

ที่ สส. / 0207 / 2562

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ปี 2561

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แสตนสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2561 แสตนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 27,146 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15 จากจำนวน 31,757 ล้านบาทในปี 2560 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแสตนสิริ ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 17 สำหรับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) ของปี 2561 มีจำนวน 2,046 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 28 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) จำนวน 2,825 ล้านบาทในปี 2560

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในช่วงปี 2561 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	9,616	31.9	11,401	43.7	12,552	58.2
ทาวน์เฮาส์/ อาคารพาณิชย์	1,224	4.1	1,751	6.7	2,236	10.4
มิวกซ์	-	-	30	0.1	160	0.7
คอนโดมิเนียม	19,260	64.0	12,897	49.5	6,605	30.6
<b>รวม</b>	<b>30,099</b>	<b>100.0</b>	<b>26,080</b>	<b>100.0</b>	<b>21,552</b>	<b>100.0</b>

สำหรับปี 2561 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 21,552 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 26,080 ล้านบาทในปี 2560 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมซึ่งเกิดจากในปี 2561 แสนสิริมีโครงการคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จใหม่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์อยู่ 4 โครงการ ซึ่งทั้ง 4 โครงการนั้นดำเนินการภายใต้บริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งรายได้จากการขายโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุนจะไม่ได้ปรากฏอยู่ในรายได้จากการขายโครงการ ส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการในปี 2561 มีจำนวนลดลง สำหรับรายได้จากการขายโครงการในปี 2561 แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 58 จำนวน 12,552 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 31 จำนวน 6,605 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 10 จำนวน 2,236 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ร้อยละ 1 จำนวน 160 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2561 ปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 10 จากจำนวน 11,401 ล้านบาท ในปี 2560 มาอยู่ที่จำนวน 12,552 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากโครงการเศรษฐสิริ กรุงเทพฯ โครงการเศรษฐสิริ พหล-วัชรพล โครงการบูราสสิริ ราชพฤกษ์-345 และโครงการบูราสสิริ พัฒนาการ ทั้งนี้ มีรายรับจาก 4 โครงการรวม 3,411 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ในปี 2561 มีจำนวน 2,236 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ มาจากโครงการ 3 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการสิริ เพลส รังสิต โครงการสิริ เพลส นวนคร และโครงการสิริ สแควร์ เจริญกรุง 80 ทั้งนี้ มีรายรับจาก 3 โครงการรวม 936 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2561 มีจำนวน 6,605 ล้านบาท ปรับลดลงอย่างมากที่ร้อยละ 49 จากจำนวน 12,897 ล้านบาทในปี 2560 ทั้งนี้ โครงการ ดีคอนโด พิงค์ เชียงใหม่ และโครงการ ไนน์ตี้ เอท ไวร์เลส เป็นโครงการที่มีรายได้สูงสุด 2 อันดับแรก ตามลำดับ โดยรายรับรวมจาก 2 โครงการดังกล่าว มีจำนวน 3,034 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

ในปี 2561 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการมิกซ์อยู่ที่ 160 ล้านบาทจากโครงการอณาสิริ อยุธยา

### รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2561 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 85 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 89 ล้านบาทในปี 2560 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในปี 2561 มีจำนวน 4,311 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 1 จากจำนวน 4,368 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า นอกจากนี้ แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียนรวมจำนวน 297 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 2 จากปีก่อนหน้า

## ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

### ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2561 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 14,633 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในปี 2560 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 32.1 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 33.3 ในปี 2560 สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเข้าในปี 2561 มีจำนวน 72 ล้านบาท คงที่จากปี 2560 ในส่วนของต้นทุนบริการธุรกิจนั้นเพิ่มขึ้นจากจำนวน 3,447 ล้านบาทในปี 2560 มาอยู่ที่ 3,549 ล้านบาทในปี 2561 สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2561 เท่ากับ 5,555 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.5 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 19.2 ของรายได้รวม โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเป็นผลมาจากฐานรายได้ที่ลดลง สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 จำนวน 2,593 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.6 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากจำนวน 3,224 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.2 ของรายได้รวมในปี 2560 เนื่องจากสามารถบริหารค่าใช้จ่ายทางการขายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น รวมถึงการปรับใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ TFRS 9 ซึ่งเปลี่ยนข้อกำหนดในการรับรู้ค่าใช้จ่ายคอมมิชชั่น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2561 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) มีจำนวน 2,962 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 3 จากจำนวน 2,879 ล้านบาทในปีก่อนหน้า

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2561 อยู่ที่ 570 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 411 ล้านบาทในปี 2560 ตามอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นของหนี้สิน

### กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2561 แส่นสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 2,046 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 28 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 2,825 ล้านบาทในปี 2560 โดยในปี 2561 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.5 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 8.9 ของรายได้รวมในปี 2560 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 20.7 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

## สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 95,357 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 15,016 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 70,742 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 16,309 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 24,615 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,293 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของที่ดินรอการพัฒนา

## หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 64,504 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 15,083 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 29,125 ล้านบาท ลดลง 1,375 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 35,379 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16,457 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 48,179 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 35,527 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.09 เท่า และหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) ตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิเท่ากับ 1.56 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

โดยนิยาม “หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือ ก่อภาระผูกพันอื่นใดในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น (การค้ำประกันไม่รวมถึงกรณีที่บุคคลอื่นเข้าผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้ถือหุ้นกู้ หรือเป็นผู้ค้ำประกันบริษัทย่อย) อย่างไรก็ตาม ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่หมายความรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า ราชรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ถือหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินตามสัญญาเช่า

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 30,852 ล้านบาท ลดลง 67 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้ เป็นผลมาจากการซื้อหุ้นคืนจำนวน 392 ล้านบาท ทั้งนี้ แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2560 จำนวน 1,634 ล้านบาท

## กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 2,978 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 5,807 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 2,496 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 9,333 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 3,933 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 18,029 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 24,981 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 5,855 ล้านบาท และจำนวน 1,395 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินรวมจำนวน 8,096 ล้านบาท จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 6,000 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,634 ล้านบาท

## อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสนสิริและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.43 เท่า ปรับเพิ่มขึ้นจาก 1.78 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ร้อยละ 30 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนลดลงที่ร้อยละ 5 จากตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดินและหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ซึ่งปรับลดลงจาก 3,200 ล้านบาท และ 5,998 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มาอยู่ที่ 0 บาท และ 3,997 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตามลำดับ

## อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสนสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 6.62 ปรับลดลงจากร้อยละ 9.57 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสุทธิ (Net Profit) ที่ร้อยละ 28 ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลงจากร้อยละ 3.69 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มาอยู่ที่ร้อยละ 2.33 สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับเพิ่มขึ้นจาก 1.60 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มาอยู่ที่ 2.09 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมจากการเสนอขายหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว



### อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แอสสิริและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ -1.80 เท่า ปรับลดลงจาก 3.32 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานมาอยู่ที่ 5,807 ล้านบาท ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของการจ่ายชำระดอกเบี้ยมาอยู่ที่ 1,800 ล้านบาท

### อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แอสสิริและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ -0.25 เท่า ปรับลดลงจาก 0.12 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเป็น 5,807 ล้านบาท ในปี 2561 จาก 1,936 ล้านบาทในปีก่อนหน้า รวมถึงการเพิ่มขึ้นของเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในการจ่ายชำระหุ้นกู้ครบกำหนดเป็น 6,000 ล้านบาทในปี 2561 จาก 2,000 ล้านบาทในปี 2560 และการเพิ่มขึ้นของรายการจ่ายการลงทุนและซื้อสินทรัพย์มาอยู่ที่ 8,872 ล้านบาทในปี 2561 จาก 6,993 ล้านบาทในปีก่อนหน้า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

.....  
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)  
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ