

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานปี 2556

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2556 แสตนลิวและบริษัทย่อยมีรายรับรวมทั้งสิ้น 28,987 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 4 จาก 30,087 ล้านบาท ในปี 2555 มีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการและรายได้จากโครงการเพื่อเช่า โดยลดลงที่ร้อยละ 4 และร้อยละ 20 ตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของแสตนลิว คือ ร้อยละ 96 ของรายได้รวม ในขณะที่กำไรสุทธิสำหรับปี 2556 มีจำนวน 1,930 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 2,938 ล้านบาท ในปี 2555 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้รวม และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในช่วงปี 2554 – 2556 รายได้จากโครงการเพื่อขายของแสตนลิว สามารถแบ่งวิเคราะห์ตามประเภทของผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางข้างล่างนี้

| ประเภทผลิตภัณฑ์           | ปี 2556       |              | ปี 2555       |              | ปี 2554       |              |
|---------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                           | ล้านบาท       | ร้อยละ       | ล้านบาท       | ร้อยละ       | ล้านบาท       | ร้อยละ       |
| บ้านเดี่ยว                | 10,166        | 36.7         | 9,406         | 32.5         | 7,099         | 35.9         |
| ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์ | 2,367         | 8.5          | 4,635         | 16.0         | 3,372         | 17.1         |
| คอนโดมิเนียม              | 15,157        | 54.7         | 14,804        | 51.1         | 9,262         | 46.8         |
| อื่นๆ                     | 34            | 0.1          | 109           | 0.4          | 37            | 0.2          |
| <b>รวม</b>                | <b>27,724</b> | <b>100.0</b> | <b>28,954</b> | <b>100.0</b> | <b>19,769</b> | <b>100.0</b> |

สำหรับปี 2556 แสตนลิวมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 27,724 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 28,954 ล้านบาทในปี 2555 ปัจจัยหลักมาจากความวุ่นวายทางการเมืองซึ่งทำให้หน่วยงานราชการบางแห่งไม่สามารถเปิดดำเนินการได้ตามปกติ อาทิ จังหวัดภูเก็ตและเชียงใหม่ ซึ่งส่งผลให้ไม่สามารถออกโฉนดที่ดินและอาคารชุดให้แสตนลิวได้ทันตามกำหนด ทำให้ต้องเลื่อนกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ในบางโครงการออกไป ส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการในปี 2556 มีจำนวนลดลง สำหรับรายได้จากการขายโครงการในปี 2556 แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 55 จำนวน 15,157 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 37 จำนวน 10,166 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 8 จำนวน 2,367 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2556 อยู่ที่ 10,166 ล้านบาท ปรับเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2555 ที่ร้อยละ 8 โดยเป็นรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้แบรนด์ “เศรษฐสิริ” จำนวน 8 โครงการ มูลค่ารวม 4,276 ล้านบาท และเป็นรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้แบรนด์ “ซาบิเทีย” จำนวน 9 โครงการ มูลค่ารวม 2,500 ล้านบาท รายได้รวมจากทั้ง 2 แบรินด์ดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 24 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ทั้งนี้ โครงการเศรษฐสิริ แจ็งวัฒนะ-ประชาชื่น เป็นโครงการบ้านเดี่ยวที่มีการรับรู้รายได้สูงสุดในปี 2556 ที่จำนวน 1,284 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์ในปี 2556 มีจำนวน 2,367 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 49 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยเป็นรายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์ภายใต้แบรนด์ “ทาวน์ อเวนิว” จำนวน 8 โครงการ มูลค่ารวม 848 ล้านบาท และโครงการทาวน์เฮาส์ภายใต้แบรนด์ “ซาบิทาวน์” จำนวน 4 โครงการ มูลค่ารวม 694 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงการทาวน์เฮาส์ที่มีการรับรู้รายได้สูงสุดในปี 2556 ได้แก่ โครงการซาบิทาวน์ โฟลด์ ติวานนท์-แจ็งวัฒนะ และโครงการทาวน์ อเวนิว ซิกตี้วิวาวดี 60 อย่างไรก็ตาม สัดส่วนของรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์มีแนวโน้มลดลงตามนโยบายการลงทุนในโครงการทาวน์เฮาส์ ซึ่งปรับลดลงมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 ถึง 10 ของโครงการทั้งหมดของแสนสิริ

ในขณะที่รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2556 คิดเป็นสัดส่วนเกินกว่าครึ่งหนึ่งของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ปรับสูงขึ้นจากจำนวน 14,804 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51 ของรายได้จากการขายโครงการในปี 2555 มาอยู่ที่ 15,157 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55 ของรายได้จากการขายโครงการในปี 2556 เป็นผลมาจากโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและเริ่มส่งมอบได้ในปี 2556 มีจำนวนมากถึง 12 โครงการ ประกอบกับโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จในช่วงปลายปี 2555 และยังคงมีการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องมาในปี 2556 อีกประมาณ 11 โครงการ โดยรายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 6 โครงการ ได้แก่ โครงการอนิกซ์ พหลโยธิน โครงการเดอะ เบส แจ็งวัฒนะ โครงการเดอะ เบส สุขุมวิท 77 โครงการวายน์ สุขุมวิท โครงการซีล บาย แสนสิริ และโครงการบ้านแสนคราม โดยมีรายรับรวมจาก 6 โครงการดังกล่าวรวมจำนวน 8,058 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

## รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2556 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 126 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 157 ล้านบาทในปี 2555 สาเหตุหลักมาจากแสนสิริมีโครงการเพื่อเช่าลดลง เนื่องจากอาคารภัคดีได้ครบกำหนดสัญญาเช่าในเดือนกรกฎาคม 2556 สำหรับรายรับค่าบริการธุรกิจมีจำนวน 500 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 6 จากจำนวน 473 ล้านบาทในปี 2555 สาเหตุหลักมาจากรายได้เพิ่มขึ้นจากฐานลูกค้าที่มากขึ้นของงานบริหารงานขาย (Asset Management) และงานบริหารจัดการโครงการ (Property Management) ซึ่งบริหารงานโดยบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในขณะที่แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจเมดิคัลสเปซ รายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้จากธุรกิจโรงเรียนในปี 2556 รวมจำนวน 246 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากจำนวน 236 ล้านบาทในปี 2555 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงเรียนที่ร้อยละ 29 จากปี 2555 เป็นผลจากจำนวนนักเรียนเข้าใหม่เพิ่มขึ้น ประกอบกับอัตราค่าธรรมเนียมการเรียนการสอนที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้แสนสิริมีรายได้จากกิจการโรงเรียนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

## ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

### ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2556 แอสสิริบันทึกต้นทุนขายโครงการเท่ากับ 18,565 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับต้นทุนขายโครงการในปี 2555 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับโครงการเพื่อขายปรับตัวลดลงจากร้อยละ 33.4 ในปี 2555 มาอยู่ที่ร้อยละ 33.0 ในปี 2556 สาเหตุหลักมาจากการขาดแคลนแรงงาน ส่งผลให้แอสสิริมีต้นทุนในการบริหารจัดการแรงงานเพิ่มขึ้น เพื่อให้การก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผนงานที่กำหนด สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าปี 2556 มีจำนวน 71 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปี 2555 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นจาก 298 ล้านบาทในปี 2555 มาอยู่ที่ 339 ล้านบาทในปี 2556 ตามการเพิ่มขึ้นของรายรับค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ซึ่งครอบคลุมไปถึงต้นทุนธุรกิจเมดิคัลสปา ต้นทุนธุรกิจโรงแรม และต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรเพิ่มขึ้นตามนโยบายรัฐบาลในเรื่องรายได้ขั้นต่ำสำหรับบุคลากรที่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ประกอบกับการว่าจ้างสถาบันสอนภาษาอังกฤษบริติช เคานซิล (British Council) ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญทางการเรียนการสอนภาษาอังกฤษ มาทำการสอนภาษาอังกฤษให้กับนักเรียนในระดับประถมศึกษา เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพให้หลักสูตรภาษาอังกฤษของโรงเรียน

### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารสำหรับปี 2556 คิดเป็นร้อยละ 23.5 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่อยู่ที่ร้อยละ 20.1 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายปี 2556 มีจำนวน 3,956 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.6 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากจำนวน 3,289 ล้านบาทหรือร้อยละ 10.9 ของรายได้รวมในปี 2555 สาเหตุหลักมาจากการเปิดตัวโครงการใหม่เป็นจำนวนมากถึง 48 โครงการ ประกอบกับการขยายตลาดไปยังจังหวัดใหม่ ๆ เพิ่มมากขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการขายและการทำตลาด ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้ได้ถูกบันทึกในปี 2556 ขณะที่รายได้จากการขายยังคงรอรับรู้เป็นรายได้ในอนาคต ส่งผลให้เกิดความไม่สอดคล้องกันระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและรายได้ สัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเทียบกับรายได้จึงอยู่ในเกณฑ์สูง อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายที่แอสสิริได้ลงทุนไป สะท้อนกลับมาในยอดขายปี 2556 ที่สูงถึง 42,200 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) มีจำนวน 2,852 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 107 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2555 ตามการเติบโตของธุรกิจ อย่างไรก็ตาม สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมในปี 2556 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 9.8 ของรายได้รวม จากเดิมที่ร้อยละ 9.1 ของรายได้รวมในปี 2555 เป็นผลมาจากฐานรายได้รวมที่ลดลงในปี 2556

## ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจาก 328 ล้านบาทในปี 2555 มาเป็น 616 ล้านบาทในปี 2556 โดยมีปัจจัยหลักมาจากที่ดินบางส่วนที่แสนสิริได้จัดซื้อเพิ่มเติมในปี 2556 ยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด แสนสิริยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้ ประกอบกับโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและอยู่ระหว่างรอการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ดอกเบี้ยของห้องชุดที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น

## กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2556 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 1,930 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 2,938 ล้านบาทในปี 2555 โดยมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 6.7 ของรายได้รวม ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้รวม และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 13 ในขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) อยู่ที่ร้อยละ 8.8 สำหรับอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ 16.6 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

## สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 60,040 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 13,545 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 11,355 ล้านบาท เนื่องจากแสนสิริมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและเตรียมส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามสัญญาเป็นจำนวนมาก ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้างจำนวน 1,796 ล้านบาท ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีจำนวน 52,957 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 11,884 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีจำนวน 7,083 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,661 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนาและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

## หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีจำนวน 42,972 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวน 11,702 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน มีจำนวน 19,388 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,215 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 23,584 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,487 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากแสนสิริและบริษัทย่อยได้ระดมทุนผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 4 ครั้ง รวมมูลค่า 7,000 ล้านบาทในเดือนมกราคม เดือนพฤษภาคม เดือนสิงหาคมและเดือนตุลาคม 2556 หุ้นกู้ที่เสนอขายมีอายุ 5 ถึง 5.5 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่อยู่ที่ร้อยละ 4.95 ถึง 5.20 ต่อปี เพื่อรองรับการเจริญเติบโตของธุรกิจและเป็นการกระจายความเสี่ยงด้วยการเพิ่มสัดส่วนของแหล่งเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ นอกจากนี้ แสนสิริมีค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 974 ล้านบาท ตามมูลค่าการซื้อขายที่เพิ่มสูงขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 แสตนลิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 34,669 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 24,005 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.52 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 2.03 เท่า อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสตนลิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีจำนวน 17,068 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,843 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2556 จำนวน 1,930 ล้านบาท ประกอบกับบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงานครั้งที่ 5 และ 6 (ESOP#5 และ ESOP#6) และ SIRI-W1 จำนวน 1,352 ล้านบาท นอกจากนี้ แสตนลิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2555 จำนวน 1,425 ล้านบาท

### กระแสเงินสด

แสตนลิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เท่ากับ 3,408 ล้านบาท แสตนลิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 9,589 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 815 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน 9,093 ล้านบาท เป็นผลให้แสตนลิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 2,120 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสตนลิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 21,759 ล้านบาท ประกอบกับมีกระแสเงินสดรับจากเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้จำนวน 981 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสตนลิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 29,650 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสตนลิริใช้เงินสดไปในการจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 829 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสตนลิริมีกระแสเงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงิน การเสนอขายหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 19,730 ล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดจ่ายได้ใช้ไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินและได้ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในเดือนกันยายน 2556 รวมจำนวน 10,561 ล้านบาท ทั้งนี้ แสตนลิริได้จ่ายเงินสดปันผลจำนวน 1,425 ล้านบาท

### อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 แสตนลิริและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.73 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.26 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ร้อยละ 29 จากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสุทธิจากจำนวน 34,267 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มาอยู่ที่จำนวน 45,621 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าผู้รับเหมาก่อสร้าง ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารและค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้จำนวน 1,722 ล้านบาท และ 974 ล้านบาท ตามลำดับ

## อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 แอสเสทไอทีคอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 11.95 ปรับลดลงจากร้อยละ 21.71 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 การลดลงของอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ที่ลดลงจากร้อยละ 9.77 ในปี 2555 มาเป็นร้อยละ 6.66 ในปี 2556 ประกอบกับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 7.06 ในปี 2555 มาอยู่ที่ร้อยละ 3.62 ในปี 2556 เป็นผลมาจากการที่แอสเสทไอทีคอร์ปอเรชันได้ดำเนินการเพิ่มหนี้ ซึ่งมีมูลค่าจำนวนมากที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและจะทยอยเสร็จในอนาคต สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับสูงขึ้นจาก 2.05 เท่าในปี 2555 มาเป็น 2.52 เท่าในปี 2556

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท แอสเสท ไอที จำกัด (มหาชน)

.....  
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)  
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ