

ที่ สส. / 0484 / 2561

วันที่ 14 พฤษภาคม 2561

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 1 ปี 2561

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 1/2561 แسنสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 5,278 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26 จากจำนวน 7,124 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2560 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแسنสิริ ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 29 รวมถึงการลดลงของรายได้ค่าบริการธุรกิจ ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 23 สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 1/2561 มีจำนวน 252 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 51 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 511 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2560

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 1/2561 และไตรมาสที่ 1/2560 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ไตรมาสที่ 1/2561		ไตรมาสที่ 1/2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	2,518	62.3	1,867	32.7
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	337	8.3	335	5.9
มิกซ์	79	2.0	-	-
คอนโดมิเนียม	1,105	27.4	3,501	61.4
รวม	4,039	100.0	5,703	100.0

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2561 ลดลงที่ร้อยละ 29 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2560 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมที่ร้อยละ 68 ในขณะที่ แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในไตรมาสที่ 1/2561 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 35 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยในไตรมาสที่ 1/2561 แสนสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 62.3 จำนวน 2,518 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 27.4 จำนวน 1,105 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 8.3 จำนวน 337 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ร้อยละ 2.0 จำนวน 79 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 35 จากจำนวน 1,867 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2560 มาอยู่ที่จำนวน 2,518 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2561 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเศรษฐสิริ กรุงเทพมหานคร โครงการบุราสิริ ราชพฤกษ์-345 และโครงการเศรษฐสิริ แจ้งวัฒนะ-ประชาชื่น 2 โดยมีรายรับรวมจาก 3 โครงการจำนวน 629 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด สำหรับรายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้นจากจำนวน 335 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2560 มาอยู่ที่ 337 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2561 ทั้งนี้รายได้หลักมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการสิริ สแควร์ เจริญกรุง โครงการทาวน์ อเวนิว เมริจ รัตนาธิเบศร์ และโครงการการ์เด็น สแควร์ สุขุมวิท 77 มูลค่ารวม 176 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด ในส่วนของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมลดลงที่ร้อยละ 68 จากจำนวน 3,501 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2560 มาอยู่ที่จำนวน 1,105 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1/2561 ทั้งนี้รายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 4 โครงการ ประกอบด้วยโครงการเมริ เฮาส์ โครงการเดอะ โมนูเมนต์ สนามเป้า โครงการโนนใต้โฮม วิลล์เลส และโครงการบ้านไม้ขาว ภูเก็ต โดยมีรายรับรวมจาก 4 โครงการดังกล่าวจำนวน 682 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 1/2561 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 21 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากจำนวน 22 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2560 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจไตรมาสที่ 1/2561 มีจำนวน 892 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 23 จากจำนวน 1,151 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน นอกจากนี้ แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียนในไตรมาสที่ 1/2561 รวมจำนวน 80 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4 จากจำนวน 84 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2560

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 1/2561 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 2,807 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 25 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2560 ตามการลดลงของรายได้จากโครงการเพื่อขาย ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 1/2561 อยู่ที่ร้อยละ 30.5 ลดจากร้อยละ 34.2 ในไตรมาสที่ 1/2560 สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่ามีจำนวน 18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากจำนวน 17 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2560 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจลดลงจากจำนวน 978 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2560 มาอยู่ที่ 788 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2561 ตามการลดลงของรายได้ค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ซึ่งครอบคลุมไปถึงต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงที่ร้อยละ 3 จากไตรมาสที่ 1/2560

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 1/2561 เท่ากับ 1,200 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 16.5 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารของไตรมาสที่ 1/2561 มีจำนวน 598 ล้านบาท และ 601 ล้านบาท ตามลำดับ ปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1/2560 เมื่อพิจารณาเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้รวม ทั้งสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 1/2561 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 11.3 และร้อยละ 11.4 ตามลำดับ จากเดิมที่ร้อยละ 8.8 และร้อยละ 7.7 ในไตรมาสที่ 1/2560 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 1/2561 อยู่ที่ 113 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 175 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2560 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการนำที่ดินบางส่วนที่ได้ชื่อมาไปพัฒนาโครงการ ประกอบกับการขายโครงการที่สร้างเสร็จแล้วได้เพิ่มขึ้น โดยดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นสามารถบันทึกเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายได้มากขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 1/2561 แส่นสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 252 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 511 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2560 โดยในไตรมาสที่ 1/2561 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.8 ของรายได้รวม ลดลงจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 7.2 ในไตรมาสที่ 1/2560 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้น ประกอบกับการเพิ่มของค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ทั้งนี้ อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลสำหรับไตรมาสที่ 1/2561 อยู่ที่ร้อยละ 23.7 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 แส่นสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 84,304 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,154 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 มีจำนวน 57,838 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,616 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เงินลงทุนชั่วคราว และเงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 มีจำนวน 26,466 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 539 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในการร่วมค้า

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแส่นสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 มีจำนวน 54,541 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 3,869 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 29,810 ล้านบาท ลดลง 690 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 23,731 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,559 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 แส่นสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 38,584 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 35,527 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.74 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.25 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแส่นสิริ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 มีจำนวน 30,763 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 286 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ปัจจัยหลักมาจากกำไรสุทธิสำหรับไตรมาสที่ 1/2561 จำนวน 252 ล้านบาท

กระแสเงินสด

แส่นสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 2,978 ล้านบาท แส่นสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,763 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 1,115 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,563 ล้านบาท เป็นผลให้แส่นสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 จำนวน 2,659 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แส่นสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 3,343 ล้านบาท ในกรณีนี้ แส่นสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 4,699 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แส่นสิริใช้เงินสดไปในเงินลงทุนชั่วคราวและการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 989 ล้านบาท และจำนวน 1,256 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แส่นสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินจำนวน 1,891 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 3,000 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 แอสสิริและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.94 เท่า ปรับเพิ่มขึ้นจาก 1.78 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ร้อยละ 7 ตามการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เงินลงทุนชั่วคราว และเงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนลดลงที่ร้อยละ 2

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 แอสสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) เท่ากับร้อยละ 3.29 ปรับลดลงจากร้อยละ 9.64 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสุทธิ (Net Profit) ที่ร้อยละ 51 ประกอบกับการลดลงของอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 1.23 ลดลงจากร้อยละ 3.69 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มาอยู่ที่สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับเพิ่มขึ้นจาก 1.63 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มาอยู่ที่ 1.74 เท่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

.....

(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ