

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน



ส่วนที่ 1

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

ก. สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้สอบบัญชี คือ พิมพีใจ มานิตขจรกิจผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521 ของบริษัท สำนักงาน สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นสท์ แอนด์ ยัง จำกัด) ได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ ตลอดจนการสอบทานงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ได้รายงานผลการสอบทานดังกล่าวว่า งบการเงินของบริษัทได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข. ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2562 ดังนี้

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	31 ธ.ค. 63		31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	112,632	100.0	108,336	100.0	95,357	100.0
สินทรัพย์หมุนเวียน	68,909	61.2	74,583	68.8	70,742	74.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,007	2.7	2,132	2.0	3,933	4.1
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	341	0.3	2,369	2.5
ลูกหนี้การค้า	1,667	1.5	1,970	1.8	889	0.9
ลูกหนี้การค้าจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	280	0.3	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	50	0.0	198	0.2	96	0.1
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,563	2.3	1,906	1.8	1,837	1.9
เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1	0.0	2	0.0	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	56,081	49.8	62,844	58.0	56,305	59.0
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	685	0.6	1,314	1.2	1,540	1.6
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	3,374	3.0	2,114	2.0	2,452	2.6
งานระหว่างบริหารโครงการ	-	-	-	-	-	-



	31 ธ.ค. 63		31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	611	0.5	848	0.8	803	0.8
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	693	0.6				
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	179	0.2	635	0.6	517	0.5
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	43,723	38.8	33,753	31.2	24,615	25.8
เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,738	1.5	7,277	6.7	7,226	7.6
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,712	2.4	325	0.3	289	0.3
ที่ดินรอการพัฒนา	27,610	24.5	17,944	16.6	13,226	13.9
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,546	3.1	2,663	2.5	1,975	2.1
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,836	1.6	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และ	5,924	5.3	3,198	3.0	1,543	1.6
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน						
ต้นทุนซื้อธุรกิจที่สูงกว่าประมาณการส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ	-	-	2,018	1.9	-	-
บริษัทย่อยรอจัดสรร						
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	358	0.3	328	0.3	356	0.4
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	112,632	100.0	108,336	100.0	95,357	100.0
หนี้สิน	73,435	65.2	76,461	70.6	64,504	67.6
หนี้สินหมุนเวียน	30,713	27.3	28,240	26.1	29,125	30.5
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	2,919	2.6	5,514	5.1	6,250	6.6
ตั๋วแลกเงิน	1,123	1.0	1,383	1.3	5,875	6.2
เจ้าหนี้การค้า	2,214	2.0	2,193	2.0	1,676	1.8
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,360	4.8	3,912	3.6	2,513	2.6
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,372	2.1	1,329	1.2	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,197	7.3	4,998	4.6	3,997	4.2
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	176	0.2				
ค่าคงที่ที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,670	3.3	4,563	4.2	3,894	4.1
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,682	4.2	4,349	4.0	4,921	5.2
หนี้สินไม่หมุนเวียน	42,722	37.9	48,221	44.5	35,379	37.1
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	221	0.2	262	0.2	303	0.3
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	991	0.9	3,416	3.2	3,728	3.9
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14,456	12.8	15,793	14.6	9,101	9.5
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน	638	0.6	552	0.5		



	31 ธ.ค. 63		31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	23,465	20.8	26,267	24.2	20,443	21.4
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้ส่วนเสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	502	0.4	1,163	1.1	1,231	1.3
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,588	1.4				
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	861	0.8	767	0.7	572	0.6
ส่วนของผู้ถือหุ้น	39,197	34.8	31,875	29.4	30,852	32.4
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	15,903	14.1	15,903	14.7	15,903	16.7
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,355	2.1	2,296	2.1	2,296	2.4
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	4,974	4.4				
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	59	0.1	57	0.1
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	47	0.0	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงิน	-	-	-	-	-	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	1,706	1.5	1,622	1.5	1,568	1.6
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว อื่นๆ	-	-	935	0.9	392	0.4
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	12,785	11.4	11,628	10.7	11,301	11.9
หุ้นทุนซื้อคืน	-	-	(935)	(0.9)	(392)	(0.4)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(394)	(0.3)	(565)	(0.5)	(277)	(0.3)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	1,822	1.6	931	0.9	4	0.0

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวม

สรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	31 ธ.ค. 63		31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	92,445	100.0	90,016	100.0	83,190	100.0
สินทรัพย์หมุนเวียน	48,791	52.8	50,770	56.4	51,079	61.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,497	1.6	922	1.0	2,536	3.0
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	341	0.4	2,369	2.8
ลูกหนี้การค้า	1,570	1.7	1,823	2.0	845	1.0
ลูกหนี้การค้าจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-		
ตัวเงินรับระยะสั้นค่าที่ดิน	17	0.0	62	0.1	60	0.1



	31 ธ.ค. 63		31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,563	2.8	1,706	1.9	1,837	2.2
เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1	0.0	2	0.0	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	38,570	41.7	42,627	47.4	39,157	47.1
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	274	0.3	631	0.7	1,135	1.4
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	3,325	3.6	1,868	2.1	2,452	2.9
งานระหว่างบริหารโครงการ	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	146	0.2	193	0.2	190	0.2
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	693	0.7	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	135	0.1	594	0.7	499	0.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	43,654	47.2	39,247	43.6	32,111	38.6
เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	19,049	20.6	20,583	22.9	19,499	23.4
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,522	1.6	290	0.3	266	0.3
ที่ดินรอการพัฒนา	18,247	19.7	15,549	17.3	10,479	12.6
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,261	2.4	1,778	2.0	1,074	1.3
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,438	1.6	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และ	1,000	1.1	838	0.9	594	0.7
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนซื้อธุรกิจที่สูงกว่าประมาณการส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ	-	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยรอจัดสรร	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	136	0.1	209	0.2	199	0.2
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	92,445	100.0	90,016	100.0	83,190	100.0
หนี้สิน	58,806	63.6	61,871	68.7	55,334	66.5
หนี้สินหมุนเวียน	21,978	23.8	21,991	24.4	25,063	30.1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	2,919	3.2	5,514	6.1	6,250	7.5
ตั๋วแลกเงิน	1,123	1.2	1,383	1.5	5,875	7.1
เจ้าหนี้การค้า	1,264	1.4	1,426	1.6	1,263	1.5
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,751	3.0	2,613	2.9	2,389	2.9
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,167	1.3	1,329	1.5	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,197	8.9	4,998	5.6	3,997	4.8
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	131	0.1	-	-	-	-
ค่างวดที่ยังไม่รู้เป็นรายได้	1,167	1.3	1,210	1.3	1,199	1.4
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-



	31 ธ.ค. 63		31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,259	3.5	3,518	3.9	4,090	4.9
หนี้สินไม่หมุนเวียน	36,828	39.8	39,880	44.3	30,272	36.4
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า	-	-	-	-	-	-
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	337	0.4	1,521	1.7	2,503	3.0
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,600	10.4	10,646	11.8	6,488	7.8
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน	601	0.7	552	0.6	-	-
เจ้าหนี้อื่น - กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	23,465	25.4	26,267	29.2	20,443	24.6
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้ส่วนเสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,291	1.4	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,534	1.7	895	1.0	838	1.0
ส่วนของผู้ถือหุ้น	33,639	36.4	28,145	31.3	27,855	33.5
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	15,903	17.2	15,903	17.7	15,903	19.1
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,355	2.5	2,296	2.6	2,296	2.8
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	4,974	5.4	-	-	-	-
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	59	0.1	57	0.1
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	47	0.1	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงิน	-	-	-	-	-	-
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว สรรองตามกฎหมาย	1,706	1.8	1,622	1.8	1,568	1.9
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว อื่นๆ	-	-	935	1.0	392	0.5
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	8,793	9.5	8,265	9.2	8,032	9.7
หุ้นทุนซื้อคืน	-	-	(935)	(1)	(392)	(0)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(138)	(0)	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงเป็นร้อยละต่อสินทรัพย์รวม



สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้	34,707	100.0	25,859	100.0	27,146	100.0
รายได้จากการขายโครงการ	30,559	88.0	19,126	74.0	21,552	79.4
รายได้จากการขายวัสดุ	53	0.2	44	0.2	2	0.0
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	119	0.3	90	0.3	85	0.3
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	2,751	7.9	4,601	17.8	4,311	15.9
รายได้ค่าบริการโรงแรม	139	0.4	145	0.6		
รายได้ค่าบริการอื่น	212	0.6	303	1.2	297	1.1
รายได้อื่น	874	2.5	1,549	6.0	899	3.3
ค่าใช้จ่าย	32,228	92.9	23,249	89.9	24,306	89.5
ต้นทุนขายโครงการ	22,910	75.0	13,975	73.1	14,633	67.9
ต้นทุนขายวัสดุ	47	89.1	38	85.0	3	130.1
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	93	78.3	82	91.0	72	85.3
ต้นทุนบริการธุรกิจ	1,975	71.8	3,730	81.1	3,549	82.3
ต้นทุนค่าบริการโรงแรม	473	17.2	398	8.7		
ต้นทุนบริการอื่น	270	127.6	329	108.3	323	108.6
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,660	7.7	1,927	7.5	2,593	9.6
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,800	10.9	2,770	10.7	2,962	10.9
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	-	171	0.6
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,479	7.1	2,610	10.1	2,841	10.5
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	452.4	1.3	881.4	3.4	443.6	1.6
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(23.1)	(0.1)	(90.7)	(0.4)	(138.9)	(0.5)
รายได้ทางการเงิน	287.6	0.8	431.6	1.7	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(978)	(2.8)	(936)	(3.6)	(570)	(2.1)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,218	6.4	2,897	11.2	2,576	9.5
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(760)	(34.3)	(622)	(21.5)	(533)	(20.7)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	(215.3)	(0.6)	(117.0)	(0.5)	(3.5)	(0.0)
กำไรสุทธิสำหรับปี	1,673	4.8	2,392	9.3	2,046	7.5

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นร้อยละต่อรายได้รวม ยกเว้น ต้นทุนขายต่าง ๆ แสดงเป็นร้อยละของรายได้ในแต่ละประเภทและอัตราภาษี แสดงเป็นร้อยละต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล



สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้	26,488	100.0	25,510	100.0	23,991	100.0
รายได้จากการขายโครงการ	22,196	83.8	17,068	66.9	15,298	63.8
รายได้จากการขายวัสดุ	120	0.5	132	0.5	61	0.3
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	70	0.3	37	0.1	32	0.1
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	3,218	12.1	6,853	26.9	6,156	25.7
รายได้ค่าบริการโรงแรม	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าบริการอื่น	13	0.0	33	0.1	34	0.1
รายได้อื่น	871	3.3	1,387	5.4	2,411	10.0
ค่าใช้จ่าย	24,880	93.9	22,263	87.3	20,084	83.7
ต้นทุนขายโครงการ	16,905	76.2	12,278	71.9	10,350	67.7
ต้นทุนขายวัสดุ	105	87.2	114	86.6	54	88.7
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	45	63.9	44	118.4	35	107.3
ต้นทุนบริการธุรกิจ	2,528	78.6	5,955	86.9	5,509	89.5
ต้นทุนค่าบริการโรงแรม	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนบริการอื่น	26	198.0	35	104.5	35	103.2
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,003	7.6	1,730	6.8	1,935	8.1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,268	12.3	2,107	8.3	2,132	8.9
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	-	-	35	0.1
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,608	6.1	3,246	12.7	3,907	16.3
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-
รายได้ทางการเงิน	559	2.1	697	2.7	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(984)	(3.7)	(1,144)	(4.5)	(787)	(3.3)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,183	4.5	2,799	11.0	3,120	13.0
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(169)	(14.3)	(512)	(18.3)	(426)	(13.7)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
กำไรสุทธิสำหรับปี	1,014	3.8	2,287	9.0	2,694	11.2

หมายเหตุ : อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แสดงเป็นร้อยละต่อรายได้รวม ยกเว้น ต้นทุนขายต่าง ๆ แสดงเป็นร้อยละของรายได้ในแต่ละประเภทและอัตราภาษี แสดงเป็นร้อยละต่อกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล



สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัทแชนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,830.70	(7,287.43)	(5,807.14)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	319.16	(1,112.30)	(2,496.26)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,301.72)	6,702.38	9,333.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	3,006.63	2,131.83	3,932.61

สรุปงบกระแสเงินสดของบริษัทแชนสิริ จำกัด (มหาชน) (งบเฉพาะกิจการ)

	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 61
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	946.35	(5,350.62)	(9,107.95)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(259.45)	988.38	2,200.90
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(111.62)	2,747.94	7,911.38
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	1,496.95	921.67	2,535.96

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

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.24	2.64	2.43
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.24	0.22	0.31
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.04	(0.10)	(0.09)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	18.61	17.00	50.18
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	19.35	21.17	7.17
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.39	0.23	0.29
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	934.37	1,534.68	1,226.26
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.36	7.14	5.77
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	56.64	50.42	62.38
วงจรเงินสด	วัน	897.09	1,505.43	1,171.06
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรเบื้องต้น (ของรายได้หลัก)	ร้อยละ	23.84	23.69	29.21
อัตรากำไรเบื้องต้น (ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย)	ร้อยละ	25.03	26.93	32.10
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	4.82	9.25	7.54
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	4.71	7.63	6.62



อัตราส่วนทางการเงิน		ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	1.51	2.35	2.33
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	6.54	13.60	13.60
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.31	0.24	0.30
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อ EBITDA	เท่า	13.04	11.87	12.81
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.87	2.40	2.09
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น	เท่า	1.42	1.82	1.56
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น - สุทธิ	เท่า	1.34	1.75	1.43
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.56	2.32	1.75
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.28	0.37	0.29
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	2.70	2.24	2.08
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.11	0.17	0.14
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.04 ⁽¹⁾	0.08	0.12
อัตราการเติบโต				
สินทรัพย์รวม	ร้อยละ	3.97	13.61	18.69
หนี้สินรวม	ร้อยละ	(3.96)	18.54	30.52
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	ร้อยละ	22.97	3.31	(0.22)
รายได้จากการขายหรือบริการ	ร้อยละ	39.17	(7.38)	(15.10)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ร้อยละ	37.52	(15.44)	(8.98)
กำไรสุทธิ	ร้อยละ	(30.07)	16.93	(27.57)

หมายเหตุ:

(1) คณะกรรมการบริษัท มีมติจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2563 ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท (สี่สตางค์) โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลในวันที่ 16 มีนาคม 2564 และกำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 20 พฤษภาคม 2564 อย่างไรก็ตาม สิทธิในการรับเงินปันผลดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอน ซึ่งขึ้นอยู่กับการอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ



14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงาน

ในปี 2563 แسنสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 34,707 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34 จากจำนวน 25,859 ล้านบาทในปี 2562 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแสนสิริ ซึ่งเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 60 สำหรับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) ของปี 2563 มีจำนวน 1,673 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) จำนวน 2,392 ล้านบาทในปี 2562

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในช่วงปี 2561-2563 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	12,552	58.2	10,968	57.3	14,390	47.1
ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์	2,236	10.4	2,499	13.1	2,838	9.3
มิคซ์ โปรดักส์	160	0.7	292	1.5	1,199	3.9
คอนโดมิเนียม	6,605	30.6	5,368	28.1	12,132	39.7
รวม	21,552	100.0	19,126	100.0	30,559	100.0

สำหรับปี 2563 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 30,559 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 60 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 19,126 ล้านบาทในปี 2562 โดยรายได้จากการขายโครงการเพิ่มขึ้นในทุกประเภทผลิตภัณฑ์ สำหรับรายได้จากการขายโครงการในปี 2563 แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 47 จำนวน 14,390 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 40 จำนวน 12,132 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮมร้อยละ 9 จำนวน 2,838 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการมิคซ์ โปรดักส์ร้อยละ 4 จำนวน 1,199 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2563 ปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 31 จากจำนวน 10,968 ล้านบาท ในปี 2562 มาอยู่ที่จำนวน 14,390 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากโครงการเศรษฐกิจสิริเจริญ-ปิ่นเกล้า 2 โครงการบ้านแสนสิริ พัฒนาการ และโครงการบุราสิริ พัฒนาการ ทั้งนี้ มีรายรับจาก 3 โครงการรวม 2,952 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด



รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2563 มีจำนวน 12,132 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 126 จากจำนวน 5,368 ล้านบาทในปี 2562 ทั้งนี้ โครงการเดอะ เฮาส์ โครงการโอเค เฮาส์ และโครงการเดอะ โมนูเมนต์ ทองหล่อ เป็น 3 โครงการที่มีรายได้สูงสุด ตามลำดับ โดยรวบรวมจาก 3 โครงการดังกล่าว มีจำนวน 6,229 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮมในปี 2563 มีจำนวน 2,838 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮม มาจากโครงการ 4 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการสิริ เฟส เพชรเกษม สาย 4 โครงการสิริ เฟส ทรัพย์-ปิ่นเกล้า โครงการสิริ เฟส ประชาอุทิศ 90 และโครงการสิริ เฟส รังสิต ทั้งนี้ มีรายรับจาก 4 โครงการรวม 1,022 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

ในปี 2563 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ โปรดักส์ อยู่ที่ 1,199 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 311 ทั้งนี้ โครงการอณาสิริ บางใหญ่ เป็นโครงการที่สร้างรายได้สูงสุดที่ 620 ล้านบาท ในปี 2563

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2563 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 119 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 90 ล้านบาทในปี 2562 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในปี 2563 มีจำนวน 2,751 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 40 จากจำนวน 4,601 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในปี 2563 แสนสิริมีรายได้ค่าบริการโรงแรมจำนวน 139 ล้านบาท และมีรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 212 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 303 ล้านบาทในปี 2562 เนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ทำให้ธุรกิจโรงแรมและโรงเรียนได้รับผลกระทบอย่างมาก

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2563 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 22,910 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 64 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในปี 2562 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพื่อขายปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 25.0 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 26.9 ในปี 2562 ซึ่งเป็นผลมาจากกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของยูนิตที่สร้างเสร็จแล้ว เพื่อเป็นการเร่งระบายสินค้าคงเหลือในช่วงวิกฤตทางเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ในช่วงต้นปี 2563 สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าในปี 2563 มีจำนวน 93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 82 ล้าน



บาทในปี 2562 ในปี 2563 แสนสิริบันทึกต้นทุนค่าบริหารโรงแรมจำนวน 473 ล้านบาท ในส่วนของต้นทุนบริการธุรกิจนั้นลดลงจากจำนวน 3,730 ล้านบาทในปี 2562 มาอยู่ที่ 1,975 ล้านบาทในปี 2563 สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงร้อยละ 18 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าตามการลดลงของรายได้ค่าบริการอื่น

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2563 เท่ากับ 6,460 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.6 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 18.2 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2563 จำนวน 2,660 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.7 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.5 ของรายได้รวมในปี 2562 ที่จำนวน 1,927 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าคอมมิชชัน และค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการขาย สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2563 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 3,800 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 10.7 ของรายได้รวม ที่จำนวน 2,770 ล้านบาทในปี 2562 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของการพัฒนาโครงการภายใต้การร่วมทุน ทำให้ค่าใช้จ่ายพนักงานบางส่วนที่จัดสรรไปในโครงการร่วมทุนลดลง

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2563 อยู่ที่ 978 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากจำนวน 936 ล้านบาทในปี 2562 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการชะลอการเปิดตัวโครงการในปี 2563 ส่งผลให้ที่ดินบางส่วนยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด ยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าวไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้ รวมถึงการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 ในปี 2563 ซึ่งส่งผลให้ต้องมีการบันทึกดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มเติม

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2563 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 1,673 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 2,392 ล้านบาทในปี 2562 โดยในปี 2563 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.8 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 9.3 ของรายได้รวมในปี 2562 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในกิจการร่วมค้าที่ลดลงร้อยละ 49 ทั้งนี้ อัตรากำไรสุทธิเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 34.3 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล



สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสตนลิวและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 112,632 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,296 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 68,909 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5,674 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 43,723 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 9,970 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนา

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสตนลิวและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 73,435 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 3,026 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 30,713 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,473 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 42,722 ล้านบาท ลดลง 5,499 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสตนลิวและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 55,520 ล้านบาท ลดลงจากเดิมที่ 57,867 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.87 เท่า และหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) ตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิเท่ากับ 1.42 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

โดยนิยาม “หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน ออวัล หรือ ก่อภาระผูกพันอื่นใดในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น (การค้ำประกันไม่รวมถึงกรณีที่บุคคลอื่นเข้าผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้ถือหุ้นกู้ หรือเป็นผู้ค้ำประกันบริษัทย่อย) อย่างไรก็ตาม ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่หมายความรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใด ๆ ของผู้ถือหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินตามสัญญาเช่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสตนลิว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 39,197 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,322 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ทั้งนี้ แสตนลิวได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2562 จำนวน 848 ล้านบาท



กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 2,132 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,831 ล้านบาท เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 319 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,302 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 3,007 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 26,623 ล้านบาท ในการนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 20,491 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย การให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 2,874 ล้านบาท 1,405 ล้านบาท และจำนวน 1,324 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงินรวมดอกเบี้ยจำนวน 10,416 ล้านบาท จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 5,000 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 848 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสนสิริและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.24 เท่า ปรับลดลงจาก 2.64 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ร้อยละ 7.6 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 8.8 จากหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจาก 4,998 ล้านบาท 3,912 ล้านบาท และ 1,329 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มาอยู่ที่ 8,197 ล้านบาท 5,360 ล้านบาท และ 2,372 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสนสิริมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 4.71 ปรับลดลงจากร้อยละ 7.63 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสุทธิ (Net Profit) ที่ร้อยละ 30 ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลงจากร้อยละ 2.35 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มาอยู่ที่ร้อยละ 1.51 สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับลดลงจาก 2.40 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มาอยู่ที่ 1.87 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินรวมจากการลดลงของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน การลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร และการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาว



ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ได้ส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิต และสภาวะเศรษฐกิจทั่วโลก ธุรกิจต่าง ๆ ต้องเผชิญกับวิกฤติในการดำเนินงานเพื่อให้รอดพ้นจากภาวะที่ยากลำบากในปีที่ผ่านมา ทางบริษัท แسنสิริ (จำกัด) มหาชน ได้เล็งเห็นถึงความเสี่ยงและเตรียมพร้อมรับมือผลกระทบที่จะตามมาตั้งแต่เริ่มมีการแพร่ระบาดในไทย

การรับมือกับการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ของแสนสิริ ดำเนินการโดยคณะทำงาน Risk Response Team มีประธานผู้บริหารฝ่ายปฏิบัติการเป็นประธาน ร่วมกันกับผู้บริหารระดับสูงจากส่วนงานที่สำคัญหลายส่วน ได้แก่ งานบริหารความเสี่ยง งานกฎหมาย งานทรัพยากรมนุษย์และบริหารสำนักงาน งานด้านประชาสัมพันธ์ งานด้านอาคารและสถานที่ งานด้านเทคโนโลยีและวิเคราะห์ข้อมูลธุรกิจ และงานด้านการบริหารลูกค้า เพื่อกำหนดมาตรการรองรับและติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดภายใต้หลักการบริหารจัดการความต่อเนื่องของธุรกิจ (Business Continuity Plan) ผ่านการประชุมพร้อมกันใน War Room ทุกวันตอนเช้า เพื่อสื่อสารแนวทางการปฏิบัติที่ถูกต้องไปยังพนักงานทุกคนอย่างทันกาล อาทิ หลักการปฏิบัติงานที่บ้าน (Work from Home) การผ่านจุดคัดกรองก่อนเข้าอาคารฯ และมาตรการป้องกันขณะอยู่ในอาคารฯ เป็นต้น ทั้งนี้ คณะทำงานจะรวบรวมสรุปรายงานผลของมาตรการต่างๆ ไปยังคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อรับทราบและพิจารณาทิศทางในการดำเนินการป้องกันที่สำคัญ นำมาซึ่งความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจของแสนสิริ

อย่างไรก็ดี จากความไม่แน่นอนของสถานการณ์ ทั้งในด้านความรุนแรงและระยะเวลาของวิกฤติการณ์ แสนสิริ ได้ติดตามประเมินผลกระทบอย่างใกล้ชิด ปรับแผนธุรกิจและกระบวนการภายในเพื่อรับมือกับสถานการณ์ได้

- ในด้านการดำเนินงาน สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายซึ่งเป็นธุรกิจหลัก ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดฯ บ้างในเรื่องกำลังซื้อของผู้บริโภคและความไม่มั่นใจในสภาพเศรษฐกิจ ทำให้การตัดสินใจล่าช้าหรือมีการเลื่อนการตัดสินใจออกไป บริษัทฯ ได้เลือกใช้กลยุทธ์ทำโปรโมชั่นกับสินค้าบางกลุ่มเพื่อเป็นการระบายสินค้าคงเหลือและนำกระแสเงินสดกลับสู่บริษัทให้เร็วและมากที่สุด เนื่องจากสิ่งสำคัญในการอยู่รอดในภาวะวิกฤติ คือสภาพคล่องทางการเงิน โดยกลยุทธ์ดังกล่าวได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี สะท้อนถึงความเชื่อมั่นที่มีต่อแบรนด์แสนสิริ สำหรับธุรกิจอื่นๆ อาทิ โรงแรม โรงเรียน หรือศูนย์การค้าขนาดเล็กให้เช่า ได้รับผลกระทบโดยตรงจากมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคตามที่รัฐบาลประกาศ ทำให้ไม่สามารถดำเนินงานได้ตามปกติ ในการรองรับการดำเนินงานช่วงที่มีการแพร่ระบาดฯ อย่างหนัก บริษัทฯ ได้จัดสรรและแบ่งกลุ่มพนักงานเพื่อให้ปฏิบัติงานตามสถานที่ต่างๆ ตามความเหมาะสม เช่น บางส่วนปฏิบัติงานจากที่บ้าน บางส่วนปฏิบัติงานที่โครงการ และบางส่วนปฏิบัติงานที่สำนักงานใหญ่ เพื่อเป็นการบริหารความเสี่ยง ในกรณีที่พบพนักงานในบริษัทฯ ติดเชื้อโควิด-19 บริษัทฯ ได้เตรียมศูนย์ปฏิบัติการสำรองไว้เรียบร้อยแล้ว ดังนั้น ในกระบวนการทำงานจึงไม่เกิดการหยุดชะงักแต่อย่างใด



- ในด้านการเงิน บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับเรื่องสภาพคล่อง จึงมีการบริหารเงินสดในมือ ทำให้มีความแข็งแกร่งทางการเงินเป็นอย่างมาก พร้อมเผชิญกับภาวะวิกฤติที่เกิดขึ้น บริษัทฯ มิได้มีปัญหในการชำระคืนหนี้สินในปีที่ผ่านมา หรือมีแนวโน้มที่จะมีปัญหาในอนาคตแต่อย่างใด ทั้งยังสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้และหุ้นกู้มาได้โดยตลอด รวมถึงสามารถจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการปี 2563 ให้แก่ผู้ถือหุ้นได้เป็นอัตราหุ้นละ 0.04 บาท ในเดือนพฤษภาคม ปี 2564 นี้
- ในด้านฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่มีต่อเศรษฐกิจทั่วโลกอย่างมาก รวมถึงกลยุทธ์ในการบริหารสินค้าคงเหลือ ส่งผลกระทบต่อการด้อยค่าของสินทรัพย์บางรายการ สำหรับการด้อยค่าในส่วนของสินค้าคงเหลือมีผลกระทบไม่มากนัก เนื่องด้วยสินค้าที่ทำโปรโมชันส่วนใหญ่มาจากโครงการที่มีจำนวนยูนิตเหลือขายเพียงเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม ในส่วนของกิจการอื่น ๆ อาทิ ฮาปีโฮมมอลล์ ซึ่งเป็นพื้นที่ให้เช่า ได้มีการบันทึกด้อยค่าตามศักยภาพในการดำเนินธุรกิจในสภาพเศรษฐกิจปัจจุบัน รวมถึงมีการเลื่อนสัญญาการเปิดกิจการโรงแรมในเครือเดอะ แสตนด์สตาร์ออกไป 2 แห่ง โดยทั้ง 2 แห่ง เป็นการเลื่อนเปิดจากปี 2564 ไปเป็นปี 2565
- ในด้านการะผูกพันตามสัญญา และความเสี่ยงต่อการอยู่รอดของบริษัทฯ ไม่ได้รับผลกระทบแต่อย่างใด แม้จะประสบกับภาวะวิกฤติ แต่ด้วยพื้นฐานศักยภาพที่ดี การปรับตัวอย่างรวดเร็วให้ทันต่อสถานการณ์ ประกอบกับความเชื่อมั่นของลูกค้าที่มีต่อแบรนด์แสนสิริ ทำให้แสนสิริสามารถเผชิญวิกฤตการณ์ได้อย่างแข็งแกร่ง และเตรียมตัวพร้อมสำหรับการเติบโตในวันข้างหน้า

สรุปปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของแสนสิริ ซึ่งส่งผลให้ผลการดำเนินงานอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือมีการเปลี่ยนแปลงจากปีที่ผ่านมาอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบด้วย ภาวะชบเซทางเศรษฐกิจ วิกฤติการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 มาตรการรัฐ รวมถึงสถานการณ์ทางการเมือง ซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยอาจลดลงตามภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน แสนสิริได้ตระหนักถึงปัจจัยภายนอกที่อาจจะมีผลกระทบดังกล่าว ได้นำมาวิเคราะห์และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป