

ที่ SC-L 117/2562

13 พฤษภาคม 2562

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ครั้งที่ 3/2562 วันที่ 13 พฤษภาคม 2562 มีมติอนุมัติงบการเงินประจำไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่องรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ("IFRS 15") มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ซึ่งมาตรฐานดังกล่าวมีผลกระทบต่อวิธีปฏิบัติทางบัญชี เรื่องการรับรู้รายได้จากการขายและการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า บริษัทฯ ได้ปรับปรุงย้อนหลังข้อมูลสำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 ที่นำเสนอเปรียบเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2562 เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานดังกล่าว

พร้อมกันนี้บริษัทฯ ขอส่งรายงานการสอบทานงบการเงินดังกล่าวและข้อมูลที่เปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ข้อมูลทางการเงินรวม	สำหรับไตรมาส 1		เปลี่ยนแปลง	
	2562	2561	จำนวน	%
รายได้จากการดำเนินงาน	3,181.55	2,668.44	513.11	19.23
ต้นทุนจากการดำเนินงาน	2,097.68	1,734.08	363.60	20.97
กำไรขั้นต้น	1,083.87	934.35	149.52	16.00
ค่าใช้จ่ายในการขาย	245.56	229.50	16.06	7.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	409.80	364.44	45.36	12.45
ต้นทุนทางการเงิน	27.99	13.05	14.94	114.48
ภาษีเงินได้	89.69	69.45	20.24	29.14
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของ บริษัทใหญ่	315.18	262.79	52.39	19.94
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน/ กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.0754	0.0629	0.0125	19.87

1. รายได้จากการดำเนินงาน

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 และไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงาน 3,181.55 ล้านบาท และ 2,668.44 ล้านบาท รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 513.11 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 19.23 โดยมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้จากการดำเนินงาน	สำหรับไตรมาส 1		เปลี่ยนแปลง	
	2562	2561	จำนวน	%
รายได้จากการขาย	2,961.12	2,460.56	500.56	20.34
รายได้จากการเช่าและบริการ	198.28	207.61	(9.33)	(4.49)
รายได้ค่าที่ปรึกษาและการจัดการ	22.15	0.27	21.88	8,103.70
<b>รวมรายได้จากการดำเนินงาน</b>	<b>3,181.55</b>	<b>2,668.44</b>	<b>513.11</b>	<b>19.23</b>

รายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น รายการหลักมาจากรายได้จากการขายที่มีจำนวนโครงการที่เปิดการขายมากขึ้น โดยมีรายได้จากโครงการแนวราบและแนวสูง ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้จากการขาย	สำหรับไตรมาส 1		เปลี่ยนแปลง	
	2562	2561	จำนวน	%
โครงการแนวราบ	2,552.55	2,180.22	372.33	17.08
โครงการแนวสูง	408.57	280.34	128.23	45.74
<b>รวมรายได้จากการขาย</b>	<b>2,961.12</b>	<b>2,460.56</b>	<b>500.56</b>	<b>20.34</b>

2. ต้นทุนจากการดำเนินงาน

(หน่วย : ล้านบาท)

ต้นทุนจากการดำเนินงาน	สำหรับไตรมาส 1		เปลี่ยนแปลง	
	2562	2561	จำนวน	%
ต้นทุนขาย	2,014.31	1,654.93	359.38	21.72
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	77.87	78.93	(1.06)	(1.34)
ต้นทุนค่าที่ปรึกษาและการจัดการ	5.50	0.22	5.28	2,400.00
<b>รวมต้นทุนจากการดำเนินงาน</b>	<b>2,097.68</b>	<b>1,734.08</b>	<b>363.60</b>	<b>20.97</b>

- ต้นทุนจากการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2561 รายการหลักเกิดจากต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น ตามที่ได้กล่าวในข้อ 1.

### 3. ต้นทุนทางการเงิน

- ต้นทุนทางการเงินสำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 27.99 ล้านบาทและ 13.05 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเท่ากับ 14.94 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 114.48 เนื่องจากสำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 มีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้วทำให้ต้นทุนทางการเงินของโครงการที่สร้างเสร็จแล้วบันทึกเป็นดอกเบี้ยจ่าย แต่สำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 โครงการคอนโดมิเนียมดังกล่าวอยู่ระหว่างการก่อสร้างต้นทุนทางการเงินของโครงการดังกล่าวจึงบันทึกเป็นต้นทุนโครงการ

### 4. ภาษีเงินได้

- ภาษีเงินได้สำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 และไตรมาส 1 ปี 2561 เท่ากับ 89.69 ล้านบาท และ 69.45 ล้านบาท ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 20.24 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 29.14 เป็นผลมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

### 5. กำไรสำหรับงวด

- กำไรส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่สำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 และไตรมาส 1 ปี 2561 เท่ากับ 315.18 และ 262.79 ล้านบาท กำไรสำหรับงวดเพิ่มขึ้นจากงวดก่อนเท่ากับ 52.39 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 19.94 เป็นผลมาจากรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นตามที่ได้กล่าวข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรรถพล สฤทธิพิณฑาวาทย์)  
ประธานเจ้าหน้าที่ด้านสนับสนุนองค์กร  
บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)