

## 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 มีการรับรู้กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 794 ล้านบาท

ไตรมาสที่ 3 เดือน ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้น 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

ในเดือนกันยายน 2562 บริษัทฯ เริ่มดำเนินการส่งมอบโครงการ The ESSE at Singha Complex ซึ่งเป็น โครงการคอนโดมิเนียมสูง 39 ชั้น จำนวน 319 ยูนิต มูลค่าโครงการ 4,347 ล้านบาท และแม้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปจะยังไม่ฟื้นตัว ใดๆ ก็ดี 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 ภายหลังการเพิ่มทุนบริษัทฯ ยังคงดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน SHR ที่ร้อยละ 60 ของทุนชำระแล้วของ SHR

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

บาทต่อหน่วย เป็น 9.824 บาทต่อหน่วยทรัพย์สิน) เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน การลดทุนดังกล่าวเกิดจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

ในเดือนตุลาคม 2562 บริษัทฯได้รับเลือกจากทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้เข้าสู่การเป็นหุ้นยั่งยืน หรือ Thailand Sustainability Investment (THSI) 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%
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,815</b>	<b>100%</b>	<b>3,520</b>	<b>100%</b>	<b>94%</b>	<b>3,892</b>	<b>100%</b>	<b>8,871</b>	<b>100%</b>	<b>128%</b>
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 <sup>1</sup>	469	26%	742	21%	58%	819	21%	1,860	21%	127%
Normalized Profit for the period after NCI <sup>1</sup>	-51	-3%	203	6%	498%	-27	-1%	367	4%	1459%

หมายเหตุ: <sup>1</sup>ไม่หมายรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นผู้แปลงสภาพ, กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, การปรับ effective interest rate ของหนี้สิน, ค่าที่ปรึกษา, และ ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่

### รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเพื่อขายอัน ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม รวม 21 โครงการ มูลค่า 44,891 ล้านบาท โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดสำหรับผลประกอบการ 9 เดือน ปี 2562 จำนวน 5,332 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,993 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อน หรือประมาณ 298% และสำหรับผลประกอบการไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯรับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 2,370 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 275% เทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2561 การเพิ่มขึ้นนี้สะท้อนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งเพิ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกันยายนที่ผ่านมา รวมถึง อาคารชุด ดิ เอส อ โศก และ โครงการบ้านชั้นตรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ ซึ่งเป็นการโอนต่อเนื่องจากไตรมาสที่ 4 ปี 2561

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่สำคัญ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ประมาณการ การโอน/ยอดโอน
ดิ เอส อ โศก	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 เรสซิเดนเชส	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 ฟิจิ และกลุ่มสหราชอาณาจักร ในรอบ 9 เดือนปี 2562 บริษัทฯรับรู้รายได้จากธุรกิจโรงแรมเป็นจำนวนเงิน 2,638 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66% จากรอบ 9 เดือนปี 2561 และในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯรับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 885 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน 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<sup>(1)</sup>

(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
โรงแรมในโครงการ 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
<b>โรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเอง<sup>(2)</sup></b>				
จำนวนโรงแรม <sup>(3)</sup>	2	2	2	2
จำนวนห้องพัก <sup>(3)</sup>	278	291	284	297
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย <sup>(4)</sup>	81	76	78	73
ADR (บาท)	8,074	8,415	8,530	7,915
RevPAR (บาท)	6,532	6,401	6,624	5,751
<b>โรงแรม Outrigger<sup>(5)</sup></b>				
จำนวนโรงแรม <sup>(3)</sup>	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
<b>โรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร<sup>(6)</sup></b>				
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 และบริษัทย่อยซื้อกิจการโรงแรมที่ถูกบริหารงาน โดยกลุ่ม Outrigger เข้ามาเมื่อ 12 มิถุนายน 2561 ข้อมูลผลประกอบการของ โรงแรม Outrigger ในปี 2561 เป็นการแสดงข้อมูลเพื่อเปรียบเทียบผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปี 2562

(2) โรงแรม 2 แห่งในประเทศไทยที่บริษัทฯ บริหารจัดการภายใต้แบรนด์ของบริษัทฯ เอง ได้แก่ โรงแรม ทีที ไอส์แลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท ซึ่งเป็นรีสอร์ทริมชายหาดบนเกาะที่ติดอยู่ในจังหวัดกระบี่ และโรงแรมสันติบุรี เกาะสมุย ซึ่งเป็นรีสอร์ทริมชายหาดบนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (“โรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเอง”)

(3) ณ วันสิ้นสุดงวด

(4) คำนวณจากจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของห้องพักทั้งหมดในแต่ละปี ทั้งนี้ ในเดือนพฤษภาคม 2561 บริษัทฯ เปิดให้บริการห้องพักแบบวิลล่าที่มีสระว่ายน้ำ (pool villa) ซึ่งสร้างขึ้นใหม่เพิ่มขึ้น 19 หลัง ภายในโรงแรม สันติบุรี เกาะสมุย จำนวนห้องพักทั้งหมดในโรงแรมจึงเพิ่มขึ้นจากเดิม 77 ห้อง เป็น 96 ห้อง

(5) โรงแรม 6 แห่งซึ่งดำเนินการภายใต้แบรนด์ Outrigger โดยโรงแรมเหล่านี้ได้รับการบริหารจัดการภายใต้สัญญาบริหารจัดการโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม 2 แห่งในประเทศไทย โรงแรม 2 แห่งในสาธารณรัฐหมู่เกาะฟีจี โรงแรม 1 แห่งในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ 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 สำหรับในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯรับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 171 ล้านบาทซึ่งใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

### ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าในงวด 9 เดือน ปี 2562

อาคาร	ไตรมาส 3 ปี 2561	ไตรมาส 3 ปี 2562	งวด 9 เดือนปี 2561	งวด 9 เดือนปี 2562
<b>ชั้นทาวเวอร์ส</b>				
พื้นที่สำนักงาน				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	63,267	62,843	65,814	61,344
อัตราการปล่อยเช่า	93%	92%	94%	92%
พื้นที่เพื่อการพาณิชย์				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	2,369	2,369	2,367	2,369
อัตราการปล่อยเช่า	99%	100%	96%	100%
<b>สิงห์ คอมเพล็กซ์</b>				
พื้นที่สำนักงาน				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	n/a	54,438	n/a	42,007
อัตราการเช่าทำสัญญา	n/a	92%	n/a	92%
พื้นที่เพื่อการพาณิชย์				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	n/a	4,435	n/a	5,507
อัตราการเช่าทำสัญญา	n/a	96%	n/a	96%

### ธุรกิจอื่นๆ

ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยและรับบริหารโครงการ รอบ 9 เดือนปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 225 ล้านบาท ลดลง 43% จากรอบ 9 เดือนปี 2561 และสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯรับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 41 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 65% เนื่องจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจค่าบริหารจัดการ

## รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้าสะท้อนการขายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปของบริษัท เนอวานา ใดอิ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ที่เหลือจากการใช้ก่อสร้างโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยในรอบ 9 เดือนปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายสินค้าจำนวน 157 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61% จากรอบ 9 เดือนปี 2561 สำหรับในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯรับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 52 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 207% จากไตรมาสที่ 3 ปี 2562

## 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 และธุรกิจก่อสร้างหิรมทรัพย์เพื่อการค้าเป็นสำคัญ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 1,450 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 143% จากไตรมาสที่ 3 ปี 2561 และอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวด ไตรมาสที่ 3 ปี 2562 เท่ากับ 41% เพิ่มขึ้นจาก 33% ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 อัตรากำไรที่สูงขึ้นดังกล่าวเป็นผลมาจากธุรกิจขายบ้านและอาคารชุดเป็นสำคัญ

## ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในงวด 9 เดือน ปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯคิดเป็นจำนวน 1,043 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 115% จากงวด 9 เดือน ปี 2561 และในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีจำนวน 450 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 107% เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาสำหรับธุรกิจก่อสร้างหิรมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยและธุรกิจโรงแรม 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 และในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีจำนวน 513 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40% เป็นผลมาจากจากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่สูงขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มโรงแรม Outrigger และโครงการ Crossroads

## ต้นทุนทางการเงิน

ในงวด 9 เดือน ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 577 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 36 % จากงวด 9 เดือน ปี 2561 และในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีจำนวน 205 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19% อันเป็นผลมาจากเงินกู้ระยะยาวที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในโครงการ

ระหว่างพัฒนาและเงินกู้เพื่อเข้าซื้อกิจการกลุ่มโรงแรม Outrigger อย่างไรก็ดีเงินกู้ยืมดังกล่าวได้ถูกชำระแล้วภายหลังการเพิ่มทุนของ SHR ได้สำเร็จในเดือนพฤศจิกายน 2562

### กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 290 ล้านบาทสำหรับงวด 9 เดือนปี 2562 ปัจจัยหลักมาจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นกู้แปลงสภาพ

### กำไรสุทธิ

ในงวด 9 เดือน ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็นจำนวนเงิน 702 ล้านบาท ลดลง 33% จากงวด 9 เดือน ปี 2561 เป็นผลมาจากในงวด 9 เดือน ปี 2561 บริษัทฯบันทึกกำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 794 ล้านบาท ในขณะที่ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็นจำนวนเงิน 222 ล้านบาท ลดลง 38% จากไตรมาสที่ 3 ปี 2561 เป็นผลมาจากในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 บริษัทฯบันทึกกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 312 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 นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้เพื่อเข้าซื้อกิจการกลุ่ม โรงแรม Outrigger จำนวน 5,357.8 ล้านบาทหลังจาก SHR เพิ่มทุนได้สำเร็จในเดือน พฤศจิกายน 2562 ส่งผลให้ระดับหนี้สิน และอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนจะลดต่ำลงในลำดับถัดไป ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงมีแผนจะปรับโครงสร้างเงินลงทุนให้เหมาะสมกับธุรกิจในอนาคตเพื่อลดสัดส่วนหนี้สินต่อทุนดังกล่าว

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
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>58,930</b>	<b>64,808</b>	<b>5,878</b>
หนี้สินหมุนเวียน	10,754	16,883	6,129
หนี้สินไม่หมุนเวียน	28,083	28,056	-27
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>38,837</b>	<b>44,939</b>	<b>6,102</b>
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>20,093</b>	<b>19,869</b>	<b>-224</b>
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](mailto:IR@singhaestate.co.th)