

ที่ สส. / 0806 / 2562

วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2562

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 2/2562 แอสสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 4,285 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 23 จากจำนวน 5,542 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2561 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแอสสิริ ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 40 ในขณะที่รายได้ค่าบริการธุรกิจและรายได้อื่น เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 30 และร้อยละ 63 ตามลำดับ ส่งผลให้รายรับรวมสำหรับงวดหกเดือนของปี 2562 มีจำนวน 10,924 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับรายรับรวมจำนวน 10,778 ล้านบาทสำหรับงวดหกเดือนของปี 2561 สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 2/2562 มีจำนวน 285 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 387 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2561 ส่งผลให้กำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือนของปี 2562 อยู่ที่จำนวน 690 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากจำนวน 693 ล้านบาทสำหรับงวดหกเดือนของปี 2561

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 2/2562 ไตรมาสที่ 2/2561 และสำหรับงวดหกเดือนของปี 2562 และปี 2561 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 6 เดือน สิ้นสุด		งวด 6 เดือน สิ้นสุด	
	30 มิ.ย. 62		30 มิ.ย. 61		30 มิ.ย. 62		30 มิ.ย. 61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	1,651	65.4	2,844	67.3	4,741	63.9	5,340	65.0
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	480	19.0	389	9.2	1,282	17.3	723	8.8
มิกซ์	7	0.3	29	0.7	56	0.8	107	1.3
คอนโดมิเนียม	387	15.3	961	22.8	1,339	18.1	2,050	24.9
รวม	2,525	100.0	4,223	100.0	7,418	100.0	8,221	100.0

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2562 ลดลงที่ร้อยละ 40 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2561 โดยปรับลดลงในเกือบทุกประเภทผลิตภัณฑ์ ทั้งนี้ เป็นผลมาจากมาตรการของรัฐที่จะผลักดันให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นจำนวนมากในไตรมาสที่ 1 ประกอบกับในช่วงไตรมาสที่ 2/2562 ยังไม่ได้มีโครงการคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จใหม่ภายใต้การพัฒนาโครงการของแสนสิริ ส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการลดลง ส่งผลให้สำหรับงวดหกเดือนของปี 2562 รายได้จากโครงการเพื่อขายลดลงที่ร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2561 สำหรับไตรมาสที่ 2/2562 แสนสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยว ร้อยละ 65.4 จำนวน 1,651 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 19.0 จำนวน 480 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียม ร้อยละ 15.3 จำนวน 387 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ ร้อยละ 0.3 จำนวน 7 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในไตรมาสที่ 2/2562 มีจำนวน 1,651 ล้านบาท ปรับลดลงจากจำนวน 2,844 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2561 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเศรษฐสิริ พหลฯ-วัชรพล โครงการเศรษฐสิริ ทวีวัฒนา และโครงการคณาสิริ ศาลายา-ปิ่นเกล้า ทั้งนี้ รายรับรวมจาก 3 โครงการมีจำนวน 323 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ปรับเพิ่มขึ้นจากจำนวน 389 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2561 มาอยู่ที่ 480 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2562 รายได้หลักของโครงการทาวน์เฮาส์มาจาก 4 โครงการใหม่ภายใต้แบรนด์ “สิริเพลส” โดยมีรายรับรวมของ 4 โครงการ อยู่ที่ 272 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมปรับลดลงร้อยละ 60 จากจำนวน 961 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2561 มาอยู่ที่จำนวน 387 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2562 โดยรายได้มาจาก 3 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการไนน์ตี้เอท ไวร์เลส โครงการดีคอนโด กำแพงแสน และโครงการบ้านไม้ขาว ภูเก็ต ทั้งนี้ รายรับรวมของทั้ง 3 โครงการ มีจำนวน 202 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 2/2562 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 21 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2561 สำหรับรายได้จากโครงการเพื่อเช่าสำหรับงวดหกเดือนของปี 2562 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2561 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจไตรมาสที่ 2/2562 มีจำนวน 1,362 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 30 จากจำนวน 1,051 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจสำหรับงวดหกเดือนในปี 2562 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 38 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 2/2562 แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 49 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2561

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 2/2562 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 1,701 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2561 ส่งผลให้ต้นทุนโครงการเพื่อขายในงวดหกเดือนของปี 2562 ลดลงที่ร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 2/2562 อยู่ที่ร้อยละ 32.6 ลดลงจากร้อยละ 33.0 ในไตรมาสที่ 2/2561 เช่นเดียวกับอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวดหกเดือนของปี 2562 ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 28.7 จากร้อยละ 31.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าในไตรมาสที่ 2/2562 มีจำนวน 21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 18 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2561 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นจากจำนวน 769 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2561 มาอยู่ที่ 879 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2562 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2561 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2561 เช่นเดียวกับต้นทุนบริการอื่นสำหรับงวดหกเดือนปี 2562 ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 2/2562 เท่ากับ 1,166 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.2 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 22.7 ของรายได้รวม ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในงวดหกเดือนของปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 20.6 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 22.2 ของรายได้รวมสำหรับงวดหกเดือนปี 2561 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสที่ 2/2562 จำนวน 388 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.0 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 11.4 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2561 ที่จำนวน 631 ล้านบาท ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดหกเดือนของปี 2562 ปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 7.9 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 2/2562 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 778 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 628 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2561 ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดหกเดือนของปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 12.7 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่จำนวน 1,387 ล้านบาท จากจำนวน 1,229 ล้านบาทสำหรับงวดหกเดือนของปี 2561

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 2/2562 อยู่ที่ 158 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 153 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2561 โดยมีปัจจัยหลักปัจจัยหลักมาจากการขยายตัวทางธุรกิจของบริษัทฯรวม บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 2/2562 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 285 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 387 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2561 โดยในไตรมาสที่ 2/2562 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 6.7 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 7.0 ในไตรมาสที่ 2/2561 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการประกอบกับการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 107,088 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 11,731 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีจำนวน 80,487 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 9,745 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และลูกหนี้การค้า ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีจำนวน 26,601 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,986 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีจำนวน 77,402 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 12,897 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 33,674 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,549 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 43,727 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8,348 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 59,595 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 48,179 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.61 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 2.01 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีจำนวน 29,686 ล้านบาท ลดลง 1,166 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้ แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2561 จำนวน 1,149 ล้านบาท



กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 3,933 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 6,827 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 1,067 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 8,806 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 จำนวน 4,789 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 7,148 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 13,494 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จ่ายซื้ออุปกรณ์ และจ่ายสำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 1,706 ล้านบาท 1,449 ล้านบาท และ 1,049 ล้านบาทตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินรวมจำนวน 2,900 ล้านบาท จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 2,000 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,149 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ