



## ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “สิงห์ เอสเตท”) รายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2560 โดยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 572 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 236% จากปีที่ผ่านมา และรายได้รวมเติบโตขึ้น 81% จากปีก่อน จากการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่บางส่วนตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว (สัญญาเช่า 50 ปี) ที่โครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้าทั้งจำนวน (upfront payment) ประกอบกับผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นเป็นลำดับของธุรกิจพัฒนาที่พักอาศัยภายใต้การบริหารงานของบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) (“NVD”) บริษัทย่อยซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วน 52% เมื่อเดือนมกราคม 2560

เช่นเดียวกับกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 ซึ่งมีรายได้รวมเท่ากับ 2,564 ล้านบาท เติบโต 80% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ 141% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยบริษัทฯ มีกำไรสุทธิในไตรมาสนี้อยู่ที่ 654 ล้านบาท เติบโตขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสที่ผ่านมาซึ่งมีผลประกอบการสุทธิติดลบ ทั้งนี้เป็นผลหลักจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวของโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้าทั้งจำนวน

## พัฒนาการที่สำคัญในปี 2560

- ในครึ่งแรกของปี 2560 บริษัทฯ ได้ถือหุ้นใน NVD (เดิมคือ บริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หรือ “DAII”) ในสัดส่วน 60% ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ซึ่งประกอบด้วยกรเข้าทำรายการดังนี้
  - ก) การถือหุ้นในสัดส่วน 56% ใน DAII โดยการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ DAII และการโอนหุ้นสามัญของเนอวานาในสัดส่วน 51% ที่บริษัทฯ ถืออยู่ และที่ดินจำนวน 2 แปลง (ย่านรัตนวิเบศร์และย่านบางรักใหญ่) ให้แก่ DAII เพื่อแลกกับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ DAII และ
  - ข) การเข้าซื้อหุ้นสามัญของ DAII เพิ่มเติมโดยการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด (Tender Offer)

ภายหลังจากการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นแล้วเสร็จ DAII ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก DAII เป็น NVD

- ในเดือนกุมภาพันธ์ บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการ “ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์” (The ESSE at Singha Complex) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์ชูรี่ ตั้งอยู่ริมถนนอโศกมนตรีและถนนเพชรบุรี ณ สิ้นปี 2560 โครงการดังกล่าวมียอดขาย (Sales) เท่ากับ 91% และมีกำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2562

- ในเดือนกุมภาพันธ์ บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับบริษัท HKL (Thai Developments) Limited บริษัทย่อยในกลุ่ม Hongkong Land Holdings Limited ซึ่งเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับโลก เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการ “ดิ เอส สุขุมวิท 36” (The ESSE Sukhumvit 36) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรีที่ตั้งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 36
- ในเดือนกรกฎาคม บริษัทฯ มีการระดมทุนตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 ซึ่งประกอบด้วย การเข้าทำรายการดังนี้
  - ก) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (“Private Placement”) จำนวน 400 ล้านหุ้น รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 1,664 ล้านบาท และ
  - ข) การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ (สกุลเงินเหรียญสหรัฐ อัตราดอกเบี้ย 2.00% ต่อปี และจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์) มูลค่ารวม 180 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ให้แก่นักลงทุนสถาบัน
- ในเดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการ “ดิ เอส สุขุมวิท 36” (The ESSE Sukhumvit 36) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรีที่ตั้งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 36 โดย ณ สิ้นปี 2560 โครงการดังกล่าวมียอดขาย (Sales) เท่ากับ 46% และมีกำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2563
- ในเดือนธันวาคม บริษัทฯ ได้โอนพื้นที่อาคารสำนักงานเนื้อที่ประมาณ 20% ของพื้นที่ขาย (net leasable area หรือ NLA) ทั้งหมดของอาคารสำนักงานในโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ให้ผู้เช่ารายใหญ่ และรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว (สัญญาเช่า 50 ปี) ซึ่งผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้าทั้งจำนวน

## สรุปผลการดำเนินงาน

### รายได้รวม

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 2,564 ล้านบาท เติบโตขึ้น 80% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 141% จากไตรมาสที่ผ่านมา เช่นเดียวกับกับรายได้รวมปี 2560 ซึ่งเติบโต 81% จากปีก่อน ซึ่งเป็นผลหลักจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว (50 ปี) ของโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ จำนวนเงิน 1,530 ล้านบาท ซึ่งผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้าทั้งจำนวน การรับรู้รายได้ดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังการส่งมอบพื้นที่ให้แก่ผู้เช่าหลักเมื่อเดือนธันวาคมที่ผ่านมา ในปี 2560 ธุรกิจพัฒนาที่พักอาศัยและธุรกิจโรงแรมยังคงเป็นกลุ่มธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้แก่บริษัทฯ โดยมีสัดส่วนรายได้คิดเป็น 41% และ 36% ของรายได้รวมของปี 2560

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ในระหว่างที่โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ ได้แก่ ดิ เอส อโศก (ยอดขาย 76% กำหนดแล้วเสร็จในเดือนธันวาคมปี 2561) ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ (ยอดขาย 91% กำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2562) และดิ เอส สุขุมวิท 36 (ยอดขาย 46%

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

กลยุทธ์ของบริษัทฯ ในการขยายธุรกิจพัฒนาที่พักอาศัยไปสู่ธุรกิจบ้านจัดสรร/บ้านพร้อมที่ดินได้ถูกนำมาดำเนินการอย่างเป็นรูปธรรมในเดือนเมษายน 2558 โดยการเข้าลงทุนในเนอวานา บริษัทประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรขนาดกลาง ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงศักยภาพในการเติบโตในระยะยาว ตลอดเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ และเนอวานาได้ร่วมกันพัฒนา ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงในหลายๆ ด้านเพื่อก้าวข้ามความท้าทายต่างๆ และได้พิสูจน์ศักยภาพของตัวเองโดยในเดือนมกราคม 2560 ได้เข้าจดทะเบียนทางอ้อมในตลาดหลักทรัพย์ mai ภายใต้ชื่อ NVD และเป็นธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้แก่บริษัทฯ ในปัจจุบัน

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยเท่ากับ 2,388 ล้านบาท เติบโตขึ้น 53% จากปีก่อน 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 4 ปี 2559 | ไตรมาสที่ 3 ปี 2560 | ไตรมาสที่ 4 ปี 2560 | ปี 2559 | ปี 2560 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------|---------|
| <b>โรงแรมสันติบุรี</b>                        |                     |                     |                     |         |         |
| จำนวนห้องพัก                                  | 77                  | 77                  | 77                  | 77      | 77      |
| อัตราการเข้าพัก                               | 59%                 | 76%                 | 54%                 | 71%     | 71%     |
| รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (% เทียบกับปีก่อน)  | 52%                 | (5%)                | (14%)               | 45%     | (3%)    |
| <b>โรงแรมพีพี วิลเลจ<sup>1</sup></b>          |                     |                     |                     |         |         |
| จำนวนห้องพัก                                  | 176                 | 201                 | 201                 | 201     | 201     |
| อัตราการเข้าพัก                               | 84%                 | 86%                 | 88%                 | 84%     | 85%     |
| รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (% เทียบกับปีก่อน)  | 21%                 | 7%                  | 6%                  | 18%     | 5%      |
| <b>กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร<sup>2</sup></b> |                     |                     |                     |         |         |
| จำนวนห้องพัก                                  | 3,112               | 3,112               | 3,112               | 3,112   | 3,112   |
| อัตราการเข้าพัก                               | 68%                 | 82%                 | 69%                 | 70%     | 72%     |
| รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (% เทียบกับปีก่อน)  | 4%                  | 4%                  | 4%                  | 5%      | 5%      |

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ไม่รวมห้องพักที่ปิดปรับปรุงระหว่างเดือนเมษายน - พฤศจิกายน ปี 2559

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

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 ธุรกิจโรงแรมมีรายได้เติบโต 14% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เช่นเดียวกับรายได้ทั้งปี 2560 ที่เพิ่มขึ้น 11% จากปีที่ผ่านมา ตลอดปี 2559 โรงแรมพีพี วิลเลจ มีการปิดพื้นที่และบ้านพักบางส่วนเพื่อทำการปรับปรุงและอัปเดต และได้เปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบในช่วงปลายปี 2559 แม้ว่าจะมีการขยายบ้านพักเพิ่มจำนวน 45 หลัง โรงแรมพีพี วิลเลจ ยังสามารถบริหารจัดการและเพิ่มอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) และรายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (Revenue per Available Room หรือ RevPar) ของโรงแรมขึ้นได้ ส่งผลให้รายได้รวมจากธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ปรับตัวสูงขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้รวมของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 16% เนื่องจากเข้าสู่ฤดูกาลท่องเที่ยวของประเทศ (ธันวาคม - กุมภาพันธ์)

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าของบริษัทฯ มาจากโครงการ 2 แห่งที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ ได้แก่ โครงการ “เดอะ ไลท์เฮาส์” ซึ่งเป็นพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็ก (พื้นที่ให้เช่า 3,000 ตารางเมตร) และโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าขนาดใหญ่ “ชั้นทาวเวอร์ส” และโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ อสังหาริมทรัพย์ประเภทมิกซ์ยูส (อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก) ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการได้ในเดือนสิงหาคม ปี 2561

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้ามีรายได้รวม 1,673 ล้านบาท เติบโต 1,085% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และ 1,026% จากไตรมาสก่อน เช่นเดียวกับรายได้รวมของธุรกิจนี้ในปี 2560 ที่เพิ่มขึ้น 266% จากปีก่อน เป็นผลหลักจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว (50 ปี) ของโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ จำนวนเงิน 1,530 ล้านบาท สำหรับเนื้อที่ประมาณ 20% ของพื้นที่ขายซึ่งผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้าทั้งจำนวน รายได้ดังกล่าวถือเป็นรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ (one-time income) โดยค่าเช่ารับล่วงหน้าดังกล่าวได้ถูกรับรู้เป็นรายได้ภายหลังจากบริษัทฯ ได้ส่งมอบพื้นที่ให้แก่ผู้เช่าหลัก นอกจากรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำดังกล่าว ผลประกอบการที่ดีขึ้นของธุรกิจนี้ในปี 2560 เป็นผลจากผลการดำเนินงานที่ปรับตัวที่ต่อเนื่องของชั้นทาวเวอร์ส ถึงกระนั้น ภายหลังจากการลงทุนในโครงการดังกล่าว บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงและพัฒนาเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการนี้อย่างต่อเนื่อง อาทิ การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง การเพิ่มร้านค้าผู้เช่าในพื้นที่ค้าปลีก การพัฒนาพื้นที่ค้าปลีก “ชั้นพลาซ่า” ซึ่งเป็นอาคาร 2 ชั้น ปรับอากาศ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าอาคารสำนักงานในละแวกใกล้เคียงและสร้างรายได้เพิ่มให้แก่บริษัทฯ การพัฒนาอย่างต่อเนื่องนี้นอกจากจะเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้แก่สินทรัพย์นี้แล้ว ยังส่งผลดีต่ออัตราการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและอัตราค่าเช่าให้ปรับขึ้นได้อย่างต่อเนื่อง

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า: ผลการดำเนินงาน

| ผลการดำเนินงาน                         | ไตรมาสที่ 4 ปี 2559 | ไตรมาสที่ 3 ปี 2560 | ไตรมาสที่ 4 ปี 2560 | ปี 2559 | ปี 2560 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------|---------|
| ชั้นทาวเวอร์ส <sup>1</sup>             |                     |                     |                     |         |         |
| พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)                 | 58,819              | 59,010              | 59,010              | 58,819  | 59,010  |
| อัตราการปล่อยเช่า                      | 93%                 | 96%                 | 96%                 | 93%     | 96%     |
| ค่าเช่าพื้นที่สุทธิ (% เทียบกับปีก่อน) | 6%                  | 3%                  | 6%                  | --      | 4%      |

หมายเหตุ: <sup>1</sup> เข้าลงทุนเมื่อเดือนสิงหาคม ปี 2558

## ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง

ผลประกอบการของธุรกิจวัสดุก่อสร้างของบริษัทฯ มาจากผลการดำเนินงานของธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อาทิ รั้วสำเร็จรูป ผลิตภัณฑ์อลูมิเนียม เป็นต้น ซึ่งอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ NVD โดยผลการดำเนินงานของธุรกิจนี้ถูกรวมเข้ามา และเป็นส่วนหนึ่งของผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ ตั้งแต่เดือนมกราคม 2560 เป็นต้นไป โดยในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจนี้เท่ากับ 90 ล้านบาท และ 173 ล้านบาท ในปี 2560

## ธุรกิจอื่น

ผลประกอบการในส่วนนี้มาจากการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจอื่นของบริษัทฯ อาทิ การให้บริการบริหารโรงแรม/อสังหาริมทรัพย์ และการบริหารโครงการ เป็นต้น

ณ ไตรมาสที่ 4 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 4 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากส่วนงานนี้จำนวน 30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และ 5% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา จากค่าบริการโครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36 และเมื่อเทียบกับปีก่อน รายได้จากส่วนงานนี้ในปี 2560 ลดลง 12% เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากค่าตอบแทนการส่งมอบงานในงวดแรก (front-end load service fee) จากการบริหารโครงการพัฒนา Tourist Facilities ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เป็นจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งรับรู้ในเดือนกันยายนปี 2559

## กำไรขั้นต้น

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 121% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และ 209% จากไตรมาสที่ผ่านมา อันเป็นผลจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่รับล่วงหน้าของโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ดังที่กล่าวข้างต้น โดยในไตรมาสนี้ บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 46% เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสที่ผ่านมา ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 38% และ 36% ตามลำดับ และเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2560 เท่ากับ 2,434 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86% โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 42%

## รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ และรายการที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน อาทิ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ค่าตัดจำหน่ายหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน และรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ เป็นต้น

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 113 ล้านบาท ประกอบด้วยดอกเบี้ยรับ 29 ล้านบาท จากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าในสหราชอาณาจักร และรายได้ที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงานเป็นจำนวนเงินรวม 8 ล้านบาท โดยเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 103% และ 134% จากดอกเบี้ยรับซึ่งเพิ่มขึ้นจากเงินสดที่บริษัทฯ ได้รับจากการระดมทุนในเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้อื่นลดลง 23% เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากรายได้อื่นของปี 2559 รวมกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งถือเป็นรายได้ที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน จำนวนเงินรวม 162 ล้านบาท

## ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 บริษัทฯ มี SG&A เพิ่มขึ้น 13% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสูงกว่าไตรมาสที่ผ่านมา 25% โดยมีสาเหตุหลัก ดังนี้

- ก) SG&A ของ NVD ที่ถูกรวมเข้ามาในผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ ภายหลังจากการรวมธุรกิจเมื่อเดือนมกราคม 2560
- ข) ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการและพนักงานครั้งที่ 1 (“ESOP-Warrant-1”) และครั้งที่ 2 (“ESOP-Warrant-2”)

เช่นเดียวกับในรอบปี 2560 ซึ่งบริษัทฯ มี SG&A สูงขึ้น 40% จากปีก่อน จาก SG&A ของ NVD ที่ถูกรวมเข้ามาในผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ และค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขาย ESOP-Warrant-1 และ ESOP-Warrant-2

## ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 126 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89% และ 7% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสที่ผ่านมา ตามลำดับ จากต้นทุนทางการเงินของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายเมื่อเดือนกรกฎาคมปี 2560 เช่นเดียวกันกับต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2560 ที่สูงขึ้น 19% จากปี 2559 จากต้นทุนทางการเงินของหุ้นกู้แปลงสภาพดังที่ได้กล่าวในข้างต้น

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

| (หน่วย : ล้านบาท)                   | ไตรมาส 4<br>ปี 2559 | ไตรมาส 3<br>ปี 2560 | ไตรมาส 4<br>ปี 2560 | %เทียบกับ<br>ไตรมาสก่อน | %เทียบกับ<br>ปีก่อน | ปี 2559 | ปี 2560 | %เทียบกับ<br>ปีก่อน |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|---------|---------|---------------------|
| รายได้รวม                           | 1,421               | 1,064               | 2,564               | 141%                    | 80%                 | 3,233   | 5,858   | 81%                 |
| - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย   | 1,017               | 625                 | 501                 | (20%)                   | (51%)               | 1,563   | 2,388   | 53%                 |
| - โรงแรม                            | 237                 | 233                 | 270                 | 16%                     | 14%                 | 968     | 1,074   | 11%                 |
| - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า        | 141                 | 149                 | 1,673               | 1026%                   | 1085%               | 578     | 2,114   | 266%                |
| - วัสดุก่อสร้าง                     | 0                   | 30                  | 90                  | 203%                    | n/a                 | 0       | 173     | n/a                 |
| - ธุรกิจอื่น                        | 25                  | 29                  | 30                  | 5%                      | 22%                 | 125     | 109     | (12%)               |
| กำไรขั้นต้น                         | 537                 | 384                 | 1,186               | 209%                    | 121%                | 1,311   | 2,434   | 86%                 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร         | (385)               | (345)               | (433)               | 25%                     | 13%                 | (1,118) | (1,569) | 40%                 |
| รายได้อื่น                          | 48                  | 56                  | 113                 | 103%                    | 134%                | 424     | 327     | (23%)               |
| กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา | 166                 | 91                  | 1,077               | 1081%                   | 549%                | 727     | 1,485   | 104%                |
| กำไรก่อนภาษี                        | 46                  | (82)                | 883                 | n/a                     | n/a                 | 219     | 859     | 292%                |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ                 | (40)                | (54)                | 654                 | n/a                     | n/a                 | 170     | 572     | 236%                |

ผลประกอบการ (ไม่รวมรายการที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน)<sup>1</sup>

|                                     |     |     |     |      |       |     |     |      |
|-------------------------------------|-----|-----|-----|------|-------|-----|-----|------|
| กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา | 337 | 152 | 148 | (3%) | (56%) | 797 | 753 | (6%) |
|-------------------------------------|-----|-----|-----|------|-------|-----|-----|------|

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

## สรุปฐานะทางการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 40,910 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,318 ล้านบาท หรือ 34% จาก ณ สิ้นปี 2559 อันเป็นผลจากธุรกรรมการระดมทุนและขยายธุรกิจ ดังนี้

- ก) การระดมทุนผ่านการเพิ่มทุนด้วยวิธี Private Placement และการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพสกุลเงินเหรียญสหรัฐ ส่งผลให้เงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น
- ข) 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 6,719 ล้านบาท หรือ 45% จาก ณ สิ้นปี 2559 ซึ่งเป็นผลรวมจากรายการสำคัญทางธุรกิจ ดังนี้

- ก) หนี้กู้และหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายหนี้กู้แปลงสภาพ
- ข) เจ้าหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำและเงินคาวนของโครงการ ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ และโครงการ ดิ เอส สุขุมวิท 36

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 19,096 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23% จาก ณ สิ้นปี 2559 จากกำไรสุทธิในปี 2560 และการเพิ่มทุนตามที่กล่าวถึงข้างต้น

## โครงสร้างเงินลงทุน

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.40 เท่า

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 16,067 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักจากการออกและเสนอขายหนี้กู้แปลงสภาพดังที่ได้กล่าวข้างต้น ทั้งนี้ อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.40 เท่า ลดลงจาก 0.60 เท่า ณ สิ้นปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯ ยังสำรองเงินทุนที่ได้รับจากการเพิ่มทุนและการออกและเสนอขายหนี้กู้แปลงสภาพในรูปของเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นเพื่อรองรับการลงทุนในระยะเวลาด้านใกล้

นักลงทุนสัมพันธ์

[choenporn.s@singhaestate.co.th](mailto:choenporn.s@singhaestate.co.th)

หมายเลขติดต่อ: +662 050-5555 ต่อ 510