

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน



ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

(ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้สอบบัญชี คือ นายโสภณ เพิ่มศิริวัฒนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3182 ของบริษัท สำนักงาน สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด) ได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ ตลอดจนการสอบทานงบการเงิน เฉพาะกิจการของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ได้รายงานผลการสอบทานดังกล่าวว่า งบการเงินของบริษัท ได้ แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทาง การเงิน

(ข) ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2560 ดังนี้



สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	80,150	100.0	72,774	100.0	69,451	100.0
สินทรัพย์หมุนเวียน	54,222	67.7	57,289	78.7	59,135	85.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,978	3.7	3,541	4.9	2,672	3.8
เงินลงทุนชั่วคราว	973	1.2	-	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	323	0.4	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้า	157	0.2	170	0.2	81	0.1
ตัวเงินรับระยะสั้นค่าที่ดิน	-	-	360	0.5	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	55	0.1	70	0.1	41	0.1
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	598	0.7	157	0.2	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	43,384	54.1	49,057	67.4	51,045	73.5
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,356	1.7	1,233	1.7	1,464	2.1
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	3,859	4.8	2,425	3.3	3,673	5.3
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	540	0.7	276	0.4	159	0.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	25,927	32.3	15,485	21.3	10,316	14.9
เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,082	8.8	4,774	6.6	2,554	3.7
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	273	0.3	314	0.4	88	0.1
ที่ดินรอการพัฒนา	15,161	18.9	7,042	9.7	4,033	5.8
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,950	2.4	2,080	2.9	2,440	3.5
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และ	1,327	1.7	1,183	1.6	1,088	1.6
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	134	0.2	92	0.1	115	0.2
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	80,150	100.0	72,774	100.0	69,451	100.0
หนี้สิน	49,672	62.0	44,678	61.4	42,253	60.8
หนี้สินหมุนเวียน	30,500	38.1	21,290	29.3	19,949	28.7
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	2,400	3.0	4,316	5.9	1,966	2.8
ตัวแลกเงิน	5,968	7.4	4,476	6.2	4,474	6.4
เจ้าหนี้การค้า	1,563	2.0	1,349	1.9	1,371	2.0
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,974	5.0	2,986	4.1	4,285	6.2
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,200	4.0	315	0.4	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,998	7.5	1,999	2.7	1,998	2.9
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,228	1.5	1,231	1.7	2,226	3.2
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	6	0.0	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6,168	7.7	4,613	6.3	3,629	5.2
หนี้สินไม่หมุนเวียน	19,172	23.9	23,388	32.1	22,303	32.1
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	345	0.4	386	0.5	429	0.6
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	-	-	3,200	4.4	315	0.5



	31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาว - สรุทจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,121	7.6	6,527	9.0	8,678	12.5
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	10,972	13.7	11,973	16.5	11,968	17.2
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	92	0.1				
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้ส่วนเสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,153	1.4	857	1.2	594	0.9
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	489	0.6	447	0.6	319	0.5
ส่วนของผู้ถือหุ้น	30,478	38.0	28,096	38.6	27,198	39.2
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	15,903	19.8	15,285	21.0	15,285	22.0
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,296	2.9	1,470	2.0	1,470	2.1
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	52	0.1	41	0.1	20	0.0
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	-	-	-	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	1,433	1.8	1,288	1.8	1,119	1.6
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	11,010	13.7	10,188	14.0	9,262	13.3
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(186)	(0.2)	(176)	(0.2)	41	0.1
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	-	-	1	0.0	1	0.0
	29	0.0				

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวม

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทแชนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	71,794	100.0	64,263	100.0	58,623	100.0
สินทรัพย์หมุนเวียน	35,706	49.7	41,410	64.4	40,286	68.7
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,532	2.1	1,991	3.1	1,472	2.5
เงินลงทุนชั่วคราว	973	1.4	-	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	323	0.4				
ลูกหนี้การค้า	20	0.0	100	0.2	31	0.1
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	-				
ตัวเงินรับระยะสั้นค่าที่ดิน	38	0.1				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	874	1.2	2,113	3.3	4,974	8.5
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	28,237	39.3	33,528	52.2	29,228	49.9
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,187	1.7	1,117	1.7	967	1.7
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	1,979	2.8	2,318	3.6	3,489	6.0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	543	0.8	243	0.4	126	0.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	36,089	50.3	22,854	35.6	18,337	31.3
เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22,408	31.2	16,501	25.7	14,789	25.2



	31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 58	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	229	0.3	262	0.4	18	0.0
ที่ดินรอการพัฒนา	12,065	16.8	4,762	7.4	1,902	3.2
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	923	1.3	935	1.5	1,234	2.1
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมที่ ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และ	420	0.6	355	0.6	346	0.6
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	44	0.1	39	0.1	49	0.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	44	0.1	39	0.1	49	0.1
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	71,794	100.0	64,263	100.0	58,623	100.0
หนี้สิน	44,602	62.1	39,570	61.6	33,942	57.9
หนี้สินหมุนเวียน	27,608	38.5	18,687	29.1	15,403	26.3
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	2,400	3.3	4,316	6.7	1,966	3.4
ตั๋วแลกเงิน	5,968	8.3	4,476	7.0	4,474	7.6
เจ้าหนี้การค้า	1,221	1.7	1,175	1.8	861	1.5
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,243	4.5	2,015	3.1	2,294	3.9
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	172	0.3
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,200	4.5	315	0.5	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,998	8.4	1,999	3.1	1,998	3.4
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	241	0.3	904	1.4	1,380	2.4
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5,336	7.4	3,488	5.4	2,257	3.9
หนี้สินไม่หมุนเวียน	16,994	23.7	20,883	32.5	18,540	31.6
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	-	-	-	-	-	-
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	-	-	3,200	5.0	315	0.5
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,830	6.7	4,970	7.7	6,053	10.3
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	10,972	15.3	11,973	18.6	11,968	20.4
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้ส่วนเสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,191	1.7	740	1.2	203	0.3
ส่วนของผู้ถือหุ้น	27,192	37.9	24,693	38.4	24,681	42.1
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	15,903	22.2	15,285	23.8	15,285	26.1
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,296	3.2	1,470	2.3	1,470	2.5
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	52	0.1	41	0.1	20	0.0
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	-	-	-	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สำนองตามกฎหมาย	1,433	2.0	1,288	2.0	1,119	1.9
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	7,509	10.5	6,609	10.3	6,787	11.6
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวม



สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้	31,757	100.0	34,395	100.0	38,455	100.0
รายได้จากการขายโครงการ	26,080	82.1	30,099	87.5	35,152	91.4
รายได้จากการขายวัสดุ	86	0.3	57	0.2	4	0.0
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	89	0.3	80	0.2	64	0.2
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	4,368	13.8	3,273	9.5	1,432	3.7
รายได้ค่าบริการอื่น	293	0.9	302	0.9	304	0.8
รายได้อื่น	841	2.6	584	1.7	1,500	3.9
ค่าใช้จ่าย	27,772	87.5	29,378	85.4	32,746	85.2
ต้นทุนขายโครงการ	17,399	66.7	20,628	68.5	24,656	70.1
ต้นทุนขายวัสดุ	89	103.0	40	71.1	2	59.5
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	72	80.6	55	68.5	46	71.8
ต้นทุนบริการธุรกิจ	3,447	78.9	2,428	74.2	1,061	74.1
ต้นทุนบริการอื่น	326	111.3	343	113.5	348	114.7
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,224	10.2	3,039	8.8	3,312	8.6
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,879	9.1	2,789	8.1	3,148	8.2
ค่าใช้จ่ายอื่น	336	1.1	57	0.2	172	0.4
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,985	12.5	5,017	14.6	5,709	14.8
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	43.0	0.1	(77.7)	(0.2)	(234)	(0.6)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(17.1)	(0.1)	-	-	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	4,011	12.6	4,940	14.4	5,476	14.2
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(411)	(1.3)	(615)	(1.8)	(728)	(1.9)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	3,600	11.3	4,324	12.6	4,748	12.3
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(819)	(22.7)	(944)	(21.8)	(1,242)	(26.2)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	(43.0)	(0.1)	(0.2)	(0.0)	(0.4)	(0.0)
กำไรสุทธิสำหรับปี	2,825	8.9	3,380	9.8	3,506	9.1

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นร้อยละต่อรายได้รวม ยกเว้น ต้นทุนขายต่าง ๆ แสดงเป็นร้อยละของรายได้ในแต่ละประเภทและอัตราภาษี แสดงเป็นร้อยละต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล



สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้	24,811	100.0	20,826	100.0	18,882	100.0
รายได้จากการขายโครงการ	16,913	68.2	15,458	74.2	14,902	78.9
รายได้จากการขายวัสดุ	92	0.4	74.27	0.4	31	0.2
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	33	0.1	16.820	0.1	3	0.0
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	6,227	25.1	4,428	21.3	1,099	5.8
รายได้ค่าบริการอื่น	33	0.1	32.380	0.2	30	0.2
รายได้อื่น	1,515	6.1	817	3.9	2,816	14.9
ค่าใช้จ่าย	20,728	83.5	17,514	84.1	15,194	80.5
ต้นทุนขายโครงการ	11,152	65.9	10,176	65.8	10,323	69.3
ต้นทุนขายวัสดุ	94	102.3	56	75.5	17	54.3
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	34	104.4	15	89.1	4	115.5
ต้นทุนบริการธุรกิจ	5,264	84.5	3,461	78.2	845	76.9
ต้นทุนบริการอื่น	34	105.4	35	108.8	31	103.0
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,935	7.8	1,806	8.7	1,763	9.3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,192	8.8	2,107	10.1	2,281	12.1
ค่าใช้จ่ายอื่น	24	0.1	(142)	(0.7)	(69)	(0.4)
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	4,083	16.5	3,313	15.9	3,688	19.5
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	4,083	16.5	3,313	15.9	3,688	19.5
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(524)	(2.1)	(448)	(2.2)	(527)	(2.8)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	3,558	14.3	2,864	13.8	3,161	16.7
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(657)	(18.5)	(587)	(20.5)	(529)	(16.7)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
กำไรสุทธิสำหรับปี	2,902	11.7	2,277	10.9	2,632	13.9

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นร้อยละต่อรายได้รวม ยกเว้น ต้นทุนขายต่าง ๆ แสดงเป็นร้อยละของรายได้ในแต่ละประเภทและอัตราภาษี แสดงเป็นร้อยละต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 59	31 ธ.ค. 58
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,936.21	8,511.39	9,503.43
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(4,021.11)	(2,598.76)	(1,255.08)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,531.30	(4,825.90)	(8,682.78)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	2,977.57	3,540.86	2,671.77



สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 59	31 ธ.ค. 58
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,345.90	1,165.64	803.22
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(5,217.78)	1,643.26	2,612.92
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,412.43	(2,289.35)	(3,536.03)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	1,531.63	1,991.08	1,471.53

(ค) ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ สิ้นปีบัญชี 2558 – 2560 (Ratio Analysis)

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.78	2.69	2.96
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.15	0.18	0.14
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.01	0.19	0.22
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	188.88	268.69	558.67
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	1.91	1.34	0.64
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.38	0.41	0.46
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	956.35	873.50	789.13
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.64	15.48	15.45
ระยะเวลารับหนี้	วัน	54.23	23.26	23.30
วงจรเงินสด	วัน	904.02	851.59	766.47
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้หลัก)	ร้อยละ	31.00	30.52	29.34
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย)	ร้อยละ	33.29	31.47	29.86
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	8.89	9.83	9.12
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	9.64	12.23	13.48
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	3.69	4.75	4.92
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	22.27	43.18	56.48
อัตรากาไรหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.40	0.48	0.52
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.63	1.59	1.55
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.17	1.15	1.23
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น - สุทธิ	เท่า	1.07	1.02	1.13
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	3.03	3.52	3.24
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.51	0.51	0.39
อัตรากาไรจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	50.00	50.00	50.00
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	2.13	1.97	1.91
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.20	0.24	0.25
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.12	0.12	0.12



บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
อัตราการเติบโต				
สินทรัพย์รวม	ร้อยละ	10.14	4.78	(5.05)
หนี้สินรวม	ร้อยละ	11.18	5.74	(12.58)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	ร้อยละ	8.48	3.30	9.60
รายได้จากการขายหรือบริการ	ร้อยละ	(8.56)	(8.51)	31.54
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ร้อยละ	4.72	(9.79)	17.33
กำไรสุทธิ	ร้อยละ	(16.44)	(3.58)	3.32



14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2560 และแนวโน้มของปี 2561

เศรษฐกิจไทยในปี 2560 ขยายตัวที่ร้อยละ 3.9 (ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับอัตราการขยายตัวที่ร้อยละ 3.3 ของปีที่ผ่านมา ในด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าและบริการ การใช้จ่ายภาคครัวเรือน การลงทุนรวม และการใช้จ่ายของรัฐบาล ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ในส่วนด้านการผลิต การผลิตสาขาโรงแรมและภัตตาคาร สาขาขนส่ง สาขาการค้าส่งค้าปลีก ภาคเกษตร และสาขาอุตสาหกรรม ขยายตัวสูงขึ้น ในขณะที่สาขาก่อสร้าง ชะลอตัวลง

สำหรับอัตราการขยายตัวของการใช้จ่ายภาคครัวเรือนในปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 3.2 ปรับเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวที่ร้อยละ 3.0 ในปี 2559 การลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 1.7 ในขณะที่การลงทุนภาครัฐปรับตัวลดลงร้อยละ 1.2 สำหรับมูลค่าการส่งออกโดยรวมทั้งปี 2560 อยู่ที่ 235,106 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 จากปีก่อนหน้า

ทางด้านการผลิต สาขาก่อสร้างมีอัตราลดลงที่ร้อยละ 2.3 ตามการลดลงของการก่อสร้างทั้งภาครัฐและภาคเอกชน สาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวที่ร้อยละ 8.5 โดยมีรายรับรวมจากการท่องเที่ยวทั้งสิ้น 2,754.0 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 9.5 นอกจากนี้ สาขาอุตสาหกรรมยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยขยายตัวที่ร้อยละ 2.5 ส่วนทางด้านสาขาเกษตรกรรมขยายตัวร้อยละ 6.2 เนื่องจากการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญของดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตร แม้ว่าดัชนีราคาสินค้าเกษตรจะปรับตัวลดลงเล็กน้อยก็ตาม ทั้งนี้ การจ้างงานยังอยู่ในเกณฑ์ดี อัตราการว่างงานยังอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 1.0 ทางด้านอัตราเงินเฟ้อปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยยังคงที่ (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2561 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์ว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.6-4.6 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโลก ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้การส่งออกและการผลิตภาคอุตสาหกรรมปรับตัวดีขึ้น การใช้จ่ายภาครัฐบาลยังอยู่ในเกณฑ์ดี ประกอบกับการลงทุนทั้งภาครัฐและภาคเอกชนขยายตัวอย่างชัดเจน ภาคการท่องเที่ยว ภาคการส่งออก และสาขาสervisมีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงบางประการ อาทิ การลดลงของแรงขับเคลื่อนจากภาคเกษตร ความเสี่ยงจากความผันผวนในระบบเศรษฐกิจโลก รวมถึงราคาสินค้า อัตราเงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยโลกที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เป็นต้น



ผลการดำเนินงาน

ในปี 2560 แสตนลิวและบริษัทย่อยมีรายได้รวมทั้งสิ้น 31,757 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8 จากจำนวน 34,395 ล้านบาทในปี 2559 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 13 ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของแสตนลิว คือ ร้อยละ 82 ของรายได้รวม อย่างไรก็ตาม ในปี 2560 แสตนลิวมีรายได้จากการขายวัสดุและรายได้ค่าบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 53 และร้อยละ 33 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สำหรับกำไรสุทธิในปี 2560 มีจำนวน 2,825 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 3,380 ล้านบาทในปี 2559

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการ ในช่วงปี 2558-2560 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	10,108	28.8	9,616	31.9	11,401	43.7
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	1,996	5.7	1,224	4.1	1,751	6.7
มิกซ์	-	-	-	-	30	0.1
คอนโดมิเนียม	23,048	65.6	19,260	64.0	12,897	49.5
รวม	35,152	100.0	30,099	100.0	26,080	100.0

สำหรับปี 2560 แสตนลิวมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 26,080 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 30,099 ล้านบาทในปี 2559 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งเกิดจากในปี 2560 แสตนลิวมีโครงการคอนโดมิเนียมเสร็จใหม่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์อยู่ 4 โครงการ ซึ่ง 2 โครงการได้ดำเนินการภายใต้บริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งรายได้จากการขายโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุนจะไม่ได้ปรากฏอยู่ในรายการขายโครงการ ส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการในปี 2560 มีจำนวนลดลง สำหรับรายได้จากการขายโครงการในปี 2560 แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 50 จำนวน 12,897 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 44 จำนวน 11,401 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 7 จำนวน 1,751 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ร้อยละ 0.1 จำนวน 30 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2560 ปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 19 จากจำนวน 9,616 ล้านบาทในปี 2559 มาอยู่ที่จำนวน 11,401 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากโครงการเศรษฐกิจ ครัวเรือน-ปันเกล้า โครงการเศรษฐกิจ กรุงเทพมหานคร โครงการบุรีรัมย์ ราชพฤกษ์-345 และโครงการเศรษฐกิจ พัฒนาการ ทั้งนี้ มีรายได้รวม 3,696 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด



สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ในปี 2560 มีจำนวน 1,751 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 43 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ มาจากโครงการ 4 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการทาวน์ อเวนิว โคโคส พระราม 2 ซอย 50 โครงการทาวน์ อเวนิว เมริจ รัตนาธิเบศร์ โครงการสิริ อเวนิว เพชรเกษม 81 และโครงการสิริ สแควร์ เจริญกรุง 80 ทั้งนี้ มีรายรับจาก 4 โครงการรวม 805 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2560 มีจำนวน 12,897 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ปรับลดลงร้อยละ 33 จากจำนวน 19,260 ล้านบาทในปี 2559 ทั้งนี้ โครงการ ไนนิตี้ เอท ไวร์เลส โครงการ โมริ เฮาส์ และโครงการ เอดจ์ สุขุมวิท 23 เป็นโครงการที่มีรายได้สูงสุด 3 อันดับแรก ตามลำดับ โดยรายรับรวมจาก 3 โครงการดังกล่าว มีจำนวน 7,284 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28 ของรายได้จากการขายโครงการเพื่อขายทั้งหมด

ในปี 2560 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ยูสที่ 30 ล้านบาทจากโครงการอณาสิริ อยุธยา

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2560 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากจำนวน 80 ล้านบาทในปี 2559 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจมีจำนวน 4,368 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 3,273 ล้านบาท หรือร้อยละ 33 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากแสนสิริมีรายได้จากการบริหารจัดการโครงการให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน นอกจากนี้ แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียนในปี 2560 รวมจำนวน 293 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2560 แสนสิริบันทึกต้นทุนขายโครงการเท่ากับ 17,399 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับต้นทุนขายโครงการในปี 2559 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับโครงการเพื่อขายปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 31.5 ในปี 2559 มาอยู่ที่ร้อยละ 33.3 ในปี 2560 สาเหตุหลักมาจากการบริหารจัดการต้นทุนให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น สำหรับต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่ามีจำนวน 72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 จากปี 2559 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 42 จากปี 2559 มาอยู่ที่ 3,447 ล้านบาทในปี 2560 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงที่ร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า



ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2560 เท่ากับ 6,103 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 16.9 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2560 มีจำนวน 3,224 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.2 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากจำนวน 3,039 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.8 ของรายได้รวมในปี 2559 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการตลาดเพื่อบริหารจัดการสินค้าคงเหลือ รองรับการเปิดตัวโครงการจำนวนมากในปีถัดไป ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2560 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) มีจำนวน 2,879 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากจำนวน 2,789 ล้านบาท โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2560 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.1 ของรายได้รวมในปี 2559 มาอยู่ที่ร้อยละ 9.1 ของรายได้รวมตามการขยายตัวของธุรกิจ

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2560 อยู่ที่ 411 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 615 ล้านบาทในปี 2559 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการนำที่ดินบางส่วนที่ได้ซื้อไปพัฒนาโครงการ ประกอบกับการขายโครงการที่สร้างเสร็จแล้วได้เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2560 แสงสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 2,825 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 16 จากกำไรสุทธิในปี 2559 จำนวน 3,380 ล้านบาท โดยในปี 2560 มีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 8.9 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 9.8 ของรายได้รวมในปี 2559 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารและค่าใช้จ่ายอื่น โดยในปี 2560 แสงสิริบันทึกผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รวมจำนวน 336 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 57 ล้านบาทในปี 2559 ทั้งนี้ อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 22.7 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แสงสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 80,150 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7,376 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 54,222 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 57,289 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 25,927 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10,443 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนา เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินลงทุนระยะยาวอื่น



หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสตรียและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 49,672 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,994 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 30,500 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,210 ล้านบาทจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดินส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 19,172 ล้านบาท ลดลง 4,216 ล้านบาทจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดินและหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แสตรียและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 35,527 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 32,276 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.63 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.17 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีนี้ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสตรีย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 30,478 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,382 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2560 จำนวน 2,825 ล้านบาท และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,443 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม แสตรียได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2559 จำนวน 1,857 ล้านบาท

กระแสเงินสด

แสตรียและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 3,541 ล้านบาท แสตรียมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,936 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 4,021 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน 1,531 ล้านบาท เป็นผลให้แสตรียและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 2,978 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสตรียมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 22,143 ล้านบาท ในการนี้ แสตรียใช้เงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 19,077 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสตรียใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4,042 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสตรียใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินจำนวน 6,489 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 2,000 ล้านบาท นอกจากนี้ยังใช้กระแสเงินสดไปในการจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,857 ล้านบาท



อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แสงสิริและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.78 เท่า ลดลงจาก 2.69 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 43 จากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันและตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดินส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนปรับลดลงที่ร้อยละ 5 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แสงสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 9.64 ปรับลดลงจากร้อยละ 12.23 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการที่อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2560 ปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 3.69 จากร้อยละ 4.75 ในปี 2559 ประกอบกับการลดลงของอัตรากำไรสุทธิจากร้อยละ 9.8 ในปี 2559 มาอยู่ที่ร้อยละ 8.9 ในปี 2560 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับเพิ่มขึ้นจาก 1.59 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มาอยู่ที่ 1.63 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

สรุปปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของแสงสิริ ซึ่งส่งผลให้ผลการดำเนินงานอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือมีการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมาอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบด้วย ความเสี่ยงจากความผันผวนในระบบเศรษฐกิจโลก และแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้า อัตราเงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยโลก ซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยอาจลดลงตามภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน แสงสิริได้ตระหนักถึงปัจจัยภายนอกที่อาจจะมีผลกระทบดังกล่าว ได้นำมาวิเคราะห์และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป