

## ภาพรวมธุรกิจ

ภาวะเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง จากการลงทุนภาคเอกชน และการส่งออกที่ขยายตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยว ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทยอยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญภายหลังการผ่อนคลายมาตรการเปิดประเทศ ตลอดจนภาคบริการซึ่งได้รับการสนับสนุนจากมาตรการทางเศรษฐกิจเพื่อสนับสนุนการใช้ภายในประเทศ ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ รายงานรายได้รวมจำนวน 5,790 ล้านบาท ในครึ่งปีแรกปี 2565 เพิ่มขึ้น 92% จากช่วงเดียวกันของปี 2564 จากการเติบโตของรายได้ในทุกกลุ่มธุรกิจ ทั้งนี้ คาดว่าแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในช่วงที่เหลือของปีจะขยายตัวได้ต่อเนื่อง

สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีแรกปี 2565 รายงานที่ 1,419 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย (1) รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด จำนวน 1,222 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากจำนวน 1,133 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งแบ่งเป็นยอดขายจากโครงการประเภทคอนโดมิเนียมประมาณ 57% ของยอดขายทั้งหมด และยอดขายจากโครงการบ้านเดี่ยวระดับ Ultraluxury ประมาณ 43% ของยอดขายทั้งหมด โดยบริษัทฯ คาดว่าในช่วงที่เหลือของปี กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการบ้านเดี่ยวจะเร่งตัวขึ้นจากความแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ และการรับรู้รายได้จากบ้านเดี่ยวโครงการใหม่ ที่คาดว่าจะทยอยโอนกรรมสิทธิ์ได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 เป็นต้นไป กอปรกับ (2) รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 198 ล้านบาท จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทองในไตรมาสที่ 2 ปี 2565

ในส่วนของรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการในครึ่งปีแรกปี 2565 จำนวน 4,371 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 132% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน ซึ่งได้แรงหนุนหลักจากผลการดำเนินงานที่โดดเด่นของธุรกิจโรงแรม โดยในงวดดังกล่าว รายได้จากธุรกิจโรงแรมรายงานที่ 3,761 ล้านบาท เติบโตขึ้นเกือบ 3 เท่าตัวจากครึ่งปีแรกปี 2564 ซึ่งเป็นผลมาจากความแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องของผลประกอบการของโรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1 และโรงแรมในสหราชอาณาจักร โดยสัดส่วนรายได้รวมกันคิดเป็น 75% ของรายได้รวมทั้งหมด นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นแนวโน้มการฟื้นตัวอย่างรวดเร็วของพอร์ตโรงแรม Outrigger และพอร์ตโรงแรมในประเทศไทย ซึ่งมีรายได้เติบโตกว่า 8 เท่าตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อน และคิดเป็น 25% ของรายได้รวม นอกจากนั้นแล้ว รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปรับตัวดีขึ้น 5% ซึ่งเป็นผลมาจากการรักษาอัตราการปล่อยเช่าโดยรวมไว้ที่ 88% และสามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าขึ้นได้แม้จะอยู่ระหว่างสถานการณ์ที่ท้าทาย

บริษัทฯ รับรู้กำไรสำหรับงวดครึ่งปีแรกปี 2565 จำนวน 54 ล้านบาท พลิกจากขาดทุน 26 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม การควบคุมค่าใช้จ่ายต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ และการเริ่มรับรู้กำไรจากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทอง

## พัฒนาการที่สำคัญ และแนวโน้มธุรกิจ

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ระหว่างไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ โอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส ได้เพิ่มจำนวน 2 แปลง ส่งผลให้มียอดโอนกรรมสิทธิ์ ณ เดือนมิถุนายน 2565 จำนวน 9 แปลง หรือคิดเป็นร้อยละ 36 ของจำนวนแปลงทั้งหมด และเพื่อเป็นการสานต่อความสำเร็จจากผลตอบรับที่ดีของกลุ่มลูกค้าต่อแบรนด์ของสิงห์ เอสเตท บริษัทฯ เดินหน้ารุกตลาดบ้านเดี่ยวในระดับ Luxury ผ่าน 3 เซ็กเมนต์ใหม่ที่ครอบคลุมระดับราคาที่ย่างขึ้น เพื่อขยายศักยภาพของแบรนด์ (Leverage Brand Equity) ด้วยเซ็กเมนต์ที่บริษัทมีความชำนาญและมีฐาน loyalty ของลูกค้า มุ่งสู่สัดส่วนรายได้บ้านแนวราบต่อคอนโดมิเนียมที่ 75% ต่อ 25% โดยบริษัทฯ ได้วางงบลงทุนกว่า 32,000 ล้านบาท และตั้งเป้าหมายในการเปิดตัวโครงการรวมมูลค่า 52,000 ล้านบาทภายในระยะเวลา 5 ปี

ในส่วนของกรวางตำแหน่งของผลิตภัณฑ์ของทั้ง 3 เซ็กเมนต์ ประกอบไปด้วย (1) บ้านเดี่ยวระดับ Super Luxury ในทำเล Premium Location ในระดับราคา 50-100 ล้านบาท โดยแบรนด์นี้จะเปิดตัวอย่างเป็นทางการด้วยชื่อ สิรินิทร์ เรสซิเดนเซส (2) บ้านเดี่ยวระดับ Luxury บน Premium Location ที่สะท้อน Lifestyle การใช้ชีวิตของคนเมือง ด้วยราคา 20-50 ล้านบาท และ (3) บ้านเดี่ยวระดับ Affordable Luxury ในทำเลที่ Premium เดินทางสะดวก เน้นเรื่องของการออกแบบที่มีความเป็นคอนกรีตใหม่ ด้วยราคา 10-20 ล้านบาท

สำหรับการเปิดตัวโครงการสิรินิทร์ เรสซิเดนเซส (Siraninn Residences) มูลค่ารวม 2,900 ล้านบาท ที่คาดว่าจะเปิดการขายภายในเดือนกันยายน 2565 ตั้งอยู่ในซอยพัฒนาการ 32 ซึ่งเป็นทำเลที่อยู่อาศัยสำหรับโครงการแนวราบเขตเมือง ที่พรีเมียมที่สุดในปัจจุบัน คาแรกเตอร์ของโครงการเป็น Horizontal Luxury House ในรูปแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้นท่ามกลางสังคมคุณภาพ จำกัดเพียง 28 แปลง ด้วยราคาประมาณ 65-180 ล้านบาท และโฮมออฟฟิศ ราคาประมาณ 20 ล้านบาท จำนวน 4 แปลง ทั้งนี้ บริษัทฯ วางเป้าหมายการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 6 แปลงภายในไตรมาส 4 ในปี 2565 นอกจากนั้นแล้ว บ้านเดี่ยวโครงการใหม่ในอีก 2 เซ็กเมนต์ จะมีการเปิดตัวอย่างเป็นทางการภายในปี 2565 ทั้งนี้ บริษัทฯ มีที่ดินที่พร้อมพัฒนาแล้ว 2 แปลง และอยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มเติมเพื่อเดินหน้าพัฒนา 4 โครงการที่พร้อมเปิดขายในปี 2566 พร้อมตั้งเป้าหมายในการซื้อที่ดินในทำเลศักยภาพอีกจำนวน 5-7 แห่งต่อปี สำหรับการพัฒนาและทยอยเปิดตัวโครงการตั้งแต่ปี 2566 อย่างต่อเนื่องราวปีละ 10,000 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในระหว่างไตรมาสบริษัทฯ ยังคงส่งมอบห้องชุดได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ดี เอส สิงห์ คอมเพล็กซ์ และดี เอส อโศก ได้ทั้งหมด และมียอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม ณ เดือนมิถุนายน 2565 ของโครงการ และโครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 เท่ากับ 60% ของมูลค่าโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการต่าง ๆ จะมีทิศทางที่ดีขึ้นในครึ่งปีหลังปี 2565

## ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การบริหารงานของ บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“SHR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 โรงแรม 36 แห่ง จากทั้งหมด 37 แห่งภายใต้การบริหารของบริษัท เปิดให้บริการ หรือคิดเป็น 99% ของจำนวนห้องทั้งหมด (4,419 ห้อง จากทั้งหมด 4,472 ห้อง)

## ประเทศไทย

สถานการณ์การเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าประเทศไทยในช่วงครึ่งปีแรกปี 2565 ปรับตัวเพิ่มขึ้นในแต่ละเดือนสอดคล้องกับการทยอยผ่อนคลายปรับเงื่อนไขและมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาดต่างๆ โดยเฉพาะในเดือนพฤษภาคมและมิถุนายนที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นเกือบเท่าตัว ภายหลังจากประกาศยกเลิกระบบ Test & Go ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสะสมในช่วงครึ่งปีแรกทั้งสิ้นราว 2.1 ล้านคน โดยหลักเป็นนักท่องเที่ยวภูมิภาคเอเชียตะวันออก เอเชียใต้ และยุโรป ทั้งนี้ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในช่วงครึ่งปีหลัง ภายหลังจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบด้วยการยกเลิกระบบ Thailand Pass ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 โดยกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาคาดการณ์ว่าในช่วงไตรมาสที่ 3 และ 4 ของปี จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยประมาณ 2.7 ล้านคน และ 4.5 ล้านคนตามลำดับ ผลักดันให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสะสมทั้งปี 2565 อยู่ที่ประมาณ 10 ล้านคน จากปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้น สนับสนุนประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ โรงแรมในประเทศไทยของบริษัทฯ ส่งผลให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ของโรงแรมในประเทศไทยของบริษัทฯ ในเดือนกรกฎาคม 2565 ปรับตัวเพิ่มขึ้นที่ 57% จากการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติเต็มรูปแบบเป็นเดือนแรก และปริมาณความต้องการท่องเที่ยวภายในประเทศในช่วงเทศกาลวันหยุดยาว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โรงแรม SAii Laguna Phuket และ โรงแรม SAii Phi Phi Island Village ที่มี Occupancy Rate ที่ 68% และ 63% ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมั่นใจต่อแนวโน้ม Occupancy Rate ที่จะสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวในไตรมาสที่ 4 ของปี

## สาธารณรัฐมัลดีฟส์

โมเมนตัมการท่องเที่ยวในปี 2565 ยังคงอย่างต่อเนื่อง และมีผลการดำเนินงานที่โดดเด่นเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ในแถบเอเชียแปซิฟิก โดยจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าสู่สาธารณรัฐมัลดีฟส์สะสมเดือนมิถุนายน เดิมโตขึ้น 59% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่กว่า 0.8 ล้านคน ซึ่งเกินครึ่งหนึ่งของเป้าหมายนักท่องเที่ยวรวมในปี 2565 ที่กระทรวงการท่องเที่ยวสาธารณรัฐมัลดีฟส์ได้ตั้งไว้ที่ 1.6 ล้านคน

ในระหว่างครึ่งปีแรกปี 2565 นักท่องเที่ยวจากอินเดียเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามัลดีฟส์สูงสุดเป็นอันดับที่ 1 หรือคิดเป็น 15% จากจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด และตามด้วยนักท่องเที่ยวชาวด้วยสหราชอาณาจักร และรัสเซีย เป็นโดยคิดเป็นสัดส่วน 12% และ 10% ตามลำดับ ซึ่งสะท้อนว่าผลกระทบจากประเด็นความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย-ยูเครนต่อภาคการท่องเที่ยวในมัลดีฟส์นั้นมีจำกัด ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวรัสเซียฟื้นตัวกลับมาในระดับปกติตั้งแต่เดือนพฤษภาคมเป็นต้นไป ด้วยปัจจัยสนับสนุนจากความแข็งแกร่งของภาคการท่องเที่ยวในมัลดีฟส์ กอปรกับการทำการตลาดเชิงรุกของบริษัทฯ ในการหาลูกค้าหมื่นจากหลากหลายภูมิภาค และการเจาะลูกค้ากลุ่ม High Spending ส่งผลให้โรงแรมทั้งสองแห่งบน

โครงการครอสโร้ด เฟส 1 (CROSSROADS) มีนักท่องเที่ยวหลักจากสหราชอาณาจักร รัสเซียและสหรัฐอเมริกา ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่ 19%, 14% และ 11% ตามลำดับ ผลักดันให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของ CROSSROADS ในช่วงครึ่งปีแรกปี 2565 อยู่ที่ 70% สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่ 61% นอกจากนั้นแล้ว กลยุทธ์ในการปรับปรุงห้องพักของโรงแรม ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าห้องพักต่อคืน (ADR) ให้เติบโตขึ้นได้กว่า 67% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าโรงแรมทั้งสองแห่งบนโครงการ CROSSROADS จะสามารถรักษา Occupancy Rate เฉลี่ยในระดับสูงได้ตลอดทั้งปี พร้อมกับตั้งเป้าหมายในการเพิ่ม ADR ให้เติบโตขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ รัฐบาลคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาลด์พีส์สะสมปี 2565 อยู่ที่ 1.6 ล้านคน หรือฟื้นตัวกลับมาแล้วกว่า 94% เมื่อเทียบกับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาลด์พีส์ ในปี 2562 ซึ่งเป็นปีก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 แม้ว่านักท่องเที่ยวจากกลุ่มประเทศในเอเชียอย่าง จีน เกาหลี และญี่ปุ่น ซึ่งเคยเป็นกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวหลักของลด์พีส์ ยังไม่ผ่อนปรนมาตรการให้ประชากรเดินทางออกนอกประเทศ แต่หากสถานการณ์ในประเทศต้นทางเหล่านี้ดีขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยวรวมในปี 2566 จึงมีแนวโน้มเติบโตขึ้นกว่าปีก่อนเกิดโควิด-19 อย่างแน่นอน

#### สหราชอาณาจักร

ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 สัญญาณการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของการท่องเที่ยวในสหราชอาณาจักรยังคงต่อเนื่อง โดยตั้งแต่เดือนเมษายนปี 2565 เริ่มเห็นการเติบโตของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวที่กลับขึ้นมาเด่นชัดอีกครั้งจากการเข้าสู่ฤดูแห่งการท่องเที่ยว ซึ่งสะท้อนจากรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักต่อคืน (RevPAR) ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 เพิ่มขึ้นที่ 51% จากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากทั้ง Occupancy Rate และ ADR ที่ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 15% และ 13% ตามลำดับ ส่งผลให้ผลการดำเนินงานในช่วงครึ่งปีแรกปี 2565 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร มี RevPAR อยู่ที่ 1,777 บาท ซึ่งสูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ซึ่งนับเป็นช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยถูกผลักดันจาก ADR ที่สูงกว่าช่วงก่อนโควิด-19 ถึง 24% ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดการณ์ว่าแนวโน้มการเติบโตจะต่อเนื่องไปตลอดทั้งปี 2565 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในไตรมาสที่ 3 ของปี เนื่องจากเข้าสู่ช่วงวันหยุดภาคฤดูร้อน

สำหรับกลยุทธ์ในการเพิ่มประสิทธิภาพของพอร์ตการลงทุน ด้วยแผนปรับปรุงคอลเลกชันโรงแรมทั่วสหราชอาณาจักร ผ่านการใช้กลยุทธ์การหมุนเวียนลงทุนสินทรัพย์ กล่าวคือการขายสินทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพต่ำ และนำเงินที่ได้ไปลงทุนในโรงแรมที่มีศักยภาพสูงนั้นยังคงดำเนินไปตามแผนอย่างต่อเนื่อง โดยในเดือนพฤษภาคม 2565 บริษัทฯ บรรลุข้อตกลงการขายโรงแรม Mercure Burton upon Trent Newton Park ซึ่งเป็นโรงแรมขนาด 50 ห้อง มูลค่ารวม 2 ล้านปอนด์ (หรือเทียบเท่า 83 ล้านบาท) ทั้งนี้ เงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์แห่งนี้จะถูกนำไปลงทุนใหม่เพื่อยกระดับสินทรัพย์อื่นๆ ในสหราชอาณาจักรที่มีศักยภาพการแข่งขันสูง ซึ่งสามารถสร้าง EBITDA ได้ถึง 60 - 70% ของ EBITDA รวมของพอร์ตการลงทุนในสหราชอาณาจักร และผลสำเร็จจากการปรับปรุงประสิทธิภาพของโรงแรมจะผลักดันให้คาดการณ์ ADR เฉลี่ยในปี 2565 ปรับตัวสูงขึ้นได้ถึงราว 27% จากช่วงก่อนโควิด-19 นอกจากนั้นแล้ว บริษัทฯ เริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวจากการจัดงานอีเวนต์ต่าง ๆ ของอุตสาหกรรมไมซ์ (Meetings, Incentive Travel, Conventions, Exhibitions หรือ MICE) ที่ชัดเจนขึ้นในปี 2565 ทำให้บริษัทฯ คาดการณ์ว่า RevPAR ของโรงแรมในสหราชอาณาจักรจะปรับเพิ่มขึ้นไปใกล้เคียงกับปี 2561 ซึ่งเป็นระดับ Pre-Brexit ได้อีกด้วย

### สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี

ภาพการฟื้นตัวการท่องเที่ยวของสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจียังคงเติบโตรวดเร็วอย่างต่อเนื่องตลอดช่วงครึ่งปีแรกปี 2565 ภายหลังจากการเปิดประเทศและผ่อนคลายข้อจำกัดต่างๆ ในการเดินทางเข้าประเทศในเดือนธันวาคม 2564 เป็นต้นมา แม้ว่าจะปิดประเทศมาเป็นระยะเวลาเกินกว่า 20 เดือนก็ตาม โดยผลสำรวจดัชนีความพร้อมในการเดินทางของประเทศการท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชีย สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจีถูกจัดขึ้นเป็นอันดับ 1 จาก 28 ประเทศที่เื้ออำนวยการฟื้นตัวการท่องเที่ยว ปัจจุบันดังกล่าวส่งผลให้ฟีจีตั้งเป้าหมายจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งปี 2565 กว่า 5 แสนคน หรือคิดเป็น 55% ของระดับก่อนโควิด-19 หนุนโดยปริมาณความต้องการท่องเที่ยวของกลุ่มลูกค้าต่างชาติหลัก ได้แก่ นักท่องเที่ยวจากออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และอเมริกา ซึ่งรวมกันเป็นสัดส่วนกว่า 90% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดที่เดินทางเข้าฟีจี

ทั้งนี้ ฟีจีมีช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวในระหว่างไตรมาสที่ 2 และ 3 ของปี และในเดือนมิถุนายนปี 2565 ตัวเลขจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศอยู่ที่ 62,130 คน ซึ่งคิดเป็น 75% ของระดับก่อนโควิด-19 ผลการดำเนินงานโรงแรมของบริษัทฯ ในสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี สะท้อนให้เห็นถึงการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของภาคการท่องเที่ยวเชิงพักผ่อน โดยในเดือนมิถุนายนปี 2565 โรงแรม Castaway Island, Fiji มีระดับ Occupancy Rate เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 84% และสามารถดึง RevPAR สูงขึ้นได้ 5% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเกิดโควิด-19 ได้สำเร็จ โดยบริษัทฯ คาดการณ์ว่าความแข็งแกร่งของผลประกอบการของโรงแรมในฟีจีจะสามารถรักษาโมเมนตัมบวกได้ต่อเนื่องจนถึงสิ้นปี 2565

### สาธารณรัฐมอริเชียส

การแพร่ระบาดของโควิด-19 สายพันธุ์โอมิครอน ช่วงเดือนธันวาคม 2564 ที่เริ่มต้นมาจากประเทศในแถบแอฟริกา รวมถึงประเทศแอฟริกาใต้ ซึ่งเป็นหนึ่งในตลาดลูกค้าหลักของมอริเชียส ได้ส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวในไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ส่งผลให้ระดับ Occupancy Rate อยู่ที่ 27% ในไตรมาสดังกล่าว และเพิ่มขึ้นที่ 48% ในไตรมาสที่ 2 ของปี อย่างไรก็ตาม อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในสาธารณรัฐมอริเชียสยังคงเผชิญสถานการณ์ที่ท้าทายและมีการฟื้นตัวที่ต่ำกว่าคาดการณ์ และช้ากว่าโดยเปรียบเทียบกับประเทศที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหมู่เกาะในภูมิภาคเดียวกัน กล่าวคือ ตัวเลขนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าสาธารณรัฐมอริเชียสตั้งแต่เดือนมกราคมจนถึงเดือนมิถุนายน มีจำนวนทั้งสิ้น 376,556 คน คิดเป็นประมาณกึ่งหนึ่งของระดับก่อนโควิด-19 โดยมีกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักเป็นชาวยุโรป ซึ่งรวมกันเป็นสัดส่วนกว่า 80% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดที่เดินทางเข้ามอริเชียส

ทั้งนี้ รัฐบาลยังคงประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งปี 2565 อยู่ที่ 1 ล้านคน โดยคาดการณ์การฟื้นตัวในครึ่งปีหลังจะเร่งตัวได้ดีกว่าครึ่งปีแรก เนื่องจากมีการเปิดประเทศและผ่อนคลายกฎระเบียบต่างๆ สำหรับการเข้าประเทศมากขึ้น โดย ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 สาธารณรัฐมอริเชียสได้มีการยกเลิกการตรวจโควิด-19 สำหรับการเดินทางเข้าประเทศ และยกเลิกการกักตัวสำหรับนักท่องเที่ยวที่ยังไม่ได้รับวัคซีน นอกจากนี้ ยังเริ่มเห็นสัญญาณเชิงบวกอื่นๆ อาทิเช่น การเพิ่มจำนวนเที่ยวบิน รวมถึงการเพิ่มระยะเวลาสำหรับการท่องเที่ยว (length of stay) เฉลี่ยที่ยาวนานขึ้นจาก 10 คืน เป็น 14 คืน ซึ่งจะส่งผลให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและผลการดำเนินงานของโรงแรมมีทิศทางที่ดีขึ้นในช่วงที่เหลือของปี

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

บริษัทฯ มุ่งเน้นกลยุทธ์การบริหารจัดการพอร์ตลูกค้าให้สมดุลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่า ผนวกกับศักยภาพของทำเลที่ตั้งที่ล้วนแล้วแต่อยู่ในทำเลทางเลือก เช่น ย่านวิภาวดี และขอบ CBD Area อย่างพร้อมพงษ์ และอโศก ซึ่งเป็นโซนที่มีภาวการณ์แข่งขันในระดับต่ำกว่า เนื่องจากมีอุปทานใหม่ต่ำกว่าโดยเปรียบเทียบกับทำเลอื่น และสอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่ในทำเลทางเลือกด้วยงบประมาณที่เหมาะสม จากปัจจัยดังกล่าวทำให้บริษัทฯ สามารถปล่อยเช่าพื้นที่เพิ่มเติมได้จำนวน 5,791 ตารางเมตร ส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าเฉลี่ยโดยรวมยังคงแข็งแกร่งอยู่ที่ระดับ 88% ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าสถานการณ์การให้เช่าพื้นที่จะเริ่มมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้น สอดคล้องกับความต้องการกลับมาดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจของหลายๆ ธุรกิจ กอปรกับการปรับปรุงทรัพย์สินให้ทันสมัยซึ่งจะส่งผลให้อัตราค่าเช่าสามารถปรับตัวขึ้นได้ในปี 2565

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังวางแผนเปิดตัวอาคารสำนักงานเอส โอเอซิส (S OASIS) ภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 ซึ่งเป็นอาคารแรกที่เปิดตัวหลังสถานการณ์โควิด-19 ดังนั้น ทุกส่วนของอาคารนี้ได้ถูกออกแบบภายใต้แนวคิด “Hybrid Workplace” เพื่อรองรับการทำงานที่ต้องการความยืดหยุ่นสูง สามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานได้ตรงกับความต้องการของผู้เช่า อาคารสำนักงานดังกล่าวมีพื้นที่เช่า 54,000 ตารางเมตร โดยการขายและหาลูกค้า มีความคืบหน้าและกระแสดอรับค่อนข้างดี ซึ่งกลุ่มลูกค้าส่วนมากเป็นองค์กรขนาดใหญ่ เช่น บริษัทในกลุ่มพลังงาน สื่อสาร และองค์กรที่ต้องติดต่อกับหน่วยงานราชการ และบริษัทข้ามชาติ เป็นต้น

สำหรับความคืบหน้าของการนำพื้นที่ค้าปลีกของบริษัทฯ ให้เช่าระยะยาวแก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME) นั้น เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565 ได้ปล่อยเช่าส่วนพื้นที่ค้าปลีก ในโครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ด้วยมูลค่าจำนวน 213 ล้านบาท โดยพื้นที่ดังกล่าวที่ SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมนั้น ปัจจุบันมีอัตราการเช่าสูงถึง 98% จึงมั่นใจได้ว่า SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและจะช่วยเพิ่มผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวให้แก่กองทรัสต์ SPRIME ต่อไป อย่างไรก็ตาม แผนในการให้เช่าระยะยาว ในส่วนอาคารสำนักงานสิงห์ คอมเพล็กซ์ ได้ถูกพิจารณาเลื่อนออกไปเนื่องจากสถานะตลาดทุนที่ผันผวน และสภาพเศรษฐกิจที่ยังถูกกดดันจากแนวโน้มการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ย ภาวะเงินเฟ้อ ราคา น้ำมัน โรคระบาด ตลอดจนประเด็นความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างประเทศต่างๆ โดยเรายังคงมีความเชื่อมั่นในผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงาน สิงห์ คอมเพล็กซ์ ที่สร้างกำไรจากการดำเนินงานให้แก่บริษัทฯ ราว 400 ล้านบาทต่อปี

### ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน

การลงทุนในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและโครงสร้างพื้นฐาน มีส่วนสำคัญในการกระจายความเสี่ยงด้านแหล่งที่มาของรายได้ของบริษัทฯ และสอดคล้องกับกลยุทธ์ระยะยาวของบริษัทฯ เพื่อก้าวสู่การเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร บริษัทฯ เข้าพัฒนา “โครงการ เอส อ่างทอง” เพื่อให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศสำหรับอาหาร และธุรกิจเกี่ยวเนื่อง ซึ่งจะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2565 พร้อมตั้งเป้าการขายโครงการทั้งหมดภายใน 6 ปี สร้างรายได้รวมกว่า 4,000 ล้านบาท และยังสร้าง Recurring income อีกอย่างน้อยปีละ 150 ล้านบาทในระยะยาว โดยกลุ่มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และ โครงสร้างพื้นฐานของสิงห์ เอสเตท แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

- (1) นิคมอุตสาหกรรม: พัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่สร้างคุณค่าที่ยั่งยืนให้กับลูกค้า ชุมชน สังคม และส่งเสริมศักยภาพด้านเศรษฐกิจ ซึ่งการจัดสรรพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมถูกแบ่งเป็น เขตอุตสาหกรรมอาหาร เขตอุตสาหกรรมทั่วไป และพื้นที่โรงไฟฟ้า โดยมีพื้นที่ที่เป็น Saleable Area รวมจำนวน 992 ไร่ สำหรับความคืบหน้าในการขายพื้นที่โครงการ ณ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและทยอยโอนพื้นที่ให้ลูกค้า โดยระหว่างไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวนราว 77 ไร่ และวางเป้าหมายในการขายพื้นที่เพิ่มเติม อีกราว 70 ไร่ ซึ่งจะส่งผลให้จะช่วยให้อัตรา Presales ในปี 2565 อยู่ที่ 15% ของพื้นที่ขายทั้งหมด ทั้งนี้ เป้าหมายในการขายที่ดินต่อปี ในช่วงปี 2566 – 2568 อยู่ที่ประมาณ 20% - 25% ของพื้นที่ขายทั้งหมด
- (2) โรงไฟฟ้า: ร่วมทุน 30% ในโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมจำนวน 3 แห่ง ขนาดกำลังการผลิตรวมกว่า 400 เมกะวัตต์ มีสัญญาซื้อขายกับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยเป็นเวลา 25 ปี แล้วราว 70% ของกำลังการผลิตรวม ซึ่งเปิดดำเนินการแล้ว 1 แห่ง และคาดว่าจะเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ ได้ในไตรมาส 4 ปี 2566 อีก 2 แห่ง โดยบริษัทฯ จะรับรู้ผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจร่วมค้า
- (3) ธุรกิจโครงสร้างพื้นฐาน: ครอบคลุมธุรกิจพลังงาน ธุรกิจบริการด้านวิศวกรรม และธุรกิจบริการ รวมถึงนวัตกรรมต่างๆ

## สรุปผลการดำเนินงาน

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ไตรมาสที่ 2 ปี 2564		ไตรมาสที่ 2 ปี 2565		เปลี่ยนแปลง (%)	ครึ่งปีแรกปี 2564		ครึ่งปีแรกปี 2565		เปลี่ยนแปลง (%)
	ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %		ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	646	38%	396	14%	-39%	1,133	38%	1,419	25%	25%
การขายบ้านและอาคารชุด	646	38%	198	7%	-69%	1,133	38%	1,222	21%	8%
การขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม	0	0%	198	7%	N/A	0	0%	198	3%	N/A
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	1,066	62%	2,386	86%	124%	1,885	62%	4,371	75%	132%
ธุรกิจ โรงแรม	803	47%	2,071	74%	158%	1,347	45%	3,761	65%	179%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	240	14%	255	9%	6%	489	16%	511	9%	5%
ธุรกิจอื่นๆ	23	1%	59	2%	162%	49	2%	95	2%	93%
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,712</b>	<b>100%</b>	<b>2,782</b>	<b>100%</b>	<b>62%</b>	<b>3,018</b>	<b>100%</b>	<b>5,790</b>	<b>100%</b>	<b>92%</b>
กำไรขั้นต้น	367	21%	1,009	36%	175%	753	25%	1,860	32%	147%
รายได้อื่น	0	2%	0	1%	-68%	548	18%	48	1%	-91%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-149	-9%	-133	-5%	-10%	-277	-9%	-292	-5%	6%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-540	-32%	-618	-22%	14%	-1,011	-33%	-1,161	-20%	15%
ต้นทุนทางการเงิน	-317	-18%	-300	-11%	-5%	-573	-19%	-586	-10%	2%
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	-29	-2%	14	0%	-147%	-32	-1%	8	0%	126%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า	59	3%	(0)	-1%	-124%	177	6%	36	1%	-79%
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>-519</b>	<b>-30%</b>	<b>-14</b>	<b>0%</b>	<b>97%</b>	<b>-416</b>	<b>-14%</b>	<b>-86</b>	<b>-1%</b>	<b>79%</b>
ภาษีเงินได้	90	5%	78	3%	14%	57	2%	24	0%	57%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>428</b>	<b>25%</b>	<b>64</b>	<b>2%</b>	<b>-85%</b>	<b>359</b>	<b>12%</b>	<b>-62</b>	<b>-1%</b>	<b>-117%</b>

<b>EBITDA</b>	<b>164</b>	<b>10%</b>	<b>570</b>	<b>20%</b>	<b>247%</b>	<b>746</b>	<b>25%</b>	<b>1,087</b>	<b>19%</b>	<b>46%</b>
<b>Normalized EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>143</b>	<b>8%</b>	<b>589</b>	<b>21%</b>	<b>312%</b>	<b>325</b>	<b>11%</b>	<b>1,111</b>	<b>19%</b>	<b>242%</b>
<b>Normalized Profit for the period after NCI</b>	<b>-450</b>	<b>26%</b>	<b>83</b>	<b>3%</b>	<b>118%</b>	<b>-803</b>	<b>-27%</b>	<b>-38</b>	<b>-1%</b>	<b>95%</b>

หมายเหตุ: ไม่หมายรวมถึง ค่าที่ปรึกษา, ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่, ค่าที่ขังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นที่แปลงสภาพ, ค่าจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ขาดทุนจากการซื้อขายของสินทรัพย์, ค่าจากการปรับมูลค่ายุติธรรมมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าก่อนการเปลี่ยนเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทฯ และผลกระทบจากธุรกรรมการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ



### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด รวมถึงการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

### รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยได้แก่ บ้านเดี่ยว และ คอนโดมิเนียม รวม 7 โครงการ มูลค่า 28,146 ล้านบาท โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดใน ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 จำนวน 199 ล้านบาท ลดลงจาก 646 ล้านบาทในครึ่งปีแรก ปี 2564 สำหรับงวดครึ่งปีแรกปี 2565 จำนวน 1,222 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 8% จากจำนวน 1,133 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการดิ เอส อโศก และโครงการดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่สำคัญ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 <sup>(1)</sup> :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ยอดโอน
ดิ เอส อโศก	4,612	100%	100% (ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์	4,211	100%	99% (ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอส สุขุมวิท 36	5,895	72%	60% (ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอ็กซ์โพร	3,698	12%	ไตรมาส 4 ปี 2566
ตันติบุรี เคอะ เรสซิเดนเซส	4,925	100%	n/a

หมายเหตุ: <sup>(1)</sup> ข้อมูลในตารางยังมีได้แสดงโครงการ อีส สุขุมวิท 43 มูลค่า 1,936 ล้านบาท และโครงการบ้านเดี่ยวมูลค่า 2,869 ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา

### รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมในไตรมาสที่ 2 และช่วงครึ่งแรกของปี 2565 จำนวน 198 ล้านบาท โดยหลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 77 ไร่ ในเดือนมิถุนายน 2565

### รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และอื่นๆ

### ธุรกิจโรงแรม

รายได้ธุรกิจโรงแรมในงวดครึ่งปีแรกปี 2565 จำนวน 3,761 ล้านบาท เติบโตขึ้นเกือบ 3 เท่าตัวจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า จากผลประกอบการที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องของ โรงแรมทั้ง 2 แห่งในโครงการ CROSSROADS เฟส1 ซึ่งสามารถรักษาอัตราการเข้าพักได้อย่างแข็งแกร่งที่ระดับ 70% เฉลี่ยตลอดช่วงปีที่ผ่านมา อีกทั้งยังสามารถปรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยรายวันได้เพิ่มขึ้น 67% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เช่นเดียวกับกับพอร์ตโรงแรมในสหราชอาณาจักร ยังคงรักษาระดับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยได้ที่ 54% ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 และสามารถปรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยรายวันได้เพิ่มขึ้น 21% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้านั้นแล้ว บริษัทฯ เห็นการฟื้นตัวที่ชัดเจนของอุปสงค์การท่องเที่ยวในสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี ตามด้วยประเทศไทย และ

สาธารณรัฐเมอริเชียส ภายหลังการเริ่มเปิดประเทศอย่างเต็มไตรมาสเป็นไตรมาสที่สอง ส่งผลให้รายได้ในครึ่งปีแรกของพอร์ตโรงแรม Outrigger และพอร์ตโรงแรมในประเทศไทยเพิ่มขึ้นมาที่ 940 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเติบโตกว่า 8 เท่า จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งส่งสัญญาณบวกต่อรายได้ในอนาคตที่จะเติบโตได้อย่างก้าวกระโดด เมื่อทุกประเทศยกเลิกข้อจำกัดในการเปิดรับนักท่องเที่ยวจากต่างชาติ และการให้บริการเส้นทางบินต่างๆ สามารถดำเนินการได้อย่างเป็นปกติ

### ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมสำหรับครึ่งปีแรก ปี 2564 – 2565

โรงแรม	ครึ่งปีแรก ปี 2564	ครึ่งปีแรก ปี 2565	ครึ่งปีแรก ปี 2564	ครึ่งปีแรก ปี 2565
<b>โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง<sup>(1)</sup></b>				
จำนวนโรงแรม	5	5	5	5
จำนวนห้องพัก	657	657	657	657
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	13%	50%	12%	44%
ADR (บาท) <sup>(2)</sup>	2,949	4,276	2,859	4,888
RevPAR (บาท) <sup>(2)</sup>	372	2,132	339	2,142
<b>โรงแรม Outrigger<sup>(1)</sup></b>				
จำนวนโรงแรม	3	3	3	3
จำนวนห้องพัก	499	499	499	499
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	6%	64%	8%	48%
ADR (บาท) <sup>(3)</sup>	2,378	6,894	2,334	6,930
RevPAR (บาท) <sup>(3)</sup>	140	4,386	184	3,342
<b>โรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1</b>				
จำนวนโรงแรม	2	2	2	2
จำนวนห้องพัก	376	376	376	376
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	44%	65%	56%	70%
ADR (บาท) <sup>(4)</sup>	8,080	12,499	8,205	13,741
RevPAR (บาท) <sup>(4)</sup>	3,587	8,146	4,571	9,579
<b>โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ และโรงแรมภายใต้กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร</b>				
จำนวนโรงแรม	28 <sup>(6)</sup>	27 <sup>(6)</sup>	28 <sup>(6)</sup>	27 <sup>(6)</sup>
จำนวนห้องพัก	2,990 <sup>(6)</sup>	2,940 <sup>(6)</sup>	2,990 <sup>(6)</sup>	2,940 <sup>(6)</sup>
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	34%	61%	30%	54%
ADR (บาท) <sup>(5)</sup>	2,885	3,475	2,722	3,300
RevPAR (บาท) <sup>(5)</sup>	980	2,135	824	1,777

หมายเหตุ: (1) SHR คำนวณการยกเลิกสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับแบรนด์ Outrigger และเข้าบริหารจัดการด้วยตัวเอง (Self-managed) ในโรงแรม Outrigger 3 แห่งได้แก่ Outrigger Koh Samui Beach Resort, Outrigger Laguna Phuket Beach Resort และ Outrigger Konotta Maldives Resort

(2) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับครึ่งปีแรก ปี 2564 คือ 30.81 THB/USD และสำหรับครึ่งปีแรก ปี 2565 คือ 33.27 THB/USD

(3) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับครึ่งปีแรก ปี 2564 คือ 15.10 THB/FJD, 0.77 THB/MUR และสำหรับครึ่งปีแรก ปี 2565 คือ 15.75 THB/FJD, 0.77 THB/MUR

(4) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับครึ่งปีแรก ปี 2564 คือ 30.81 THB/USD และสำหรับครึ่งปีแรก ปี 2565 คือ 33.27 THB/USD

(5) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับครึ่งปีแรก ปี 2564 คือ 42.80 THB/GBP และสำหรับครึ่งปีแรก ปี 2565 คือ 43.80 THB/GBP

(6) จำนวนห้องที่เปลี่ยนแปลงมาจากการขายโรงแรม Mercure Burton upon Trent Newton Park Hotel (50) ห้อง

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 4 อาคาร พื้นที่รวม 139,708 ตารางเมตร โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 255 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% จากไตรมาสที่ 2 ปี 2564 และสำหรับครึ่งปีแรกปี 2565 จำนวน 511 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากอัตราการปล่อยเช่าของอาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ และอาคารเมโทร โพลิสที่ปรับตัวสูงขึ้น สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารสินทรัพย์ภายในสถานการณ์ที่ท้าทาย ผ่านการเลือกกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ ที่เน้นกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีการเจริญเติบโตสูง มีการขยายตัวทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้มีความต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นในระยะยาว

### ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

อาคาร	ครึ่งปีแรก ปี 2564	ครึ่งปีแรก ปี 2565	ครึ่งปีแรก ปี 2564	ครึ่งปีแรก ปี 2565
<b>ชั้นทาวเวอร์ส</b>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	63,786	63,673	63,786	63,673
อัตราการปล่อยเช่า	85%	84%	86%	83%
<b>สิงห์ คอมเพล็กซ์</b>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	58,927	58,927	58,927	58,927
อัตราการปล่อยเช่า	95%	95%	94%	95%
<b>เอส เมโทร</b>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	13,677	13,677	13,677	13,677
อัตราการปล่อยเช่า	82%	91%	83%	91%

### ธุรกิจอื่นๆ

รายได้จากธุรกิจอื่นๆ ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยรวมถึงการบริหารโครงการ โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 23 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 และสำหรับครึ่งปีแรกปี 2565 จำนวน 95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 49 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจรับบริหารโครงการ

### กำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 1,009 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 366 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 และสำหรับงวดครึ่งปีแรกปี 2565 จำนวน 1,860 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 753 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นและอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจโรงแรม

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

บริษัทฯ รายงานค่าใช้จ่ายในการขายไตรมาสที่ 2 ปี 2565 จำนวน 133 ล้านบาท ลดลง 10% จากไตรมาสที่ 2 ปี 2564 สอดคล้องกับรายได้การขายบ้านและอาคารชุดที่ลดลง และสำหรับครึ่งปีแรกปี 2565 จำนวน 292 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายการตลาดซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ และการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารใน 617 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14% จากไตรมาสที่ 2 ปี 2564 และสำหรับงวดครึ่งปีแรกปี 2565 จำนวน 1,161 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุสำคัญมาจากการลงทุนเพิ่มในพอร์ตโรงแรมในสหราชอาณาจักร และนำมาบันทึกบัญชีในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม ปี 2564 เป็นต้นมา ประกอบกับการเปิดดำเนินงานโรงแรมมากขึ้นหากเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีบางโรงแรมปิดให้บริการชั่วคราว อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารยังคงน้อยกว่าการเติบโตของรายได้รวม ซึ่งเป็นผลมาจากการบริหารจัดการต้นทุนและการควบคุมค่าใช้จ่ายที่ดี เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะอุตสาหกรรมในปัจจุบัน

### ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ รายงานต้นทุนทางการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2565 จำนวน 300 ล้านบาท ลดลง 5% จากไตรมาสที่ 2 ปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักจากการบันทึกเงินกู้บางส่วนไปเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแทนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย และสำหรับงวดครึ่งปีแรกปี 2565 จำนวน 585 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงต้นปี 2565 รวมถึงเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นจากการทำธุรกรรมเข้าซื้อกิจการโรงแรมในสหราชอาณาจักร

### กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทฯ รับรู้กำไร (ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่) จำนวน 102 ล้านบาท พลิกจากขาดทุน 213 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 และสำหรับงวดครึ่งปีแรกปี 2565 จำนวน 54 ล้านบาท พลิกจากขาดทุน 26 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการทยอยฟื้นตัวของธุรกิจ และการพยายามควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง

## สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2564	30 มิถุนายน 2565	เปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,698	3,204	506
สินค้าคงเหลือ	1,876	924	-952
สินทรัพย์หมุนเวียน	12,181	12,303	122
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	18,096	18,560	464
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	29,498	29,413	-85
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	53,809	54,681	872
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>65,990</b>	<b>66,984</b>	<b>994</b>
หนี้สินหมุนเวียน	11,070	7,680	-3,390
หนี้สินไม่หมุนเวียน	33,022	36,918	3,896
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>44,092</b>	<b>44,598</b>	<b>506</b>
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>21,898</b>	<b>22,385</b>	<b>487</b>
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า)	27,941	28,762	821
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.28x	1.29x	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.15x	1.14x	

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 66,984 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยแบ่งเป็น (1) สินทรัพย์หมุนเวียน 12,303 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 122 ล้านบาท โดยหลักจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมและการเบิกเงินกู้สำหรับการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม แม้ว่าสินค้าคงเหลือจะลดลงตามการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ดิ เอส สิงห์ คอมเพล็กซ์ และดิ เอส อโศก ก็ตาม และ (2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 54,681 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 994 ล้านบาท โดยหลักจากควาบกืบหน้าในการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการ เอส โอเอซิส และการบันทึกเงินมัดจำสำหรับที่ดินในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 44,598 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 28,762 ล้านบาท ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.14 เท่า โดยอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า Covenant ของบริษัทฯ

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 590

Email: [IR@singhaestate.co.th](mailto:IR@singhaestate.co.th)