

≡ แสนสิริ

ที่ สส. / 0645 / 2563

วันที่ 17 สิงหาคม 2563

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 2563

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 2/2563 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 11,306 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 164 จากจำนวน 4,285 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2/2562 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแสนสิริ ซึ่งเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 309 ในขณะที่รายได้ค่าบริการธุรกิจและรายได้อื่น ลดลงที่ร้อยละ 45 และร้อยละ 99 ตามลำดับ ส่งผลให้รายรับรวมสำหรับงวดหกเดือนของปี 2563 มีจำนวน 17,929 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 64 เมื่อเทียบกับรายรับรวมจำนวน 10,923 ล้านบาทสำหรับงวดหกเดือนของปี 2562 สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 2/2563 มีจำนวน 258 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 285 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2562 ส่งผลให้กำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือนของปี 2563 อยู่ที่จำนวน 320 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 690 ล้านบาทสำหรับงวดหกเดือนของปี 2562

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 2/2563 ไตรมาสที่ 2/2562 และสำหรับงวดหกเดือนของปี 2563 และปี 2562 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 6 เดือน สิ้นสุด		งวด 6 เดือน สิ้นสุด	
	30 มิ.ย. 63		30 มิ.ย. 62		30 มิ.ย. 63		30 มิ.ย. 62	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	4,917	47.6	1,651	65.4	7,322	46.5	4,726	63.6
ทาวน์เฮาส์ / อาคารพาณิชย์	1,077	10.4	480	19.0	1,679	10.7	1,297	17.5
มิกซ์	282	2.7	7	0.3	448	2.9	56	0.8
คอนโดมิเนียม	4,062	39.3	387	15.3	6,272	39.9	1,339	18.1
รวม	10,338	100.0	2,525	100.0	15,721	100.0	7,418	100.0

≡ แสนสิริ

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2563 เพิ่มขึ้นร้อยละ 309 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2562 โดยปรับเพิ่มขึ้นในทุกประเภทผลิตภัณฑ์ ทั้งนี้ เป็นผลมาจากมาตรการ LTV ของรัฐที่เริ่มบังคับใช้ในช่วงไตรมาสที่ 2/2562 ซึ่งส่งเสริมการเร่งโอนในช่วงไตรมาสที่ 1/2562 ส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการในช่วงไตรมาสที่ 2/2562 ลดลง นอกจากนี้ ตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 1/2563 ที่เริ่มมีการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 บริษัทได้มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อเป็นการเร่งระบายสินค้าคงเหลือออกไปให้ได้มากที่สุดจากความไม่แน่นอนของสภาพเศรษฐกิจที่จะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดดังกล่าว ซึ่งได้รับการตอบสนองจากตลาดเป็นอย่างดี ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 2/2563 ทำสถิติสูงสุดเป็นประวัติการณ์ ส่งผลให้สำหรับงวดหกเดือนของปี 2563 รายได้จากโครงการเพื่อขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 112 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2562 สำหรับไตรมาสที่ 2/2563 แสนสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 47.6 จำนวน 4,917 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 39.3 จำนวน 4,062 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ร้อยละ 10.4 จำนวน 1,077 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ร้อยละ 2.7 จำนวน 282 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในไตรมาสที่ 2/2563 มีจำนวน 4,917 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากจำนวน 1,651 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2562 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านแสนสิริ พัฒนาการ โครงการเศรษฐกิจสิริ กรุงเทพกรีฑา และโครงการเศรษฐกิจสิริ จรัญฯ-ปิ่นเกล้า 2 ทั้งนี้ รายรับรวมจาก 3 โครงการมีจำนวน 1,372 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์เฮาส์ปรับเพิ่มขึ้นจากจำนวน 480 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2562 มาอยู่ที่ 1,077 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 รายได้หลักของโครงการทาวน์เฮาส์มาจาก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการสิริเพลส สุขสวัสดิ์-พระราม 3 โครงการไทเกอร์ เลน โครงการสิริเพลส เพชรเกษม-สาย 4 และโครงการสิริเพลส จรัญฯ-ปิ่นเกล้า โดยมีรายรับรวมของ 4 โครงการ อยู่ที่ 452 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ในไตรมาสที่ 2/2563 มีจำนวน 282 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากจำนวน 7 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2562 โดยรายได้หลักมาจากโครงการอณาสิริ บางใหญ่

ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 950 จากจำนวน 387 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2562 มาอยู่ที่จำนวน 4,062 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจาก 3 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการดาวะ เฮาส์ โครงการเดอะโมนุเมนต์ ทองหล่อ และโครงการดีคอนโด ริน รายรับรวมของทั้ง 3 โครงการ มีจำนวน 2,429 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 2/2563 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 22 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2562 สำหรับรายได้จากโครงการเพื่อเช่าสำหรับงวดหกเดือนของปี 2563 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2562 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจนี้ไตรมาสที่ 2/2563 มีจำนวน 744 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 45 จากจำนวน 1,362 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจสำหรับงวดหกเดือนในปี 2563 ลดลงที่ร้อยละ 46 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 2/2563 แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 0.5 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 53 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2562 เนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ทำให้ธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบอย่างมาก ทางโรงแรมจึงตัดสินใจปิดดำเนินการและทำการปรับปรุงโรงแรมตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 เช่นเดียวกับโรงเรียนซึ่งต้องมีการเลื่อนการเปิดภาคเรียนในปีการศึกษาปัจจุบันออกไป ส่งผลให้รายได้ในไตรมาสที่ 2/2563 และสำหรับงวดหกเดือนของปี 2563 มีจำนวนลดลง

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 2/2563 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 8,169 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 380 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2562 ส่งผลให้ต้นทุนโครงการเพื่อขายในงวดหกเดือนของปี 2563 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 138 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 2/2563 อยู่ที่ร้อยละ 21.0 ลดลงจากร้อยละ 32.6 ในไตรมาสที่ 2/2562 เช่นเดียวกับอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวดหกเดือนของปี 2563 ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 19.9 จากร้อยละ 28.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าในไตรมาสที่ 2/2563 มีจำนวน 17 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 21 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2562 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจลดลงจากจำนวน 879 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2562 มาอยู่ที่ 538 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 และลดจากร้อยละ 42 เมื่อเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2562 ตามการลดลงของรายได้ค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดจากร้อยละ 24 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2562 เช่นเดียวกับต้นทุนบริการอื่นสำหรับงวดหกเดือนปี 2563 ที่ลดลงร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

≡ แสนสิริ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 2/2563 เท่ากับ 1,696 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.0 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 27.4 ของรายได้รวม ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในงวดหกเดือนของปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 16.7 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 20.7 ของรายได้รวมสำหรับงวดหกเดือนปี 2562 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสที่ 2/2563 จำนวน 883 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.8 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 9.0 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2562 ที่จำนวน 338 ล้านบาท ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดหกเดือนของปี 2563 ปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 7.4 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 2/2563 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 812 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.2 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 18.4 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2562 ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดหกเดือนของปี 2563 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 9.3 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 12.8 ของรายได้รวมสำหรับงวดหกเดือนของปี 2562

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 2/2563 อยู่ที่ 303 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 158 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2562 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการชะลอการเปิดตัวโครงการ ส่งผลให้ที่ดินบางส่วนยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด ยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้ รวมถึงการการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 ในปี 2563 ซึ่งส่งผลให้ต้องมีการบันทึกดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มเติม

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 2/2563 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 258 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 285 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2562 โดยในไตรมาสที่ 2/2563 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.3 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 6.7 ในไตรมาสที่ 2/2562 ปัจจัยหลักมาจากการขาดทุนของธุรกิจการบริหารโรงแรม อันเนื่องมาจากวิกฤติการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 111,524 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,188 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 มีจำนวน 76,840 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,257 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 มีจำนวน 34,685 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 932 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

≡ แสนสิริ

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 มีจำนวน 75,829 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 632 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 23,167 ล้านบาท ลดลง 5,074 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 52,663 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,442 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 55,615 ล้านบาท ลดลงจากเดิมที่ 57,867 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.12 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.56 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 มีจำนวน 35,695 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,820 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น ทั้งนี้ แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2562 จำนวน 848 ล้านบาท

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 2,132 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,414 ล้านบาท เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 970 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,693 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 จำนวน 3,806 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 13,658 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 10,367 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริรับชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 3,143 ล้านบาท และใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย และจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 904 ล้านบาท 842 ล้านบาท และ 838 ล้านบาทตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยรวมจำนวน 5,434 ล้านบาท จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 5,000 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 838 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ