

ที่ สส. / 0348 / 2558

วันที่ 18 พฤษภาคม 2558

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 1 ปี 2558

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 1/2558 แอสสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 6,971 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27 จากจำนวน 5,502 ล้านบาท ของไตรมาสที่ 1/2557 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแอสสิริ โดยมีจำนวน เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 50 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1/2557 สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 1/2558 มีจำนวน 541 ล้านบาท ลดลง เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 830 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2557 เป็นผลมาจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 1/2558 และไตรมาสที่ 1/2557 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภท ผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ไตรมาสที่ 1/2558		ไตรมาสที่ 1/2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	2,041	32.8	1,923	46.3
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	226	3.6	347	8.4
คอนโดมิเนียม	3,957	63.6	1,882	45.3
รวม	6,224	100.0	4,152	100.0

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2558 เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 50 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2557 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม โดยในไตรมาสที่ 1/2558 แอสสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 63.6 จำนวน 3,957 ล้านบาท รายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 32.8 จำนวน 2,041 ล้านบาท และรายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 3.6 จำนวน 226 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 6 จากจำนวน 1,923 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2557 มาอยู่ที่จำนวน 2,041 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2558 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเศรษฐกิจ แจ้ห่ม - ประชาชื่น โครงการนราสีริ บางนา และโครงการเศรษฐกิจรัฐ-ปิ่นเกล้า โดยมีรายรับรวมจาก 3 โครงการ จำนวน 597 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด สำหรับรายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์มีจำนวนลดลงจากจำนวน 347 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2557 มาอยู่ที่ 226 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2558 โดยรายได้หลักของโครงการทาวน์เฮาส์มาจาก 5 โครงการ ประกอบด้วย โครงการทาวน์ อเวนิว โคโคส พระราม 2 ซอย 50 โครงการฮาปีทาวน์ โฟลด์ ดิวานท์ - แจ้ห่ม โครงการทาวน์ อเวนิว ซิกซ์ตี้ วิวาดี 60 โครงการ ทาวน์ อเวนิว เมิร์จ รัตนวิเบศร์ และโครงการทาวน์ พลัส ประชาอุทิศ โดยมีรายรับรวมของ 5 โครงการอยู่ที่ 139 ล้านบาท ในส่วนของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 110 จากจำนวน 1,882 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2557 มาอยู่ที่จำนวน 3,956 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2558 ทั้งนี้ รายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 5 โครงการ ได้แก่ โครงการ ดีคอนโด ซายน์ เชียงใหม่ โครงการเอส คิว โครงการออตมน์ หัวหิน โครงการบ้านเคิงฟ้า และโครงการบ้านแสนงาม โดยมีรายรับรวมจาก 5 โครงการดังกล่าวจำนวน 2,078 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 1/2558 แอสสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 18 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 22 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2557 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจไตรมาสที่ 1/2558 มีจำนวน 167 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34 จากจำนวน 125 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่านายหน้าจากการให้บริการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (Brokerage Service) และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการบริหารจัดการโครงการ (Property Management) จากจำนวนโครงการที่รับบริหารมีจำนวนมากขึ้น นอกจากนี้ แอสสิริมีรายได้ค่าบริการอื่นประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียนในไตรมาสที่ 1/2558 รวมจำนวน 79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41 จากจำนวน 56 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2557

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 1/2558 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 4,347 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 57 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2557 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากโครงการเพื่อขาย ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 1/2558 ปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 30.1 จากร้อยละ 33.4 ในไตรมาสที่ 1/2557 เป็นผลมาจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการทาวน์เฮาส์และคอนโดมิเนียม สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่ามีจำนวน 12 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 20 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2557 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นจากจำนวน 97 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2557 มาอยู่ที่ 120 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2558 สำหรับต้นทุนบริการอื่น ซึ่งครอบคลุมไปถึงต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 17 จากไตรมาสที่ 1/2557

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 1/2558 เท่ากับ 1,312 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.8 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 25.1 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสที่ 1/2558 จำนวน 653 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.4 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากจำนวน 594 ล้านบาทหรือร้อยละ 10.8 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 1/2557 สาเหตุหลักมาจากการเปิดตัวโครงการใหม่ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดสำหรับไตรมาสที่ 1/2558 มีจำนวนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 1/2558 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 659 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.5 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากจำนวน 786 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.3 ในไตรมาสที่ 1/2557

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 1/2558 อยู่ที่ 188 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 155 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2557 โดยมีปัจจัยหลักมาจากที่ดินบางส่วนที่แสนสิริได้จัดซื้อเพิ่มเติม ยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด แสนสิริยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้ ประกอบกับโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและอยู่ระหว่างรอการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ดอกเบี้ยของห้องชุดที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 1/2558 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 541 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 830 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2557 โดยในไตรมาสที่ 1/2558 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.8 ของรายได้รวม ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้น ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นได้นับบุคคลสำหรับไตรมาสที่ 1/2558 อยู่ที่ร้อยละ 23.1 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 75,164 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,017 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 3,046 ล้านบาท เนื่องจากแสนสิริมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและเตรียมส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามสัญญาเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 มีจำนวน 67,156 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,875 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 มีจำนวน 8,008 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจำนวน 142 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 มีจำนวน 49,310 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 979 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 27,810 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 241 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 21,500 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 738 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 39,474 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 39,097 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.91 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.53 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 มีจำนวน 25,854 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,038 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิสำหรับไตรมาสที่ 1/2557 จำนวน 541 ล้านบาท ประกอบกับบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงานครั้งที่ 6 (ESOP#6) และ SIRI-W1 จำนวน 524 ล้านบาท

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 3,051 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 1,241 ล้านบาท เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมการลงทุน 367 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน 455 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 จำนวน 2,607 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 5,684 ล้านบาท ประกอบกับมีกระแสเงินสดรับจากค่ามัดจำที่ยังไม่บันทึกเป็นรายได้ จำนวน 18 ล้านบาท ในการนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 7,368 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการจ่ายซื้ออุปกรณ์จ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 58 ล้านบาท และ 50 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริมีกระแสเงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงินและเงินกู้ยืมจากธนาคารรวมจำนวน 3,323 ล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดจ่ายได้ใช้ไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินรวมจำนวน 3,390 ล้านบาท



อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 แسنสิริและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.41 เท่า ปรับดีขึ้นจาก 2.37 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ร้อยละ 3 จากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสุทธิจากจำนวน 57,049 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มาอยู่ที่จำนวน 60,096 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 มีจำนวนใกล้เคียงกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 แسنสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) เท่ากับร้อยละ 8.54 ปรับลดลงจากร้อยละ 16.20 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สาเหตุหลักมาจากการปรับตัวลงของกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 1/2558 ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) ในไตรมาสที่ 1/2558 อยู่ที่ร้อยละ 7.76 และร้อยละ 2.92 ตามลำดับ สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับลดลงจาก 1.95 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มาอยู่ที่ 1.91 เท่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ