



ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

(ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ผู้สอบบัญชี คือ นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3812 ของบริษัท สำนักงาน
สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด) ได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่
31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ ตลอดจนการสอบทาน
งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ได้รายงานผลการสอบทานดังกล่าวว่า งบ
การเงินของบริษัทได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(ข) ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 – 2556 ดังนี้



สรุปแสดงฐานะการเงินของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	31 ธ.ค. 56		31 ธ.ค. 55		31 ธ.ค. 54	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	60,040	100.0	46,495	100.0	36,706	100.0
สินทรัพย์หมุนเวียน	52,957	88.2	41,073	88.3	32,293	88.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,120	3.5	3,408	7.3	2,863	7.8
เงินลงทุนชั่วคราว	36	0.1	51	0.1	105	0.3
ลูกหนี้การค้า	45	0.1	41	0.1	48	0.1
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	45,621	76.0	34,267	73.7	25,616	69.8
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	3,414	5.7	1,618	3.5	1,435	3.9
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	1,358	2.3	1,410	3.0	2,076	5.7
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	363	0.6	278	0.6	150	0.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,083	11.8	5,421	11.7	4,413	12.0
เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.3	0.0	0.3	0.0	0.3	0.0
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	597	1.0	636	1.4	677	1.8
ที่ดินรอการพัฒนา	2,425	4.0	1,375	3.0	701	1.9
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,700	4.5	2,356	5.1	1,881	5.1
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,223	2.0	938	2.0	1,034	2.8
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	137	0.2	116	0.2	120	0.3
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	60,040	100.0	46,495	100.0	36,706	100.0
หนี้สิน	42,972	71.6	31,270	67.3	24,860	67.7
หนี้สินหมุนเวียน	19,388	32.3	18,173	39.1	14,868	40.5
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	3,550	5.9	1,828	3.9	1,247	3.4
ตัวแลกเงิน	2,483	4.1	2,384	5.1	596	1.6
เจ้าหนี้การค้า	2,251	3.7	1,800	3.9	975	2.7
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,820	9.7	6,376	13.7	6,448	17.6
ตัวเงินจ่ายระยะสั้นค่าที่ดิน	-	-	-	-	788	2.1
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	998	2.1	998	2.7
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,002	5.0	2,028	4.4	1,963	5.3
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,283	3.8	2,759	5.9	1,854	5.0
หนี้สินไม่หมุนเวียน	23,584	39.3	13,097	28.2	9,992	27.2
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	513	0.9	558	1.2	600	1.6
เงินกู้ยืมระยะยาว - สิ้นสุดจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,865	16.4	6,448	13.9	4,302	11.7
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	12,951	21.6	5,971	12.8	4,972	13.5
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	255	0.4	120	0.3	118	0.3
ส่วนของผู้ถือหุ้น	17,068	28.4	15,225	32.7	11,846	32.3
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	10,201	17.0	8,434	18.1	7,547	20.6
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	657	1.1	584	1.3	550	1.5
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	32	0.1	519	1.1	-	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	774	1.3	678	1.5	501	1.4
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	5,399	9.0	5,027	10.8	3,266	8.9
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	4	0.0	(18)	(0.0)	(18)	(0.0)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	0	0.0	1	0.0	0	0.0

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวม



สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	31 ธ.ค. 56		31 ธ.ค. 55		31 ธ.ค. 54	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	47,754	100.0	38,325	100.0	31,038	100.0
สินทรัพย์หมุนเวียน	33,409	70.0	28,435	74.2	26,191	84.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	975	2.0	2,413	6.3	1,708	5.5
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	2	0.0	102	0.3
ลูกหนี้การค้า	416	0.9	127	0.3	8	0.0
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,080	10.6	2,171	5.7	2,050	6.6
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	24,246	50.8	21,538	56.2	19,521	62.9
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,343	2.8	642	1.7	912	2.9
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	859	1.8	806	2.1	1,762	5.7
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	490	1.0	735	1.9	129	0.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	14,345	30.0	9,890	25.8	4,847	15.6
เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,806.8	22.6	7,359.8	19.2	3,240.0	10.4
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	0.0	-	-	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	1,954	4.1	1,056	2.8	382	1.2
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,197	2.5	1,137	3.0	826	2.7
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	289	0.6	227	0.6	270	0.9
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	90	0.2	111	0.3	129	0.4
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	47,754	100.0	38,325	100.0	31,038	100.0
หนี้สิน	31,262	65.5	23,620	61.6	20,243	65.2
หนี้สินหมุนเวียน	12,866	26.9	13,820	36.1	12,522	40.3
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	3,550	7.4	1,828	4.8	1,247	4.0
ตัวแลกเงิน	2,483	5.2	2,384	6.2	596	1.9
เจ้าหนี้การค้า	1,226	2.6	1,103	2.9	738	2.4
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,133	6.6	4,069	10.6	5,353	17.2
ตัวเงินจ่ายระยะสั้นค่าที่ดิน	-	-	-	-	788	2.5
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	998	2.6	998	3.2
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,213	2.5	1,428	3.7	1,712	5.5
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,261	2.6	2,010	5.2	1,089	3.5
หนี้สินไม่หมุนเวียน	18,395	38.5	9,800	25.6	7,721	24.9
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,285	11.1	3,760	9.8	2,689	8.7
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	12,951	27.1	5,971	15.6	4,972	16.0
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	159	0.3	69	0.2	61	0.2
ส่วนของผู้ถือหุ้น	16,493	34.5	14,705	38.4	10,795	34.8
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	10,201	21.4	8,434	22.0	7,547	24.3
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	657	1.4	584	1.5	550	1.8
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	32	0.1	519	1.4	-	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	774	1.6	678	1.8	501	1.6
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	4,829	10.1	4,490	11.7	2,197	7.1

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวม



สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	ปี 2556		ปี 2555		ปี 2554	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้	28,987	100.0	30,087	100.0	20,681	100.0
รายได้จากการขายโครงการ	27,724	95.6	28,954	96.2	19,769	95.6
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	126	0.4	157	0.5	156	0.8
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	500	1.7	473	1.6	438	2.1
รายได้ค่าบริการอื่น	246	0.9	236	0.8	178	0.9
รายได้อื่น	390	1.3	266	0.9	139	0.7
ค่าใช้จ่าย	26,058	89.9	25,866	86.0	17,664	85.4
ต้นทุนขายโครงการ	18,565	67.0	19,289	66.6	12,912	65.3
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	71	56.2	71	45.2	92	59.1
ต้นทุนบริการธุรกิจ	339	67.8	298	62.9	288	65.8
ต้นทุนบริการอื่น	293	118.7	246	104.0	217	121.4
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,956	13.6	3,289	10.9	2,112	10.2
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,852	9.8	2,745	9.1	2,054	9.9
ค่าใช้จ่ายอื่น	(18)	(0.1)	(70)	(0.2)	(11)	(0.1)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,929	10.1	4,221	14.0	3,017	14.6
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(616)	(2.1)	(328)	(1.1)	(222)	(1.1)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,313	8	3,893	12.9	2,794	13.5
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(384)	(16.6)	(954)	(24.5)	(779)	(27.9)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	(0.6)	(0.0)	0.3	0.0	0.6	0.0
กำไรสุทธิสำหรับปี	1,930	6.7	2,938	9.8	2,015	9.7

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นร้อยละต่อรายได้รวม ยกเว้น ต้นทุนขายต่าง ๆ แสดงเป็นร้อยละของรายได้ในแต่ละประเภทและอัตราภาษี แสดงเป็นร้อยละต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล



สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	ปี 2556		ปี 2555		ปี 2554	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้	19,004	100.0	23,069	100.0	11,368	100.0
รายได้จากการขายโครงการ	17,241	90.7	21,135	91.6	9,791	86.1
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	1	0.0	-	-	62	0.5
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	40	0.2	45	0.2	56	0.5
รายได้ค่าบริการอื่น	14	0.1	19	0.1	18	0.2
รายได้อื่น	1,277	6.7	1,744	7.6	1,441	12.7
ค่าใช้จ่าย	16,272	85.6	18,707	81.1	9,001	79.2
ต้นทุนขายโครงการ	11,768	68.3	14,262	67.5	6,167	54.2
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	1	89.8	-	-	35	0.3
ต้นทุนบริการธุรกิจ	19	47.0	12	27.7	9	0.1
ต้นทุนบริการอื่น	21	149.2	20	105.0	18	0.2
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,265	11.9	2,413	10.5	1,299	11.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,879	9.9	1,863	8.1	1,473	13.0
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	(56)	(0.2)	(0)	(0)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,732	14.4	4,362	18.9	2,368	20.8
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(515)	(2.7)	(239)	(1.0)	(132)	(1.2)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,217	11.7	4,123	17.9	2,236	19.7
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(333)	(15.0)	(653)	(15.8)	(393)	(17.6)
กำไรสุทธิสำหรับปี	1,884	9.9	3,471	15.0	1,843	16.2

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นร้อยละต่อรายได้รวม ยกเว้น ต้นทุนขายต่าง ๆ แสดงเป็นร้อยละของรายได้ในแต่ละประเภทและอัตราภาษี แสดงเป็นร้อยละต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(9,589.06)	(2,733.42)	(2,992.05)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(814.78)	(621.83)	(402.28)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	9,092.55	3,898.57	2,907.93
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	2,119.57	3,408.46	2,863.36



สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 55	31 ธ.ค. 54
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,951.70)	2,495.26	(4,733.59)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(5,650.15)	(3,537.70)	1,090.00
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	7,163.87	1,747.89	3,300.96
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	975.34	2,413.32	1,707.87

(ค) ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ สิ้นปีบัญชี 2554 – 2556 (Ratio Analysis)

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		ปี 2556	ปี 2555 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2554 (ปรับปรุงใหม่)
อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.73	2.26	2.17
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.11	0.19	0.20
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.22)	(0.09)	(0.12)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	667.23	672.09	419.42
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	0.54	0.54	0.86
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.46	0.64	0.54
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	774.57	558.82	668.50
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	9.51	11.17	8.92
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	37.84	32.22	40.37
วงจรเงินสด	วัน	737.27	527.14	628.99
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้หลัก)	ร้อยละ	32.62	33.26	34.23
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย)	ร้อยละ	33.04	33.38	34.69
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	6.66	9.77	9.74
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	11.95	21.71	18.93
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	3.62	7.06	5.94
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	39.85	77.15	67.49
อัตราภาระหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.54	0.72	0.61
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	2.52	2.05	2.10
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	2.03	1.58	1.57
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น - สุทธิ	เท่า	1.91	1.35	1.33
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.98	3.58	3.40
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.35	0.34	0.34
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	50.00	50.00	50.00



บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		ปี 2556	ปี 2555 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2554 (ปรับปรุงใหม่)
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.87	2.06	1.69
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.21	0.40	0.29
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.10	0.17	0.14
อัตราการเติบโต				
สินทรัพย์รวม	ร้อยละ	29.13	26.67	17.68
หนี้สินรวม	ร้อยละ	37.42	25.79	14.34
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	ร้อยละ	12.11	28.52	25.39
รายได้จากการขายหรือบริการ	ร้อยละ	(4.10)	45.17	10.47
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ร้อยละ	12.83	44.83	26.57
กำไรสุทธิ	ร้อยละ	(34.33)	45.82	6.18



14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2556 และแนวโน้มของปี 2557

เศรษฐกิจไทยในปี 2556 ขยายตัวเพียงร้อยละ 2.9 (ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) ลดลงอย่างมากเมื่อเทียบกับอัตราการขยายตัวร้อยละ 6.5 ของปีที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจากการใช้จ่ายภาคครัวเรือนและภาครัฐ รวมถึงการลงทุนของภาคเอกชนและการส่งออกที่ชะลอตัวลง

สำหรับอัตราการขยายตัวของการใช้จ่ายภาคครัวเรือนในปี 2556 มีเพียงร้อยละ 0.2 เป็นผลมากรากฐานการใช้จ่ายที่สูงมากในปี 2555 โดยเฉพาะการใช้จ่ายในหมวดรถยนต์นั่งตามนโยบายรถยนต์คันแรกของรัฐบาลเมื่อปี 2555 รวมถึงการชะลอตัวของรายได้และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลง เช่นเดียวกับการลงทุนภาคเอกชน ปรับลดลงร้อยละ 2.8 ตามการลดลงของการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักร ในส่วนของมูลค่าการส่งออก โดยรวมทั้งปี 2556 อยู่ที่ 225,397 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

การใช้จ่ายและการส่งออกที่ชะลอตัว ส่งผลให้การผลิตในทุกสาขาขยายตัวในอัตราที่ลดลงเช่นกัน ภาคเกษตรกรรมมีการขยายตัวร้อยละ 1.4 ภาคอุตสาหกรรมขยายตัวเพียงร้อยละ 0.1 ภาคการก่อสร้างขยายตัวที่ร้อยละ 1.2 และสาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวร้อยละ 12.1 โดยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมทั้งสิ้น 26.7 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 อย่างไรก็ดี การจ้างงานยังอยู่ในเกณฑ์ดี อัตราการว่างงานยังอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.7 ประกอบกับอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับต่ำเช่นกัน

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยในปี 2556 ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า ดังจะเห็นได้จากปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2556 คิดตามมูลค่าปรับตัวเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับปี 2555 ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า ในปี 2556 มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 130,100 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากปีที่ผ่านมา โดยคอนโดมิเนียมมีจำนวนเพิ่มขึ้นมากที่สุดที่ร้อยละ 53 ทั้งนี้ การเติบโตภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2556 ยังคงได้รับปัจจัยสนับสนุนจากนโยบายภาครัฐต่อเนื่องมาจากปี 2555 อีกทั้งดอกเบี้ยสินเชื่อของธนาคารยังคงอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งปีหลัง ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยชะลอตัวลงจากที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็วในช่วงปี 2555 ถึงต้นปี 2556 เนื่องจากหลายปัจจัย อาทิ การเปิดโครงการใหม่สะสมเป็นจำนวนมากในช่วงที่ผ่านมา การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการก่อสร้าง อีกทั้งความไม่มั่นคงทางการเมือง ซึ่งส่งผลถึงเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป



สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2557 สำนักคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์ว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.0-4.0 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของการส่งออก การท่องเที่ยว และการใช้จ่ายของภาครัฐและภาคเอกชน โดยภาคการส่งออกนั้น คาดว่าจะขยายตัวตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ซึ่งคาดการณ์ว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.6 อย่างไรก็ตาม การขยายตัวในแต่ละภาคส่วนจะเติบโตด้วยอัตราชะลอตัว อีกทั้งสถานการณ์ทางการเมืองยังคงส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ โดยกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและต่อภาคธุรกิจ รวมถึงภาคการท่องเที่ยวเช่นกัน

ผลการดำเนินงาน

ในปี 2556 แสนสิริและบริษัทย่อยมีรายรับรวมทั้งสิ้น 28,987 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 4 จาก 30,087 ล้านบาท ในปี 2555 มีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการและรายได้จากโครงการเพื่อเช่า โดยลดลงที่ร้อยละ 4 และร้อยละ 20 ตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของแสนสิริ คือ ร้อยละ 96 ของรายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในช่วงปี 2554 – 2556 รายได้จากโครงการเพื่อขายของแสนสิริ สามารถแบ่งวิเคราะห์ตามประเภทของผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางข้างล่างนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ปี 2556		ปี 2555		ปี 2554	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	10,166	36.7	9,406	32.5	7,099	35.9
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	2,367	8.5	4,635	16.0	3,372	17.1
คอนโดมิเนียม	15,157	54.7	14,804	51.1	9,262	46.8
อื่นๆ	34	0.1	109	0.4	37	0.2
รวม	27,724	100.0	28,954	100.0	19,769	100.0

สำหรับปี 2556 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 27,724 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 28,954 ล้านบาทในปี 2555 ปัจจัยหลักมาจากการชะลอตัวจากการชุมนุมทางการเมือง ซึ่งทำให้หน่วยงานราชการบางแห่งไม่สามารถเปิดดำเนินการได้ตามปกติ อาทิ จังหวัดภูเก็ตและเชียงใหม่ ส่งผลให้ไม่สามารถออกโฉนดที่ดินและอาคารชุดให้แสนสิริได้ทันตามกำหนด ทำให้ต้องเลื่อนกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ในบางโครงการออกไป ส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการในปี 2556 มีจำนวนลดลง สำหรับรายได้จากการขายโครงการในปี 2556 แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 55 จำนวน 15,157 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 37 จำนวน 10,166 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 8 จำนวน 2,367 ล้านบาท



สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2556 อยู่ที่ 10,166 ล้านบาท ปรับเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2555 ที่ร้อยละ 8 โดยเป็นรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้แบรนด์ “เศรษฐสิริ” จำนวน 8 โครงการ มูลค่ารวม 4,276 ล้านบาท และเป็นรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้แบรนด์ “ฮาปีเทีย” จำนวน 9 โครงการ มูลค่ารวม 2,500 ล้านบาท รายได้รวมจากทั้ง 2 แบรินด์ดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 24 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ทั้งนี้ โครงการเศรษฐสิริ แจ่งวัฒนะ-ประชาชื่น เป็นโครงการบ้านเดี่ยวที่มีการรับรู้รายได้สูงที่สุดในปี 2556 ที่จำนวน 1,284 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์ในปี 2556 มีจำนวน 2,367 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 49 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยเป็นรายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์ภายใต้แบรนด์ “ทาวน์ อเวนิว” จำนวน 8 โครงการ มูลค่ารวม 848 ล้านบาท และโครงการทาวน์เฮาส์ภายใต้แบรนด์ “ฮาปีทาวน์” จำนวน 4 โครงการ มูลค่ารวม 694 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงการทาวน์เฮาส์ที่มีการรับรู้รายได้สูงที่สุดในปี 2556 ได้แก่ โครงการฮาปีทาวน์ โพลด์ ติวานนท์-แจ่งวัฒนะ และโครงการทาวน์ อเวนิว ชิกดี วิวาดี 60 อย่างไรก็ตาม สัดส่วนของรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์มีแนวโน้มลดลงตามนโยบายการลงทุนในโครงการทาวน์เฮาส์ ซึ่งปรับลดลงมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 ถึง 10 ของโครงการทั้งหมดของแสนสิริ

ในขณะที่รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2556 คิดเป็นสัดส่วนเกินกว่าครึ่งหนึ่งของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ปรับสูงขึ้นจากจำนวน 14,804 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51 ของรายได้จากการขายโครงการในปี 2555 มาอยู่ที่ 15,157 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55 ของรายได้จากการขายโครงการในปี 2556 เป็นผลมาจากโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและเริ่มส่งมอบได้ในปี 2556 มีจำนวนมากถึง 12 โครงการ ประกอบกับโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จในช่วงปลายปี 2555 และยังคงมีการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องมาในปี 2556 อีกประมาณ 11 โครงการ โดยรายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 6 โครงการ ได้แก่ โครงการอนิกซ์ พหลโยธิน โครงการเดอะ เบส แจ่งวัฒนะ โครงการเดอะ เบส สุขุมวิท 77 โครงการวายนี สุขุมวิท โครงการซีล บาย แสนสิริ และโครงการบ้านแสนคราม โดยมีรายรับรวมจาก 6 โครงการดังกล่าวรวมจำนวน 8,058 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2556 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 126 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 157 ล้านบาทในปี 2555 สาเหตุหลักมาจากแสนสิริมีโครงการเพื่อเช่าลดลง เนื่องจากอาคารภักดีได้ครบกำหนดสัญญาเช่าในเดือนกรกฎาคม 2556 สำหรับรายรับค่าบริการธุรกิจมีจำนวน 500 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 6 จากจำนวน 473 ล้านบาทในปี 2555 สาเหตุหลักมาจากรายได้เพิ่มขึ้นจากฐานลูกค้าที่มากขึ้นของงานบริหารงานขาย (Asset Management) และงานบริหารจัดการโครงการ (Property Management) ซึ่งบริหารงานโดยบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในขณะที่แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจเมดิคัลสเปซ รายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้จากธุรกิจโรงเรียนในปี 2556 รวมจำนวน 246 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากจำนวน 236 ล้านบาทในปี 2555 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงเรียนที่ร้อยละ 29 จากปี 2555 เป็นผลจากจำนวนนักเรียนเข้าใหม่เพิ่มขึ้น ประกอบกับอัตราค่าธรรมเนียมการเรียนการสอนที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้แสนสิริมีรายได้จากกิจการโรงเรียนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง



ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2556 แสนสิริบันทึกต้นทุนขายโครงการเท่ากับ 18,565 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับต้นทุนขายโครงการในปี 2555 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับโครงการเพื่อขายปรับตัวลดลงจากร้อยละ 33.4 ในปี 2555 มาอยู่ที่ร้อยละ 33.0 ในปี 2556 สาเหตุหลักมาจากการขาดแคลนแรงงาน ส่งผลให้แสนสิริมีต้นทุนในการบริหารจัดการแรงงานเพิ่มขึ้น เพื่อให้การก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผนงานที่กำหนด สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าปี 2556 มีจำนวน 71 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปี 2555 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นจาก 298 ล้านบาทในปี 2555 มาอยู่ที่ 339 ล้านบาทในปี 2556 ตามการเพิ่มขึ้นของรายรับค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ซึ่งครอบคลุมไปถึงต้นทุนธุรกิจเมดิคัลสปา ต้นทุนธุรกิจโรงแรม และต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรเพิ่มขึ้นตามนโยบายรัฐบาลในเรื่องรายได้ขั้นต่ำสำหรับบุคลากรที่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ประกอบกับการว่าจ้างสถาบันสอนภาษาอังกฤษบริติช เคานซิล (British Council) ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญทางการเรียนการสอนภาษาอังกฤษ มาทำการสอนภาษาอังกฤษให้กับนักเรียนในระดับประถมศึกษา เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพให้หลักสูตรภาษาอังกฤษของโรงเรียน

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารสำหรับปี 2556 คิดเป็นร้อยละ 23.5 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2555 ที่อยู่ที่ร้อยละ 20.1 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายปี 2556 มีจำนวน 3,956 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.6 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากจำนวน 3,289 ล้านบาทหรือร้อยละ 10.9 ของรายได้รวมในปี 2555 สาเหตุหลักมาจากในปี 2556 แสนสิริเปิดตัวโครงการใหม่เป็นจำนวนมากถึง 48 โครงการ ประกอบกับการขยายตลาดไปยังจังหวัดใหม่ ๆ เพิ่มมากขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการขายและการทำตลาด ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้ได้ถูกบันทึกในปี 2556 ขณะที่รายได้จากการขายยังคงรอรับรู้เป็นรายได้ในอนาคต ส่งผลให้เกิดความไม่สอดคล้องกันระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและรายได้ สัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเทียบกับรายได้จึงอยู่ในเกณฑ์สูง อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายที่แสนสิริได้ลงทุนไป สะท้อนกลับมาในยอดขายปี 2556 ที่สูงถึง 42,200 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) มีจำนวน 2,852 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 107 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2555 ตามการเติบโตของธุรกิจ อย่างไรก็ตาม สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมในปี 2556 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 9.8 ของรายได้รวม จากเดิมที่ร้อยละ 9.1 ของรายได้รวมในปี 2555 เป็นผลมาจากฐานรายได้รวมที่ลดลงในปี 2556



ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจาก 328 ล้านบาทในปี 2555 มาเป็น 616 ล้านบาทในปี 2556 โดยมีปัจจัยหลักมาจากที่ดินบางส่วนที่แสนสิริได้จัดซื้อเพิ่มเติมในปี 2556 ยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด แสนสิริยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้ ประกอบกับโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและอยู่ระหว่างรอการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ดอกเบี้ยของห้องชุดที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2556 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 1,930 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 2,938 ล้านบาทในปี 2555 โดยมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 6.7 ของรายได้รวม ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้รวม และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 13 ในขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) อยู่ที่ร้อยละ 8.8 สำหรับอัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ 16.6 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 60,040 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 13,545 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 11,355 ล้านบาท เนื่องจากแสนสิริมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและเตรียมส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามสัญญาเป็นจำนวนมาก โดยต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์รวมจำนวน 6,595 ล้านบาท และจากโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 4,760 ล้านบาท ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้างจำนวน 1,796 ล้านบาท ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีจำนวน 52,957 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 11,884 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีจำนวน 7,083 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,661 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนาและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์



หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสตนลิวและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีจำนวน 42,972 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวน 11,702 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน มีจำนวน 19,388 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,215 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 23,584 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,487 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากแสตนลิวและบริษัทย่อยได้ระดมทุนผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 4 ครั้ง รวมมูลค่า 7,000 ล้านบาทในเดือนมกราคม เดือนพฤษภาคม เดือนสิงหาคมและเดือนตุลาคม 2556 หุ้นกู้ที่เสนอขายมีอายุ 5 ถึง 5.5 ปีและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่อยู่ที่ร้อยละ 4.95 ถึง 5.20 ต่อปี เพื่อรองรับการเจริญเติบโตของธุรกิจและเป็นการกระจายความเสี่ยงด้วยการเพิ่มสัดส่วนของแหล่งเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ นอกจากนี้ แสตนลิวมีค่าคงที่ที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 974 ล้านบาท ตามมูลค่าการซื้อขายที่เพิ่มสูงขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 แสตนลิวและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 34,669 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 24,005 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.52 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 2.03 เท่า อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีนี้ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสตนลิว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีจำนวน 17,068 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,843 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2556 จำนวน 1,930 ล้านบาท ประกอบกับ บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงานครั้งที่ 5 และ 6 (ESOP#5 และ ESOP#6) และ SIRI-W1 จำนวน 1,352 ล้านบาท นอกจากนี้ แสตนลิวได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2555 จำนวน 1,425 ล้านบาท



กระแสเงินสด

กระแสเงินสดในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2554
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(9,589)	(2,733)	(2,992)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(815)	(622)	(402)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	9,093	3,899	2,908
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	2,120	3,408	2,863

แสตรียและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เท่ากับ 3,408 ล้านบาท แสตรียมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 9,589 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 815 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน 9,093 ล้านบาท เป็นผลให้แสตรียและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 2,120 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสตรียมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 21,759 ล้านบาท ประกอบกับมีกระแสเงินสดรับจากเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้จำนวน 981 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสตรียใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 29,650 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสตรียใช้เงินสดไปในการจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 829 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสตรียมีกระแสเงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงิน การเสนอขายหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 19,730 ล้านบาท ในขณะที่กระแสเงินสดจ่ายได้ใช้ไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินและได้ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในเดือนกันยายน 2556 รวมจำนวน 10,561 ล้านบาท ทั้งนี้ แสตรียได้จ่ายเงินสดปันผลจำนวน 1,425 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน

ในปี 2556 แสตรียมีแหล่งที่มาของเงินทุนจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับนำมาพัฒนาโครงการใหม่ โดยได้คัดเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ โดยมีเงินกู้ระยะยาวที่เป็นสินเชื่อโครงการ ซึ่งจะมีการชำระคืนเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าเพิ่มขึ้นจากจำนวน 12,824 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เป็น 15,685 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และมีแหล่งเงินทุนจากการออกขายหุ้นกู้แบบไม่มีหลักประกันจำนวน 12,951 ล้านบาทในปี 2556 นอกจากนี้ ยังมีแหล่งเงินทุนจากการออกตั๋วแลกเงิน ประกอบกับกระแสเงินสดที่ได้รับจากลูกค้าจากการขายโครงการและจากการโอนกรรมสิทธิ์ โดยกระแสเงินสดดังกล่าวส่วนหนึ่งนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ส่วนหนึ่งนำมาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาบุคลากร เทคโนโลยี รวมไปถึงการเลือกซื้อที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตต่อไป



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 แสตนลิวและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.73 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.26 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ร้อยละ 29 จากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการก่อสร้างหิรัญทรัพย์เพื่อขายสุทธิจากจำนวน 34,267 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มาอยู่ที่จำนวน 45,621 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าผู้รับเหมาก่อสร้าง ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารและค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้จำนวน 1,722 ล้านบาท และ 974 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 แสตนลิวมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 11.95 ปรับลดลงจากร้อยละ 21.71 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 การลดลงของอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตรากำไรสุทธิ (Net Profit Margin) ที่ลดลงจากร้อยละ 9.77 ในปี 2555 มาเป็นร้อยละ 6.66 ในปี 2556 ประกอบกับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 7.06 ในปี 2555 มาอยู่ที่ร้อยละ 3.62 ในปี 2556 เป็นผลมาจากการที่แสตนลิวลงทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น ซึ่งมีมูลค่างานจำนวนมากที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและจะทยอยเสร็จในอนาคต สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับสูงขึ้นจาก 2.05 เท่าในปี 2555 มาเป็น 2.52 เท่าในปี 2556

14.2 สรุปปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของแสตนลิว ซึ่งส่งผลให้ผลการดำเนินงานอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือมีการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมาอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบด้วย ต้นทุนการก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้น และปัญหาการขาดแคลนแรงงานที่รุนแรงมากขึ้น ปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมืองที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลงจากสภาพเศรษฐกิจที่หดตัว อย่างไรก็ตาม แสตนลิวได้ตระหนักถึงปัจจัยภายนอกที่อาจจะมีผลกระทบดังกล่าว ได้นำมาวิเคราะห์และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป