

วันที่ 2 มีนาคม 2563

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ปี 2562

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2562 แอสสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 26,291 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 จากจำนวน 27,164 ล้านบาทในปี 2561 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแอสสิริ ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 11 สำหรับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) ของปี 2562 มีจำนวน 2,392 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) จำนวน 2,046 ล้านบาทในปี 2561

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในช่วงปี 2560-2562 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	11,401	43.7	12,552	58.2	10,967	57.3
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	1,751	6.7	2,235	10.4	2,499	13.1
มิกซ์	30	0.1	160	0.7	292	1.5
คอนโดมิเนียม	12,898	49.5	6,605	30.7	5,368	28.1
รวม	26,080	100.0	21,552	100.0	19,126	100.0

สำหรับปี 2562 แอสสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 19,126 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 21,552 ล้านบาทในปี 2561 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งเกิดจากในปี 2562 โครงการคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จใหม่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่ในปี 2562 นั้น เป็นการดำเนินการภายใต้บริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) กับ กลุ่มโตคิว คอร์ปอเรชั่น ซึ่งรายได้จากการขายโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุนจะไม่ได้ปรากฏอยู่ในรายได้จากการขายโครงการ ส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการในปี 2562 มีจำนวนลดลง สำหรับรายได้จากการขายโครงการในปี 2562 แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 57 จำนวน 10,967 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 28 จำนวน 5,368 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 13 จำนวน 2,499 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ร้อยละ 2 จำนวน 292 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2562 ปรับลดลงที่ร้อยละ 13 จากจำนวน 12,552 ล้านบาท ในปี 2561 มาอยู่ที่จำนวน 10,967 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากโครงการบ้านแสนสิริ พัฒนาการ โครงการบรูซารี พัฒนาการ และโครงการเศรษฐสิริ พหล-วัชรพล ทั้งนี้ มีรายรับจาก 3 โครงการรวม 3,346 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ในปี 2562 มีจำนวน 2,499 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์มาจากโครงการ 4 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการสิริ เพลส นวนคร โครงการสิริ เพลส สุขสวัสดิ์-พระราม 3 โครงการสิริ เพลส กัลปพฤกษ์-สาทร และโครงการสิริ เพลส รังสิต ทั้งนี้ มีรายรับจาก 4 โครงการรวม 1,294 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2562 มีจำนวน 5,368 ล้านบาท ปรับลดลงที่ร้อยละ 19 จากจำนวน 6,605 ล้านบาทในปี 2561 ทั้งนี้ โครงการลา กาชิตา โครงการ ไนน์ตี้ เอท ไวร์เลส โครงการดีคอนโด แคมป์ส รีสอร์ท โดม-รังสิต และโครงการดีคอนโด หาดใหญ่ เป็นโครงการที่มีรายได้สูงสุด 4 อันดับแรก ตามลำดับ โดยรายรับรวมจาก 4 โครงการดังกล่าว มีจำนวน 3,425 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

ในปี 2562 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ยูสที่ 292 ล้านบาทจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอณาสิริ อยุธยา โครงการอณาสิริ มะลิวัลย์ และโครงการอณาสิริ บางใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2562 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 85 ล้านบาทในปี 2561 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในปี 2562 มีจำนวน 4,601 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 7 จากจำนวน 4,311 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

โดยในเดือนกันยายน ปี 2562 นี้ แสนสิริได้ลงทุนเพิ่มในธุรกิจการบริหารโรงแรม ภายใต้แบรนด์ The Standard ซึ่งเป็นแบรนด์โรงแรมระดับโลก และยังมีแผนที่จะขยายกิจการอย่างต่อเนื่องตามหัวเมืองใหญ่ในทุกมุมโลก โดยแสนสิริได้กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ส่งผลให้มีการบันทึกรายได้จากธุรกิจการบริหารโรงแรมจากผลประกอบการในช่วงเวลา 4 เดือนเป็นจำนวน 145 ล้านบาท

ในช่วงปลายปี 2562 ที่ผ่านมา แสนสิริ ได้ทำการขายโรงงานผลิตชิ้นส่วนก่อสร้างสำเร็จรูปหรือพรีคาสท์ เฟส 2 เพิ่มกำลังการผลิตกว่าเท่าตัว ส่งผลให้รายได้จากการขายวัสดุเพิ่มขึ้นจาก 2 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 44 ล้านบาท ในปี 2562

นอกจากนี้ แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 303 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากปีก่อนหน้า

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2562 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 13,577 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในปี 2561 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 29.0 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 32.1 ในปี 2561 สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าในปี 2562 มีจำนวน 82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 72 ล้านบาทในปี 2561 ในส่วนของต้นทุนบริการธุรกิจนั้นเพิ่มขึ้นจากจำนวน 3,549 ล้านบาทในปี 2561 มาอยู่ที่ 3,730 ล้านบาทในปี 2562 โดยในปี 2562 มีต้นทุนค่าบริการโรงแรมจำนวน 398 ล้านบาท จากแผนการขายตัวของโรงแรมภายใต้การบริหารของ The Standard อย่างรวดเร็วในอนาคต นอกจากนี้ ต้นทุนขายวัสดุ เพิ่มขึ้นจาก 3 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 38 ล้านบาทในปี 2562 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2562 เท่ากับ 4,644 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.7 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 20.5 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2562 จำนวน 1,927 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.3 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากจำนวน 2,593 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.6 ของรายได้รวมในปี 2561 เนื่องจากสามารถบริหารค่าใช้จ่ายทางการขายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2562 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) มีจำนวน 2,717 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 8 จากจำนวน 2,962 ล้านบาทในปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2562 อยู่ที่ 936 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 570 ล้านบาทในปี 2561 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการชะลอการเปิดตัวโครงการ ส่งผลให้ที่ดินบางส่วนยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด ยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2562 แอสสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 2,392 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 2,046 ล้านบาทในปี 2561 โดยในปี 2562 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 9.1 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 7.5 ของรายได้รวมในปี 2561 ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 21.5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แอสสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 108,336 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 12,979 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 74,583 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,841 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 33,753 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 9,138 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนา

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแอสสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 76,461 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 11,957 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 28,240 ล้านบาท ลดลง 885 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 48,221 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12,842 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แอสสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 57,867 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 48,179 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.40 เท่า และหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) ตามนิยามในข้อกำหนดสถิติเท่ากับ 1.82 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

โดยนิยาม “หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน ออวัล หรือ ก่อภาระผูกพันอื่นใดในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น (การค้ำประกันไม่รวมถึงกรณีที่บุคคลอื่นเข้าผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้ออกหุ้นกู้ หรือเป็นผู้ค้ำประกันบริษัทย่อย) อย่างไรก็ตาม ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่หมายความรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินตามสัญญาเช่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 31,875 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,022 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้ แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2561 จำนวน 1,432 ล้านบาท

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 3,933 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 7,287 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 1,112 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 6,702 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 2,132 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 17,212 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 24,189 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 2,785 ล้านบาท และจำนวน 1,173 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินรวมจำนวน 8,287 ล้านบาท จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 4,000 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,432 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ