

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

บริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผลจากการรวมธุรกิจระหว่างบริษัทฯ (ชื่อเดิม คือ บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ “RASA”) กับ บริษัท สันติบุรี จำกัด (“STB”) และ บริษัท เอส ไบรท์ฟิวเจอร์ จำกัด (“SBF”) (“การรวมธุรกิจ”) โดยการรับโอนกิจการทั้งหมด การรวมธุรกิจดังกล่าวแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2557 และบริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่ออย่างเป็นทางการเป็น บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ภายหลังการรวมธุรกิจ บริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด โดยการถือหุ้นผ่าน บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด และ Singha Property Management (Singapore) Pte. Ltd. และ นายสันติ ภิรมย์ภักดี ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

13.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

ในการรวมธุรกิจดังกล่าว บริษัทฯ (เดิมคือ RASA) ถือเป็นผู้ถือหุ้น STB และ SBF ในทางกฎหมาย ในขณะที่มาตรฐานการบัญชีเห็นว่าการรวมธุรกิจดังกล่าวเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ (Reverse Acquisition) ซึ่งทำให้ STB และ SBF เป็นผู้ซื้อ และ บริษัทฯ เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี ด้วยเหตุนี้ข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัทฯ จึงถูกจัดทำขึ้นเสมือนว่า STB และ SBF ได้มีการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกันตั้งแต่ต้น และได้ร่วมกันเข้าซื้อบริษัทฯ เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2557

อนึ่ง สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของ STB และ SBF และบริษัทย่อย ก่อนการรวมธุรกิจ ประกอบด้วย โรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา และที่ดินรอการพัฒนา ตามลำดับ สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของ RASA ณ วันที่รวมธุรกิจ ประกอบด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอินทรี คอนโดมิเนียม (“โครงการ อินทรี”) และโครงการรสา แมกซ์วิลล์ (“โครงการ แมกซ์วิลล์”) ซึ่งเป็นโครงการที่ได้พัฒนาก่อนการรวมธุรกิจและอยู่ระหว่างการขายและโอนยูนิตให้แก่ผู้ซื้อ โครงการเดอะ ไลต์เฮาส์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าขนาดเล็กและเปิดให้บริการแล้วก่อนการรวมธุรกิจ และที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ดังกล่าวได้ถูกรวมเข้ามาในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 12 กันยายน 2557 เป็นต้นไป

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งบริษัทฯ ได้เริ่มปฏิบัติเมื่อไตรมาสที่ 3 ปี 2558 นั้น นโยบายการบัญชีสำหรับสินทรัพย์ที่จัดอยู่ในประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้เปลี่ยนแปลงจากเดิมที่แสดงโดย “วิธีราคาทุน” เป็น “วิธีมูลค่ายุติธรรม” ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวมีรายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ข้อ 3

13.2 รายงานการสอบบัญชี

จากรายงานของผู้สอบบัญชีปี 2557-2559 ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข โดยมีความเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการ และฐานะการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.3 ตารางสรุปงบการเงิน

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงินรวม

	31 ธันวาคม 2557 ¹ (ตรวจสอบแล้ว)		31 ธันวาคม 2558 (ตรวจสอบแล้ว)		31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบแล้ว)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	766	6.79	509	2.01	983	3.21
เงินลงทุนระยะสั้น	132	1.17	390	1.54	1,178	3.85
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	53	0.47	338	1.33	486	1.59
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.001	33	0.13	35	0.11
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	795	7.04	7,660	30.27	10,132	33.12
สินค้าคงเหลือ	33	0.29	675	2.67	753	2.46
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	40	0.35	189	0.75	466	1.52
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,819	16.11	9,794	38.70	14,032	45.87
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	51	0.45	14	0.06	15	0.05
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,140	8.46	1,703	5.57
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	-	-	-	-	92	0.30
เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ	-	-	-	-	75	0.25
ที่ดินรอการพัฒนา	1,500	13.29	45	0.18	413	1.35
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สุทธิ	4,386	38.85	8,375	33.09	8,692	28.41
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	3,102	27.48	3,507	13.86	3,520	11.51
ค่าความนิยม	399	3.53	942	3.72	942	3.08
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	23	0.20	439	1.73	458	1.50
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	7	0.06	37	0.15	50	0.16
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2	0.02	14	0.06	600	1.96
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9,469	83.89	15,513	61.30	16,560	54.13
รวมสินทรัพย์	11,288	100.00	25,308	100.00	30,592	100.00

¹ ปรับปรุงใหม่

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

	31 ธันวาคม 2557 ¹ (ตรวจสอบแล้ว)		31 ธันวาคม 2558 (ตรวจสอบแล้ว)		31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบแล้ว)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	3,167	28.06	6,241	24.66	1,895	6.19
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	235	2.08	526	2.08	1,112	3.64
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.03	0.0003	1	0.003	4	0.012
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	38	0.34	579	2.29	600	1.96
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	530	2.09	525	1.72
หุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	104	0.34
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	91	0.80	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	6	0.05	1	0.003	58	0.19
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	25	0.22	72	0.28	105	0.34
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	73	0.65	103	0.41	62	0.20
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,634	32.20	8,053	31.82	4,464	14.59
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว สุทธิ	505	4.47	4,097	16.19	7,697	25.16
หุ้นกู้ สุทธิ	-	-	-	-	594	1.94
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	21	0.19	39	0.16	51	0.17
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.2	0.002	228	0.90	215	0.70
รายได้รับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	835	3.30	1,445	4.72
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.5	0.004	126	0.50	629	2.06
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	527	4.67	5,325	21.04	10,632	34.75
รวมหนี้สิน	4,161	36.87	13,377	52.86	15,096	49.35

¹ ปรับปรุงใหม่

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

	31 ธันวาคม 2557 ¹ (ตรวจสอบแล้ว)		31 ธันวาคม 2558 (ตรวจสอบแล้ว)		31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบแล้ว)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 8,973,005,905 หุ้น						
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	4,712	41.75	7,348	29.04	8,973	29.33
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 6,453,719,295 หุ้น						
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท					6,454	21.10
หุ้นสามัญ 5,715,337,268 หุ้น						
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท			5,715	22.58		
หุ้นสามัญ 4,712,350,732 หุ้น						
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	4,712	41.75				
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	2,939	11.61	5,892	19.26
ส่วนเกินมูลค่าจากการซื้อธุรกิจ	551	4.88	551	2.18	551	1.80
ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(21)	(0.19)	(21)	(0.08)	(21)	(0.07)
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	-	-	5	0.02
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
- สรรองตามกฎหมาย	10	0.09	10	0.04	10	0.03
ยังไม่ได้จัดสรร	1,873	16.59	1,615	6.38	1,786	5.84
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	1	0.01	(45)	(0.18)	(432)	(1.41)
ส่วนของบริษัทใหญ่	7,126	63.13	10,764	42.53	14,244	46.56
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1	0.01	1,166	4.61	1,252	4.09
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,126	63.13	11,930	47.14	15,496	50.65
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	11,288	100.00	25,308	100.00	30,592	100.00

¹ ปรับปรุงใหม่

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

	ปี 2557 ¹ (ตรวจสอบแล้ว)		ปี 2558 (ตรวจสอบแล้ว)		ปี 2558 (ตรวจสอบแล้ว)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด	143	38.63	1,015	47.22	1,259	38.93
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	227	61.37	1,134	52.78	1,974	61.07
ต้นทุนขายบ้านและอาคารชุด	(113)	(30.58)	(759)	(35.30)	(865)	(26.77)
ต้นทุนการให้เช่าและการให้บริการ	(119)	(32.09)	(648)	(30.13)	(1,029)	(31.81)
กำไรขั้นต้น	138	37.33	743	34.57	1,339	41.42
รายได้อื่น	621	167.99	167	7.76	424	13.13
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	-	-	(29)	(1.34)	(88)	(2.72)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(37)	(10.07)	(260)	(12.11)	(445)	(13.77)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(349)	(94.46)	(634)	(29.52)	(700)	(21.66)
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)	(28)	(7.59)	(203)	(9.44)	(311)	(9.61)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(41)	(1.92)	-	-
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	344	93.19	(258)	(12.00)	219	6.78
ภาษีเงินได้	3	0.92	10	0.46	(54)	(1.67)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	348	94.11	(248)	(11.54)	165	5.11
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี						
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์	-	-	5	0.24	-	-
ประกันภัย	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการ	-	-	(1)	(0.05)	-	-
ใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	-	(47)	(2.20)	(389)	(12.03)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงิน	1	0.24	2	0.11	2	0.05
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	(0.1)	(0.03)	(0.5)	(0.02)	(0.3)	(0.01)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภทรายการ	-	-	-	-	-	-
ใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	-	-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวดสุทธิจากภาษี	1	0.21	(41)	(1.92)	(388)	(11.99)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	349	94.32	(289)	(13.46)	(222)	(6.88)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี						
ส่วนของบริษัทใหญ่	347	93.79	(261)	(12.14)	170	5.27
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1	0.32	13	0.60	(5)	(0.16)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	349	94.32	(289)	(13.46)	(222)	(6.88)
ส่วนของบริษัทใหญ่	347	94.00	(303)	(14.09)	(217)	(6.72)
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1	0.32	14	0.63	(5)	(0.16)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.07		(0.05)		0.03	

¹ ปรับปรุงใหม่

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกระแสเงินสดรวม

	ปี 2557 ¹ (ตรวจสอบแล้ว)	ปี 2558 (ตรวจสอบแล้ว)	ปี 2559 (ตรวจสอบแล้ว)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดก่อนภาษีเงินได้	344	(258)	219
รายการปรับปรุง			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	32	148	197
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1)	1	10
กำไรจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น	-	(4)	(7)
กำไรจากการซื้อธุรกิจ	-	(71)	-
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(576)	29	88
(กลับรายการ)การระงับผลประโยชน์พนักงาน	(6)	19	12
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	-	-	3
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	18	-	-
(กำไร)ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยนจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(20)	(74)
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(10)	(1)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	41	-
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	5
ดอกเบี้ยรับ	(11)	(35)	(148)
ต้นทุนทางการเงิน	28	203	311
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน	(172)	43	615
การเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน			
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	15	(440)	(2,319)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(63)	(21)	(42)
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	91	(0.5)	(8)
สินค้าคงเหลือ	(2)	(639)	(78)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(36)	(17)	(495)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0)	(22)	(321)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	198	(78)	88
เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	1	3
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	24	5	33
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	29	1	(41)
จ่ายการระงับผลประโยชน์พนักงาน	-	(2)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-	808	1,113
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	85	(362)	(1,453)
จ่ายดอกเบี้ย	(28)	(208)	(316)
จ่ายภาษีเงินได้	(6)	(67)	(76)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	50	(636)	(1,845)

¹ ปรับปรุงใหม่

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)

	ปี 2557 ¹ (ตรวจสอบแล้ว)	ปี 2558 (ตรวจสอบแล้ว)	ปี 2559 (ตรวจสอบแล้ว)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	286	-	-
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(67)	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	78
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(2,166)	(23)
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันลดลง(เพิ่มขึ้น)	-	45	(0.1)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	55	9
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	361	21	87
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	0.1
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(5)	(61)	(28)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(141)	(155)	(560)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(434)	(614)	(64)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(2,633)	(421)	(210)
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(273)	(3)	(0.0002)
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อเงินลงทุนเผื่อขาย	(130)	(3,589)	(2,410)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนเผื่อขาย	-	3,338	1,631
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	-	(4,414)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(41)	(75)
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี้ย	11	2	140
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(3,024)	(8,002)	(1,426)

¹ ปรับปรุงใหม่

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)

	ปี 2557 ¹ (ตรวจสอบแล้ว)	ปี 2558 (ตรวจสอบแล้ว)	ปี 2559 (ตรวจสอบแล้ว)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสด(จ่าย)รับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,167	2,667	(4,355)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	74	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(109)	-
เงินสดรับจาก(จ่ายคืน)เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	-	154	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ของบริษัทย่อย	-	-	700
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	66	13,660	4,959
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(61)	(10,761)	(1,235)
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นของสัญญาเช่าการเงิน	-	-	(3)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย	-	306	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียน	-	2,449	3,692
จ่ายเงินปันผลโดยบริษัทย่อย	-	(50)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	3,245	8,316	3,757
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	272	(322)	486
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	(21)	5
เงินสดเพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	65	69	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	429	766	491
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	766	491	983
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	18	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	766	509	983
รายการที่มีใช้เงินสด			
รายการที่มีใช้เงินสดที่มีสาระสำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย			
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการโอนจาก	-	-	152
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการโอนมาจาก	-	-	0.1
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลอื่นเพิ่มขึ้น	-	-	92
การเพิ่มเงินลงทุนโดยการออกหุ้นเพิ่ม	-	1,492	-
การตีราคาที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่ม	-	19	-

¹ ปรับปรุงใหม่

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2557 ¹	ปี 2558	ปี 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.50	1.22	3.14
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.26	0.16	0.60
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	5.01	5.83	3.68
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.03	(0.11)	(0.29)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	37.33%	34.57%	41.42%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	(67.20%)	(8.40%)	3.27%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	93.79%	(12.14%)	5.27%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	5.82%	(2.74%)	1.24%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	4.27%	(1.43%)	0.61%
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.12	0.13	0.13
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.58	1.12	0.97
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.67	(2.19)	(4.76)
อัตราการจ่ายเงินปันผล (Dividend Payout Ratio) (%)	N/A ²	N/A ²	N/A ²

¹ ปรับปรุงใหม่² บริษัทไม่ได้มีการจ่ายเงินปันผลในปี 2557-2559

14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “สิงห์ เอสเตท”) เป็นผู้ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเดิมคือ บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“RASA”) ได้รวมธุรกิจกับกลุ่มบริษัทที่ดำเนินธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด (“บุญรอดฯ”) และโรงแรม สันติบุรี พีช รีสอร์ท แอนด์ สปา ทั้งนี้ การรวมธุรกิจดังกล่าวแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2557 และได้เปลี่ยนชื่อ RASA อย่างเป็นทางการเป็น บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และได้เปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็น “S”

ภายหลังการรวมธุรกิจ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจ โครงสร้างการดำเนินธุรกิจ รวมถึงเป้าหมายทางการเงินใหม่ ส่งผลให้ธุรกิจภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ ในปัจจุบันสามารถแบ่งธุรกิจออกได้เป็น 4 กลุ่ม ตามแหล่งที่มาของรายได้ คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย (บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และคอนโดมิเนียม) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (อาทิ อาคารสำนักงานให้เช่า และศูนย์การค้า เป็นต้น) ธุรกิจโรงแรม (กิจการโรงแรมและให้บริการบริหารโรงแรม) และธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม อันเป็นผลสำเร็จจากการรวมกิจการ การเข้าซื้อกิจการ การร่วมทุน และการซื้อที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสูงเพื่อการพัฒนาในอนาคต รวมถึงการปรับปรุงเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับสินทรัพย์เดิม

ภาพรวมธุรกิจในปี 2559

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

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

ในเดือนธันวาคม 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในบริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ไดอิ”) ซึ่งประกอบด้วยการเข้าทำรายการดังนี้ ก) การเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของไดอิ ข) การจำหน่ายหุ้นสามัญของเนอวานาที่บริษัทฯ ถืออยู่ 51% ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของเนอวานา และที่ดินจำนวน 2 แปลง (ที่ดินย่านบางรักใหญ่และที่ดินย่านรัตนวิเศษ) ให้แก่ไดอิ เพื่อแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของไดอิ ดังกล่าวข้างต้น และ ค) การทำข้อเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของไดอิ (Tender Offer) ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เข้าทำรายการ ก) และ ข) แล้วเสร็จในเดือนมกราคม 2560 สำหรับการทำ Tender Offer คาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม 2560 ซึ่งบริษัทฯ คาดว่า ภายหลังการเข้าทำรายการดังกล่าวแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะถือหุ้นอย่างน้อย 56% ในไดอิ

พัฒนาการที่สำคัญในปี 2559

ภายใต้แผนธุรกิจระยะ 5 ปี (ปี 2559 – 2563) การเข้าซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพภายใต้แนวคิด “Best in Class” เป็นกลยุทธ์สำคัญในการสร้างการเติบโตควบคู่ไปกับการลงทุนหรือร่วมลงทุน หรือการเข้าซื้อกิจการ (M&A) หรือสินทรัพย์ที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง บริษัทฯ ได้ลงทุนและขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องด้วยความระมัดระวัง ซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าทำรายการที่สำคัญตามแผนธุรกิจภายใต้นโยบายการลงทุนที่กำหนดไว้ ดังนี้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

- โครงการ ดี เอส อโศก คอนโดมิเนียม (ผ่านการอนุมัติ EIA) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมแห่งแรกของบริษัทฯ ได้เปิดตัวอย่างเป็นทางการเมื่อปลายปี 2558 โดย ณ สิ้นปี 2559 มียอดขาย (Sales) เท่ากับ 74% เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ เช่นเดียวกับการก่อสร้างซึ่งมีความคืบหน้างานเป็นไปตามแผนงานเช่นกัน โครงการมีกำหนดการเปิดต้นที่จะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกลุ่มแรกได้ในเดือนธันวาคม 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 โครงการนี้มีกำหนดการเปิดต้นสำหรับการเปิดตัวอย่างเป็นทางการ (Official launch) ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560

ธุรกิจโรงแรม

- โรงแรมพีพี วิลเลจได้ดำเนินโครงการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินแล้วเสร็จ ประกอบด้วย การเพิ่มสระว่ายน้ำอีก 1 สระและเพิ่มวิลล่าใหม่จำนวน 45 วิลล่า แล้วเสร็จในเดือนพฤศจิกายน 2558 และเปิดตัวห้องพักเดิมแบบวิลล่าภายหลังการปรับปรุงและยกระดับสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักแล้วเมื่อเดือนพฤศจิกายนที่ผ่านมา
- ในเดือนกันยายน 2559 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อโรงแรมในสหราชอาณาจักรเพิ่ม 3 แห่ง ประกอบด้วย โรงแรมภายใต้แบรนด์ฮอลิเดย์ อินน์ (Holiday Inn) 2 แห่ง และแบรนด์เมอร์เคียว (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 กับกลุ่มบุญรอดฯ ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ คาดว่าการก่อสร้างจะดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2560 และจะสามารถเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561

- ชันทาวเวอร์ส (บริษัทฯ รับโอนกิจการทั้งหมดเมื่อเดือนสิงหาคม 2558) ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 โดยได้ทำการยกระดับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารสำนักงาน และปรับปรุงภาพลักษณ์ใหม่ให้กับส่วนโถงlobbyและพื้นที่ส่วนกลาง 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) สำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับมัติให้ออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement หรือ PP) จำนวน 786 ล้านหุ้น นั้น อยู่ระหว่างการดำเนินการ

14.2 สรุปผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานทางการเงินแบ่งตามธุรกิจ

รายได้แบ่งตามธุรกิจ	ปี 2558	ปี 2559	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง (%)
รายได้รวม	2,149	3,233	+1,084	+50%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย	1,175	1,563	+387	+33%
โรงแรม	734	968	+234	+32%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	240	578	+578	+141%
ธุรกิจอื่น	-	125	+125	N/A

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ปี 2559 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถขยายตัวได้ต่อเนื่องจากปี 2558 ในอัตราที่ชะลอตัวลง ทั้งนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวได้ดีในช่วงต้นปีโดยมีสาเหตุหลักจากมาตรการภาครัฐที่ออกมากระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปลายปี 2558 อย่างไรก็ดี อัตราการขยายตัวเริ่มชะลอตัวลงหลังจากที่มาตรการดังกล่าวสิ้นสุดลงอันเป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้ากว่าที่คาด ซึ่งส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย อีกทั้งสถาบันการเงินยังคงระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอันเป็นผลจากอัตราส่วนหนี้ภาคครัวเรือนต่อ GDP ที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยชะลอการเปิดโครงการใหม่และเร่งระบายสินค้าในโครงการที่เปิดขายอยู่เดิมก่อน

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 อย่างไรก็ดี รายได้ของบริษัทฯ จากธุรกิจนี้เติบโตขึ้น 33% จากปีก่อน จากผลการดำเนินงานของเนอวานา ที่ปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 ประกอบกับรายได้ของเนอวานา จากการขายที่ดินซึ่งเป็นรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (จำนวน 386 ล้านบาท) และรายได้จากโครงการ Santiburi Residences

ธุรกิจโรงแรม: ผลการดำเนินงาน

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

¹ ไม่รวมห้องพักที่ปิดปรับปรุงระหว่างเดือนมิ.ย. – พ.ย. 2559

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

ธุรกิจโรงแรม

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

ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย

ธุรกิจโรงแรมในปี 2559 เติบโตได้ดีจากปีก่อนตามการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทยเพิ่มขึ้นตลอดทั้งปี โดยในปี 2559 มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด 32.6 ล้านคน เพิ่มขึ้น 8.9% จากปีก่อน ทั้งนี้ ประเทศไทยยังเป็นจุดหมายของนักท่องเที่ยวชาวจีน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนสูงที่สุดที่ 26.9% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด นอกจากนี้ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศสหภาพยุโรป (EU) และรัสเซีย ส่งผลให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่มนี้เพิ่มขึ้น 7.0% และ 23.3% จากปีก่อน ตามลำดับ ด้านอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ในปี 2559 อยู่ที่ 66.6% สูงกว่าปีก่อนที่มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 61.7% ขณะที่รายได้จากการท่องเที่ยวทั้งปี 2559 อยู่ที่ 2,511 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.1% จากปีก่อน ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพในการเติบโตที่แข็งแกร่งของธุรกิจโรงแรมในไทย

ในปี 2559 ธุรกิจโรงแรมสามารถทำรายได้สูงกว่าในอดีตที่ผ่านมา (New high) ที่ 968 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32% จากปีก่อน สำหรับโรงแรมพีพี วิลเลจ แม้ว่าจะได้รับผลกระทบจากงานก่อสร้างเพื่อปรับปรุงห้องพักเกือบตลอดทั้งปี แต่ยังสามารถทำรายได้เพิ่มขึ้นได้ 28% จากปีก่อน และมีอัตราการเติบโตของรายได้ต่อห้องพักที่มีให้บริการ (RevPar) เป็นที่น่าพอใจ เช่นเดียวกับโรงแรมสันติบุรี ที่อัตราการเข้าพักและ RevPar ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องภายหลังการปรับปรุงครั้งใหญ่ในปี 2557 โดยในปี 2559 โรงแรมสันติบุรี มีรายได้เติบโตขึ้น 39% จากปีก่อน ความสำเร็จของโรงแรมทั้ง 2 แห่งนี้ เป็นผลหลักจากการปรับกลยุทธ์การขายและการตลาด และความสามารถของคณะผู้บริหารกลุ่มธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ที่มีความเชี่ยวชาญเชิงลึกในธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักร (UK)

ปี 2559 ภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยผลักดันเศรษฐกิจใน UK ให้ขยายตัวได้ 2% จากปีก่อน แม้ว่าภาพรวมของเศรษฐกิจใน UK จะชะลอตัวตามภาวะเศรษฐกิจโลก อีกทั้งได้รับผลกระทบจากการทำประชามติเรื่อง Brexit ในเดือนมิถุนายนที่ผ่านมา ซึ่งส่งผลให้เกิดความกังวลทางเศรษฐกิจและการอ่อนค่าอย่างรุนแรงของเงินปอนด์ ซึ่งลดลงกว่า 17% จากปี 2558 อย่างไรก็ดี ธุรกิจโรงแรมได้รับผลดีจากการเงินปอนด์ที่อ่อนค่าลง และส่งผลให้ UK เป็นที่สนใจของนักท่องเที่ยวมากขึ้น ซึ่งสะท้อนได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2559 ที่มีจำนวนประมาณ 37 ล้านคน เพิ่มขึ้น 4% จากปีก่อน รวมถึงธุรกิจโรงแรมใน UK ยังคงมีอัตราการเข้าพักอยู่ในระดับสูง โดยในปี 2559 อัตราการเข้าพักอยู่ที่ 78% สูงขึ้นประมาณ 0.2% จากอัตราการเข้าพักในปี 2558

สำหรับธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 29 แห่งของบริษัทฯ แม้ว่าจะมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง และเป็นไปตามที่ตั้งเป้าหมายไว้ แต่เนื่องด้วยมีค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นประจำ (one-time expenses) ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการซื้อกิจการ จึงส่งผลให้กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรมีผลขาดทุนสูงกว่าส่วนได้เสียของบริษัทร่วมทุนที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วน 50% (หรือ กิจการร่วมค้า) บริษัทฯ จึงยังไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้านั้น (ดูรายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ข้อ 2.3 (5) และข้อ 12)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า: ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงาน	ปี 2558	ปี 2559
เดอะ ไคท์เฮ้าส์		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	3,196	3,196
อัตราการปล่อยเช่า	78%	84%
ชั้นทาวเวอร์ส¹		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)		
- พื้นที่สำนักงาน	58,924	58,819
- พื้นที่ค้าปลีก	2,559	2,562
อัตราการปล่อยเช่า		
- พื้นที่สำนักงาน	95%	93%
- พื้นที่ค้าปลีก	90%	87%

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ปี 2559 ธุรกิจค้าปลีกมีอัตราการขยายตัวที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยการใช้จ่ายภาคครัวเรือนเติบโตขึ้น 3.1% จากปีก่อน อันเป็นผลจากราคาสินค้าเกษตรที่เริ่มปรับตัวดีขึ้น รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐ อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคยังคงระมัดระวังการใช้จ่ายโดยมีสาเหตุหลักจากความกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่ฟื้นตัวช้ากว่าที่คาด และความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจโลก ด้านพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ มีขนาดรวมประมาณ 7.4 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นประมาณ 4% จากปีก่อน จากการเปิดศูนย์การค้าและคอมมูนิตีมอลล์ ขณะเดียวกันมีการขยายพื้นที่ค้าปลีกในต่างจังหวัดต่อเนื่องแต่จำนวนโครงการที่เปิดใหม่ลดลงจากปีก่อน จากการที่ผู้ประกอบการชะลอแผนการเปิดโครงการใหม่ ด้านธุรกิจปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีผลการดำเนินงานและแนวโน้มที่ดี เนื่องจากมีความต้องการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับสูง ขณะที่พื้นที่อาคารสำนักงานปล่อยเช่าในปี 2559 มีขนาดประมาณ 8.6 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 1% จากปีก่อน ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ในปี 2559 ยังคงแข็งแกร่ง โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่ 92% ใกล้เคียงกับปีก่อน

ผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าของบริษัทฯ มาจากสินทรัพย์ที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ 100% ได้แก่ โครงการ “เดอะ ไคท์เฮ้าส์” ซึ่งเป็นศูนย์การค้าขนาดเล็ก (Neighborhood Mall) และ “ชั้นทาวเวอร์ส” ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีกปล่อยเช่า (บริษัทฯ ได้รับโอนกิจการทั้งหมดเมื่อเดือนสิงหาคม 2558)

ในปี 2559 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีรายได้ 578 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 141% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้เต็มปีของชั้นทาวเวอร์ส ประกอบกับผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของชั้นทาวเวอร์ส ภายหลังจากการรับโอนกิจการทั้งหมด

¹ บริษัทฯ 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 ผลการดำเนินงานที่รับรู้เต็มปีของเนอวานา และชันทาวเวอร์ส และกำไรจากโครงการ Santiburi Residences รวมถึงการให้บริการบริหารโครงการตามที่ยื่นข้างต้น

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 ค่าใช้จ่ายบุคลากรในส่วนงานสนับสนุน (Back office) ค่าใช้จ่ายการตลาดและรายการส่งเสริมการขาย ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าที่ปรึกษา และค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ของธุรกิจโรงแรม

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

- ก) SG&A ของเนอวานา และชันทาวเวอร์สที่รับรู้เต็มปี
- ข) การเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงานของสำนักใหญ่เพื่อรองรับการขายธุรกิจ
- ค) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการขายและการตลาดตามการขายธุรกิจและเพื่อสนับสนุนการสร้างแบรนด์สินค้า และเพื่อส่งเสริมการขายโครงการที่กำลังเปิดขาย

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 170 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากผลขาดทุนสุทธิ 260 ล้านบาท ในปี 2558 ทั้งนี้เป็นผลจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นดังกล่าวข้างต้น

ความสามารถในการทำกำไร

การวิเคราะห์ Dupont	2558	2559
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(12)	5
อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์ (เท่า)	0.13	0.13
Equity multiplier (เท่า)	1.92	2.04

บริษัท มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) ในปี 2559 เท่ากับ 1% เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่ (3%) โดยมีสาเหตุหลักจากอัตรากำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นเป็น 5% ในปี 2559 จาก (12%) ในปี 2558 อันเป็นผลสำเร็จจากผลการดำเนินงานของทุกธุรกิจที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง และมี Equity multiplier สูงขึ้นจากปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวม (เฉลี่ย) โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย อาทิ เจ้าหนี้การค้า ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของธุรกิจ รวมถึงรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากกลุ่มบุญรอดฯ สำหรับการเข้าพื้นที่อาคารสำนักงานระยะยาวในโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ขณะที่อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์ใกล้เคียงกับปีก่อน ซึ่งบริษัท สามารถรักษาอัตรากำไรสร้างรายได้ต่อสินทรัพย์ไว้ได้แม้ว่ามีสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งยังไม่รับรู้รายได้ในปัจจุบัน

14.3 ภาพรวมฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

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

- ก) การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อที่ดินปากซอยสุขุมวิท 36 และความคืบหน้าของงานระหว่างก่อสร้างโครงการดิ เอส โอศก คอนโดมิเนียม
- ข) การเพิ่มขึ้นของเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้น จากเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน RO
- ค) เงินมัดจำสำหรับที่ดินใหม่
- ง) เงินให้กู้ยืมระยะยาวของเนอวานา แกะกิจการอื่น ซึ่งเกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มของบริษัทย่อยของเนอวานา
- จ) การลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมทุนในสหราชอาณาจักร จากการทยอยชำระคืนเงินต้นและการอ่อนค่าของเงินปอนด์

ทั้งนี้ รายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น: ณ สิ้นปี 2559 บริษัท มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 520 ล้านบาท คิดเป็น 2% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 150 ล้านบาท จากปี 2558 โดยส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าจากยูนิคิตีที่ขายแล้วและอยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยของเนอวานา

อนึ่ง บริษัทฯ แสดงยอดลูกหนี้การค้าด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งเท่ากับยอดเงินในใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ บริษัทฯ มีนโยบายการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามประมาณการลูกหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บเงินไม่ได้ ซึ่งจะประเมินจากประสบการณ์เรียกเก็บเงินในอดีต และมีนโยบายในการทบทวนเกณฑ์ในการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเป็นประจำ ซึ่งเกณฑ์ที่ใช้ในปัจจุบันยังมีความเหมาะสม

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์: ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 10,132 ล้านบาท คิดเป็น 33% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 2,471 ล้านบาท จากปี 2558 โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อที่ดินปากซอยสุขุมวิท 36 เพื่อพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับบน และความคืบหน้าของงานระหว่างก่อสร้างโครงการดิ เอส โอโก คอนโดมิเนียม

สินค้าคงเหลือ: ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือ 753 ล้านบาท คิดเป็น 2% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 78 ล้านบาท จากปี 2558 ซึ่งสินค้าคงเหลือส่วนใหญ่ประกอบด้วยที่ดินและบ้านอยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว ซึ่งเพิ่มขึ้นจากมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยของเนอวานา และมีสินค้าคงเหลือบางส่วน คือ อาหารและเครื่องดื่มวัสดุและเครื่องใช้ในการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมทั้งสองแห่งในประเทศไทย และสินค้าเพื่อขายซึ่งมีการหมุนเวียนสม่ำเสมอและอยู่ในเกณฑ์ปกติของธุรกิจโรงแรม

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน: ในปี 2559 บริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรในสัดส่วนการถือหุ้น 50% ในการจัดตั้งบริษัทร่วมค้า FS JV CO Limited และ FS JV LICENSE CO Limited และได้ให้กู้ยืมเงินบางส่วนแก่บริษัทร่วมค้าดังกล่าวเพื่อลงทุนในการเข้าซื้อกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร คิดเป็นจำนวนเงินให้กู้ยืมเท่ากับ 1,703 ล้านบาท และคิดเป็น 6% ของสินทรัพย์รวม

ที่ดินรอการพัฒนา: ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 413 ล้านบาท คิดเป็น 1% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 368 ล้านบาท จากปี 2558 โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อที่ดินใหม่ของเนอวานา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน: ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 8,692 ล้านบาท คิดเป็น 28% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 317 ล้านบาท จากปี 2558 โดยมีสาเหตุหลักจากความคืบหน้าของงานระหว่างก่อสร้างโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์: ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) เท่ากับ 3,520 ล้านบาท คิดเป็น 12% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 13 ล้านบาท จากปี 2558 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับปรุงห้องพักที่โรงแรมพีพี วิลเลจ และค่าเสื่อมราคา

ค่าความนิยม: ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีค่าความนิยมเท่ากับ 942 ล้านบาท คิดเป็น 3% ของสินทรัพย์รวม ไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2558 โดยค่าความนิยมเกิดจากส่วนต่างที่มากกว่าของมูลค่าที่ตกลงซื้อขายกันจริงกับมูลค่ายุติธรรมของเนอวานา ซึ่งในปี 2558 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในสัดส่วน 51% ของเนอวานา ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกสิ้นงวดบัญชีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ และหากผู้บริหารพิจารณาและพบว่ามิข้อบ่งชี้ใดๆ ว่าค่านิยมดังกล่าวเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ จะต้องรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าความนิยมเป็นรายจ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ

หนี้สินรวม

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

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

ทั้งนี้ รายละเอียดหนี้สินที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน: ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเท่ากับ 1,895 ล้านบาท คิดเป็น 6% ของสินทรัพย์รวม ลดลง 4,374 ล้านบาท จากปี 2558 โดยมีสาเหตุหลักจากการชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (Bridging Loans) ด้วยเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน RO

เงินกู้ยืมระยะยาว: ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 7,697 ล้านบาท คิดเป็น 25% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 3,600 ล้านบาท จากปี 2558 โดยมีสาเหตุหลักจากการแปลงสภาพ (Refinance) เงินกู้ยืมระยะสั้นด้วยเงินกู้ยืมระยะยาว

หุ้นกู้: ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีหุ้นกู้เท่ากับ 594 ล้านบาท คิดเป็น 2% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นการจัดหาเงินทุนของเนอวานา เพื่อใช้ในการขยายธุรกิจ

รายได้รับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน: ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 1,445 ล้านบาท คิดเป็น 5% ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 610 ล้านบาท จากปี 2558 ซึ่งเป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากบุญรอดฯ สำหรับการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานระยะยาวในโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน 15,496 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,566 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 30% จาก ณ สิ้นปี 2558 อันเป็นผลจาก ก) การเพิ่มทุนในเดือนมิถุนายน 2559 ข) กำไรสุทธิในปี 2559 และ ค) ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงิน (จากมาตรฐานบัญชีที่ต่างกันระหว่างประเทศไทยและต่างประเทศ) ซึ่งทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 389 ล้านบาท

14.4 โครงสร้างเงินลงทุน

ภายใต้แผนธุรกิจซึ่งให้ความสำคัญกับการขยายธุรกิจผ่านการเข้าซื้อกิจการ แหล่งเงินทุนหลักในระยะแรกของบริษัทฯ จึงประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อประเภทหมุนเวียนไม่มีหลักประกัน (Bridging Loans) เพื่อการเบิกใช้ในการซื้อที่ดินและ/หรือการซื้อกิจการ ซึ่งภาระหนี้ในวงเงินดังกล่าวจะถูกแปลงสภาพ (Refinance) หรือชำระคืนด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวภายหลังการซื้อกิจการแล้วเสร็จ

ในงวดสิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีผลกำไรก่อนภาษีเงินได้ 219 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีผลขาดทุนก่อนภาษีเงินได้เท่ากับ 258 ล้านบาท โดยผลกำไรดังกล่าวเป็นผลมาจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของธุรกิจโรงแรม ผลการดำเนินงานที่รับรู้เต็มปีของเนอวานา และชั้นทาวเวอร์ส และกำไรจากโครงการ Santiburi Residences อย่างไรก็ดี ในปี 2559 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 1,845 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จากการซื้อที่ดินปากซอยสุขุมวิท 36 และความคืบหน้าของงานระหว่างก่อสร้างโครงการดิ เอส อโศก คอนโดมิเนียม

ในส่วนของกระแสเงินสดจากการลงทุน บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนมูลค่า 1,426 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนเพื่อขาย และการลงทุนในโครงการเพิ่มมูลค่าให้กับทรัพย์สิน (Value enhancement project) ของชั้นทาวเวอร์ส

สำหรับกระแสเงินสดจากกิจกรรมหาเงิน บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,757 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินสดรับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

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 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย และการเพิ่มทุนข้างต้น

สภาพคล่อง

ในปี 2559 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 3.14 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.22 เท่าในปี 2558 และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.60 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.16 เท่าในปี 2558 โดยอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อที่ดินปากซอยสุขุมวิท 36 และความคืบหน้าของงานระหว่างก่อสร้างโครงการ ดี เอส อโศก รวมทั้งมีการเพิ่มขึ้นของเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้น จากเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนข้างต้น

14.5 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดแต่ยังมิได้รับรู้ในงบการเงิน จำนวน 1,956 ล้านบาท ซึ่งเป็นภาระผูกพันที่เป็นรายการจ่ายฝ่ายทุน และจำนวน 3,892 ล้านบาท ซึ่งเป็นภาระผูกพันที่เป็นรายการจ่ายตามสัญญาในการพัฒนาโครงการ ซึ่งทั้ง 2 รายการดังกล่าว ประกอบด้วยค่างานระหว่างก่อสร้างและค่าที่ปรึกษางานก่อสร้างเป็นหลัก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดตามสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวน 203 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกันจากธนาคารเพื่อค้ำประกันการดำเนินงานตามปกติธุรกิจ จำนวน 213 ล้านบาท ซึ่งภาระผูกพันที่กล่าวมาทั้งหมดนี้เป็นภาระผูกพันที่เป็นปกติธุรกิจ อีกทั้งบริษัทฯ มียอดคงเหลือของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าจำนวน 7.9 ล้านดอลลาร์ ที่อัตราแลกเปลี่ยน 54.3 บาท ต่อ 1 ปอนด์ (วันครบกำหนดสัญญาระหว่างวันที่ 3 ม.ค. – 2 ต.ค. 2560) โดยจะรับรู้ผลกระทบของสัญญาดังกล่าวเมื่อถึงกำหนดชำระ

14.6 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคต

เหตุการณ์ภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2559

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2560 บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจโดยการลงทุนในบริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ไดอิ”) ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ประเภทคอนกรีตสำเร็จรูปและรับสร้างบ้าน ผ่านการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของไดอิ โดยบริษัทฯ ได้โอนที่ดิน 2 แปลง (ที่ดินย่านรัตนธิเบศร์และที่ดินย่านบางรักใหญ่) และหุ้นสามัญของเนอวานาที่บริษัทฯ ถืออยู่ทั้งหมดให้แก่ไดอิ เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับการที่ไดอิออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่บริษัทฯ ส่งผลให้ ณ วันที่ 17 มกราคม 2560 บริษัทฯ ถือหุ้นในไดอิร้อยละ 55.79 และถือหุ้นในเนอวานาโดยอ้อมร้อยละ 55.79 เช่นกัน นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 25 ม.ค. 2560 บริษัทฯ ได้ยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของไดอิ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างขั้นตอนการเสนอซื้อหลักทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเพื่อแบ่งแยกขอบข่ายในการดำเนินธุรกิจระหว่างบริษัทฯ และไดอิ เพื่อให้การประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ สามารถศึกษารายละเอียดได้ในหัวข้อ “นโยบายการประกอบธุรกิจในอนาคต”

เมื่อวันที่ 3 ก.พ. 2560 บริษัท เอส เรสซิเดนเชียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("SRD") บริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ได้เข้าลงนามสัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนและร่วมทุนกับ HKL (Thai Developments) Limited ("HKL") บริษัทย่อยร้อยละ 99.99 ของบริษัท Hongkong Land Holdings Limited เพื่อร่วมลงทุนในบริษัท เอส36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("S36") โดย SRD และ HKL จะร่วมกันเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ S36 ซึ่งส่งผลให้ SRD และ HKL ถือหุ้นใน S36 ในสัดส่วนร้อยละ 51.00 และ 49.00 ตามลำดับ โดยการร่วมทุนนี้เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับบน บนที่ดินบริเวณปากซอยสุขุมวิท 36 ถนนสุขุมวิท (ติดสถานีรถไฟฟ้า BTS ทองหล่อ)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 9 มี.ค. 2560 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 ในวันที่ 28 เมษายน 2560 เพื่อพิจารณาและอนุมัติในวาระที่สำคัญ ดังนี้

- เข้าลงทุนในโครงการพัฒนา Tourist Facilities บน Emboodhoo Lagoon ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์
- ยกเลิกการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัดแบบมอบอำนาจทั่วไป ("General Mandate") จำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 786,333,102 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 8,973,005,905 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 8,186,672,803 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 786,333,102 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่ (ก) ออกเพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดแบบ General Mandate ข้างต้น และ (ข) เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวน 486,333,102 หุ้น ตามที่ได้รับอนุมัติโดยมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2559 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559
- ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทฯ โดยมีมูลค่าการเสนอขายไม่เกิน 200,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือในเงินสกุลอื่นใดในจำนวนเทียบเท่า
- ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 3 ("ESOP-Warrant-3") จำนวนไม่เกิน 50,000,000 หุ้น
- เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ อีกจำนวน 2,041,829,723 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียนจำนวน 8,186,672,803 บาท รวมเป็นจำนวน 10,228,502,526 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 2,041,829,723 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อ
 - เสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 500,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 - รองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพโดยผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวนไม่เกิน 1,491,829,723 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 - รองรับการใช้สิทธิตาม ESOP-Warrant-3 จำนวนไม่เกิน 50,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

14.7 ข้อมูลที่เปิดเผยสำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว (ล้านบาท) (1)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม (2)		เงินที่ชำระแล้วสะสม (3)		เงินที่ค้างชำระสะสม (2) – (3)		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (1) – (2)	
		ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึง กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึง กำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ ขายแล้ว
เนอวานา บียอนด์ ไลท์ พระราม 9	367.10	367.10	100.00%	366.87	99.94%	0.23	0.06%	-	-
เนอวานา บียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ (เฟส 1)	1,014.63	1,014.63	100.00%	1,011.99	99.74%	2.64	0.26%	-	-
เนอวานา บียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ (เฟส 2)	286.97	286.97	100.00%	285.94	99.64%	1.03	0.36%	-	-
เนอวานา บียอนด์ แอท บีท พัทยา	16.92	16.92	100.00%	16.92	100.00%	-	-	-	-
เนอวานา บียอนด์ ศรีนครินทร์	315.42	315.42	100.00%	315.18	99.93%	0.24	0.07%	-	-
เนอวานา บียอนด์ พระราม 2	106.52	106.52	100.00%	106.52	100.00%	-	-	-	-
เนอวานา ไอคอน พระราม 9	696.29	696.29	100.00%	696.29	100.00%	-	-	-	-
เนอวานา ไอคอน วงแหวน-พระราม 9	432.19	432.19	100.00%	430.47	99.60%	1.72	0.40%	-	-
เดอะ ธาวา	157.32	157.32	100.00%	157.32	100.00%	-	-	-	-
เนอวานา อินโทร วงแหวน-เกษตรนวมินทร์	286.76	286.76	100.00%	286.76	100.00%	-	-	-	-
เนอวานา คีฟเวอร์ อ่อนนุช	475.90	475.90	100.00%	475.88	99.99%	0.03	0.01%	-	-
เนอวานา คลัสเตอร์ รามคำแหง	30.83	30.83	100.00%	30.83	100.00%	-	-	-	-
เนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
แอทเวิร์ค รามอินทรา	100.27	100.27	100.00%	99.97	99.70%	0.30	0.30%	-	-
แอทเวิร์ค เลิศหล้า	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เนอวานา บียอนด์ พระราม 9 (เฟส 2) ¹	985.58	985.58	100.00%	984.41	99.88%	1.17	0.12%	-	-
แอทเวิร์ค เกษตรนวมินทร์ (เฟส 2) ¹	697.26	697.26	100.00%	695.16	99.70%	2.10	0.30%	-	-
รวม	5,969.97	5,969.97	100.00%	5,960.51	99.84%	9.46	0.16%	-	-

¹ ปิดโครงการในปี 2558

รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ชื่อโครงการ	เงินที่ค้างชำระสะสม		ค้างชำระ 1 - 3 เดือน		ค้างชำระ 3 - 6 เดือน		ค้างชำระ 6 เดือนขึ้นไป	
	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท
เนอวานา ปียอนด์ โลท์ พระราม 9	1	232,916	1	232,916	-	-	-	-
เนอวานา ปียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ (เฟส 1)	11	2,644,316	2	30,000	-	-	9	2,614,316
เนอวานา ปียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ (เฟส 2)	1	1,028,885	1	1,028,885	-	-	-	-
เนอวานา ปียอนด์ ศรีนครินทร์	4	235,680	1	41,250	-	-	3	194,430
เนอวานา ไอคอน วงแหวน-พระราม 9	2	1,723,015	1	51,234	1	76,851	2	1,594,930
เนอวานา คัพเวอร์ อ่อนนุช	1	25,000	-	-	1	25,000	-	-
แอทเวิร์ค งามอินทรา	1	300,000	1	300,000	-	-	-	-
เนอวานา ปียอนด์ พระราม 9 (เฟส 2) ¹	2	1,171,904	-	-	-	-	2	1,171,904
แอทเวิร์ค เกษตรนวมินทร์ (เฟส 2) ¹	2	2,098,920	-	-	1	1,785,000	2	313,920
รวม	25	9,460,636	7	1,684,285	3	1,886,851	18	5,889,500

¹ ปิดโครงการในปี 2558