

ที่ สส. / 0730 / 2559

วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2559

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 2559

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 2/2559 แอสสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 8,238 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19 จากจำนวน 10,167 ล้านบาท ของไตรมาสที่ 2/2558 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการซึ่งลดลงที่ร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2/2558 ส่งผลให้รายรับรวมทั้งสำหรับงวดหกเดือนของปี 2559 มีจำนวน 15,924 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2558 ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของแอสสิริ ในขณะที่รายได้ค่าบริการธุรกิจมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างมากถึงร้อยละ 115 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2/2558 สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 2/2559 มีจำนวน 622 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 901 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2558 ส่งผลให้กำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือนของปี 2559 อยู่ที่จำนวน 1,178 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 1,442 ล้านบาทสำหรับงวดหกเดือนของปี 2558

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 2/2559 ไตรมาสที่ 2/2558 และสำหรับงวดหกเดือนของปี 2559 และปี 2558 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ไตรมาสที่ 2/2559		ไตรมาสที่ 2/2558		งวดหกเดือน ปี 2559		งวดหกเดือน ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	2,709	37.1	2,710	28.9	4,441	30.9	4,751	30.4
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	272	3.7	811	8.6	553	3.9	1,036	6.6
คอนโดมิเนียม	4,333	59.3	5,866	62.5	9,357	65.2	9,822	62.9
อื่นๆ	(4)	(0)	-	-	-	-	1	0.01
รวม	7,311	100.0	9,387	100.0	14,351	100.0	15,610	100.0

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2559 ลดลงที่ร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2558 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการทาว์นเฮาส์และโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับงวดเดือนของปี 2559 รายได้จากโครงการเพื่อขายลดลงที่ร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดือนของปี 2558 ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายในทุกผลิตภัณฑ์ สำหรับไตรมาสที่ 2/2559 แอสสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 59.3 จำนวน 4,333 ล้านบาท รายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 37.1 จำนวน 2,709 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาว์นเฮาส์ร้อยละ 3.7 จำนวน 272 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในไตรมาสที่ 2/2559 มีจำนวนใกล้เคียงกับไตรมาสที่ 2/2558 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเศรษฐกิจสิริ จรัญฯ-ปิ่นเกล้า โครงการเศรษฐกิจสิริ พัฒนาการ และโครงการเศรษฐกิจสิริ กรุงเทพมหานคร โดยมีรายรับรวมจาก 3 โครงการจำนวน 1,019 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาว์นเฮาส์ปรับลดลงจากจำนวน 811 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2558 มาอยู่ที่ 272 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2559 โดยรายได้หลักของโครงการทาว์นเฮาส์มาจาก 2 โครงการ ประกอบด้วย โครงการทาว์น อเวนิว ซิกซ์ตี วิวาวดี 60 และโครงการทาว์น พลัส ประชาอุทิศ โดยมีรายรับรวมของ 2 โครงการ อยู่ที่ 99 ล้านบาท

ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมลดลงเช่นเดียวกัน โดยลดลงร้อยละ 26 จากจำนวน 5,866 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2558 มาอยู่ที่จำนวน 4,333 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2559 โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจาก 4 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการเดอะเบส เซ็นทรัล พัทยา โครงการดีคอนโด แคมป์ส รีสอร์ท รังสิต โครงการ ดีคอนโด นิม และโครงการ ฮาสู เฮาส์ โดยมีรายรับรวมของทั้ง 4 โครงการ จำนวน 2,174 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 2/2559 แอสสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 15 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากจำนวน 16 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2558 สำหรับรายได้จากโครงการเพื่อเช่าสำหรับงวดเดือนของปี 2559 ลดลงที่ร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดือนของปี 2558 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจนี้ในไตรมาสที่ 2/2559 มีจำนวน 764 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 115 จากจำนวน 356 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน ส่งผลให้รายรับค่าบริการธุรกิจสำหรับงวดเดือนในปี 2559 เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 127 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 2/2559 แอสสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 42 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 50 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2558

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 2/2559 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 5,054 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2558 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ส่งผลให้ต้นทุนโครงการเพื่อขายในงวดหกเดือนของปี 2559 ลดลงที่ร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 2/2559 อยู่ที่ร้อยละ 30.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 27.6 ในไตรมาสที่ 2/2558 ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวดหกเดือนของปี 2559 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 30.6 เช่นกัน สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าในไตรมาสที่ 2/2559 มีจำนวน 10 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10 จากไตรมาสที่ 2/2558 ตามการลดลงของรายได้โครงการเพื่อเช่า ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นจากจำนวน 234 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2558 มาอยู่ที่ 523 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2559 และเพิ่มขึ้นอย่างมากร้อยละ 138 เมื่อเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2558 ตามการเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากของรายได้ค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2558 อย่างไรก็ตาม ต้นทุนบริการอื่นสำหรับงวดหกเดือนปี 2559 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนบริการอื่นในไตรมาสที่ 1/2558 ซึ่งเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 14

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 2/2559 เท่ากับ 1,551 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.8 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 16.7 ของรายได้รวม เช่นเดียวกับกับค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในงวดหกเดือนของปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 18.5 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 17.5 ของรายได้รวมสำหรับงวดหกเดือนปี 2558 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสที่ 2/2559 จำนวน 862 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.5 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากจำนวน 930 ล้านบาทหรือร้อยละ 9.2 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2558 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการใช้จ่ายในส่วนของกิจกรรมทางการตลาด เช่น สื่อโฆษณา รวมถึงการทำกิจกรรมทางการตลาดในต่างประเทศ เพื่อสร้างการรับรู้ในตราสินค้าและเป็นการขยายฐานลูกค้าไปในตลาดต่างประเทศ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดหกเดือนของปี 2559 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 9.7 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 2/2559 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 689 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 763 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2558 อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการบริหารเมื่อคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมจะปรับเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 7.5 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2558 มาอยู่ที่ร้อยละ 8.4 ของรายได้ในไตรมาสที่ 2/2559 เนื่องจากฐานรายได้ที่ลดลง เช่นเดียวกับกับค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดหกเดือนของปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 8.8 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.3 ของรายได้รวมสำหรับงวดหกเดือนของปี 2558

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 2/2559 อยู่ที่ 171 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 213 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2558 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการนำที่ดินบางส่วนที่ได้ซื้อไปพัฒนาโครงการ ประกอบกับการขายโครงการที่สร้างเสร็จแล้วได้เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 2/2559 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 622 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 901 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2558 โดยในไตรมาสที่ 2/2559 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.6 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 8.9 ในไตรมาสที่ 2/2558 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร ในขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) อยู่ที่ร้อยละ 11.2 สำหรับอัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 23.4 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 68,054 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,397 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 จำนวน 57,511 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 59,135 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวน 10,543 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 227 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่งกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวน 41,523 ล้านบาท ลดลงจำนวน 729 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 21,733 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,784 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 19,790 ล้านบาท ลดลง 2,513 ล้านบาทจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 32,987 ล้านบาท ลดลงจาก 33,369 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.57 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.24 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวน 26,531 ล้านบาท ลดลง 668 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นผลมาจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,714 ล้านบาท

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 2,672 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,770 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 509 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,857 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 จำนวน 1,932 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 12,251 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 8,797 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและการจ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 854 ล้านบาท และจำนวน 50 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินจำนวน 3,798 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 แสนสิริและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.65 เท่า ลดลงจาก 2.96 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ร้อยละ 3 จากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและการลดลงของต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,110 ล้านบาท และ 1,999 ล้านบาท ตามลำดับ



อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 แسنสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) เท่ากับร้อยละ 8.77 ปรับลดลงจากร้อยละ 13.48 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) จากร้อยละ 8.41 สำหรับงวดหกเดือนของปี 2558 มาอยู่ที่ร้อยละ 7.40 สำหรับงวดหกเดือนของปี 2559 สำหรับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) สำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 3.43 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับสูงขึ้นเล็กน้อยจาก 1.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มาอยู่ที่ 1.57 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ