



ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

(ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ผู้สอบบัญชี คือ นายโสภณ เพิ่มศิริวัฒนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3812 ของบริษัท สำนักงาน
สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด) ได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่
31 ธันวาคม 2557 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ ตลอดจนการสอบทาน
งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ได้รายงานผลการสอบทานดังกล่าวว่า
งบการเงินของบริษัทได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(ข) ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 – 2557 ดังนี้

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทแอสสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	31 ธ.ค. 57		31 ธ.ค. 56		31 ธ.ค. 55	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	73,147	100.0	60,040	100.0	46,495	100.0
สินทรัพย์หมุนเวียน	65,281	89.2	52,957	88.2	41,073	88.3
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,051	4.2	2,120	3.5	3,408	7.3
เงินลงทุนชั่วคราว	557	0.8	36	0.1	51	0.1
ลูกหนี้การค้า	51	0.1	45	0.1	41	0.1
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	57,049	78.0	45,621	76.0	34,267	73.7
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	2,017	2.8	3,414	5.7	1,618	3.5
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	2,380	3.3	1,358	2.3	1,410	3.0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	175	0.2	363	0.6	278	0.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,867	10.8	7,083	11.8	5,421	11.7
เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	750.2	1.0	0.3	0.0	0.3	0.0
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	97	0.1	597	1.0	636	1.4
ที่ดินรอการพัฒนา	3,405	4.7	2,425	4.0	1,375	3.0
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,434	3.3	2,700	4.5	2,356	5.1
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,058	1.4	1,223	2.0	938	2.0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	122	0.2	137	0.2	116	0.2
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	73,147	100.0	60,040	100.0	46,495	100.0
หนี้สิน	48,331	66.1	42,972	71.6	31,270	67.3
หนี้สินหมุนเวียน	27,568	37.7	19,388	32.3	18,173	39.1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	3,600	4.9	3,550	5.9	1,828	3.9
ตัวแลกเงิน	3,476	4.8	2,483	4.1	2,384	5.1
เจ้าหนี้การค้า	2,010	2.7	2,251	3.7	1,800	3.9
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10,043	13.7	5,820	9.7	6,376	13.7
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,998	2.7	-	-	998	2.1
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,409	4.7	3,002	5.0	2,028	4.4
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,033	4.1	2,283	3.8	2,759	5.9
หนี้สินไม่หมุนเวียน	20,763	28.4	23,584	39.3	13,097	28.2
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	475	0.6	513	0.9	558	1.2
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,012	12.3	9,865	16.4	6,448	13.9
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	10,968	15.0	12,951	21.6	5,971	12.8
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	308	0.4	255	0.4	120	0.3
ส่วนของผู้ถือหุ้น	24,816	33.9	17,068	28.4	15,225	32.7
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	14,582	19.9	10,201	17.0	8,434	18.1
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,470	2.0	657	1.1	584	1.3
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	167	0.2	32	0.1	519	1.1
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	944	1.3	774	1.3	678	1.5
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	7,666	10.5	5,399	9.0	5,027	10.8
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(14)	(0.0)	4	0.0	(18)	(0.0)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	1	0.0	0	0.0	1	0.0

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวม



สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	31 ธ.ค. 57		31 ธ.ค. 56		31 ธ.ค. 55	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	57,027	100.0	47,754	100.0	38,325	100.0
สินทรัพย์หมุนเวียน	42,455	74.4	33,409	70.0	28,435	74.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,591	2.8	975	2.0	2,413	6.3
เงินลงทุนชั่วคราว	500	0.9	-	-	2	0.0
ลูกหนี้การค้า	119	0.2	416	0.9	127	0.3
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,976	17.5	5,080	10.6	2,171	5.7
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	27,052	47.4	24,246	50.8	21,538	56.2
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	956	1.7	1,343	2.8	642	1.7
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	2,117	3.7	859	1.8	806	2.1
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	144	0.3	490	1.0	735	1.9
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	14,572	25.6	14,345	30.0	9,890	25.8
เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,344.2	18.1	10,806.8	22.6	7,359.8	19.2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	24	0.0	9	0.0	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	2,654	4.7	1,954	4.1	1,056	2.8
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,161	2.0	1,197	2.5	1,137	3.0
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	332	0.6	289	0.6	227	0.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	57	0.1	90	0.2	111	0.3
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	57,027	100.0	47,754	100.0	38,325	100.0
หนี้สิน	33,804	59.3	31,262	65.5	23,620	61.6
หนี้สินหมุนเวียน	17,388	30.5	12,866	26.9	13,820	36.1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	3,600	6.3	3,550	7.4	1,828	4.8
ตั๋วแลกเงิน	3,476	6.1	2,483	5.2	2,384	6.2
เจ้าหนี้การค้า	1,080	1.9	1,226	2.6	1,103	2.9
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,384	7.7	3,133	6.6	4,069	10.6
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	141	0.2	-	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกําหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,998	3.5	-	-	998	2.6
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,181	2.1	1,213	2.5	1,428	3.7
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,529	2.7	1,261	2.6	2,010	5.2
หนี้สินไม่หมุนเวียน	16,416	28.8	18,395	38.5	9,800	25.6
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,287	9.3	5,285	11.1	3,760	9.8
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	10,968	19.2	12,951	27.1	5,971	15.6
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	161	0.3	159	0.3	69	0.2
ส่วนของผู้ถือหุ้น	23,223	40.7	16,493	34.5	14,705	38.4
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	14,582	25.6	10,201	21.4	8,434	22.0
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,470	2.6	657	1.4	584	1.5
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	167	0.3	32	0.1	519	1.4
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สํารองตามกฎหมาย	944	1.7	774	1.6	678	1.8
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	6,060	10.6	4,829	10.1	4,490	11.7

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวม



สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทแอสสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	ปี 2557		ปี 2556		ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้	29,527	100.0	28,987	100.0	30,087	100.0
รายได้จากการขายโครงการ	27,174	92.0	27,724	95.6	28,954	96.2
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	76	0.3	126	0.4	157	0.5
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	606	2.1	500	1.7	473	1.6
รายได้ค่าบริการอื่น	237	0.8	246	0.9	236	0.8
รายได้อื่น	1,434	4.9	390	1.3	266	0.9
ค่าใช้จ่าย	24,551	83.1	26,058	89.9	25,866	86.0
ต้นทุนขายโครงการ	18,056	66.4	18,565	67.0	19,289	66.6
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	60	78.6	71	56.2	71	45.2
ต้นทุนบริการธุรกิจ	504	83.2	339	67.8	298	62.9
ต้นทุนบริการอื่น	286	120.5	293	118.7	246	104.0
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,633	8.9	3,956	13.6	3,289	10.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,873	9.7	2,852	9.8	2,745	9.1
ค่าใช้จ่ายอื่น	140	0.5	(18)	(0.1)	(70)	(0.2)
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	4,976	16.9	2,929	10.1	4,221	14.0
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(0.1)	(0.0)	-	-	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	4,976	16.9	2,929	10.1	4,221	14.0
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(646)	(2.2)	(616)	(2.1)	(328)	(1.1)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	4,330	14.7	2,313	8.0	3,893	12.9
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(937)	(21.6)	(384)	(16.6)	(954)	(24.5)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	(0.2)	(0.0)	(0.6)	(0.0)	0.3	0.0
กำไรสุทธิสำหรับปี	3,393	11.49	1,930	6.7	2,938	9.8

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นร้อยละต่อรายได้รวม ยกเว้น ต้นทุนขายต่าง ๆ แสดงเป็นร้อยละของรายได้ในแต่ละประเภทและอัตราภาษี แสดงเป็นร้อยละต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล



สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทแอสสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	ปี 2557		ปี 2556		ปี 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้	15,589	100.0	19,004	100.0	23,069	100.0
รายได้จากการขายโครงการ	13,507	86.6	17,241	90.7	21,135	91.6
รายได้จากการขายวัสดุ	80	0.5	431	2.3	127	0.6
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	2	0.0	1	0.0	-	-
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	39	0.3	40	0.2	45	0.2
รายได้ค่าบริการอื่น	26	0.2	14	0.1	19	0.1
รายได้อื่น	1,935	12.4	1,277	6.7	1,744	7.6
ค่าใช้จ่าย	12,416	79.6	16,272	85.6	18,707	81.1
ต้นทุนขายโครงการ	9,127	67.6	11,768	68.3	14,262	67.5
ต้นทุนขายวัสดุ	55	68.6	319	74.2	194	152.6
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	3	145.0	1	89.8	-	-
ต้นทุนบริการธุรกิจ	13	33.6	19	47.0	12	27.7
ต้นทุนบริการอื่น	28	110.2	21	149.2	20	105.0
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,523	9.8	2,265	11.9	2,413	10.5
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,119	13.6	1,879	9.9	1,863	8.1
ค่าใช้จ่ายอื่น	(452)	(2.9)	-	-	(56)	(0.2)
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,173	20.4	2,732	14.4	4,362	18.9
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,173	20.4	2,732	14.4	4,362	18.9
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(558)	(3.6)	(515)	(2.7)	(239)	(1.0)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,615	16.8	2,217	11.7	4,123	17.9
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(258)	(9.9)	(333)	(15.0)	(653)	(15.8)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
กำไรสุทธิสำหรับปี	2,357	15.1	1,884	9.9	3,471	15.0

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นร้อยละต่อรายได้รวม ยกเว้น ต้นทุนขายต่าง ๆ แสดงเป็นร้อยละของรายได้ในแต่ละประเภทและอัตราภาษี แสดงเป็นร้อยละต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล



สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัทแอสสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(5,971.84)	(9,589.06)	(2,733.42)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	94.95	(814.78)	(621.83)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	6,826.74	9,092.55	3,898.57
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	3,051.29	2,119.57	3,408.46

สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัทแอสสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,585.07)	(2,951.70)	2,495.26
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(3,171.66)	(5,650.15)	(3,537.70)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	5,372.82	7,163.87	1,747.89
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	1,591.43	975.34	2,413.32



(ค) ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ สิ้นปีบัญชี 2555 – 2557 (Ratio Analysis)

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		ปี 2557	ปี 2556	ปี 2555
อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.37	2.73	2.26
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.13	0.11	0.19
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.12)	(0.22)	(0.09)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	587.42	667.23	672.09
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	0.61	0.54	0.54
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.35	0.46	0.64
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,023.54	774.57	558.82
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	8.88	9.51	11.17
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	40.56	37.84	32.22
วงจรเงินสด	วัน	983.59	737.27	527.14
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้หลัก)	ร้อยละ	32.71	32.62	33.26
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย)	ร้อยละ	33.56	33.04	33.38
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	11.49	6.66	9.77
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	16.20	11.95	21.71
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	5.10	3.62	7.06
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	59.27	40.35	77.15
อัตราภาระหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.42	0.54	0.72
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.95	2.52	2.05
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.58	2.03	1.58
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น - สุทธิ	เท่า	1.45	1.91	1.35
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	2.54	1.98	3.58
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.44	0.35	0.34
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	50.00	50.00	50.00
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	2.40	1.72	2.06
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.33	0.19	0.40
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.12	0.10	0.17
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		ปี 2557	ปี 2556	ปี 2555
อัตราการเติบโต				
สินทรัพย์รวม	ร้อยละ	21.83	29.13	26.67
หนี้สินรวม	ร้อยละ	12.47	37.42	25.79
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	ร้อยละ	45.40	12.11	28.52
รายได้จากการขายหรือบริการ	ร้อยละ	(1.76)	(4.10)	45.17
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ร้อยละ	(19.12)	12.83	44.83
กำไรสุทธิ	ร้อยละ	75.84	(34.33)	45.82



14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2557 และแนวโน้มของปี 2558

เศรษฐกิจไทยในปี 2557 ขยายตัวเพียงร้อยละ 0.7 (ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) ลดลงเมื่อเทียบกับอัตราการขยายตัวที่ร้อยละ 2.9 ของปีที่ผ่านมา โดยการบริโภคภาคครัวเรือนขยายตัวเล็กน้อย ในขณะที่การลงทุนของทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ตลอดจนการผลิตภาคอุตสาหกรรม การก่อสร้าง และการส่งออกชะลอตัวลง

สำหรับอัตราการขยายตัวของการใช้จ่ายภาคครัวเรือนในปี 2557 อยู่ที่ร้อยละ 0.3 เท่ากับการขยายตัวในปี 2556 โดยในไตรมาสที่ 4 ความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมปรับตัวดีขึ้นมาจากสามไตรมาสที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม การลงทุนภาคเอกชน ปรับลดลงร้อยละ 1.9 ตามการลดลงของการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรและการลงทุนก่อสร้าง สำหรับมูลค่าการส่งออก โดยรวมทั้งปี 2557 อยู่ที่ 224,792 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ลดลงร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

การชะลอตัวของการใช้จ่ายและการส่งออก ส่งผลให้เกิดการชะลอตัวทางด้านการผลิตในหลายสาขา โดยการผลิตรายอุตสาหกรรมลดลงร้อยละ 1.1 สาขาการก่อสร้างลดลงร้อยละ 3.8 และสาขาโรงแรมและภัตตาคารลดลงร้อยละ 2.1 โดยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมทั้งสิ้น 24.8 ล้านคน ลดลงร้อยละ 6.7 อย่างไรก็ตาม การผลิตในสาขาเกษตรกรรมและสาขาอสังหาริมทรัพย์มีการปรับตัวดี โดยขยายตัวที่ร้อยละ 1.1 และร้อยละ 0.4 ตามลำดับ ทั้งนี้ การจ้างงานยังอยู่ในเกณฑ์ดี อัตราการว่างงานยังอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.8 เช่นเดียวกับอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับต่ำเช่นกัน

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2557 ชะลอตัวลงจากปีก่อนหน้า ดังจะเห็นได้จากปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2557 คิดตามมูลค่า ลดลงที่ร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับปี 2556 ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า ในปี 2557 มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 131,374 หน่วย ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 1 จากปีที่ผ่านมา โดยจำนวนบ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมมีจำนวนเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 9 และร้อยละ 2 ขณะที่จำนวนทาวน์เฮาส์ลดลงที่ร้อยละ 17 ทั้งนี้ ภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 ชะลอตัว เนื่องจากยังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ความไม่มั่นคงทางการเมือง อย่างไรก็ตาม ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2557 หลังจากสถานการณ์ทางการเมืองเริ่มคลี่คลาย ทำให้ความเชื่อมั่นของทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภคกลับคืน นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ อาทิ การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานจากรัฐบาล รวมถึงดอกเบี้ยสินเชื่อของธนาคารที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ เป็นต้น



สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2558 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์ว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.5-4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการส่งออกตามการฟื้นตัวของ เศรษฐกิจโลก ซึ่งคาดการณ์ว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.5 รวมถึงการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชนและภาคการ ท่องเที่ยว การเร่งรัดการใช้จ่ายและการดำเนินโครงการลงทุนที่สำคัญๆ ของภาครัฐ ตลอดจนการกลับมาขยายตัวของ ปริมาณการผลิตและจำหน่ายรถยนต์ รวมถึงการลดลงของราคาน้ำมันในตลาดโลก

ผลการดำเนินงาน

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

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการ ในช่วงปี 2555- 2557 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตาม ตารางด้านล่างนี้

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



สำหรับปี 2557 แอสสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 27,174 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 2 จากจำนวน 27,724 ล้านบาทในปี 2556 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการทาวน์เฮาส์ โดยในปี 2557 แอสสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 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 ล้านบาท ในปี 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 ทั้งนี้โครงการนาราสิริ บางนา เป็นโครงการบ้านเดี่ยวที่มีการรับรู้รายได้สูงที่สุดในปี 2557 ที่จำนวน 1,551 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ในปี 2557 มีจำนวน 1,622 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 32 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ตามนโยบายการปรับลดสัดส่วนการลงทุนในโครงการทาวน์เฮาส์ ทั้งนี้ รายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์มาจาก แบรินด์ “ทาวน์ อเวนิว” จำนวน 7 โครงการ รายได้รวม 612 ล้านบาท และโครงการทาวน์เฮาส์ภายใต้แบรนด์ “ฮาปีทาวน์” จำนวน 3 โครงการ รายได้รวม 550 ล้านบาท ในกรณีโครงการฮาปีทาวน์ 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 พรานนก โดยมีรายได้รวมจาก 5 โครงการดังกล่าวจำนวน 6,143 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด



รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2557 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 76 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40 จากจำนวน 126 ล้านบาทในปี 2556 เป็นผลมาจากการขายทรัพย์สินของอาคารสำนักงานสิริวิทยุญออกไปในไตรมาสที่ 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 ลดลงร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2556 ยังคงมีรายได้จากกิจการเมดิคัลสเปซซึ่งกิจการดังกล่าว ได้หยุดดำเนินการไปตั้งแต่ไตรมาสที่ 3/2556 อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจโรงแรมปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2556 จากการเปิดดำเนินการโรงแรมเพิ่มอีก 1 โรงแรม คือโรงแรมเอสเคป แสนสิริ โฮเทล คอลเลคชั่น เขาใหญ่

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

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



ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2557 เท่ากับ 5,506 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.6 ของรายได้รวม โดยลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 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 แสตนลิวและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 73,147 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13,107 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 11,428 ล้านบาท เนื่องจากแสตนลิวมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและเตรียมส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามสัญญาเป็นจำนวนมาก 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 แสตนลิว โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าระหว่างแสตนลิวกับบริษัทบีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสตนลิวและบริษัทย่อย 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 แสตนลิวและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 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

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสตนลิว 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 แสตนลิวได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 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 แสนสิริและบริษัทย่อย 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 แสนสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น 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



14.2 สรุปปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของแชนสิริ ซึ่งส่งผลให้ผลการดำเนินงานอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือมีการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมาอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบด้วย ต้นทุนการก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้น และปัญหาการขาดแคลนแรงงานที่รุนแรงมากขึ้น ปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมืองที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลงจากสภาพเศรษฐกิจที่หดตัว อย่างไรก็ตาม แชนสิริได้ตระหนักถึงปัจจัยภายนอกที่อาจจะมีผลกระทบดังกล่าว ได้นำมาวิเคราะห์และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป