

## ภาพรวมธุรกิจ

สำหรับผลประกอบการปี 2562 บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) มีรายได้รวมทั้งสิ้น 12,275 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 63% เทียบกับปี 2561 โดยมีรายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดเพิ่มสูงขึ้นถึง 104% รวมถึงจากรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการที่เพิ่มขึ้น 27% มีสาเหตุสำคัญจากการรับรู้รายได้การให้บริการจากธุรกิจโรงแรมจากการเข้าซื้อธุรกิจโรงแรมภายใต้แบรนด์ Outrigger จำนวน 6 โรงแรมเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 และจากการเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์ของโรงแรม 2 แห่งที่สาธารณรัฐมัลดีฟส์ภายใต้โครงการ Crossroads เฟส 1 เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562 ที่ผ่านมา ในขณะที่รายได้จากการเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าเพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์ของพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกของอาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ตั้งแต่ปลายปี 2561 สุทธิจากการลดลงของรายได้จากการเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าของพื้นที่อาคารสำนักงานอาคารชั้นทาวเวอร์สที่ได้โอนขายสิทธิการเช่าเข้ากองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นและเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเดือนมกราคม 2562 ที่ผ่านมา

สำหรับกำไรสุทธิของปี 2562 มีจำนวน 1,209 ล้านบาท ปรับลดลง 16% เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากหลายปัจจัย ได้แก่ อัตรากำไรของโรงแรม 2 แห่งในโครงการ Crossroads เฟส 1 ที่ยังไม่สูงนักเนื่องจากเพิ่งเริ่มเปิดดำเนินการ ต้นทุนทางการเงินปรับตัวสูงขึ้นเนื่องจากการขยายกิจการ อย่างไรก็ตาม SHR บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้คืนเงินกู้เพื่อเข้าซื้อกิจการกลุ่มโรงแรม Outrigger จำนวน 5,357.8 ล้านบาทหลังจาก SHR เพิ่มทุนได้สำเร็จในเดือน พฤศจิกายน 2562 ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากการเติบโตของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและอาคารชุดและกำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บริษัทฯ บันทึกในปี 2561 และปี 2562

อนึ่ง ตามหลักมาตรฐานการบัญชี อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งสะท้อนรายได้จากค่าเช่าในปัจจุบัน โดยมูลค่ายุติธรรมจะถูกประเมินมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ โดยในปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเหตุให้บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 794 ล้านบาท ในปี 2561 จาก อาคารชั้นทาวเวอร์ส จากโครงสร้างรายได้ที่เพิ่มขึ้น และ 406 ล้านบาท ในปี 2562 จากอาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ ภายหลังการเริ่มเปิดดำเนินการในปลายปี 2561

## พัฒนาการที่สำคัญ

ตามที่ของบริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด มหาชน ("SHR") บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ดำเนินการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering ("IPO")) โดยเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2562 SHR ได้รับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมสำหรับหุ้นจำนวน 1,437,456,000 หุ้น ที่เสนอขายฯ ทั้งนี้หุ้นสามัญจำนวนดังกล่าวมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท และราคาเสนอขายฯหุ้นละ 5.20 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 7,351.6 ล้านบาท (หลังหักค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง) ภายหลังจากเพิ่มทุนบริษัทฯ ยังคงดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน SHR ที่ 60% ของทุนชำระแล้วของ SHR ทั้งนี้บริษัทฯมีการแสดงส่วนแบ่งกำไรที่เป็นส่วนของผู้ได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (Non-controlling interest) ตามสัดส่วนการถือหุ้นใน SHR (40%) โดยส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวคำนวณจากผลการดำเนินงานของ SHR ที่บันทึกในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ตั้งแต่เดือน พฤศจิกายน 2562

SHR บริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนเพื่อพัฒนาโรงแรมแบบ High-end lifestyle resort บนเกาะ 3 ในโครงการ Crossroads กับบริษัท Wai Eco World Developer กลุ่มธุรกิจใหญ่จากประเทศเมียนมาร์ โรงแรมแห่งนี้ประกอบด้วยห้องพักรูปแบบวิลล่า 80 ห้อง ในระดับราคาประมาณ 900-1,000 ดอลลาร์สหรัฐต่อคืน คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2563 และเปิดดำเนินการในปี 2565 ทั้งนี้การจำหน่ายหุ้น 50% ของบริษัท Prime Location Management 3 Limited ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนแล้วเสร็จวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2563

วันที่ 11 ธันวาคม 2562 บริษัท เอส เรสซิเดนซ์เซเชลส์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอส 43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 771,750 หุ้น คิดเป็น 49% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท เอส 43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มูลค่ารวม 113,670,000 บาท (ราคาหุ้นโดยประมาณ 147.289 บาท) ทั้งนี้เพื่อการบริหารจัดการบริษัทให้เป็นในทิศทางที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ

วันที่ 10 มกราคม 2563 บริษัทฯเข้าซื้ออาคารสำนักงานเมโทรโพลิส ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 26,157 ตารางเมตร รวมถึงสิ่งหามทรัพย์และอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินการของอาคาร อีกทั้งรับโอนกรรมสิทธิ์การเช่าที่ดินที่อาคารเมโทร โพลิสตั้งอยู่ด้วยเนื้อที่รวม 2 ไร่ 19 ตารางวา โดยมูลค่ารายการรวมคือ 1,725 ล้านบาท บริษัทฯมีความประสงค์ที่จะขายสิทธิ์การเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าวให้กับกองทุน SPRIME ในลำดับถัดไป

## สรุปผลการดำเนินงาน

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ไตรมาส 4 ปี 2561		ไตรมาส 4 ปี 2562		% Y-o-Y	ปี 2561		ปี 2562		% Y-o-Y
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด	2,288	63%	2,052	60%	-10%	3,627	48%	7,385	60%	104%
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	1,331	36%	1,420	42%	7%	3,786	50%	4,805	39%	27%
ธุรกิจโรงแรม	985	27%	1,179	35%	20%	2,576	34%	3,818	31%	48%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	206	6%	202	6%	-2%	674	9%	759	6%	13%
ธุรกิจอื่นๆ	140	4%	39	1%	-72%	536	7%	228	2%	-57%
รายได้จากการขายสินค้า	29	1%	-71	-2%	-347%	126	2%	85	1%	-32%
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,648</b>	<b>100%</b>	<b>3,401</b>	<b>100%</b>	<b>-7%</b>	<b>7,539</b>	<b>100%</b>	<b>12,275</b>	<b>100%</b>	<b>63%</b>
กำไรขั้นต้น	1,806	50%	1,296	38%	-28%	3,249	43%	5,033	41%	55%
รายได้อื่น	49	1%	83	2%	70%	451	6%	327	3%	-27%
การปรับปรุงมูลค่าชุดกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0	0%	406	12%	n/a	794	11%	406	3%	-49%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-496	-14%	-483	-14%	3%	-981	-13%	-1,526	-12%	56%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-664	-18%	-549	-16%	17%	-1,599	-21%	-2,072	-17%	30%
ต้นทุนทางการเงิน	-238	-7%	-239	-7%	0%	-662	-9%	-816	-7%	23%
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	-65	-2%	79	2%	223%	152	2%	369	3%	143%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า	-26	-1%	87	3%	432%	-49	-1%	13	0%	126%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	366	10%	680	20%	86%	1,355	18%	1,735	14%	28%
ภาษีเงินได้	22	1%	-173	-5%	892%	81	1%	-526	-4%	748%
กำไรสุทธิ	388	11%	507	15%	31%	1,436	19%	1,209	10%	-16%

EBITDA	660	18%	1,156	34%	75%	2,487	33%	3,295	27%	32%
Normalized EBITDA <sup>1</sup>	803	22%	624	18%	-22%	1,622	22%	2,484	20%	53%
Normalized Profit for the period after NCI <sup>1</sup>	448	12%	-34	-1%	-108%	422	6%	333	3%	-21%

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ไม่หมายรวมถึง กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของผู้แปลงสภาพ, กำไรจากการปรับมูลค่าชุดกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, การปรับ effective interest rate ของหนี้สิน, ค่าที่ปรึกษา, และ ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาดในการเปิดตัวโครงการใหม่

## รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเพื่อขายอันได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม รวม 21 โครงการ มูลค่า 44,895 ล้านบาท โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุดสำหรับผลประกอบการปี 2562 จำนวน 7,385 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,757 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อน หรือประมาณ 104% การเพิ่มขึ้นนี้สะท้อนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งเพิ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกันยายน ปี 2562 รวมถึง อาคารชุด ดิ เอส อโศก และ โครงการบันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ ซึ่งเป็นการโอนต่อเนื่องจากไตรมาสที่ 4 ปี 2561

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562<sup>(1)</sup> :

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ประมาณการ การโอน/ยอดโอน
ดี เอส อโศก	5,011	83%	70%(ของมูลค่าโครงการ)
ดี เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์	4,394	91%	57%(ของมูลค่าโครงการ)
ดี เอส สุขุมวิท 36	6,521	60%	ไตรมาส 4 ปี 2563
อีส สุขุมวิท 43	1,936	38%	ไตรมาส 4 ปี 2565
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเซส	6,433	15%	n/a

หมายเหตุ: (1) ข้อมูลในตารางข้างมิได้แสดงโครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เนอวานา ไคอิ จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทฯถือหุ้นอยู่ 51.56% ทั้งนี้มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ภายใต้ บริษัท เนอวานา ไคอิ จำกัด (มหาชน) คือ 21,720 ล้านบาท

## รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ สะท้อนรายได้จาก ธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และอื่นๆ

### ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯจะอยู่ภายใต้การบริหารงานของ SHR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และ SHR เริ่มเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 เป็นวันแรก

ณ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯลงทุนในโรงแรมรวม 39 โรงแรม จำนวนห้องพักรวม 4,647 ห้อง คลอบคลุม 5 ประเทศได้แก่ ไทย มัลดีฟท์ มอริเชียส ฟีจี และกลุ่มสหราชอาณาจักร ในปี 2562 บริษัทฯรับรู้รายได้จากธุรกิจโรงแรมเป็นจำนวนเงิน 3,818 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48% จากปี 2561 สาเหตุสำคัญจากการรับรู้รายได้จาก โรงแรม Outrigger ที่เข้าซื้อเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 และจากการเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์ของโรงแรม 2 แห่งของโครงการ Crossroads เฟส 1 เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562 ที่ผ่าน มา อย่างไรก็ตามบริษัทฯบันทึกการขายจากกลุ่มโรงแรมในเครือจูปิเตอร์ 29 โรงแรม จำนวน 3,115 ห้อง ภายใต้วิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ซึ่งผลประกอบการของกลุ่มโรงแรมนี้จะแสดงภายใต้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า

## ผลการดำเนินงานธุรกิจ โรงแรมปี 2562

ตัวชี้วัด	ไตรมาส 4 ปี 2561	ไตรมาส 4 ปี 2562	ปี 2561	ปี 2562
<b>โรงแรมที่บริษัทฯ บริหารจัดการเอง</b>				
จำนวนโรงแรม	2	2	2	2
จำนวนห้องพัก <sup>(1)</sup>	291	297	278	291
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	72	70	76	72
ADR (บาท)	8,054	7,350	8,415	7,777
RevPAR (บาท)	5,757	5,117	6,401	5,591
<b>โรงแรม Outrigger<sup>(2)</sup></b>				
จำนวนโรงแรม	6	6	6	6
จำนวนห้องพัก	859	859	859	859
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	82	82	79	78
ADR (บาท) <sup>(3)</sup>	6,698	6,222	6,303	5,987
RevPAR (บาท) <sup>(3)</sup>	5,469	5,112	4,947	4,691
<b>โรงแรมของบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร</b>				
จำนวนโรงแรม	29	29	29	29
จำนวนห้องพัก	3,112	3,115	3,112	3,115
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	69	69	72	70
ADR (บาท) <sup>(4)</sup>	2,678	2,572	2,752	2,665
RevPAR (บาท) <sup>(4)</sup>	1,846	1,777	1,968	1,851
<b>โรงแรมในโครงการ Crossroads เฟส 1<sup>(5)</sup></b>				
จำนวนโรงแรม	n/a	2	n/a	2
จำนวนห้องพัก	n/a	376	n/a	376
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	n/a	36	n/a	34
ADR (บาท) <sup>(6)</sup>	n/a	13,162	n/a	12,572
RevPAR (บาท) <sup>(6)</sup>	n/a	4,694	n/a	4,262

หมายเหตุ:

(1) คำนวณจากจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของห้องพักทั้งหมดในแต่ละปี ทั้งนี้ ในเดือนพฤษภาคม 2561 บริษัทฯ เปิดให้บริการห้องพักแบบวิลล่าที่มีสระว่ายน้ำ (pool villa) ซึ่งสร้างขึ้นใหม่เพิ่มขึ้น 19 ห้อง ภายในโรงแรม สันติบุรี เกาะสมุย จำนวนห้องพักทั้งหมดในโรงแรมจึงเพิ่มขึ้นจากเดิม 77 ห้อง เป็น 96 ห้อง

(2) SHR ได้ทำการเข้าซื้อกิจการ โรงแรม Outrigger ในวันที่ 12 มิถุนายน 2561

(3) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2561 คือ 32.89THB/USD, 15.52THB/FJD, 0.95THB/MUR และ อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2562 คือ 31.05THB/USD, 14.41THB/FJD, 0.87THB/MUR

(4) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2561 คือ 41.07THB/GBP และ อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2562 คือ 39.65THB/GBP

(5) เริ่มเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562

(6) อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2562 คือ 31.05THB/USD

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯและบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าทั้งสิ้น 3 อาคาร พื้นที่รวม 125,847 ตารางเมตร โดยในปี 2562 บริษัทฯรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 759 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯรับรู้รายได้ค่าเช่าโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2561 ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าในปี 2562

อาคาร	ไตรมาส 4 ปี	ไตรมาส 4 ปี	ปี 2561	ปี 2562
	2561	2562		
<b>ชั้นทาวเวอร์ส</b>				
<b>พื้นที่สำนักงาน</b>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	65,814	61,417	65,816	61,424
อัตราการปล่อยเช่า	92%	91%	94%	94%
<b>พื้นที่เพื่อการพาณิชย์</b>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	2,369	2,369	2,371	2,368
อัตราการปล่อยเช่า	100%	100%	97%	100%
<b>สิงห์ คอมเพล็กซ์</b>				
<b>พื้นที่สำนักงาน</b>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	52,982	53,238	52,982	53,328
อัตราการเข้าทำสัญญา	85%	91%	85%	91%
<b>พื้นที่เพื่อการพาณิชย์</b>				
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	4,317	5,506	4,317	5,507
อัตราการเข้าทำสัญญา	89%	97%	89%	97%

### ธุรกิจอื่นๆ

ประกอบด้วยธุรกิจรับก่อสร้างที่อยู่อาศัยและรับบริหารโครงการ ปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากธุรกิจอื่นๆ จำนวน 228 ล้านบาท ลดลง 57% จากปี 2561 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจค่าบริหารจัดการ

### รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้าสะท้อนการขายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปของบริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บริษัทฯ) ที่เหลือจากการใช้ก่อสร้างโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยในปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายสินค้าจำนวน 85 ล้านบาท ลดลง 32% จากปี 2561

### กำไรขั้นต้น

ปี 2562 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 5,033 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55% จากปี 2561 และอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับ ปี 2562 เท่ากับ 41% ลดลงจาก 43% ในปี 2561 อัตรากำไรที่ลดลงดังกล่าวเป็นผลมาจากธุรกิจ โรงแรม เป็นสำคัญ เนื่องจาก อัตรากำไรในช่วงเริ่มต้นของ โรงแรม 2 แห่งของโครงการ Crossroads เฟส 1 ที่เปิดตัวเชิงพาณิชย์ในวันที่ 1 กันยายน 2562 ยังไม่สูงนัก อย่างไรก็ตามอัตรากำไรดังกล่าวจะสูงขึ้นในลำดับถัดไป และค่อนข้างคงที่เมื่อโรงแรมอยู่ในช่วง Stabilized year หรือราว 3 ปีนับจากเริ่มเปิดดำเนินการ

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯคิดเป็นจำนวน 1,526 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 56% จากปี 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยและธุรกิจโรงแรม สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในสำนักงานสนับสนุน ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในการประกอบกิจการโรงแรม และค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน อาทิ ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ในปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2,072 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 30% จากปี 2561 เป็นผลมาจากจากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่สูงขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มโรงแรม Outrigger และโครงการ Crossroads

### ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 816 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 23% จากปี 2561 อันเป็นผลมาจากเงินกู้ระยะยาวที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในโครงการระหว่างพัฒนาและเงินกู้เพื่อเข้าซื้อกิจการกลุ่มโรงแรม Outrigger อย่างไรก็ตามเงินกู้ยืมดังกล่าวได้ถูกชำระแล้วภายหลังการเพิ่มทุนของ SHR ได้สำเร็จในเดือนพฤศจิกายน 2562

### กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 369 ล้านบาท บัญชีหลักมาจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นผู้แปลงสภาพ จำนวน 180 ล้านดอลลาร์สหรัฐ อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศกับธนาคารพาณิชย์ สำหรับหุ้นกู้ดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว ดังนั้น ทางบริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนนี้

### กำไรสุทธิ

ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็นจำนวนเงิน 1,209 ล้านบาท ลดลง 16% จากปี 2561 สาเหตุหลักเนื่องจากหลายปัจจัย ได้แก่ อัตรากำไรของ โรงแรม 2 แห่งในโครงการ Crossroads เฟส 1 ที่ยังไม่สูงนักเนื่องจากเพิ่งเริ่มเปิดดำเนินการ ต้นทุนทางการเงินปรับตัวสูงขึ้นเนื่องจากการขยายกิจการ ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากการเติบโตของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและอาคารชุดและกำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บริษัทฯบันทึกในปี 2561 และปี 2562

### สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 67,681 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 8,751 ล้านบาทจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 24,087 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 43,594 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวม มีมูลค่า 40,085 ล้านบาท และสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 0.77 เท่า ซึ่งถือว่าเป็นระดับที่ต่ำกว่า covenant ของบริษัทฯ ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้เพื่อเข้าซื้อกิจการกลุ่ม โรงแรม Outrigger จำนวน 5,357.8 ล้านบาทหลังจาก SHR เพิ่มทุนได้สำเร็จในเดือน พฤศจิกายน 2562 อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงมีแผนจะปรับโครงสร้างเงินทุนให้เหมาะสมกับธุรกิจในอนาคตเพื่อลดสัดส่วนหนี้สินต่อทุนดังกล่าว

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	การเปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,545	5,413	1,868
สินค้าคงเหลือ	7,218	5,371	-1,847
สินทรัพย์หมุนเวียน	20,779	24,087	3,308
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12,064	13,828	1,764
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	17,370	19,870	2,500
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	38,150	43,594	5,444
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>58,930</b>	<b>67,681</b>	<b>8,751</b>
หนี้สินหมุนเวียน	10,754	12,514	1,760
หนี้สินไม่หมุนเวียน	28,083	27,571	-512
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>38,837</b>	<b>40,085</b>	<b>1,248</b>
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>20,093</b>	<b>27,596</b>	<b>7,503</b>
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.53	0.98	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.32	0.77	

Singha Estate Investor Relations

Tel: +662 050-5555 Ext. 518

Email: [IR@singhaestate.co.th](mailto:IR@singhaestate.co.th)