

ที่ สส. / 0893 / 2561

วันที่ 14 สิงหาคม 2561

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 2561

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 2/2561 แอสสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 5,585 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 36 จากจำนวน 8,660 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2/2560 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแอสสิริ ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 43 ในขณะที่รายได้ค่าบริการธุรกิจและรายได้ค่าบริการอื่น เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 11 และร้อยละ 25 ตามลำดับ ส่งผลให้รายรับรวมสำหรับงวดหกเดือนของปี 2561 มีจำนวน 10,862 ล้านบาท หรือลดลงที่ร้อยละ 36 เมื่อเทียบกับรายรับรวมจำนวน 15,784 ล้านบาทสำหรับงวดหกเดือนของปี 2560 สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 2/2561 มีจำนวน 387 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 52 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 804 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2560 ส่งผลให้กำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือนของปี 2561 อยู่ที่จำนวน 639 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 1,316 ล้านบาทสำหรับงวดหกเดือนของปี 2560

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 2/2561 ไตรมาสที่ 2/2560 และสำหรับงวดหกเดือนของปี 2561 และปี 2560 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 6 เดือน สิ้นสุด		งวด 6 เดือน สิ้นสุด	
	30 มิ.ย. 61		30 มิ.ย. 60		30 มิ.ย. 61		30 มิ.ย. 60	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	2,873	67.3	2,983	39.8	5,391	64.9	4,850	36.8
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	394	9.2	444	5.9	732	8.8	780	5.9
มิกซ์	30	0.7	-	-	108	1.3	-	-
คอนโดมิเนียม	969	22.7	4,061	54.2	2,074	25.0	7,562	57.3
<b>รวม</b>	<b>4,266</b>	<b>100.0</b>	<b>7,489</b>	<b>100.0</b>	<b>8,305</b>	<b>100.0</b>	<b>13,192</b>	<b>100.0</b>

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2561 ลดลงที่ร้อยละ 43 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2560 เป็นผลมาจากการลดลงอย่างมากของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียม เป็นผลจากโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จในช่วงครึ่งปีแรกและโอนกรรมสิทธิ์ได้เป็นโครงการภายใต้การร่วมทุนกับกิจการร่วมค้า ประกอบกับยังไม่ได้มีโครงการคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จใหม่ภายใต้การพัฒนาโครงการของแสนสิริ ส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการลดลง ส่งผลให้สำหรับงวดหกเดือนของปี 2561 รายได้จากโครงการเพื่อขายลดลงที่ร้อยละ 37 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2560 สำหรับไตรมาสที่ 2/2561 แสนสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 67.3 จำนวน 2,873 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 22.7 จำนวน 969 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 9.2 จำนวน 394 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ร้อยละ 0.7 จำนวน 30 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในไตรมาสที่ 2/2561 มีจำนวน 2,873 ล้านบาท ปรับลดลงจากจำนวน 2,983 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2560 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ เศรษฐสิริ กรุงเทพกรีฑา โครงการบูราสิริ พัฒนาการ และโครงการเศรษฐสิริ พหล-วัชรพล ทั้งนี้ รายรับรวมจาก 3 โครงการ จำนวน 691 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ปรับลดลงจากจำนวน 444 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2560 มาอยู่ที่ 394 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2561 รายได้หลักของโครงการทาวน์เฮาส์มาจาก 5 โครงการใหม่ภายใต้แบรนด์ “สิริเพลส” โดยมีรายรับรวมของ 5 โครงการ อยู่ที่ 183 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมปรับลดลงร้อยละ 76 จากจำนวน 4,061 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2560 มาอยู่ที่จำนวน 969 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2561 โดยรายได้มาจาก 2 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการไนน์ตี้เอท ไวร์เลส และโครงการเดอะโมโนเมนต์ สยามเป้า ทั้งนี้ รายรับรวมของทั้ง 2 โครงการ มีจำนวน 581 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

### รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 2/2561 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 21 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 23 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2560 สำหรับรายได้จากโครงการเพื่อเช่าสำหรับงวดหกเดือนของปี 2561 ลดลงที่ร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2560 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจไตรมาสที่ 2/2561 มีจำนวน 1,051 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 11 จากจำนวน 951 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจสำหรับงวดหกเดือนในปี 2561 ลดลงที่ร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 2/2561 แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 40 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2560

## ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

### ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 2/2561 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 2,812 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 43 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2560 ส่งผลให้ต้นทุนโครงการเพื่อขายในงวดหกเดือนของปี 2561 ลดลงที่ร้อยละ 36 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 2/2561 อยู่ที่ร้อยละ 34.1 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 33.6 ในไตรมาสที่ 2/2560 ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวดหกเดือนของปี 2561 ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 32.3 จากร้อยละ 33.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าในไตรมาสที่ 2/2561 มีจำนวน 18 ล้านบาท เช่นเดียวกับไตรมาสที่ 2/2560 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจลดลงจากจำนวน 823 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2560 มาอยู่ที่ 769 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2561 และลดลงร้อยละ 14 เมื่อเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2560 ตามการลดลงของรายได้ค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2560 ในขณะที่ต้นทุนบริการอื่นสำหรับงวดหกเดือนปี 2561 ลดลงร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 2/2561 เท่ากับ 1,392 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.9 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 16.1 ของรายได้รวม เช่นเดียวกับกับค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในงวดหกเดือนของปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 23.9 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 16.3 ของรายได้รวมสำหรับงวดหกเดือนปี 2560 ทั้งนี้สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเป็นผลมาจากการเปิดโครงการใหม่หลายโครงการในช่วงครึ่งปีแรก รวมถึงเป็นผลจากฐานรายได้ที่ลดลงสำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสที่ 2/2561 จำนวน 764 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.7 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.9 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2560 ที่จำนวน 771 ล้านบาท ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดหกเดือนของปี 2561 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 12.5 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 2/2561 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 628 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 619 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2560 ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดหกเดือนของปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 11.3 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่จำนวน 1,229 ล้านบาท จากจำนวน 1,169 ล้านบาทสำหรับงวดหกเดือนของปี 2560

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 2/2561 อยู่ที่ 153 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 184 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2560 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการนำที่ดินบางส่วนที่ได้ซื้อไปพัฒนาโครงการ ประกอบกับการขายโครงการที่สร้างเสร็จแล้วได้เพิ่มขึ้น โดยดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นสามารถบันทึกเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายได้มากขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง

### กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 2/2561 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 387 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 804 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2560 โดยในไตรมาสที่ 2/2561 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 6.9 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 9.3 ในไตรมาสที่ 2/2560 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการประกอบกับการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร ทั้งนี้ อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลสำหรับไตรมาสที่ 2/2561 อยู่ที่ร้อยละ 18.2 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 88,137 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7,987 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีจำนวน 61,694 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7,471 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเงินลงทุนชั่วคราว ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีจำนวน 26,443 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 516 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนา

### หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีจำนวน 58,031 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 8,359 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 31,406 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 906 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 26,625 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,453 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 41,179 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 35,527 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.93 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.37 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีจำนวน 30,106 ล้านบาท ลดลง 371 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้ แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2560 จำนวน 1,039 ล้านบาท

## กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจากรายได้ที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 2,978 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,844 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 795 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,869 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 จำนวน 2,198 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 6,726 ล้านบาท ในการนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 12,651 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 4,121 ล้านบาท และจำนวน 1,007 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินรวมจำนวน 3,210 ล้านบาท จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 4,000 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,039 ล้านบาท

## อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 แสนสิริและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.96 เท่า ปรับเพิ่มขึ้นจาก 1.78 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ร้อยละ 14 ตามการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเงินลงทุนชั่วคราว ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 3

## อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 แสนสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) เท่ากับร้อยละ 4.22 ปรับลดลงจากร้อยละ 9.64 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสุทธิ (Net Profit) ที่ร้อยละ 52 ประกอบกับการลดลงของอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 1.52 ลดลงจากร้อยละ 3.69 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับเพิ่มขึ้นจาก 1.63 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มาอยู่ที่ 1.93 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....  
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)  
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ