

ภาพรวมธุรกิจ

สำหรับผลประกอบการ 9 เดือน ปี 2562 บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) มีรายได้รวมทั้งสิ้น 8,875 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 128% จากจากงวดเก้าเดือนปี 2561 โดยมีรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดเพิ่มสูงขึ้นถึง 298% จาก โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ รวมถึงจากรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการจากธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น 38% มีสาเหตุสำคัญจากการรับรู้รายได้จาก โรงแรม Outrigger ที่เข้าซื้อเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 และจากการเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์ของโรงแรม 2 แห่งของโครงการ Crossroads เฟส 1 เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562 ที่ผ่านมา สำหรับกำไรสุทธิของงวด 9 เดือน ปี 2562 มีจำนวน 702 ล้านบาท ปรับลดลง 33% เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิของงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากผลประกอบการ 9 เดือน ปี 2562 มีการรับรู้กำไรจากการปรับปรุงมูลค่าชุดกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 794 ล้านบาท

ไตรมาสที่ 3 เดือน ปี 2562 บริษัทฯมีรายได้รวมทั้งสิ้น 3,520 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 94% จากไตรมาสที่ 3 ปี 2561 การเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดเติบโตขึ้น 275 % สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 3 ปี 2562 มีจำนวน 222 ล้านบาท ลดลง 38% เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิของงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากไตรมาสที่ 3 ปี 2561 มีการรับรู้กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 312 ล้านบาท

ในงวด 9 เดือน บริษัทฯ เริ่มดำเนินการส่งมอบโครงการ The ESSE at Singha Complex ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 39 ชั้น จำนวน 319 ยูนิต มูลค่าโครงการ 4,347 ล้านบาท และแม้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปจะยังไม่ฟื้นตัว อย่างไรก็ตาม ยอดขายและยอดโอนยังคงเป็นไปตามที่บริษัทฯ คาดหมาย โดยปัจจุบันยอดขายสะสมของโครงการนี้อยู่ที่กว่า 95%

พัฒนาการที่สำคัญ

ตามที่ของบริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด มหาชน (“SHR”) บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ดำเนินการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering (“IPO”)) โดยเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2562 SHR ได้รับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมสำหรับหุ้นจำนวน 1,437,456,000 หุ้น ที่เสนอขายฯ ทั้งนี้หุ้นสามัญจำนวนดังกล่าวมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท และราคาเสนอขายฯหุ้นละ 5.20 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 7,351.6 ล้านบาท (หลังหักค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง) การเพิ่มทุนครั้งนี้ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ และของSHR ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ การเสนอขายฯหุ้นในครั้งนี้เป็นการเพิ่มศักยภาพทางการเงินเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯผ่านการลงทุนใน SHR ภายหลังจากเพิ่มทุนบริษัทฯ ยังคงดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน SHR ที่ร้อยละ 60 ของทุนชำระแล้วของ SHR

เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอส ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติให้ลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.176 บาท (ลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้จาก 10

บาทต่อหน่วย เป็น 9.824 บาทต่อหน่วยทรัสต์) เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การลดทอนดังกล่าวเกิดจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

บริษัทฯ ได้รับเลือกจากทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้เข้าสู่การเป็นหุ้นยั่งยืน หรือ Thailand Sustainability Investment (THSI) ประจำปี 2562 โดยรายชื่อหุ้นยั่งยืนนี้ยังใช้เป็นเกณฑ์คำนวณดัชนี SETTHSI เพื่อส่งเสริมการลงทุนในหุ้นยั่งยืนที่ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล รวมถึงได้รับคะแนนการกำกับดูแลกิจการระดับ 5 ดาว

สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

| | ไตรมาส 3 ปี 2561 | | ไตรมาส 3 ปี 2562 | | % Y-o-Y | งวด 9 เดือน ปี 2561 | | งวด 9 เดือน ปี 2562 | | % Y-o-Y |
|--|------------------|-------------|------------------|-------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | |
| รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด | 633 | 35% | 2,370 | 67% | 275% | 1,340 | 34% | 5,332 | 60% | 298% |
| รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ | 1,165 | 64% | 1,097 | 31% | -6% | 2,455 | 63% | 3,388 | 38% | 38% |
| ธุรกิจโรงแรม | 875 | 48% | 885 | 25% | 1% | 1,591 | 41% | 2,640 | 30% | 66% |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า | 171 | 9% | 171 | 5% | 0% | 468 | 12% | 523 | 6% | 12% |
| ธุรกิจอื่นๆ | 119 | 7% | 41 | 1% | -65% | 396 | 10% | 225 | 3% | -43% |
| รายได้จากการขายสินค้า | 17 | 1% | 52 | 1% | 207% | 97 | 2% | 151 | 2% | 55% |
| รวมรายได้ | 1,815 | 100% | 3,520 | 100% | 94% | 3,892 | 100% | 8,871 | 100% | 128% |
| กำไรขั้นต้น | 596 | 33% | 1,450 | 41% | 143% | 1,443 | 37% | 3,738 | 42% | 159% |
| รายได้อื่น | 220 | 12% | 87 | 2% | -61% | 402 | 10% | 244 | 3% | -39% |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | -217 | -12% | -450 | -13% | 107% | -485 | -12% | -1,043 | -12% | 115% |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | -367 | -20% | -513 | -15% | 40% | -935 | -24% | -1,523 | -17% | 63% |
| ต้นทุนทางการเงิน | -172 | -9% | -205 | -6% | 19% | -424 | -11% | -577 | -7% | 36% |
| การปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 0% | - | 0% | n/a | 794 | 20% | - | 0% | n/a |
| กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน | 312 | 17% | 28 | 1% | -91% | 216 | 6% | 290 | 3% | 34% |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า | 35 | 2% | -22 | -1% | -162% | -23 | -1% | -74 | -1% | -225% |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้ | 405 | 22% | 375 | 11% | -7% | 989 | 25% | 1,055 | 12% | 7% |
| ภาษีเงินได้ | -48 | -3% | -153 | -4% | 216% | 59 | 2% | -353 | -4% | 695% |
| กำไรสุทธิ | 357 | 20% | 222 | 6% | -38% | 1,048 | 27% | 702 | 8% | -33% |

| | | | | | | | | | | |
|---|-----|-----|-----|-----|------|-------|-----|-------|-----|-------|
| EBITDA | 841 | 46% | 765 | 22% | -9% | 1,820 | 47% | 2,139 | 24% | 18% |
| Normalized EBITDA ¹ | 469 | 26% | 742 | 21% | 58% | 819 | 21% | 1,860 | 21% | 127% |
| Normalized Profit for the period after NCI ¹ | -51 | -3% | 203 | 6% | 498% | -27 | -1% | 367 | 4% | 1459% |

หมายเหตุ: ¹ ไม่หมายรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นผู้แปลงสภาพ, กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, การปรับ effective interest rate ของหนี้สิน, ค่าที่ปรึกษา, และ ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่

รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเพื่อขายอันได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม รวม 21 โครงการ มูลค่า 44,891 ล้านบาท โดยผลประกอบการ 9 เดือน ปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดจำนวน 5,332 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,993 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อน หรือประมาณ 298% การเพิ่มขึ้นนี้สะท้อนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งเพิ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกันยายนที่ผ่านมา รวมถึง อาคารชุด ดิ เอส อโศก และโครงการบันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ ซึ่งเป็นการโอนต่อเนื่องจากไตรมาสที่ 4 ปี 2561

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่สำคัญ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 :

| โครงการ | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | ยอดขาย | ประมาณการ การโอน/ยอดโอน |
|-----------------------------|----------------------------|--------|----------------------------|
| ดิ เอส อโศก | 4,923 | 83% | 72%(ของมูลค่าโครงการ) |
| ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ | 4,347 | 95% | 28%(ของมูลค่าโครงการ) |
| ดิ เอส สุขุมวิท 36 | 6,520 | 59% | ไตรมาส 3 ปี 2563 |
| อีส สุขุมวิท 43 | 1,934 | 40% | ไตรมาส 4 ปี 2564 |
| สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส | 6,433 | 15% | n/a |

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และอื่นๆ

ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯจะอยู่ภายใต้การบริหารงานของ SHR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และ SHR เริ่มเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 เป็นวันแรก

ณ 30 กันยายน 2562 กลุ่มบริษัทฯลงทุนในโรงแรมรวม 39 โรงแรม จำนวนห้องพักรวม 4,647 ห้อง ครอบคลุม 5 ประเทศได้แก่ ไทย มัลดีฟท์ มอริเชียส ฟีจี และกลุ่มสหราชอาณาจักร ในรอบ 9 เดือนปี 2562 บริษัทฯรับรู้รายได้จากธุรกิจโรงแรมเป็นจำนวนเงิน 2,638 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66% จากรอบ 9 เดือนปี 2561 สาเหตุสำคัญจากการรับรู้รายได้จาก โรงแรม Outrigger ที่เข้าซื้อเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 และจากการเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์ของโรงแรม 2 แห่งของโครงการ Crossroads เฟส 1 เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562 ที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามบริษัทฯบันทึกการขายจากกลุ่มโรงแรมในเครืออูปีเตอร์ 29 โรงแรม จำนวน 3,115 ห้อง ภายใต้วิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ซึ่งผลประกอบการของกลุ่มโรงแรมนี้จะแสดงภายใต้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมในรอบ 9 เดือน ปี 2562⁽¹⁾

| (หน่วย: ล้านบาท) | ปี 2560 | % | ปี 2561 | % | งวด 9 เดือน ปี 2561 | % | งวด 9 เดือน ปี 2562 | % |
|-----------------------------------|---------|-----|---------|-----|---------------------|-----|---------------------|-----|
| โรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเอง | 1,074 | 100 | 1,099 | 43 | 835 | 53 | 759 | 29 |
| โรงแรม Outrigger | - | - | 1,477 | 57 | 755 | 48 | 1,797 | 68 |
| โรงแรมใน โครงการ Crossroads เฟส 1 | - | - | - | - | - | - | 81 | 3 |
| รวมรายได้จากธุรกิจโรงแรม | 1,074 | 100 | 2,576 | 100 | 1,591 | 100 | 2,638 | 100 |

| ตัวชี้วัด | ปี 2560 | ปี 2561 | งวด 9 เดือน ปี 2561 | งวด 9 เดือน ปี 2562 |
|---|---------|---------|---------------------|---------------------|
| โรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเอง⁽²⁾ | | | | |
| จำนวนโรงแรม ⁽³⁾ | 2 | 2 | 2 | 2 |
| จำนวนห้องพัก ⁽³⁾ | 278 | 291 | 284 | 297 |
| % อัตราการเข้าพักเฉลี่ย ⁽⁴⁾ | 81 | 76 | 78 | 73 |
| ADR (บาท) | 8,074 | 8,415 | 8,530 | 7,915 |
| RevPAR (บาท) | 6,532 | 6,401 | 6,624 | 5,751 |
| โรงแรม Outrigger⁽⁵⁾ | | | | |
| จำนวนโรงแรม ⁽³⁾ | 6 | 6 | 6 | 6 |
| จำนวนห้องพัก | 859 | 859 | 859 | 859 |
| % อัตราการเข้าพักเฉลี่ย | 79 | 79 | 77 | 77 |
| ADR (บาท) | 5,887 | 6,287 | 5,942 | 6,002 |
| RevPAR (บาท) | 4,652 | 4,935 | 4,600 | 4,625 |
| โรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร⁽⁶⁾ | | | | |
| จำนวนโรงแรม | 29 | 29 | 29 | 29 |
| จำนวนห้องพัก | 3,112 | 3,115 | 3,115 | 3,115 |
| % อัตราการเข้าพักเฉลี่ย | 72 | 72 | 72 | 70 |
| ADR (บาท) | 67 | 67 | 68 | 68 |
| RevPAR (บาท) | 48 | 48 | 49 | 48 |

หมายเหตุ:

- (1) บริษัทฯ และบริษัทย่อยซื้อกิจการโรงแรมที่ถูกบริหารงานโดยกลุ่ม Outrigger เข้ามาเมื่อ 12 มิถุนายน 2561 ข้อมูลผลประกอบการของโรงแรม Outrigger ในปี 2561 เป็นการแสดงข้อมูลเพื่อเปรียบเทียบผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปี 2562
- (2) โรงแรม 2 แห่งในประเทศไทยที่บริษัทฯ บริหารจัดการภายใต้แบรนด์ของบริษัทฯ เอง ได้แก่ โรงแรม ทีที ไอส์แลนด์ วิลเลจ บีชี รีสอร์ท ซึ่งเป็นรีสอร์ทริมชายหาดบนเกาะที่พิกอนในจังหวัดกระบี่ และโรงแรมสันติบุรี เกาะสมุย ซึ่งเป็นรีสอร์ทริมชายหาดบนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (“โรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเอง”)
- (3) ณ วันสิ้นสุดงวด
- (4) คำนวณจากจำนวนเฉลี่ยต่อวันของห้องพักทั้งหมดในแต่ละปี ทั้งนี้ ในเดือนพฤษภาคม 2561 บริษัทฯ เปิดให้บริการห้องพักแบบวิลล่าที่มีสระว่ายน้ำ (pool villa) ซึ่งสร้างขึ้นใหม่เพิ่มขึ้น 19 หลัง ภายในโรงแรม สันติบุรี เกาะสมุย จำนวนห้องพักทั้งหมดในโรงแรมจึงเพิ่มขึ้นจากเดิม 77 ห้อง เป็น 96 ห้อง
- (5) โรงแรม 6 แห่งซึ่งดำเนินการภายใต้แบรนด์ Outrigger โดยโรงแรมเหล่านี้ได้รับการบริหารจัดการภายใต้สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม 2 แห่งในประเทศไทย โรงแรม 2 แห่งในสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี โรงแรม 1 แห่งในสาธารณรัฐจอร์เจีย และโรงแรมอีก 1 แห่งในสาธารณรัฐมอริเชียส (“โรงแรม Outrigger”)
- (6) โรงแรมกลางระดับกลางก่อนไประดับบน จำนวน 29 แห่งในสหราชอาณาจักร ดำเนินงานภายใต้แบรนด์ Mercure และ Holiday Inn ซึ่งบริษัทฯ และ FICO UK แต่ละฝ่ายถือสัดส่วนเงินลงทุนคิดเป็น 50% ในการร่วมค้าที่เป็นเจ้าของโรงแรมดังกล่าว (“โรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร”)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯและบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 3 อาคาร พื้นที่รวม 122,173 ตารางเมตร โดยในงวด 9 เดือนปี 2562 บริษัทฯรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 523 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 12% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากบริษัทฯได้รับรู้รายได้ค่าเช่าโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2561

ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าในงวด 9 เดือน ปี 2562

| อาคาร | งวด 9 เดือนปี 2561 | งวด 9 เดือนปี 2562 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| ชั้นทาวเวอร์ส | | |
| พื้นที่สำนักงาน | | |
| พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.) | 65,814 | 61,344 |
| อัตราการปล่อยเช่า | 94% | 92% |
| พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ | | |
| พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.) | 2,367 | 2,369 |
| อัตราการปล่อยเช่า | 96% | 100% |
| สิงห์ คอมเพล็กซ์ | | |
| พื้นที่สำนักงาน | | |
| พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.) | n/a | 42,007 |
| อัตราการเช่าทำสัญญา | n/a | 92% |
| พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ | | |
| พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.) | n/a | 5,507 |
| อัตราการเช่าทำสัญญา | n/a | 96% |

ธุรกิจอื่นๆ

ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการรับบริหารโครงการ สำหรับรอบ 9 เดือนปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 225 ล้านบาท ลดลง 43% จากรอบ 9 เดือนปี 2561 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจค่าบริหารจัดการ

รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้าสะท้อนการขายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปของบริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ที่เหลือจากการใช้ก่อสร้างโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยในรอบ 9 เดือนปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายสินค้าจำนวน 157 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61% จากรอบ 9 เดือนปี 2561

กำไรขั้นต้น

ในงวด 9 เดือนปี 2562 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 3,738 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 159% จากงวด 9 เดือน ปี 2561 และอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2562 เท่ากับ 42% เพิ่มขึ้นจาก 37% ในงวด 9 เดือน ปี 2561 อัตรากำไรที่สูงขึ้นดังกล่าวเป็นผลมาจากธุรกิจขายบ้านและอาคารชุด ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าเป็นสำคัญ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในงวด 9 เดือน ปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯคิดเป็นจำนวน 1,043 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 115% จากงวด 9 เดือน ปี 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยและธุรกิจโรงแรม สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในส่วนงานสนับสนุน ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในการประกอบกิจการโรงแรม และค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน อาทิ ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่นๆ

ในงวด 9 เดือน ปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1,523 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 63% จากงวด 9 เดือน ปี 2561 เป็นผลมาจากค่าใช้จ่าขายด้านบุคลากรที่สูงขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มโรงแรม Outrigger และโครงการ Crossroads

ต้นทุนทางการเงิน

ในงวด 9 เดือน ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 577 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 36 % จากงวด 9 เดือน ปี 2561 อันเป็นผลมาจากเงินกู้ระยะยาวที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในโครงการระหว่างพัฒนาและเงินกู้เพื่อเข้าซื้อกิจการกลุ่มโรงแรม Outrigger

กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 290 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นคู่แปลงสภาพ

กำไรสุทธิ

ในงวด 9 เดือน ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็นจำนวนเงิน 702 ล้านบาท ลดลง 33% จากงวด 9 เดือน ปี 2561 เป็นผลมาจากในงวด 9 เดือน ปี 2561 บริษัทฯได้บันทึกกำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 794 ล้านบาท

สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 64,808 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 5,878 ล้านบาทจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 22,179 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 42,629 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวม มีมูลค่า 44,939 ล้านบาท โดยเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 31,925 ล้านบาท และสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.61 เท่า ซึ่งถือว่าเป็นระดับที่ต่ำกว่า covenant ของบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทฯ มีแผนจะปรับโครงสร้างเงินทุนให้เหมาะสมกับธุรกิจในอนาคตเพื่อลดสัดส่วนหนี้สินต่อทุนดังกล่าว

| หน่วย: ล้านบาท | 31 ธันวาคม 2561 | 30 กันยายน 2562 | การเปลี่ยนแปลง |
|--|-----------------|-----------------|----------------|
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 3,545 | 4,118 | 573 |
| สินค้าคงเหลือ | 7,218 | 7,225 | 6.869 |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | 20,779 | 22,179 | 1,400 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 12,064 | 12,684 | 620.154 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ | 17,370 | 20,268 | 2,898 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 38,150 | 42,629 | 4,479 |
| รวมสินทรัพย์ | 58,930 | 64,808 | 5,878 |
| หนี้สินหมุนเวียน | 10,754 | 16,883 | 6,129 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | 28,083 | 28,056 | -27 |
| รวมหนี้สิน | 38,837 | 44,939 | 6,102 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 20,093 | 19,869 | -224 |
| สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | 1.53 | 1.61 | |
| สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | 1.35 | 1.40 | |

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext.517-518

Email: IR@singhaestate.co.th