

ที่ สส. / 0356 / 2560

วันที่ 15 พฤษภาคม 2560

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 1 ปี 2560

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ในไตรมาสที่ 1/2560 แอสสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 7,124 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7 จากจำนวน 7,686 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1/2559 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแอสสิริ ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 19 รวมถึงการลดลงของรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 10 อย่างไรก็ตาม แอสสิริมีรายได้ค่าบริการธุรกิจและรายได้จากโครงการเพื่อเช่าในไตรมาสที่ 1/2560 เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 171 และร้อยละ 49 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 1/2560 มีจำนวน 512 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 556 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2559

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 1/2560 และไตรมาสที่ 1/2559 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ไตรมาสที่ 1/2560		ไตรมาสที่ 1/2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	1,867	32.7	1,732	24.6
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	335	5.9	281	4.0
คอนโดมิเนียม	3,501	61.4	5,024	71.4
อื่น ๆ	-	-	4	0.1
รวม	5,703	100.0	7,041	100.0

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2560 ลดลงที่ร้อยละ 19 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2559 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม อย่างไรก็ตาม สانسิริมีรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์และรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในไตรมาสที่ 1/2560 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 19 และร้อยละ 8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยในไตรมาสที่ 1/2560 สانسิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 61.4 จำนวน 3,501 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 32.7 จำนวน 1,867 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 5.9 จำนวน 335 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 8 จากจำนวน 1,732 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2559 มาอยู่ที่จำนวน 1,867 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2560 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเศรษฐสิริ ทรัพย์-ปิ่นเกล้า โครงการเศรษฐสิริ กรุงเทพมหานคร และโครงการคณาสิริ ศาลายา โดยมีรายรับรวมจาก 3 โครงการ จำนวน 581 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด สำหรับรายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้นจากจำนวน 281 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2559 มาอยู่ที่ 335 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2560 ทั้งนี้ รายได้หลักมาจากการขายโครงการบริเวณถนนพระราม 2 ซึ่งประกอบด้วย โครงการทาวน์ อเวนิว โคโคส พระราม 2 ซอย 50 และโครงการฮาพิทาวน์ เนสท์ ท่าข้าม-พระราม 2 มูลค่ารวม 93 ล้านบาท ในส่วนของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมลดลงที่ร้อยละ 30 จากจำนวน 5,024 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2559 มาอยู่ที่จำนวน 3,501 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1/2560 ทั้งนี้ รายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 3 โครงการ ประกอบด้วยโครงการไนต์โอท ไวร์เลส โครงการเอจด์ สุขุมวิท 23 และโครงการเดอะเบส เซ็นทรัล พัทยา โดยมีรายรับรวมจาก 3 โครงการดังกล่าวจำนวน 2,322 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

### รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 1/2560 สانسิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 15 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2559 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจไตรมาสที่ 1/2560 มีจำนวน 1,151 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 171 จากจำนวน 425 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน นอกจากนี้ สانسิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียนในไตรมาสที่ 1/2560 รวมจำนวน 84 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10 จากจำนวน 93 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2559

## ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

### ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 1/2560 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 3,755 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2559 ตามการลดลงของรายได้จากโครงการเพื่อขาย ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 1/2560 อยู่ที่ร้อยละ 34.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 30.3 ในไตรมาสที่ 1/2559 สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่ามีจำนวน 17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 10 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2559 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากโครงการเพื่อเช่า ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นจากจำนวน 320 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2559 มาอยู่ที่ 978 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2560 ตามการเพิ่มขึ้นอย่างมากของรายได้ค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ซึ่งครอบคลุมไปถึงต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงที่ร้อยละ 12 จากไตรมาสที่ 1/2559

### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 1/2560 เท่ากับ 1,178 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.5 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 18.2 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารของไตรมาสที่ 1/2560 มีจำนวน 628 ล้านบาท และ 550 ล้านบาท ตามลำดับ ปรับลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1/2559 เมื่อพิจารณาเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้รวม ทั้งสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 8.8 ในไตรมาสที่ 1/2560 จากเดิมที่ร้อยละ 8.9 ในไตรมาสที่ 1/2559 และร้อยละ 7.7 ในไตรมาสที่ 1/2560 จากเดิมที่ร้อยละ 9.3 ในไตรมาสที่ 1/2559 ตามลำดับ

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 1/2560 อยู่ที่ 175 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 169 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2559 โดยมีปัจจัยหลักมาจากที่ดินบางส่วนที่แสนสิริได้จัดซื้อเพิ่มเติม ยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด แสนสิริยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้

## กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 1/2560 แอสสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 512 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 556 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2559 โดยในไตรมาสที่ 1/2560 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.2 ของรายได้รวม ใกล้เคียงกับอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 7.2 ในไตรมาสที่ 1/2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยของค่าใช้จ่ายทางการเงิน ประกอบกับการมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น เนื่องจากโครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัทร่วมทุนยังอยู่ระหว่างการพัฒนา จึงยังไม่มีกำไรที่กระจายได้ ทั้งนี้ อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลสำหรับไตรมาสที่ 1/2560 อยู่ที่ร้อยละ 23.7 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

## สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 แอสสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 74,763 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,989 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 มีจำนวน 58,592 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,302 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์ ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 มีจำนวน 16,171 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 686 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

## หนี้สิน

หนี้สินรวมของแอสสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 มีจำนวน 46,174 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 1,496 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 26,098 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,808 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 20,076 ล้านบาท ลดลง 3,312 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 แอสสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 34,242 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 32,276 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.62 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.20 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแอสสิริ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 มีจำนวน 28,589 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 493 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ปัจจัยหลักมาจากกำไรสุทธิสำหรับไตรมาสที่ 1/2560 จำนวน 512 ล้านบาท

### กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 3,541 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,196 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 589 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,666 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 จำนวน 2,401 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 4,923 ล้านบาท ในการนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 6,179 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและการจ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 530 ล้านบาท และจำนวน 50 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินจำนวน 1,783 ล้านบาท

### อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 แสนสิริและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.25 เท่า ปรับลดลงจาก 2.69 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 23 ตามการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

### อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 แสนสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) เท่ากับร้อยละ 7.21 ปรับลดลงจากร้อยละ 12.23 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ประกอบกับการลดลงของอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในไตรมาสที่ 1/2560 เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 7.18 และร้อยละ 2.77 ตามลำดับ สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับเพิ่มขึ้นจาก 1.59 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มาอยู่ที่ 1.62 เท่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....  
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ