(ฉบับแก้ไข ครั้งที่ 2)

ที่ สส. / 1020 / 2560

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2560

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3 ปี 2560

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 3/2560 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 7,345 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 จากจำนวน 6,784 ล้านบาทของไตรมาสที่ 3/2559 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการธุรกิจและรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 22 และร้อยละ 7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3/2559 ทั้งนี้ รายรับรวมสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2560 มีจำนวน 23,129 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับงวดเก้าเดือนของปี 2559 โดยรายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของแสนสิริ สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 3/2560 มีจำนวน 730 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 603 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2559 ส่งผลให้กำไรสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2560 อยู่ที่จำนวน 2,046 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 1,782 ล้านบาทสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2559

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 3/2560 ไตรมาสที่ 3/2559 และสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2560 และปี 2559 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 9 เดือน สิ้นสุด		งวด 9 เดือน สิ้นสุด	
	30 ก.ย. 60		30 ก.ย. 59		30 ก.ย. 60		30 ก.ย. 59	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	3,191	53.8	2,218	40.0	8,041	42.0	6,659	33.5
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	508	8.6	212	3.8	1,287	6.7	765	3.8
คอนโดมิเนียม	2,236	37.7	3,113	56.2	9,798	51.2	12,470	62.7
รวม	5,934	100.0	5,543	100.0	19,126	100.0	19,894	100.0

(ฉบับแก้ไข ครั้งที่ 2)

รายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 3/2560 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 3/2559 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวและโครงการทาวน์เฮาส์ อย่างไรก็ดี สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2560 รายได้จากโครงการเพื่อขายลดลงที่ร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนของปี 2559 ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียม สำหรับไตรมาสที่ 3/2560 แสนสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 53.8 จำนวน 3,191 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 37.7 จำนวน 2,236 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 8.6 จำนวน 508 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในไตรมาสที่ 3/2560 มีจำนวน 3,191 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากจำนวน 2,218 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2559 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการเศรษฐสิริ จรัญฯ-ปิ่นเกล้า โครงการบุราสิริ ราชพฤกษ์-345 โครงการเศรษฐสิริ กรุงเทพกรีฑา และโครงการเศรษฐสิริ พัฒนาการ ทั้งนี้รายรับรวมจาก 4 โครงการมีจำนวน 874 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ปรับเพิ่มขึ้นอย่างมากจากจำนวน 212 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2559 มาอยู่ที่ 508 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2560 รายได้หลักของโครงการทาวน์เฮาส์มาจาก 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการสิริ อเวนิว สายไหม โครงการทาวน์ อเวนิว โคโคส พระราม 2 ซอย 50 และโครงการสิริ อเวนิว เพชรเกษม 81 โดยมีรายรับรวมของ 3 โครงการ อยู่ที่ 219 ล้านบาท

ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมปรับลดลงร้อยละ 28 จากจำนวน 3,113 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2559 มาอยู่ที่จำนวน 2,236 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2560 โดยรายได้มาจาก 2 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการโมริ เฮาส์ และโครงการไนน์ตี้เอท ไวร์เลส ทั้งนี้ รายรับรวมของทั้ง 2 โครงการ มีจำนวน 1,338 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 3/2560 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 23 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 26 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2559 อย่างไรก็ดี รายได้จากโครงการเพื่อเช่าสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2560 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 21 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนของปี 2559 เป็นผลมาจากรายได้จากการให้บริการพื้นที่เช่าในศูนย์การค้าภายใต้ชื่อ “ฮาบิโตะ มอลล์” ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในไตรมาสที่ 3/2560 มีจำนวน 1,163 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 22 จากจำนวน 954 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน ส่งผลให้รายรับค่าบริการธุรกิจสำหรับงวดเก้าเดือนในปี 2560 เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 52 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 3/2560 แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากจำนวน 84 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2559

(ฉบับแก้ไข ครั้งที่ 2)

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 3/2560 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 3,950 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 3/2559 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้โครงการเพื่อขาย อย่างไรก็ดี ต้นทุนโครงการเพื่อขายสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2560 ลดลงที่ร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 3/2560 อยู่ที่ร้อยละ 33.4 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 31.1 ในไตรมาสที่ 3/2559 ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2560 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 33.7 จากร้อยละ 30.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าในไตรมาสที่ 3/2560 มีจำนวน 17 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสที่ 3/2559 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นจากจำนวน 712 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2559 มาอยู่ที่ 820 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2560 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 69 เมื่อเทียบกับงวดเก้าเดือนของปี 2559 ตามการเพิ่มขึ้นอย่างมากของรายได้ค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2559 ส่งผลให้ต้นทุนบริการอื่นสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2560 ลดลงร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 3/2560 เท่ากับ 1,499 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.4 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 18.6 ของรายได้รวม อย่างไรก็ดี ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 17.6 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 18.5 ของรายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2559 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสที่ 3/2560 จำนวน 737 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.0 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากจำนวน 656 ล้านบาทหรือร้อยละ 9.7 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 3/2559 เป็นผลมาจากการเปิดขายโครงการใหม่จำนวนมากในไตรมาสที่ 3/2560 อย่างไรก็ดี ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2560 ปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 9.2 ของรายได้รวม จากเดิมที่ร้อยละ 9.7 ของรายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2559 สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 3/2560 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 762 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 608 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2559 สาเหตุหลักมาจากการตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายพนักงานเพิ่มขึ้นตามประมาณการกำไรที่สูงขึ้น ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาทางกฎหมายสำหรับการลงทุนในต่างประเทศ อย่างไรก็ดี ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 8.4 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 8.9 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 3/2560 อยู่ที่ 201 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 158 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2559 โดยมีปัจจัยหลักมาจากที่ดินบางส่วนที่แสนสิริได้จัดซื้อเพิ่มเติม ยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด แสนสิริยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้

(ฉบับแก้ไข ครั้งที่ 2)

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 3/2560 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 730 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 603 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2559 โดยในไตรมาสที่ 3/2560 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 9.9 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 8.9 ในไตรมาสที่ 3/2559 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นและการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า สำหรับอัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) ในไตรมาสที่ 3/2560 อยู่ที่ร้อยละ 11.5 และอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลในไตรมาสที่ 3/2560 อยู่ที่ร้อยละ 20.3 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 77,659 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,885 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 จำนวน 61,345 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 57,290 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 มีจำนวน 16,314 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 829 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนระยะยาวอื่น อันเนื่องจากบริษัทย่อยได้เข้าลงทุนใน JustGroup Holding Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ ประกอบธุรกิจการให้บริการ Co-working space สำหรับธุรกิจที่ต้องการพื้นที่สำนักงาน

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 มีจำนวน 49,249 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,571 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 27,967 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,677 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 21,282 ล้านบาท ลดลง 2,106 ล้านบาทจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยจำนวน 36,227 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 32,276 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.73 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.28 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 มีจำนวน 28,409 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 313 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ปัจจัยหลักมาจากกำไรสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2560 จำนวน 2,046 ล้านบาท อย่างไรก็ดี แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2559 จำนวน 1,857 ล้านบาท

(ฉบับแก้ไข ครั้งที่ 2)

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 3,541 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 631 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 1,419 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,232 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 จำนวน 2,749 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 16,395 ล้านบาท ในการนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 16,637 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการลงทุนระยะยาวและเงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุน สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินและการจ่ายชำระเงินกู้ครบกำหนดจำนวน 4,249 ล้านบาท และจำนวน 2,000 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 แสนสิริและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.19 เท่า ลดลงจาก 2.69 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 31 จากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดินส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 แสนสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) เท่ากับร้อยละ 9.66 ปรับลดลงจากร้อยละ 12.23 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) ซึ่งลดลงจากร้อยละ 4.75 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มาอยู่ที่ร้อยละ 3.63 ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ประกอบกับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับสูงขึ้นจาก 1.59 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มาอยู่ที่ 1.73 เท่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2560

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ