

แสนสิริ

ที่ สส. / 0373 / 2564

วันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 1 ปี 2564
เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 1/2564 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 6,827 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากจำนวน 6,527 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2563 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ร้อยละ 12 สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 1/2564 มีจำนวน 384 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 521 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 62 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2563

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 1/2564 และไตรมาสที่ 1/2563 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ไตรมาสที่ 1/2564		ไตรมาสที่ 1/2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	3,272	54.1	2,405	44.7
ทาวน์โฮม	493	8.2	602	11.2
มิกซ์ โปรดัคส์	621	10.3	166	3.1
คอนโดมิเนียม	1,659	27.4	2,210	41.1
รวม	6,044	100.0	5,383	100.0

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2564 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2563 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ โปรดัคส์และโครงการบ้านเดี่ยวที่ร้อยละ 274 และร้อยละ 36 ตามลำดับ ในขณะที่รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมและทาวน์โฮมมีจำนวนลดลงในไตรมาสที่ 1/2564 ที่ร้อยละ 25 และร้อยละ 18 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 1/2564 แสนสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 54.1 จำนวน 3,272 ล้านบาท รายได้จากการ

๓ แสนสิริ

ขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 27.4 จำนวน 1,659 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการมิกซ์ โปรดักส์ ร้อยละ 10.3 จำนวน 621 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮมร้อยละ 8.2 จำนวน 493 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวปรับเปลี่ยนพื้นที่ร้อยละ 36 จากจำนวน 2,405 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2563 มาอยู่ที่จำนวน 3,272 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2564 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการเศรษฐสิริ ทรัพย์-ปิ่นเกล้า 2 โครงการบ้านแสนสิริ พัฒนาการ โครงการเศรษฐสิริ พหล-วัชรพล และโครงการสราญสิริ ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ โดยมีรายรับรวมจาก 4 โครงการจำนวน 914 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากโครงการทาวน์โฮมปรับลดลงที่ร้อยละ 18 จากจำนวน 602 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2563 มาอยู่ที่ 493 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2564 ทั้งนี้ รายได้หลักยังคงมาจากการโครงการทาวน์โฮมภายใต้แบรนด์ “สิริ เฟลส” โดยโครงการสิริ เฟลส ราชพฤกษ์-พระราม 5 โครงการสิริ เฟลส ประชาอุทิศ 90 และโครงการสิริ เฟลส รังสิต คลอง 2 เป็นโครงการทาวน์โฮมที่มีการรับรู้รายได้สูงที่สุด 3 ลำดับแรกในไตรมาสที่ 1/2564

สำหรับรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ โปรดักส์ในไตรมาสที่ 1/2564 มีจำนวน 621 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 274 จากจำนวน 166 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2563 โดยโครงการอณาสิริ บางใหญ่ เป็นโครงการที่มีการรับรู้รายได้สูงที่สุด

ในส่วนของการขายโครงการคอนโดมิเนียมปรับลดลงที่ร้อยละ 25 จากจำนวน 2,210 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2563 มาอยู่ที่จำนวน 1,659 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1/2564 ทั้งนี้ รายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการโอเค เฮาส์ โครงการควะ เฮาส์ โครงการลา ฮาบานา และโครงการดีคอนโด ธาร จรัญ โดยมีรายรับรวมจาก 4 โครงการดังกล่าวจำนวน 1,395 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 1/2564 แสนสิริมีรายได้จากการเพื่อเช่าเท่ากับ 36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 21 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2563 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจอื่นไตรมาสที่ 1/2564 มีจำนวน 432 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 39 จากจำนวน 706 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน

นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 1/2564 แสนสิริมีรายได้ค่าบริการโรงแรมจำนวน 62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า รวมถึงรายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียนในไตรมาสที่ 1/2564 รวมจำนวน 73 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 จากจำนวน 75 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2563

≡ แสนสิริ

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 1/2564 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 4,240 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2563 ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 1/2564 อยู่ที่ร้อยละ 29.8 เพิ่มขึ้นอย่างมากจากร้อยละ 17.9 ในไตรมาสที่ 1/2563 ซึ่งเป็นผลมาจากในไตรมาสที่ 1/2563 บริษัทฯ มีการทำกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของยูนิคที่สร้างเสร็จแล้ว เพื่อเป็นการเร่งระบายสินค้าคงเหลือในช่วงวิกฤตทางเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงอย่างมากในปีที่ผ่านมา และค่อยๆปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่ามีจำนวน 26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 21 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2563 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจลดลงจากจำนวน 585 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2563 มาอยู่ที่ 305 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2564 ตามการลดลงของรายได้ค่าบริการธุรกิจ นอกจากนี้ ต้นทุนค่าบริหารโรงแรมลดลงจากจำนวน 159 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2563 มาอยู่ที่ 121 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2564 ในขณะที่ต้นทุนบริการอื่น ซึ่งครอบคลุมไปถึงต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงที่ร้อยละ 13 จากไตรมาสที่ 1/2563

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 1/2564 เท่ากับ 1,258 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.4 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 19.2 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายของไตรมาสที่ 1/2564 มีจำนวน 531 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.8 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.9 ในไตรมาสที่ 1/2563 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 1/2564 มีจำนวน 727 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.7 ปรับลดลงจากเดิมที่ร้อยละ 12.3 ในไตรมาสที่ 1/2563 สาเหตุหลักเกิดจากในไตรมาสที่ 1/2563 มีค่าใช้จ่ายพิเศษบางรายการ ซึ่งเกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว อาทิ ค่าใช้จ่ายในการขนย้ายมายังสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของบริษัทฯ รวมถึงการชำระค่าเช่าอาคารสำนักงานเดิมบางส่วนในช่วงที่ยังอยู่ระหว่างการเคลื่อนย้าย ตลอดจนค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นการชดเชยให้กับพนักงานที่ลาออกจากการไม่สามารถย้ายมายังสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ได้

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 1/2564 อยู่ที่ 306 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากจากจำนวน 202 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2563 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการชะลอการเปิดตัวโครงการในปี 2563 ต่อเนื่องมาจนถึงช่วงไตรมาสที่ 1/2564 ตามภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ส่งผลให้ที่ดินบางส่วนยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด ยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 1/2564 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 384 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 62 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2563 โดยในไตรมาสที่ 1/2564 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นอย่างมากจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 0.9 ในไตรมาสที่ 1/2563 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของอัตรา

≡ แสนสิริ

กำไรขั้นต้นจากการขายโครงการ รวมถึงการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับไตรมาสที่ 1/2564 อยู่ที่ร้อยละ 29.6 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 114,462 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,830 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 มีจำนวน 71,533 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,624 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 มีจำนวน 42,929 ล้านบาท ลดลงจำนวน 794 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของที่ดินรอการพัฒนา

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 มีจำนวน 74,650 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1,215 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 35,484 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,771 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 39,165 ล้านบาท ลดลง 3,557 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 57,254 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 55,520 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นผลมาจากมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ได้ออกเสนอขายในช่วงไตรมาสที่ 1/2564 ที่ผ่านมา โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.88 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.44 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

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

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 มีจำนวน 39,813 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 615 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจำนวน 303 ล้านบาท

≡ แสนสิริ

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 3,007 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,046 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 380 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,096 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 จำนวน 2,729 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 5,281 ล้านบาท ในการนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 3,841 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น จำนวน 195 ล้านบาท และจำนวน 164 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจำนวน 1,362 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ