

ที่ สส. / 0221 / 2561

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ปี 2560

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2560 แอสสิริและบริษัทย่อยมีรายรับรวมทั้งสิ้น 31,757 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8 จากจำนวน 34,395 ล้านบาทในปี 2559 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 13 ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของแอสสิริ คือ ร้อยละ 82 ของรายได้รวม อย่างไรก็ตาม ในปี 2560 แอสสิริมีรายได้จากการขายวัสดุและรายได้ค่าบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 53 และร้อยละ 33 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สำหรับกำไรสุทธิในปี 2560 มีจำนวน 2,825 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 3,380 ล้านบาทในปี 2559

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการ ในช่วงปี 2558-2560 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	10,108	28.8	9,616	31.9	11,401	43.7
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	1,996	5.7	1,224	4.1	1,751	6.7
มิกซ์	-	-	-	-	30	0.1
คอนโดมิเนียม	23,048	65.6	19,260	64.0	12,897	49.5
รวม	35,152	100.0	30,099	100.0	26,080	100.0

สำหรับปี 2560 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 26,080 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 30,099 ล้านบาทในปี 2559 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งเกิดจากในปี 2560 แสนสิริมีโครงการคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จใหม่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์อยู่ 4 โครงการ ซึ่ง 2 โครงการได้ดำเนินการภายใต้บริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งรายได้จากการขายโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุนจะไม่ได้ปรากฏอยู่ในรายการขายโครงการ ส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการในปี 2560 มีจำนวนลดลง สำหรับรายได้จากการขายโครงการในปี 2560 แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 50 จำนวน 12,897 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 44 จำนวน 11,401 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 7 จำนวน 1,751 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ร้อยละ 0.1 จำนวน 30 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2560 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 19 จากจำนวน 9,616 ล้านบาท ในปี 2559 มาอยู่ที่จำนวน 11,401 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากโครงการเศรษฐกิจ ทรัพย์-ปิ่นเกล้า โครงการเศรษฐกิจ กรุงเทพฯ โครงการนราสิริ ราชพฤกษ์-345 และโครงการเศรษฐกิจ พัฒนาการ ทั้งนี้ มีรายรับจาก 4 โครงการรวม 3,696 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ในปี 2560 มีจำนวน 1,751 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 43 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ มาจากโครงการ 4 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการทาวน์ อเวนิว โคโคส พระราม 2 ซอย 50 โครงการทาวน์ อเวนิว เมิร์จ รัตนาธิเบศร์ โครงการสิริ อเวนิว เพชรเกษม 81 และโครงการสิริ สแควร์ เจริญกรุง 80 ทั้งนี้ มีรายรับจาก 4 โครงการรวม 805 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2560 มีจำนวน 12,897 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ปรับลดลงร้อยละ 33 จากจำนวน 19,260 ล้านบาทในปี 2559 ทั้งนี้ โครงการ ไนน์ตี้ เอท ไวร์เลส โครงการ โมริ เฮาส์ และโครงการ เอดจ์ สุขุมวิท 23 เป็นโครงการที่มีรายได้สูงสุด 3 อันดับแรก ตามลำดับ โดยรายรับรวมจาก 3 โครงการดังกล่าว มีจำนวน 7,284 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

ในปี 2560 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการมิกซ์อยู่ที่ 30 ล้านบาทจากโครงการอนาสีริ อยูธยา

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2560 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากจำนวน 80 ล้านบาทในปี 2559 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจมีจำนวน 4,368 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 3,273 ล้านบาท หรือร้อยละ 33 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากแสนสิริมีรายได้จากการบริหารจัดการโครงการให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน นอกจากนี้ แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียนในปี 2560 รวมจำนวน 293 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2560 แสนสิริบันทึกต้นทุนขายโครงการเท่ากับ 17,399 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับต้นทุนขายโครงการในปี 2559 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับโครงการเพื่อขายปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 31.5 ในปี 2559 มาอยู่ที่ร้อยละ 33.3 ในปี 2560 สาเหตุหลักมาจากการบริหารจัดการต้นทุนให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น สำหรับต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่ามีจำนวน 72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 จากปี 2559 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 42 จากปี 2559 มาอยู่ที่ 3,447 ล้านบาทในปี 2560 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงที่ร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2560 เท่ากับ 6,103 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 16.9 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2560 มีจำนวน 3,224 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.2 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากจำนวน 3,039 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.8 ของรายได้รวมในปี 2559 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการตลาดเพื่อบริหารจัดการสินค้าคงเหลือ รองรับ การเปิดตัวโครงการจำนวนมากในปีถัดไป ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2560 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) มีจำนวน 2,879 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากจำนวน 2,789 ล้านบาท โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2560 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.1 ของรายได้รวมในปี 2559 มาอยู่ที่ร้อยละ 9.1 ของรายได้รวมตามการขยายตัวของธุรกิจ

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2560 อยู่ที่ 411 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 615 ล้านบาทในปี 2559 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการนำที่ดินบางส่วนที่ได้ซื้อไปพัฒนาโครงการ ประกอบกับการขายโครงการที่สร้างเสร็จแล้วได้เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2560 แسنสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 2,825 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 16 จากกำไรสุทธิในปี 2559 จำนวน 3,380 ล้านบาท โดยในปี 2560 มีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 8.9 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 9.8 ของรายได้รวมในปี 2559 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารและค่าใช้จ่ายอื่น โดยในปี 2560 แسنสิริบันทึกผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รวมจำนวน 336 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 57 ล้านบาทในปี 2559 ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 22.7 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แسنสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 80,150 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7,376 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 54,222 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 57,289 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 25,927 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10,443 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนา เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินลงทุนระยะยาวอื่น

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 49,672 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,994 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 30,500 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,210 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดินส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 19,172 ล้านบาท ลดลง 4,216 ล้านบาทจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน และหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 35,527 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 32,276 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.63 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.17 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีนี้ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 30,478 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,382 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2560 จำนวน 2,825 ล้านบาท และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,443 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2559 จำนวน 1,857 ล้านบาท

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 3,541 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,936 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 4,021 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน 1,531 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 2,978 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 22,143 ล้านบาท ในการนี้ แสนสิริใช้เงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 19,077 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4,042 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินจำนวน 6,489 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 2,000 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังใช้กระแสเงินสดไปในการจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,857 ล้านบาท



อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แอสสิริและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.78 เท่า ลดลงจาก 2.69 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 43 จากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันและตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดินส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนปรับลดลงที่ร้อยละ 5 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แอสสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 9.64 ปรับลดลงจากร้อยละ 12.23 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการที่อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2560 ปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 3.69 จากร้อยละ 4.75 ในปี 2559 ประกอบกับการลดลงของอัตรากำไรสุทธิจากร้อยละ 9.8 ในปี 2559 มาอยู่ที่ร้อยละ 8.9 ในปี 2560 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับเพิ่มขึ้นจาก 1.59 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มาอยู่ที่ 1.63 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

.....

(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ