

## ภาพรวมธุรกิจ

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 หลายระลอก ส่งผลให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2564 เป็นไปได้อย่างล่าช้า ประกอบกับการระบาดของสายพันธุ์โอไมครอนทั่วโลกในช่วงปลายปี ได้กลับมาสร้างความกังวลต่อทิศทางการฟื้นตัวของภาคเศรษฐกิจและภาคการท่องเที่ยวอีกครั้ง ดังนั้น บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการฟื้นตัวทางธุรกิจควบคู่ไปกับการวางแผนรับมือกับสถานการณ์ต่าง ๆ อย่างใกล้ชิด อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 บริษัทฯ รายงานรายได้รวมจำนวน 7,739 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18% จากปี 2563 โดยมีสาเหตุสำคัญจากรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่เติบโตขึ้นเกือบสามเท่าตัว สะท้อนความสำเร็จจากกลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่เน้นกระจายความเสี่ยงด้วยการลงทุนในโรงแรมหลากหลายภูมิภาค เพื่อให้เกิดพอร์ตโรงแรมที่มีความสมดุลทั้งในเชิงภูมิศาสตร์และฤดูกาลท่องเที่ยวมากที่สุด

สำหรับรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดจำนวน 2,114 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 43% จากปีก่อน มีสาเหตุหลักจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) หรือ (“NVD”) อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวสามารถถูกชดเชยได้จากรายได้การขายโครงการ สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส มูลค่าราว 1,400 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนความแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่มีต่อบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับ Ultraluxury

ในส่วนของรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการปรับตัวเพิ่มขึ้น 100% เมื่อเทียบช่วงเดียวกันปีก่อน ซึ่งได้แรงหนุนจากผลการดำเนินงานที่โดดเด่นของธุรกิจโรงแรม โดยในปี 2564 รายได้จากธุรกิจโรงแรมจำนวน 4,512 ล้านบาท เติบโต 189% จากปีที่ผ่านมา โดยมีสาเหตุหลักจากรับรู้รายได้ของโรงแรมในสหราชอาณาจักร ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ภายหลังจากเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นเป็น 100% ในเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา ซึ่งสะท้อนผลสำเร็จในการตัดสินใจปรับพอร์ตโฟลิโอ และขยายการลงทุนในแหล่งรายได้ใหม่ที่บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการฟื้นตัวได้เร็วกว่า ตลอดจนผลประกอบการของกลุ่มโรงแรมในโครงการ CROSSROADS สาธารณรัฐมัลดีฟส์ ที่ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 โดยรายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) ของไตรมาสดังกล่าวอยู่ที่ 8,796 บาท ปรับตัวดีขึ้น 56% เมื่อเทียบกับ RevPAR ไตรมาสที่ 3 ปี 2564 และดีขึ้นถึงกว่า 2 เท่า เมื่อเทียบกับ RevPAR ในไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา นอกจากนี้แล้วอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยรายวัน (ADR) ในเดือนธันวาคมปี 2564 ของโรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1 ปรับตัวเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 17,034 บาทต่อคืน และระดับสูงที่สุดนับตั้งแต่เริ่มเปิดให้บริการมาตั้งแต่เดือนกันยายน 2562

บริษัทฯ รับรู้ขาดทุนสำหรับงวดจำนวน 608 ล้านบาท ฟื้นตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากขาดทุนสำหรับงวดจำนวน 3,554 ล้านบาท ในปี 2563 ซึ่งเป็นผลมาจากการทยอยฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม การควบคุมค่าใช้จ่ายต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายในการขายที่ลดลง 32% และการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจำนวน 247 ล้านบาท เพิ่มขึ้นกว่าสามเท่าตัวจากปีก่อนหน้าเนื่องจากการทยอยรับรู้ยอดโอนของโครงการดิ เอส สุขุมวิท 36 ทั้งนี้ ในปี 2564 มีการบันทึกค่าใช้จ่ายพิเศษจำนวน 362 ล้านบาท ซึ่งเป็นการปรับมูลค่ายุติธรรมทางบัญชีของทรัพย์สินของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

## พัฒนาการที่สำคัญ และแนวโน้มธุรกิจ

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ระหว่างปี 2564 บริษัทฯ สามารถปิดการขายบ้านเดี่ยวโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวม 5,000 ล้านบาท ส่งผลให้มียอดโอนกรรมสิทธิ์ ณ เดือนธันวาคม 2564 จำนวน 13 แปลง โดยบริษัทฯ จะแบ่งการรับรู้รายได้เป็น 2 ส่วน ได้แก่ รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งมีมูลค่า 1,409 ล้านบาท และรายได้จากการก่อสร้างบ้านจำนวน 840 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 14 เดือนตามความคืบหน้าของงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 4 แปลงได้ภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 และจะโอนที่ดินอีกจำนวน 9 แปลงได้ภายในช่วงที่เหลือของปี 2565 ดังนั้น เพื่อเป็นการสานต่อความสำเร็จจากผลตอบรับที่ดีของกลุ่มลูกค้าต่อแบรนด์ของสิงห์ เอสเตท บริษัทฯ จึงเดินทางรุกตลาดแนวราบที่ครอบคลุมระดับราคาที่กว้างขึ้น เพื่อขยายศักยภาพของแบรนด์ (Leverage Brand Equity) โดยมุ่งเน้นตลาดระดับบนที่มีราคาต่อหน่วยประมาณ 20 - 100 ล้านบาท ซึ่งเป็น segment ที่บริษัทมีความชำนาญและมีฐาน loyalty ของลูกค้าอยู่แล้ว ด้วยเป้าหมายมุ่งสู่สัดส่วนรายได้ 75% โครงการแนวราบ : 25% คอนโดมิเนียม

ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวมูลค่าโครงการรวม 2,900 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยบ้านเดี่ยวราคาประมาณ 50 - 100 ล้านบาท จำนวน 32 แปลง และโฮมออฟฟิศ ราคาประมาณ 20 ล้านบาท จำนวน 4 แปลง บนพื้นที่กว่า 23 ไร่ ตั้งอยู่ในซอยพัฒนาการ 32 ซึ่งเป็นทำเลที่มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับบน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถเปิดขายได้ภายในครึ่งปีหลังของปี 2565 ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายในการซื้อที่ดินในทำเลศักยภาพอีกจำนวน 4 แห่งในปี 2565

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยแนวสูงยังคงเผชิญสถานการณ์ที่ท้าทาย จากความต้องการในที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนไปในช่วงระยะ 2 ปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ระหว่างปี 2564 บริษัทฯ ยังคงส่งมอบห้องชุดในโครงการดิ เอส สิงห์ คอมเพล็กซ์ และดิ เอส โอโซนได้อย่างต่อเนื่อง โดยยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม ณ เดือนธันวาคม 2564 เท่ากับ 92% และ 88% ของมูลค่าโครงการตามลำดับ บริษัทฯ คาดว่าปริมาณความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย และยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการต่างๆ จะมีทิศทางที่ดีขึ้นในปี 2565

นอกจากการขยายพอร์ตโครงการที่อยู่อาศัยแล้ว บริษัทฯ ยังมุ่งต่อยอดธุรกิจโดยรุกเข้าสู่ตลาดใหม่ที่มีการแข่งขันต่ำ (Blue ocean) อาทิเช่น การหาโอกาสขยายธุรกิจเพื่อรองรับการก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (aging society) โดยการพัฒนาโครงการที่ไม่ได้หยุดแค่การพัฒนาอาคารรูปแบบ independent living เท่านั้น แต่เสริมความแตกต่างด้วยการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ลูกค้าเฉพาะกลุ่ม ด้วยการผนวกรวมบริการจากผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาพผู้สูงอายุ และคนไข้พักฟื้นหลังผ่าตัด ทำให้โครงการของบริษัทฯ สามารถเอื้อมไปถึงลูกค้ากลุ่ม Skilled nursing และ Rehabilitation ได้ ดังนั้น เพื่อให้การพัฒนาโครงการตอบโจทย์ลูกค้าอย่างแท้จริง บริษัทฯ จึงต้องค้นหาผู้ร่วมทุนที่เหมาะสม เพื่อสร้างรากฐานให้โมเดลธุรกิจนี้มีความแข็งแกร่ง และสามารถบูรณาการธุรกิจอื่นๆ ของบริษัทฯ เข้ามา เพื่อสร้างความแตกต่าง ต่อยอดธุรกิจ และสร้างรายได้ต่อเนื่องในระยะยาว

## ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทจะอยู่ภายใต้การบริหารงานของ บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“SHR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยภาพรวมของสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 มีแนวโน้มดีขึ้นในหลายประเทศ แม้ว่ายังมีข้อจำกัดในการเดินทางอยู่ SHR จึงปรับแผนธุรกิจโดยคำนึงถึงสถานการณ์และเงื่อนไขเฉพาะตัวของแต่ละประเทศ ดังนี้

### ประเทศไทย

ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยชะลอตัวจากการพึ่งพิงอุปสงค์ภายในประเทศเป็นหลัก เนื่องจากข้อจำกัดต่างๆ ด้านการเดินทาง ส่งผลให้ภาพรวมทั้งปี 2564 ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 14% ลดลงจาก 29% จากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ในไตรมาส 4 ที่ผ่านมามีภาพรวมธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยฟื้นตัวดีขึ้น เป็นผลมาจากความคืบหน้าของการเร่งฉีดวัคซีนให้แก่ประชาชน การเปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติเมื่อเดือนพฤศจิกายนที่ผ่านมาตามมาตรการ Test & Go กอปรกับมาตรการสนับสนุนการท่องเที่ยวโดยภาครัฐผ่านโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน เฟส 3” ส่งผลให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในประเทศไทยของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 4 ขยับขึ้นมาและที่ระดับสูงสุดของปี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเดือนธันวาคม ที่อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ของโรงแรม SAii Laguna Phuket และโรงแรม SAii Phi Phi Island Village ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 64% และ 59% ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการระบาดของไวรัสสายพันธุ์ใหม่โอไมครอนในช่วงปลายปี ส่งผลให้รัฐบาลไทยต้องระงับมาตรการ Test & Go ไว้เป็นการชั่วคราว แต่ Occupancy Rate ของโรงแรม SAii Laguna Phuket ในเดือนมกราคม ยังคงสามารถยืนอยู่ได้ที่ระดับ 62% ซึ่งนับเป็นสัญญาณบวกต่อรายได้ในอนาคตที่จะเติบโตได้อย่างก้าวกระโดด เมื่อประเทศไทยสามารถเปิดรับนักท่องเที่ยวจากต่างชาติได้เป็นปกติ โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ตั้งเป้ารายได้จากการท่องเที่ยวสำหรับปี 2565 รวมที่ 1.12 ล้านล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากตลาดต่างประเทศ 6.3 แสนล้านบาท จากนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 10 ล้านคน (เพิ่มขึ้นจาก 0.4 ล้านคนในปี 2564) ซึ่งจะมาจากกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวรัสเซีย เยอรมนี และสหราชอาณาจักรเป็นหลัก และจากรายได้จากตลาดในประเทศ 4.9 แสนล้านบาท จากจำนวนนักท่องเที่ยวคนไทย 120 ล้านคน-ครั้ง

### สาธารณรัฐมัลดีฟส์

ในปี 2564 ภาพการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมของสาธารณรัฐมัลดีฟส์โดดเด่นเมื่อเทียบกับประเทศต่างๆ ทั่วโลก ซึ่งสะท้อนได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามัลดีฟส์สะสมปี 2564 จำนวน 1.3 ล้านคน หรือฟื้นตัวในระดับ 77% เมื่อเทียบกับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ 1.7 ล้านคนในปี 2562 (ปีก่อนการเกิดโควิด-19) ในขณะที่ไตรมาส 4 ที่ผ่านมามีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามัลดีฟส์อยู่ที่ 4.51 แสนคน มากกว่าในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ 4.48 แสนคน แม้ว่ากลุ่มประเทศในเอเชียอย่าง จีน เกาหลี และญี่ปุ่น ซึ่งเคยเป็นกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวหลักของมัลดีฟส์ ยังไม่ผ่อนปรนมาตรการให้ประชากรเดินทางออกนอกประเทศก็ตาม โดยในไตรมาส 4 โรงแรมทั้ง 2 แห่งในโครงการ CROSSROADS เฟส 1 มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยรายวัน (ADR) อยู่ที่ \$418 ต่อห้องต่อคืน ซึ่งเป็น ADR ที่สูงที่สุดนับตั้งแต่เปิดให้บริการมาตั้งแต่เดือนกันยายน ปี 2562 และสูงกว่า ADR ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนโควิด-19 ถึง 9%

โมเมนต์การท่องเที่ยวในปี 2565 ยังคงดีอยู่ต่อเนื่อง โดยเฉพาะในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว สอดคล้องกับการปรับคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นในปี 2565 ที่จำนวน 1.6 ล้านคน ซึ่งโดยหลักมาจากนักท่องเที่ยวกลุ่ม High Spending เช่น สหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร และยุโรป

#### สหราชอาณาจักร

ภายหลังการปลดมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดโควิด-19 การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวภายในประเทศเป็นไปอย่างแข็งแกร่ง โดยเฉพาะโรงแรมที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวและตามชายฝั่ง ซึ่งเป็นส่วนใหญ่ของโรงแรมในพอร์ทโพลีโอของบริษัทฯ ส่งผลให้ Occupancy Rate ของโรงแรมในสหราชอาณาจักรของบริษัทฯ ในเดือนสิงหาคมและกันยายนปี 2564 ปรับตัวสูงขึ้นมากกว่า 70%

อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของโควิด-19 สายพันธุ์โอไมครอนในช่วงปลายปี 2564 ได้ส่งผลกระทบต่อรายได้ของโรงแรมในสหราชอาณาจักร กอปรกับการเข้าสู่ช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว ทำให้ Occupancy Rate ในไตรมาส 4 อยู่ที่ 57% แต่ยังสามารถรักษา ADR ที่ระดับสูงได้ โดย ADR ในไตรมาส 4 ปีนี้ สูงกว่า ADR ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนโควิด-19 แล้วกว่า 20%

บริษัทฯ ยังคงมุมมองเชิงบวกต่อเนื่องต่อภาคอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในสหราชอาณาจักร เนื่องจากทางรัฐบาลส่งสัญญาณชัดเจนว่าจะไม่มีการประกาศมาตรการใดๆ เพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมโควิด-19 โดยคาดว่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวจะเริ่มฟื้นตัวกลับมาได้อีกครั้งในเดือนมีนาคมเป็นต้นไป

#### สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี

รัฐบาลฟีจีได้ประกาศเปิดพรมแดนระหว่างประเทศ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2564 ภายหลังการปิดประเทศมากกว่า 20 เดือน Occupancy Rate ในเดือนธันวาคม ของ Outrigger Fiji Beach Resort และ Castaway Island Fiji อยู่ที่ 37% และ 63% ตามลำดับ ซึ่งการฟื้นตัวอย่างรวดเร็วของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยนี้ เป็นเครื่องยืนยันความแข็งแกร่งของความต้องการเดินทางท่องเที่ยวในฟีจี สำหรับในเดือนมกราคม 2565 ซึ่งยังคงเป็นช่วงปิดภาคเรียนในออสเตรเลีย Occupancy Rate ของโรงแรม Outrigger Fiji Beach Resort เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 51% และของ Castaway Island Fiji คงอยู่ในระดับ 66% อย่างไรก็ตาม ช่วงเดือนกุมภาพันธ์และเดือนมีนาคมของทุกปีจะเป็นช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว แต่บริษัทฯ คาดว่าโมเมนต์เชิงบวกของภาคการท่องเที่ยวในฟีจีจะเริ่มต้นอีกครั้งเมื่อเข้าสู่ฤดูกาลท่องเที่ยวในระหว่างไตรมาส 2 และ 3

#### สาธารณรัฐมอริเชียส

รัฐบาลประกาศเปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เดินทางเข้าประเทศได้ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2564 ภายหลังจากปิดประเทศมาเป็นระยะเวลายาวนานกว่า 18 เดือน อัตราการเข้าพักของโรงแรม Outrigger Mauritius Beach ในไตรมาส 4 ปี 2564 ฟื้นตัวได้อย่างแข็งแกร่งมาที่ 54% โดยกลุ่มลูกค้าหลักของมอริเชียส จะเป็นนักท่องเที่ยวจากโซนยุโรป ได้แก่ อังกฤษ และฝรั่งเศส และ แอฟริกาใต้ เป็นอีกหนึ่งตลาดลูกค้าหลัก

อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของสายพันธุ์โอไมครอนช่วงเดือนธันวาคมที่เริ่มต้นมาจากประเทศในแถบแอฟริกา ได้ส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงต่อภาคการท่องเที่ยวอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ สหรัฐอเมริกาและประเทศในทวีปยุโรป ได้เพิ่มสาธารณสุข

มอริเชียส เข้าไปในรายชื่อกลุ่มประเทศเสี่ยงสูง และเดือนให้ประชาชนหลีกเลี่ยงการเดินทาง ส่งผลให้ Occupancy rate ในเดือนมกราคมของ Outrigger Mauritius Beach ลดลงมาอยู่ที่ 25% แม้ว่าสถานการณ์โควิด-19 ในมอริเชียส เริ่มคลี่คลายไปในทิศทางที่ดีขึ้น โดยปัจจุบันประเทศฝรั่งเศส ได้ย้ายมอริเชียสออกจากรายชื่อประเทศเสี่ยงสูงแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ จึงคาดว่าภาคการท่องเที่ยวจะเริ่มฟื้นตัวได้ตั้งแต่เดือนเมษายนเป็นต้นไป

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ท่ามกลางความท้าทายในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในปี 2564 บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นกลยุทธ์การบริหารจัดการพอร์ตลูกค้าให้สมดุลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไป ผนวกกับศักยภาพของทำเลที่ตั้งที่ล้วนแล้วแต่อยู่ในทำเลทางเลือก เช่น ย่านวิภาวดี และขอบ CBD อย่าง พร้อมพงษ์ และอโศก ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าในปัจจุบันที่ต้องการพื้นที่ในทำเลทางเลือกว่าด้วยงบประมาณที่เหมาะสม จากปัจจัยดังกล่าวทำให้บริษัทฯ สามารถต่อสัญญากับผู้เช่าของอาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ และอาคารชั้นทาวเวอร์ได้เกือบทั้งหมด พร้อมทั้งสามารถปล่อยเช่าพื้นที่เพิ่มเติมได้จำนวน 5,669 ตารางเมตร ส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าเฉลี่ยโดยรวมยังคงแข็งแกร่งอยู่ที่ระดับ 87% ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าสถานการณ์การให้เช่าพื้นที่จะเริ่มมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้น สอดคล้องกับความต้องการกลับมาดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจของหลายๆ ธุรกิจ กอปรกับการปรับปรุงทรัพย์สินให้ทันสมัย ซึ่งจะส่งผลให้อัตราราคาเช่าสามารถปรับตัวขึ้นได้ในปี 2565

เพื่อรองรับวิถีการทำงานและการใช้พื้นที่ในการทำงานรูปแบบใหม่ (Hybrid office trend) บริษัทฯ ได้ปรับพื้นที่บางส่วนของอาคารชั้นทาวเวอร์ เพื่อทำเป็น Coworking space ภายใต้ชื่อแบรนด์ “Worko” ซึ่งบริษัทประสบความสำเร็จเป็นอย่างสูง ทั้งในแง่ปริมาณความสนใจของผู้เช่า และราคาเช่าต่อตารางเมตร ที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับการปล่อยเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ ดังนั้น บริษัทฯ วางแผนที่จะปรับใช้ธุรกิจดังกล่าวไปในอาคารอื่นๆ ของบริษัทฯ ในอนาคตเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของทรัพย์สินให้สร้างผลตอบแทนที่ดีขึ้น สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการเอส โอเอซิส (SOASIS) ได้ถูกออกแบบภายใต้แนวคิด “Hybrid Workplace” เพื่อรองรับการทำงานที่ต้องการความยืดหยุ่นสูง สามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานได้ตรงกับความต้องการของผู้เช่า อาคารสำนักงานดังกล่าวมีพื้นที่เช่า 54,000 ตารางเมตร มีแผนเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 โดยการขายและหาลูกค้า มีความคืบหน้าและกระแสนตอบรับค่อนข้างดี ซึ่งกลุ่มลูกค้าส่วนมากเป็นองค์กรขนาดใหญ่ เช่น บริษัทในกลุ่มพลังงาน สื่อสาร และองค์กรที่ต้องติดต่อกับหน่วยงานราชการ และบริษัทข้ามชาติ เป็นต้น

ในปี 2565 บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการนำอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกของบริษัทฯ 3 อาคาร ประกอบด้วย (1) อาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ (2) อาคารเมโทร โพลิส (3) พื้นที่ค้าปลีกในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ด้วยพื้นที่ให้เช่ารวมกว่า 64,000 ตารางเมตร ให้เช่าระยะยาวแก่กองทุนเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME) ที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 6,450 ล้านบาท ซึ่งการนำทรัพย์สินทั้ง 3 รายการเข้ากอง SPRIME ในครั้งนี้ถือเป็นครั้งที่ 2 ต่อจากความสำเร็จของบริษัทฯ ที่ให้เช่าระยะยาวพื้นที่อาคารสำนักงานของอาคารชั้นทาวเวอร์ส กับกอง SPRIME ในช่วงต้นปี 2562 ซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์บริหารจัดการพอร์ตโฟลิโอของบริษัทฯ ที่จะมีการ Recycle capital สร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน เพื่อรองรับการขายธุรกิจให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างความแข็งแกร่งให้ SPRIME เป็นหนึ่งในกองทุนเพื่อการลงทุนในอาคารสำนักงานที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ

### ธุรกิจใหม่: นิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน

การลงทุนในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและโครงสร้างพื้นฐาน มีส่วนสำคัญในการกระจายความเสี่ยงด้านแหล่งที่มาของรายได้ของบริษัทฯ และสอดคล้องกับกลยุทธ์ระยะยาวของบริษัทฯ เพื่อก้าวสู่การเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร การพัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทอง (S Industrial Estate Angthong) การก่อสร้างยังคงดำเนินไปตามแผน และจะทยอยโอนพื้นที่ให้ลูกค้าได้ตั้งแต่ปี 2565 ซึ่งการจัดสรรพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมถูกแบ่งเป็น เขตอุตสาหกรรมอาหาร เขตอุตสาหกรรมทั่วไป และพื้นที่โรงไฟฟ้า โดยรวมขนาดพื้นที่ที่เป็น Saleable Area จำนวน 992 ไร่ ทั้งนี้ บริษัทฯ วางเป้าหมายในการขายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในปี 2565 และ 2566 ที่ 15% และ 20% ของจำนวนพื้นที่การขายทั้งหมด ตามลำดับ

นอกจากนี้บริษัทฯ ลงทุนหุ้นสามัญร้อยละ 30 ในโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมกำลังการผลิตรวมกว่า 400 เมกะวัตต์ กล่าวคือ โรงไฟฟ้า บี.กริม เพาเวอร์(อ่างทอง) 1 จำกัด ซึ่งเปิดดำเนินการแล้ว และโรงไฟฟ้าอีก 2 โรง ได้แก่ โรงไฟฟ้า บี.กริม เพาเวอร์(อ่างทอง) 2 และ โรงไฟฟ้า บี.กริม เพาเวอร์ (อ่างทอง) 3 มีกำลังการผลิตรวม 280 เมกะวัตต์ ซึ่งยังอยู่ระหว่างการพัฒนาและมีสัญญาซื้อขายไฟฟ้าประเภทผู้ผลิตไฟฟ้าขนาดเล็ก (SPP) กับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยเป็นเวลา 25 ปี รวม 180 เมกะวัตต์ โดยคาดว่าจะเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ได้ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2566 เป็นต้นไป

## สรุปผลการดำเนินงาน

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ไตรมาสที่ 4 ปี 2563		ไตรมาสที่ 4 ปี 2564		เปลี่ยน (%)	ปี 2563		ปี 2564		เปลี่ยน (%)
	ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %		ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %	
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด	1,011	60%	545	21%	-46%	3,728	57%	2,114	27%	-43%
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	668	40%	2,050	79%	207%	2,814	43%	5,626	73%	100%
ธุรกิจ โรงแรม	297	18%	1,743	67%	486%	1,559	24%	4,512	58%	189%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	282	17%	238	9%	-16%	975	15%	965	12%	-1%
ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจอื่นๆ	89	5%	69	3%	-22%	279	4%	149	2%	-47%
รายได้จากการขายสินค้า	1	0%	0	0%	-100%	22	0%	0	0%	-100%
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,681</b>	<b>100%</b>	<b>2,595</b>	<b>100%</b>	<b>54%</b>	<b>6,563</b>	<b>100%</b>	<b>7,739</b>	<b>100%</b>	<b>18%</b>
กำไรขั้นต้น	293	17%	972	37%	232%	2,074	32%	2,473	32%	19%
รายได้อื่น	132	8%	-16	-1%	-112%	932	14%	577	7%	-38%
การปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ	-162	-10%	89	3%	100%	-162	-2%	89	1%	-155%
ขาดทุนจากการด้อยค่ากลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือ	-1,621	-96%	0	0%	n/a	-1,621	-25%	0	0%	n/a
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-169	-10%	-169	-7%	0%	-841	-13%	-570	-7%	-32%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-1,161	-69%	-743	-29%	-36%	-3,066	-47%	-2,456	-32%	-20%
ต้นทุนทางการเงิน	-237	-14%	-284	-11%	20%	-1,078	-16%	-1,126	-15%	4%
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	-13	-1%	4	0%	-131%	-24	0%	-18	0%	24%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และ	145	9%	51	2%	-65%	71	1%	247	3%	247%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	-2,793	-166%	-97	-4%	97%	-3,716	-57%	-784	-10%	79%
ภาษีเงินได้	269	16%	166	6%	38%	162	2%	176	2%	-9%
กำไรสุทธิ	-2,523	-150%	69	3%	103%	-3,554	-54%	-608	-8%	83%

EBITDA	52	3%	465	18%	794%	-	1,384	-21%	1,562	20%	213%
Normalized EBITDA <sup>(1)</sup>	400	24%	523	20%	31%		601	9%	1,242	16%	107%
Normalized Profit for the period after NCI <sup>(1)</sup>	522	31%	196	8%	-62%	-	629	-10%	481	-6%	0%

หมายเหตุ: ไม่หมายรวมถึง ค่าที่ปรึกษา, ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่, ค่าที่ซึ่งไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นผู้แปลงสภาพ, ค่าไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์, ค่าไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าก่อนการเปลี่ยนเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทฯ และผลกระทบจากธุรกรรมการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ

### รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยได้แก่ บ้านเดี่ยว และ คอนโดมิเนียม รวม 7 โครงการ มูลค่า 28,141 ล้านบาท โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดใน ไตรมาสที่ 4 ปี 2564 จำนวน 545 ล้านบาท ลดลง 109 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า หรือประมาณ 25% และสำหรับ ผลประกอบการปี 2564 บริษัทฯ รับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 2,114 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 1,614 ล้านบาท หรือประมาณ 43% จากปีก่อนหน้า เนื่องจากผลกระทบจากการตัดจำหน่ายหุ้น NVD ตั้งแต่ต้นเดือนมกราคม 2564 อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าว สามารถถูกชดเชยได้จากรายได้การขายโครงการ สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส จำนวน 1,400 ล้านบาท มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564<sup>(1)</sup> :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ยอดโอน
ดิ เอส อโศก	4,624	90%	88% (ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์	4,211	97%	92% (ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอส สุขุมวิท 36	5,878	67%	51% (ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอ็กซ์โธ	3,697	10%	ไตรมาส 4 ปี 2566
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส	4,925	100%	n/a

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

### รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และอื่นๆ

#### ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯจะอยู่ภายใต้การบริหารงานของ SHR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งดำเนินการโรงแรมรวม 38 โรงแรม ห้องพักรวม 4,522 ห้อง ครอบคลุม 5 ประเทศได้แก่ ไทย สาธารณรัฐมัลดีฟส์ สาธารณรัฐฟิจิ และ สาธารณรัฐมอริเชียส และสหราชอาณาจักร โดยภาพรวมของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 มีแนวโน้มดีขึ้นในหลายประเทศ แม้ว่าจะยังมีข้อจำกัดในการเดินทางอยู่บ้าง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โรงแรม 36 แห่ง จาก 38 แห่งของโรงแรม ทั้งหมดภายใต้การบริหารของบริษัทฯ เปิดให้บริการ หรือคิดเป็น 98% ของจำนวนห้องทั้งหมด

รายได้รวมจากการขายและการให้บริการ สำหรับปี 2564 อยู่ที่ 4,512 ล้านบาท เติบโตขึ้นถึง 189% เมื่อเทียบกับรายได้รวมของปีก่อนหน้า โดยสัดส่วนรายได้จากการขายและการให้บริการของโรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1 และ โรงแรมในสหราชอาณาจักร รวมกันคิดเป็น 90% ของรายได้รวมทั้งหมด สะท้อนถึงภาพการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในสาธารณรัฐมัลดีฟส์และสหราชอาณาจักร ในขณะที่รายได้จากการขายและการให้บริการของโรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเอง และโรงแรม Outrigger ยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ยังคงยืดเยื้ออยู่ อย่างไรก็ตาม ในช่วงปลายปี 2564 ประเทศไทย สาธารณรัฐมอริเชียส และสาธารณรัฐหมู่เกาะฟิจิ ได้กลับมาเปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติอีกครั้ง ส่งผลให้สัดส่วนของรายได้จากการขายและการ



ให้บริการของโรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเอง และโรงแรม Outrigger ต่อรายได้รวม ปรับตัวดีขึ้นจาก 3% ของรายได้รวม ในไตรมาสก่อนหน้า เป็น 16% ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 4 ถือเป็นสัญญาณบวกต่อรายได้ในอนาคตที่จะไม่กระจุกตัวอยู่เพียงแค่นั้น สหราชอาณาจักร และสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เมื่อทุกประเทศเริ่มสามารถเปิดรับนักท่องเที่ยวจากต่างชาติได้เป็นปกติ

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมสำหรับไตรมาส 4 และสำหรับปี 2563 – 2564

โรงแรม	ไตรมาส 4 ปี 2563	ไตรมาส 4 ปี 2564	ปี 2563	ปี 2564
<b>โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง<sup>(1)</sup></b>				
จำนวนโรงแรม	5	5	5	5
จำนวนห้องพัก	657	657	657	657
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	18%	30%	23%	17%
ADR (บาท) <sup>(2)</sup>	3,255	4,268	7,594	3,402
RevPAR (บาท) <sup>(2)</sup>	571	1,298	1,708	583
<b>โรงแรม Outrigger<sup>(1)</sup></b>				
จำนวนโรงแรม	3	3	3	3
จำนวนห้องพัก	499	499	499	499
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	14%	31%	20%	13%
ADR (บาท) <sup>(3)</sup>	2,460	6,760	4,423	4,881
RevPAR (บาท) <sup>(3)</sup>	343	2,111	876	655
<b>โรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1</b>				
จำนวนโรงแรม	2	2	2	2
จำนวนห้องพัก	376	376	376	376
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	41%	63%	28%	58%
ADR (บาท) <sup>(4)</sup>	7,098	13,944	9,117	10,219
RevPAR (บาท) <sup>(4)</sup>	2,933	8,796	2,515	5,908
<b>โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ และโรงแรมภายใต้กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร</b>				
จำนวนโรงแรม	29	28	29	28
จำนวนห้องพัก	3,115	2,990	3,115	2,990
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	20%	57%	26%	50%
ADR (บาท) <sup>(5)</sup>	2,250	3,511	2,384	3,373
RevPAR (บาท) <sup>(5)</sup>	458	2,015	624	1,663

หมายเหตุ:

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

(2) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2563 คือ 31.29 THB/USD และสำหรับปี 2564 คือ 31.98 THB/USD

(3) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2563 คือ 14.44 THB/FJD, 0.80 THB/MUR และสำหรับปี 2564 คือ 15.46 THB/FJD, 0.77 THB/MUR

(4) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2563 คือ 31.29 THB/USD และสำหรับปี 2564 คือ 31.98 THB/USD

(5) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2563 คือ 40.14 THB/GBP และสำหรับปี 2564 คือ 43.99 THB/GBP

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 4 อาคาร พื้นที่รวม 139,708 ตารางเมตร โดยในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 238 ล้านบาท ลดลง 16% จากไตรมาสที่ 4 ปี 2563 และสำหรับผลประกอบการปี 2564 บริษัทฯ รับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 965 ล้านบาท คงที่จากปี 2563 สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารสินทรัพย์ภายในสถานการณ์ที่ท้าทาย ผ่านการเลือกกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ ที่เน้นกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีการเจริญเติบโตสูง มีการขยายตัวทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้มีความต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้นในระยะยาว ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

อาคาร	ไตรมาส 4 ปี 2563	ไตรมาส 4 ปี 2564	ปี 2563	ปี 2564
<b>ชั้นทาวเวอร์ส</b>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	64,415	63,786	63,786	63,786
อัตราการใช้เช่า	86%	83%	87%	84%
<b>สิงห์ คอมเพล็กซ์</b>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	58,745	58,927	58,745	58,927
อัตราการใช้เช่า	93%	94%	88%	94%
<b>เมโทรโพลิส</b>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	13,677	13,677	13,677	13,677
อัตราการใช้เช่า	82%	84%	87%	83%

### ธุรกิจอื่นๆ

ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยและรับบริหารโครงการไตรมาสที่ 4 ปี 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 52 ล้านบาท ลดลง 42% จากไตรมาสที่ 4 ปี 2563 และสำหรับปี 2564 จำนวน 132 ล้านบาท ลดลง 52% จากปีก่อนหน้า เนื่องจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจค่าบริหารจัดการ

### กำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 4 ปี 2564 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 972 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 293 ล้านบาทในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 2,473 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19% จากจำนวน 2,074 ล้านบาทในปี 2563 สาเหตุหลักมาจากผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมที่ปรับตัวดีขึ้นจากการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของภาคการท่องเที่ยวในสหราชอาณาจักรและสาธารณรัฐมัลดีฟส์ และการขายบ้านโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

บริษัทฯ รายงานค่าใช้จ่ายในการขายไตรมาสที่ 4 ปี 2564 จำนวน 169 ล้านบาท คงที่จากในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 570 ล้านบาท ลดลง 32% จากปี 2563 สาเหตุสำคัญจากการใช้จ่ายอย่างระมัดระวังและปรับลดค่าใช้จ่ายผันแปร อาทิ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับกิจกรรมทางการตลาดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ธุรกิจในช่วงนั้น ตลอดจนการตัดค่าใช้จ่ายของ NVD ออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในส่วนงานสนับสนุน และค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน อาทิ ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่นๆ

ไตรมาสที่ 4 ปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร ใน 743 ล้านบาท ลดลง 36% จากไตรมาสที่ 4 ปี 2563 และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 2,456 ล้านบาท ลดลง 20% จากปี 2563 สาเหตุสำคัญมาจากการประสิทธิภาพในการบริหารจัดการค่าใช้จ่าย และการตัดค่าใช้จ่ายของ NVD ออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ นอกจากนี้ยังมีการบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในช่วงที่โรงแรมปิดทำการเป็นการชั่วคราวเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯ ได้ปิดทำการในระหว่างไตรมาส 2 ปี 2563 อันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของโควิด-19

### ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ รายงานต้นทุนทางการเงินไตรมาสที่ 4 ปี 2564 จำนวน 283 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20% จากเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร และสำหรับปี 2564 จำนวน 1,126 ล้านบาท ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากการตัดดอกเบี้ยของ NVD ออกจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ

### กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 บริษัทฯ รับรู้กำไรสุทธิ 100 ล้านบาท พลิกจากขาดทุน 2,029 ล้านบาทในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 และสำหรับปี 2564 รับรู้ขาดทุนสุทธิ 137 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากขาดทุนสุทธิ 2,613 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการทยอยฟื้นตัวของธุรกิจเมื่อเทียบกับจุดต่ำสุดในไตรมาส 2 ปี 2563 และการปรับลดค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง

### สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,378	2,698	-680
สินค้าคงเหลือ	3,274	1,876	-1,398
สินทรัพย์หมุนเวียน	22,414	12,181	-10,232
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16,902	18,096	1,194
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	19,537	29,498	9,961
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	42,699	53,809	11,110
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>65,113</b>	<b>65,990</b>	877
หนี้สินหมุนเวียน	15,385	11,070	-4,314
หนี้สินไม่หมุนเวียน	26,187	33,022	6,835
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>41,571</b>	<b>44,092</b>	2,521
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>23,541</b>	<b>21,898</b>	-1,644
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า)	22,509	27,941	5,432
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.96x	1.28x	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.81x	1.15x	

เนื่องด้วยธุรกรรมการขายเงินลงทุนทั้งหมดใน NVD และการเพิ่มสัดส่วนในการถือหุ้นสามัญเป็น 100% ในกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทำให้งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีทรัพย์สินและหนี้สินเปลี่ยนแปลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 65,990 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 12,181 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 53,809 ล้านบาท หนี้สินรวม มีมูลค่า 44,092 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 27,941 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 1.15 เท่า จาก 0.81 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 590

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