

ที่ สส. / 0162 / 2558

วันที่ 2 มีนาคม 2558

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงาน ปี 2557

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2557 แอสสิริและบริษัทย่อยมีรายรับรวมทั้งสิ้น 29,527 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากจำนวน 28,987 ล้านบาท ในปี 2556 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการธุรกิจและรายได้อื่น สำหรับการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น มาจาก 2 รายการหลัก ได้แก่ กำไรจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 768 ล้านบาท และกำไรจากการขายที่ดิน จำนวน 309 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของแอสสิริ คือ ร้อยละ 92 ของรายได้รวม สำหรับกำไรสุทธิในปี 2557 มีจำนวน 3,393 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 76 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 1,930 ล้านบาทในปี 2556 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายรับรวมและการลดลงอย่างมากของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการ ในช่วงปี 2555- 2557 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ปี 2557		ปี 2556		ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	11,488	42.2	10,166	36.7	9,406	32.5
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	1,622	6.0	2,367	8.5	4,635	16.0
คอนโดมิเนียม	14,045	51.7	15,157	54.7	14,804	51.1
อื่นๆ	20	0.1	34	0.1	109	0.4
รวม	27,174	100.0	27,724	100.0	28,954	100.0



สำหรับปี 2557 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 27,174 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 2 จากจำนวน 27,724 ล้านบาทในปี 2556 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการทาวน์เฮาส์ โดยในปี 2557 แสนสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 51.7 จำนวน 14,045 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 42.2 จำนวน 11,488 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 6.0 จำนวน 1,622 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2557 ปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 13 จากจำนวน 10,166 ล้านบาทในปี 2556 มาอยู่ที่จำนวน 11,488 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้แบรนด์ “เศรษฐสิริ” จำนวน 9 โครงการ รายได้รวม 4,347 ล้านบาท และโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้แบรนด์ “นาราสิริ” จำนวน 5 โครงการ รายได้รวม 2,341 ล้านบาท ซึ่งรายได้รวมจากทั้ง 2 แบรินด์ดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 24.6 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ทั้งนี้ โครงการนาราสิริ บางนา เป็นโครงการบ้านเดี่ยวที่มีการรับรู้รายได้สูงที่สุดในปี 2557 ที่จำนวน 1,551 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ในปี 2557 มีจำนวน 1,622 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 32 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ตามนโยบายการปรับลดสัดส่วนการลงทุนในโครงการทาวน์เฮาส์ ทั้งนี้ รายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์ มาจากแบรนด์ “ทาวน์ อเวนิว” จำนวน 7 โครงการ รายได้รวม 612 ล้านบาท และโครงการทาวน์เฮาส์ภายใต้แบรนด์ “ฮาปีทาวน์” จำนวน 3 โครงการ รายได้รวม 550 ล้านบาท ในการนี้ โครงการฮาปีทาวน์ โพลด์ ดิวานนท์-แจ้งวัฒนะ เป็นโครงการทาวน์เฮาส์ที่มีการรับรู้รายได้สูงที่สุดในปี 2557

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2557 นั้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด โดยมีจำนวน 14,045 ล้านบาท ปรับลดลงร้อยละ 7 จากจำนวน 15,157 ล้านบาทในปี 2556 โดยมีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและเริ่มส่งมอบได้ในปี 2557 เป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม โครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีมูลค่าโครงการไม่สูงมากนัก ทำให้เมื่อเทียบกับปี 2556 รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมมีจำนวนลดลง ทั้งนี้ รายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะเบส พระรามเก้า-รามคำแหง โครงการเอช คิว โครงการดีคอนโด แคมป์ส รีสอร์ท รังสิต โครงการบ้านแสนงาม และโครงการดีบุรา พรวนนก โดยมีรายได้รวมจาก 5 โครงการดังกล่าวจำนวน 6,143 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2557 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 76 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40 จากจำนวน 126 ล้านบาทในปี 2556 เป็นผลมาจากการขายทรัพย์สินของอาคารสำนักงานสิริภิรมย์ออกไปในไตรมาสที่ 1/2557 ทำให้แสนสิริไม่มีการบันทึกรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานดังกล่าวตั้งแต่ไตรมาสที่ 2/2557 เป็นต้นไป ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในปี 2557 มีจำนวน 606 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่านายหน้าจากการให้บริการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (Brokerage Service) และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการบริหารและจัดการโครงการ (Property Management) จากจำนวนโครงการที่รับบริหารมีจำนวนมากขึ้น นอกจากนี้ แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียนในปี 2557 รวมจำนวน 237 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2556 ยังคงมีรายได้จากกิจการเมดิคัลสเปา ซึ่งกิจการดังกล่าว ได้หยุดดำเนินการไปตั้งแต่ไตรมาสที่ 3/2556 อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจโรงแรมปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2556 จากการเปิดดำเนินการโรงแรมเพิ่มอีก 1 โรงแรม คือโรงแรมเอสเคป แสนสิริ โฮเทล คอลเลคชั่น เขาใหญ่

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2557 ต้นทุนขายโครงการเท่ากับ 18,056 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับต้นทุนขายโครงการในปี 2556 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2557 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 33.6 จากร้อยละ 33.0 ในปี 2556 เป็นผลมาจากอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการทาวน์เฮาส์และคอนโดมิเนียมที่ปรับเพิ่มสูงขึ้นสำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่ามีจำนวน 60 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15 จากปี 2556 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 49 จากจำนวน 339 ล้านบาทในปี 2556 มาอยู่ที่ 504 ล้านบาทในปี 2557 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการธุรกิจสำหรับต้นทุนบริการอื่น ซึ่งครอบคลุมไปถึงต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงที่ร้อยละ 2 จากปี 2556 อย่างไรก็ตาม ต้นทุนธุรกิจโรงแรมได้ปรับสูงขึ้นจากการเปิดดำเนินการโรงแรมเอสเคป แสนสิริ โฮเทล คอลเลคชั่น เขาใหญ่

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2557 เท่ากับ 5,506 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.6 ของรายได้รวม โดยลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 23.5 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2557 มีจำนวน 2,633 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.9 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากจำนวน 3,956 ล้านบาทหรือร้อยละ 13.6 ของรายได้รวมในปี 2556 สาเหตุหลักมาจากการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ ประกอบกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้จ่ายเพื่อให้เกิดความคุ้มค่ามากที่สุด ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดของปี 2557 มีจำนวนลดลงอย่างมาก ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2557 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) มีจำนวน 2,873 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากจำนวน 2,852 ล้านบาทในปี 2556 โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2557 ยังคงใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า โดยอยู่ที่ 9.7 ของรายได้รวม



ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2557 อยู่ที่ 646 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 616 ล้านบาทในปี 2556 มีปัจจัยหลักมาจากที่ดินบางส่วนที่แสนสิริได้จัดซื้อเพิ่มเติม ยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด แสนสิริยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้ ประกอบกับมีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและอยู่ระหว่างรอการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ดอกเบี้ยของห้องชุดที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2557 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 3,393 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 76 จากกำไรสุทธิในปี 2556 จำนวน 1,930 ล้านบาท โดยในปี 2557 มีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 11.5 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 6.7 ของรายได้รวมในปี 2556 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รวม ประกอบกับการลดลงอย่างมากของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ทั้งนี้ อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2557 อยู่ที่ร้อยละ 21.6 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 73,147 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13,107 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 11,428 ล้านบาท เนื่องจากแสนสิริมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและเตรียมส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามสัญญาเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีจำนวน 65,281 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 12,324 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีจำนวน 7,867 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 784 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนาและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้งวัน จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าระหว่างแสนสิริกับบริษัทบีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)



หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีจำนวน 48,331 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 5,359 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน มีจำนวน 27,568 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8,180 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 20,763 ล้านบาท ลดลง 2,821 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 39,097 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 34,669 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.95 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.58 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีจำนวน 24,816 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,749 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2557 จำนวน 3,393 ล้านบาท ประกอบกับบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงานครั้งที่ 5 และ 6 (ESOP#5 และ ESOP#6) และ SIRI-W1 จำนวน 5,329 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2556 จำนวน 956 ล้านบาท

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 2,120 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 5,972 ล้านบาท เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมการลงทุน 95 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน 6,827 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 3,051 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 22,773 ล้านบาท ประกอบกับมีกระแสเงินสดรับจากเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและค่ามัดจำที่ยังไม่บันทึกเป็นรายได้ จำนวน 407 ล้านบาท ในการนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเป็นเงินมัดจำที่ดิน จำนวน 30,202 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริมีเงินสดรับจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ สุทธิจำนวน 1,604 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริมีกระแสเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 14,402 ล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดจ่ายได้ใช้ไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินและจ่ายเงินปันผลรวมจำนวน 12,988 ล้านบาท และ 956 ล้านบาท ตามลำดับ



อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 แอสสิริและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.37 เท่า ลดลงจาก 2.73 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ร้อยละ 23 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสุทธิจากจำนวน 45,621 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มาอยู่ที่จำนวน 57,049 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 42 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 4,223 ล้านบาท และ 1,998 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 แอสสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 16.20 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 11.95 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สาเหตุหลักมาจากการปรับตัวขึ้นของอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ที่เพิ่มจากร้อยละ 6.7 ในปี 2556 มาอยู่ที่ร้อยละ 11.5 ในปี 2557 ประกอบกับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2557 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 5.1 จากร้อยละ 3.6 ในปี 2556 สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับลดลงจาก 2.52 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มาอยู่ที่ 1.95 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ