

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน



ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

(ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ผู้สอบบัญชี คือ นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3182 ของบริษัท สำนักงาน สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด) ได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 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 2557 – 2559 ดังนี้



สรุปแสดงฐานะการเงินของบริษัทแสตนลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	72,774	100.0	69,451	100.0	73,147	100.0
สินทรัพย์หมุนเวียน	57,289	78.7	59,135	85.1	65,281	89.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,541	4.9	2,672	3.8	3,051	4.2
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	557	0.8
ลูกหนี้การค้า	170	0.2	81	0.1	51	0.1
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	70	0.1	41	0.1	-	-
ตัวเงินรับระยะสั้นค่าที่ดิน	360	0.5	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	157	0.2	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	49,057	67.4	51,045	73.5	57,049	78.0
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,233	1.7	1,464	2.1	2,017	2.8
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	2,425	3.3	3,673	5.3	2,380	3.3
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	276	0.4	159	0.2	175	0.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	15,485	21.3	10,316	14.9	7,867	10.8
เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,774	6.6	2,554	3.7	750	1.0
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	314	0.4	88	0.1	97	0.1
ที่ดินรอการพัฒนา	7,042	9.7	4,033	5.8	3,405	4.7
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,080	2.9	2,440	3.5	2,434	3.3
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,183	1.6	1,088	1.6	1,058	1.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	92	0.1	115	0.2	122	0.2
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	72,774	100.0	69,451	100.0	73,147	100.0
หนี้สิน	44,678	61.4	42,253	60.8	48,331	66.1
หนี้สินหมุนเวียน	21,290	29.3	19,949	28.7	27,568	37.7
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	4,316	5.9	1,966	2.8	3,600	4.9
ตัวแลกเงิน	4,476	6.2	4,474	6.4	3,476	4.8
เจ้าหนี้การค้า	1,349	1.9	1,371	2.0	2,010	2.7
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,986	4.1	4,285	6.2	10,043	13.7
ตัวเงินจ่ายระยะสั้นค่าที่ดิน	315	0.4	-	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,999	2.7	1,998	2.9	1,998	2.7
ค้างวุดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,231	1.7	2,226	3.2	3,409	4.7
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	6	0.0	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,613	6.3	3,629	5.2	3,033	4.1
หนี้สินไม่หมุนเวียน	23,388	32.1	22,303	32.1	20,763	28.4
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	386	0.5	429	0.6	475	0.6
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	3,200	4.4	315	0.5	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,527	9.0	8,678	12.5	9,012	12.3
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	11,973	16.5	11,968	17.2	10,968	15.0
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้ส่วนเสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	857	1.2	594	0.9	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	447	0.6	319	0.5	308	0.4
ส่วนของผู้ถือหุ้น	28,096	38.6	27,198	39.2	24,816	33.9
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	15,285	21.0	15,285	22.0	14,582	19.9
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,470	2.0	1,470	2.1	1,470	2.0



	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	41	0.1	20	0.0	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	167	0.2
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สำนองตามกฎหมาย	1,288	1.8	1,119	1.6	944	1.3
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	10,188	14.0	9,262	13.3	7,666	10.5
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(176)	(0.2)	41	0.1	(14)	(0.0)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	1	0.0	1	0.0	1	0.0

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวม

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทแอสสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	64,263	100.0	58,623	100.0	57,027	100.0
สินทรัพย์หมุนเวียน	41,410	64.4	40,286	68.7	42,455	74.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,991	3.1	1,472	2.5	1,591	2.8
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	500	0.9
ลูกหนี้การค้า	100	0.2	31	0.1	119	0.2
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,113	3.3	4,974	8.5	9,976	17.5
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	33,528	52.2	29,228	49.9	27,052	47.4
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,117	1.7	967	1.7	956	1.7
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	2,318	3.6	3,489	6.0	2,117	3.7
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	243	0.4	126	0.2	144	0.3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	22,854	35.6	18,337	31.3	14,572	25.6
เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16,501	25.7	14,789	25.2	10,344	18.1
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	262	0.4	18	0.0	24	0.0
ที่ดินรอการพัฒนา	4,762	7.4	1,902	3.2	2,654	4.7
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	935	1.5	1,234	2.1	1,161	2.0
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	355	0.6	346	0.6	332	0.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	39	0.1	49	0.1	57	0.1
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	64,263	100.0	58,623	100.0	57,027	100.0
หนี้สิน	39,570	61.6	33,942	57.9	33,804	59.3
หนี้สินหมุนเวียน	18,687	29.1	15,403	26.3	17,388	30.5
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	4,316	6.7	1,966	3.4	3,600	6.3
ตัวแลกเงิน	4,476	7.0	4,474	7.6	3,476	6.1
เจ้าหนี้การค้า	1,175	1.8	861	1.5	1,080	1.9
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,015	3.1	2,294	3.9	4,384	7.7
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	172	0.3	141	0.2
ตัวเงินจ่ายระยะสั้นค่าที่ดิน	315	0.5	-	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,999	3.1	1,998	3.4	1,998	3.5
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	904	1.4	1,380	2.4	1,181	2.1
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,488	5.4	2,257	3.9	1,529	2.7



	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 57	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน	20,883	32.5	18,540	31.6	16,416	28.8
รายได้สิทธิการเช่ารถดับบัญชี	-	-	-	-	-	-
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	3,200	5.0	315	0.5	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,970	7.7	6,053	10.3	5,287	9.3
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	11,973	18.6	11,968	20.4	10,968	19.2
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	740	1.2	203	0.3	161	0.3
ส่วนของผู้ถือหุ้น	24,693	38.4	24,681	42.1	23,223	40.7
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	15,285	23.8	15,285	26.1	14,582	25.6
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,470	2.3	1,470	2.5	1,470	2.6
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	41	0.1	20	0.0	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	167	0.3
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	-	-	-	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	1,288	2.0	1,119	1.9	944	1.7
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	6,609	10.3	6,787	11.6	6,060	10.6
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวม

สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทแสตนลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้	34,395	100.0	38,455	100.0	29,527	100.0
รายได้จากการขายโครงการ	30,099	87.5	35,152	91.4	27,174	92.0
รายได้จากการขายวัสดุ	57	0.2	4	0.0	-	-
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	80	0.2	64	0.2	76	0.3
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	3,273	9.5	1,432	3.7	606	2.1
รายได้ค่าบริการอื่น	302	0.9	304	0.8	237	0.8
รายได้อื่น	584	1.7	1,500	3.9	1,434	4.9
ค่าใช้จ่าย	29,378	85.4	32,746	85.2	24,551	83.1
ต้นทุนขายโครงการ	20,628	68.5	24,656	70.1	18,056	66.4
ต้นทุนขายวัสดุ	40	71.1	2	59.5	-	-
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	55	68.5	46	71.8	60	78.6
ต้นทุนบริการธุรกิจ	2,428	74.2	1,061	74.1	504	83.2
ต้นทุนบริการอื่น	343	113.5	348	114.7	286	120.5
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,039	8.8	3,312	8.6	2,633	8.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,789	8.1	3,148	8.2	2,873	9.7
ค่าใช้จ่ายอื่น	57	0.2	172	0.4	140	0.5



	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	5,017	14.6	5,709	14.8	4,976	16.9
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(77.7)	(0.2)	(234)	(0.6)	(0.1)	(0.0)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	4,940	14.4	5,476	14.2	4,976	16.9
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(615)	(1.8)	(728)	(1.9)	(646)	(2.2)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	4,324	12.6	4,748	12.3	4,330	14.7
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(944)	(21.8)	(1,242)	(26.2)	(937)	(21.6)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	(0.2)	(0.0)	(0.4)	(0.0)	(0.2)	(0.0)
กำไรสุทธิสำหรับปี	3,380	9.8	3,506	9.1	3,393	11.49

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นร้อยละต่อรายได้รวม ยกเว้น ต้นทุนขายต่าง ๆ แสดงเป็นร้อยละของรายได้ในแต่ละประเภทและอัตราภาษี แสดงเป็นร้อยละต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทแอสสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้	20,826	100.0	18,882	100.0	15,589	100.0
รายได้จากการขายโครงการ	15,458	74.2	14,902	78.9	13,507	86.6
รายได้จากการขายวัสดุ	74.27	0.4	31	0.2	80	0.5
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	16,820	0.1	3	0.0	2	0.0
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	4,428	21.3	1,099	5.8	39	0.3
รายได้ค่าบริการอื่น	32,380	0.2	30	0.2	26	0.2
รายได้อื่น	817	3.9	2,816	14.9	1,935	12.4
ค่าใช้จ่าย	17,514	84.1	15,194	80.5	12,416	79.6
ต้นทุนขายโครงการ	10,176	65.8	10,323	69.3	9,127	67.6
ต้นทุนขายวัสดุ	56	75.5	17	54.3	55	68.6
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	15	89.1	4	115.5	3	145.0
ต้นทุนบริการธุรกิจ	3,461	78.2	845	76.9	13	33.6
ต้นทุนบริการอื่น	35	108.8	31	103.0	28	110.2
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,806	8.7	1,763	9.3	1,523	9.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,107	10.1	2,281	12.1	2,119	13.6
ค่าใช้จ่ายอื่น	(142)	(0.7)	(69)	(0.4)	(452)	(2.9)
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,313	15.9	3,688	19.5	3,173	20.4
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,313	15.9	3,688	19.5	3,173	20.4
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(448)	(2.2)	(527)	(2.8)	(558)	(3.6)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,864	13.8	3,161	16.7	2,615	16.8
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(587)	(20.5)	(529)	(16.7)	(258)	(9.9)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
กำไรสุทธิสำหรับปี	2,277	10.9	2,632	13.9	2,357	15.1

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นร้อยละต่อรายได้รวม ยกเว้น ต้นทุนขายต่าง ๆ แสดงเป็นร้อยละของรายได้ในแต่ละประเภทและอัตราภาษี แสดงเป็นร้อยละต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล



สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัทแสตนลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	31 ธ.ค. 59	31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 57
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	8,511.39	9,503.43	(5,971.84)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(2,598.76)	(1,255.08)	94.95
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(4,825.90)	(8,682.78)	6,826.74
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	3,540.86	2,671.77	3,051.29

สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัทแสตนลิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	31 ธ.ค. 59	31 ธ.ค. 58	31 ธ.ค. 57
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,165.64	803.22	(1,585.07)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	1,643.26	2,612.92	(3,171.66)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,289.65)	(3,536.03)	5,372.82
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	1,991.09	1,471.53	1,591.43

(ค) ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ สิ้นปีบัญชี 2557 – 2559 (Ratio Analysis)

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.69	2.96	2.37
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.18	0.14	0.13
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.19	0.22	(0.12)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	268.69	558.67	587.42
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	1.34	0.64	0.61
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.41	0.46	0.35
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	873.50	789.13	1,023.54
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	15.48	15.45	8.88
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	23.26	23.30	40.56
วงจรเงินสด	วัน	851.59	766.47	983.59
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้หลัก)	ร้อยละ	30.52	29.34	32.71
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย)	ร้อยละ	31.47	29.86	33.56
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	9.83	9.12	11.49
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	12.23	13.48	16.20
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	4.75	4.92	5.10
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	43.18	56.48	59.27
อัตรากำไรหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.48	0.52	0.42
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.59	1.55	1.95
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.15	1.23	1.58



บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น - สุทธิ	เท่า	1.02	1.13	1.45
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	3.52	3.24	2.54
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.52	0.39	0.44
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	50.00	50.00	50.00
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.97	1.91	2.40
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.24	0.25	0.33
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.12	0.12	0.12
อัตราการเติบโต				
สินทรัพย์รวม	ร้อยละ	4.78	(5.05)	21.83
หนี้สินรวม	ร้อยละ	5.74	(12.58)	12.47
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	ร้อยละ	3.30	9.60	45.40
รายได้จากการขายหรือบริการ	ร้อยละ	(8.51)	31.54	(1.76)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ร้อยละ	(9.79)	17.33	(19.12)
กำไรสุทธิ	ร้อยละ	(3.58)	3.32	75.84



14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2559 และแนวโน้มของปี 2560

เศรษฐกิจไทยในปี 2559 ขยายตัวที่ร้อยละ 3.2 (ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับอัตราการขยายตัวที่ร้อยละ 2.9 ของปีที่ผ่านมา ในด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้า การใช้จ่ายของรัฐบาล การลงทุนรวม และการใช้จ่ายภาคครัวเรือนขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ส่วนการส่งออกบริการชะลอตัว ในส่วนด้านการผลิต การผลิตสาขาเกษตร สาขาอุตสาหกรรม และสาขาการค้าส่งและค้าปลีกขยายตัวสูงขึ้น ในขณะที่สาขาโรงแรมและภัตตาคารชะลอตัวลง

สำหรับอัตราการขยายตัวของการใช้จ่ายภาคครัวเรือนในปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 3.1 ปรับเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวที่ร้อยละ 2.2 ในปี 2558 การลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 0.4 สำหรับมูลค่าการส่งออกโดยรวมทั้งปี 2559 อยู่ที่ 214,112 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ทรงตัวเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ทางด้านการผลิต อัตราการขยายตัวของสาขาก่อสร้างอยู่ที่ร้อยละ 8.3 ตามการขยายตัวของการก่อสร้างภาครัฐ และการก่อสร้างภาคเอกชน สาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวที่ร้อยละ 10.3 โดยมีรายรับรวมจากการท่องเที่ยวทั้งสิ้น 2,510.8 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 11.1 นอกจากนี้ สาขาอุตสาหกรรมยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยขยายตัวที่ร้อยละ 1.4 ส่วนทางด้านสาขาเกษตรกรรมขยายตัวร้อยละ 0.6 เนื่องจากผลกระทบจากปัญหายุ้งฉางได้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ การจ้างงานยังอยู่ในเกณฑ์ดี อัตราการว่างงานยังอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 1.0 ทางด้านอัตราเงินเฟ้อปรับตัวเพิ่มขึ้น ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวลดลง

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2559 ชะลอตัวลงจากปีก่อนหน้า ดังจะเห็นได้จากปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2559 คิดตามมูลค่า ลดลงที่ร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับปี 2558 ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า ในปี 2559 มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 123,383 หน่วย ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.4 จากปีที่ผ่านมา โดยจำนวนบ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมมีจำนวนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 และร้อยละ 3 ตามลำดับ ขณะที่จำนวนทาวน์เฮาส์ลดลงที่ร้อยละ 13 ทั้งนี้ ภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 ขยายตัวลดลงทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยเฉพาะในด้านอุปทาน ที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงอย่างชัดเจน



สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2560 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์ว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.0-4.0 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของการส่งออก ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้ การผลิตภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้น การฟื้นตัวและเร่งขยายตัวของภาคการเกษตรและรายได้ ของเกษตรกรซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวของการใช้จ่ายภาคครัวเรือน การลงทุนภาครัฐยังอยู่ในเกณฑ์สูง อีกทั้งแรง ขั้วเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยวยังเป็นปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม แนวโน้ม เศรษฐกิจไทยในปี 2560 ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงบางประการ อาทิ ความผันผวนจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก การ เคลื่อนย้ายเงินทุนที่อาจเกิดขึ้นจากทิศทางการดำเนินนโยบายของสหรัฐอเมริกา เงื่อนไขทางการเงินในยุโรป ปัญหา เสถียรภาพทางเศรษฐกิจของจีน รวมถึงความคืบหน้าของการแก้ไขปัญหากรีซ และความอ่อนแอของภาคการเงินใน ประเทศแถบยุโรป เป็นต้น

ผลการดำเนินงาน

ในปี 2559 แสนสิริและบริษัทย่อยมีรายรับรวมทั้งสิ้น 34,395 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11 จากจำนวน 38,455 ล้าน บาท ในปี 2558 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการและรายได้อื่น ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 14 และร้อยละ 61 ตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของแสนสิริ คือ ร้อยละ 88 ของรายได้รวม อย่างไรก็ตาม ในปี 2559 แสนสิริมีรายได้ค่าบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 129 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สำหรับกำไรสุทธิในปี 2559 มี จำนวน 3,380 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 3,506 ล้านบาทในปี 2558

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการ ในช่วงปี 2557-2559 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตาม ตารางด้านล่างนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	11,488	42.2	10,107	28.8	9,616	31.9
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	1,622	6.0	1,996	5.7	1,224	4.1
คอนโดมิเนียม	14,045	51.7	23,048	65.6	19,260	64.0
อื่นๆ	20	0.1	1	0.0	-	-
รวม	27,174	100.0	35,152	100.0	30,099	100.0



สำหรับปี 2559 แสตนลิวมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 30,099 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 35,152 ล้านบาทในปี 2558 ปัจจัยหลักมาจากสภาวะตลาดโดยรวมที่ยังไม่เอื้ออำนวยต่อการลงทุนจับจ่ายใช้สอย ประกอบกับในช่วงปี 2557 - 2558 แสตนลิวได้เปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในจำนวนที่น้อยลง และหลายโครงการดำเนินการภายใต้บริษัทร่วมทุน ระหว่างบริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งรายได้จากการขายโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุนจะไม่ได้ปรากฏอยู่ในรายการขายโครงการ ส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการในปี 2559 มีจำนวนลดลง สำหรับรายได้จากการขายโครงการในปี 2559 แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 64 จำนวน 19,260 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 32 จำนวน 9,616 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 4 จำนวน 1,224 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2559 ปรับลดลงที่ร้อยละ 5 จากจำนวน 10,107 ล้านบาท ในปี 2558 มาอยู่ที่จำนวน 9,616 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากโครงการเศรษฐสิริ จรัญ-ปิ่นเกล้า โครงการเศรษฐสิริ กรุงเทพมหานคร โครงการเศรษฐสิริ พัฒนาการ และโครงการนาราสี บางนา ทั้งนี้ มีรายรับจาก 4 โครงการรวม 3,521 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ในปี 2559 มีจำนวน 1,224 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 39 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์ มาจากโครงการภายใต้แบรนด์ “ทาวน์ อเวนิว” จำนวน 5 โครงการ รายได้รวม 598 ล้านบาท และโครงการทาวน์เฮาส์ภายใต้แบรนด์ “ฮาปีทาวน์” จำนวน 2 โครงการ รายได้รวม 180 ล้านบาท ในกรณี โครงการ ทาวน์ อเวนิว ซิกซ์ตี้ วิวาดี 60 เป็นโครงการทาวน์เฮาส์ที่มีการรับรู้รายได้สูงที่สุดในปี 2559

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2559 มีจำนวน 19,260 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 64 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ปรับลดลงร้อยละ 16 จากจำนวน 23,048 ล้านบาทในปี 2558 ทั้งนี้ โครงการ เดอะเบส เซ็นทรัล พัทยา โครงการ เดอะ เทอร์ทีไนน์ โครงการ เอดจ์ สุขุมวิท 23 โครงการ ไนน์ตี้ เอท ไวล์ดส และโครงการ ฮาสุ เอ๊าส์ เป็นโครงการที่มีรายได้สูงสุด 5 อันดับแรก โดยรายรับรวมจาก 5 โครงการ มีจำนวน 10,139 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2559 แสตนลิวมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 จากจำนวน 64 ล้านบาทในปี 2558 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจมีจำนวน 3,273 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากจากจำนวน 1,432 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 129 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากแสตนลิวมีรายได้จากการบริหารจัดการโครงการให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน นอกจากนี้ แสตนลิวมีรายได้ค่าบริการอื่น ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียนในปี 2559 รวมจำนวน 302 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า



ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2559 แอสสิริบันทึกต้นทุนขายโครงการเท่ากับ 20,628 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับต้นทุนขายโครงการในปี 2558 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับโครงการเพื่อขายปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 29.9 ในปี 2558 มาอยู่ที่ร้อยละ 31.5 ในปี 2559 สาเหตุหลักมาจากการบริหารจัดการต้นทุนให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่ามีจำนวน 55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 จากปี 2558 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 129 จากปี 2558 มาอยู่ที่ 2,428 ล้านบาทในปี 2559 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงที่ร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2559 เท่ากับ 5,828 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 16.8 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2559 มีจำนวน 3,039 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.8 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากจำนวน 3,312 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.6 ของรายได้รวมในปี 2558 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2559 ประกอบกับในปี 2558 แอสสิริมีค่าใช้จ่ายจากการจัดแผนส่งเสริมการตลาดเพื่อบริหารจัดการสินค้าคงเหลือด้วย ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2559 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) มีจำนวน 2,789 ล้านบาท ปรับลดลงจากจำนวน 3,148 ล้านบาท โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2559 ปรับลดลงจากร้อยละ 8.2 ของรายได้รวมในปี 2558 มาอยู่ที่ร้อยละ 8.1 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2559 อยู่ที่ 615 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 728 ล้านบาทในปี 2558 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการนำที่ดินบางส่วนที่ได้ซื้อไปพัฒนาโครงการ ประกอบกับการขายโครงการที่สร้างเสร็จแล้วได้เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2559 แอสสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 3,380 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 4 จากกำไรสุทธิในปี 2558 จำนวน 3,506 ล้านบาท โดยในปี 2559 มีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 9.8 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 9.1 ของรายได้รวมในปี 2558 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้น ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 21.8 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล



สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 แสตนลิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 72,774 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,323 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 57,289 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 59,135 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 15,485 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5,168 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนาและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสตนลิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 44,678 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,425 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 21,290 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,341 ล้านบาทจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 23,388 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,085 ล้านบาทจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 แสตนลิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 32,276 ล้านบาท ลดลงจาก 33,369 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.59 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.15 เท่า ทั้งนี้ บริษัท ยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ต้องออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสตนลิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 28,096 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 898 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2559 จำนวน 3,380 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม แสตนลิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2558 จำนวน 2,286 ล้านบาท



กระแสเงินสด

แสตรียและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 2,672 ล้านบาท แสตรียมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 8,511 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 2,599 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 4,826 ล้านบาท เป็นผลให้แสตรียและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 3,541 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสตรียมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 26,319 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสตรียใช้เงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 20,609 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสตรียใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและการจ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 3,914 ล้านบาท และจำนวน 308 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสตรียใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินจำนวน 7,828 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 2,000 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังใช้กระแสเงินสดไปในการจ่ายเงินปันผลจำนวน 2,286 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 แสตรียและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.69 เท่า ลดลงจาก 2.96 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 6.72 ตามการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนปรับลดลงที่ร้อยละ 3.12 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 แสตรียมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 12.23 ปรับลดลงจากร้อยละ 13.48 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการที่อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2559 ปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 4.75 จากร้อยละ 4.92 ในปี 2558 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับเพิ่มขึ้นจาก 1.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มาอยู่ที่ 1.59 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

14.2 สรุปปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของแสตรีย ซึ่งส่งผลให้ผลการดำเนินงานอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือมีการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมาอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบด้วย ปัญหาภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวลดลงทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน ปัญหาด้านกำลังซื้อของผู้บริโภคที่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลงตามภาวะเศรษฐกิจ แสตรียได้ตระหนักถึงปัจจัยภายนอกที่อาจจะมีผลกระทบดังกล่าว ได้นำมาวิเคราะห์และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป