

ภาพรวมธุรกิจ

ในปี 2563 การแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกและไทยอย่างกว้างขวาง การปิดเมืองและการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศส่งผลกระทบต่อภาคส่งออกและภาคท่องเที่ยว แม้ในช่วงไตรมาสที่ 3 รัฐบาลในหลายประเทศได้เริ่มคลายมาตรการปิดเมืองและออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศเริ่มปรับตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตาม ในช่วงปลายปีเกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 ระลอกใหม่ในบางประเทศถือเป็นปัจจัยลบที่สำคัญต่อการฟื้นตัวเศรษฐกิจในระยะข้างหน้า สำหรับผลประกอบการปี 2563 บริษัทฯมีรายได้รวม 6,563 ล้านบาท ลดลง 47% จากปีที่แล้ว การลดลงมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดลดลง 50% เนื่องจากฐานที่สูงในปี 2562 และลูกค้าต่างชาติที่ประสงค์ตรวจรับมอบห้องชุดด้วยตนเองไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศได้เนื่องจากมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ แม้ว่าระหว่างช่วงปี 2563 จะมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส มูลค่าราว 300 ล้านบาท และโครงการ บ้านยันทีเรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ ราว 1,300 ล้านบาท แล้วก็ตาม นอกจากนี้รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกที่เพิ่มขึ้นตามอัตราการปล่อยเช่าที่สูงขึ้นในอาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ ช่วยลดทอนผลกระทบบางส่วนจากธุรกิจโรงแรมอันเป็นผลจากการหายไปของนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ การหยุดให้บริการเชิงพาณิชย์ของทุกโรงแรมในกลุ่มบริษัทฯตลอดไตรมาสที่ 2 ปี 2563 และโรงแรม 9 แห่งกลับมาปิดให้บริการเชิงพาณิชย์อีกครั้งในปลายไตรมาสที่ 4 ปี 2563 เนื่องจากมาตรการควบคุมการระบาระลอกใหม่ของรัฐบาลท้องถิ่น รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการจึงลดลง 41%

ส่วนของกำไรสุทธิปี 2563 ในเดือนตุลาคม บริษัทฯได้เริ่มดำเนินการส่งมอบห้องชุดโครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯกับฮ่องกง แลนด์ ทำให้บริษัทฯมีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าจำนวน 163 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทฯยังคงใช้จ่ายอย่างระมัดระวัง ปรับลดค่าใช้จ่ายผันแปร อาทิ ค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการที่ไม่สามารถปรับลดได้มากนัก อาทิ ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคา ตลอดจนการบันทึกต้นทุนทางการเงินของโครงการที่เริ่มเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์เรียบร้อยแล้วเป็นค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย กอปรกับการบันทึกค่าใช้จ่ายพิเศษที่เกิดเพียงครั้งเดียว 3 รายการตามมาตรฐานการบัญชี จำนวน 2,351 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯรับรู้ผลขาดทุนสุทธิ (3,554) ล้านบาท

อนึ่ง รายการพิเศษ 3 รายการจะช่วยปรับฐานธุรกิจให้มีความคล่องตัวมากขึ้น ตลอดจนเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันระยะยาวต่อไป โดยรายการพิเศษ 3 รายการได้แก่ การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 162 ล้านบาท การด้อยค่าสินทรัพย์ถาวรในธุรกิจโรงแรมอันเป็นผลจากวิกฤตโควิด-19 โดยแสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร 568 ล้านบาท มูลค่าทรัพย์สินถาวรที่ลดลงนี้จะส่งผลให้ค่าเสื่อมราคาในอนาคตปรับตัวลดลงราว 2-3% หรืออีกนัยหนึ่งจะช่วยส่งเสริมผลประกอบการในอนาคต และการด้อยค่ากลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย 1,621 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากส่วนต่างระหว่างมูลค่าการขายหุ้นสามัญใน บริษัท เนอวานา ไดอิจิทัล จำกัด (มหาชน) หรือ (“NVD”) ทั้งหมดที่บริษัทฯถืออยู่ หรือเท่ากับ 1,794 ล้านบาท กับ ต้นทุนขาย ซึ่งสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่บริษัทฯใช้ชำระราคาเพื่อแลกกับหุ้นสามัญใน NVD โดยทรัพย์สินดังกล่าว ได้แก่

- 1) หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯที่จัดสรรให้แก่คนในวงจำกัดตามสัดส่วนการถือหุ้นใน NVD ในปี 2558 โดยมูลค่าของทรัพย์สินรายการนี้คำนวณจากราคาจัดสรรที่หุ้นละ 8.0 บาท ในขณะที่มูลค่าตราไว้ของหุ้น (Par value) คือ 1.0 บาท
- 2) เงินสดรับจากการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯตามสัดส่วนในการถือหุ้น (Right offering) ในปี 2558 ที่ราคาเสนอขายหุ้นละ 3.0 บาท
- 3) ที่ดินสองแปลงซึ่งเป็นมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมในปี 2560
- 4) เงินสดใช้ไปเพื่อซื้อหุ้นสามัญตามการเสนอซื้อหลักทรัพย์จากหน้าที่ตามกฎหมายกำหนด (Tender offer) ในปี 2560

อย่างไรก็ดี หากพิจารณาในมุมมองของผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้น NVD จะสังเกตว่ารายการที่ 1) เป็นการเพิ่มทุนโดยปราศจากเงินสดและก่อให้เกิดส่วนเกินมูลค่าหุ้นเนื่องจากราคาจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนสูงกว่าราคาตราไว้ของหุ้น ดังนั้นต้นทุนจากการลงทุนในหุ้น NVD ที่แท้จริงควรคำนวณจากมูลค่าทางบัญชีสุทธิ (Book Value) ของรายการที่ 1) รวมกับมูลค่าทรัพย์สิน 3 รายการที่กล่าวมาในข้างต้น ซึ่งจะได้ต้นทุนการลงทุนในหุ้น NVD ที่แท้จริงเท่ากับ 2,055 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นจำนวนที่ใกล้เคียงกับผลประโยชน์รวมจากการลงทุนใน NVD ที่มีค่าเท่ากับ 2,052 ล้านบาท ทั้งนี้ผลประโยชน์รวมดังกล่าวประกอบด้วยมูลค่าการขายหุ้นสามัญใน NVD และเงินปันผลรับทั้งหมดจากการลงทุนในหุ้น NVD

อย่างไรก็ตามหากพิจารณาผลการดำเนินงานปกติ ตัดผลกระทบจากรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำออก บริษัทฯจะรายงานกำไร/(ขาดทุน)สุทธิหลังส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ปรับปรุงแล้วในปี 2563 เท่ากับ (629) ล้านบาท ลดลงจาก 333 ล้านบาทในปีก่อนหน้า สำหรับในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 เท่ากับ 522 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก (34) ล้านบาทในไตรมาสที่ 4 ปี 2562 และ (273) ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2563 ผลการดำเนินงานปกติปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนการฟื้นตัวของภาพรวมของธุรกิจ และความพยายามปรับลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาสที่ 4 ปี 2562	ไตรมาสที่ 4 ปี 2563	ปี 2562	ปี 2563
กำไร/(ขาดทุน)สุทธิ	222	-2,523	1,209	-3,554
กำไร/(ขาดทุน)สุทธิหลังส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	498	-2,029	1,144	-2,613
รายการปรับปรุง				
(หักกำไร)/บวกกลับขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	-79	13	-369	24
(หักกำไร)/บวกกลับขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมใน	-406	162	-406	162
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
(หักกำไร)/บวกกลับขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - SHR	0	0	0	-461
(หักกำไร)/บวกกลับขาดทุนจากการด้อยค่ามูลค่าเงินลงทุนใน NVD	0	1,621	0	1,621
(หักกำไร)/บวกกลับขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในสำนักงาน	0	582	0	582
โรงแรม - SHR				
(หัก)/บวกกลับรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานปกติอื่นๆ	-47	173	-35	56
กำไร/(ขาดทุน)สุทธิหลังส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ปรับปรุงแล้ว	-34	522	333	-629

พัฒนาการที่สำคัญและ แนวโน้มธุรกิจปี 2564

คณะกรรมการบริษัทมีมติ ในวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ให้บริษัทฯ ลงนามในบันทึกความเข้าใจ ("MOU") ระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน NVD เพื่อศึกษารายละเอียดและความเป็นไปได้ที่เกี่ยวข้องกับหุ้นที่ทั้งสองฝ่ายถืออยู่ใน NVD โดยคู่สัญญาได้ดำเนินการตามเงื่อนไขของ MOU และได้ข้อสรุปในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2563 ว่า บริษัทฯ จะเป็นผู้ขายหุ้นสามัญใน NVD จำนวน 711,855,320 หุ้น คิดเป็น 51.56% ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ NVD คิดเป็นเงินจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,793,875,406.40 บาท ให้แก่กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ NVD ทั้งนี้เมื่อการซื้อขายหุ้นดังกล่าวแล้วเสร็จในวันที่ 6 มกราคม 2564 เงื่อนไขป้องกันการดำเนินธุรกิจทับซ้อนระหว่างบริษัทฯ และ NVD ที่เคยกำหนดไว้ได้สิ้นสุดลง พร้อมกับการที่ NVD สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ ทั้งนี้ที่ผ่านมามีพอร์ตที่อยู่อาศัยแนวราบซึ่งพัฒนาโดย NVD มีการเติบโตที่ค่อนข้างช้า สาเหตุสำคัญมาจาก 1) แบบบ้านที่ค่อนข้างมีความเฉพาะตัว ตลาดค่อนข้างจำกัด ทำให้การขายเป็นไปอย่างช้าๆ 2) การกระจุกตัวของที่ดินรอการพัฒนา (Landbank) ของ NVD ทำให้โครงการใหม่จะเปิดตัวได้ก็ต่อเมื่อโครงการเดิมปิดการขายเรียบร้อยแล้วเพื่อป้องกันการแข่งขันกันเองระหว่างโครงการของ NVD ในแต่ละพื้นที่ และ 3) การซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อลดทอนการกระจุกตัวของ Landbank เป็นไปด้วยความยากลำบากเพราะอัตราหนี้สินต่อทุนของ NVD ที่ค่อนข้างสูง บริษัทฯ จึงเชื่อมั่นเป็นอย่างยิ่งว่าการขายเงินลงทุนทั้งหมดใน NVD เพื่อปลดล็อกให้บริษัทฯ พัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบซึ่งมีการเติบโตที่แข็งแกร่งด้วยตนเอง จะเป็นก้าวสำคัญที่ส่งเสริมให้บริษัทฯ มุ่งสู่เป้าหมายสัดส่วนรายได้จากที่อยู่อาศัยแนวราบต่อแนวสูงที่ระดับ 60:40 และหนุนพอร์ตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง

หลังจากคลายมาตรการปิดเมือง ธุรกิจต่างๆ เริ่มส่งสัญญาณการฟื้นตัวที่ต่างกันออกไป ทว่า การระบาดระลอกใหม่ในหลายประเทศเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญที่ทำให้ผลกระทบต่อภาคการไตรมาสที่ 4 ยังไม่ฟื้นตัวอย่างมีนัยในบางธุรกิจ สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย บริษัทฯ รับรู้รายได้ราว 300 ล้านบาทจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของยอดขายระหว่างปี 1,500 ล้านบาท และในเดือนตุลาคม บริษัทฯ เริ่มส่งมอบห้องชุดในโครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับฮ่องกง แลนด์ โดยยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสมในช่วงไตรมาสที่ 4 รวมคิดเป็น 30% ของมูลค่า Backlog แบ่งเป็นลูกค้าชาวไทยและลูกค้าต่างชาติเท่าๆ กัน ทั้งนี้ผลประกอบการของโครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 ถูกบันทึกภายใต้วิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ซึ่งจะแสดงผ่านส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า อนึ่ง ด้วยความไม่แน่นอนของการสิ้นสุดมาตรการปิดเมือง ภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 บริษัทฯ วางแผนที่จะเปิดตัว "S Virtual" ซึ่งเป็นฟังก์ชันใหม่ในหน้าเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งลูกค้าสามารถเข้าเยี่ยมชมโครงการทั้งในส่วนของห้องพักอาศัย และพื้นที่ส่วนกลางในมุมมองที่หลากหลาย ตลอดจนสามารถโต้ตอบกับพนักงานฝ่ายขายแบบทันที (Live chat) ฟังก์ชันดังกล่าวจะช่วยลดข้อจำกัดในการเดินทางเข้ามาเยี่ยมชมโครงการและสามารถเพิ่มยอดขายได้ในอีกทางหนึ่ง อย่างไรก็ตามในส่วนของการโอนกรรมสิทธิ์ ด้วยราคาสินค้าของบริษัทฯ ที่ค่อนข้างสูงลูกค้าส่วนมากจึงประสงค์ตรวจรับมอบห้องชุดด้วยตนเอง บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าเมื่อมีการผ่อนคลายข้อจำกัดในการเดินทางระหว่างประเทศ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับกลางบนจะกลับมาเติบโตอย่างแข็งแกร่งอีกครั้ง

ธุรกิจโรงแรม ผลประกอบการในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 ปรับตัวดีขึ้นตามลำดับเนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการของภาครัฐ ฤดูกาลท่องเที่ยว ตลอดจนอุปสงค์ในการท่องเที่ยวที่โดดเด่นในบางประเทศ

- ประเทศไทย เนื่องด้วยโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯมีที่ตั้งในจังหวัดที่อยู่ไกล และพึ่งพิงลูกค้าจากต่างประเทศเป็นหลัก การฟื้นตัวโดยอาศัยเพียงการท่องเที่ยวภายในประเทศจึงเป็นไปได้ช้าๆ ในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) หรือ SHR บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เปิดตัวโรงแรมใหม่ภายใต้แบรนด์การบริหารจัดการโรงแรมของ SHR หรือแบรนด์ “SAii” ได้แก่ โรงแรมทรายลา구나ภูเก็ต เดิมเป็นที่รู้จักในนาม Outrigger Laguna Phuket Beach Resort โดยการรีแบรนด์เกิดขึ้นหลังจาก SHR ยกเลิกสัญญาบริหารจัดการโรงแรมกับ แบรนด์ Outrigger และโรงแรมทรายพีพี ไอส์แลนด์ วิลเลจ เดิมเป็นที่รู้จักในนาม โรงแรมพีพี ไอส์แลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท SHR ตระหนักดีว่าที่ตั้งโรงแรมในภูเก็ตและหมู่เกาะ พีพี ไม่ไกลกันมากนัก การรีแบรนด์โรงแรมสองแห่งนี้จะช่วยเพิ่มผลตอบแทนให้กับกลุ่มโรงแรมในประเทศไทยผ่านการบริหารงานแบบกลุ่มโรงแรม (“Cluster”) ซึ่งจะไม่ได้อำกัดแค่ในการควบคุมค่าใช้จ่ายเช่น pooling cost และไม่มีค่าใช้จ่ายจากสัญญาจ้างบริหาร แต่จะครอบคลุมถึงกิจกรรมทางการตลาดเช่น bundling campaign เนื่องจากนักท่องเที่ยวส่วนมากมักจะวางแผนเที่ยวทั้ง ภูเก็ตและหมู่เกาะ พีพี ในทริปเดียวกัน
- สาธารณรัฐมัลดีฟส์ ผลประกอบการฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการเปิดรับนักท่องเที่ยวโดยปราศจากเงื่อนไขในการกักตัว 14 วัน อุปสงค์ในการท่องเที่ยวที่แข็งแกร่ง ช่วงไตรมาสที่ 4 ตรงกับฤดูกาลท่องเที่ยวในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ตลอดจนอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืนอัตราพิเศษ ส่งผลให้อัตราการเข้าพักปรับตัวสูงขึ้นถึงกว่า 63% ในช่วงเดือนธันวาคม ทั้งนี้กลุ่มนักท่องเที่ยวหลักของโรงแรมมาจาก อินเดีย สหราชอาณาจักร รัสเซีย สหรัฐอเมริกา และสหรัฐอเมริกาบริบทเอมิเรตส์
- สหราชอาณาจักร มาตรการปิดเมืองเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของระลอกใหม่ตลอดจนไตรมาสที่ 4 อยู่นอกฤดูกาลท่องเที่ยว ส่งผลให้โรงแรมในกลุ่มนี้มีอัตราการเข้าพักที่อ่อนด้อย ทว่าความพร้อมในการกระจายวัคซีนให้กับประชากรเร็วที่สุดแห่งหนึ่งในโลกและการพึ่งพิงอุปสงค์ในประเทศเป็นหลักถือเป็นปัจจัยสำคัญในการเร่งการฟื้นตัวของโรงแรมกลุ่มนี้
- สาธารณรัฐฟิจิ การท่องเที่ยวภายในประเทศค่อนข้างทรงตัว ส่วนปัจจัยขับเคลื่อนที่สำคัญอย่างการเปิดประเทศนั้นมีแนวโน้มเกิดขึ้นหลัง 1 เมษายน 2564
- สาธารณรัฐมอริเชียส โรงแรมเริ่มเปิดให้บริการในเดือนธันวาคม 2563 หลังจากเปิดให้บริการกว่า 8 เดือน การท่องเที่ยวในประเทศมีสัญญาณฟื้นตัวเป็นที่น่าพอใจ ด้วยอัตราการเข้าพัก 31%

ในเดือนธันวาคม 2563 SHR ได้เปิดตัวแบรนด์การบริหารจัดการโรงแรมล่าสุดของ SHR ภายใต้ชื่อ “nābor” ซึ่งออกแบบมาเพื่อตอบ โจทย์นักท่องเที่ยวยุคใหม่ที่ชาญฉลาดและใช้ชีวิตด้วยดิจิทัล ผสมผสานแรงบันดาลใจจากท้องถิ่น เพื่อเป็นทางเลือกใหม่สำหรับกลุ่มตลาดระดับกลาง แต่คุณภาพระดับลักซ์ชัวรี่ ทั้งนี้การบริหารจัดการโรงแรมให้ผู้ประกอบการอื่น (Asset Light Model) ภายใต้แบรนด์ “SAii” หรือ “nābor” แทนการลงทุนสร้างโรงแรมเองหรือเข้าซื้อกิจการ ทำให้ SHR สามารถขยายกิจการได้โดยมิต้องอาศัยเงินลงทุนขนาดใหญ่ และยังมีความคล่องตัวในการบริหารจัดการซึ่งถือว่าเหมาะสมกับสภาวะการณ์ในปัจจุบัน โดยเฉพาะพื้นที่ที่ยังมีความไม่แน่นอนในเรื่องของเงื่อนไขในการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ทั้งนี้แผนการขยายโรงแรมในระยะข้างหน้าจะเป็นไปด้วยความระมัดระวัง

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 S Hotels and Resorts (UK) Limited (“SHR UK”) บริษัทย่อยของ SHR ได้ดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของ FS JV Co., Ltd. (“FS JV”) 50% จาก FICO Holding (UK) Limited (“FICO UK”) ด้วยมูลค่าเงินลงทุน 13.75 ล้านปอนด์ โดยภายหลังการทำรายการ SHR UK ถือหุ้น 100% ใน FS JV และ FS JV จะถือเป็นบริษัทย่อยของ SHR ทั้งนี้ผลประกอบการของ FS JV จะถูกแสดงในงบการเงินรวมของ SHR อนึ่ง FS JV ประกอบธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักรจำนวน 26 แห่ง ห้องพักรวม 2,886 ห้อง ภายใต้แฟรนไชส์แบรนด์ Mercure ธุรกิจนี้ถือเป็นการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินที่สร้างผลตอบแทนที่ค่อนข้างสม่ำเสมอในช่วง Brexit และวิกฤติเศรษฐกิจ ผลกระทบด้านฤดูกาลเนื่องจากฤดูกาลท่องเที่ยวของตลาดยุโรปอยู่ในระหว่างไตรมาสที่ 2 และ 3 ซึ่งสอดคล้องกับทรัพย์สินของ SHR ส่วนใหญ่ในประเทศไทยและสาธารณรัฐมัลดีฟส์ที่มีฤดูกาลท่องเที่ยวในไตรมาสที่ 1 และ 4 บริษัทฯเชื่อมั่นเป็นอย่างยิ่งว่าหลังจาก Interstate Hotels & Resorts ผู้บริหารจัดการโรงแรมชั้นนำในสหราชอาณาจักรและยุโรปได้เริ่มเข้ามาบริหารงานตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563 กอปรกับแผนธุรกิจที่จะปรับปรุงห้องพักและพื้นที่ส่วนกลางในบางโรงแรม การจัดพอร์ตโฟลิโอโรงแรมให้เหมาะสม และการขายสินทรัพย์บางส่วนออกไปเช่นที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ เพื่อลดภาระในการดูแลรักษา จะช่วยพลิกฟื้นผลประกอบการจากธุรกิจโรงแรมให้เติบโตอย่างมีนัยสำคัญ เบื้องต้นคาดว่า FS JV จะสร้างรายได้ต่อปีเฉลี่ยราว 2,000-3,000 ล้านบาท

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ในช่วงไตรมาสที่ 4 บริษัทฯสามารถปล่อยเช่าพื้นที่เพิ่มได้รวมกว่า 1,000 ตารางเมตร ทำให้อัตราปล่อยเช่าเฉลี่ยโดยรวมขยับขึ้นมาเป็น 89% จาก 86% ในไตรมาสที่ 2 ซึ่งเป็นช่วงต่ำที่สุดของปี นอกจากนี้ผู้เช่าในส่วนสำนักงานที่สัญญาเช่าหมดอายุลงในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 เกือบทั้งหมดตกลงต่อสัญญาเช่ากับบริษัทฯเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ท่ามกลางความท้าทายในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในระยะข้างหน้า แต่ด้วยศักยภาพของทำเลที่ตั้งของอาคารกอบกอบกับนโยบายปรับสมดุลของพอร์ตโฟลิโอผู้เช่ามีส่วนสำคัญในการส่งเสริมให้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจะสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง

เนื่องจากความไม่แน่นอนของระบบเศรษฐกิจในประเทศและทั่วโลกในระยะข้างหน้า นอกเหนือจากการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวด เพิ่มประสิทธิภาพของระบบการทำงาน บริษัทฯยังคงแสวงหาแนวทางต่อยอดธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ด้วยสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุนที่ต่ำเพียง 0.96 เท่า ผนวกกับความสามารถในการเข้าหาแหล่งเงินทุนได้เพิ่มเติมอีกกว่า 25,000 ล้านบาท บริษัทฯเชื่อมั่นว่าขณะนี้เป็นเวลาที่เหมาะสมที่จะเดินหน้ารุกเข้าไปในกลุ่มธุรกิจที่ 4 บูรณาการเข้ากับ 3 ธุรกิจหลักในปัจจุบัน โดยกลุ่มธุรกิจที่ 4 นั้นจะมีส่วนสำคัญในการขยายขอบเขตธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เพิ่มโอกาสในการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้นและส่งเสริมให้สิงห์ เอสเตท เติบโตอย่างมั่นคงต่อไปในระยะยาว

สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ไตรมาสที่ 4 ปี 2562		ไตรมาสที่ 4 ปี 2563		เปลี่ยน	2562		2563		เปลี่ยน
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด	2,052	60%	1,011	60%	-51%	7,385	60%	3,728	57%	-50%
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	1,420	42%	668	40%	-53%	4,805	39%	2,814	43%	-41%
ธุรกิจโรงแรม	1,177	35%	297	18%	-75%	3,814	31%	1,559	24%	-59%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	194	6%	282	17%	45%	720	6%	975	15%	35%
ธุรกิจอื่นๆ	49	1%	89	5%	82%	271	2%	279	4%	3%
รายได้จากการขายสินค้า	-71	-2%	1	0%	102%	85	1%	22	0%	-75%
รวมรายได้	3,401	100%	1,681	100%	-51%	12,275	100%	6,563	100%	-47%
กำไรขั้นต้น	1,450	43%	293	17%	-80%	5,033	41%	2,074	32%	-59%
รายได้อื่น	87	3%	132	8%	53%	327	3%	932	14%	185%
การปรับปรุงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0	0%	-162	-10%	n/a	406	3%	-162	-2%	140%
ขาดทุนจากการค้ำค่ากลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	0	0%	-1,621	-96%	n/a	0	0%	-1,621	-25%	n/a
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-450	-13%	-169	-10%	-62%	-1,526	-12%	-841	-13%	-45%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-513	-15%	-1,161	-69%	126%	-2,072	-17%	-3,066	-47%	48%
ต้นทุนทางการเงิน	-205	-6%	-237	-14%	16%	-816	-7%	-1,078	-16%	32%
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	28	1%	-13	-1%	-146%	369	3%	-24	0%	-107%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า	-22	-1%	145	9%	775%	13	0%	71	1%	457%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	375	11%	-2,793	-166%	-845%	1,735	14%	-3,716	-57%	-314%
ภาษีเงินได้	-153	-5%	269	16%	-276%	-526	-4%	162	2%	-131%
กำไรสุทธิ	222	7%	-2,523	-150%	-1237%	1,209	10%	-3,554	-54%	-394%

EBITDA	1,156	34%	52	3%	-95%	3,295	27%	820	12%	-75%
Normalized EBITDA ¹	642	19%	400	24%	-38%	2,484	20%	600	9%	-76%
Normalized Profit for the period after NCI ¹	-34	-1%	522	31%	1639%	333	3%	-629	-10%	-289%

หมายเหตุ:

¹ ไม่หมายรวมถึง กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นผู้แปลงสภาพ, กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, การปรับ effective interest rate ของหนี้สิน, กำไรที่ปรึกษา, ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่ และขาดทุนจากการค้ำค่าของสินทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และ คอนโดมิเนียม รวม 24 โครงการ มูลค่า 51,288 ล้านบาท โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดในปี 2563 จำนวน 3,728 ล้านบาท ลดลง 3,657 ล้านบาทจากปี 2562 หรือประมาณ 50% สาเหตุสำคัญจากฐานรายได้ที่สูงในปี 2562 และมาตรการปิดเมืองส่งผลให้ลูกค้าต่างชาติที่ประสงค์ตรวจรับมอบห้องชุดด้วยตนเองไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศได้ เนื่องจากมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ แม้ระหว่างปีจะมียอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการ สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส มูลค่าราว 300 ล้านบาท และโครงการ บ้านยันฮี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ สูงถึงราว 1,300 ล้านบาท แล้วก็ตาม

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563⁽¹⁾ :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ประมาณการ การโอน/ยอดโอน
ดี เอส อโศก	5,032	85%	76%(ของมูลค่าโครงการ)
ดี เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์	4,437	91%	77%(ของมูลค่าโครงการ)
ดี เอส สุขุมวิท 36	6,600	60%	20%(ของมูลค่าโครงการ)
ดี เอ็กซ์โอร	4,066	10%	ไตรมาส 4 ปี 2566
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส	5,329	43%	n/a

หมายเหตุ:⁽¹⁾ ข้อมูลในตารางยังมีได้แสดงโครงการ อีส สุขุมวิท 43 มูลค่า 1,936 ล้านบาท ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา ตลอดจนโครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เนอวานา ไดอ จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ 51.56% มูลค่า 23,888 ล้านบาท

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และอื่นๆ

ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การบริหารงานของ SHR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดย ณ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ ลงทุนในโรงแรมรวม 39 โรงแรม จำนวนห้องพักรวม 4,647 ห้อง ครอบคลุม 5 ประเทศได้แก่ ไทย สาธารณรัฐมัลดีฟส์ สาธารณรัฐฟิลิปปินส์ และสาธารณรัฐมอริเชียส และกลุ่มสหราชอาณาจักร ทั้งนี้ โรงแรมทั้งหมดของ SHR หยุดให้บริการเชิงพาณิชย์ในไตรมาสที่ 2 และบางโรงแรมกลับมาเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์อีกครั้งในปลายไตรมาสที่ 4 เนื่องจากมาตรการควบคุมการระบาดระลอกใหม่ของรัฐบาลท้องถิ่น ทำให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมปี 2563 เท่ากับ 1,559 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ บันทึกรายการจากโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร 29 โรงแรม 3,115 ห้อง ภายใต้วิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ซึ่งผลประกอบการจะแสดงภายใต้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า ทั้งนี้ ธุรกรรมที่เกิดขึ้นเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ส่งผลให้ผลประกอบการโรงแรมในสหราชอาณาจักรของ FS JV จำนวน 26 โรงแรม จำนวน 2,886 ห้อง จะถูกรายงานในงบการเงินรวมของ SHR และของบริษัทฯ ตั้งแต่ช่วงเวลาดังกล่าวเป็นต้นไป

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมไตรมาสที่ 4 ปี 2563 และ ปี 2562

โรงแรม	ไตรมาสที่ 4 ปี 2562	ไตรมาสที่ 4 ปี 2563	ปี 2562	ปี 2563
โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง				
จำนวนโรงแรม	2	2	2	2
จำนวนห้องพัก ⁽¹⁾	297	297	297	297
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	70	23	72	24
ADR (บาท)	7,350	4,048	7,777	7,757
RevPAR (บาท)	5,117	921	5,591	1,889
โรงแรม Outrigger				
จำนวนโรงแรม	6	6	6	6
จำนวนห้องพัก	859	859	859	859
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	82	14	78	20
ADR (บาท) ⁽¹⁾	6,123	2,181	6,076	5,879
RevPAR (บาท) ⁽¹⁾	5,037	298	4,762	1,193
โรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1⁽²⁾				
จำนวนโรงแรม	2	2	2	2
จำนวนห้องพัก	376	376	376	376
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	38	41	35	28
ADR (บาท) ⁽³⁾	11,657	7,149	11,519	9,248
RevPAR (บาท) ⁽³⁾	4,895	3,018	4,629	2,636
โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร				
จำนวนโรงแรม	29	29	29	29
จำนวนห้องพัก	3,115	3,115	3,115	3,115
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	69	20	70	26
ADR (บาท) ⁽⁴⁾	2,532	2,248	2,657	2,372
RevPAR (บาท) ⁽⁴⁾	1,753	458	1,864	621

หมายเหตุ:

(1) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2562 และปี 2562 คือ 31.05THB/USD, 14.41THB/FJD, 0.87THB/MUR และสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2563 และปี 2563 คือ 31.29THB/USD, 14.44THB/FJD, 0.80THB/MUR

(2) เริ่มเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562

(3) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2562 และปี 2562 คือ 31.05THB/USD และสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2563 และปี 2563 คือ 31.29THB/USD

(4) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2562 และปี 2562 คือ 39.65THB/GBP สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2563 และปี 2563 คือ 40.14THB/GBP

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯและบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 4 อาคาร พื้นที่รวม 139,532 ตารางเมตร โดยในปี 2563 บริษัทฯรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 975 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35% เมื่อเทียบกับปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯรับรู้รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงานเมโทรโพลิส ซึ่งบริษัทฯซื้อเข้ามาในเดือนมกราคม 2563 และ อัตราการปล่อยเช่าของอาคาร สิงห์ คอมเพล็กซ์ ที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 และปี 2563

อาคาร	ไตรมาสที่ 4 ปี 2562 ⁽¹⁾	ไตรมาสที่ 4 ปี 2563	ปี 2562 ⁽¹⁾	ปี 2563
ชั้นทาวเวอร์ส				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	63,786	63,786	63,731	63,786
อัตราการปล่อยเช่า	92%	86%	92%	87%
สิงห์ คอมเพล็กซ์				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	58,745	58,475	58,745	58,745
อัตราการปล่อยเช่า	79%	93%	75%	88%
เมโทรโพลิส				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	n/a	13,677	n/a	13,677
อัตราการปล่อยเช่า	n/a	83%	n/a	87%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ค่าสถิติได้ถูกปรับปรุงขึ้นใหม่ตามข้อมูลล่าสุด

ธุรกิจอื่นๆ

ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยและรับบริหารโครงการปี 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 279 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3% จากปี 2562

รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้าสะท้อนการขายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปของ NVD ที่เหลือจากการใช้ก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยในปี 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายสินค้า 22 ล้านบาท ลดลง 75% จาก ปี 2562

กำไรขั้นต้น

ปี 2563 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 2,074 ล้านบาท ลดลง 59% จากปี 2562 และอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2563 เท่ากับ 32% ลดลงจากปี 2562 ที่ 41% สาเหตุสำคัญมาจากรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดที่ลดลง กอปรกับผลประกอบการของ ธุรกิจโรงแรมที่ยังคงฟื้นตัวอย่างช้าๆหลังจากกลับมาเปิดให้บริการ อนึ่ง บริษัทฯได้จัดประเภทต้นทุนของกิจการโรงแรม ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯคิดเป็นจำนวน 841 ล้านบาท ลดลง 45 % จากปี 2562 เนื่องจากค่าใช้จ่ายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ลดลง การใช้จ่ายอย่างระมัดระวังและปรับลดค่าใช้จ่ายผันแปร อาทิ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับกิจกรรมทางการตลาดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ธุรกิจในช่วงนั้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในส่วนงานสนับสนุน ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในการประกอบกิจการโรงแรม และค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน อาทิ ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่นๆ

ปี 2563 แม้ว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันอย่างไรก็ดีปี 2563 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายในการบริหารใน 3,066 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48% จากปี 2562 สาเหตุสำคัญมาจากต้นทุนของกิจการโรงแรมในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารเนื่องจากการหยุดให้บริการเชิงพาณิชย์ชั่วคราวของโรงแรมในช่วงเวลาดังกล่าว ผสมกับการขาดทุนจากการการค้ายอค่าสินทรัพย์ถาวรในธุรกิจโรงแรมอันเป็นผลจากวิกฤตโควิด-19

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 1,078 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 32% จากปี 2562 อันเป็นผลมาจากเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในโครงการระหว่างพัฒนา และเข้าซื้ออาคารสำนักงานเมโทร โพลิส ตลอดจนการหยุดบันทึกต้นทุนทางการเงินบนโครงการเป็นสินทรัพย์ตั้งแต่โครงการเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ในเดือนกันยายน 2562

กำไรสุทธิ

ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าจำนวน 163 ล้านบาทจากโครงการร่วมทุน ดิ เอส สุขุมวิท 36 กอปรกับการใช้จ่ายอย่างระมัดระวังช่วยบรรเทาผลกระทบจากการหยุดให้บริการเชิงพาณิชย์ชั่วคราวของโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ค่าใช้จ่ายคงที่บางรายการ การบันทึกต้นทุนทางการเงินของโครงการที่เริ่มเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์เป็นค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย กอปรกับการบันทึกรายการพิเศษ 3 รายการซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี และเป็นรายการที่เกิดเพียงครั้งเดียว (one-time expense) ได้แก่ 1)การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 162 ล้านบาท 2)การค้ายอค่าสินทรัพย์ถาวรในธุรกิจโรงแรมอันเป็นผลจากวิกฤตโควิด-19 โดยแสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร 568 ล้านบาท และ 3)การค้ายอค่ากลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย 1,621 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทฯตกลงที่จะขายหุ้นสามัญใน NVD โดยรับชำระราคาเป็นเงินสดที่ราคาขายต่ำกว่าต้นทุนเงินลงทุนซึ่งบันทึกตามมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ใช้เพื่อแลกกับหุ้นสามัญใน NVD ส่งผลให้บริษัทฯรับรู้ผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2563 ที่ (3,554) ล้านบาท

สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 65,113 ล้านบาทลดลง 2,568 ล้านบาทจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 22,414 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 42,699 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวม มีมูลค่า 41,571 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 1,486 ล้านบาท จาก 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุสำคัญจากเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในโครงการระหว่างพัฒนา และเข้าซื้ออาคารสำนักงานเมโทรโพลิต นอกจากนี้บริษัทฯทำการไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ 180 ล้านเหรียญสหรัฐด้วยวงเงินกู้ระยะยาวในสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินด้วยต้นทุนทางการเงินใกล้เคียงกับต้นทุนทางการเงินของหุ้นกู้ อย่างไรก็ตามในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2563 บริษัทฯมีการตกลงที่จะขายหุ้นสามัญใน NVD ซึ่งธุรกรรมดังกล่าวแล้วเสร็จจะมีผลให้ NVD สิ้นสุดสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ทว่า ธุรกรรมดังกล่าวดำเนินการเสร็จสิ้นในเดือนมกราคม 2564 เพื่อเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี บริษัทฯจึงได้แสดงรายการสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดของ NVD ภายใต้ กลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และ หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับกลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายตามลำดับ ส่งผลให้บริษัทฯรายงานหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง 4,531 ล้านบาท และสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงมาอยู่ที่ 0.96 เท่า จาก 0.98 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2562 อัตราส่วนดังกล่าวถือว่ายังต่ำกว่า covenant ของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,413	3,378	-2,035
สินค้าคงเหลือ	5,371	3,274	-2,097
สินทรัพย์หมุนเวียน	24,087	22,414	-1,673
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,828	16,902	3,074
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	19,870	19,537	-332
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	43,594	42,699	-895
รวมสินทรัพย์	67,681	65,113	-2,568
หนี้สินหมุนเวียน	12,514	15,385	2,871
หนี้สินไม่หมุนเวียน	27,571	26,187	-1,384
รวมหนี้สิน	40,085	41,571	1,486
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	27,596	23,541	-4,055
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	27,040	22,509	-4,531
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.98x	0.96x	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.77x	0.81x	

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 518

Email: IR@singhaestate.co.th