

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 4 และงวดปี 2566

ภาพรวมธุรกิจ

แม้ว่าจะเผชิญความท้าทายจากทั้งปัจจัยภายนอก ซึ่งเกิดจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เผชิญแรงกดดันจาก การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และความผันผวนของตลาดการเงินโลก บริษัทฯ รายงานรายได้รวม ในปี 2566 ที่ระดับสูงสุดเป็นประวัติการณ์ จำนวน 14,675 ล้านบาท หรือเติบโต 17% จากปีก่อนหน้า เมื่อประกอบกับการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ รายงานกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ที่ 4,459 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 34% จากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่สูงกว่าการเติบโตของรายได้ ทั้งยังรายงานกำไรสุทธิที่ไม่รวมรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นประจำจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Profit) จำนวน 236 ล้านบาทในปี 2566

สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตขึ้นถึง 42% สู่อำนาจ 3,638 ล้านบาท (1) รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด จำนวน 3,416 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นยอดขายจากโครงการประเภทคอนโดมิเนียมจำนวน 27% และยอดขายจากโครงการบ้านแนวราบจำนวน 73% ของยอดขายทั้งหมด (2) การรับรู้ค่าเช่าของโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวจำนวน 175 ล้านบาท และ (3) รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 47 ล้านบาท โดยหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนิคมอุตสาหกรรม เอส อ่างทอง

ในขณะที่ รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการในปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้น 11% จากปีก่อน สู่อำนาจ 11,037 ล้านบาท ซึ่งได้แรงหนุนหลักจากธุรกิจโรงแรมที่มีผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้น 12% จากปีก่อนหน้า สู่อำนาจสูงสุดใหม่ที่ 9,701 ล้านบาท และรายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปรับตัวเพิ่มขึ้น 4% สู่อำนาจ 1,060 ล้านบาท ตามการทยอยส่งมอบพื้นที่เช่าให้ลูกค้าของอาคารเอส โอเอซิส นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้จากการก่อสร้างและให้บริการจำนวน 277 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% โดยหลักจากรายได้ค่าก่อสร้างโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชียล ที่เป็นโครงการที่บริษัทรับสร้างบ้านให้ลูกค้าหลังโอนที่ดิน

บริษัทฯ คาดว่ารายได้ในปี 2567 มีแนวโน้มเติบโตขึ้นในทุกกลุ่มธุรกิจ สอดคล้องกับการขยายพอร์ตโครงการที่พักอาศัยและความสำเร็จในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจะส่งผลให้กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์เร่งตัวขึ้นได้ รวมถึงการขยายตัวต่อเนื่องของธุรกิจโรงแรมจากพฤติกรรมการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวที่เพิ่มสูงขึ้นควบคู่กับผลสำเร็จจากการปรับปรุงโรงแรมตามแผนเพื่อยกระดับค่าห้องพัก และการเพิ่มขึ้นของอัตราการปล่อยเช่าอาคารสำนักงาน เอส โอเอซิส

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ระหว่างปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่พักอาศัยรวม 3,416 ล้านบาท เติบโตขึ้น 45% จากปีก่อน ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มียอดขายรอรับรู้รายได้จำนวน 3,045 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

การโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบจำนวน 2,492 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย (1) บ้านเดี่ยวโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส จำนวน 2 แปลง และมียอกรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 4 แปลง (2) บ้านเดี่ยวโครงการศิริรินทร์ เรสซิเดนเซส จำนวน 14 แปลง และมียูนิตพร้อมสำหรับขาย 7 แปลง (3) Cluster Home โครงการ LA SOIE de S จำนวน 1 แปลง และมียอกรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 แปลง และ (4) การรับยอกรอโอนเป็นไตรมาสแรกของบ้านเดี่ยวโครงการสริน จำนวน 11 แปลง และมียอกรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1 แปลง

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดจำนวน 924 ล้านบาท ภายหลังการขายสัดส่วนการถือครอง 100% ในโครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 ในเดือนมีนาคม 2566 ที่ผ่านมา ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และกำไรจากโครงการดังกล่าวเต็มสัดส่วน ซึ่ง ณ ปัจจุบัน มีห้องชุดพร้อมสำหรับขายจำนวน 876 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงการ The EXTRO พญาไท-รางน้ำ ซึ่งเป็นโครงการห้องชุดที่อยู่ระหว่างการขายและพัฒนาก่อสร้าง มียอดขายรอรับรู้รายได้จำนวน 1,270 ล้านบาท และบริษัทฯ ตั้งเป้าหมายว่าโครงการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และสามารถเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการได้ในช่วงปลายไตรมาส 1 ปี 2567

บริษัทฯ คาดการณ์รายได้ในปี 2567 เติบโตอย่างมีนัยสำคัญ จากสัญญาณกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่เร่งตัวขึ้นในช่วงปลายไตรมาส 4 ปี 2566 โดยเฉพาะยอกรอโอนของโครงการศิริรินทร์ เรสซิเดนเซส- พัฒนาการ ซึ่งเปิดตัวในช่วงปลายปี 2565 มียอดโอนสะสม 76% ของมูลค่าโครงการ และโครงการสริน-ราชพฤกษ์ สาย 1 ซึ่งเปิดตัวในช่วงปลายปี 2566 และได้รับกระแสตอบรับเป็นอย่างดี พร้อมมียอกรอโอนทันทีที่กว่า 12% ของมูลค่าโครงการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงวางเป้าหมายการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์กว่า 60% ของยอด Backlog ได้ในปี 2567 พร้อมกับการทยอยเปิดตัวโครงการใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการที่พร้อมโอนและรับรู้รายได้ทันที ได้แก่

ไตรมาสที่ 1: การเปิดตัวอย่างเป็นทางการและพร้อมรับรู้รายได้ของโครงการ ฉนวน ปัญญาอินทรา และฉนวน วงแหวน- จตุโชติ บ้านแนวราบที่มีระดับราคาขายประมาณ 19 – 45 ล้านบาท และมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,600 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นอีกปัจจัยสำคัญต่อการผลักดันรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยของบริษัทฯ ในปี 2567 ให้เติบโตอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ไตรมาสที่ 3: การเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม ย่านพระราม 3 ระดับราคาประมาณ 150,000 บาทต่อตารางเมตร มูลค่าโครงการประมาณ 2,600 ล้านบาท ซึ่งลงทุนร่วมในสัดส่วน 50% กับพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความเชี่ยวชาญ เนื่องจากเล็งเห็นสัญญาณบวกจากการฟื้นตัวของตลาดคอนโดในกลุ่มรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป และเพื่อจับกลุ่มตลาดที่ยังมีการเติบโตดี โดยโครงการดังกล่าววางแผนจะเปิดขายในช่วงปลายปี 2567

ไตรมาสที่ 4: การเปิดตัวโครงการ SMYTH เกษตร นวมินทร์ บ้านระดับบนทำเลพื้นที่ใกล้เมืองและเมืองชั้นใน ที่ระดับราคาขายต่อยูนิตมากกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป และมีมูลค่าโครงการกว่า 1,000 ล้านบาท เพื่อชิงโอกาสจากลูกค้าที่เป็นเรียลตี้แมนด์ ที่มีกำลังซื้อสูงและมองหาที่อยู่อาศัยที่มีดีไซน์เอกลักษณ์ ในสังคมไพรเวท และใส่ใจในทุกรายละเอียด

ไตรมาสที่ 4: การเปิดตัวโครงการ S'RIN แห่งที่สอง บนทำเลถนนพรวนนาคตัดใหม่ มูลค่าโครงการประมาณ 4,400 ล้านบาท ซึ่งเป็นการสานต่อความสำเร็จของสิงห์ เอสเตท ในการบุกตลาดระดับพรีเมียมลักซ์ชัวรี่ (Premium Luxury) และขยายพอร์ตในโซนกรุงเทพฯ ฝั่งตะวันตกซึ่งเป็นทำเลที่บริษัทฯ เล็งเห็นถึงศักยภาพในการเติบโต

ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การบริหารงานของ บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“SHR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และมีโรงแรมทั้งหมด 38 แห่ง 4,552 ห้อง อยู่ภายใต้การบริหาร

ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวระหว่างประเทศยังคงมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง สะท้อนให้เห็นจากรายงานขององค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO) ที่รายงานว่าในปี 2566 มีนักท่องเที่ยวเดินทางไปต่างประเทศทั่วโลกจำนวนรวมกว่า 1,300 ล้านคน เพิ่มขึ้น 34% จากปี 2565 หรือเทียบเท่าการฟื้นตัวคิดเป็น 88% ของปี 2562 ซึ่งเป็นระดับก่อนเกิดโรคระบาดโควิด-19 (Pre COVID-19) ทั้งนี้ ตัวชี้วัดยังสะท้อนให้เห็นว่าระดับการฟื้นตัวนั้นแตกต่างกันไปในแต่ละภูมิภาค โดยภูมิภาคตะวันออกกลางเป็นภูมิภาคที่แสดงการฟื้นตัวโดดเด่นที่สุด จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นสูงกว่า Pre COVID-19 ถึง 22% ในขณะที่ทวีปแอฟริกา และยุโรป สามารถฟื้นตัวได้ 96% และ 94% ของ Pre COVID-19 ตามลำดับ ส่วนภูมิภาคที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวฟื้นตัวช้าที่สุดคือภูมิภาคเอเชีย ซึ่งสอดคล้องกับการเปิดเมืองต้อนรับนักท่องเที่ยวที่ล่าช้ากว่าภูมิภาคอื่นๆ

สำหรับรายได้จากภาคการท่องเที่ยวสามารถฟื้นตัวได้ในอัตราที่เร็วกว่าการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวในหลายภูมิภาค โดย UNWTO รายงานรายได้จากภาคการท่องเที่ยวทั่วโลกในปี 2566 อยู่ที่ 1.4 ล้านล้านดอลลาร์ คิดเป็นการฟื้นตัว 93% ของปี 2562 ยิ่งไปกว่านั้นประเทศในหลายภูมิภาค อาทิ ประเทศในคาบสมุทรเมดิเตอร์เรเนียน รวมถึงอเมริกากลางและอเมริกาใต้ ได้มีการรายงานรายได้จากภาคการท่องเที่ยวที่สูงกว่าระดับก่อนเกิดโรคระบาด ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากความต้องการเดินทางท่องเที่ยวที่ยังอยู่ในระดับสูง และจำนวนเที่ยวบินที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

UNWTO คาดการณ์ภาพรวมตัวชี้วัดทั้งจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ และรายได้จากภาคการท่องเที่ยวในปี 2567 จะสามารถฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งขึ้นเหนือระดับก่อนเกิดโรคระบาดโควิด-19 ได้ โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจาก 1) คาดการณ์แนวโน้มการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวจีนซึ่งครองส่วนแบ่งการตลาดที่ใหญ่ที่สุดในโลกในปี 2562 ผสมกับการเดินทางของนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูงจากสหรัฐอเมริกา และตะวันออกกลาง 2) ความต้องการเดินทางช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว และเทรนด์การท่องเที่ยวแบบยั่งยืนที่ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น และ 3) จำนวนเที่ยวบินที่เพิ่มมากขึ้นซึ่งส่งผลให้ต้นทุนในการเดินทางท่องเที่ยวปรับตัวลดลง จะเป็นตัวกระตุ้นสำคัญให้การท่องเที่ยวทั่วโลก โดยเฉพาะจุดหมายปลายทางในภูมิภาคเอเชียให้กลับมาฟื้นตัวได้อย่างโดดเด่นในปี 2567

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศที่บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจอยู่

(หน่วย: ล้านคน)	2562	2566	คาดการณ์ปี 2567*
ประเทศไทย	39.9	28.2	33.5
สาธารณรัฐมัลดีฟส์	1.7	1.9	2.0
สหราชอาณาจักร	40.9	37.8	39.5
สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี	0.9	0.9	1.0
สาธารณรัฐมอริเชียส	1.4	1.2	1.4

หมายเหตุ

- (1) คาดการณ์ปี 2567 สำหรับประเทศไทย อ้างอิงประมาณการเศรษฐกิจไทยจากกระทรวงการคลัง, ประเทศมัลดีฟส์ อ้างอิงจากสมาคมตัวแทนการท่องเที่ยวและผู้ประกอบการท่องเที่ยวมัลดีฟส์ (MATATO), สหราชอาณาจักร อ้างอิงประมาณการจาก VisitBritain, ประเทศฟีจี อ้างอิงประมาณการจากกระทรวงพาณิชย์สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี, ประเทศมอริเชียส อ้างอิงประมาณการจากสำนักงานส่งเสริมการท่องเที่ยวมอริเชียส

ประเทศไทย

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยรายงานว่า จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 28 ล้านคน เพิ่มขึ้น 1.5 เท่าเมื่อเทียบกับปี 2565 โดยนักท่องเที่ยวหลัก 3 อันดับแรกได้แก่ มาเลเซีย จีน และเกาหลีใต้ ตามลำดับ ขณะที่ในปี 2567 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย คาดการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยมากถึง 33.5 ล้านคน เติบโตขึ้น 19% จากปีก่อนหน้า และคิดเป็นการฟื้นตัวที่ 84% จาก เมื่อเทียบกับ Pre COVID-19 ซึ่งปัจจัยหลักที่สนับสนุนการเติบโตดังกล่าวมาจาก 1) แนวโน้มการเดินทางมาของกลุ่มนักท่องเที่ยวจีนซึ่งเป็นผลจากการยกเว้นวีซ่าถาวรระหว่าง 2 ประเทศ ซึ่งจะเริ่มต้นขึ้นในวันที่ 1 มีนาคม 2567 เป็นต้นไป เช่นเดียวกับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพจากตลาดอื่น อาทิ รัสเซีย เกาหลีใต้ และคาซัคสถาน ที่จะเป็นอย่างหนึ่งแรงผลักดันการฟื้นตัว 2) นโยบายสนับสนุนการทำตลาดที่มุ่งเน้นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง รวมถึงกลุ่มที่มีความสนใจพิเศษ อาทิ กลุ่ม Health & Wellness และ กลุ่มนักท่องเที่ยวที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อม และ 3) จำนวนเที่ยวบินที่เพิ่มขึ้น รวมถึงขยายการเดินทางเชื่อมโยงทางบกเข้าสู่ไทยเพื่อรองรับความต้องการท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น

จากปัจจัยสนับสนุนข้างต้น ผสมกับความมุ่งมั่นในการพัฒนาแบรนด์ SAii อย่างต่อเนื่อง ผ่านการปรับปรุงห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงพัฒนากิจกรรมและการให้บริการต่างๆ เพื่อยกระดับประสบการณ์การท่องเที่ยวของแขกผู้เข้าพักให้ดียิ่งขึ้น ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) ของโรงแรมในประเทศไทยของบริษัทฯ ในปี 2566 ฟื้นตัวขึ้นเหนือระดับก่อนเกิดโควิด-19 ได้สำเร็จ จากอัตราเร่งในการฟื้นตัวดังกล่าว และจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ ซึ่งได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั่วโลก รวมถึงการวางกลยุทธ์การตลาดเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่ที่มีศักยภาพ อาทิ ออสเตรเลีย และตะวันออกกลางให้เพิ่มมากขึ้น ทำให้บริษัทฯ คาดการณ์ผลการดำเนินงานในไตรมาสแรกของปี 2567 เติบโตโดดเด่นจากอัตราการเข้าพักที่ระดับเกือบ 90% และศักยภาพในการปรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากการนำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่ ซึ่งจะช่วยชดเชยผลกระทบจากแผนการปิดปรับปรุงชั่วคราวบางส่วนของโรงแรม ทราเวล ลากูน่า ภูเก็ต ในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวได้

สาธารณรัฐมัลดีฟส์

สำหรับปี 2566 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าสู่สาธารณรัฐมัลดีฟส์ ที่สูงกว่าจำนวนเป้าหมายกว่า 1.9 ล้านคน เติบโตขึ้น 12% จากปีก่อนหน้า และนับเป็นการฟื้นตัวสูงกว่าจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2562 ถึง 10% สะท้อนถึงการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของภาคการท่องเที่ยวสาธารณรัฐมัลดีฟส์ในฐานะจุดหมายปลายทางของการท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมอันดับต้นๆ ของนักท่องเที่ยวทั่วโลก โดยนักท่องเที่ยวหลัก 3 อันดับแรกซึ่งมีสัดส่วนรวมกันประมาณร้อยละ 32 เป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศรัสเซีย อินเดีย และจีน ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม จากสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้นโดยเฉพาะช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวในปีที่ผ่านมา เป็นผลให้บริษัทฯ ได้มีการดำเนินกลยุทธ์ที่หลากหลาย อาทิ การกำหนดราคาห้องพักแบบยืดหยุ่น การมุ่งเน้นการทำตลาดในกลุ่มนักท่องเที่ยวจากประเทศใหม่ๆ ที่มีศักยภาพ อาทิ จีน คาซัคสถาน และตะวันออกกลาง และการมุ่งเน้นพัฒนาสินค้าและบริการต่างๆ เพื่อกระจายแหล่งที่มาของรายได้ เป็นผลให้สามารถบริหารอัตราการเข้าพักในภาพรวมสำหรับปี 2566 ให้อยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด ทั้งยังเพิ่มขึ้นได้เล็กน้อยจากปีก่อนหน้า อยู่ที่ 67% และสามารถผลักดันรายได้ที่ไม่ใช่ค่าห้องพัก (Non-room revenue) ให้เพิ่มมากขึ้นเพื่อชดเชยผลกระทบของการปรับตัวลดลงของ ADR ในปีที่ผ่านมาได้สำเร็จ

สำหรับในปี 2567 สมาคมตัวแทนการท่องเที่ยวและผู้ประกอบการท่องเที่ยวมัลดีฟส์ (Maldives Association of Travel Agents and Tour Operators) คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นสู่ 2 ล้านคน โดยได้รับแรงสนับสนุนจาก 1) นโยบายสนับสนุนการนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ๆ ที่สามารถตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของกลุ่มตลาดสำคัญ อาทิ นักเดินทางแบบครอบครัว กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่แสวงหาประสบการณ์การเดินทาง กลุ่มลูกค้าธุรกิจผ่านการจัดงานอีเวนต์ (MICEs) โดยเฉพาะฐานนักท่องเที่ยวหลักจากยุโรป และตะวันออกกลางที่ยังคงเติบโตอย่างมั่นคง 2) แนวโน้มจำนวนเที่ยวบินจากจีนที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากตั้งแต่ไตรมาส

ที่ 4 ของปี 2566 ที่คาดว่าจะเข้ามาช่วยเติมเต็มศักยภาพอัตราการเข้าพักเฉลี่ยโดยเฉพาะในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวให้ดีขึ้นจากปีก่อนหน้า และ 3) ศักยภาพในการต้อนรับนักท่องเที่ยวที่สูงขึ้นภายหลังการลงทุนปรับปรุงสนามบินนานาชาติเวเลนา โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงต้นไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 จากปัจจัยสนับสนุนข้างต้น ประกอบกับการยกระดับโครงการ CROSSROADS ภายหลังการเปิดให้บริการโรงแรมโซ/ มัลดีฟส์ ในฐานะจุดหมายปลายทางด้านการพักผ่อนชั้นนำแบบบูรณาการซึ่งนำเสนอตัวเลือกผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายและสามารถตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวทุกกลุ่ม จะเป็นการดึงดูดนักท่องเที่ยวกลุ่ม high spending ทั้งจาก สหราชอาณาจักร รัสเซีย สหรัฐอเมริกา และตะวันออกกลางได้เพิ่มมากขึ้น เป็นผลให้บริษัทฯ คาดการณ์ผลประกอบการในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 จะเติบโตได้อย่างแข็งแกร่งทั้งอัตราการเข้าพักเฉลี่ย และ ADR ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นได้

สหราชอาณาจักร

ภาคการท่องเที่ยวในสหราชอาณาจักรยังคงฟื้นตัวแข็งแกร่ง ซึ่งเติบโตทั้งจำนวนนักท่องเที่ยว และยอดการใช้จ่ายในปี 2566 ที่สูงกว่า Pre COVID-19 จากแรงส่งในการขยายตัวข้างต้น ส่งผลให้ผลการดำเนินงานในปี 2566 ของโรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักรปรับตัวดีขึ้นโดดเด่นในทุกมิติตัวชี้วัด โดยบันทึก RevPAR อยู่ที่ 60 ปอนด์ ซึ่งเป็นระดับสูงสุดของพอร์ตโฟลิโอตั้งแต่เปิดดำเนินการ รัฐบาลสหราชอาณาจักรมีการออกแคมเปญมุ่งเน้นไปยังตลาดที่มีศักยภาพเติบโตสูง อาทิ ออสเตรเลีย สหรัฐอเมริกา รวมถึงประเทศหลักๆ ในทวีปยุโรปและตะวันออกกลางเพิ่มมากขึ้น ส่งผลต่อคาดการณ์ปี 2567 จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าสหราชอาณาจักรจำนวนประมาณ 39.5 ล้านคน เติบโตขึ้น 5% จากปีก่อนหน้า ขณะที่คาดการณ์ยอดการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ 34.1 พันล้านปอนด์ เติบโตขึ้น 7% จากปีก่อนหน้า จากแนวโน้มการเติบโตข้างต้น ประกอบกับแผนปรับปรุงประสิทธิภาพพอร์ตโฟลิโอ รวมไปถึงการพิจารณาการปรับเปลี่ยนแบรนด์และยกระดับตำแหน่งทางการตลาดของโรงแรม (Rebranding and Repositioning) ในโรงแรมบางแห่งที่บริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพและความเหมาะสม เพื่อให้สามารถเข้าถึงกลุ่มตลาดระดับบนที่มีการใช้จ่ายต่อคนสูงขึ้นและอ่อนไหวต่อราคาน้อยกว่า รวมถึงเพิ่มความสามารถในการตอบสนองต่อค่านิยมในการท่องเที่ยวในปัจจุบันได้ดียิ่งขึ้นซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์การเพิ่มความสามารถในการทำกำไรของพอร์ตโฟลิโอ จะเป็นแรงผลักดันภาพรวมผลการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรในเติบโตต่อเนื่องในปี 2567

สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี

สาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจีต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติสูงสุดเป็นประวัติการณ์ในปี 2566 จำนวน 929,740 คน เติบโตขึ้น 46% จากปีก่อนหน้า และสูงกว่า Pre COVID-19 แล้ว 4% โดยนักท่องเที่ยวหลัก 3 อันดับแรกมาจากประเทศออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และสหรัฐอเมริกา ซึ่งมีส่วนแบ่งตลาดรวมกันถึง 81% ภาพการฟื้นตัวที่รวดเร็วกว่าคาดนี้ สะท้อนถึงความโดดเด่นของทำเลที่ตั้งซึ่งได้รับความนิยมในหมู่ผู้เดินทางที่ต้องการท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อนที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง เห็นได้จากการเปิดเส้นทางบินที่เพิ่มขึ้นในหลายประเทศ อาทิ แคนาดา ญี่ปุ่น ฮองกง และจีน ตั้งแต่เดือนเมษายน 2566 จากปัจจัยสนับสนุนข้างต้น ประกอบกับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยจากการนำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่ภายหลังการปรับปรุงที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญถึง 25% จากปีก่อนหน้า ซึ่งช่วยชดเชยผลกระทบจากข้อจำกัดจำนวนห้องที่สามารถขายได้ (Available room) จากการปิดปรับปรุงห้องพักบางส่วนของโรงแรม เอทริกเกอร์ ฟีจี บีช รีสอร์ท ในปีที่ผ่านมาได้ ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของโรงแรมของบริษัทฯ ในปี 2566 เติบโตขึ้นอย่างโดดเด่น สามารถบันทึก RevPAR ในระดับสูงสุดตั้งแต่เข้าซื้อกิจการที่ 421 ฟีจีดอลลาร์

สำหรับปี 2567 คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้าสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจีจะเป็นสถิติสูงสุดใหม่อีกครั้งที่จำนวนกว่า 1 ล้านคน โดยได้รับแรงสนับสนุนต่อเนื่องจากความต้องการท่องเที่ยวที่ยังคงเติบโต ทั้งยังมีอัตราการเข้าพักซ้ำในระดับสูง (Repeat Customer) ในกลุ่มลูกค้าหลักจากออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์ รวมถึงความสำเร็จของธุรกิจจัดงานแต่งงานในโรงแรมของ

บริษัทฯ กอปรกับจำนวนห้องพักที่กลับมาเปิดให้บริการเต็มจำนวน และศักยภาพ ในการปรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นของ โรงแรม เอทริกเกอร์ พิจิ บีช รีสอร์ทฯ จะเติบโตขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เป็นผลให้บริษัทฯ คาดการณ์ผลการดำเนินงานของโรงแรมใน สาธารณรัฐหมู่เกาะพิจิเติบโตโดดเด่นตลอดปี 2567

สาธารณรัฐมอริเชียส

ภาคการท่องเที่ยวสาธารณรัฐมอริเชียสสามารถฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็วในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 เห็นได้จากจำนวนนักท่องเที่ยว ต่างชาติที่เดินทางเข้าสาธารณรัฐมอริเชียสตลอดปี 2566 อยู่ที่ 1.25 ล้านคน เติบโตขึ้น 25% จากปีก่อนหน้า ซึ่งคิดเป็นการฟื้นตัว 90% เมื่อเทียบกับ ปี 2562 โดยนักท่องเที่ยวหลัก 3 อันดับแรกมาจาก ฝรั่งเศส สหราชอาณาจักร และเยอรมัน อย่างไรก็ตาม ผลการ ดำเนินงานในปี 2566 ของโรงแรมเอทริกเกอร์ มอริเชียส บีช รีสอร์ทฯ ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้า จากการปิดให้บริการชั่วคราวเพื่อ ปรับปรุงระบบบริหารจัดการน้ำ ซึ่งเสร็จสมบูรณ์และสามารถกลับมาเปิดให้บริการได้อีกครั้งในช่วงปลายเดือนตุลาคมที่ผ่านมา

จากสัญญาณการฟื้นตัวที่ชัดเจนมากขึ้นของอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมเอทริกเกอร์ มอริเชียส บีช รีสอร์ทฯ ตั้งแต่เดือน ธันวาคม 2566 ต่อเนื่องถึงไตรมาสที่ 1 ของปี 2567 และแนวโน้ม ADR ที่ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ผสมกับคาดการณ์จำนวน นักท่องเที่ยวที่จะเดินทางเข้าสู่สาธารณรัฐมอริเชียสในปี 2567 ซึ่งยังคงเติบโตต่อเนื่องมากกว่า 1.35 ล้านคน ทั้งจากทั้งกลุ่ม นักท่องเที่ยวหลักเดิม และนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพจากตลาดเกิดใหม่ อาทิ ไปแลนด์ ออสเตรเลีย อินเดีย รัสเซีย และจีน ทำให้ บริษัทฯ คาดการณ์ว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) ของโรงแรมในมอริเชียสในปี 2567 จะสามารถเพิ่มขึ้นไปสู่ระดับก่อนเกิด วิกฤติโควิด-19 ได้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

อัตราปล่อยเช่าเฉลี่ยโดยรวมในปี 2566 ค่อนข้างมั่นคงที่ระดับ 84% ด้วยแผนการปรับปรุงสินทรัพย์ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่า ควบคู่กับกลยุทธ์การบริหารจัดการพอร์ตลูกค้าให้สมดุลอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ด้วยศักยภาพของทำเลที่ตั้งของอาคารที่ล้วนแล้วแต่อยู่ใน ทำเลทางเลือก เช่น ย่านนิภาวดี และ CBD Area โซนพร้อมพงษ์ และอโศก ยังคงมีข้อได้เปรียบจากการมีภาวะการแข่งขันในระดับต่ำกว่า และสอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่ในทำเลทางเลือkd ด้วยงบประมาณที่เหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทฯ วางเป้าหมายกระตุ้น ให้เกิดการปล่อยเช่าระยะยาว เพื่อบรรเทาผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากการแข่งขันในอนาคต

สำหรับอาคารเอส โอเอซิส (S OASIS) ที่เพิ่งเปิดตัวโครงการในปลายปี 2565 เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ Non-CBD มีพื้นที่เช่าราว 54,000 ตารางเมตร ทั้งยังมีข้อได้เปรียบจากการเป็น Hybrid Workplace ที่สามารถรองรับการทำงานที่ต้องการความยืดหยุ่นสูง และตั้งอยู่ ในทำเลที่มีศักยภาพสูง การออกแบบได้ยึดตามมาตรฐาน LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) ที่ให้ความสำคัญกับ การอนุรักษ์พลังงาน และสิ่งแวดล้อม ซึ่งถือเป็นองค์ประกอบสำคัญของอาคารสำนักงานที่จะเป็นทางเลือกสำหรับผู้เช่า ทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจต่อความสำเร็จในการปล่อยพื้นที่เช่าของอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการเช่าใช้พื้นที่ของผู้เช่าหลักจะส่งผลต่ออัตราเร็ว ของการปล่อยพื้นที่ในระยะถัดไปให้ดียิ่งขึ้น

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐาน

รายได้จากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม และโครงสร้างพื้นฐานของสิงห์ เอสเตท จะถูกแบ่งการรับรู้ออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

- (1) นิคมอุตสาหกรรม: มีรายได้หลักจากการขายที่ดิน ซึ่งแบ่งพื้นที่ตามเขตอุตสาหกรรมอาหาร เขตอุตสาหกรรมทั่วไป และพื้นที่โรงไฟฟ้า โดยพิจารณาเป็นสำหรับพื้นที่ขายมีทั้งหมดจำนวน 992 ไร่ รวมถึงรายได้จากสัญญาจัดหาและขายสาธารณูปโภค และบริการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มียอดโอนกรรมสิทธิ์สะสมจำนวน 87 ไร่ ซึ่งบริษัทฯ คาดว่ากิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจะมีแนวโน้มดีขึ้นในปี 2567 ภายหลังการพัฒนาที่ดินและโครงสร้างพื้นฐานแล้วเสร็จสมบูรณ์ในช่วงปลายปี 2566 อีกทั้ง การได้รับการสนับสนุนโดยกรมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) เพื่อเปิดศูนย์บริการแบบครบวงจรด้านการประกอบกิจการนิคมฯ อย่างเต็มรูปแบบในเดือนกันยายนปี 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายรายได้จากการขายที่ดิน ประมาณ 20% - 25% ของพื้นที่ขายทั้งหมดต่อปี
- (2) โรงไฟฟ้า: บริษัทฯ จะรับรู้ผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจร่วมค้า จากสัดส่วนการลงทุน 30% ในโรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมจำนวน 3 แห่ง ขนาดกำลังการผลิตรวมกว่า 400 เมกะวัตต์ ซึ่งเปิดดำเนินการและพร้อมจำหน่ายกระแสไฟฟ้าเชิงพาณิชย์แล้วทั้งหมดในเดือนธันวาคม 2566 โดยโรงไฟฟ้าทั้ง 3 แห่งมีสัญญาซื้อขายกับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยเป็นเวลา 25 ปี ทั้งสิ้น 270 เมกะวัตต์ หรือประมาณ 70% ของกำลังการผลิตรวม
- (3) ธุรกิจโครงสร้างพื้นฐาน: ครอบคลุมธุรกิจพลังงาน ธุรกิจบริการด้านวิศวกรรม และธุรกิจบริการ รวมถึงนวัตกรรมต่างๆ

สรุปผลการดำเนินงาน

	ไตรมาสที่ 4 ปี 2565		ไตรมาสที่ 4 ปี 2566		เปลี่ยนแปลง (%)	ปี 2565		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง (%)
	ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %		ล้านบาท	สัดส่วน %	ล้านบาท	สัดส่วน %	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,135	28%	1,735	38%	53%	2,554	20%	3,638	25%	42%
การขายบ้านและอาคารชุด	1,135	28%	1,724	37%	52%	2,356	19%	3,416	23%	45%
การขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม	0	0%	10	0%	N/A	197	2%	47	0%	N/A
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว	0	0%	0	0%	N/A	0	0%	175	1%	N/A
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	2,904	72%	2,868	62%	-1%	9,976	80%	11,037	75%	11%
ธุรกิจโรงแรม	2,569	64%	2,479	54%	-4%	8,692	69%	9,701	66%	12%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	247	6%	290	6%	18%	1,014	8%	1,060	7%	4%
ธุรกิจอื่นๆ	87	2%	100	2%	14%	269	2%	277	2%	3%
รวมรายได้	4,038	100%	4,603	100%	14%	12,530	100%	14,675	100%	17%
กำไรขั้นต้น	1,569	39%	1,649	36%	5%	4,474	36%	5,102	35%	14%
รายได้อื่น	69	2%	90	2%	32%	225	2%	391	3%	74%
ภาคทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	517	13%	994	22%	92%	517	4%	994	7%	92%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-199	-5%	-257	-6%	29%	-618	-5%	-760	-5%	23%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-805	-20%	-697	-15%	-13%	-2,566	-20%	-2,653	-18%	3%
ต้นทุนทางการเงิน	-374	-9%	-471	-10%	26%	-1,315	-10%	-1,853	-13%	41%
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	-10	0%	-12	0%	26%	24	0%	0	0%	-102%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	48	1%	9	0%	-82%	95	1%	46	0%	-51%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	815	20%	1,304	28%	60%	837	7%	1,267	9%	51%
ภาษีเงินได้	-404	-10%	-896	-19%	-122%	-366	-3%	-1,027	-7%	180%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	411	10%	408	9%	-1%	471	4%	240	2%	-49%
EBITDA	1,498	37%	2,501	54%	67%	3,333	27%	4,459	30%	34%
Normalized EBITDA	1,075	27%	1,468	32%	37%	2,934	23%	3,509	24%	20%
Normalized Profit for the Period after NCI	-31	-1%	278	6%	995%	342	3%	236	2%	-31%

หมายเหตุ: ไม่หมายรวมถึง ค่าที่ปรึกษา, ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่, กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นที่แปลงสภาพ, กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ขาดทุนจากการต่อของสินทรัพย์, กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าก่อนการเปลี่ยนเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท และผลกระทบจากธุรกรรมการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด, การรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และรายได้จากการขายจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยได้แก่ บ้านแนวราบ และ คอนโดมิเนียม รวม 10 โครงการ มูลค่า 27,560 ล้านบาท⁽¹⁾ ซึ่งประกอบด้วยโครงการที่เปิดใหม่ระหว่างปี 2566 จำนวน 5 โครงการ มีมูลค่าประมาณ 35% ของมูลค่าโครงการรวมของบริษัทฯ

โดยไตรมาสที่ 4 ปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด จำนวน 1,724 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และสำหรับปี 2566 รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด เพิ่มขึ้น 45% จากปีก่อนหน้าสู่จำนวน 3,416 ล้านบาท โดยหลักมาจากการรับรู้รายได้เต็มสัดส่วนของโครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36 จำนวน 919 ล้านบาท การ

โอนกรรมสิทธิ์โครงการศิรินนทร์ เรสซิเดนเซส จำนวน 1,354 ล้านบาท และการรับรู้รายได้จากโครงการที่เพิ่งเปิดตัวในปี 2566 จำนวนรวม 929 ล้านบาท

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ⁽¹⁾ :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ยอดรับรู้รายได้
โครงการเดิม			
ดี เอส สุขุมวิท 36	5,908	85%	85% (ของมูลค่าโครงการ)
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส	4,997	100%	67% (ของมูลค่าโครงการ) ⁽²⁾
ศิรินนทร์ เรสซิเดนเซส	2,905	76%	76% (ของมูลค่าโครงการ)
เซนเทอร์	92	29%	29% (ของมูลค่าโครงการ)
ดี เอ็กซ์โท	3,996	32%	คาดการณ์เริ่มโอนปี 2567
โครงการเปิดตัวในปี 2566			
ลาซัวร์ เดอ เอส	1,035	53%	43% (ของมูลค่าโครงการ) ⁽²⁾
สมิทธิ์ รามอินทรา	357	0%	คาดการณ์เริ่มโอนปี 2567
สริน ราชพฤกษ์-สาย 1	3,712	13%	12% (ของมูลค่าโครงการ)
ฌอน ปัญญาอินทรา	1,800	2%	2% (ของมูลค่าโครงการ)
ฌอน วงแหวนจตุโชติ	2,760	0%	คาดการณ์เริ่มโอนปี 2567

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ยังมีได้แสดงและรวมมูลค่าโครงการอื่นๆ ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา

⁽²⁾ มูลค่าโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส และลาซัวร์ เดอ เอส ประกอบด้วย ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และรายได้ค่าก่อสร้างซึ่งทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาก่อสร้างตามความคืบหน้าของงาน

รายได้จากการรับรู้ค่าเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

ในปี 2566 บริษัทฯ รับรู้ค่าเช่าล่วงหน้าของโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว จำนวน 175 ล้านบาท

รายได้การขายจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

ในปี 2566 บริษัทฯ บันทึกรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 36 ล้านบาท และขายสาธารณูปโภคจำนวน 11 ล้านบาท

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และอื่นๆ

ธุรกิจโรงแรม

สำหรับในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 โรงแรม Outrigger ในสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจียังคงมีผลประกอบการที่เติบโตโดดเด่นจากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ปรับเพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับรายได้ที่เติบโตของโรงแรมในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวเติบโตจากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานในภาพรวมถูกจำกัดด้วยจำนวนห้องที่สามารถขายได้ (Available room) จากการปิดปรับปรุงห้องพักบางส่วนของโรงแรม 2 แห่งในประเทศไทย และการทยอยเปิดให้บริการระหว่างไตรมาสของโรงแรม เอทริกเกอร์ มอริเชียส พีช รีสอร์ท รวมถึงรายได้ของโรงแรมในสหราชอาณาจักรที่ลดลง ซึ่งมีสาเหตุสำคัญจาก

การเตรียมส่งมอบโรงแรมคืน ตามการสิ้นสุดสัญญาเช่าบริหารโรงแรม Mercure London Watford ณ สิ้นปี 2566 ส่งผลให้บริษัทฯ รายงานรายได้สำหรับไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 อยู่ที่ 2,479 ล้านบาท ลดลง 4% จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า

ภาพรวมผลประกอบการของปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและการให้บริการอยู่ที่ 9,701 ล้านบาท เติบโตขึ้น 12% จากปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการเติบโตที่โดดเด่นของโรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเองในประเทศไทย ซึ่งมีรายได้เพิ่มขึ้น 59% จากปีก่อนหน้า กอปรกับผลประกอบการที่เติบโตอย่างมั่นคงต่อเนื่องของโรงแรม Outrigger ในสาธารณรัฐหมู่เกาะฟิจิ และพอร์ตโรงแรมในสหราชอาณาจักร ซึ่งมีรายได้ปรับตัวสูงขึ้น 13% และ 8% จากปีก่อนหน้าตามลำดับ ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและการปรับปรุงประสิทธิภาพในการบริหารโรงแรมของบริษัทฯ ในขณะที่โครงการ CROSSROADS มีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจำกัดที่ 3% จากสภาพอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่ทำหาย

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมสำหรับไตรมาสที่ 4 และสำหรับปี 2565 – 2566

โรงแรม	ไตรมาส 4 ปี 2565	ไตรมาส 4 ปี 2566	ปี 2565	ปี 2566
โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง				
จำนวนโรงแรม ⁽¹⁾	4	4	4	4
จำนวนห้องพัก ⁽¹⁾	604	604	604	604
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	57%	67%	72%	57%
ADR (บาท)	5,709	8,096	7,435	9,012
RevPAR (บาท)	3,237	5,391	5,346	5,104
โรงแรม Outrigger อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2565 คือ 16.01 THB/FJD, 0.80 THB/MUR และสำหรับปี 2566 คือ 15.61 THB/FJD, 0.77 THB/MUR				
จำนวนโรงแรม	3	3	3	3
จำนวนห้องพัก	499	499	499	499
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	80%	62%	64%	63%
ADR (บาท)	7,304	10,176	7,296	9,527
RevPAR (บาท)	5,811	6,273	4,638	5,962
โรงแรมในโครงการ CROSSROADS อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2565 คือ 35.06 THB/USD และสำหรับปี 2566 คือ 34.80 THB/USD				
จำนวนโรงแรม	2	3 ⁽²⁾	2	3 ⁽²⁾
จำนวนห้องพัก	376	456 ⁽²⁾	376	456 ⁽²⁾
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	63%	61%	66%	67%
ADR (บาท)	16,123	15,201	14,120	13,334
RevPAR (บาท)	10,185	9,311	9,293	8,877
กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2565 คือ 43.26 THB/GBP และสำหรับปี 2566 คือ 43.29 THB/GBP				
จำนวนโรงแรม	27	27	27	27
จำนวนห้องพัก	2,940	2,940	2,940	2,940
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	63%	62%	60%	70%
ADR (บาท)	3,421	3,716	3,476	3,764
RevPAR (บาท)	2,145	2,312	2,083	2,617

หมายเหตุ: (1) นำจำนวนห้องของโรงแรม Konotta Maldives ซึ่งปิดดำเนินการชั่วคราวออกเพื่อให้สะท้อนถึงตัวชี้วัดที่เป็นจริงมากขึ้น (2) จำนวนที่เปลี่ยนแปลงไปมาจากการเริ่มเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ของโรงแรม ไซ/มัลดีฟส์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 5 อาคาร พื้นที่รวม 194,146 ตารางเมตร โดยในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 290 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 18% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักจากอัตราการปล่อยเช่าที่เพิ่มขึ้นของอาคาร เอส โอเอซิส และสำหรับปี 2566 รายได้ปรับเพิ่มขึ้น 4% จากปีก่อนหน้าสู่ จำนวน 1,060 ล้านบาท เนื่องจากการเริ่มรับรู้รายได้เต็มปีภายหลังการเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ของอาคารเอส โอเอซิส ถูกชดเชยด้วยอัตราการปล่อยเช่าที่ลดลงของอาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาทำสัญญากับผู้เช่ารายอื่นด้วยการทำสัญญาระยะยาว ผนวกกับแผนการเลิกกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เน้นกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีการเจริญเติบโตสูง อันจะส่งผลกระทบต่อการรักษาระดับอัตราการปล่อยเช่าให้ผันผวนต่ำท่ามกลางสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากอุปทานพื้นที่เช่าที่ทยอยเพิ่มมากขึ้นในอนาคต

ผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

อาคาร	ไตรมาส 4 ปี 2565	ไตรมาส 4 ปี 2566	ปี 2565	ปี 2566
ชั้นทาวเวอร์				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	63,673	63,673	63,673	63,673
อัตราการปล่อยเช่า	80%	79%	82%	82%
สิงห์ คอมเพล็กซ์				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	58,927	58,927	58,927	58,927
อัตราการปล่อยเช่า	90%	86%	92%	84%
เอส เมโทร				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	13,677	13,677	13,677	13,677
อัตราการปล่อยเช่า	93%	96%	92%	94%
อาคารเปิดตัวในช่วงปลายปี 2565				
เอส โอเอซิส				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	N/A	53,498	N/A	53,498
อัตราการปล่อยเช่า		25%		15%

ธุรกิจอื่นๆ

รายได้จากธุรกิจอื่นๆ ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยรวมถึงการบริหารโครงการ

โดยในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 100 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 87 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 และสำหรับปี 2566 จำนวน 277 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 269 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า โดยหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าก่อสร้างโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส

กำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 4 ปี 2566 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 1,649 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% จากจำนวน 1,569 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่เติบโตขึ้น 14% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาอัตราการทำกำไรขั้นต้นระดับ 36% ปรับตัวลดลงจาก 39% โดยหลักมีสาเหตุหลักมาจากอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมที่อ่อนตัวลงจากการปิดโรงแรม เอทริคเกอร์ มอริเชียส บีช รีสอร์ท เป็นการชั่วคราว และการดำเนินการปรับปรุงตามแผนจำนวน 3 แห่งในระหว่างไตรมาส ซึ่งส่งผลต่ออัตราการเข้าพักเฉลี่ยระดับสูงสุด (Maximum occupancy rate) ที่โดนจำกัด สำหรับปี 2566 กำไรขั้นต้นจำนวน 5,102 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14% จากจำนวน 4,474 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่เติบโตขึ้น 17% จากปี 2565 หากพิจารณาอัตราการทำกำไรขั้นต้นระดับ 35% ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจาก 36% ในปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับตัวสูงขึ้นของต้นทุนการขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ รายงานค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2566 จำนวน 954 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 1,005 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายในการขายปรับตัวเพิ่มขึ้น 58 ล้านบาทจากไตรมาสที่ 4 ปี 2565 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ และการตลาดในช่วงขยายพอร์ตธุรกิจ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายการบริหารลดลงจำนวน 108 ล้านบาทจากไตรมาสที่ 4 ปี 2565 โดยหลักมาจากการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเคร่งครัด ในขณะที่ปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 3,413 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 3,183 ล้านบาทในปีก่อนหน้า สอดคล้องตามการฟื้นตัวและขยายทางธุรกิจ ทั้งนี้ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้อยู่ที่ 23% ลดลงจาก 25% ในปีก่อนหน้า สะท้อนถึงการบริหารจัดการทรัพยากรของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ และเหมาะสมกับช่วงการขยายธุรกิจและเปิดตลาดใหม่

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ รายงานต้นทุนทางการเงินไตรมาสที่ 4 ปี 2566 จำนวน 471 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 374 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 และสำหรับปี 2566 จำนวน 1,853 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 1,315 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยสกุลเงินต่างประเทศ ทำให้คาดการณ์ว่าผลกระทบจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะมีในกรอบจำกัด

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทฯ รับรู้กำไรสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2566 จำนวน 408 ล้านบาท ใกล้เคียงกับจำนวน 411 ล้านบาทในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 และสำหรับปี 2566 จำนวน 240 ล้านบาท อ่อนตัวลงจากจำนวน 470 ล้านบาทในปีก่อน สำหรับกำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทฯใหญ่ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 จำนวน 384 ล้านบาท ใกล้เคียงกับจำนวน 392 ล้านบาทในไตรมาส 4 ปี 2565 และสำหรับปี 2566 จำนวน 211 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 490 ล้านบาท ในปีก่อน

การปรับตัวลดลงของกำไร เป็นผลมาจากค่าเสื่อมราคาและการตัดจำหน่ายที่เพิ่มสูงขึ้น ตามการจัดประเภทสินทรัพย์เมื่อขายเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ และปรับมูลค่าโรงแรมตามการปรับปรุงสินทรัพย์ รวมถึงการปรับตัวสูงขึ้นของค่าใช้จ่ายทางภาษี และต้นทุนทางการเงิน

สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,422	3,034	-388
สินค้าคงเหลือ	763	1,322	559
สินทรัพย์หมุนเวียน	13,983	16,468	2,485
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19,720	19,935	216
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	28,820	31,579	2,760
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	54,827	58,130	3,303
รวมสินทรัพย์	68,810	74,598	5,788
หนี้สินหมุนเวียน	9,984	10,611	628
หนี้สินไม่หมุนเวียน	36,221	41,279	5,058
รวมหนี้สิน	46,204	51,890	5,688
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	22,606	22,708	102
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า)	29,866	34,458	4,591
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.32x	1.52x	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.17x	1.38x	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 74,598 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยแบ่งเป็น (1) สินทรัพย์หมุนเวียน 16,468 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,485 ล้านบาท โดยหลักจากสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นจากธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้น 100% ในโครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36 และต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ตามการพัฒนาโครงการบ้านแนวราบ และนิคมอุตสาหกรรมเอส อ่างทอง และ (2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 58,130 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,303 ล้านบาท โดยหลักตามการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ ของธุรกิจโรงแรม

สำหรับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 51,890 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12% จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จากการบันทึกหนี้สินของโครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36 เข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ และเงินกู้ของโครงการระหว่างพัฒนา รวมถึงการออกหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 3,000 ล้านบาท ดังนั้น หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นสู่จำนวน 34,458 ล้านบาท และสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวนเท่ากับ 22,708 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 22,606 ล้านบาท ณ สิ้นสุดปี 2565 เนื่องจากผลกำไรที่เกิดขึ้นในปี 2566

จากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยในสัดส่วนที่สูงกว่าการเติบโตขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (net IBD/E ratio) ปรับตัวเพิ่มขึ้นที่ 1.38 เท่า อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนดังกล่าวยังคงอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า Covenant ของบริษัทฯ

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 590

Email: IR@singhaestate.co.th