

ที่ สส. / 0964 / 2559

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2559

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3 ปี 2559

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 3/2559 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 6,784 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 38 จากจำนวน 10,943 ล้านบาท ของไตรมาสที่ 3/2558 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการซึ่งลดลงที่ร้อยละ 45 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3/2558 ส่งผลให้รายรับรวมสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2559 มีจำนวน 22,708 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19 เมื่อเทียบกับงวดเก้าเดือนของปี 2558 ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของแสนสิริ ในขณะที่รายได้ค่าบริการธุรกิจอื่นในไตรมาสที่ 3/2559 มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างมากถึงร้อยละ 134 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3/2558 สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 3/2559 มีจำนวน 603 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 43 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 1,062 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2558 ส่งผลให้กำไรสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2559 อยู่ที่จำนวน 1,782 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 2,503 ล้านบาทสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2558

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 3/2559 ไตรมาสที่ 3/2558 สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2559 และปี 2558 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ไตรมาสที่ 3/2559		ไตรมาสที่ 3/2558		งวดเก้าเดือน ปี 2559		งวดเก้าเดือน ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	2,218	40.0	2,232	22.2	6,659	33.5	6,983	27.2
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	212	3.8	553	5.5	765	3.8	1,590	6.2
คอนโดมิเนียม	3,113	56.2	7,252	72.3	12,470	62.7	17,074	66.6
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	1	0.0
รวม	5,543	100.0	10,037	100.0	19,894	100.0	25,647	100.0

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 3/2559 ลดลงที่ร้อยละ 45 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 3/2558 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการทาวน์เฮาส์ สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2559 รายได้จากโครงการเพื่อขายลดลงที่ร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนของปี 2558 ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายในทุกผลิตภัณฑ์ สำหรับไตรมาสที่ 3/2559 แอสสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 56.2 จำนวน 3,113 ล้านบาท รายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 40 จำนวน 2,218 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 3.8 จำนวน 212 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในไตรมาสที่ 3/2559 มีจำนวนใกล้เคียงกับไตรมาสที่ 3/2558 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเศรษฐกิจ จรัญฯ-ปิ่นเกล้า โครงการเศรษฐกิจ กรุงเทพฯ และโครงการเศรษฐกิจ พัฒนาการ โดยมีรายรับรวมจาก 3 โครงการจำนวน 814 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ปรับลดลงจากจำนวน 553 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2558 มาอยู่ที่ 212 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2559 โดยรายได้หลักมาจากโครงการภายใต้แบรนด์ “ทาวน์ อเวนิว” โดยมีรายรับรวมอยู่ที่ 90 ล้านบาท

ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมลดลงเช่นเดียวกัน โดยลดลงร้อยละ 57 จากจำนวน 7,252 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2558 มาอยู่ที่จำนวน 3,113 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2559 โดยรายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 6 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะ เทอร์ทิเนียร์ โครงการเดอะเบส เซ็นทรัล พัทยา โครงการ ดีคอนโด นิคม โครงการดีคอนโด แคมป์ส ริสอร์ท บางแสน โครงการบ้านปลายหาด วงศ์มาตย์และโครงการดีคอนโด แคมป์ส รัชสิต โดยมีรายรับรวมของทั้ง 6 โครงการ จำนวน 2,029 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 3/2559 แอสสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 15 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2558 คิดเป็นร้อยละ 76 ส่งผลให้แอสสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าในงวดเก้าเดือนของปี 2559 เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนของปี 2558 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในไตรมาสที่ 3/2559 มีจำนวน 954 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 134 จากจำนวน 408 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน ส่งผลให้รายรับค่าบริการธุรกิจสำหรับงวดเก้าเดือนในปี 2559 เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 130 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 3/2559 แอสสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 84 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากจำนวน 86 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2558

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 3/2559 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 3,819 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 46 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 3/2558 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ส่งผลให้ต้นทุนโครงการเพื่อขายในงวดเก้าเดือนของปี 2559 ลดลงที่ร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 3/2559 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 31.6 จากร้อยละ 31.1 ในไตรมาสที่ 3/2558 สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเข้าในไตรมาสที่ 3/2559 มีจำนวน 17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 51 จากไตรมาสที่ 3/2558 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้โครงการเพื่อเข้า ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นจากจำนวน 339 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2558 มาอยู่ที่ 712 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2559 และเพิ่มขึ้นจากจำนวน 694 ล้านบาทสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2558 มาอยู่ที่ 1,556 ล้านบาทสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2559 ตามการเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากของรายได้ค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2558 อย่างไรก็ดี ต้นทุนบริการอื่นสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2559 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนบริการอื่นในไตรมาสที่ 1/2559

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 3/2559 เท่ากับ 1,263 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.6 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 15.8 ของรายได้รวม เช่นเดียวกับกับค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในงวดเก้าเดือนของปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 18.5 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 16.9 ของรายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2558 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสที่ 3/2559 คิดเป็นร้อยละ 9.7 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.6 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 3/2558 ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2559 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 9.7 ของรายได้รวม ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 3/2559 เมื่อคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมจะปรับเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 7.2 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 3/2558 มาอยู่ที่ร้อยละ 9.0 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 3/2559 ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 8.9 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.9 ของรายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2558 โดยมีปัจจัยหลักมาจากฐานรายได้ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 3/2559 อยู่ที่ 158 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 212 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2558 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการนำที่ดินบางส่วนที่ได้ซื้อไปพัฒนาโครงการ ประกอบกับการขายโครงการที่สร้างเสร็จแล้วได้เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2559 ปรับลดลงร้อยละ 19 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 3/2559 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 603 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 1,062 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3/2558 โดยในไตรมาสที่ 3/2559 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 8.9 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 9.7 ในไตรมาสที่ 3/2558 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร ในขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) ในไตรมาสที่ 3/2559 อยู่ที่ร้อยละ 10.8 สำหรับอัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลสำหรับไตรมาสที่ 3/2559 อยู่ที่ร้อยละ 20.1 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 71,319 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,868 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 จำนวน 59,990 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 59,135 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 มีจำนวน 11,329 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,013 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 มีจำนวน 44,803 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,550 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 23,284 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,334 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารและหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 21,519 ล้านบาท ลดลง 784 ล้านบาทจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันส่วนที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 35,174 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 33,369 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.69 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.33 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 มีจำนวน 26,516 ล้านบาท ลดลง 682 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นผลมาจากการลดลงของกำไรสะสมส่วนที่ยังไม่ได้จัดสรร ซึ่งบริษัทได้ใช้ไปในการจ่ายเงินปันผลจำนวน 2,286 ล้านบาท

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 2,672 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 5,928 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 1,372 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,539 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 จำนวน 5,493 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 17,139 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 11,641 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและการจ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 1,633 ล้านบาท และจำนวน 250 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินและการจ่ายชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 5,152 ล้านบาท และจำนวน 1,000 ล้านบาท ตามลำดับ



อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 แسنสิริและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.58 เท่า ลดลงจาก 2.96 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 16.7 ตามการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารและหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 1.4 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 แسنสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) เท่ากับร้อยละ 8.84 ปรับลดลงจากร้อยละ 13.48 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) จากร้อยละ 8.92 สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2558 มาอยู่ที่ร้อยละ 7.85 สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2559 สำหรับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) สำหรับงวดเก้าเดือนแรกของปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 3.38 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับสูงขึ้นจาก 1.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มาอยู่ที่ 1.69 เท่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ