

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน



ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

(ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้สอบบัญชี คือ พิมพิไล มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521 ของบริษัท สำนักงาน สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ ยัง จำกัด) ได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ ตลอดจนการสอบทาน งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ได้รายงานผลการสอบทานดังกล่าวว่า งบการเงินของบริษัทได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(ข) ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2561 ดังนี้

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 59	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	95,357	100.0	80,341	100.0	72,774	100.0
สินทรัพย์หมุนเวียน	70,742	74.2	54,433	67.8	57,289	78.7
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,933	4.1	2,978	3.7	3,541	4.9
เงินลงทุนชั่วคราว	2,369	2.5	973	1.2	-	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	323	0.4	-	-
ลูกหนี้การค้า	122	0.1	157	0.2	170	0.2
ตั๋วเงินรับระยะสั้นค่าที่ดิน	-	-	-	-	360	0.5
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	96	0.1	55	0.1	70	0.1
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,837	1.9	598	0.7	157	0.2



	31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 59	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	56,305	59.0	43,384	54.0	49,057	67.4
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,540	1.6	1,356	1.7	1,233	1.7
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	2,452	2.6	3,859	4.8	2,425	3.3
งานระหว่างบริหารโครงการ	1,044	1.1	258	0.3		
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	803	0.8	211	0.3		
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	241	0.3	282	0.4	276	0.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	24,615	25.8	25,908	32.2	15,485	21.3
เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และเงินให้กู้ยืม แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,226	7.6	7,105	8.8	4,774	6.6
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	289	0.3	273	0.3	314	0.4
ที่ดินรอการพัฒนา	13,226	13.9	15,161	18.9	7,042	9.7
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,975	2.1	1,950	2.4	2,080	2.9
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,543	1.6	1,285	1.6	1,183	1.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	356	0.4	134	0.2	92	0.1
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	95,357	100.0	80,341	100.0	72,774	100.0
หนี้สิน	64,504	67.6	49,422	61.5	44,678	61.4
หนี้สินหมุนเวียน	29,125	30.5	30,500	38.0	21,290	29.3
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	6,250	6.6	2,400	3.0	4,316	5.9
ตั๋วแลกเงิน	5,875	6.2	5,968	7.4	4,476	6.2
เจ้าหนี้การค้า	1,676	1.8	1,563	1.9	1,349	1.9
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,513	2.6	3,974	4.9	2,986	4.1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	3,200	4.0	315	0.4
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,997	4.2	5,998	7.5	1,999	2.7
ค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,894	4.1	1,228	1.5	1,231	1.7
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	6	0.0
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,921	5.2	6,168	7.7	4,613	6.3
หนี้สินไม่หมุนเวียน	35,379	37.1	18,922	23.6	23,388	32.1
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	303	0.3	345	0.4	386	0.5
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	3,728	3.9	-	-	3,200	4.4
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,101	9.5	6,121	7.6	6,527	9.0
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	20,443	21.4	10,972	13.7	11,973	16.5



	31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 59	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	-	92	0.1	-	-
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้ส่วนเสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,231	1.3	903	1.1	857	1.2
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	572	0.6	489	0.6	447	0.6
ส่วนของผู้ถือหุ้น	30,852	32.4	30,919	38.5	28,096	38.6
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	15,903	16.7	15,903	19.8	15,285	21.0
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,296	2.4	2,296	2.9	1,470	2.0
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	57	0.1	52	0.1	41	0.1
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	-	-	-	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	1,568	1.6	1,433	1.8	1,288	1.8
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว อื่นๆ	392	0.4	-	-	-	-
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	11,301	11.9	11,452	14.3	10,188	14.0
หุ้นทุนซื้อคืน	(392)	(0.4)	-	-	-	-
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(277)	(0.3)	(186)	(0.2)	(176)	(0.2)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	4	0.0	(29)	(0.0)	1	0.0

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวม

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 59	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	83,190	100.0	71,810	100.0	64,263	100.0
สินทรัพย์หมุนเวียน	51,079	61.4	35,725	49.7	41,410	64.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,536	3.0	1,532	2.1	1,991	3.1
เงินลงทุนชั่วคราว	2,369	2.8	973	1.4	-	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	323	0.4	-	-
ลูกหนี้การค้า	77	0.1	20	0.0	100	0.2
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-
ตัวเงินรับระยะสั้นค่าที่ดิน	60	0.1	38	0.1	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,837	2.2	874	1.2	2,113	3.3
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	39,157	47.1	28,237	39.3	33,528	52.2



	31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 59	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,135	1.4	1,187	1.7	1,117	1.7
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	2,452	2.9	1,979	2.8	2,318	3.6
งานระหว่างบริหารโครงการ	1,044	1.3	258	0.4		
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	190	0.2	20	0.0		
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	223	0.3	285	0.4	243	0.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	32,111	38.6	36,085	50.3	22,854	35.6
เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และเงินให้กู้ยืม แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	19,499	23.4	22,408	31.2	16,501	25.7
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	266	0.3	229	0.3	262	0.4
ที่ดินรอการพัฒนา	10,479	12.6	12,065	16.8	4,762	7.4
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,074	1.3	923	1.3	935	1.5
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมโดยสัญญา ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	594	0.7	416	0.6	355	0.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	199	0.2	44	0.1	39	0.1
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	83,190	100.0	71,810	100.0	64,263	100.0
หนี้สิน	55,334	66.5	44,602	62.1	39,570	61.6
หนี้สินหมุนเวียน	25,063	30.1	27,608	38.4	18,687	29.1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	6,250	7.5	2,400	3.3	4,316	6.7
ตั๋วแลกเงิน	5,875	7.1	5,968	8.3	4,476	7.0
เจ้าหนี้การค้า	1,263	1.5	1,221	1.7	1,175	1.8
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,389	2.9	3,243	4.5	2,015	3.1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	3,200	4.5	315	0.5
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,997	4.8	5,998	8.4	1,999	3.1
ค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,199	1.4	241	0.3	904	1.4
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,090	4.9	5,336	7.4	3,488	5.4
หนี้สินไม่หมุนเวียน	30,272	36.4	16,994	23.7	20,883	32.5
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	-	-	-	-	-	-
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	2,503	3.0	-	-	3,200	5.0
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,488	7.8	4,830	6.7	4,970	7.7
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	20,443	24.6	10,972	15.3	11,973	18.6
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-



	31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 59	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้ส่วนเสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	838	1.0	1,191	1.7	740	1.2
ส่วนของผู้ถือหุ้น	27,855	33.5	27,208	37.9	24,693	38.4
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	15,903	19.1	15,903	22.1	15,285	23.8
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,296	2.8	2,296	3.2	1,470	2.3
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	57	0.1	52	0.1	41	0.1
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงิน	-	-	-	-	-	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	1,568	1.9	1,433	2.0	1,288	2.0
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว อื่นๆ	392	0.5	-	-	-	-
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	8,032	9.7	7,525	10.5	6,609	10.3
หุ้นทุนซื้อคืน	(392)	(0.5)	-	-	-	-
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวม

สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้	27,146	100.0	31,757	100.0	34,395	100.0
รายได้จากการขายโครงการ	21,552	79.4	26,080	82.1	30,099	87.5
รายได้จากการขายวัสดุ	2	0.0	86	0.3	57	0.2
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	85	0.3	89	0.3	80	0.2
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	4,311	15.9	4,368	13.8	3,273	9.5
รายได้ค่าบริการอื่น	297	1.1	293	0.9	302	0.9
รายได้อื่น	899	3.3	841	2.6	584	1.7
ค่าใช้จ่าย	24,306	89.5	27,772	87.5	29,378	85.4
ต้นทุนขายโครงการ	14,633	67.9	17,399	66.7	20,628	68.5
ต้นทุนขายวัสดุ	3	130.1	89	103.0	40	71.1
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	72	85.3	72	80.6	55	68.5
ต้นทุนบริการธุรกิจ	3,549	82.3	3,447	78.9	2,428	74.2
ต้นทุนบริการอื่น	323	108.6	326	111.3	343	113.5



	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,593	9.6	3,224	10.2	3,039	8.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,962	10.9	2,879	9.1	2,789	8.1
ค่าใช้จ่ายอื่น	171	0.6	336	1.1	57	0.2
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	2,841	10.5	3,985	12.5	5,017	14.6
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้						
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	443.6	1.6	43.0	0.1	(77.7)	(0.2)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(138.9)	(0.5)	(17.1)	(0.1)	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,145	11.6	4,011	12.6	4,940	14.4
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(570)	(2.1)	(411)	(1.3)	(615)	(1.8)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,576	9.5	3,600	11.3	4,324	12.6
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(533)	(20.7)	(819)	(22.7)	(944)	(21.8)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	(3.5)	(0.0)	(43.0)	(0.1)	(0.2)	(0.0)
กำไรสุทธิสำหรับปี	2,046	7.5	2,825	8.9	3,380	9.8

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นร้อยละต่อรายได้รวม ยกเว้น ต้นทุนขายต่าง ๆ แสดงเป็นร้อยละของรายได้ในแต่ละประเภทและอัตรากำไร แสดงเป็นร้อยละต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้	23,991	100.0	24,811	100.0	20,826	100.0
รายได้จากการขายโครงการ	15,298	63.8	16,913	68.2	15,458	74.2
รายได้จากการขายวัสดุ	61	0.3	92	0.4	74.27	0.4
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	32	0.1	33	0.1	16.820	0.1
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	6,156	25.7	6,227	25.1	4,428	21.3
รายได้ค่าบริการอื่น	34	0.1	33	0.1	32.380	0.2
รายได้อื่น	2,411	10.0	1,515	6.1	817	3.9
ค่าใช้จ่าย	20,084	83.7	20,728	83.5	17,514	84.1
ต้นทุนขายโครงการ	10,350	67.7	11,152	65.9	10,176	65.8
ต้นทุนขายวัสดุ	54	88.7	94	102.3	56	75.5
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	35	107.3	34	104.4	15	89.1
ต้นทุนบริการธุรกิจ	5,509	89.5	5,264	84.5	3,461	78.2
ต้นทุนบริการอื่น	35	103.2	34	105.4	35	108.8
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,935	8.1	1,935	7.8	1,806	8.7
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,132	8.9	2,192	8.8	2,107	10.1



	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายอื่น	35	0.1	24	0.1	(142)	(0.7)
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	3,907	16.3	4,083	16.5	3,313	15.9
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้						
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,907	16.3	4,083	16.5	3,313	15.9
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(787)	(3.3)	(524)	(2.1)	(448)	(2.2)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	3,120	13.0	3,558	14.3	2,864	13.8
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(426)	(13.7)	(657)	(18.5)	(587)	(20.5)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
กำไรสุทธิสำหรับปี	2,694	11.2	2,902	11.7	2,277	10.9

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นร้อยละต่อรายได้รวม ยกเว้น ต้นทุนขายต่าง ๆ แสดงเป็นร้อยละของรายได้ในแต่ละประเภทและอัตราภาษี แสดงเป็นร้อยละต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 59
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(5,807.14)	1,936.21	8,511.39
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(2,496.26)	(4,021.11)	(2,598.76)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	9,333.00	1,531.30	(4,825.90)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	3,932.61	2,977.57	3,540.86

สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 59
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(9,107.95)	2,345.90	1,165.64
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	2,200.90	(5,217.78)	1,643.26
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	7,911.38	2,412.43	(2,289.35)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	2,535.96	1,531.63	1,991.08



(ค) ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ สิ้นปีบัญชี 2559 – 2561 (Ratio Analysis)

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.43	1.78	2.69
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.28	0.15	0.18
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.09)	0.04	0.19
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	188.47	188.88	268.69
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	1.91	1.91	1.34
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.29	0.38	0.41
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,226.26	956.35	873.50
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	5.77	6.64	15.48
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	62.38	54.23	23.26
วงจรเงินสด	วัน	1,165.79	904.02	851.59
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้หลัก)	ร้อยละ	29.21	31.00	30.52
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย)	ร้อยละ	32.10	33.29	31.47
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	7.54	8.89	9.83
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	6.62	9.57	12.23
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	2.33	3.69	4.75
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	13.60	22.29	43.18
อัตรากาไรหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.30	0.40	0.48
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อ EBITDA	เท่า	15.58	8.17	5.73
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	2.09	1.60	1.59
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.56	1.15	1.15
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น - สุทธิ	เท่า	1.43	1.05	1.02
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	เท่า	0.39	0.52	0.43
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	เท่า	0.08	0.09	0.11
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	เท่า	0.28	0.25	0.31
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.58	3.03	3.52
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย - new formula	เท่า	(1.80)	3.32	7.73
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.29	0.51	0.51
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน - new formula	เท่า	(0.25)	0.12	0.56
อัตรากาไรจ่ายปันผล	ร้อยละ	50.00	50.00	50.00



บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	2.08	2.16	1.97
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.14	0.20	0.24
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.12	0.12	0.12
อัตราการเติบโต				
สินทรัพย์รวม	ร้อยละ	18.69	10.40	4.78
หนี้สินรวม	ร้อยละ	30.52	10.62	5.74
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	ร้อยละ	(0.22)	10.05	3.30
รายได้จากการขายหรือบริการ	ร้อยละ	(15.10)	(8.56)	(8.51)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ร้อยละ	(8.98)	4.72	(9.79)
กำไรสุทธิ	ร้อยละ	(27.57)	(16.44)	(3.58)



14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2561 และแนวโน้มของปี 2562

เศรษฐกิจไทยในปี 2561 ขยายตัวที่ร้อยละ 4.1 (ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับอัตราการขยายตัวที่ร้อยละ 4.0 ของปีที่ผ่านมา ในด้านการใช้จ่าย การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน การส่งออกสินค้าและบริการ รวมไปถึงการลงทุนและการใช้จ่ายภาครัฐมีการขยายตัวมากขึ้น ในส่วนด้านการผลิต สาขาอุตสาหกรรม สาขาการขนส่ง การขายปลีก และการซ่อมแซม สาขาโรงแรมและภัตตาคาร สาขาการขนส่งและการคมนาคม สาขาก่อสร้าง และการผลิตภาคเกษตรยังคงขยายตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

สำหรับอัตราการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชนในปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 4.6 ปรับเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวที่ร้อยละ 3.0 ในปี 2560 การลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 3.9 เช่นเดียวกับการลงทุนภาครัฐที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 สำหรับมูลค่าการส่งออกโดยรวมทั้งปี 2561 อยู่ที่ 235,431 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 จากปีก่อนหน้า

ทางด้านการผลิต สาขาก่อสร้างมีอัตราเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 2.7 ตามการเพิ่มขึ้นของการก่อสร้างทั้งภาครัฐและภาคเอกชน สาขาโรงแรมและภัตตาคาร สาขาการขนส่ง การขายปลีก และการซ่อมแซม และสาขาการขนส่งและการคมนาคมขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญที่ร้อยละ 7.9 ร้อยละ 7.3 และร้อยละ 6.3 ตามลำดับ นอกจากนี้ สาขาอุตสาหกรรมยังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยขยายตัวที่ร้อยละ 3.0 ส่วนทางด้านสาขาเกษตรกรรมขยายตัวร้อยละ 5.0 แม้ว่าดัชนีราคาสินค้าเกษตรจะปรับตัวลดลงก็ตาม ทั้งนี้ การจ้างงานยังอยู่ในเกณฑ์ดี อัตราการว่างงานยังอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 1.0 ทางด้านอัตราเงินเฟ้อปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 1.50 เป็นร้อยละ 1.75 ต่อปีในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2562 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์ว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.5-4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการใช้จ่ายภาครัฐครัวเรือนและการลงทุนภาคเอกชนที่มีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดี การลงทุนภาครัฐมีแนวโน้มขยายตัวมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ สถานการณ์ด้านการท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงทิศทางการค้า การผลิต และการลงทุนระหว่างประเทศ ซึ่งช่วยลดผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ซึ่งจากข้อมูลการส่งออกในไตรมาสสุดท้ายของปีแสดงให้เห็นว่ามูลค่าการส่งออกของไทยไปยังตลาดสหรัฐฯ และจีนหลายรายการได้รับประโยชน์จากมาตรการกีดกันทางการค้าของทั้ง 2 ประเทศ อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงบางประการ อาทิ ความเสี่ยงในการผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก รวมไปถึงบรรยากาศทางการเมืองและทิศทางนโยบายของรัฐบาลภายหลังการเลือกตั้ง เป็นต้น



ผลการดำเนินงาน

ในปี 2561 แสตนลิวมีรายรับรวมทั้งสิ้น 27,146 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15 จากจำนวน 31,757 ล้านบาทในปี 2560 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแสตนลิว ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 17 สำหรับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) ของปี 2561 มีจำนวน 2,046 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 28 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) จำนวน 2,825 ล้านบาทในปี 2560

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในช่วงปี 2559-2561 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	9,616	31.9	11,401	43.7	12,552	58.2
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	1,224	4.1	1,751	6.7	2,236	10.4
มิกซ์	-	-	30	0.1	160	0.7
คอนโดมิเนียม	19,260	64.0	12,897	49.5	6,605	30.6
รวม	30,099	100.0	26,080	100.0	21,552	100.0

สำหรับปี 2561 แสตนลิวมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 21,552 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 26,080 ล้านบาทในปี 2560 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งเกิดจากในปี 2561 แสตนลิวมีโครงการคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จใหม่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์อยู่ 4 โครงการ ซึ่งทั้ง 4 โครงการนั้นดำเนินการภายใต้บริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งรายได้จากการขายโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุนจะไม่ได้ปรากฏอยู่ในรายได้จากการขายโครงการ ส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการในปี 2561 มีจำนวนลดลง สำหรับรายได้จากการขายโครงการในปี 2561 แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 58 จำนวน 12,552 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 31 จำนวน 6,605 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 10 จำนวน 2,236 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ร้อยละ 1 จำนวน 160 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2561 ปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 10 จากจำนวน 11,401 ล้านบาท ในปี 2560 มาอยู่ที่จำนวน 12,552 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากโครงการเศรษฐกิจ กรุงเทพมหานคร โครงการเศรษฐกิจ พหล-วัชรพล โครงการบุรีลสิริ ราชพฤกษ์-345 และโครงการบุรีลสิริ พัฒนาการ ทั้งนี้ มีรายรับจาก 4 โครงการรวม 3,411 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด



สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ในปี 2561 มีจำนวน 2,236 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ มาจากโครงการ 3 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการสิริ เฟส 5 รังสิต โครงการสิริ เฟส 6 นวนคร และโครงการสิริ สแควร์ เจริญกรุง 80 ทั้งนี้ มีรายรับจาก 3 โครงการรวม 936 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2561 มีจำนวน 6,605 ล้านบาท ปรับลดลงอย่างมากที่ร้อยละ 49 จากจำนวน 12,897 ล้านบาทในปี 2560 ทั้งนี้ โครงการ ดีคอนโด ฟิงค์ เชียงใหม่ และโครงการ ไนน์ดี เอท ไวร์เลส เป็นโครงการที่มีรายได้สูงสุด 2 อันดับแรก ตามลำดับ โดยรายรับรวมจาก 2 โครงการดังกล่าว มีจำนวน 3,034 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

ในปี 2561 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ยูสที่ 160 ล้านบาทจากโครงการอณาสิริ อยุธยา

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2561 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 85 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 89 ล้านบาทในปี 2560 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในปี 2561 มีจำนวน 4,311 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 1 จากจำนวน 4,368 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า นอกจากนี้ แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 297 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 2 จากปีก่อนหน้า

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2561 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 14,633 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในปี 2560 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 32.1 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 33.3 ในปี 2560 สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าในปี 2561 มีจำนวน 72 ล้านบาท คงที่จากปี 2560 ในส่วนของต้นทุนบริการธุรกิจนั้นเพิ่มขึ้นจากจำนวน 3,447 ล้านบาทในปี 2560 มาอยู่ที่ 3,549 ล้านบาทในปี 2561 สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2561 เท่ากับ 5,555 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.5 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 19.2 ของรายได้รวม โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเป็นผลมาจากฐานรายได้ที่ลดลง สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 จำนวน 2,593 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.6 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากจำนวน 3,224 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.2 ของรายได้รวมในปี 2560 เนื่องจากสามารถบริหารค่าใช้จ่ายทางการขายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น รวมถึงการปรับใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ TFRS 15 ซึ่งเปลี่ยนข้อกำหนดในการรับรู้ค่าใช้จ่ายคอมมิชชั่น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขาย



ลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2561 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) มีจำนวน 2,962 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากจำนวน 2,879 ล้านบาทในปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2561 อยู่ที่ 570 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 411 ล้านบาทในปี 2560 ตามอัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สิน

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2561 แสตนลิวและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 2,046 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 28 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 2,825 ล้านบาทในปี 2560 โดยในปี 2561 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.5 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 8.9 ของรายได้รวมในปี 2560 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 20.7 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสตนลิวและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 95,357 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 15,016 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 70,742 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 16,309 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 24,615 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,293 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของที่ดินรอการพัฒนา

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสตนลิวและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 64,504 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 15,083 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 29,125 ล้านบาท ลดลง 1,375 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 35,379 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16,457 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสตนลิวและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 48,179 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 35,527 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.09 เท่า และหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) ตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิเท่ากับ 1.56 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1



โดยนิยาม “หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือ ก่อภาระผูกพันอื่นใดในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น (การค้ำประกันไม่รวมถึงกรณีที่บุคคลอื่นเข้าผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้ออกหุ้นกู้ หรือเป็นผู้ค้ำประกันบริษัทย่อย) อย่างไรก็ตาม ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่หมายความว่ารวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 30,852 ล้านบาท ลดลง 67 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้ เป็นผลมาจากการซื้อหุ้นคืนจำนวน 392 ล้านบาท ทั้งนี้ แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากการกำไรสุทธิของปี 2560 จำนวน 1,634 ล้านบาท

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 2,978 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 5,807 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 2,496 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 9,333 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 3,933 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 18,029 ล้านบาท ในการนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 24,981 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 5,855 ล้านบาท และจำนวน 1,395 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินรวมจำนวน 8,096 ล้านบาท จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 6,000 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,634 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสนสิริและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.43 เท่า ปรับเพิ่มขึ้นจาก 1.78 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ร้อยละ 30 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนลดลงที่ร้อยละ 5 จากตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดินและหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ซึ่งปรับลดลงจาก 3,200 ล้านบาท และ 5,998 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มาอยู่ที่ 0 บาท และ 3,997 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตามลำดับ



อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสตนลิวมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 6.62 ปรับลดลงจากร้อยละ 9.57 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสุทธิ (Net Profit) ที่ร้อยละ 28 ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลงจากร้อยละ 3.69 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มาอยู่ที่ร้อยละ 2.33 สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับเพิ่มขึ้นจาก 1.60 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มาอยู่ที่ 2.09 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมจากการเสนอขายหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสตนลิวและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ -1.80 เท่า ปรับลดลงจาก 3.32 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานมาอยู่ที่ 5,807 ล้านบาท ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของการจ่ายชำระดอกเบี้ยมาอยู่ที่ 1,800 ล้านบาท

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสตนลิวและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ -0.25 เท่า ปรับลดลงจาก 0.12 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเป็น 5,807 ล้านบาท ในปี 2561 จาก 1,936 ล้านบาทในปีก่อนหน้า รวมถึงการเพิ่มขึ้นของเงินสดสุทธิใช้ไปในการจ่ายชำระหุ้นกู้ครบกำหนดเป็น 6,000 ล้านบาทในปี 2561 จาก 2,000 ล้านบาทในปี 2560 และการเพิ่มขึ้นของรายการจ่ายการลงทุนและซื้อสินทรัพย์มาอยู่ที่ 8,872 ล้านบาทในปี 2561 จาก 6,993 ล้านบาทในปีก่อนหน้า

สรุปปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของแสตนลิว ซึ่งส่งผลให้ผลการดำเนินงานอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือมีการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมาอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบด้วย ความเสี่ยงจากความผันผวนในระบบเศรษฐกิจโลก แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้า อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยโลก รวมไปถึงมาตรการรัฐ ซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยอาจลดลงตามภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน แสตนลิวได้ตระหนักถึงปัจจัยภายนอกที่อาจจะมีผลกระทบดังกล่าว ได้นำมาวิเคราะห์และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป