



ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “สิงห์ เอสเตท”) รายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2559 โดยมีรายได้รวม 3,233 ล้านบาท เติบโตขึ้น 50% จากปีก่อน อันเป็นผลจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของทุกส่วนธุรกิจ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยมีรายได้เติบโตขึ้น 33% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้เต็มปีของบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“เนอวานา”) ซึ่งบริษัท ถือหุ้น 51% รวมถึงรายได้จากโครงการใหม่ “Santiburi Residences” (บริษัท ถือหุ้น 100%) ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีรายได้เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเติบโตขึ้น 141% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้เต็มปีจากอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส (“ชั้นทาวเวอร์ส”) เช่นเดียวกับธุรกิจโรงแรมที่มีรายได้เติบโตขึ้น 32% จากปีก่อน อันเป็นผลจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง (Organic growth) ของโรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา (“โรงแรมสันติบุรี”) และโรงแรมพีพี ไฮส์แลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท (“โรงแรมพีพี วิลเลจ”) ภายหลังจากที่ได้ดำเนินโครงการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน (Value enhancement project) แล้วเสร็จ

ในปี 2559 บริษัท มีกำไรสุทธิ 170 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากผลขาดทุนสุทธิ 261 ล้านบาทในปี 2558 อันเป็นผลจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและธุรกิจโรงแรม รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น (โปรดดูรายละเอียดใน รายได้อื่น)

ในเดือนธันวาคม 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในบริษัท ไดอิก กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ไดอิก”) ซึ่งประกอบด้วย การเข้าทำรายการดังนี้ ก) การเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของไดอิก ข) การจำหน่ายหุ้นสามัญของเนอวานา” ที่บริษัท ถืออยู่ 51% ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของเนอวานา และที่ดินจำนวน 2 แปลง (ที่ดินย่านบางรักใหญ่และที่ดินย่านรัตนภิเวศร์) ให้แก่ไดอิก เพื่อแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของไดอิก ดังกล่าวข้างต้น และ ค) การทำข้อเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของไดอิก (Tender Offer) ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เข้าทำรายการ ก) และ ข) แล้วเสร็จในเดือนมกราคม 2560 สำหรับการเข้าทำ Tender Offer คาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม 2560 ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าภายหลังจากเข้าทำรายการดังกล่าวแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะถือหุ้นอย่างน้อย 56% ในไดอิก

พัฒนาการที่สำคัญ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

- โครงการ ดิ เอส อโศก คอนโดมิเนียม (ผ่านการอนุมัติ EIA) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมแห่งแรกของบริษัทฯ ได้เปิดตัวอย่างเป็นทางการเมื่อปลายปี 2558 โดย ณ สิ้นปี 2559 มียอดขาย (Sales) เท่ากับ 74% เป็นไปตามเป้าที่วางไว้ เช่นเดียวกับการก่อสร้างซึ่งมีความคืบหน้างานเป็นไปตามแผนงานเช่นกัน โครงการมีกำหนดการเบื้องต้นที่จะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกลุ่มแรกได้ในเดือนธันวาคม 2561
- ในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 บริษัทฯ ได้เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ (Soft launch) สำหรับโครงการ “Santiburi Residences” ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยแนวราบระดับบน (Super luxury) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวแบบสร้างจำนวน 24 ยูนิต (ราคาเฉลี่ยประมาณ 150-200 ล้านบาทต่อยูนิต) โดยรายได้จากการขายที่ดินจะรับรู้เมื่อทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ขณะที่รายได้จากการสร้างบ้านจะรับรู้ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้าง ในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 หรือช่วง Pre-sales (เดือนตุลาคม 2559 – เดือนตุลาคม 2560) โครงการมียอดขายรวม 2 ยูนิต ทั้งนี้ โครงการนี้มีกำหนดการเบื้องต้นสำหรับการเปิดตัวอย่างเป็นทางการ (Official launch) ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560

ธุรกิจโรงแรม

- โรงแรมพีพี วิลเลจฯ ได้ดำเนินโครงการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินแล้วเสร็จ ประกอบด้วย การเพิ่มสระว่ายน้ำอีก 1 สระ และเพิ่มวิลล่าใหม่จำนวน 45 วิลล่า แล้วเสร็จในเดือนพฤศจิกายน 2558 และเปิดตัวห้องพักเดิมแบบวิลล่าภายหลังการปรับปรุงและยกระดับสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักแล้วเมื่อเดือนพฤศจิกายนที่ผ่านมา
- ในเดือนกันยายน 2559 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อโรงแรมในสหราชอาณาจักรเพิ่ม 3 แห่ง ประกอบด้วย โรงแรมภายใต้แบรนด์ฮอลิเดย์ อินน์ (Holiday Inn) 2 แห่ง และแบรนด์เมอร์คิวรี่ (Mercure) 1 แห่ง โดยดำเนินการผ่านบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วน 50% ด้วยเงินลงทุนรวม 12 ล้านปอนด์ ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ เป็นเจ้าของและเป็นผู้บริหารโรงแรมในสหราชอาณาจักร (ผ่านบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วน 50%) รวมทั้งหมด 29 แห่ง (มีห้องพักรวม 3,112 ห้อง)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

- โครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (Mixed-use development) แห่งแรกของบริษัทฯ มีความคืบหน้างานก่อสร้างเป็นไปตามแผนงาน และมีแผนที่จะเปิดการขาย (เปิดให้เช่าพื้นที่) อย่างเป็นทางการในช่วงต้นปี 2560 ทั้งนี้ โครงการได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานประมาณ 20% ของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าทั้งหมด กับบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด (“กลุ่มบุญรอดฯ”) ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักที่เรียบร้อย บริษัทฯ คาดว่าการก่อสร้างจะดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2560 และจะสามารถ

เปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561

- ชันทาวเวอร์ส (บริษัทฯ รับโอนกิจการทั้งหมดเมื่อเดือนสิงหาคม 2558) ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 โดยได้ทำการยกระดับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารสำนักงาน และปรับปรุงภาพลักษณ์ใหม่ให้กับส่วนโถงลอบบี้และพื้นที่ส่วนกลาง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เริ่มโครงการเพิ่มมูลค่าให้กับทรัพย์สิน (Value enhancement project) อีก 1 โครงการ คือ การพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกและร้านค้าแบบ 2 ชั้น บนที่ดินสิทธิการเช่าระยะเวลา 15 ปี ซึ่งได้เริ่มดำเนินการเมื่อไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมา และคาดว่าจะสามารถดำเนินการในเชิงพาณิชย์ได้ภายในครึ่งปีหลังของปี 2560

ธุรกิจให้บริการบริหารโครงการ

- เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2559 บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท อินเตอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้น 99% ได้เข้าทำสัญญาบริการ (Master Service Agreement) ในโครงการพัฒนา Tourist facilities บน Emboodhoo Lagoon ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ภายใต้สัญญาบริการข้างต้น บริษัทฯ เป็นผู้ให้บริการรายเดียวในการบริหารโครงการดังกล่าว ซึ่งจะได้รับค่าตอบแทนการให้บริการ (Service fees) รวมประมาณ 276 ล้านบาท (โปรดดูรายละเอียดใน สารสนเทศ เรื่อง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2559)

การเพิ่มทุน

- ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น (AGM) ประจำปี 2559 บริษัทฯ ได้ดำเนินการเพิ่มทุนด้วยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering หรือ RO) ได้ดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อเดือนมิถุนายน 2559 โดยได้รับเงินสดสุทธิจาก RO จำนวน 3,692 ล้านบาท (ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 738 ล้านหุ้น) สำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับมติให้ออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement หรือ PP) จำนวน 786 ล้านหุ้น นั้น อยู่ระหว่างการดำเนินการ

สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

(หน่วย: ล้านบาท)	2558	2559	เทียบกับ ปีก่อน	%เทียบกับ ปีก่อน
รายได้รวม	2,149.4	3,233.2	+1,083.8	+50%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย	1,175.4	1,562.9	+387.4	+33%
โรงแรม	734.2	968.0	+233.8	+32%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	239.8	577.7	+337.9	+141%
ธุรกิจอื่น	-	124.7	+124.7	n/a
กำไรขั้นต้น	743.0	1,339.3	+596.3	+80%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	894.6	1,145.8	+251.2	+28%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(151.6)	193.5	+345.1	n/a
รายได้อื่น	166.8	424.4	+257.6	+154%
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(28.9)	(87.8)	(58.9)	+204%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(41.3)	-	+41.3	(100%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(55.0)	530.0	+585.1	n/a
ต้นทุนทางการเงิน	202.9	310.8	+107.9	+53%
ภาษีเงินได้	(10.0)	54.1	+64.1	n/a
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	12.9	(5.1)	(18.0)	n/a
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(260.8)	170.2	+431.1	n/a
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	(0.05)	0.03	0.08	n/a
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (บาท/หุ้น)	(0.05)	0.03	0.08	n/a

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยของบริษัทฯ มาจากโครงการ Santiburi Residences ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้น 100% (เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการในไตรมาสที่ 4 ปี 2559) และเนอวานา ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้น 51% (โดยผลการดำเนินงานของเนอวานา ถูกนำมารวมและปรากฏเป็นส่วนหนึ่งในงบการเงินรวมของบริษัทฯ นับตั้งแต่วันที่ 27 เมษายน 2558)

ในปี 2559 รายได้ส่วนใหญ่ของธุรกิจนี้มาจากเนอวานา ซึ่งมีผลการดำเนินงานที่ชะลอตัวเกือบทั้งปีที่ผ่านมา อันเป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้าและการปล่อยสินเชื่ออย่างระมัดระวัง อย่างไรก็ตาม รายได้ของบริษัทฯ จากธุรกิจนี้เติบโตขึ้น 33% จากปีก่อน จากผลการดำเนินงานของเนอวานา ที่ปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 ประกอบกับรายได้ของเนอวานา จากการขายที่ดินซึ่งเป็นรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (จำนวน 386 ล้านบาท) และรายได้จากโครงการ Santiburi Residences

ธุรกิจโรงแรม

ผลประกอบการธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ มาจากโรงแรมสันติบุรีฯ และโรงแรมพีพี วิลเลจฯ (บริษัทฯ ถือหุ้น 100% ทั้ง 2 แห่ง) ขณะที่ผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมจำนวน 29 แห่งในสหราชอาณาจักร (บริษัทฯ ถือหุ้น 50%) จะรายงานแยกไว้ในรายการส่วนแบ่งผลการดำเนินงานจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในปี 2559 ธุรกิจโรงแรมสามารถทำรายได้สูงกว่าในอดีตที่ผ่านมา (New high) ที่ 968 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32% จากปีก่อน สำหรับโรงแรมพีพี วิลเลจฯ แม้ว่าจะได้รับผลกระทบจากงานก่อสร้างเพื่อปรับปรุงห้องพักเกือบตลอดทั้งปี แต่ยังสามารถทำรายได้เพิ่มขึ้นได้ 28% จากปีก่อน และมีอัตราการเติบโตของรายได้ต่อห้องพักที่มีให้บริการ (RevPar) เป็นที่น่าพอใจ เช่นเดียวกับโรงแรมสันติบุรีฯ ที่อัตราการเข้าพักและ RevPar ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องภายหลังการปรับปรุงครั้งใหญ่ ในปี 2557 โดยในปี 2559 โรงแรมสันติบุรีฯ มีรายได้เติบโตขึ้น 39% จากปีก่อน ความสำเร็จของโรงแรมทั้ง 2 แห่งนี้เป็นผลหลักจากการปรับกลยุทธ์การขายและการตลาด และความสามารถของคณะผู้บริหารกลุ่มธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ที่มีความเชี่ยวชาญเชิงลึกในธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรม: ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงาน	ปี 2558	ปี 2559
<u>โรงแรมสันติบุรีฯ</u>		
จำนวนห้องพัก	77	77
อัตราการเข้าพัก	58%	71%
<u>โรงแรมพีพี วิลเลจฯ</u>		
จำนวนห้องพัก	162	162
อัตราการเข้าพัก ¹	82%	81%
<u>กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร²</u>		
จำนวนห้องพัก	2,883	3,112
อัตราการเข้าพัก	69%	70%

หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมห้องพักที่ปิดปรับปรุงระหว่างเดือนมิ.ย. - พ.ย. 2559

² บริษัทฯ ร่วมทุน 50% เข้าซื้อกิจการจำนวน 26 แห่ง เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2558 และอีก 3 แห่ง เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2559

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าของบริษัทฯ มาจากสินทรัพย์ที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ 100% ได้แก่ โครงการ “เดอะ ไลท์เฮ้าส์” ซึ่งเป็นศูนย์การค้าขนาดเล็ก (Neighborhood Mall) และ “ชั้นทาวเวอร์สฯ” ซึ่งเป็นอาคาร

สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (บริษัทฯ ได้รับโอนกิจการทั้งหมดเมื่อเดือนสิงหาคม 2558)

ในปี 2559 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีรายได้ 578 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 141% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้เต็มปีของชั้นทาวเวอร์สฯ ประกอบกับผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของชั้นทาวเวอร์สฯ ภายหลังจากได้รับโอนกิจการทั้งหมด

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า: ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงาน	ปี 2558	ปี 2559
เดอะ ไคท์เฮ้าส์		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	3,196	3,196
อัตราการปล่อยเช่า	78%	84%
ชั้นทาวเวอร์สฯ ¹		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)		
- พื้นที่สำนักงาน	58,924	58,819
- พื้นที่ค้าปลีก	2,559	2,562
อัตราการปล่อยเช่า		
- พื้นที่สำนักงาน	95%	93%
- พื้นที่ค้าปลีก	90%	87%

หมายเหตุ: ¹บริษัทฯ รับโอนกิจการทั้งหมดเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2558

ธุรกิจอื่น

ผลประกอบการในส่วนนี้มาจากธุรกิจอื่นของบริษัทฯ ได้แก่ ธุรกิจให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์/โรงแรม และการบริหารโครงการ เป็นต้น

ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากส่วนงานนี้เท่ากับ 125 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าตอบแทนที่ชำระเมื่อเริ่มงาน หรือ Front-end load จำนวน 100 ล้านบาท และค่าตอบแทนการให้บริการที่ชำระเป็นรายเดือน ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นรายได้จากการให้บริการบริหารโครงการพัฒนา Tourist facilities ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ดังที่ได้กล่าวในข้างต้น

กำไรขั้นต้น

ในปี 2559 กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 80% จากปีก่อน อันเป็นผลจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง (Organic growth) ของธุรกิจโรงแรม ผลการดำเนินงานที่รับรู้เต็มปีของเนอวานาฯ และชั้นทาวเวอร์สฯ และกำไรจากโครงการ Santiburi Residences รวมถึงการให้บริการบริหารโครงการตามที่เรียนข้างต้น

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ และรายการที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน ได้แก่ กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน
ผลจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการซื้อ/จำหน่ายสินทรัพย์

ในปี 2559 รายได้อื่นมีจำนวน 424 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการหลักๆ ดังนี้

- กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งเกี่ยวกับการลงทุนในโรงแรมในสหราชอาณาจักร 160 ล้านบาท
- ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร 148 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (“SG&A”) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในสำนักงานสนับสนุน (Back office) ค่าใช้จ่าย
การตลาดและรายการส่งเสริมการขาย ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าที่ปรึกษา และค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ของธุรกิจโรงแรม

ในปี 2559 บริษัทฯ มี SG&A เพิ่มขึ้น 28% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลัก ดังนี้

- ก) SG&A ของเนอวานาฯ และชั้นทาวเวอร์สฯ ที่รับรู้เต็มปี
- ข) การเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงานของสำนักใหญ่เพื่อรองรับการขายธุรกิจ
- ค) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการขายและการตลาดตามการขายธุรกิจและเพื่อสนับสนุนการสร้างแบรนด์สินค้า
และเพื่อส่งเสริมการขายโครงการที่กำลังเปิดขาย

กำไรสุทธิ

ในปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 170 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากผลขาดทุนสุทธิ 260 ล้านบาท ในปี 2558 ทั้งนี้เป็นผลจากผล
การดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นดังกล่าวข้างต้น

สรุปฐานะทางการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 30,592 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,285 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 21% จาก
ณ สิ้นปี 2558 โดยการเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- ก) การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อที่ดินปากซอยสุขุมวิท 36
และควมคืบหน้าของงานระหว่างก่อสร้างโครงการดิ เอส อโศก คอนโดมิเนียม
- ข) การเพิ่มขึ้นของเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้น จากเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน RO

- ค) เงินมัดจำสำหรับที่ดินใหม่
- ง) เงินให้กู้ยืมระยะยาวของเนอวานาฯ แก่กิจการอื่น ซึ่งเกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มของบริษัทย่อยของเนอวานาฯ
- จ) การลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมทุนในสหราชอาณาจักร จากการทยอยชำระคืนเงินต้นและการอ่อนค่าของเงินปอนด์

หนี้สินรวมมีจำนวน 15,096 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13% จาก ณ สิ้นปี 2558 โดยเป็นผลหลักจาก

- ก) เงินกู้ใหม่ของเนอวานาฯ เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและการขยายธุรกิจ
- ข) การชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (Bridging Loans) ด้วยเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน RO
- ค) รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากบริษัท นูญรอดบริวเวอรี่ จำกัด สำหรับการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานระยะยาวในโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์

ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน 15,496 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,566 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 30% จาก ณ สิ้นปี 2558 อันเป็นผลจาก

ก) การเพิ่มทุนในเดือนมิถุนายน 2559 ข) กำไรสุทธิในปี 2559 และ ค) ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน (จากมาตรฐานบัญชีที่ต่างกันระหว่างประเทศไทยและต่างประเทศ) ซึ่งทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 389 ล้านบาท

โครงสร้างเงินลงทุน

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ

ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.60 เท่า

ภายใต้แผนธุรกิจซึ่งให้ความสำคัญกับการขยายธุรกิจผ่านการเข้าซื้อกิจการ แหล่งเงินทุนหลักในระยะแรกของบริษัทฯ จึงประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อประเภทหมุนเวียนไม่มีหลักประกัน (Bridging Loans) เพื่อการเบิกใช้ในการซื้อที่ดินและ/หรือ การซื้อกิจการ ซึ่งภาระหนี้ในวงเงินดังกล่าวจะถูกแปลงสภาพ (Refinance) หรือชำระคืนด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวภายหลังการซื้อกิจการ แล้วเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 11,415 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2558 โดยมีสาเหตุหลักจากการชำระเงินกู้ระยะสั้นดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.60 เท่า ลดลงจาก 0.88 เท่า ณ สิ้นปี 2558 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายและการเพิ่มทุนตามที่เรียนข้างต้น

งบแสดงฐานะการเงินรวม

(หน่วย: ล้านบาท / % ของสินทรัพย์รวม)

	สิ้นปี 2558		สิ้นปี 2559	
	(ล้านบาท)	(% ของสินทรัพย์รวม)	(ล้านบาท)	(% ของสินทรัพย์รวม)
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน:				
เงินสดและเงินลงทุนระยะสั้น	899.1	4%	2,160.8	7%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ	7,660.4	30%	10,131.8	33%
สินค้าคงเหลือ	675.2	3%	752.8	2%
อื่นๆ	559.7	2%	986.6	3%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	9,794.4	39%	14,032.1	46%
ที่ดินรอการพัฒนา	45.2	0.2%	413.3	1%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,375.0	33%	8,691.7	28%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	3,507.1	14%	3,520.0	12%
อื่นๆ	3,586.0	14%	3,935.1	13%
รวมสินทรัพย์	25,307.6	100%	30,592.2	100%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน:				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	6,771.3	27%	2,419.8	8%
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	579.1	2%	703.6	2%
อื่นๆ	702.4	3%	1,340.6	4%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	8,052.9	32%	4,464.1	15%
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,096.6	16%	8,291.2	27%
อื่นๆ	1,228.0	5%	2,340.7	8%
รวมหนี้สิน	13,377.5	53%	15,096.0	49%
ส่วนของผู้ถือหุ้น:				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	5,715.3	23%	6,453.7	21%
กำไรสะสม	1,625.3	6%	1,795.6	6%
อื่นๆ	4,589.5	18%	7,246.9	24%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	11,930.1	47%	15,496.2	51%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	25,307.6	100%	30,592.2	100%

นักลงทุนสัมพันธ์

choenpom.s@singhaestate.co.th

หมายเลขติดต่อ: +662 050-5555 ต่อ 510