

ที่ สส. / 0354 / 2559

วันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2559

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 1 ปี 2559

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 1/2559 แอสสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 7,686 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากจำนวน 6,971 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2558 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแอสสิริ ที่เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 13 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการธุรกิจและรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 154 และร้อยละ 17 ตามลำดับ สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 1/2559 มีจำนวน 556 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 541 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2558

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 1/2559 และไตรมาสที่ 1/2558 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ไตรมาสที่ 1/2559		ไตรมาสที่ 1/2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	1,732	24.6	2,041	32.8
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	281	4.0	226	3.6
คอนโดมิเนียม	5,024	71.4	3,956	63.6
อื่น ๆ	4	0.1	1	0.0
รวม	7,041	100.0	6,224	100.0

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2559 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2558 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม โดยในไตรมาสที่ 1/2559 แอสสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 71.4 จำนวน 5,024 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 24.6 จำนวน 1,732 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 4.0 จำนวน 281 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวปรับลดลงที่ร้อยละ 15 จากจำนวน 2,041 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2558 มาอยู่ที่จำนวน 1,732 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2559 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเศรษฐสิริ ทรัพย์-ปิ่นเกล้า โครงการเศรษฐสิริ กรุงเทพมหานคร และโครงการฮาบีเทีย โมทีฟ ปัญญาอินทรา โดยมีรายได้รวมจาก 3 โครงการจำนวน 592 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด สำหรับรายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากจำนวน 226 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2558 มาอยู่ที่ 281 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2559 จากความสามารถในการบริหารจัดการสินค้าคงเหลือในโครงการบริเวณถนนพระราม 2 ซึ่งประกอบด้วย โครงการฮาบีทาวน์ เนสท์ ทาซาม-พระราม 2 และโครงการทาวน์ อเวนิว โคโคส พระราม 2 ซอย 50 รวมจำนวน 110 ล้านบาท ในส่วนของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 27 จากจำนวน 3,956 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2558 มาอยู่ที่จำนวน 5,024 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2559 ทั้งนี้ รายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 2 โครงการใหม่ที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 1/2559 ประกอบด้วยโครงการเดอะเบส เซ็นทรัล พัทยา และโครงการฮาส์ เฮาส์ โดยมีรายได้รวมจาก 2 โครงการดังกล่าวจำนวน 2,050 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 1/2559 แอสสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 15 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 18 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2558 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจอื่นในไตรมาสที่ 1/2559 มีจำนวน 425 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 154 จากจำนวน 167 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน นอกจากนี้ แอสสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียนในไตรมาสที่ 1/2559 รวมจำนวน 93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จากจำนวน 79 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2558

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 1/2559 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 4,905 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2558 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากโครงการเพื่อขาย ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 1/2559 อยู่ที่ร้อยละ 30.3 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 30.1 ในไตรมาสที่ 1/2558 สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่ามีจำนวน 10 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 12 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2558 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นจากจำนวน 120 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2558 มาอยู่ที่ 320 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2559 สำหรับต้นทุนบริการอื่น ซึ่งครอบคลุมไปถึงต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 14 จากไตรมาสที่ 1/2558

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 1/2559 เท่ากับ 1,397 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.2 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 18.8 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารของไตรมาสที่ 1/2559 จำนวน 680 ล้านบาท และ 653 ล้านบาทตามลำดับ ปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1/2558 อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้รวม ทั้งสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 8.9 ในไตรมาสที่ 1/2559 จากเดิมที่ร้อยละ 9.4 ในไตรมาสที่ 1/2558 และร้อยละ 9.3 ในไตรมาสที่ 1/2559 จากเดิมที่ร้อยละ 9.5 ในไตรมาสที่ 1/2558 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 1/2559 อยู่ที่ 169 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 188 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2558 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการนำที่ดินบางส่วนที่ได้ซื้อไปพัฒนาโครงการ ประกอบกับการขายโครงการที่สร้างเสร็จแล้วได้เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 1/2559 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 556 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 541 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2558 โดยในไตรมาสที่ 1/2559 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.2 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.8 ในไตรมาสที่ 1/2558 สาเหตุหลักมาจากการลดลงเล็กน้อยของอัตรากำไรขั้นต้น ประกอบกับการมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น เนื่องจากโครงการที่ร่วมค้ายังอยู่ระหว่างการพัฒนา ยังไม่แล้วเสร็จ จึงยังไม่มีกำไรบันทึกในส่วนของรายได้ ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับไตรมาสที่ 1/2559 อยู่ที่ร้อยละ 22.2 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล



สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 แسنสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 69,627 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 176 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 มีจำนวน 59,473 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 339 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 มีจำนวน 10,154 ล้านบาท ลดลงจำนวน 162 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินลงทุนในการร่วมค้าและการลดลงของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 มีจำนวน 41,934 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 319 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 19,864 ล้านบาท ลดลง 85 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 22,069 ล้านบาท ลดลง 234 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาว ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 33,549 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 33,369 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.51 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.21 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 มีจำนวน 27,694 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 496 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ปัจจัยหลักมาจากกำไรสุทธิสำหรับไตรมาสที่ 1/2559 จำนวน 556 ล้านบาท



กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 2,672 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 161 ล้านบาท เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 99 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 214 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 จำนวน 2,651 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 5,982 ล้านบาท ในการนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 5,126 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและการจ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 365 ล้านบาท และจำนวน 50 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินจำนวน 2,143 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 แสนสิริและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.99 เท่า ปรับดีขึ้นจาก 2.96 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ร้อยละ 0.6 ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 ปรับลดลงที่ร้อยละ 0.5 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 แสนสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) เท่ากับร้อยละ 8.10 ปรับลดลงจากร้อยละ 13.48 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ในไตรมาสที่ 1/2559 ประกอบกับการลดลงของอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) ในไตรมาสที่ 1/2559 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 7.24 และร้อยละ 3.20 ตามลำดับ สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับลดลงจาก 1.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มาอยู่ที่ 1.51 เท่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ