

ที่ สส. / 0430 / 2562

วันที่ 15 พฤษภาคม 2562

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 1 ปี 2562

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 1/2562 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 6,638 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27 จากจำนวน 5,236 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1/2561 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแสนสิริ ซึ่งเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 22 และการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการธุรกิจ ซึ่งเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 48 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 34 สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 1/2562 มีจำนวน 405 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 307 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2561

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 1/2562 และไตรมาสที่ 1/2561 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

| ประเภทผลิตภัณฑ์ | ไตรมาสที่ 1/2562 | | ไตรมาสที่ 1/2561 | |
|---------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| บ้านเดี่ยว | 3,090 | 63.2 | 2,496 | 62.4 |
| ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์ | 801 | 16.4 | 335 | 8.4 |
| มิกซ์ | 49 | 1.0 | 78 | 2.0 |
| คอนโดมิเนียม | 952 | 19.5 | 1,089 | 27.2 |
| รวม | 4,893 | 100.0 | 3,997 | 100.0 |

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2562 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2561 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ที่ร้อยละ 24 และร้อยละ 139 ตามลำดับ ในขณะที่ แอสสิริมีรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในไตรมาสที่ 1/2562 ลดลงที่ร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยในไตรมาสที่ 1/2562 แอสสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 63.2 จำนวน 3,090 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 19.5 จำนวน 952 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 16.4 จำนวน 801 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ร้อยละ 1.0 จำนวน 49 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 24 จากจำนวน 2,496 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2561 มาอยู่ที่จำนวน 3,090 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2562 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านแอสสิริ พัฒนาการ โครงการเศรษฐกิจสิริ พลล-วัชรพล และโครงการบูราสสิริ ราชพฤกษ์-345 โดยมีรายรับรวมจาก 3 โครงการจำนวน 995 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์ปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 139 จากจำนวน 335 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2561 มาอยู่ที่ 801 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2562 ทั้งนี้รายได้หลักมาจาก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการสิริ เฟลส นวนคร โครงการสิริ เฟลส สุขสวัสดิ์-พระราม 3 โครงการสิริ เฟลส กัลปพฤกษ์-สาทร และโครงการสิริ เฟลส รัชสิต มูลค่ารวม 495 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

ในส่วนของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมลดลงที่ร้อยละ 13 จากจำนวน 1,089 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2561 มาอยู่ที่จำนวน 952 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1/2562 ทั้งนี้ รายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการไนน์ตี้เอท ไวร์เลส โครงการบ้านไม้ขาว ภูเก็ต โครงการเดอะ โมนูเมนต์ สนามเป้า และโครงการดีคอนโด แคมป์ส รัชสอร์ท กู้กู โดยมีรายรับรวมจาก 4 โครงการดังกล่าวจำนวน 632 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 1/2562 แอสสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากจำนวน 21 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2561 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจ ในไตรมาสที่ 1/2562 มีจำนวน 1,318 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 48 จากจำนวน 892 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน นอกจากนี้ แอสสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียนในไตรมาสที่ 1/2562 รวมจำนวน 78 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4 จากจำนวน 80 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2561

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 1/2562 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 3,587 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2561 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากโครงการเพื่อขาย ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 1/2562 อยู่ที่ร้อยละ 26.7 ลดลงจากร้อยละ 29.3 ในไตรมาสที่ 1/2561 ซึ่งเป็นผลมาจากกิจกรรมและโปรโมชั่นเพื่อส่งเสริมการขายก่อนมาตรการควบคุมสินเชื่อมีผลบังคับใช้ รวมไปถึงการปรับใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ TFRS 15 ซึ่งเปลี่ยนข้อกำหนดในการรับรู้ค่าโปรโมชั่นเป็นต้นทุนแทนค่าใช้จ่าย ซึ่งส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่ามีจำนวน 18 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสที่ 1/2561 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นจากจำนวน 788 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1/2561 มาอยู่ที่ 1,039 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2562 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ซึ่งครอบคลุมไปถึงต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 4 จากไตรมาสที่ 1/2561

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 1/2562 เท่ากับ 1,082 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.3 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 21.6 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารของไตรมาสที่ 1/2562 มีจำนวน 473 ล้านบาท และ 609 ล้านบาท ตามลำดับ ปรับลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1/2561 เมื่อพิจารณาเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้รวม ทั้งสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 1/2562 ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 7.1 และร้อยละ 9.2 จากเดิมที่ร้อยละ 10.1 และร้อยละ 11.5 ในไตรมาสที่ 1/2561 ตามลำดับ ทั้งนี้ เป็นผลจากการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารของทางบริษัทฯ รวมถึงการปรับใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ TFRS 15 ที่มีการเปลี่ยนข้อกำหนดในการรับรู้ค่าใช้จ่ายคอมมิชชั่น ซึ่งจะไปบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อโอนกรรมสิทธิ์

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 1/2562 อยู่ที่ 191 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 113 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2561 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการขยายตัวทางธุรกิจของบริษัทร่วม บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 1/2562 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 405 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 307 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2561 โดยในไตรมาสที่ 1/2562 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 6.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 5.9 ในไตรมาสที่ 1/2561 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการและรายได้จากค่าบริการธุรกิจ ประกอบกับการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร ทั้งนี้ อัตรากำไรสุทธิเงินได้นิติบุคคลสำหรับไตรมาสที่ 1/2562 อยู่ที่ร้อยละ 24.7 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 98,753 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,396 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 มีจำนวน 74,393 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,651 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 มีจำนวน 24,360 ล้านบาท ลดลงจำนวน 255 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 มีจำนวน 67,787 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 3,282 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 26,145 ล้านบาท ลดลง 2,980 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 41,642 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,263 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 50,647 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 48,179 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.19 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.64 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 มีจำนวน 30,966 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 114 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ปัจจัยหลักมาจากกำไรสุทธิสำหรับไตรมาสที่ 1/2562 จำนวน 405 ล้านบาท



กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 3,932 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 903 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 127 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,756 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 จำนวน 4,670 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 4,637 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 5,596 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและการลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 689 ล้านบาท และจำนวน 220 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินจำนวน 1,791 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ