

# แสนสิริ

ที่ สส. / 0663 / 2564

วันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ. 2564

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 2564

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 2/2564 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 8,042 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 28 จากจำนวน 11,226 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2/2563 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการซึ่งเป็นรายได้หลักของแสนสิริ ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 30 รวมถึงรายได้ค่าบริการธุรกิจลดลงที่ร้อยละ 40 ส่งผลให้รายรับรวมสำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 มีจำนวน 14,868 ล้านบาท หรือลดลงที่ร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับรายรับรวมจำนวน 17,753 ล้านบาทสำหรับงวดหกเดือนของปี 2563 สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 2/2564 มีจำนวน 662 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 156 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 258 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2/2563 ส่งผลให้กำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 อยู่ที่จำนวน 1,046 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากกว่าร้อยละ 227 จากจำนวน 320 ล้านบาทสำหรับงวดหกเดือนของปี 2563

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 2/2564 ไตรมาสที่ 2/2563 และสำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 และปี 2563 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 6 เดือน สิ้นสุด		งวด 6 เดือน สิ้นสุด	
	30 มิ.ย. 64		30 มิ.ย. 63		30 มิ.ย. 64		30 มิ.ย. 63	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	3,102	42.8	4,917	47.6	6,374	47.9	7,322	46.6
ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์	641	8.8	1,077	10.4	1,134	8.5	1,679	10.7
มิคซ์ โปรดักส์	643	8.9	282	2.7	1,264	9.5	448	2.9
คอนโดมิเนียม	2,863	39.5	4,062	39.3	4,521	34.0	6,272	39.9
<b>รวม</b>	<b>7,249</b>	<b>100.0</b>	<b>10,338</b>	<b>100.0</b>	<b>13,293</b>	<b>100.0</b>	<b>15,721</b>	<b>100.0</b>

# ≡ แอสสิริ

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2564 ลดลงที่ร้อยละ 30 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2563 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการทาว์นโฮม โครงการบ้านเดี่ยว และโครงการคอนโดมิเนียม ที่ร้อยละ 40 ร้อยละ 37 และร้อยละ 30 ตามลำดับ ในขณะที่รายได้จากการขายโครงการมิทซ์โปรดัคส์มีจำนวนเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 128 ทั้งนี้ เป็นผลมาจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อเป็นการเร่งระบายสินค้าคงเหลือในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 จากความไม่แน่นอนของสภาพเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ซึ่งได้รับการตอบสนองจากตลาดเป็นอย่างดี ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 2/2563 ทำสถิติสูงสุดเป็นประวัติการณ์ สำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 รายได้จากโครงการเพื่อขายลดลงที่ร้อยละ 15 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2563 สำหรับไตรมาสที่ 2/2564 แอสสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 42.8 จำนวน 3,102 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 39.5 จำนวน 2,863 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการมิทซ์ โปรดัคส์ร้อยละ 8.9 จำนวน 643 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาว์นโฮมร้อยละ 8.8 จำนวน 641 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในไตรมาสที่ 2/2564 มีจำนวน 3,102 ล้านบาท ปรับลดลงจากจำนวน 4,917 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเศรษฐกิจพระราม 5 โครงการเศรษฐกิจ กรุงเทพฯ และโครงการเศรษฐกิจ อยุธยา-ปิ่นเกล้า 2 ทั้งนี้ รายรับรวมจาก 3 โครงการมีจำนวน 847 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาว์นโฮมปรับลดลงจากจำนวน 1,077 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 มาอยู่ที่ 641 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2564 รายได้หลักของโครงการทาว์นโฮมมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการสิริเพลส ราชพฤกษ์-พระราม 5 โครงการสิริเพลส ประชาอุทิศ 90 และโครงการสิริเพลส รังสิต-คลอง 2 โดยมีรายรับรวมของ 3 โครงการ อยู่ที่ 211 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการมิทซ์ โปรดัคส์ในไตรมาสที่ 2/2564 มีจำนวน 643 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 128 จากจำนวน 282 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 โดยรายได้หลักของโครงการมิทซ์ โปรดัคส์มาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอณาสิริ กรุงเทพฯ-ปทุมธานี โครงการอณาสิริ บางใหญ่ และโครงการอณาสิริ ชัยพฤกษ์-วงแหวน ทั้งนี้ รายรับรวมจาก 3 โครงการมีจำนวน 387 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมปรับลดลงร้อยละ 30 จากจำนวน 4,062 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 มาอยู่ที่จำนวน 2,863 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2564 โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจาก 2 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการเอ็กซ์ที ห้วยขวาง และโครงการโอเค เฮาส์ รายรับรวมของทั้ง 2 โครงการ มีจำนวน 2,258 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

## รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 2/2564 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 25 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 สำหรับรายได้จากโครงการเพื่อเช่าสำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 67 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2563 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในไตรมาสที่ 2/2564 มีจำนวน 446 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 40 จากจำนวน 744 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจสำหรับงวดหกเดือนในปี 2564 ลดลงที่ร้อยละ 39 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 2/2564 แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่นซึ่งประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 0.5 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563

## ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

### ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 2/2564 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 4,723 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 42 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2563 ส่งผลให้ต้นทุนโครงการเพื่อขายในงวดหกเดือนของปี 2564 ลดลงที่ร้อยละ 29 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 2/2564 อยู่ที่ร้อยละ 34.8 เพิ่มขึ้นอย่างมากจากร้อยละ 21.0 ในไตรมาสที่ 2/2563 เช่นเดียวกับอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 32.6 จากร้อยละ 19.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าในไตรมาสที่ 2/2564 มีจำนวน 25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 17 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจลดลงจากจำนวน 538 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 มาอยู่ที่ 295 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2564 และลดลงร้อยละ 47 เมื่อเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2563 ตามการลดลงของรายได้ค่าบริการธุรกิจ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน ลดลงร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2563 เช่นเดียวกับต้นทุนบริการอื่นสำหรับงวดหกเดือนปี 2564 ที่ลดลงร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 2/2564 เท่ากับ 1,567 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.5 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 15.6 ของรายได้รวม ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในงวดหกเดือนของปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 19.0 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 17.0 ของรายได้รวมสำหรับงวดหกเดือนปี 2563 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสที่ 2/2564 จำนวน 673 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.4 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.9 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2563 ที่จำนวน 883 ล้านบาท ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 8.1 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 2/2564 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 894 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.1 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.8 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2563 ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 10.9 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 9.4 ของรายได้รวมสำหรับงวดหกเดือนของปี 2563

## ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 2/2564 อยู่ที่ 286 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 303 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการนำที่ดินที่มีอยู่มาพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้นในปี 2564 ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนา สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้แทนการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

## กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 2/2564 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 662 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 258 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 โดยในไตรมาสที่ 2/2564 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 8.2 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 2.3 ในไตรมาสที่ 2/2563 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายโครงการ

## สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 115,245 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,613 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีจำนวน 71,796 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,887 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีจำนวน 43,449 ล้านบาท ลดลงจำนวน 274 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของที่ดินรอการพัฒนา

## หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีจำนวน 75,259 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1,824 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 36,354 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,641 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 38,905 ล้านบาท ลดลง 3,817 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 58,156 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 55,520 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.88 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.45 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 30 มิถุนายน 2564 มีจำนวน 39,986 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 788 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจำนวน 288 ล้านบาท ทั้งนี้ แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2563 จำนวน 594 ล้านบาท

## กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 3,007 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 879 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,265 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 759 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 จำนวน 3,477 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 11,550 ล้านบาท ในการนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 8,778 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1,495 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยรวมจำนวน 3,075 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 594 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....

(นายอภิชาติ จุตระกูล)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ