

### ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน



## ส่วนที่ 3

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 13.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

(ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผู้สอบบัญชี คือ พิมพีใจ มานิตขจรกิจผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521 ของบริษัท สำนักงาน สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด) ได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ ตลอดจนการสอบทานงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ได้รายงานผลการสอบทานดังกล่าวว่า งบการเงินของบริษัทได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(ข) ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 ดังนี้

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 60	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>	108,336	100.0	95,357	100.0	80,341	100.0
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>74,583</b>	<b>68.8</b>	<b>70,742</b>	<b>74.2</b>	<b>54,433</b>	<b>67.8</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,132	2.0	3,933	4.1	2,978	3.7
เงินลงทุนชั่วคราว	341	0.3	2,369	2.5	973	1.2
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	323	0.4
ลูกหนี้การค้า	1,970	1.8	889	0.9	157	0.2



	31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 60	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ลูกหนี้การค้าจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	280	0.3				
ตัวเงินรับระยะสั้นค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	198	0.2	96	0.1	55	0.1
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	200	0.2				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,706	1.6	1,837	1.9	598	0.7
เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2	0.0				
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	62,844	58.0	56,305	59.0	43,384	54.0
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,314	1.2	1,540	1.6	1,356	1.7
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	2,114	2.0	2,452	2.6	3,859	4.8
งานระหว่างบริหารโครงการ	-	-	-	-	258	0.3
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาซื้อห้องชุด	-	-				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	848	0.8	803	0.8	211	0.3
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	635	0.6	517	0.5	282	0.4
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>33,753</b>	<b>31.2</b>	<b>24,615</b>	<b>25.8</b>	<b>25,908</b>	<b>32.2</b>
เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,277	6.7	7,226	7.6	7,105	8.8
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	325	0.3	289	0.3	273	0.3
ที่ดินรอการพัฒนา	17,944	16.6	13,226	13.9	15,161	18.9
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,663	2.5	1,975	2.1	1,950	2.4
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และ	3,198	3.0	1,543	1.6	1,285	1.6
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน						
ต้นทุนซื้อธุรกิจที่สูงกว่าประมาณการส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ	2,018	1.9	-	-	-	-
บริษัทย่อยรอจัดสรร						
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	328	0.3	356	0.4	134	0.2
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>108,336</b>	<b>100.0</b>	<b>95,357</b>	<b>100.0</b>	<b>80,341</b>	<b>100.0</b>
<b>หนี้สิน</b>	<b>76,461</b>	<b>70.6</b>	<b>64,504</b>	<b>67.6</b>	<b>49,422</b>	<b>61.5</b>
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>28,240</b>	<b>26.1</b>	<b>29,125</b>	<b>30.5</b>	<b>30,500</b>	<b>38.0</b>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	5,514	5.1	6,250	6.6	2,400	3.0
ตัวแลกเงิน	1,383	1.3	5,875	6.2	5,968	7.4
เจ้าหนี้การค้า	2,193	2.0	1,676	1.8	1,563	1.9



	31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 60	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,912	3.6	2,513	2.6	3,974	4.9
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,329	1.2	-	-	3,200	4.0
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,998	4.6	3,997	4.2	5,998	7.5
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	4,563	4.2	3,894	4.1	1,228	1.5
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,349	4.0	4,921	5.2	6,168	7.7
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>48,221</b>	<b>44.5</b>	<b>35,379</b>	<b>37.1</b>	<b>18,922</b>	<b>23.6</b>
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า	262	0.2	303	0.3	345	0.4
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	3,416	3.2	3,728	3.9	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15,793	14.6	9,101	9.5	6,121	7.6
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน	552	0.5	-	-	-	-
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	26,267	24.2	20,443	21.4	10,972	13.7
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	-	-	-	92	0.1
สำรวจรายการภายใต้วิธีส่วนได้ส่วนเสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,163	1.1	1,231	1.3	903	1.1
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	767	0.7	572	0.6	489	0.6
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>31,875</b>	<b>29.4</b>	<b>30,852</b>	<b>32.4</b>	<b>30,919</b>	<b>38.5</b>
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	15,903	14.7	15,903	16.7	15,903	19.8
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,296	2.1	2,296	2.4	2,296	2.9
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	59	0.1	57	0.1	52	0.1
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงิน	-	-	-	-	-	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	1,622	1.5	1,568	1.6	1,433	1.8
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว อื่นๆ	935	0.9	392	0.4	-	-
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	11,628	10.7	11,301	11.9	11,452	14.3
หุ้นทุนซื้อคืน	(935)	(0.9)	(392)	(0.4)	-	-
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(565)	(0.5)	(277)	(0.3)	(186)	(0.2)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	931	0.9	4	0.0	(29)	(0.0)

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวม



## สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 60	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>	<b>90,016</b>	<b>100.0</b>	<b>83,190</b>	<b>100.0</b>	<b>71,810</b>	<b>100.0</b>
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>50,770</b>	<b>56.4</b>	<b>51,079</b>	<b>61.4</b>	<b>35,725</b>	<b>49.7</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	922	1.0	2,536	3.0	1,532	2.1
เงินลงทุนชั่วคราว	341	0.4	2,369	2.8	973	1.4
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	323	0.4
ลูกหนี้การค้า	1,823	2.0	845	1.0	20	0.0
ลูกหนี้การค้าจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-
ตัวเงินรับระยะสั้นค่าที่ดิน	62	0.1	60	0.1	38	0.1
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,706	1.9	1,837	2.2	874	1.2
เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2	0.0	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	42,627	47.4	39,157	47.1	28,237	39.3
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	631	0.7	1,135	1.4	1,187	1.7
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	1,868	2.1	2,452	2.9	1,979	2.8
งานระหว่างบริหารโครงการ	-	-	-	-	258	0.4
เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาซื้อห่อชุด	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	193	0.2	190	0.2	20	0.0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	594	0.7	499	0.6	285	0.4
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>39,247</b>	<b>43.6</b>	<b>32,111</b>	<b>38.6</b>	<b>36,085</b>	<b>50.3</b>
เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,583	22.9	19,499	23.4	22,408	31.2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	290	0.3	266	0.3	229	0.3
ที่ดินรอการพัฒนา	15,549	17.3	10,479	12.6	12,065	16.8
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,778	2.0	1,074	1.3	923	1.3
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และ	838	0.9	594	0.7	416	0.6
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	-	-	-



	31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 60	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนซื้อธุรกิจที่สูงกว่าประมาณการส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ บริษัทย่อยรอจัดสรร						
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	209	0.2	199	0.2	44	0.1
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>90,016</b>	<b>100.0</b>	<b>83,190</b>	<b>100.0</b>	<b>71,810</b>	<b>100.0</b>
<b>หนี้สิน</b>	<b>61,871</b>	<b>68.7</b>	<b>55,334</b>	<b>66.5</b>	<b>44,602</b>	<b>62.1</b>
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>21,991</b>	<b>24.4</b>	<b>25,063</b>	<b>30.1</b>	<b>27,608</b>	<b>38.4</b>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	5,514	6.1	6,250	7.5	2,400	3.3
ตัวแลกเงิน	1,383	1.5	5,875	7.1	5,968	8.3
เจ้าหนี้การค้า	1,426	1.6	1,263	1.5	1,221	1.7
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,613	2.9	2,389	2.9	3,243	4.5
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,329	1.5	-	-	3,200	4.5
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,998	5.6	3,997	4.8	5,998	8.4
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,210	1.3	1,199	1.4	241	0.3
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,518	3.9	4,090	4.9	5,336	7.4
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>39,880</b>	<b>44.3</b>	<b>30,272</b>	<b>36.4</b>	<b>16,994</b>	<b>23.7</b>
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า	-	-	-	-	-	-
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	1,521	1.7	2,503	3.0	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10,646	11.8	6,488	7.8	4,830	6.7
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน	552	0.6	-	-	-	-
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	26,267	29.2	20,443	24.6	10,972	15.3
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	895	1.0	838	1.0	1,191	1.7
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>28,145</b>	<b>31.3</b>	<b>27,855</b>	<b>33.5</b>	<b>27,208</b>	<b>37.9</b>
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	15,903	17.7	15,903	19.1	15,903	22.1
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,296	2.6	2,296	2.8	2,296	3.2



	31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 60	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	59	0.1	57	0.1	52	0.1
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	-	-	-	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สํารองตามกฎหมาย	1,622	1.8	1,568	1.9	1,433	2.0
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว อื่นๆ	935	1.0	392	0.5	-	-
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	8,265	9.2	8,032	9.7	7,525	10.5
หุ้นทุนซื้อคืน	(935)	(1.0)	(392)	(0.5)	-	-
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวม

#### สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>	<b>26,291</b>	<b>100.0</b>	<b>27,146</b>	<b>100.0</b>	<b>31,757</b>	<b>100.0</b>
รายได้จากการขายโครงการ	19,126	72.7	21,552	79.4	26,080	82.1
รายได้จากการขายวัสดุ	44	0.2	2	0.0	86	0.3
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	90	0.3	85	0.3	89	0.3
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	4,601	17.5	4,311	15.9	4,368	13.8
รายได้ค่าบริการโรงแรม	145	0.6	-	-	-	-
รายได้ค่าบริการอื่น	303	1.2	297	1.1	293	0.9
รายได้อื่น	1,981	7.5	899	3.3	841	2.6
<b>ค่าใช้จ่าย</b>	<b>23,249</b>	<b>88.4</b>	<b>24,306</b>	<b>89.5</b>	<b>27,772</b>	<b>87.5</b>
ต้นทุนขายโครงการ	13,577	71.0	14,633	67.9	17,399	66.7
ต้นทุนขายวัสดุ	38	85.0	3	130.1	89	103.0
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	82	91.0	72	85.3	72	80.6
ต้นทุนบริการธุรกิจ	3,730	81.1	3,549	82.3	3,447	78.9
ต้นทุนค่าบริการโรงแรม	398	8.7	-	-	-	-
ต้นทุนบริการอื่น	329	108.3	323	108.6	326	111.3



	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,927	7.3	2,593	9.6	3,224	10.2
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,717	10.3	2,962	10.9	2,879	9.1
ค่าใช้จ่ายอื่น	451	1.7	171	0.6	336	1.1
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>3,042</b>	<b>11.6</b>	<b>2,841</b>	<b>10.5</b>	<b>3,985</b>	<b>12.5</b>
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	881.4	3.4	443.6	1.6	43.0	0.1
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(90.7)	(0.3)	(138.9)	(0.5)	(17.1)	(0.1)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>3,833</b>	<b>14.6</b>	<b>3,145</b>	<b>11.6</b>	<b>4,011</b>	<b>12.6</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(936)	(3.6)	(570)	(2.1)	(411)	(1.3)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>	<b>2,897</b>	<b>11.0</b>	<b>2,576</b>	<b>9.5</b>	<b>3,600</b>	<b>11.3</b>
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(622)	(21.5)	(533)	(20.7)	(819)	(22.7)
<b>กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย</b>	<b>(117.0)</b>	<b>(0.4)</b>	<b>(3.5)</b>	<b>(0.0)</b>	<b>(43.0)</b>	<b>(0.1)</b>
<b>กำไรสุทธิสำหรับปี</b>	<b>2,392</b>	<b>9.1</b>	<b>2,046</b>	<b>7.5</b>	<b>2,825</b>	<b>8.9</b>

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นร้อยละต่อรายได้รวม ยกเว้น ต้นทุนขายต่าง ๆ แสดงเป็นร้อยละของรายได้ในแต่ละประเภทและอัตราภาษี แสดงเป็นร้อยละต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

**สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)**

	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>	<b>26,206</b>	<b>100.0</b>	<b>23,991</b>	<b>100.0</b>	<b>24,811</b>	<b>100.0</b>
รายได้จากการขายโครงการ	17,068	65.1	15,298	63.8	16,913	68.2
รายได้จากการขายวัสดุ	132	0.5	61	0.3	92	0.4
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	37	0.1	32	0.1	33	0.1
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	6,853	26.1	6,156	25.7	6,227	25.1
รายได้ค่าบริการโรงแรม	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าบริการอื่น	33	0.1	34	0.1	33	0.1
รายได้อื่น	2,083	7.9	2,411	10.0	1,515	6.1





	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>ค่าใช้จ่าย</b>	22,263	85.0	20,084	83.7	20,728	83.5
ต้นทุนขายโครงการ	11,828	69.3	10,350	67.7	11,152	65.9
ต้นทุนขายวัสดุ	114	86.6	54	88.7	94	102.3
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	44	118.4	35	107.3	34	104.4
ต้นทุนบริการธุรกิจ	5,955	86.9	5,509	89.5	5,264	84.5
ต้นทุนค่าบริหารโรงแรม	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนบริการอื่น	35	104.5	35	103.2	34	105.4
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,730	6.6	1,935	8.1	1,935	7.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,949	7.4	2,132	8.9	2,192	8.8
ค่าใช้จ่ายอื่น	609	2.3	35	0.1	24	0.1
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>3,943</b>	<b>15.0</b>	<b>3,907</b>	<b>16.3</b>	<b>4,083</b>	<b>16.5</b>
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>3,943</b>	<b>15.0</b>	<b>3,907</b>	<b>16.3</b>	<b>4,083</b>	<b>16.5</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(1,144)	(4.4)	(787)	(3.3)	(524)	(2.1)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>	<b>2,799</b>	<b>10.7</b>	<b>3,120</b>	<b>13.0</b>	<b>3,558</b>	<b>14.3</b>
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(512)	(18.3)	(426)	(13.7)	(657)	(18.5)
<b>กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>กำไรสุทธิสำหรับปี</b>	<b>2,287</b>	<b>8.7</b>	<b>2,694</b>	<b>11.2</b>	<b>2,902</b>	<b>11.7</b>

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นร้อยละต่อรายได้รวม ยกเว้น ต้นทุนขายต่าง ๆ แสดงเป็นร้อยละของรายได้ในแต่ละประเภทและอัตราภาษี แสดงเป็นร้อยละต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

#### สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 60
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(7,287.43)	(5,807.14)	1,936.21
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,112.30)	(2,496.26)	(4,021.11)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	6,702.38	9,333.00	1,531.30
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	2,131.83	3,932.61	2,977.57



## สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 60
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(5,350.62)	(9,107.95)	2,345.90
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	988.38	2,200.90	(5,217.78)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,747.94	7,911.38	2,412.43
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	921.67	2,535.96	1,531.63

## (ค) ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ สิ้นปีบัญชี 2560 – 2562 (Ratio Analysis)

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
<b>อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.64	2.43	1.78
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.22	0.31	0.15
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.10)	(0.09)	0.04
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	17.00	50.18	188.88
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	21.17	7.17	1.91
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.23	0.29	0.38
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,579.64	1,226.26	956.35
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.99	5.77	6.64
ระยะเวลารับหนี้	วัน	51.53	62.38	54.23
วงจรเงินสด	วัน	1,549.28	1,171.06	904.02
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้หลัก)	ร้อยละ	25.32	29.21	31.00
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย)	ร้อยละ	29.01	32.10	33.29
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	9.10	7.54	8.89
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	7.63	6.62	9.57
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	2.35	2.33	3.69
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	13.88	13.60	22.29
อัตรากาหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.24	0.30	0.40



บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย		ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
<b>อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อ EBITDA	เท่า	13.07	12.81	7.63
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	2.40	2.09	1.60
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.82	1.56	1.15
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น - สุทธิ	เท่า	1.75	1.43	1.05
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	เท่า	0.27	0.39	0.52
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	เท่า	0.08	0.08	0.09
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	เท่า	0.33	0.28	0.25
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	2.09	1.75	3.04
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.37	0.29	0.51
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	50.00	50.00	50.00
<b>ข้อมูลต่อหุ้น</b>				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	2.14	2.08	2.16
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.16	0.14	0.20
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.08 <sup>(1)</sup>	0.12	0.12
<b>อัตราการเติบโต</b>				
สินทรัพย์รวม	ร้อยละ	13.61	18.69	10.40
หนี้สินรวม	ร้อยละ	18.54	30.52	10.62
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	ร้อยละ	3.31	(0.22)	10.05
รายได้จากการขายหรือบริการ	ร้อยละ	(7.38)	(15.10)	(8.56)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ร้อยละ	(16.40)	(8.98)	4.72
กำไรสุทธิ	ร้อยละ	16.93	(27.57)	(16.44)

**หมายเหตุ :** <sup>(1)</sup> คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท (แปดสตางค์) และเนื่องจากบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.02 (สองสตางค์) จึงจะจ่ายเงินปันผลงวดสุดท้ายอีกในหุ้นละ 0.06 (หกสตางค์) โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลในวันที่ 16 มีนาคม 2563 และกำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 อย่างไรก็ตาม สิทธิในการรับเงินปันผลดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอน ซึ่งขึ้นอยู่กับการณ์ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ



## 14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2562 และแนวโน้มของปี 2563

เศรษฐกิจไทยในปี 2562 ขยายตัวที่ร้อยละ 2.4 (ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) ลดลงเมื่อเทียบกับอัตราการขยายตัวที่ร้อยละ 4.1 ของปีที่ผ่านมา ในด้านการใช้จ่าย การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน มีการขยายตัวมากขึ้น ในขณะที่ การส่งออกสินค้า การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐปรับตัวลดลง ในส่วนด้านการผลิต สาขาที่พักรวมและบริการด้านอาหาร รวมถึงสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวแรงขึ้น ในส่วนของสาขาการขนส่ง การขายปลีก และการซ่อมแซมมีการชะลอตัว ในขณะที่ สาขาอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม สาขาก่อสร้าง และสาขาไฟฟ้า ก๊าซ และระบบปรับอากาศปรับตัวลดลง

สำหรับอัตราการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชนในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 4.5 ปรับลดลงเล็กน้อยจากการขยายตัวที่ร้อยละ 4.6 ในปี 2561 การลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 2.8 ในขณะที่ การลงทุนภาครัฐปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.2 สำหรับมูลค่าการส่งออกโดยรวมทั้งปี 2562 อยู่ที่ 242,981 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ลดลงร้อยละ 3.2 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.5 ในปี 2561 เป็นผลมาจากการแข็งค่าของค่าเงินบาทในปีที่ผ่านมา

ทางด้านการผลิต สาขาก่อสร้างมีอัตราเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 2.0 จากความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณ ส่งผลให้การก่อสร้างภาครัฐปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยบวกจากการก่อสร้างภาคเอกชนที่ขยายตัวแรงขึ้น สาขาการขนส่ง การขายปลีก และการซ่อมแซม สาขาที่พักรวมและบริการด้านอาหาร และสาขาไฟฟ้า ก๊าซ และระบบปรับอากาศ ขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญที่ร้อยละ 5.7 ร้อยละ 5.5 และร้อยละ 4.9 ตามลำดับ นอกจากนี้ สาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้ายังมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยขยายตัวที่ร้อยละ 3.4 ทางด้านสาขาเกษตรกรรม การประมง และการป่าไม้ ขยายตัวเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.1 แม้ว่าดัชนีราคาสินค้าเกษตรจะปรับตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 1.9 ก็ตาม อย่างไรก็ตาม สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม ปรับตัวลดลงร้อยละ 0.7 ตามข้อจำกัดด้านการส่งออกและปัจจัยชั่วคราวในการผลิตสินค้าสำคัญบางรายการ ทั้งนี้ การจ้างงานยังอยู่ในเกณฑ์ดี อัตราการว่างงานยังอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.98 ทางด้านอัตราเงินเฟ้อปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวลดลงจากร้อยละ 1.75 เป็นร้อยละ 1.25 ต่อปีระหว่างปีที่ผ่านมา (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2563 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์ว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.5-2.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนที่มีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดี การลงทุนภาครัฐมีแนวโน้มขยายตัวมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงบางประการ อาทิ สถานการณ์ด้านการท่องเที่ยวที่อยู่ในภาวะเสี่ยงจากวิกฤติ COVID-19 สถานการณ์ภัยแล้ง ความล่าช้าของกระบวนการ



งบประมาณ รวมถึงความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกยังอยู่ในเกณฑ์สูงและมีความเสี่ยงที่จะเพิ่มขึ้น เป็นต้น

### ผลการดำเนินงาน

ในปี 2562 แสตนลิวมีรายรับรวมทั้งสิ้น 26,291 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 จากจำนวน 27,164 ล้านบาทในปี 2561 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแสตนลิว ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 11 สำหรับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) ของปี 2562 มีจำนวน 2,392 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) จำนวน 2,046 ล้านบาทในปี 2561

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในช่วงปี 2560-2562 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	11,401	43.7	12,552	58.2	10,967	57.3
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	1,751	6.7	2,235	10.4	2,499	13.1
มิกซ์	30	0.1	160	0.7	292	1.5
คอนโดมิเนียม	12,898	49.5	6,605	30.7	5,368	28.1
<b>รวม</b>	<b>26,080</b>	<b>100.0</b>	<b>21,552</b>	<b>100.0</b>	<b>19,126</b>	<b>100.0</b>

สำหรับปี 2562 แสตนลิวมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 19,126 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 21,552 ล้านบาทในปี 2561 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งเกิดจากในปี 2562 โครงการคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จใหม่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่ในปี 2562 นั้น เป็นการดำเนินการภายใต้บริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน) กับ กลุ่มโตคิว คอร์ปอเรชั่น ซึ่งรายได้จากการขายโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุนจะไม่ได้ปรากฏอยู่ในรายได้จากการขายโครงการ ส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการในปี 2562 มีจำนวนลดลง สำหรับรายได้จากการขายโครงการในปี 2562 แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 57 จำนวน 10,967 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 28 จำนวน 5,368 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 13 จำนวน 2,499 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ร้อยละ 2 จำนวน 292 ล้านบาท



สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2562 ปรับลดลงที่ร้อยละ 13 จากจำนวน 12,552 ล้านบาท ในปี 2561 มาอยู่ที่จำนวน 10,967 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากโครงการบ้านแสนสิริ พัฒนาการ โครงการบุราสิริ พัฒนาการ และโครงการเศรษฐกิจสิริ พล-วัชรพล ทั้งนี้ มีรายรับจาก 3 โครงการรวม 3,346 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ในปี 2562 มีจำนวน 2,499 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ มาจากโครงการ 4 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการสิริ เฟส นวนคร โครงการสิริ เฟส สุขสวัสดิ์-พระราม 3 โครงการสิริ เฟส กัลปพฤกษ์-สาทร และโครงการสิริ เฟส รัชสิด ทั้งนี้ มีรายรับจาก 4 โครงการรวม 1,294 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2562 มีจำนวน 5,368 ล้านบาท ปรับลดลงที่ร้อยละ 19 จากจำนวน 6,605 ล้านบาทในปี 2561 ทั้งนี้ โครงการลา กาชิตา โครงการ โนนดี เอท ไวร์เลส โครงการดีคอนโด แคมปัส รัชสิด โดม-รัชสิด และโครงการดีคอนโด หาดใหญ่ เป็นโครงการที่มีรายได้สูงสุด 4 อันดับแรก ตามลำดับ โดยรายรับรวมจาก 4 โครงการดังกล่าว มีจำนวน 3,425 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18 ของรายได้จากการขายโครงการเพื่อขายทั้งหมด

ในปี 2562 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ยูสที่ 292 ล้านบาทจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอนาสีริ อยูธยา โครงการอนาสีริ มะลิวัลย์ และโครงการอนาสีริ บางใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้จากการขายโครงการเพื่อขายทั้งหมด

### รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2562 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 85 ล้านบาทในปี 2561 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในปี 2562 มีจำนวน 4,601 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 7 จากจำนวน 4,311 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

โดยในเดือนสิงหาคม ปี 2562 นี้ แสนสิริได้ลงทุนเพิ่มในธุรกิจการบริหารโรงแรม ภายใต้แบรนด์ The Standard ซึ่งเป็นแบรนด์โรงแรมระดับโลก และยังมีแผนที่จะขยายกิจการอย่างต่อเนื่องตามหัวเมืองใหญ่ในทุกมุมโลก โดยแสนสิริได้กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ส่งผลให้มีการบันทึกรายได้จากธุรกิจการบริหารโรงแรมจากผลประกอบการในช่วงเวลา 4 เดือนเป็นจำนวน 145 ล้านบาท

นอกจากนี้ แสนสิริมีรายได้จากการขายวัสดุเพิ่มขึ้นจาก 2 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 44 ล้านบาท ในปี 2562 รวมถึงรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 303 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 2 จากปีก่อนหน้า



## ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

### ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2562 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 13,577 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในปี 2561 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 29.0 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 32.1 ในปี 2561 สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าในปี 2562 มีจำนวน 82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 72 ล้านบาทในปี 2561 ในส่วนของต้นทุนบริการธุรกิจนั้นเพิ่มขึ้นจากจำนวน 3,549 ล้านบาทในปี 2561 มาอยู่ที่ 3,730 ล้านบาทในปี 2562 โดยในปี 2562 มีต้นทุนค่าบริหารโรงแรมจำนวน 398 ล้านบาท จากแผนการขยายตัวของโรงแรมภายใต้การบริหารของ The Standard อย่างรวดเร็วในอนาคต นอกจากนี้ ต้นทุนขายวัสดุ เพิ่มขึ้นจาก 3 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 38 ล้านบาทในปี 2562 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2562 เท่ากับ 4,644 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.7 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 20.5 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2562 จำนวน 1,927 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.3 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากจำนวน 2,593 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.6 ของรายได้รวมในปี 2561 เนื่องจากสามารถบริหารค่าใช้จ่ายทางการขายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2562 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) มีจำนวน 2,717 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 8 จากจำนวน 2,962 ล้านบาทในปีก่อนหน้า

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2562 อยู่ที่ 936 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 570 ล้านบาทในปี 2561 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการชะลอการเปิดตัวโครงการ ส่งผลให้ที่ดินบางส่วนยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด ยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้

### กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2562 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 2,392 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 2,046 ล้านบาทในปี 2561 โดยในปี 2562 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 9.1 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไร



สุทธิที่ร้อยละ 7.5 ของรายได้รวมในปี 2561 ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 21.5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสตนลิวและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 108,336 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 12,979 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 74,583 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,841 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 33,753 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 9,138 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนา

### หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสตนลิวและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 76,461 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 11,957 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 28,240 ล้านบาท ลดลง 885 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 48,221 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12,842 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสตนลิวและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 57,867 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 48,179 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.40 เท่า และหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) ตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิเท่ากับ 1.82 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

โดยนิยาม "หนี้สิน" หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน ออวัล หรือ ก่อภาระผูกพันอื่นใดในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น (การค้ำประกันไม่รวมถึงกรณีที่บุคคลอื่นเข้าผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้ออกหุ้นกู้ หรือเป็นผู้ค้ำประกันบริษัทย่อย) อย่างไรก็ตาม ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่หมายความรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินตามสัญญาเช่า

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสตนลิว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 31,875 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,022 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้ แสตนลิวได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2561 จำนวน 1,432 ล้านบาท





## กระแสเงินสด

แสตนลิวและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 3,933 ล้านบาท แสตนลิวมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 7,287 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 1,112 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 6,702 ล้านบาท เป็นผลให้แสตนลิวและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 2,132 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสตนลิวมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 17,212 ล้านบาท ในครั้งนี้ แสตนลิวใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 24,189 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสตนลิวใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทรวม จำนวน 2,785 ล้านบาท และจำนวน 1,173 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสตนลิวใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงินรวมจำนวน 8,287 ล้านบาท จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 4,000 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,432 ล้านบาท

## อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสตนลิวและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.64 เท่า ปรับเพิ่มขึ้นจาก 2.43 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ร้อยละ 5 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนลดลงที่ร้อยละ 3 จากตัวแลกเงิน ซึ่งปรับลดลงจาก 5,875 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มาอยู่ที่ 1,383 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

## อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสตนลิวมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 7.63 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.62 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิ (Net Profit) ที่ร้อยละ 17 ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.33 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มาอยู่ที่ร้อยละ 2.35 สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับเพิ่มขึ้นจาก 2.09 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มาอยู่ที่ 2.40 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว และการเสนอขายหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน

## สรุปปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของแสตนลิว ซึ่งส่งผลให้ผลการดำเนินงานอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือมีการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมาอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบด้วย ความเสี่ยงจากความผันผวนในระบบเศรษฐกิจโลก แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้า อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยโลก มาตรการรัฐ รวมไปถึงวิกฤติการแพร่



ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยอาจลดลงตามภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน แชนสิริได้ตระหนักถึงปัจจัยภายนอกที่อาจจะมีผลกระทบดังกล่าว ได้นำมาวิเคราะห์และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป