

เอกสารแนบ 9

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการของแสนสิริ ในฐานะผู้เช่า

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของแสนสิริสำหรับปี 2563 และไตรมาส 2/2564

ข้อมูลงบการเงินของแสนสิริสำหรับปี 2563 และไตรมาส 2/2564 สรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2/2564	ปี 2563
รวมสินทรัพย์	115,245	112,632
สินทรัพย์หมุนเวียน	71,796	68,909
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,477	3,007
ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ	1,598	1,667
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,036	2,563
เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	57,390	56,081
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	560	685
เงินมัดจำค่าที่ดินและซื้อสินทรัพย์	4,011	3,373
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	429	611
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	97	50
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	693
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	198	178
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	43,449	43,723
เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า บริษัทร่วมเงินลงทุนระยะยาวอื่นและเงินให้กู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	2,119	1,738
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,480	2,712
ที่ดินรอการพัฒนา	25,886	27,610
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,621	3,545
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,753	1,836
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี ค่าความนิยม สิทธิการเช่า และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6,136	5,924
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	454	358

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2/2564	ปี 2563
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	115,245	112,632
หนี้สิน	75,259	73,435
หนี้สินหมุนเวียน	36,354	30,713
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	850	2,919
ตั๋วแลกเงิน	3,144	1,123
เจ้าหนี้การค้า	2,632	2,214
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,047	5,360
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน ครอบคลุมชำระภายในหนึ่งปี	2,223	2,372
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน – ครอบคลุมชำระภายในหนึ่งปี	14,178	8,197
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	177	176
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	203	124
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	122	147
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,496	3,670
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,282	4,411
หนี้สินไม่หมุนเวียน	38,905	42,722
รายได้สิทธิการเช่ารอดับบัญชี	201	221
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13,221	14,456
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน	648	638
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	-	991
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	21,716	23,465
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	610	502
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,588	1,588
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	921	861
ส่วนของผู้ถือหุ้น	39,986	39,197
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	15,903	15,903
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,355	2,355
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิ	15	-
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	34	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	47	47
กำไรสะสม – จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	1,706	1,706
กำไรสะสม – ยังไม่ได้จัดสรร	13,073	12,784
หุ้นกู้ค้ำสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	4,974	4,974
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	103	(394)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,776	1,822

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับงวด 3 เดือน		สำหรับงวด 6 เดือน	
	ไตรมาส 2/2564	ไตรมาส 2/2563	ไตรมาส 2/2564	ไตรมาส 2/2563
รายได้	8,042	11,226	14,868	17,753
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,249	10,338	13,293	15,721
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	446	745	878	1,450
รายได้ค่าบริการโรงแรม	67	19	129	78
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	5	11	52	19
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	41	25	77	46
รายได้ค่าบริการอื่น	37	-	110	76
รายได้อื่น	197	88	329	363
ค่าใช้จ่าย	6,856	10,665	12,911	17,185
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	4,723	8,169	8,964	12,587
ต้นทุนบริการธุรกิจ	295	538	600	1,123
ต้นทุนค่าบริการโรงแรม	186	117	306	276
ต้นทุนขายวัสดุก่อสร้าง	4	7	42	13
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	25	17	51	39
ต้นทุนบริการอื่น	56	60	122	137
ค่าใช้จ่ายในการขาย	673	884	1,204	1,335
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	894	873	1,622	1,675
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,186	561	1,957	568
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการ ร่วมค้าและบริษัทร่วม	(35)	159	(27)	300
รายได้ทางการเงิน	50	80	87	176
ต้นทุนทางการเงิน	(286)	(303)	(592)	(505)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	915	497	1,425	539
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(273)	(301)	(424)	(341)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	642	196	1,001	198
ขาดทุน (กำไร) ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	19	63	(45)	(122)
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	662	258	1,046	320

ผลการดำเนินงาน ปี 2563

ในปี 2563 แสตนลิรีมีรายรับรวมทั้งสิ้น 34,707 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34 จากจำนวน 25,859 ล้านบาทในปี 2562 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของรายได้จากการขายโครงการ ซึ่งเป็นรายได้หลักของแสตนลิรี 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
ทาวน์เฮ้าส์ / อาคารพาณิชย์	2,236	10.4	2,499	13.1	2,838	9.3
มิคซ์ โปรดักต์	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 แสตนลิรีมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 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 โปรดักต์ ร้อยละ 4 จำนวน 1,199 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2563 ปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 31 จากจำนวน 10,968 ล้านบาท ในปี 2562 มาอยู่ที่จำนวน 14,390 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากโครงการเศรษฐสิริ จรัญ-ปิ่นเกล้า 2 โครงการบ้านแสตนลิรี พัฒนาการ และโครงการบูราสสิริพัฒนาการ ทั้งนี้มีรายรับจาก 3 โครงการรวม 2,952 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2563 มีจำนวน 12,132 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 126 จากจำนวน 5,368 ล้านบาทในปี 2562 ทั้งนี้ โครงการภาวะ เฮาส์ โครงการ โครงการโอเค เฮาส์ และโครงการ เดอะโมโนเมนต์ ทองหล่อเป็น 3 โครงการที่มีรายได้สูงสุด ตามลำดับ โดยรายรับรวมจาก 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 เพลส เพชรเกษมสาย 4 โครงการสิริ เพลส จรัญ-ปิ่นเกล้า โครงการสิริ เพลส ประชาอุทิศ 90 และโครงการสิริ เพลส รังสิต ทั้งนี้ มีรายรับจาก 4 โครงการรวม 1,022 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

ในปี 2563 แสตนสิริมีรายได้จากการขายโครงการมิชชั่นโปรดัคส์ อยู่ที่ 1,199 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 311 ทั้งนี้ โครงการอณาสิริ บางใหญ่ เป็นโครงการที่สร้างรายได้สูงสุดที่ 620 ล้านบาทในปี 2563

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2563 แสตนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 119 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 90 ล้านบาทในปี 2562 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในปี 2563 มีจำนวน 2,751 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 40 จากจำนวน 4,601 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในปี 2563 แสตนสิริมีรายได้ค่าบริการโรงแรมจำนวน 139 ล้านบาท และมีรายได้ค่าบริการอื่นซึ่งประกอบด้วย 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 เพื่อเป็นการเร่งระบายสินค้าคงเหลือในช่วงวิกฤตทางเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในช่วงต้นปี 2563 สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่าในปี 2563 มีจำนวน 93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 82 ล้านบาทในปี 2562 ในปี 2563 แสตนสิริบันทึกต้นทุนค่าบริการโรงแรมจำนวน 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 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 18.2 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2563 จำนวน 2,660 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.7 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.5 ของรายได้รวมในปี 2562 ที่จำนวน 1,927 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ค่าคอมมิชชัน 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 ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้ รวมถึงการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 ในปี 2563 ซึ่งส่งผลให้ต้องมีการบันทึกดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มเติม

กำไรสุทธิ

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

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แसनสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 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

หนี้สินรวมของแसनสิริและบริษัทย่อย 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 ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 42,722 ล้านบาท ลดลง 5,499 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แसनสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 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 บริษัทยังคงสามารถชำระอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

โดยนิยาม “หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและ ส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัด หรือ ก่อภาระผูกพันอื่นใดในลักษณะเดียวกันให้แก่ บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น (การค้ำประกัน ไม่รวมถึงกรณีที่บุคคลอื่นเข้าผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้ออกหุ้นกู้ หรือเป็น ผู้ค้ำประกันบริษัทย่อย) อย่างไรก็ดี ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่หมายความรวมถึงภาระ ผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใด ๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มี ภาระดอกเบี้ยและหนี้สินตามสัญญาเช่า

ส่วนของผู้ออกหุ้น

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

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิขยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 2,132 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสด สุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,831 ล้านบาท เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 319 ล้านบาท และเงินสดสุทธิ ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,302 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 3,007 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 26,623 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 20,491 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการซื้อเงินลงทุนในบริษัท ย่อย การให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 2,874 ล้านบาท 1,405 ล้านบาท และ จำนวน 1,324 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ สถาบันการเงินรวมดอกเบี้ย จำนวน 10,416 ล้านบาท จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 5,000 ล้านบาท และ จ่ายเงินปันผลจำนวน 848 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 2564

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

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

	งวด 3 เดือนสิ้นสุด				งวด 6 เดือนสิ้นสุด			
	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
มิคซ์โปรดักส์	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
รวม	7,249	100.0	10,338	100.0	13,293	100.0	15,721	100.0

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2564 ลดลงที่ร้อยละ 30 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2563 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮม โครงการบ้านเดี่ยว และโครงการคอนโดมิเนียมที่ร้อยละ 40 ร้อยละ 37 และร้อยละ 30 ตามลำดับ ในขณะที่รายได้จากการขายโครงการมิคซ์โปรดักส์มีจำนวนเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 128 ทั้งนี้ เป็นผลมาจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อเป็นการเร่งระบายสินค้าคงเหลือในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 จากความไม่แน่นอนของสภาพเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งได้รับการตอบสนองจากตลาดเป็นอย่างดี ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 2/2563 ทำสถิติสูงสุดเป็นประวัติการณ์สำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 รายได้จากโครงการเพื่อขายลดลงที่ร้อยละ 15 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2563 สำหรับไตรมาสที่ 2/2564 แसनสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 42.8 จำนวน 3,102 ล้านบาท รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 39.5 จำนวน 2,863 ล้านบาท รายได้จากโครงการมิคซ์โปรดักส์ร้อยละ 8.9 จำนวน 643 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮมร้อยละ 8.8 จำนวน 641 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในไตรมาสที่ 2/2564 มีจำนวน 3,102 ล้านบาท ปรับลดลงจากจำนวน 4,917 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเศรษฐสิริ พระราม 5 โครงการเศรษฐสิริ กรุงเทพมหานคร และโครงการเศรษฐสิริเจริญฯ-ปิ่นเกล้า 2 ทั้งนี้ รายรับรวมจาก 3 โครงการ มีจำนวน 847 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮมปรับลดลงจากจำนวน 1,077 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 มาอยู่ที่ 641 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2564 รายได้หลักของโครงการทาวน์โฮมมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการสิริเพลส ราชพฤกษ์-พระราม 5 โครงการสิริเพลส ประชาอุทิศ 90 และโครงการสิริเพลส รัชสิต-คลอง2 โดยมีรายรับรวมของ 3 โครงการอยู่ที่ 211 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการมิกซ์โปรดักส์ในไตรมาสที่ 2/2564 มีจำนวน 643 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 128 จากจำนวน 282 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 โดยรายได้หลักของโครงการมิกซ์โปรดักส์มาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอณาสิริ กรุงเทพ-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 ห้วยขวางและโครงการโอเค เฮาส์ รายรับรวมของทั้ง 2 โครงการ มีจำนวน 2,258 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 2/2564 แอสสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 25 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2563 สำหรับรายได้จากโครงการเพื่อเช่าสำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 67 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2563 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจไตรมาสที่ 2/2564 มีจำนวน 446 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 40 จากจำนวน 744 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจสำหรับงวดหกเดือนในปี 2564 ลดลงที่ร้อยละ 39 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 2/2564 แอสสิริมีรายได้ค่าบริการอื่นซึ่งประกอบด้วย 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 47เมื่อเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2563 ตามการลดลงของรายได้ค่าบริการธุรกิจสำหรับต้นทุนบริการอื่น 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 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 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 ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนาสามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้แทนการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 2/2564 แสตนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 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 แสตนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 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 ล้านบาทและหนี้สินไม่หมุนเวียน 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 บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

โดยนิยาม “หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและ ส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้าประกัน อาวัด หรือ ก่อภาระผูกพันอื่นใดในลักษณะเดียวกันให้แก่ บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น (การค้าประกัน ไม่รวมถึงกรณีที่บุคคลอื่นเข้าผูกพันตนเป็นผู้ค้าประกันผู้ออกหุ้นกู้ หรือเป็นผู้ค้าประกัน บริษัทย่อย) อย่างไรก็ตาม ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่หมายความรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใด ๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มี ภาระดอกเบี้ย และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

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