ที่ สส. / 0418 / 2557

วันที่ 15 พฤษภาคม 2557

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 1 ปี 2557

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 1/2557 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 5,502 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากจำนวน 5,180 ล้านบาทของไตรมาสที่ 1/2556 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น ประกอบด้วย 2 รายการหลัก กล่าวคือ กำไรจากการขายทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคารสำนักงานสิริภิญโญ ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานดังกล่าว จำนวน 768 ล้านบาท และกำไรจากการขายที่ดิน จำนวน 304 ล้านบาท ในขณะที่รายได้จากการขายโครงการที่ยังคงเป็นรายได้หลักของแสนสิริมีจำนวนลดลงที่ร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1/2556 สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 1/2557 มีจำนวน 830 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับขาดทุนสุทธิจำนวน 86 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2556 ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รวม และการลดลงของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 1/2557 และไตรมาสที่ 1/2556 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ไตรมาสที่ 1/2557		ไตรมาสที่ 1/2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	1,923	46.3	2,096	43.0
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	347	8.4	479	9.8
คอนโดมิเนียม	1,882	45.3	2,298	47.2
รวม	4,152	100.0	4,873	100.0

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2557 ลดลงที่ร้อยละ 15 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2556 โดยรายได้ลดลงจากทุกประเภทผลิตภัณฑ์ ในไตรมาสที่ 1/2557 แสนสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 46 จำนวน 1,923 ล้านบาท รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 45 จำนวน 1,882 ล้านบาท และรายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 8 จำนวน 347 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวปรับลดลงที่ร้อยละ 8 จากจำนวน 2,096 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2556 มาอยู่ที่จำนวน 1,923 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2557 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการเศรษฐสิริ แจ้งวัฒนะ - ประชาชื่น โครงการนาราสิริ บางนา โครงการเศรษฐสิริ อ่อนนุช - ศรีนครินทร์ และโครงการเศรษฐสิริ ราชพฤกษ์ - จรัญฯ โครงการ 2 โดยมีรายรับรวมจาก 4 โครงการจำนวน 709 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ลดลงจากจำนวน 479 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2556 มาอยู่ที่ 347 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2557 โดยรายได้หลักของโครงการทาวน์เฮาส์มาจาก 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการฮาบิทาวน์ โฟลด์ ติวานนท์ - แจ้งวัฒนะ โครงการฮาบิทาวน์ เกาะแก้ว - ภูเก็ต และโครงการบี อเวนิว ติวานนท์ โดยมีรายรับรวมของ 3 โครงการอยู่ที่ 151 ล้านบาท ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมลดลงเช่นเดียวกัน โดยลดลงร้อยละ 18 จากจำนวน 2,298 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2556 มาอยู่ที่จำนวน 1,882 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2557 โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ในจังหวัดภูเก็ตและอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยมีรายรับรวมของทั้ง 2 พื้นที่ดังกล่าวรวมจำนวน 1,180 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด ทั้งนี้ โครงการเดอะ เบส ดาวน์ทาวน์ ภูเก็ต เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่มีรายรับสูงที่สุดในไตรมาสที่ 1/2557

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 1/2557 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 22 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 39 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2556 เป็นผลมาจากจำนวนผู้เช่าของอาคารสิริภิญโญลดลง ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในไตรมาสที่ 1/2557 มีจำนวน 125 ล้านบาท ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่นประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจเมดิคัลสปา รายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้จากธุรกิจโรงเรียนในไตรมาสที่ 1/2557 รวมจำนวน 56 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 23 จากจำนวน 73 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2556 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากกิจการเมดิคัลสปา เนื่องจากสัญญาเช่าของอาคารภักดีได้หมดอายุสัญญาเมื่อเดือนกรกฎาคม 2556 ส่งผลให้กิจการเมดิคัลสปาได้หยุดดำเนินการไป รายได้จากกิจการเมดิคัลสปาจึงสิ้นสุดลงตั้งแต่ไตรมาสที่ 3/2556 เป็นต้นมา

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 1/2557 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 2,763 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2556 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ อัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 1/2557 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 33.45 จากร้อยละ 32.01 ในไตรมาสที่ 1/2556 เป็นผลมาจากอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ในระดับสูง สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่ามีจำนวน 20 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสที่ 1/2556 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นจากจำนวน 78 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2556 มาอยู่ที่ 97 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2557 สำหรับต้นทุนบริการอื่น ซึ่งครอบคลุมไปถึงต้นทุนธุรกิจเมดิคัลสปา ต้นทุนธุรกิจโรงแรม และต้นทุนธุรกิจโรงเรียน เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 4 จากไตรมาสที่ 1/2556 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนธุรกิจโรงเรียนจากการว่าจ้างสถาบันสอนภาษาอังกฤษบริติส เคานซิล (British Council) ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญทางด้านการเรียนการสอนภาษาอังกฤษ มาทำการสอนภาษาอังกฤษให้กับนักเรียนในระดับประถมศึกษา เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพให้หลักสูตรภาษาอังกฤษของโรงเรียน

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 1/2557 เท่ากับ 1,379 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.1 ของรายได้รวม ลดลงอย่างมากจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 32.1 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสที่ 1/2557 จำนวน 594 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.8 ของรายได้รวม ปรับลดลงอย่างมากจากจำนวน 1,006 ล้านบาทหรือร้อยละ 19.4 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 1/2556 สาเหตุหลักมาจากในไตรมาสที่ 1/2557 สถานการณ์การชุมนุมทางการเมืองยังคงยืดเยื้อ ซึ่งส่งผลต่อสภาพเศรษฐกิจโดยรวม และกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้า ในการนี้ แสนสิริได้ตัดสินใจชะลอการลงทุน ส่งผลให้ในไตรมาสที่ 1/2557 แสนสิริเปิดตัวโครงการใหม่เพียง 2 โครงการ ลดลงอย่างมากเมื่อเทียบกับการเปิดโครงการใหม่ของไตรมาสที่ 1/2556 ที่มีจำนวนมากถึง 17 โครงการ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดสำหรับไตรมาสที่ 1/2557 มีจำนวนลดลงอย่างมาก ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 1/2557 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 786 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.3 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 1/2557 ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากจำนวน 655 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2556 เนื่องจากในไตรมาสที่ 1/2556 ซึ่งแสนสิริบันทึกขาดทุนสุทธิ ส่งผลให้ไม่มีการประมาณการค่าใช้จ่ายบางรายการเกี่ยวกับพนักงาน ในไตรมาสที่ 1/2556 จึงบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารต่ำกว่าไตรมาสที่ 1/2557

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 1/2557 อยู่ที่ 155 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 133 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2556 โดยมีปัจจัยหลักมาจากที่ดินบางส่วนที่แสนสิริได้จัดซื้อเพิ่มเติม ยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด แสนสิริยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้ ประกอบกับโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและอยู่ระหว่างรอการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ดอกเบี้ยของห้องชุดที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 1/2557 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 830 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับขาดทุนสุทธิจำนวน 86 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2556 โดยมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.1 ของรายได้รวม ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รวม ซึ่งเป็นผลมาจากกำไรจากการขายทรัพย์สิน ประกอบกับการลดลงของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ลดลงประมาณร้อยละ 17 ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับไตรมาสที่ 1/2557 อยู่ที่ร้อยละ 19.5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 65,705 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5,665 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 6,268 ล้านบาท เนื่องจากแสนสิริมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและเตรียมส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามสัญญาเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 มีจำนวน 59,276 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6,319 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 มีจำนวน 6,429 ล้านบาท ลดลงจำนวน 654 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัท ปภานัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของแสนสิริ ได้ตกลงขายทรัพย์สิน อันประกอบด้วยที่ดิน อาคารสำนักงานสิริภิญโญ ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ ในเดือนมีนาคม 2557 ส่งผลให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 มีจำนวน 47,774 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 4,801 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน มีจำนวน 23,503 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,115 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 24,271 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 687 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 38,420 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 34,669 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.66 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 2.14 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 มีจำนวน 17,932 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 864 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิสำหรับไตรมาสที่ 1/2557 จำนวน 830 ล้านบาท ประกอบกับบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงานครั้งที่ 5 และ 6 (ESOP#5 และ ESOP#6) และ SIRI-W1 จำนวน 37 ล้านบาท

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 2,120 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 4,416 ล้านบาท เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมการลงทุน 1,471 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน 3,329 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 จำนวน 2,500 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 3,274 ล้านบาท ประกอบกับมีกระแสเงินสดรับจากเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและค่างวดที่ยังไม่บันทึกเป็นรายได้ และเจ้าหนี้การค้า รวมจำนวน 1,074 ล้านบาท ในการนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 8,721 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริมีเงินสดรับจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนวรมฯ สุทธิจำนวน 1,604 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริมีกระแสเงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงินและเงินกู้ยืมจากธนาคารรวมจำนวน 5,631 ล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดจ่ายได้ใช้ไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินรวมจำนวน 2,208 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 แสนสิริและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.52 เท่า ลดลงจาก 2.73 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ร้อยละ 12 จากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสุทธิจากจำนวน 45,621 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มาอยู่ที่จำนวน 51,889 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 21 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและเจ้าหนี้การค้า จำนวน 3,249 ล้านบาท และ 800 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 แสนสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) เท่ากับร้อยละ 18.97 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 11.95 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สาเหตุหลักมาจากกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 1/2557 ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) ในไตรมาสที่ 1/2557 อยู่ที่ร้อยละ 15.09 และร้อยละ 5.28 ตามลำดับ สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับสูงขึ้นจาก 2.52 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มาเป็น 2.66 เท่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ