



(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

ที่ สส. / 0732 / 2560

วันที่ 13 สิงหาคม 2560

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 2560

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 2/2560 แอสสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 8,660 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากจำนวน 8,238 ล้านบาทของไตรมาสที่ 2/2559 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากโครงการเพื่อเช่าและรายได้ค่าบริการธุรกิจ ซึ่งเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 52 และร้อยละ 24 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2/2559 ทั้งนี้ รายรับรวมสำหรับงวดหกเดือนของปี 2560 มีจำนวน 15,784 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2559 โดยรายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของแอสสิริ สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 2/2560 มีจำนวน 804 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 29 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 622 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2559 ส่งผลให้กำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือนของปี 2560 อยู่ที่จำนวน 1,316 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 1,178 ล้านบาทสำหรับงวดหกเดือนของปี 2559

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 2/2560 ไตรมาสที่ 2/2559 และสำหรับงวดหกเดือนของปี 2560 และปี 2559 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ไตรมาสที่ 2/2560		ไตรมาสที่ 2/2559		งวดหกเดือน ปี 2560		งวดหกเดือน ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	2,983	39.8	2,709	37.1	4,848	36.8	4,441	30.9
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	444	5.9	272	3.7	780	5.9	553	3.9
คอนโดมิเนียม	4,061	54.2	4,333	59.3	7,562	57.3	9,357	65.2
อื่นๆ	-	-	(4)	(0.1)	2	0.0	-	-
รวม	7,489	100.0	7,311	100.0	13,192	100.0	14,351	100.0

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2559 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวและโครงการทาวน์เฮาส์ อย่างไรก็ตาม สำหรับงวดหกเดือนของปี 2560 รายได้จากโครงการเพื่อขายลดลงที่ร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2559 ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ **คอนโดมิเนียม** สำหรับไตรมาสที่ 2/2560 แอสสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 54.2 จำนวน 4,061 ล้านบาท รายได้จากโครงการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 39.8 จำนวน 2,983 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 5.9 จำนวน 444 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในไตรมาสที่ 2/2560 มีจำนวน 2,983 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากจำนวน 2,709 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2559 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ เศรษฐสิริ กรุงเทพมหานคร โครงการ เศรษฐสิริ อยุธยา-ปิ่นเกล้า และโครงการ เศรษฐสิริ พัฒนาการ ทั้งนี้รายรับรวมจาก 3 โครงการจำนวน 982 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ปรับเพิ่มขึ้นจากจำนวน 272 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2559 มาอยู่ที่ 444 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2560 รายได้หลักของโครงการทาวน์เฮาส์มาจาก 3 โครงการ ประกอบด้วย สิริ สแควร์ เจริญกรุง 80 โครงการฮาปีทาวน์ เนสท์ ท่าข้าม พระราม 2 และโครงการทาวน์ อเวนิว โคโคส พระราม 2 ซอย 50 โดยมีรายรับรวมของ 3 โครงการ อยู่ที่ 176 ล้านบาท

ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมปรับลดลงร้อยละ 6 จากจำนวน 4,333 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2559 มาอยู่ที่จำนวน 4,061 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2560 โดยรายได้มาจาก 2 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการไนน์ตี้เอท ไวร์เลส และโครงการเอดจ์ สุขุมวิท 23 รายรับรวมของทั้ง 2 โครงการ มีจำนวน 2,227 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 2/2560 แอสสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 15 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2559 สำหรับรายได้จากโครงการเพื่อเช่าสำหรับงวดหกเดือนของปี 2560 เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 50 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2559 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในไตรมาสที่ 2/2560 มีจำนวน 951 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 24 จากจำนวน 764 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน ส่งผลให้รายรับค่าบริการธุรกิจสำหรับงวดหกเดือนในปี 2560 เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 77 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 2/2560 แอสสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 40 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 42 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2559

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 2/2560 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 4,969 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2559 ส่งผลให้ต้นทุนโครงการเพื่อขายในงวดหกเดือนของปี 2560 ลดลงที่ร้อยละ 12 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 2/2560 อยู่ที่ร้อยละ 33.6 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 30.9 ในไตรมาสที่ 2/2559 ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวดหกเดือนของปี 2560 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 33.9 จากร้อยละ 30.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าในไตรมาสที่ 2/2560 มีจำนวน 18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 10 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2/2559 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้โครงการเพื่อเช่า ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นจากจำนวน 523 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2559 มาอยู่ที่ 823 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2560 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 114 เมื่อเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2559 ตามการเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากของรายได้ค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2559 ส่งผลให้ต้นทุนบริการอื่นสำหรับงวดหกเดือนปี 2560 ลดลงร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 2/2560 เท่ากับ 1,390 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.1 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 18.8 ของรายได้รวม เช่นเดียวกับกับค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในงวดหกเดือนของปี 2560 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 16.3 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 18.5 ของรายได้รวมสำหรับงวดหกเดือนปี 2559 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสที่ 2/2560 จำนวน 771 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.9 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากจำนวน 862 ล้านบาทหรือร้อยละ 10.5 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2559 ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดหกเดือนของปี 2560 ปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 8.9 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 2/2560 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 619 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 689 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2559 ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดหกเดือนของปี 2560 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 7.4 ของรายได้รวม ปรับลดลงมาอยู่ที่จำนวน 1,169 ล้านบาท จากจำนวน 1,406 ล้านบาทสำหรับงวดหกเดือนของปี 2559

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 2/2560 อยู่ที่ 184 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 171 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2559 โดยมีปัจจัยหลักมาจากที่ดินบางส่วนของแสนสิริได้จัดซื้อเพิ่มเติม ยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและวางแผนด้านการตลาด แสนสิริยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้



(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 2/2560 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 804 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 622 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2559 โดยในไตรมาสที่ 2/2560 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 9.3 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.6 ในไตรมาสที่ 2/2559 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นประกอบกับการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร สำหรับอัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) ในไตรมาสที่ 2/2560 อยู่ที่ร้อยละ 14 และอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลในไตรมาสที่ 2/2560 อยู่ที่ร้อยละ 25.8 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 76,296 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,522 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 จำนวน 59,852 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 57,289 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีจำนวน 16,445 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 960 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีจำนวน 48,007 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,329 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 25,539 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,249 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและตั๋วแลกเงิน ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 22,469 ล้านบาท ลดลง 919 ล้านบาทจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 35,182 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 32,276 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.70 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.24 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีจำนวน 28,289 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 193 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ปัจจัยหลักมาจากกำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือนของปี 2560 จำนวน 1,316 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2559 จำนวน 1,143 ล้านบาท



(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 3,541 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 182 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 944 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,035 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 จำนวน 3,454 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 11,338 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 12,572 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและการจ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินและการจ่ายชำระเงินกู้ครบกำหนดจำนวน 2,890 ล้านบาท และจำนวน 2,000 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 แสนสิริและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.34 เท่า ลดลงจาก 2.69 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 20 จากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและตัวแลกเงิน ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 แสนสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) เท่ากับร้อยละ 9.34 ปรับลดลงจากร้อยละ 12.23 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายปี (Annualised) ซึ่งลดลงจากร้อยละ 4.75 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มาอยู่ที่ร้อยละ 3.53 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 ประกอบกับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับสูงขึ้นจาก 1.59 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มาอยู่ที่ 1.70 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ