



ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “สิงห์ เอสเตท”) รายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2560 โดยมีรายได้รวมเติบโตขึ้น 82% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นเป็นลำดับของธุรกิจพัฒนาที่พักอาศัยภายใต้การบริหารงานของบริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) (“NVD”) บริษัทย่อยซึ่งบริษัทเข้าถือหุ้นในสัดส่วน 52% เมื่อเดือนมกราคมที่ผ่านมา และแม้ว่าบริษัทฯ จะมีรายได้รวมสูงขึ้นในไตรมาสนี้ แต่กำไรก่อนภาษี (Earnings before taxes หรือ “EBT”) ลดลง 589% ในขณะที่กำไรสุทธิลดลง 213% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 และไตรมาสที่ 3 ของปีนี้ มีรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน (non-operating items) รวมอยู่ด้วย เพื่อแสดงให้เห็นถึงผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ที่ชัดเจนขึ้น หากไม่รวมรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน อาทิ กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (one-time income/expense) ในผลการดำเนินงานของทั้งสองไตรมาสดังกล่าว บริษัทฯ จะมีกำไรก่อนภาษีในไตรมาสนี้ลดลง 449% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2559 จากต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย) ที่เพิ่มขึ้นภายหลังการออกหุ้นกู้แปลงสภาพมูลค่า 180 ล้านบาทหรือหุ้นกู้เมื่อเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้รวมและกำไรสุทธิเติบโต 4% และ 12% จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของ NVD ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารที่ลดลง และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่เป็นบวกในไตรมาสนี้

สำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโตขึ้น 82% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากรายได้ที่ดีขึ้นของธุรกิจพัฒนาที่พักอาศัยและการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจโรงแรม ถึงกระนั้น กำไรก่อนภาษีและกำไรสุทธิในปีนี้ลดลง 114% และ 139% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน และหากไม่รวมรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานในผลการดำเนินงาน 9 เดือนแรกของปี 2559 และ 2560 แล้ว บริษัทฯ จะมีกำไรก่อนภาษีสำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 อยู่ที่ 167 ล้านบาท เติบโต 2182% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

พัฒนาการที่สำคัญใน 9 เดือนแรกของปี 2560

- ในครึ่งแรกของปี 2560 บริษัทฯ ได้เข้าถือหุ้นใน NVD (เดิมคือ บริษัท ไดอิจ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หรือ “DAII”) ในสัดส่วน 60% ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ซึ่งประกอบด้วยกรเข้าทำรายการดังนี้

- ก) การเข้าถือหุ้นถือในสัดส่วน 56% ใน DAI โดยการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ DAI และการโอนหุ้นสามัญของเนอวานาในสัดส่วน 51% ที่บริษัทฯ ถืออยู่ และที่ดินจำนวน 2 แปลง (ย่านรัตนนิเบศร์และย่านบางรักใหญ่) ให้แก่ DAI เพื่อแลกกับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ DAI และ
- ข) การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ DAI เพิ่มเติมโดยการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด (Tender Offer)

ภายหลังจากการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นแล้วเสร็จ DAI ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก DAI เป็น NVD

- ในเดือนกุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการ “ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์” (The ESSE at Singha Complex) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรี ตั้งอยู่มุมถนนอโศกมนตรีและถนนเพชรบุรี ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2560 โครงการดังกล่าวมียอดขาย (Sales) เท่ากับ 91% และมีกำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2562
- ในเดือนกุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับบริษัท HKL (Thai Developments) Limited บริษัทย่อยในกลุ่ม Hongkong Land Holdings Limited ซึ่งเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับโลก เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการ “ดิ เอส สุขุมวิท 36” (The ESSE Sukhumvit 36) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรีที่ตั้งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 36 โดยคาดว่าจะเปิดตัวโครงการได้ในเดือนพฤศจิกายนนี้ และมีกำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2563
- ในเดือนกรกฎาคม 2560 บริษัทฯ มีการระดมทุนตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 ซึ่งประกอบด้วย การเข้าทำรายการดังนี้
 - ก) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (“Private Placement”) จำนวน 400 ล้านหุ้น และ
 - ข) การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ (สกุลเงินเหรียญสหรัฐ อัตราดอกเบี้ย 2.00% ต่อปี และจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์) มูลค่ารวม 180 ล้านเหรียญสหรัฐ ให้แก่นักลงทุนสถาบัน

สรุปผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 1,064 ล้านบาท เติบโตขึ้น 82% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 4% จากไตรมาสที่ผ่านมา เช่นเดียวกับรายได้รวมใน 9 เดือนแรกของปี 2560 ซึ่งเติบโต 82% จาก 9 เดือนแรกของปีก่อน ซึ่งเป็นผลหลักจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นเป็นลำดับของธุรกิจพัฒนาที่พักอาศัยและการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจโรงแรม โดยธุรกิจพัฒนาที่พักอาศัยและธุรกิจโรงแรมยังคงเป็นกลุ่มธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้แก่บริษัทฯ โดยมีสัดส่วนรายได้ใน 9 เดือนแรกของปี 2560 คิดเป็น 57% และ 24% ของรายได้รวม

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ในระหว่างที่โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ ได้แก่ ดิ เอส อโศก (ยอดขาย 75% กำหนดแล้วเสร็จในเดือนธันวาคมปี 2561) ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ (ยอดขาย 91% กำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2562) และดิ เอส สุขุมวิท 36 (กำหนดเปิดตัว

โครงการในเดือนพฤศจิกายนนี้ และมีกำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2563) ยังอยู่ระหว่างก่อสร้าง รายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ ในธุรกิจนี้จึงมาจากรายได้จากการขายบ้านและรับสร้างบ้านของ NVD บริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วน 52%

กลยุทธ์ของบริษัทฯ ในการขยายธุรกิจพัฒนาที่พักอาศัยไปสู่ธุรกิจบ้านจัดสรร/บ้านพร้อมที่ดินได้ถูกนำมาดำเนินการอย่างเป็นรูปธรรมในเดือนเมษายน 2558 โดยการเข้าลงทุนในเนอวานา บริษัทประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรขนาดกลาง ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงศักยภาพในการเติบโตในระยะยาว ตลอดเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ และเนอวานาได้ร่วมกันพัฒนา ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงในหลายๆ ด้านเพื่อก้าวข้ามความท้าทายต่างๆ และได้พิสูจน์ศักยภาพของตัวเองโดยการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ mai ภายใต้ชื่อ NVD และเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้แก่บริษัทฯ ในปัจจุบัน

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยเท่ากับ 625 ล้านบาท เติบโตขึ้น 340% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เช่นเดียวกับรายได้ใน 9 เดือนแรกของปี 2560 ที่เพิ่มขึ้น 246 % จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนให้เห็นถึงผลสำเร็จจากการปรับกลยุทธ์ทางการตลาดและการเปิดตัวสินค้าใหม่ภายใต้แบรนด์ 'DEFINE'

ธุรกิจโรงแรม

ผลประกอบการธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ มาจากโรงแรมภายในประเทศ 2 แห่งที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ ได้แก่ โรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา (“โรงแรมสันติบุรี”) และโรงแรมพีพี ไอแลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท (“โรงแรมพีพี วิลเลจ”) สำหรับผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมจำนวน 29 แห่งในสหราชอาณาจักร ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วน 50% นั้น บริษัทฯ จะรับรู้โดยวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) โดยจะรายงานแยกไว้ในรายการส่วนแบ่งผลการดำเนินงานจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ธุรกิจโรงแรม: ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงาน	ไตรมาสที่ 3 ปี 2559	ไตรมาสที่ 2 ปี 2560	ไตรมาสที่ 3 ปี 2560
โรงแรมสันติบุรี			
จำนวนห้องพัก	77	77	77
อัตราการเข้าพัก	76%	73%	76%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (% เทียบกับปีก่อน)	48%	4%	(5%)
โรงแรมพีพี วิลเลจ¹			
จำนวนห้องพัก	161	201	201
อัตราการเข้าพัก	80%	74%	86%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (% เทียบกับปีก่อน)	7%	13%	7%
กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร²			
จำนวนห้องพัก	3,112	3,112	3,112
อัตราการเข้าพัก	81%	75%	82%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (% เทียบกับปีก่อน)	7%	5%	4%

หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมห้องพักที่ปิดปรับปรุงระหว่างเดือนเมษายน - พฤศจิกายน ปี 2559

² ผ่านบริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วน 50% โดยเข้าลงทุนกิจการจำนวน 26 แห่ง (2,883 ห้อง) ในเดือนตุลาคม 2558 และอีก 3 แห่ง (229 ห้อง) ในเดือนกันยายน 2559

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 ธุรกิจโรงแรมมีรายได้เติบโต 19% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เช่นเดียวกับกับรายได้ใน 9 เดือนแรก ของปี 2560 ที่เพิ่มขึ้น 10% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตลอดปี 2559 โรงแรมพีพี วิลเลจ มีการปิดพื้นที่และบ้านพักบางส่วนเพื่อทำ การปรับปรุงและอัปเดต และได้เปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบในช่วงปลายปีที่ผ่านมา แม้ว่าจะมีการขยายบ้านพักเพิ่มจำนวน 45 หลัง โรงแรมพีพี วิลเลจ ยังสามารถบริหารจัดการและเพิ่มอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) และรายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (Revenue per Available Room หรือ RevPar) ของโรงแรมขึ้นได้ ส่งผลให้รายได้รวมจากธุรกิจโรงแรมของบริษัท ปรับตัวสูงขึ้น เมื่อ เทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้รวมของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 5% จากรายได้ของโรงแรมสันติบุรี ที่ขยายตัวขึ้นในไตรมาสที่ 3 ซึ่งเป็นฤดูกาลท่องเที่ยวของเกาะสมุย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าของบริษัท มาจากโครงการ 2 แห่งที่บริษัท เป็นเจ้าของ ได้แก่ โครงการ “เดอะ ไลท์เฮาส์” ซึ่งเป็นพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็ก (พื้นที่ให้เช่า 3,000 ตารางเมตร) และโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าขนาดใหญ่ “ชั้นทาวเวอร์ส”

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีรายได้รวม 149 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสก่อน เช่นเดียวกับกับรายได้ใน 9 เดือนแรกของปี 2560 ที่เพิ่มขึ้น 1% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ชั้นทาวเวอร์สถือเป็นสินทรัพย์หลัก ซึ่งมีผลการดำเนินงานอยู่ในระดับที่ต่อเนื่องถึงกระนั้น ภายหลังจากการลงทุน บริษัท ได้มีการปรับปรุงและพัฒนาเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการนี้อย่างต่อเนื่อง อาทิ การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง การเพิ่มร้านค้าผู้เช่าในพื้นที่ค้าปลีก การพัฒนาพื้นที่ค้าปลีก “ชั้นพลาซ่า” ซึ่งเป็นอาคาร 2 ชั้น ปรับอากาศ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าอาคารสำนักงานในละแวกใกล้เคียงและสร้างรายได้เพิ่มให้แก่บริษัท การ พัฒนาอย่างต่อเนื่องนั้นนอกจากจะเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้แก่สินทรัพย์นี้แล้ว ยังส่งผลดีต่ออัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ อาคารสำนักงานและอัตราค่าเช่าให้ปรับขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า: ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงาน	ไตรมาสที่ 3 ปี 2559	ไตรมาสที่ 2 ปี 2560	ไตรมาสที่ 3 ปี 2560
ชั้นทาวเวอร์ส ¹			
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	58,886	59,047	59,010
อัตราการปล่อยเช่า	95%	96%	96%
ค่าเช่าพื้นที่สุทธิ (% เทียบกับปีก่อน)	--	4%	3%

หมายเหตุ: ¹ เข้าลงทุนเมื่อเดือนสิงหาคม ปี 2558

ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง

ผลประกอบการของธุรกิจวัสดุก่อสร้างของบริษัท มาจากผลการดำเนินงานของธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อาทิ วัสดุสำเร็จรูป ผลิตภัณฑ์อลูมิเนียม เป็นต้น ซึ่งอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ NVD โดยผลการดำเนินงานของธุรกิจนี้ถูกรวมเข้ามา

และเป็นส่วนหนึ่งของผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ ตั้งแต่เดือนมกราคม 2560 เป็นต้นไป โดยในไตรมาสที่ 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจนี้เท่ากับ 30 ล้านบาท และ 83 ล้านบาท ตามลำดับ

ธุรกิจอื่น

ผลประกอบการในส่วนนี้มาจากการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจอื่นของบริษัทฯ อาทิ การให้บริการบริหารโรงแรม/อสังหาริมทรัพย์ และการบริหารโครงการ เป็นต้น

ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้สัญญาให้บริการบริหารโครงการจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการพัฒนา Tourist Facilities ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ (เริ่มให้บริการในไตรมาสที่ 3 ปี 2559) และ โครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36 (เริ่มให้บริการในไตรมาสที่ 3 ปี 2560) โดยในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากส่วนงานนี้จำนวน 29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน จากการบริหารโครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและ 9 เดือนแรกของปีก่อน รายได้จากส่วนงานนี้ลดลง 71% และ 21% เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากค่าตอบแทนการส่งมอบงานในงวดแรก (front-end load service fee) จากการบริหารโครงการพัฒนา Tourist Facilities ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เป็นจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งรับรู้ในเดือนกันยายนปี 2559

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 53% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อันเป็นผลจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของธุรกิจพัฒนาที่พักอาศัย โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 36% ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 43% ซึ่งเป็นผลหลักจากรายได้จากค่าตอบแทนการส่งมอบงานในงวดแรก (front-end load service fee) จากการบริหารโครงการพัฒนา Tourist Facilities ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ตามที่ได้กล่าวถึงในข้างต้น

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของธุรกิจพัฒนาที่พักอาศัยและธุรกิจโรงแรม สำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 นั้น บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 1,248 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 38%

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ และรายการที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน อาทิ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ค่าตัดจำหน่ายหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน และรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ เป็นต้น

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 56 ล้านบาท ประกอบด้วยดอกเบี้ยรับ 29 ล้านบาท จากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร และรายได้ที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงานเป็นจำนวนเงินรวม 10 ล้านบาท โดยเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ 9 เดือนแรกของปีก่อน บริษัทฯ มีรายได้อื่นลดลง 27% และ 43% เนื่องจากรายได้อื่นของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2559 และ 9 เดือนแรกของปี 2559 รวมกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 19 ล้านบาท และ 154 ล้านบาท ตามลำดับ

เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน รายได้อื่นลดลง 36% จากรายได้ที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน จำนวนเงินรวม 36 ล้านบาท ซึ่งรวมอยู่ในผลการดำเนินงานของไตรมาสก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (“SG&A”) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในสำนักงานสนับสนุน (Back office) ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและส่งเสริมภาพลักษณ์องค์กร ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในการประกอบกิจการโรงแรม และค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน อาทิ ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อกิจการและการรวมธุรกิจ ค่าตัดจำหน่าย/การด้อยค่าสินทรัพย์ (write-off/impairment) และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน เป็นต้น

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 บริษัทฯ มี SG&A ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้น 71% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลัก ดังนี้

- ก) SG&A ของ NVD ที่ถูกรวมเข้ามาในผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ ภายหลังจากการรวมธุรกิจเมื่อเดือนมกราคม 2560
- ข) ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการและพนักงานครั้งที่ 1 (“ESOP-Warrant-1”) และครั้งที่ 2 (“ESOP-Warrant-2”)
- ค) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 54 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ (มูลค่า 180 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) เมื่อเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา

สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2560 นั้น บริษัทฯ มี SG&A สูงขึ้น 69% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก SG&A ในช่วง 9 เดือนแรกของปีนี้ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายพิเศษเป็นจำนวนรวม 263 ล้านบาท จากค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับโครงการที่พักอาศัยที่เพิ่งเปิดตัว และรายการที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน ได้แก่ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อกิจการและการรวมธุรกิจ และค่าใช้จ่ายที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำอื่น

ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 117 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับ 9 เดือนแรกของปีก่อน แต่เพิ่มขึ้น 87% และ 59% จากไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน จากต้นทุนทางการเงินของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายเมื่อเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

(หน่วย : ล้านบาท)	ไตรมาส 3 ปี 2559	ไตรมาส 2 ปี 2560	ไตรมาส 3 ปี 2560	% เทียบกับ ไตรมาสก่อน	% เทียบกับ ปีก่อน	9 เดือน ปี 2559	9 เดือน ปี 2560	% เทียบกับ ปีก่อน
รายได้รวม	584	1,028	1,064	4%	82%	1,813	3,294	82%
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย	142	605	625	3%	340%	545	1,887	246%
- โรงแรม	195	221	233	5%	19%	731	804	10%
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	146	148	149	0%	2%	437	441	1%
- วัสดุก่อสร้าง	0	28	30	6%	n/a	0	83	n/a
- ธุรกิจอื่น	100	26	29	12%	(71%)	100	79	(21%)
กำไรขั้นต้น	251	378	384	2%	53%	774	1,248	61%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(237)	(422)	(405)	4%	(71%)	(733)	(1,241)	(69%)
รายได้อื่น	76	87	56	(36%)	(27%)	376	213	(43%)
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา	141	115	91	(21%)	(35%)	561	408	(27%)
กำไรก่อนภาษี	17	(22)	(82)	(269%)	(589%)	174	(25)	(114%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	48	(62)	(54)	12%	(213%)	210	(82)	(139%)

ผลประกอบการ (ไม่รวมรายการที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน)¹

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา	132	172	146	(15%)	10%	395	600	52%
กำไรก่อนภาษี	8	35	(28)	(180%)	(449%)	7	167	2182%

หมายเหตุ: ¹ หมายรวมถึง กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อกิจการและการรวมธุรกิจ ค่าใช้จ่ายทางการขาย และการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่ ค่าตัดจำหน่าย/การด้อยค่าสินทรัพย์ (write-off/impairment) รายได้(ค่าใช้จ่าย)ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (one-time income/expense) ฯลฯ

สรุปฐานะทางการเงินรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 39,096 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8,504 ล้านบาท หรือ 28% จาก ณ สิ้นปี 2559 อันเป็นผลจากธุรกรรมการระดมทุนและขยายธุรกิจ ดังนี้

- การระดมทุนผ่านการเพิ่มทุนด้วยวิธี Private Placement และการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพสกุลเงินเหรียญสหรัฐ ส่งผลให้เงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น
- การจำหน่ายหุ้นในสัดส่วน 49% ในโครงการ ดี เอส แอท สุขุมวิท 36 ให้แก่บริษัท HKL (Thai Developments) Limited ภายใต้สัญญาร่วมทุน (51:49) ธุรกรรมดังกล่าวส่งผลต่อการเปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีสำหรับโครงการนี้ จากเดิมซึ่งบันทึกบัญชีแบบงบการเงินรวม (Consolidation) เป็นวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง และเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า(สุทธิ) เพิ่มขึ้น

เช่นเดียวกันกับหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้น 5,598 ล้านบาท หรือ 37% จาก ณ สิ้นปี 2559 ซึ่งเป็นผลรวมจากรายการสำคัญทางธุรกิจ ดังนี้

- หุ้นกู้และหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ
- เงินกู้ยืมระยะสั้นลดลง จากการชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (Bridging Loans)

ค) เจ้าหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำและเงินค้ำประกันของโครงการ ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์

ณ สิ้นไตรมาสนี้ บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 18,402 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19% จาก ณ สิ้นปี 2559 จากการเพิ่มทุนตามที่กล่าวถึงข้างต้น

โครงสร้างเงินลงทุน

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ
ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.31 เท่า

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 15,425 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพดังที่ได้กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.31 เท่า ลดลงจาก 0.60 เท่า ณ สิ้นปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯ ยังสำรองเงินทุนที่ได้รับจากการเพิ่มทุนและการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพในรูปของเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อรองรับการลงทุนในระยะเวลาอันใกล้

นักลงทุนสัมพันธ์

choenporn.s@singhaestate.co.th

หมายเลขติดต่อ: +662 050-5555 ต่อ 510