

## ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “สิงห์ เอสเตท”) รายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2561 โดยมีรายได้รวมเท่ากับ 1,815 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70% จากปีก่อน และเพิ่มขึ้น 90% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากกิจการโรงแรมในเครือของ Outriggers จำนวน 6 โรงแรมการที่เข้าซื้อเมื่อเดือนมิถุนายนที่ผ่านมา ไตรมาสนี้ทำกำไรสุทธิของบริษัทฯ มีจำนวน 318 ล้านบาทจากที่ขาดทุน 54 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 ของปี 2560 โดยการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิเป็นผลมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าซื้อกิจการโรงแรมในเครือ Outriggers และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน

## พัฒนาการที่สำคัญในไตรมาสที่ 3 ปี 2561

1. การพัฒนาโครงการ EYSE 43 – เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2561 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนกับกลุ่ม Daiwa House ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศญี่ปุ่นเพื่อร่วมลงทุนในโครงการ “EYSE Sukhumvit 43” โครงการคอนโดมิเนียมไฮเอนด์ลักซ์วอร์รี่แห่งแรกของสิงห์เอสเตท บนถนนสุขุมวิท 43 มูลค่าโครงการ 1,931 ล้านบาท
2. การเปิดตัวโครงการสิงห์คอมเพล็กซ์ – โครงการสิงห์คอมเพล็กซ์เป็นโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โดยเป็นโครงการแฟล็กชิพของสิงห์เอสเตท ซึ่งได้เริ่มทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนตุลาคมที่ผ่านมา โดยมีพื้นที่ปล่อยเช่าจำนวน 58,175 ตร.ม และมียอดจองการเช่าพื้นที่ล่วงหน้าเกิน 80% โครงการสิงห์คอมเพล็กซ์ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน มนตรีและถนนเพชรบุรีตัดใหม่โดยมีผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ได้แก่ กลุ่มบริษัทบุญรอดบริวเวอรี่, Unicharm, Shopee และ Yangming
3. การยื่นหนังสือชี้ชวนของ SPRIME – บริษัท SREIT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ทำการยื่นหนังสือชี้ชวนขอจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอสไพร์มโกรท S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME) โดยลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในพื้นที่อาคารสำนักงานของอาคารชินทาวเวอร์ส โดยมีขนาดกองทุนไม่เกิน 5,717.5 ล้านบาท

# คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานรวมไตรมาส 3 ปี 2561



## สรุปผลการดำเนินงาน

### งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

(หน่วย : ล้านบาท)	Q3'17	Q2'18	Q3'18	% QoQ	% YoY	9M17	9M18	% YoY
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,064</b>	<b>954</b>	<b>1,815</b>	<b>90%</b>	<b>70%</b>	<b>3,294</b>	<b>3,892</b>	<b>18%</b>
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย	625	409	682	67%	9%	1,887	1,587	(16%)
โรงแรม	233	335	875	161%	276%	804	1,591	98%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	149	149	171	15%	15%	441	468	6%
วัสดุก่อสร้าง	30	30	17	(43%)	(43%)	83	97	18%
ธุรกิจอื่น	29	31	69	124%	141%	79	149	89%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>384</b>	<b>319</b>	<b>596</b>	<b>87%</b>	<b>55%</b>	<b>1,248</b>	<b>1,443</b>	<b>16%</b>
รายได้อื่น	56	88	220	149%	293%	213	402	88%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(117)	(129)	(217)	68%	86%	(393)	(485)	23%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(228)	(281)	(367)	31%	61%	(727)	(935)	28%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(60)	(349)	312	(189%)	(622%)	(121)	216	(279%)
กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	794	-	(100%)	100%	-	794	100%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1	(33)	35	(205%)	3,713%	(1)	(23)	1,581%
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>35</b>	<b>409</b>	<b>577</b>	<b>41%</b>	<b>1,536%</b>	<b>219</b>	<b>1,412</b>	<b>546%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(117)	(116)	(172)	49%	46%	(243)	(424)	74%
ภาษีเงินได้	46	138	(48)	(135%)	(206%)	(11)	59	(635%)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดก่อนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม</b>	<b>(37)</b>	<b>432</b>	<b>357</b>	<b>(17%)</b>	<b>1,077%</b>	<b>(36)</b>	<b>1,048</b>	<b>(3,034%)</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(18)	(20)	(39)	94%	121%	(46)	(67)	44%
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดของบริษัทฯ</b>	<b>(54)</b>	<b>412</b>	<b>318</b>	<b>(23%)</b>	<b>686%</b>	<b>(82)</b>	<b>981</b>	<b>1,294%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>91</b>	<b>506</b>	<b>841</b>	<b>66%</b>	<b>822%</b>	<b>408</b>	<b>1,828</b>	<b>348%</b>

### ผลประกอบการ (ไม่รวมรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน<sup>1</sup>)

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม (ปรับปรุง)	152	67	473	(76%)	(61%)	454	820	81%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดของบริษัทฯ	6	(27)	(51)	(153%)	510%	109	(27)	(125%)

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ไม่หมายรวมถึง กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร(ขาดทุน) จากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อกิจการและการรวมธุรกิจ ค่าใช้จ่ายทางการเงินและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่ ค่าตัดจำหน่าย/การด้อยค่าสินทรัพย์ (write-off/impairment) รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจํา (one-time income/expense) ฯลฯ

# คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานรวมไตรมาส 3 ปี 2561



## รายได้รวม

รายได้รวมของบริษัทฯ มาจาก 3 ธุรกิจหลัก ประกอบด้วย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อพักอาศัย, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และ ธุรกิจโรงแรม

## ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยเท่ากับ 682 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% จากปีก่อน และ 67% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายบ้านและรับสร้างบ้านของ บริษัท เนอวานา ไดอิจิทัล (มหาชน) (“NVD”) อย่างไรก็ดี บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนโครงการ The ESSE Asoke ในไตรมาส 4 ปี 2561

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561:

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดจอง (% พื้นที่ขาย)	ประมาณการการโอน
The ESSE Asoke	4,923	82% <sup>1</sup>	ไตรมาส 4 ปี 2561
The ESSE at Singha Complex	4,347	92%	ไตรมาส 3 ปี 2562
The ESSE Sukhumvit 36	6,485	62%	ไตรมาส 3 ปี 2563
EYSE Sukhumvit 43	2,063	45%	ไตรมาส 4 ปี 2563
Santiburi The Residences	5,500	12%	n.a.

หมายเหตุ: <sup>1</sup>โครงการมีแผนขายห้องที่เหลืออยู่พร้อมการตกแต่งภายในเพื่อเพิ่มมูลค่าในไตรมาส 1 ปี 2562

## ธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 3 ปี 2561 ธุรกิจโรงแรมมีรายได้เท่ากับ 875 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 276% จากปีก่อนและ 161% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้ของกลุ่มโรงแรม Outrigger 6 แห่งเต็มไตรมาสเป็นครั้งแรก โดยในไตรมาส 3 ถือเป็นช่วงปิดของการท่องเที่ยวประเทศฟิจิ และ มอริเชียส ซึ่งเรามีทั้งหมด 3 โรงแรม ใน 2 ประเทศนั้น ถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะมีผลกระทบเล็กน้อยจากการท่องเที่ยวของประเทศไทยที่ชะลอตัวลง ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากอุบัติเหตุทางเรือของนักท่องเที่ยวชาวจีนในเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา

## ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 3 ปี 2561

โรงแรม	ไตรมาส 3 ปี 2560	ไตรมาส 2 ปี 2561	ไตรมาส 3 ปี 2561
<u>โรงแรมสันติบุรี เกาะสมุย</u>			
จำนวนห้องพัก	77	90	96
อัตราการเข้าพัก (%)	76%	59%	64%
Rev Par (บาท)	9,195	6,327	8,329

# คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานรวมไตรมาส 3 ปี 2561



โรงแรม	ไตรมาส 3 ปี 2560	ไตรมาส 2 ปี 2561	ไตรมาส 3 ปี 2561
<u>โรงแรมพีพีเอสแลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท</u>			
จำนวนห้องพัก	201	201	201
อัตราการเข้าพัก (%)	86%	76%	77%
Rev Par (บาท)	3,950	4,259	3,659
<u>โรงแรมในเครืออูปีเตอร์ 29 โรงแรม (สัดส่วนความเป็นเจ้าของ 50%)</u>			
จำนวนห้องพัก	3,112	3,115	3,115
อัตราการเข้าพัก (%)	82%	76%	79%
Rev Par (GBP)	58	52	57
<u>Outrigger Fiji Beach Resort</u>			
จำนวนห้องพัก	n/a	n/a	253
อัตราการเข้าพัก (%)	n/a	n/a	91%
Rev Par (เทียบค่าเงินบาท)	n/a	n/a	5,078
<u>Castaway Island, Fiji</u>			
จำนวนห้องพัก	n/a	n/a	65
อัตราการเข้าพัก (%)	n/a	n/a	92%
Rev Par (เทียบค่าเงินบาท)	n/a	n/a	13,687
<u>Outrigger Laguna Phuket</u>			
จำนวนห้องพัก	n/a	n/a	255
อัตราการเข้าพัก (%)	n/a	n/a	65%
Rev Par (บาท)	n/a	n/a	2,306
<u>Outrigger Koh Samui</u>			
จำนวนห้องพัก	n/a	n/a	52
อัตราการเข้าพัก (%)	n/a	n/a	88%
Rev Par (บาท)	n/a	n/a	4,180
<u>Outrigger Mauritius</u>			
จำนวนห้องพัก	n/a	n/a	181
อัตราการเข้าพัก (%)	n/a	n/a	89%
Rev Par (เทียบค่าเงินบาท)	n/a	n/a	3,341

# คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานรวมไตรมาส 3 ปี 2561



โรงแรม	ไตรมาส 3 ปี 2560	ไตรมาส 2 ปี 2561	ไตรมาส 3 ปี 2561
<u>Outrigger Konotta Maldives</u>			
จำนวนห้องพัก	n/a	n/a	53
อัตราการเข้าพัก (%)	n/a	n/a	67%
Rev Par (เทียบค่าเงินบาท)	n/a	n/a	7,122

## ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ในไตรมาส 3 ปี 2561 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าของบริษัทฯ มีรายได้เท่ากับ 171 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15% จากปีก่อนและ 15% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน จากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส

## ผลการดำเนินงานธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าในไตรมาส 3 ปี 2561

ผลการดำเนินงาน	ไตรมาส 3 ปี 2560	ไตรมาส 2 ปี 2561	ไตรมาส 3 ปี 2561
<u>ชั้นทาวเวอร์ส</u>			
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.) <sup>1</sup>	61,379	61,132	61,132
อัตราการปล่อยเช่า	96%	94%	93%
ค่าเช่าพื้นที่สุทธิ (Baht/sq.m.)	551	564	574

Note: <sup>1</sup> รวมพื้นที่อาคารสำนักงานและค้าปลีก

## กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 3 ปี 2561 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 596 ล้านบาท, เพิ่มขึ้น 55% จากปีก่อน and 87% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมาจากการรวมผลดำเนินงานของกลุ่มโรงแรม Outrigger

## รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ และรายการที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน อาทิ กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ค่าตัดจำหน่ายหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน และรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ เป็นต้น

## ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในไตรมาส 3 ปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ คิดเป็นจำนวน 217 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 86% จากปีก่อน และเพิ่มขึ้น 68% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่านายหน้าในการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงแรม

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในส่วนงานสนับสนุน (Back office) ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในการประกอบกิจการโรงแรม และค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน อาทิ ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อกิจการและการรวมธุรกิจ ค่าตัดจำหน่าย/การด้อยค่าสินทรัพย์ (write-off/impairment)

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 367 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 61% จากปีก่อนและ 31% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนโดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่สูงขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มโรงแรม Outrigger

## กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 312 ล้านบาท จากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 180 ล้านเหรียญสหรัฐและกำไรที่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการปรับโครงสร้างของบริษัทฯ ในต่างประเทศ

## ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 172 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 46% จากปีก่อนและ 49% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ระยะยาวของกลุ่มโรงแรม Outrigger และเงินกู้เพื่อเข้าซื้อกิจการ

## กำไรสุทธิ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 318 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 54 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2560 และลดลง 23% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

# คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานรวมไตรมาส 3 ปี 2561



## สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 56,449 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 38% จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในกลุ่มโรงแรม Outrigger และโครงการ Crossroads เฟส 1 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย และการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงาน สิงห์ คอมเพล็กซ์

หนี้สินรวมจำนวน 36,674 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 68% จากสิ้นปีก่อน เนื่องจากการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นเพื่อการลงทุนในสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นของ 3 ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.85 เท่า เป็น 1.48 เท่า และสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.41 เท่า เป็น 1.27 เท่า อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีแผนจะปรับโครงสร้างเงินลงทุนให้เหมาะสมกับธุรกิจในอนาคตเพื่อลดสัดส่วนหนี้สินต่อทุนดังกล่าว

งบแสดงฐานะการเงิน	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560	การเปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,202	8,396	-4,194
สินค้าคงเหลือ	13,681	9,662	4,019
สินทรัพย์หมุนเวียน	20,250	19,762	489
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	15,989	3,854	12,134
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	509	482	27
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>56,449</b>	<b>40,910</b>	<b>15,539</b>
เจ้าหนี้	4,538	4,262	276
หนี้สินระยะสั้น	3,091	2,124	967
หนี้สินหมุนเวียน	8,515	6,748	1,767
หนี้สินระยะยาว	26,201	14,082	12,119
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>36,674</b>	<b>21,815</b>	<b>14,859</b>
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>19,775</b>	<b>19,096</b>	<b>679</b>
<i>อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น</i>	<i>1.48</i>	<i>0.85</i>	<i>0.63</i>
<i>อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น</i>	<i>1.27</i>	<i>0.41</i>	<i>0.86</i>

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext.510

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