

ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “สิงห์ เอสเตท”) รายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2561 โดยมีรายได้รวมเท่ากับ 1,815 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70% จากปีก่อน และเพิ่มขึ้น 90% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากกิจการโรงแรมในเครือของ Outriggers จำนวน 6 โรงแรมการที่เข้าซื้อเมื่อเดือนมิถุนายนที่ผ่านมา ไตรมาสนี้ทำกำไรสุทธิของบริษัทฯ มีจำนวน 318 ล้านบาทจากที่ขาดทุน 54 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 ของปี 2560 โดยการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิเป็นผลมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าซื้อกิจการโรงแรมในเครือ Outriggers และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน

พัฒนาการที่สำคัญในไตรมาสที่ 3 ปี 2561

1. การพัฒนาโครงการ EYSE 43 – เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2561 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนกับกลุ่ม Daiwa House ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศญี่ปุ่นเพื่อร่วมลงทุนในโครงการ “EYSE Sukhumvit 43” โครงการคอนโดมิเนียมไฮเอนด์ลักซ์วอร์รี่แห่งแรกของสิงห์เอสเตท บนถนนสุขุมวิท 43 มูลค่าโครงการ 1,931 ล้านบาท
2. การเปิดตัวโครงการสิงห์คอมเพล็กซ์ – โครงการสิงห์คอมเพล็กซ์เป็นโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โดยเป็นโครงการแฟล็กชิพของสิงห์เอสเตท ซึ่งได้เริ่มทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ต้นเดือนตุลาคมที่ผ่านมา โดยมีพื้นที่ปล่อยเช่าจำนวน 58,175 ตร.ม และมียอดจองการเช่าพื้นที่ล่วงหน้าเกิน 80% โครงการสิงห์คอมเพล็กซ์ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน มนตรีและถนนเพชรบุรีตัดใหม่โดยมีผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ได้แก่ กลุ่มบริษัทบุญรอดบริวเวอรี่, Unicharm, Shopee และ Yangming
3. การยื่นหนังสือชี้ชวนของ SPRIME – บริษัท SREIT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ทำการยื่นหนังสือชี้ชวนขอจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอสไพร์มโกรท S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust (SPRIME) โดยลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวในพื้นที่อาคารสำนักงานของอาคารชินทาวเวอร์ส โดยมีขนาดกองทุนไม่เกิน 5,717.5 ล้านบาท

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานรวมไตรมาส 3 ปี 2561



สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

(หน่วย : ล้านบาท)	Q3'17	Q2'18	Q3'18	% QoQ	% YoY	9M17	9M18	% YoY
รายได้รวม	1,064	954	1,815	90%	70%	3,294	3,892	18%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย	625	409	682	67%	9%	1,887	1,587	(16%)
โรงแรม	233	335	875	161%	276%	804	1,591	98%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	149	149	171	15%	15%	441	468	6%
วัสดุก่อสร้าง	30	30	17	(43%)	(43%)	83	97	18%
ธุรกิจอื่น	29	31	69	124%	141%	79	149	89%
กำไรขั้นต้น	384	319	596	87%	55%	1,248	1,443	16%
รายได้อื่น	56	88	220	149%	293%	213	402	88%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(117)	(129)	(217)	68%	86%	(393)	(485)	23%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(228)	(281)	(367)	31%	61%	(727)	(935)	28%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(60)	(349)	312	(189%)	(622%)	(121)	216	(279%)
กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	794	-	(100%)	100%	-	794	100%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1	(33)	35	(205%)	3,713%	(1)	(23)	1,581%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	35	409	577	41%	1,536%	219	1,412	546%
ต้นทุนทางการเงิน	(117)	(116)	(172)	49%	46%	(243)	(424)	74%
ภาษีเงินได้	46	138	(48)	(135%)	(206%)	(11)	59	(635%)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดก่อนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(37)	432	357	(17%)	1,077%	(36)	1,048	(3,034%)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(18)	(20)	(39)	94%	121%	(46)	(67)	44%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดของบริษัทฯ	(54)	412	318	(23%)	686%	(82)	981	1,294%
EBITDA	91	506	841	66%	822%	408	1,828	348%

ผลประกอบการ (ไม่รวมรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน¹)

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อม (ปรับปรุง)	152	67	473	603%	212%	454	820	81%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดของบริษัทฯ	6	(27)	(51)	88%	(915%)	109	(27)	(125%)

หมายเหตุ: ¹ ไม่หมายรวมถึง กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน กำไร(ขาดทุน) จากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อกิจการและการรวมธุรกิจ ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่ ค่าตัดจำหน่าย/การด้อยค่าสินทรัพย์ (write-off/impairment) รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจํา (one-time income/expense) ฯลฯ

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานรวมไตรมาส 3 ปี 2561



รายได้รวม

รายได้รวมของบริษัทฯ มาจาก 3 ธุรกิจหลัก ประกอบด้วย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อพักอาศัย, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และ ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยเท่ากับ 682 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9% จากปีก่อน และ 67% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายบ้านและรับสร้างบ้านของ บริษัท เนอวานา ไดอิจำกัด (มหาชน) (“NVD”) อย่างไรก็ดี บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนโครงการ The ESSE Asoke ในไตรมาส 4 ปี 2561

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561:

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดจอง (% พื้นที่ขาย)	ประมาณการการโอน
The ESSE Asoke	4,923	82% ¹	ไตรมาส 4 ปี 2561
The ESSE at Singha Complex	4,347	92%	ไตรมาส 3 ปี 2562
The ESSE Sukhumvit 36	6,485	62%	ไตรมาส 3 ปี 2563
EYSE Sukhumvit 43	2,063	45%	ไตรมาส 4 ปี 2563
Santiburi The Residences	5,500	12%	n.a.

หมายเหตุ: ¹โครงการมีแผนขายห้องที่เหลืออยู่พร้อมการตกแต่งภายในเพื่อเพิ่มมูลค่าในไตรมาส 1 ปี 2562

ธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 3 ปี 2561 ธุรกิจโรงแรมมีรายได้เท่ากับ 875 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 276% จากปีก่อนและ 161% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้ของกลุ่มโรงแรม Outrigger 6 แห่งเต็มไตรมาสเป็นครั้งแรก โดยในไตรมาส 3 ถือเป็นช่วงปิดของการท่องเที่ยวของประเทศฟิจิ และ มอริเชียส ซึ่งเรามีทั้งหมด 3 โรงแรม ใน 2 ประเทศนั้น ถึงแม้ว่าบริษัทฯ จะมีผลกระทบเล็กน้อยจากการท่องเที่ยวของประเทศไทยที่ชะลอตัวลง ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากอุบัติเหตุทางเรือของนักท่องเที่ยวชาวจีนในเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมในไตรมาส 3 ปี 2561

โรงแรม	ไตรมาส 3 ปี 2560	ไตรมาส 2 ปี 2561	ไตรมาส 3 ปี 2561
<u>โรงแรมสันติบุรี เกาะสมุย</u>			
จำนวนห้องพัก	77	90	96
อัตราการเข้าพัก (%)	76%	59%	64%
Rev Par (บาท)	9,195	6,327	8,329

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานรวมไตรมาส 3 ปี 2561



โรงแรม	ไตรมาส 3 ปี 2560	ไตรมาส 2 ปี 2561	ไตรมาส 3 ปี 2561
<u>โรงแรมพีพีเอสแลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท</u>			
จำนวนห้องพัก	201	201	201
อัตราการเข้าพัก (%)	86%	76%	77%
Rev Par (บาท)	3,950	4,259	3,659
<u>โรงแรมโมเดิร์นจูปิเตอร์ 29 โรงแรม</u> (สัดส่วนความเป็นเจ้าของ 50%)			
จำนวนห้องพัก	3,112	3,115	3,115
อัตราการเข้าพัก (%)	82%	76%	79%
Rev Par (GBP)	58	52	57
<u>Outrigger Fiji Beach Resort</u>			
จำนวนห้องพัก	n/a	n/a	253
อัตราการเข้าพัก (%)	n/a	n/a	91%
Rev Par (เทียบค่าเงินบาท)	n/a	n/a	5,078
<u>Castaway Island, Fiji</u>			
จำนวนห้องพัก	n/a	n/a	65
อัตราการเข้าพัก (%)	n/a	n/a	92%
Rev Par (เทียบค่าเงินบาท)	n/a	n/a	13,687
<u>Outrigger Laguna Phuket</u>			
จำนวนห้องพัก	n/a	n/a	255
อัตราการเข้าพัก (%)	n/a	n/a	65%
Rev Par (บาท)	n/a	n/a	2,306
<u>Outrigger Koh Samui</u>			
จำนวนห้องพัก	n/a	n/a	52
อัตราการเข้าพัก (%)	n/a	n/a	88%
Rev Par (บาท)	n/a	n/a	4,180
<u>Outrigger Mauritius</u>			
จำนวนห้องพัก	n/a	n/a	181
อัตราการเข้าพัก (%)	n/a	n/a	89%
Rev Par (เทียบค่าเงินบาท)	n/a	n/a	3,341

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานรวมไตรมาส 3 ปี 2561



โรงแรม	ไตรมาส 3 ปี 2560	ไตรมาส 2 ปี 2561	ไตรมาส 3 ปี 2561
<u>Outrigger Konotta Maldives</u>			
จำนวนห้องพัก	n/a	n/a	53
อัตราการเข้าพัก (%)	n/a	n/a	67%
Rev Par (เทียบค่าเงินบาท)	n/a	n/a	7,122

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ในไตรมาส 3 ปี 2561 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าของบริษัทฯ มีรายได้เท่ากับ 171 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15% จากปีก่อนและ 15% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน จากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส

ผลการดำเนินงานธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าในไตรมาส 3 ปี 2561

ผลการดำเนินงาน	ไตรมาส 3 ปี 2560	ไตรมาส 2 ปี 2561	ไตรมาส 3 ปี 2561
<u>ชั้นทาวเวอร์ส</u>			
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.) ¹	61,379	61,132	61,132
อัตราการปล่อยเช่า	96%	94%	93%
ค่าเช่าพื้นที่สุทธิ (Baht/sq.m.)	551	564	574

Note: ¹ รวมพื้นที่อาคารสำนักงานและค้าปลีก

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 3 ปี 2561 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 596 ล้านบาท, เพิ่มขึ้น 55% จากปีก่อน and 87% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมาจากการรวมผลดำเนินงานของกลุ่มโรงแรม Outrigger

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ และรายการที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน อาทิ กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ค่าตัดจำหน่ายหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน และรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในไตรมาส 3 ปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ คิดเป็นจำนวน 217 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 86% จากปีก่อน และเพิ่มขึ้น 68% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่านายหน้าในการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงแรม

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในส่วนงานสนับสนุน (Back office) ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในการประกอบกิจการโรงแรม และค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน อาทิ ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อกิจการและการรวมธุรกิจ ค่าตัดจำหน่าย/การด้อยค่าสินทรัพย์ (write-off/impairment)

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 367 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 61% จากปีก่อนและ 31% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนโดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่สูงขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มโรงแรม Outrigger

กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 312 ล้านบาท จากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 180 ล้านเหรียญสหรัฐและกำไรที่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการปรับโครงสร้างของบริษัทฯ ในต่างประเทศ

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 172 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 46% จากปีก่อนและ 49% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ระยะยาวของกลุ่มโรงแรม Outrigger และเงินกู้เพื่อเข้าซื้อกิจการ

กำไรสุทธิ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 318 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 54 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2560 และลดลง 23% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานรวมไตรมาส 3 ปี 2561



สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 56,449 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 38% จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในกลุ่มโรงแรม Outrigger และโครงการ Crossroads เฟส 1 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย และการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงาน สิงห์ คอมเพล็กซ์

หนี้สินรวมจำนวน 36,674 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 68% จากสิ้นปีก่อน เนื่องจากการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นเพื่อการลงทุนในสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นของ 3 ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.85 เท่า เป็น 1.48 เท่า และสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.41 เท่า เป็น 1.27 เท่า อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีแผนจะปรับโครงสร้างเงินลงทุนให้เหมาะสมกับธุรกิจในอนาคตเพื่อลดสัดส่วนหนี้สินต่อทุนดังกล่าว

งบแสดงฐานะการเงิน	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560	การเปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,202	8,396	-4,194
สินค้าคงเหลือ	13,681	9,662	4,019
สินทรัพย์หมุนเวียน	20,250	19,762	489
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	15,989	3,854	12,134
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	509	482	27
รวมสินทรัพย์	56,449	40,910	15,539
เจ้าหนี้	4,538	4,262	276
หนี้สินระยะสั้น	3,091	2,124	967
หนี้สินหมุนเวียน	8,515	6,748	1,767
หนี้สินระยะยาว	26,201	14,082	12,119
รวมหนี้สิน	36,674	21,815	14,859
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	19,775	19,096	679
<i>อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น</i>	<i>1.48</i>	<i>0.85</i>	<i>0.63</i>
<i>อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น</i>	<i>1.27</i>	<i>0.41</i>	<i>0.86</i>

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext.510

Email: IR@singhaestate.co.th