที่เข้มงวดภายในประเทศ ทั้งนี้การเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติคาดว่าจะเกิดขึ้นในไตรมาสที่ 4 ปี 2564

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ท่ามกลางความท้าทายในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า ในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 บริษัทฯสามารถปล่อยเช่าพื้นที่เพิ่มเติมได้รวมกว่า 900 ตารางเมตร และต่อสัญญากับผู้เช่าเดิมที่สัญญาเช่าหมดอายุลงภายในเดือนพฤษภาคม 2564 ได้ราว 13,000 ตารางเมตร หรือประมาณ 91% ทำให้อัตรารปล่อยเช่าเฉลี่ยโดยรวมขยับขึ้นต่อเนื่องจากระดับต่ำที่สุดของปี 2563 ที่ 86% สู่ระดับ 90% ในไตรมาสที่ 1 ปี 2564

ในส่วนของแผนธุรกิจ บริษัทฯยังคงมุ่งปรับปรุงทรัพย์สินที่มีอยู่ให้มีความทันสมัยเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า สำหรับโครงการอาคารสำนักงาน เอส โอเอซิส ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา บริษัทฯคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จราวปลายปี 2564 - ต้นปี 2565 และเพื่อให้ผลการดำเนินงานหลังการเปิดให้บริการของ อาคารสำนักงาน เอส โอเอซิส เป็นไปตามคาดการณ์ บริษัทฯได้

แต่งตั้ง CBRE เป็นตัวแทนในการขายพื้นที่เช่า โดยกลุ่มผู้เช่าเป้าหมายหลักจะเป็นบริษัทในกลุ่มพลังงาน สื่อสาร และองค์กรที่ต้องติดต่อกับหน่วยงานราชการเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่าน่าจะเริ่มเห็นยอดจองพื้นที่ได้ในครึ่งปีหลังซึ่งคือช่วงที่สามารถเปิดให้บุคคลภายนอกเริ่มเช่าอาคารได้

ธุรกิจใหม่: นิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท เอส. ไอ.เอฟ. จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ จะจัดตั้งขึ้นใหม่ให้เข้าทำรายการดังต่อไปนี้

1. เข้าซื้อหุ้นสามัญ 100% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ปาร์ค อินดัสตรี จำกัด (“PIC”) โดย PIC เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขนาดประมาณ 1,790.56 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลหลักฟ้า และตำบลไชยภูมิ อำเภอไชโย จังหวัดอ่างทอง สำหรับการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมตามประกาศคณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2563 รวมมูลค่าการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ PIC และการพัฒนาโครงการทั้งหมดประมาณ 2,421 ล้านบาท
2. เข้าซื้อหุ้นสามัญ 30% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วของบริษัท อ่างทอง เพาเวอร์ จำกัด (“ATP”) โดย ATP เป็นผู้ประกอบธุรกิจการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานความร้อนร่วม และไอน้ำ ด้วยกำลังการผลิต 123 เมกะวัตต์ และมีสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (“EGAT”) อายุสัญญา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่เริ่มต้นซื้อขายไฟฟ้า (COD) ในจำนวน 90 เมกะวัตต์ โดยได้เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2559 โดยโรงไฟฟ้าตั้งอยู่บนพื้นที่ที่ติดกับพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของ PIC รวมมูลค่าในการชำระราคาค่าหุ้นจากการเข้าทำรายการเป็นเงินจำนวนประมาณ 557 ล้านบาท
3. เข้าซื้อสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ (Option) บนมูลค่าที่ตราไว้ (Par Value) ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 30% ในบริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ราชบุรี) 1 จำกัด (“BGPR 1”) และ บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ราชบุรี) 2 จำกัด (“BGPR 2”) โดย BGPR 1 และ BGPR 2 อยู่ในระหว่างการดำเนินการจัดตั้งและพัฒนาโรงไฟฟ้าพลังงานความร้อนร่วม เพื่อจำหน่ายไฟฟ้า และไอน้ำ ด้วยกำลังการผลิตแห่งละ 140 เมกะวัตต์ และได้ทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับ EGAT ในแห่งละ 90 เมกะวัตต์ อายุสัญญา 25 ปี ซึ่งมีวันกำหนดเริ่มต้นซื้อขายไฟฟ้า (SCOD) ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 โดยโรงไฟฟ้าทั้งสองจะตั้งอยู่ในพื้นที่นิคมของ PIC ทั้งนี้มูลค่าในการชำระราคาค่า Option และค่าหุ้นเพิ่มทุนตามมูลค่าที่ตราไว้ (Par Value) ในสัดส่วน 30% ภายหลังจากการใช้สิทธิตามสัญญา Option รวมถึงเงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการทั้งสองโครงการเป็นเงินจำนวนรวมประมาณ 835 ล้านบาท

บริษัทฯ คาดว่าการเข้าทำรายการทั้งหมดจะแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 ในระหว่างนี้ บริษัทฯ ดำเนินการเตรียมความพร้อมสำหรับการก่อสร้าง อาทิ ถมดิน ทำคันดินเพื่อป้องกันน้ำท่วม และสร้างถนนเชื่อมเข้าที่ดิน เป็นต้น โดยความคืบหน้างานยังเป็นไปตามแผนที่วางไว้ อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี หลังจากธุรกรรมเสร็จสิ้น บริษัทฯ จะเริ่มบันทึกผลการดำเนินงานของ PIC ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ในขณะที่ผลการดำเนินงานของ ATP และ BGPR 1-2 จะถูกบันทึก ภายใต้วิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ซึ่งผลประกอบการจะแสดงภายใต้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

การรุกเข้าสู่ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และ โครงสร้างพื้นฐาน มีส่วนสำคัญในการกระจายความเสี่ยง (Diversify Risk) แหล่งที่มาของรายได้ของบริษัทฯ และสอดคล้องกับกลยุทธ์ระยะยาวของบริษัทฯ เพื่อก้าวสู่การเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร ทั้งนี้ เมื่อบูรณาการกลุ่มธุรกิจดังกล่าวเข้ากับ 3 ธุรกิจหลักในปัจจุบัน ขอบเขตธุรกิจที่เกี่ยวข้องจะถูกขยายออกไป เพิ่มโอกาสในการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้นและส่งเสริมให้สิงห์ เอสเตท เติบโตอย่างมั่นคงต่อไป

สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ไตรมาสที่ 1 ปี 2563		ไตรมาสที่ 1 ปี 2564		เปลี่ยน
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด	752	34%	486	37%	-35%
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	1,426	65%	819	63%	-43%
ธุรกิจ โรงแรม	1,144	52%	544	42%	-52%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	243	11%	249	19%	2%
ธุรกิจอื่นๆ	39	2%	27	2%	-31%
รายได้จากการขายสินค้า	8	0%	0	0%	-100%
รวมรายได้	2,186	100%	1,306	100%	-40%
กำไรขั้นต้น	905	41%	386	30%	-57%
รายได้อื่น	654	30%	458	35%	-30%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-278	-13%	-128	-10%	-54%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-558	-26%	-471	-36%	-16%
ต้นทุนทางการเงิน	-258	-12%	-257	-20%	0%
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	-21	-1%	-3	0%	-86%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า	-101	-5%	117	9%	216%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	344	16%	103	8%	-70%
ภาษีเงินได้	-10	0%	-33	-3%	-248%
กำไรสุทธิ	335	15%	70	5%	-79%

EBITDA	880	40%	539	41%	-39%
Normalized EBITDA ⁽¹⁾	330	15%	203	16%	-38%
Normalized Profit for the period after NCI ⁽¹⁾	-252	-12%	-218	-17%	14%

หมายเหตุ:

(1) ไม่หมายรวมถึง ค่าที่ปรึกษา, ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่, กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นผู้แปลงสภาพ, กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์, กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าก่อนการเปลี่ยนเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทฯ และผลกระทบจากธุรกรรมการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ

รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯและบริษัทย่อยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยได้แก่ บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียมรวม 6 โครงการ มูลค่า 26,547 ล้านบาท โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 จำนวน 486 ล้านบาท ลดลง 266 ล้านบาทจากไตรมาสที่ 1 ปี 2563 หรือประมาณ 35% เนื่องจากการตัด NVD ออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ตั้งแต่ต้นเดือนมกราคม 2564 แม้ว่าระหว่างไตรมาสจะมีรายได้จากโครงการ สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส มูลค่ารวม 360 ล้านบาท แล้วก็ตาม

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564⁽¹⁾ :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ยอดโอน/คาดการณ์เริ่มโอน
ดิ เอส อโศก	4,771	91%	81%(ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์	4,282	95%	82%(ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอส สุขุมวิท 36	6,091	66%	36%(ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอ็กซ์โธ	3,995	12%	ไตรมาส 4 ปี 2566
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส	5,472	52%	n/a

หมายเหตุ:⁽¹⁾ ข้อมูลในตารางยังมีได้แสดงโครงการ อีส สุขุมวิท 43 มูลค่า 1,936 ล้านบาท ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และอื่นๆ

ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯจะอยู่ภายใต้การบริหารงานของ SHR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดย ณ 31 มีนาคม 2564 SHR ดำเนินกิจการ โรงแรมรวม 39 โรงแรม ห้องพักรวม 4,647 ห้อง ครอบคลุม 5 ประเทศได้แก่ ไทย สาธารณรัฐมาเลเซีย สาธารณรัฐฟิลิปปินส์ และสาธารณรัฐอินโดนีเซีย และสหราชอาณาจักร อนึ่ง เนื่องด้วยธุรกรรมในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ผลประกอบการของ FS JV จึงถูกแสดงในงบการเงินรวมของ SHR และบริษัทฯ ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป ทั้งนี้ FS JV ประกอบธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักร 26 แห่ง ห้องพัก 2,886 ห้อง อย่างไรก็ตามการหายไปของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศและโรงแรม 7 แห่งของ SHR หักลบให้บริการเชิงพาณิชย์ระหว่างไตรมาสที่ 1 เนื่องจากมาตรการควบคุมการระบาระลอกใหม่ของรัฐบาลท้องถิ่น ทำให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมไตรมาสที่ 1 ปี 2564 เท่ากับ 544 ล้านบาท

อย่างไรก็ดีบริษัทฯบันทึกรายการจากโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯในสหราชอาณาจักร 3 โรงแรม 229 ห้อง ภายใต้วิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ซึ่งผลประกอบการจะแสดงภายใต้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมไตรมาสที่ 1 ปี 2563 และ ไตรมาสที่ 1 ปี 2564

โรงแรม	ไตรมาสที่ 1 ปี 2563	ไตรมาสที่ 1 ปี 2564	หมายเหตุ
โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง⁽¹⁾			
จำนวน โรงแรม	5	5	โรงแรมสันติบุรี เกาะสมุย, โรงแรม ทราวย พีพี ไอส์แลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท, โรงแรม ทราวย ลากูน่า ภูเก็ต, โรงแรมเน เบอร์ เกาะสมุย บ่อผุด และ โรงแรม 1 แห่ง ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์
จำนวนห้องพัก	657	657	
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	65%	11%	
ADR (บาท) ⁽²⁾	9,517	2,705	
RevPAR (บาท) ⁽²⁾	6,233	301	
โรงแรม Outrigger⁽¹⁾			
จำนวน โรงแรม	3	3	Outrigger Fiji Beach Resort, Castaway Island Fiji และ Outrigger Mauritius Beach Resort
จำนวนห้องพัก	499	499	
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	55%	10%	
ADR (บาท) ⁽³⁾	5,386	2,284	
RevPAR (บาท) ⁽³⁾	2,955	225	
โรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1			
จำนวน โรงแรม	2	2	SAii Lagoon Maldives, Curio Collection by Hilton และ Hard Rock Hotel Maldives
จำนวนห้องพัก	376	376	
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	60%	67%	
ADR (บาท) ⁽⁴⁾	10,853	8,287	
RevPAR (บาท) ⁽⁴⁾	6,526	5,564	
โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ และโรงแรมภายใต้กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร			
จำนวน โรงแรม	29	29	โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ: โรงแรม 26 แห่ง ห้องพัก 2,886 ห้อง โรงแรมภายใต้กิจการร่วมค้า: โรงแรม 3 แห่ง ห้องพัก 229 ห้อง
จำนวนห้องพัก	3,115	3,115	
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	50%	18%	
ADR (บาท) ⁽⁵⁾	2,347	2,173	
RevPAR (บาท) ⁽⁵⁾	1,167	394	

หมายเหตุ:

(1) SHR ดำเนินการยกเลิกสัญญาการบริหารจัดการ โรงแรมกับแบรนด์ Outrigger และเข้าบริหารจัดการด้วยตัวเอง (Self-managed) ในโรงแรม Outrigger 3 แห่ง ได้แก่ Outrigger Koh Samui Beach Resort, Outrigger Laguna Phuket Beach Resort และ Outrigger Konotta Maldives Resort

(2) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2563 คือ 31.29THB/USD และสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2564 คือ 30.26THB/USD

(3) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2563 คือ 14.14THB/FJD, 0.84THB/MUR และสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2564 คือ 14.85THB/FJD, 0.76THB/MUR

(4) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2563 คือ 31.29THB/USD และสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2564 คือ 30.26THB/USD

(5) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2563 คือ 40.06THB/GBP และสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2564 คือ 41.72THB/GBP

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯและบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 4 อาคาร พื้นที่รวม 139,532 ตารางเมตร โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 บริษัทฯรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 249 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2563 เนื่องจากอัตราการปล่อยเช่าของอาคาร สิงห์ คอมเพล็กซ์ ที่ปรับตัวสูงขึ้น

ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 และไตรมาสที่ 1 ปี 2564

อาคาร	ไตรมาสที่ 1 ปี 2563	ไตรมาสที่ 1 ปี 2564
ชั้นทาวเวอร์ส		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	63,786	63,786
อัตราการปล่อยเช่า	89%	87%
สิงห์ คอมเพล็กซ์		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	58,745	58,475
อัตราการปล่อยเช่า	82%	95%
เมโทร โพลิส		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	13,677	13,677
อัตราการปล่อยเช่า	97%	85%

ธุรกิจอื่นๆ

ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยและรับบริหาร โครงการไตรมาสที่ 1 ปี 2564 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 27 ล้านบาท ลดลง 31% จากไตรมาสที่ 1 ปี 2563

รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้าสะท้อนการขายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปของ NVD ที่เหลือจากการใช้ก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย การหายไปของรายได้ดังกล่าวในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 เป็นผลมาจากธุรกรรมการขายเงินลงทุนทั้งหมดใน NVD ส่งผลให้ NVD ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ

กำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 1 ปี 2564 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 386 ล้านบาท ลดลง 57% จากไตรมาสที่ 1 ปี 2563 และอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2564 เท่ากับ 30% ลดลง 41% จากไตรมาสที่ 1 ปี 2563 สาเหตุสำคัญมาจากรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดที่ลดลง ส่วนลดพิเศษที่ให้กับลูกค้าที่ซื้อ Biglot บ้านเดี่ยวในโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส กอปรกับผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมที่ยังคงฟื้นตัวอย่างช้าๆหลังจากกลับมาเปิดให้บริการ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

บริษัทฯ รายงานค่าใช้จ่ายในการขายไตรมาสที่ 1 ปี 2564 จำนวน 128 ล้านบาท ลดลง 54% จากไตรมาสที่ 1 ปี 2563 สาเหตุสำคัญจากค่าใช้จ่ายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ลดลง การใช้จ่ายอย่างระมัดระวังและปรับลดค่าใช้จ่ายผันแปร อาทิ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับกิจกรรมทางการตลาดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ธุรกิจ ในขณะที่ ตลอดจนการตัด NVD ออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายของ FS JV ได้ถูกบันทึกในงบการเงินรวมของบริษัทฯ นับตั้งแต่ 1 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในส่วนงานสนับสนุน ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในการประกอบกิจการโรงแรม และค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน อาทิ ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่นๆ

ไตรมาสที่ 1 ปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารใน 471 ล้านบาท ลดลง 16% จากไตรมาสที่ 1 ปี 2563 สาเหตุสำคัญมาจากการประสิทธิภาพในการบริหารจัดการค่าใช้จ่าย และการตัด NVD ออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายของ FS JV ได้ถูกบันทึกในงบการเงินรวมของบริษัทฯ นับตั้งแต่ 1 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป

ต้นทุนทางการเงิน

การตัด NVD ออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ช่วยลดทอนผลกระทบจากเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในโครงการระหว่างพัฒนา และการเริ่มบันทึกต้นทุนทางการเงินในเดือนมีนาคม 2564 ของ FS JV ส่งผลให้บริษัทฯ รายงานต้นทุนทางการเงิน ไตรมาสที่ 1 ปี 2564 จำนวน 257 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับไตรมาสที่ 1 ปี 2563

กำไรสุทธิ

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 บริษัทฯ รับรู้ผลกำไรสุทธิ 70 ล้านบาท สาเหตุสำคัญจากปัจจัยหน่วยอย่างรายได้ที่ลดลง 40% และค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการที่ไม่สามารถปรับลดได้ ถูกชดเชยอย่างสมบูรณ์โดยการใช้จ่ายอย่างระมัดระวัง การปรับลดค่าใช้จ่ายผันแปร การรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า 99 ล้านบาท จากการส่งมอบห้องชุดโครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36 ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับฮ่องกง แลนด์ ตลอดจนการบันทึกรายการที่ไม่เกิดขึ้นประจำซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีได้แก่

1. การปรับมูลค่าเงินลงทุนใน FJ JV ซึ่งเดิมถูกบันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ให้เป็นไปตามมูลค่ายุติธรรมก่อนการเข้าเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นใน FS JV ส่งผลให้รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 103 ล้านบาท
2. การรับรู้กำไรจากธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานปกติระหว่างบริษัทฯ และ NVD หลังจาก NVD สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ส่งผลรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 281 ล้านบาท อนึ่ง ก่อนการขายเงินลงทุนใน NVD กำไรดังกล่าวถูกตัดออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามหลักจัดทำงบการเงินรวม
3. ค่าใช้จ่ายทางภาษีที่ลดลง 24 ล้านบาท เนื่องจากการกลับรายการสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ ซึ่งเป็นผลมาจากที่ NVD สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2563	31 มีนาคม 2564	เปลี่ยน
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,378	3,332	-46
สินค้าคงเหลือ	3,274	2,971	-303
สินทรัพย์หมุนเวียน	22,414	10,771	-11,643
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16,902	17,295	393
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	19,537	30,357	10,820
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	42,699	53,100	10,401
รวมสินทรัพย์	65,113	63,871	-1,242
หนี้สินหมุนเวียน	15,385	11,871	-3,514
หนี้สินไม่หมุนเวียน	26,187	30,294	4,107
รวมหนี้สิน	41,571	42,165	594
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	23,541	21,706	-1,835
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า)	22,509	26,595	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.96x	1.23x	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.81x	1.07x	

เนื่องด้วยธุรกรรมการขายเงินลงทุนทั้งหมดใน NVD และการเพิ่มสัดส่วนในการถือหุ้นสามัญใน FS JV ทำให้งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ณ 31 มีนาคม 2564 ถูกแสดงโดยตัดสินทรัพย์และหนี้สินของ NVD ออกไป แต่รวมสินทรัพย์และหนี้สินของ FS JV ส่งผลให้ทรัพย์สินและหนี้สินเปลี่ยนแปลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 63,871 ล้านบาทลดลง 1,242 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 10,771 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 53,100 ล้านบาท หนี้สินรวม มีมูลค่า 42,165 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 594 ล้านบาท และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 4,085 ล้านบาท ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 1.07 เท่า จาก 0.81 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2563 อย่างไรก็ตามสัดส่วนดังกล่าวถือว่ายังต่ำกว่า covenant ของบริษัทฯ

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 518

Email: IR@singhaestate.co.th