

วันที่ 18 พฤษภาคม 2563

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 1 ปี 2563

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 1/2563 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 6,623 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.2 จากจำนวน 6,638 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2562 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ค่าบริการธุรกิจที่ปรับลดลงร้อยละ 46 อย่างไรก็ตาม รายได้จากโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแสนสิริ เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 10 สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 1/2563 มีจำนวน 62 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 85 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 405 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2562

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 1/2563 และไตรมาสที่ 1/2562 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ไตรมาสที่ 1/2563		ไตรมาสที่ 1/2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	2,405	44.7	3,075	62.8
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	602	11.2	817	16.7
มิกซ์	166	3.1	49	1.0
คอนโดมิเนียม	2,210	41.0	952	19.5
รวม	5,383	100.0	4,893	100.0

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2563 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2562 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมและมิกซ์ ที่ร้อยละ 132 และร้อยละ 241 ตามลำดับ ในขณะที่แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวในไตรมาสที่ 1/2563 ลดลงที่ร้อยละ 26 และร้อยละ 22 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยในไตรมาสที่ 1/2563 แสนสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 44.7 จำนวน 2,405 ล้านบาท รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 41.0 จำนวน 2,210 ล้านบาท รายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 11.2 จำนวน 602 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ร้อยละ 3.1 จำนวน 166 ล้านบาท

แสนสิริ

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวปรับลดลงที่ร้อยละ 22 จากจำนวน 3,075 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2562 มาอยู่ที่จำนวน 2,405 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2563 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านแสนสิริ พัฒนาการ โครงการบูรพาสิริ พัฒนาการ และโครงการเศรษฐสิริ กระจุก-ปิ่นเกล้า 2 โดยมีรายรับรวมจาก 3 โครงการจำนวน 651 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์ปรับลดลงที่ร้อยละ 26 จากจำนวน 817 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2562 มาอยู่ที่ 602 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2563 ทั้งนี้ รายได้หลักยังคงมาจากการโครงการทาวน์เฮาส์ภายใต้แบรนด์ “สิริ เพลส” โดยมีมูลค่ารวมจาก 12 โครงการอยู่ที่ 504 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด โดยโครงการ สิริ เพลส สุขสวัสดิ์-พระราม 3 เป็นโครงการทาวน์เฮาส์ที่มีการรับรู้รายได้สูงที่สุดในไตรมาสที่ 1/2563

ในส่วนของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 132 จากจำนวน 952 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2562 มาอยู่ที่จำนวน 2,210 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1/2563 ทั้งนี้ รายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการเดอะ โมนูเมนต์ ทองหล่อ โครงการควาเว เฮาส์ โครงการดีคอนโด ริน และโครงการลา กาศิต้า หัวหิน โดยมีรายรับรวมจาก 4 โครงการดังกล่าวจำนวน 1,850 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 1/2563 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 21 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากจำนวน 22 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2562 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจไตรมาสที่ 1/2563 มีจำนวน 706 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 46 จากจำนวน 1,318 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน

ในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2562 แสนสิริได้ลงทุนเพิ่มในธุรกิจการบริหารโรงแรม ภายใต้แบรนด์ The Standard ซึ่งเป็นแบรนด์โรงแรมระดับโลก และยังมีแผนที่จะขยายกิจการอย่างต่อเนื่องตามหัวเมืองใหญ่ในทุกมุมโลก จากการลงทุนเพิ่มเติมส่งผลให้แสนสิริกลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทำให้ต้องมีการบันทึกรายได้จากธุรกิจการบริหารโรงแรมเข้ามาในงบการเงิน ซึ่งในไตรมาสที่ 1/2563 แสนสิริมีรายได้ค่าบริการโรงแรมจำนวน 58 ล้านบาท

นอกจากนี้ แสนสิริยังมีรายได้ค่าบริการอื่นซึ่งประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน ในไตรมาสที่ 1/2563 รวมจำนวน 75 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 จากจำนวน 78 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2562

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 1/2563 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 4,420 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2562 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากโครงการเพื่อขาย ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 1/2563 อยู่ที่ร้อยละ 17.9 ลดลงจากร้อยละ 26.7 ในไตรมาสที่ 1/2562 ซึ่งเป็นผลมาจากกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของยูนิตที่สร้างเสร็จแล้ว เพื่อเป็นการเร่งระบายสินค้าคงเหลือในช่วงวิกฤตทางเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่ามีจำนวน 21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 18 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2562 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจลดลงจากจำนวน 1,039 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2562 มาอยู่ที่ 585 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2563 ตามการลดลงของรายได้ค่าบริการธุรกิจ นอกจากนี้ ยังมีการบันทึกต้นทุนค่าบริหารโรงแรมจำนวน 159 ล้านบาท จากการลงทุนเพิ่มเติมใน The Standard เช่นเดียวกับการบันทึกค่าใช้จ่ายบริหารโรงแรม ในขณะที่ต้นทุนบริการอื่น ซึ่งครอบคลุมไปถึงต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงที่ร้อยละ 7 จากไตรมาสที่ 1/2562

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 1/2563 เท่ากับ 1,305 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 16.3 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายของไตรมาสที่ 1/2563 มีจำนวน 452 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.8 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 7.1 ในไตรมาสที่ 1/2562 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 1/2563 มีจำนวน 853 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.9 ปรับเพิ่มขึ้นจากเดิมที่ร้อยละ 9.2 ในไตรมาสที่ 1/2562 สาเหตุหลักเกิดจากการย้ายสำนักงานใหญ่ของบริษัท ทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและขนย้าย รวมถึงการชำระค่าเช่าอาคารสำนักงานเดิมบางส่วนสำหรับฝ่ายงานที่ลาออกจากการปรับโครงสร้างและกระบวนการทำงานภายในใหม่และจากการไม่สามารถย้ายมายังสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ได้ ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้เป็นค่าใช้จ่ายพิเศษที่เกิดขึ้นเฉพาะไตรมาสเท่านั้น

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 1/2563 อยู่ที่ 202 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 191 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2562 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการชะลอการเปิดตัวโครงการ ส่งผลให้ที่ดินบางส่วนยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด ยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าวไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 1/2563 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 62 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 405 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2562 โดยในไตรมาสที่ 1/2563 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 0.9 ของรายได้รวม ลดลงจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 6.1 ในไตรมาสที่ 1/2562 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายโครงการ รวมถึงการขาดทุนจากธุรกิจการบริหารโรงแรมซึ่งได้รับผลกระทบอย่างมากจากการแพร่ระบาดของไวรัส โควิด-19 ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหาร ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับไตรมาสที่ 1/2563 อยู่ที่ร้อยละ 94.5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 115,199 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6,863 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวน 79,782 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5,199 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวน 35,418 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,665 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ตามการบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวน 82,123 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 5,662 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 30,363 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,123 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 51,760 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,539 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 63,800 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 57,867 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นผลมาจากมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่บริษัทได้ออกเสนอขายในช่วงไตรมาสที่ 1/2563 ที่ผ่านมา และการเพิ่มขึ้นจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่า ตามการบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.48 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.93 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

≡ แสนสิริ

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

ส่วนของผู้ออกหุ้น

ส่วนของผู้ออกหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวน 33,077 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,202 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ปัจจัยหลักมาจากการรับรู้กำไรจากเงินลงทุนในตราสารทุนของกิจการ JustCo ที่มีการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมจำนวน 703 ล้านบาท

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 2,132 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 979 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 493 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,588 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวน 3,288 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 4,576 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 5,601 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการลงทุนในบริษัทย่อย การให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 842 ล้านบาท จำนวน 698 ล้านบาท และจำนวน 674 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจำนวน 1,697 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ