



### ส่วนที่ 3

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

(ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ผู้สอบบัญชี คือ นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3516 ของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ ตลอดจนการสอบทานงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ได้รายงานผลการสอบทานดังกล่าวว่า งบการเงินของบริษัทได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(ข) ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 – 2558 ดังนี้



## สรุปแสดงฐานะการเงินของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57		31 ธ.ค. 56	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>	<b>69,451</b>	<b>100.0</b>	<b>73,147</b>	<b>100.0</b>	<b>60,040</b>	<b>100.0</b>
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>59,135</b>	<b>85.1</b>	<b>65,281</b>	<b>89.2</b>	<b>52,957</b>	<b>88.2</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,672	3.8	3,051	4.2	2,120	3.5
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	557	0.8	36	0.1
ลูกหนี้การค้า	81	0.1	51	0.1	45	0.1
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	51,045	73.5	57,049	78.0	45,621	76.0
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,464	2.1	2,017	2.8	3,414	5.7
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	3,673	5.3	2,380	3.3	1,358	2.3
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	200	0.3	175	0.2	363	0.6
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>10,316</b>	<b>14.9</b>	<b>7,867</b>	<b>10.8</b>	<b>7,083</b>	<b>11.8</b>
เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,554	3.7	750	1.0	0.3	0.0
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	88	0.1	97	0.1	597	1.0
ที่ดินรอการพัฒนา	4,033	5.8	3,405	4.7	2,425	4.0
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,440	3.5	2,434	3.3	2,700	4.5
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,088	1.6	1,058	1.4	1,223	2.0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	115	0.2	122	0.2	137	0.2
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>69,451</b>	<b>100.0</b>	<b>73,147</b>	<b>100.0</b>	<b>60,040</b>	<b>100.0</b>
<b>หนี้สิน</b>	<b>42,253</b>	<b>60.8</b>	<b>48,331</b>	<b>66.1</b>	<b>42,972</b>	<b>71.6</b>
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>19,949</b>	<b>28.7</b>	<b>27,568</b>	<b>37.7</b>	<b>19,388</b>	<b>32.3</b>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	1,966	2.8	3,600	4.9	3,550	5.9
ตั๋วแลกเงิน	4,474	6.4	3,476	4.8	2,483	4.1
เจ้าหนี้การค้า	1,371	2.0	2,010	2.7	2,251	3.7
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,285	6.2	10,043	13.7	5,820	9.7
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,998	2.9	1,998	2.7	-	-
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	2,226	3.2	3,409	4.7	3,002	5.0
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,629	5.2	3,033	4.1	2,283	3.8
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>22,303</b>	<b>32.1</b>	<b>20,763</b>	<b>28.4</b>	<b>23,584</b>	<b>39.3</b>
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	429	0.6	475	0.6	513	0.9
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	315	0.5	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,678	12.5	9,012	12.3	9,865	16.4
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	11,968	17.2	10,968	15.0	12,951	21.6
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้ส่วนเสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	594	0.9	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	319	0.5	308	0.4	255	0.4
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>27,198</b>	<b>39.2</b>	<b>24,816</b>	<b>33.9</b>	<b>17,068</b>	<b>28.4</b>
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	15,285	22.0	14,582	19.9	10,201	17.0
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,470	2.1	1,470	2.0	657	1.1
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	20	0.0	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	167	0.2	32	0.1
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	1,119	1.6	944	1.3	774	1.3
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	9,262	13.3	7,666	10.5	5,399	9.0
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	41	0.1	(14)	(0.0)	4	0.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	1	0.0	1	0.0	0	0.0

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวม



## สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	30 ก.ย. 58		31 ธ.ค. 57		31 ธ.ค. 56	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>	<b>58,623</b>	<b>100.0</b>	<b>57,027</b>	<b>100.0</b>	<b>47,754</b>	<b>100.0</b>
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>40,286</b>	<b>68.7</b>	<b>42,455</b>	<b>74.4</b>	<b>33,409</b>	<b>70.0</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,472	2.5	1,591	2.8	975	2.0
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	500	0.9	-	-
ลูกหนี้การค้า	31	0.1	119	0.2	416	0.9
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	29,228	49.9	27,052	47.4	24,246	50.8
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	967	1.7	956	1.7	1,343	2.8
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	3,489	6.0	2,117	3.7	859	1.8
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	126	0.2	144	0.3	490	1.0
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>18,337</b>	<b>31.3</b>	<b>14,572</b>	<b>25.6</b>	<b>14,345</b>	<b>30.0</b>
เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,789	25.2	10,344	18.1	10,807	22.6
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	18	0.0	24	0.0	9	0.0
ที่ดินรอการพัฒนา	1,902	3.2	2,654	4.7	1,954	4.1
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,234	2.1	1,161	2.0	1,197	2.5
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	346	0.6	332	0.6	289	0.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	49	0.1	57	0.1	90	0.2
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>58,623</b>	<b>100.0</b>	<b>57,027</b>	<b>100.0</b>	<b>47,754</b>	<b>100.0</b>
<b>หนี้สิน</b>	<b>33,942</b>	<b>57.9</b>	<b>33,804</b>	<b>59.3</b>	<b>31,262</b>	<b>65.5</b>
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>15,403</b>	<b>26.3</b>	<b>17,388</b>	<b>30.5</b>	<b>12,866</b>	<b>26.9</b>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	1,966	3.4	3,600	6.3	3,550	7.4
ตั๋วแลกเงิน	4,474	7.6	3,476	6.1	2,483	5.2
เจ้าหนี้การค้า	861	1.5	1,080	1.9	1,226	2.6
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,294	3.9	4,384	7.7	3,133	6.6
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,998	3.4	1,998	3.5	-	-
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,380	2.4	1,181	2.1	1,213	2.5
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,257	3.9	1,529	2.7	1,261	2.6
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>18,540</b>	<b>31.6</b>	<b>16,416</b>	<b>28.8</b>	<b>18,395</b>	<b>38.5</b>
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	-	-	-	-	-	-
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	6,053	10.3	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	315	0.5	5,287	9.3	5,285	11.1
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	11,968	20.4	10,968	19.2	12,951	27.1
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	203	0.3	161	0.3	159	0.3
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>24,681</b>	<b>42.1</b>	<b>23,223</b>	<b>40.7</b>	<b>16,493</b>	<b>34.5</b>
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	15,285	26.1	14,582	25.6	10,201	21.4
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,470	2.5	1,470	2.6	657	1.4
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	20	0.0	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	167	0.3	32	0.1
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	1,119	1.9	944	1.7	774	1.6
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	6,787	11.6	6,060	10.6	4,829	10.1

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวม



## สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	ปี 2558		ปี 2557		ปี 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>	<b>38,455</b>	<b>100.0</b>	<b>29,527</b>	<b>100.0</b>	<b>28,987</b>	<b>100.0</b>
รายได้จากการขายโครงการ	35,152	91.4	27,174	92.0	27,724	95.6
รายได้จากการขายวัสดุ	4	0.0	-	-	-	-
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	64	0.2	76	0.3	126	0.4
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	1,432	3.7	606	2.1	500	1.7
รายได้ค่าบริการอื่น	304	0.8	237	0.8	246	0.9
รายได้อื่น	1,500	3.9	1,434	4.9	390	1.3
<b>ค่าใช้จ่าย</b>	<b>32,746</b>	<b>85.2</b>	<b>24,551</b>	<b>83.1</b>	<b>26,058</b>	<b>89.9</b>
ต้นทุนขายโครงการ	24,656	70.1	18,056	66.4	18,565	67.0
ต้นทุนขายวัสดุ	2	59.5	-	-	-	-
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	46	71.8	60	78.6	71	56.2
ต้นทุนบริการธุรกิจ	1,061	74.1	504	83.2	339	67.8
ต้นทุนบริการอื่น	348	114.7	286	120.5	293	118.7
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,312	8.6	2,633	8.9	3,956	13.6
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,148	8.2	2,873	9.7	2,852	9.8
ค่าใช้จ่ายอื่น	172	0.4	140	0.5	(18)	(0.1)
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>5,709</b>	<b>14.8</b>	<b>4,976</b>	<b>16.9</b>	<b>2,929</b>	<b>10.1</b>
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(233.7)	(0.6)	(0)	(0.0)	-	-
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>5,476</b>	<b>14.2</b>	<b>4,976</b>	<b>16.9</b>	<b>2,929</b>	<b>10.1</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(728)	(1.9)	(646)	(2.2)	(616)	(2.1)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>	<b>4,748</b>	<b>12.3</b>	<b>4,330</b>	<b>14.7</b>	<b>2,313</b>	<b>8.0</b>
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(1,242)	(26.2)	(937)	(21.6)	(384)	(16.6)
<b>กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย</b>	<b>(0.4)</b>	<b>(0.0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0.0)</b>	<b>(0.6)</b>	<b>(0.0)</b>
<b>กำไรสุทธิสำหรับปี</b>	<b>3,506</b>	<b>9.12</b>	<b>3,393</b>	<b>11.49</b>	<b>1,930</b>	<b>6.66</b>

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นร้อยละต่อรายได้รวม ยกเว้น ต้นทุนขายต่าง ๆ แสดงเป็นร้อยละของรายได้ในแต่ละประเภท และอัตราภาษี แสดงเป็นร้อยละต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล



## สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	ปี 2558		ปี 2557		ปี 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>	<b>18,882</b>	<b>100.0</b>	<b>15,589</b>	<b>100.0</b>	<b>19,004</b>	<b>100.0</b>
รายได้จากการขายโครงการ	14,902	78.9	13,507	86.6	17,241	90.7
รายได้จากการขายวัสดุ	31	0.2	80	0.5	431	2.3
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	3	0.0	2	0.0	1	0.0
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	1,099	5.8	39	0.3	40	0.2
รายได้ค่าบริการอื่น	30	0.2	26	0.2	14	0.1
รายได้อื่น	2,816	14.9	1,935	12.4	1,277	6.7
<b>ค่าใช้จ่าย</b>	<b>15,194</b>	<b>80.5</b>	<b>12,416</b>	<b>79.6</b>	<b>16,272</b>	<b>85.6</b>
ต้นทุนขายโครงการ	10,323	69.3	9,127	67.6	11,768	68.3
ต้นทุนขายวัสดุ	17	54.3	55	68.6	319	74.2
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	4	115.5	3	145.0	1	89.8
ต้นทุนบริการธุรกิจ	845	76.9	13	33.6	19	47.0
ต้นทุนบริการอื่น	31	103.0	28	110.2	21	149.2
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,763	9.3	1,523	9.8	2,265	11.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,281	12.1	2,119	13.6	1,879	9.9
ค่าใช้จ่ายอื่น	(69)	(0.4)	(452)	(2.9)	-	-
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและ</b>	<b>3,688</b>	<b>19.5</b>	<b>3,173</b>	<b>20.4</b>	<b>2,732</b>	<b>14.4</b>
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>3,688</b>	<b>19.5</b>	<b>3,173</b>	<b>20.4</b>	<b>2,732</b>	<b>14.4</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(527)	(2.8)	(558)	(3.6)	(515)	(2.7)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>	<b>3,161</b>	<b>16.7</b>	<b>2,615</b>	<b>16.8</b>	<b>2,217</b>	<b>11.7</b>
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(529)	(16.7)	(258)	(9.9)	(333)	(15.0)
<b>กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>กำไรสุทธิสำหรับปี</b>	<b>2,632</b>	<b>13.9</b>	<b>2,357</b>	<b>15.1</b>	<b>1,884</b>	<b>9.9</b>

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นร้อยละต่อรายได้รวม ยกเว้น ต้นทุนขายต่าง ๆ แสดงเป็นร้อยละของรายได้ในแต่ละประเภท และอัตราภาษี แสดงเป็นร้อยละต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

## สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	9,503.43	(5,971.84)	(9,589.06)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,255.08)	94.95	(814.78)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(8,682.78)	6,826.74	9,092.55
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	2,671.77	3,051.29	2,119.57

## สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 57	31 ธ.ค. 56
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	803.22	(1,585.07)	(2,951.70)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	2,612.92	(3,171.66)	(5,650.15)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(3,536.03)	5,372.82	7,163.87
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	1,471.53	1,591.43	975.34



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

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		ปี 2558	ปี 2557	ปี 2556
<b>อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.96	2.37	2.73
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.14	0.13	0.11
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.22	(0.12)	(0.22)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	558.67	587.42	667.23
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	0.64	0.61	0.54
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.46	0.35	0.46
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	789.13	1,023.54	774.57
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	15.45	8.88	9.51
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	23.30	40.56	37.84
วงจรเงินสด	วัน	766.47	983.59	737.27
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้หลัก)	ร้อยละ	29.34	32.71	32.62
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย)	ร้อยละ	29.86	33.56	33.04
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	9.12	11.49	6.66
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	13.48	16.20	11.95
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	4.92	5.10	3.62
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	52.43	59.27	40.35
อัตราการใช้หนี้ของสินทรัพย์	เท่า	0.52	0.42	0.54
<b>อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.55	1.95	2.52
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.23	1.58	2.03
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น - สุทธิ	เท่า	1.13	1.45	1.91
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	3.24	2.54	1.98
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.39	0.44	0.35
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	50.00	50.00	50.00
<b>ข้อมูลต่อหุ้น</b>				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.91	2.40	1.72
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.25	0.33	0.19
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.12	0.12	0.10
<b>อัตราการเติบโต</b>				
สินทรัพย์รวม	ร้อยละ	(5.05)	21.83	29.13
หนี้สินรวม	ร้อยละ	(12.58)	12.47	37.42
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	ร้อยละ	9.60	45.40	12.11
รายได้จากการขายหรือบริการ	ร้อยละ	31.54	(1.76)	(4.10)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ร้อยละ	17.33	(19.12)	12.83
กำไรสุทธิ	ร้อยละ	3.32	75.84	(34.33)



## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

#### ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2558 และแนวโน้มของปี 2559

เศรษฐกิจไทยในปี 2558 ขยายตัวที่ร้อยละ 2.8 (ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับอัตราการขยายตัวที่ร้อยละ 0.8 ของปีที่ผ่านมา โดยการลงทุนภาครัฐ การใช้จ่ายภาคครัวเรือนและภาครัฐ และการลงทุนภาคเอกชน ตลอดจนการผลิตภาคอุตสาหกรรม การก่อสร้าง สาขาโรงแรมและภัตตาคาร และสาขาบริการอื่นๆ ปรับตัวดีขึ้น ในขณะที่การส่งออกชะลอตัวลง

สำหรับอัตราการขยายตัวของการใช้จ่ายภาคครัวเรือนในปี 2558 อยู่ที่ร้อยละ 2.1 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวที่ร้อยละ 0.6 ในปี 2557 อย่างไรก็ตาม การลงทุนภาคเอกชน ปรับลดลงร้อยละ 2.0 ตามการลดลงของการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักร สำหรับมูลค่าการส่งออกโดยรวมทั้งปี 2558 อยู่ที่ 212,109 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ลดลงร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ทางด้านการผลิต อัตราการขยายตัวของสาขาการก่อสร้างอยู่ที่ร้อยละ 15.8 ตามการขยายตัวของการก่อสร้างภาครัฐ สาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวที่ร้อยละ 14.0 โดยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมทั้งสิ้น 29.9 ล้านคน เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 20.4 นอกจากนี้ สาขาอุตสาหกรรมและสาขาอสังหาริมทรัพย์ยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยขยายตัวร้อยละ 0.9 และร้อยละ 4.1 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม สาขาเกษตรกรรมลดลงร้อยละ 4.2 จากผลกระทบจากปัญหาภัยแล้ง ทั้งนี้ การจ้างงานยังอยู่ในเกณฑ์ดี อัตราการว่างงานยังอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.9 เช่นเดียวกับอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับต่ำเช่นกัน

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2558 ชะลอตัวลงจากปีก่อนหน้า ดังจะเห็นได้จากปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2558 คิดตามมูลค่า ลดลงที่ร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับปี 2557 ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า ในปี 2558 มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 121,470 หน่วย ลดลงที่ร้อยละ 9 จากปีที่ผ่านมา โดยจำนวนบ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมมีจำนวนลดลงที่ร้อยละ 5 และร้อยละ 14 ตามลำดับ ขณะที่จำนวนทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 23 ทั้งนี้ ภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งแรกของปี 2558 ยังคงชะลอตัว อย่างไรก็ตาม ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2558 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานจากรัฐบาล รวมถึงดอกเบี้ยสินเชื่อของธนาคารที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ



สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2559 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์ว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.8-3.8 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ ในขณะเดียวกัน แนวโน้มการอ่อนค่าของเงินบาท ซึ่งจะช่วยให้มูลค่าการส่งออกในรูปแบบเงินบาทมีการขยายตัว และส่งผลให้รายรับและสภาพคล่องของผู้ประกอบการดีขึ้น ราคาน้ำมันที่ยังอยู่ในระดับต่ำ อีกทั้งแนวโน้มการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว ยังเป็นปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2559 ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยง อาทิ การฟื้นตัวอย่างล่าช้าของเศรษฐกิจโลกรวมถึงราคาสินค้าซึ่งทำให้ภาคส่งออกชะลอตัว เป็นต้น

## ผลการดำเนินงาน

ในปี 2558 แสนสิริและบริษัทย่อยมีรายรับรวมทั้งสิ้น 38,455 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30 จากจำนวน 29,527 ล้านบาท ในปี 2557 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแสนสิริ ที่เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 29 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการธุรกิจและรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 136 และร้อยละ 28 ตามลำดับ สำหรับกำไรสุทธิในปี 2558 มีจำนวน 3,506 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 3,393 ล้านบาทในปี 2557

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการ ในช่วงปี 2556-2558 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	10,166	36.7	11,488	42.2	10,107	28.8
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	2,367	8.5	1,622	6.0	1,996	5.7
คอนโดมิเนียม	15,157	54.7	14,045	51.7	23,048	65.6
อื่นๆ	34	0.1	20	0.1	1	0.0
รวม	27,724	100.0	27,174	100.0	35,152	100.0

สำหรับปี 2558 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 35,152 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 29 จากจำนวน 27,174 ล้านบาทในปี 2557 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการทาวน์เฮาส์ โดยในปี 2558 แสนสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 65.6 จำนวน 23,048 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 28.8 จำนวน 10,107 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 5.7 จำนวน 1,996 ล้านบาท





สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2558 ปรับลดลงที่ร้อยละ 12 จากจำนวน 11,488 ล้านบาท ในปี 2557 มาอยู่ที่จำนวน 10,107 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้แบรนด์ “เศรษฐสิริ” จำนวน 8 โครงการ รายได้รวม 3,906 ล้านบาท และโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้แบรนด์ “นาราสิริ” จำนวน 5 โครงการ รายได้รวม 1,536 ล้านบาท ซึ่งรายได้รวมจากทั้ง 2 แบรนด์ดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 15.0 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ทั้งนี้ โครงการเศรษฐสิริ จรัญ-ปิ่นเกล้า เป็นโครงการบ้านเดี่ยวที่มีการรับรู้รายได้สูงที่สุดในปี 2558 ที่จำนวน 1,083 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ในปี 2558 มีจำนวน 1,996 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์ มาจาก แบรนด์ “ทาวน์ อเวนิว” จำนวน 7 โครงการ รายได้รวม 946 ล้านบาท และโครงการทาวน์เฮาส์ภายใต้แบรนด์ “ฮาปีทาวน์” จำนวน 3 โครงการ รายได้รวม 572 ล้านบาท ในการนี้ โครงการ ฮาปีทาวน์ เนสท์ ท่าข้าม-พระราม 2 เป็นโครงการทาวน์เฮาส์ที่มีการรับรู้รายได้สูงที่สุดในปี 2558

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2558 นั้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด โดยมีจำนวน 23,048 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 64 จากจำนวน 14,045 ล้านบาทในปี 2557 โดยรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในต่างจังหวัดมีสัดส่วนที่ร้อยละ 67 ของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมทั้งหมด หรือจำนวน 15,497 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงการนายน์ บาย แสนสิริ โครงการดีคอนโด กาญจนวนิช และโครงการเดอะ เบส พาร์คเวสต์ สุขุมวิท 77 เป็นโครงการที่มีรายได้สูงสุด 3 อันดับแรก โดยรายได้รวมจาก 3 โครงการ มีจำนวน 5,870 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

### รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2558 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 64 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16 จากจำนวน 76 ล้านบาทในปี 2557 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจมีจำนวน 1,432 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 606 ล้านบาท หรือร้อยละ 136 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากแสนสิริมีรายได้จากการบริหารจัดการโครงการให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน นอกจากนี้ แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียนในปี 2558 รวมจำนวน 304 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 28 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า นอกจากนี้ แสนสิริยังมีกำไรจากการขายที่ดินจำนวน 964 ล้านบาท



## ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

### ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2558 ต้นทุนขายโครงการเท่ากับ 24,656 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 37 เมื่อเทียบกับต้นทุนขายโครงการ ในปี 2557 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2558 ปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 29.9 จากร้อยละ 33.6 ในปี 2557 เป็นผลมาจากการปรับลดราคาขายบางยูนิตลง เพื่อเป็นการบริหารจัดการสินค้าคงเหลือ สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่ามีจำนวน 46 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24 จากปี 2557 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้น ร้อยละ 111 จากปี 2557 มาอยู่ที่ 1,061 ล้านบาทในปี 2558 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2558 เท่ากับ 6,460 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.8 ของรายได้รวม โดยลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 18.6 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2558 มีจำนวน 3,312 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากจำนวน 2,633 ล้านบาทในปี 2557 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 8.6 ของรายได้รวม ลดลงเมื่อเทียบกับร้อยละ 8.9 ในปีก่อนหน้า ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2558 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) มีจำนวน 3,148 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากจำนวน 2,873 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2558 ปรับลดลงจากร้อยละ 9.7 ของรายได้รวมในปี 2557 มาอยู่ที่ร้อยละ 8.2 ของรายได้รวม

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2558 อยู่ที่ 728 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 646 ล้านบาทในปี 2557 มีปัจจัยหลักมาจากที่ดินบางส่วนที่แสนสิริได้จัดซื้อเพิ่มเติม ยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด แสนสิริยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้ ประกอบกับมีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและอยู่ระหว่างรอการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ดอกเบี้ยของห้องชุดที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ จะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น



## กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2558 แอสสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 3,506 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 3 จากกำไรสุทธิในปี 2557 จำนวน 3,393 ล้านบาท โดยในปี 2558 มีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 9.1 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 11.5 ของรายได้รวมในปี 2557 เป็นผลมาจากการลดลงของกำไรขั้นต้น ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2558 อยู่ที่ร้อยละ 26.2 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

## สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 แอสสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 69,451 ล้านบาท ลดลง 3,696 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวน 59,135 ล้านบาท ลดลงจำนวน 6,146 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวน 10,316 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,450 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินลงทุนในการร่วมค้า

## หนี้สิน

หนี้สินรวมของแอสสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวน 42,253 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 6,078 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน มีจำนวน 19,949 ล้านบาท ลดลง 7,619 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 22,303 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,541 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการเสนอขายหุ้นกู้เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 แอสสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 33,369 ล้าน เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 39,097 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.55 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.23 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแอสสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวน 27,198 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,382 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2558 จำนวน 3,506 ล้านบาท ประกอบกับบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงานครั้งที่ 6 (ESOP#6) และ SIRI-W1 จำนวน 537 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม แอสสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2557 จำนวน 1,713 ล้านบาท



## กระแสเงินสด

แสตรียและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 3,051 ล้านบาท แสตรียมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน 9,503 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 1,255 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 8,683 ล้านบาท เป็นผลให้แสตรียและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 2,672 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสตรียมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 31,506 ล้านบาท ในการนี้ แสตรียใช้เงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 18,915 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสตรียใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและการจ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 899 ล้านบาท และจำนวน 1,269 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสตรียใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินจำนวน 12,214 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 2,000 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังใช้กระแสเงินสดไปในการจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,713 ล้านบาท

## อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 แสตรียและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.96 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.37 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งลดลงร้อยละ 28 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ตามการลดลงของส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนปรับลดลงที่ร้อยละ 9 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

## อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 แสตรียมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 13.48 ปรับลดลงจากร้อยละ 16.20 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สาเหตุหลักมาจากการปรับตัวลงของอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ที่ลดลงจากร้อยละ 11.5 ในปี 2557 มาอยู่ที่ร้อยละ 9.1 ในปี 2558 สำหรับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2558 ปรับลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ร้อยละ 4.9 จากร้อยละ 5.1 ในปี 2557 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับลดลงจาก 1.95 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มาอยู่ที่ 1.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

## 14.2 สรุปปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของแสตรีย ซึ่งส่งผลให้ผลการดำเนินงานอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือมีการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมาอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบด้วย ต้นทุนการก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้น และปัญหาการขาดแคลนแรงงานที่รุนแรงมากขึ้น รวมถึงปัญหาความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและการเมืองที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม แสตรียได้ตระหนักถึงปัจจัยภายนอกที่อาจจะมีผลกระทบดังกล่าวได้นำมาวิเคราะห์และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป