



(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2)

ที่ สส. / 0150 / 2560

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ปี 2559

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2559 แسنสิริและบริษัทย่อยมีรายรับรวมทั้งสิ้น 34,395 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11 จากจำนวน 38,455 ล้านบาท ในปี 2558 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการและรายได้อื่น ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 14 และร้อยละ 61 ตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของแسنสิริ คือ ร้อยละ 88 ของรายได้รวม อย่างไรก็ตาม ในปี 2559 แسنสิริมีรายได้ค่าบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 129 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สำหรับกำไรสุทธิในปี 2559 มีจำนวน 3,380 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 3,506 ล้านบาทในปี 2558

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการ ในช่วงปี 2557-2559 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	11,488	42.2	10,107	28.8	9,616	31.9
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	1,622	6.0	1,996	5.7	1,224	4.1
คอนโดมิเนียม	14,045	51.7	23,048	65.6	19,260	64.0
อื่นๆ	20	0.1	1	0.0	-	-
รวม	27,174	100.0	35,152	100.0	30,099	100.0



(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2)

สำหรับปี 2559 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 30,099 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 35,152 ล้านบาทในปี 2558 ปัจจัยหลักมาจากสภาวะตลาดโดยรวมที่ยังไม่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน จับจ่ายใช้สอย ประกอบกับในช่วงปี 2557 - 2558 แสนสิริได้เปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในจำนวนที่น้อยลง และหลายโครงการดำเนินการภายใต้บริษัทร่วมทุน ระหว่างบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งรายได้จากการขายโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุนจะไม่ได้ปรากฏอยู่ในรายการขายโครงการ ส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการในปี 2559 มีจำนวนลดลง สำหรับรายได้จากการขายโครงการในปี 2559 แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 64 จำนวน 19,260 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 32 จำนวน 9,616 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 4 จำนวน 1,224 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2559 ปรับลดลงที่ร้อยละ 5 จากจำนวน 10,107 ล้านบาท ในปี 2558 มาอยู่ที่จำนวน 9,616 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากโครงการเศรษฐกิจ จรัญ-ปิ่นเกล้า โครงการเศรษฐกิจ กรุงเทพฯ และโครงการเศรษฐกิจ พัฒนาการ และโครงการนาวิสิริ บางนา ทั้งนี้ มีรายรับจาก 4 โครงการรวม 3,521 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ในปี 2559 มีจำนวน 1,224 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 39 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์ มาจากโครงการภายใต้แบรนด์ “ทาวน์ อเวนิว” จำนวน 5 โครงการ รายได้รวม 598 ล้านบาท และโครงการทาวน์เฮาส์ภายใต้แบรนด์ “ฮาปีทาวน์” จำนวน 2 โครงการ รายได้รวม 180 ล้านบาท ในการนี้ โครงการ ทาวน์ อเวนิว ชิกซ์ตี้ วิวาวดี 60 เป็นโครงการทาวน์เฮาส์ที่มีการรับรู้รายได้สูงที่สุดในปี 2559

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2559 มีจำนวน 19,260 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 64 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ปรับลดลงร้อยละ 16 จากจำนวน 23,048 ล้านบาทในปี 2558 ทั้งนี้ โครงการ เดอะ เบส เซ็นทรัล พัทยา โครงการ เดอะ เทอร์รี่ไนน์ โครงการ เอจด์ สุขุมวิท 23 โครงการ ไนน์ตี้ เอท ไวร์เลส และโครงการ ฮาสู แฮ้าส์ เป็นโครงการที่มีรายได้สูงสุด 5 อันดับแรก โดยรายรับรวมจาก 5 โครงการ มีจำนวน 10,139 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

### รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2559 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 จากจำนวน 64 ล้านบาทในปี 2558 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจมีจำนวน 3,273 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากจากจำนวน 1,432 ล้านบาท หรือร้อยละ 129 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากแสนสิริมีรายได้จากการบริหารจัดการโครงการให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน นอกจากนี้ แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียนในปี 2559 รวมจำนวน 302 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า



(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2)

## ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

### ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2559 แสนสิริบันทึกต้นทุนขายโครงการเท่ากับ 20,628 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับต้นทุนขายโครงการในปี 2558 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับโครงการเพื่อขายปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 29.9 ในปี 2558 มาอยู่ที่ร้อยละ 31.5 ในปี 2559 สาเหตุหลักมาจากการบริหารจัดการต้นทุนให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่ามีจำนวน 55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 จากปี 2558 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 129 จากปี 2558 มาอยู่ที่ 2,428 ล้านบาทในปี 2559 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงที่ร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2559 เท่ากับ 5,828 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 16.8 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2559 มีจำนวน 3,039 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.8 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากจำนวน 3,312 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.6 ของรายได้รวมในปี 2558 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2559 ประกอบกับในปี 2558 แสนสิริมีค่าใช้จ่ายจากการจัดแผนส่งเสริมการตลาดเพื่อบริหารจัดการสินค้าคงเหลือด้วย ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2559 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) มีจำนวน 2,789 ล้านบาท ปรับลดลงจากจำนวน 3,148 ล้านบาท โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2559 ปรับลดลงจากร้อยละ 8.2 ของรายได้รวมในปี 2558 มาอยู่ที่ร้อยละ 8.1 ของรายได้รวม

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2559 อยู่ที่ 615 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 728 ล้านบาทในปี 2558 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการนำที่ดินบางส่วนที่ได้ซื้อไปพัฒนาโครงการ ประกอบกับการขายโครงการที่สร้างเสร็จแล้วได้เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง



(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2)

## กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2559 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 3,380 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 4 จากกำไรสุทธิในปี 2558 จำนวน 3,506 ล้านบาท โดยในปี 2559 มีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 9.8 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 9.1 ของรายได้รวมในปี 2558 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้น ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 21.8 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

## สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 72,774 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,323 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 57,289 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 59,135 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 15,485 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5,168 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนาและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

## หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 44,678 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,425 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 21,290 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,341 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 23,388 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,085 ล้านบาทจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 32,276 ล้านบาท ลดลงจาก 33,369 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.59 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.15 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 28,096 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 898 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2559 จำนวน 3,380 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2558 จำนวน 2,286 ล้านบาท



(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2)

## กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิขยับมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 2,672 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 8,511 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 2,599 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 4,826 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 3,541 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 26,319 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้เงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 20,609 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและการจ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 3,914 ล้านบาท และจำนวน 308 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินจำนวน 7,828 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 2,000 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังใช้กระแสเงินสดไปในการจ่ายเงินปันผลจำนวน 2,286 ล้านบาท

## อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 แสนสิริและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.69 เท่า ลดลงจาก 2.96 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 6.72 ตามการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนปรับลดลงที่ร้อยละ 3.12 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

## อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 แสนสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 12.23 ปรับลดลงจากร้อยละ 13.48 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการที่อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2559 ปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 4.75 จากร้อยละ 4.92 ในปี 2558 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับเพิ่มขึ้นจาก 1.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มาอยู่ที่ 1.59 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....  
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)  
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ