แสนสิริ

(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

ที่ สส. / 0168 / 2565

วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานปี 2564

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ในปี 2564 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 29,558 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15 จากจำนวน 34,707 ล้านบาทในปี 2563 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการและรายได้ค่าบริการธุรกิจ ซึ่งลดลงที่ร้อยละ 14 และร้อยละ 39 ตามลำดับ สำหรับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) ของปี 2564 มีจำนวน 2,017 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) จำนวน 1,673 ล้านบาทในปี 2563

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในช่วงปี 2562-2564 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	10,968	57.3	14,392	47.1	12,753	48.7
ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์	2,499	13.1	2,838	9.3	2,277	8.7
มิกซ์ โปรดักส์	292	1.5	1,199	3.9	2,633	10.1
คอนโดมิเนียม	5,368	28.1	12,130	39.7	8,508	32.5
รวม	**19,126**	**100.0**	**30,559**	**100.0**	**26,170**	**100.0**

สำหรับปี 2564 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 26,170 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 30,559 ล้านบาทในปี 2563 โดยรายได้จากการขายโครงการลดลงในเกือบทุกประเภทผลิตภัณฑ์ยกเว้นมิกซ์ โปรดักส์ที่มีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างมากกว่าร้อยละ 120

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2564 อยู่ที่จำนวน 12,753 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ปรับลดลงที่ร้อยละ 11 จากจำนวน 14,392 ล้านบาทในปี 2563 โดยรายได้หลักมาจากโครงการเศรษฐสิริ กรุงเทพกรีฑา โครงการเศรษฐสิริ จรัญ-ปิ่นเกล้า 2 และโครงการเศรษฐสิริ พระราม 5 ทั้งนี้ มีรายรับจาก 3 โครงการ รวม 2,737 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2564 มีจำนวน 8,508 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ปรับลดลงที่ร้อยละ 30 จากจำนวน 12,130 ล้านบาทในปี 2563 ทั้งนี้ โครงการเอ็กซ์ที ห้วยขวาง โครงการโอกะ เฮาส์ และโครงการเอดจ์ เซ็นทรัล พัทยา เป็น 3 โครงการที่มีรายได้สูงสุด ตามลำดับ โดยรายรับรวมจาก 3 โครงการดังกล่าว มีจำนวน 5,747 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการมิกซ์ โปรดักส์ในปี 2564 อยู่ที่ 2,633 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 120 จากจำนวน 1,199 ล้านบาทในปี 2563 ทั้งนี้ โครงการอณาสิริ บางใหญ่ เป็นโครงการที่สร้างรายได้สูงสุดที่ 618 ล้านบาทในปี 2564

ในปี 2564 รายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮมคิดเป็นร้อยละ 9 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ลดลงมาอยู่ที่ 2,277 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายได้หลักมาจาก 4 โครงการภายใต้แบรนด์สิริ เพลส ได้แก่ โครงการสิริ เพลส ประชาอุทิศ 90 โครงการสิริ เพลส ราชพฤกษ์-พระราม 5 โครงการสิริ เพลส รังสิต-คลอง 2 และโครงการสิริ เพลส จรัญ-ปิ่นเกล้า โดยมีรายรับจาก 4 โครงการรวม 949 ล้านบาท

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2564 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 156 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 119 ล้านบาทในปี 2563 เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เนื่องจากพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติม การงดการให้ส่วนลด รวมถึงอัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงต้นวิกฤตการณ์ในปี 2563 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในปี 2564 มีจำนวน 1,687 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 39 จากจำนวน 2,751 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน ในปี 2564 แสนสิริมีรายได้ค่าบริหารโรงแรมจำนวน 315 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 126 จากจำนวน 139 ล้านบาทในปี 2563 และมีรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 262 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 212 ล้านบาทในปี 2563 เป็นผลมาจากการผ่อนปรนมาตรการชะลอการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจดำเนินไปได้มากขึ้นเมื่อเทียบกับสถานการณ์การแพร่ระบาดในปี 2563

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2564 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 17,319 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในปี 2563 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพื่อขายปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 33.8 ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมากจากร้อยละ 25.0 ในปี 2563 สำหรับต้นทุนบริการธุรกิจลดลงจากจำนวน 1,975 ล้านบาทในปี 2563 มาอยู่ที่ 1,122 ล้านบาทในปี 2564 ตามการลดลงของรายได้ ในขณะที่ต้นทุนโครงการเพื่อเช่าในปี 2564 มีจำนวน 97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 93 ล้านบาทในปี 2563 ทั้งนี้ ในปี 2564 แสนสิริบันทึกต้นทุนค่าบริหารโรงแรมจำนวน 728 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 473 ล้านบาทในปี 2563 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ สำหรับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า สอดคล้องตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการอื่น

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2564 เท่ากับ 6,375 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.6 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 18.6 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2564 จำนวน 2,022 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.8 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.4 ของรายได้รวมในปี 2563 ที่จำนวน 2,233 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าคอมมิชชัน และค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการขาย สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2564 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 4,353 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 12.2 ของรายได้รวม ที่จำนวน 4,227 ล้านบาทในปี 2563 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของการพัฒนาโครงการภายใต้การร่วมทุน ทำให้ค่าใช้จ่ายพนักงานบางส่วนที่จัดสรรไปในโครงการร่วมทุนลดลง

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2564 อยู่ที่ 1,165 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 978 ล้านบาทในปี 2563 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการชะลอการเปิดตัวโครงการในปี 2564 ส่งผลให้ที่ดินบางส่วนยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด ยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2564 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 2,017 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 1,673 ล้านบาทในปี 2563 โดยในปี 2564 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 6.8 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 4.8 ของรายได้รวมในปี 2563 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักจากร้อยละ 23.8 ในปี 2563 มาอยู่ที่ร้อยละ 31.6 ในปี 2564

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 116,632 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,000 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 66,039 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,870 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 50,593 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6,870 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนา เงินลงทุนในบริษัทร่วม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 75,665 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 2,230 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 37,645 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,932 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 38,020 ล้านบาท ลดลง 4,701 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 63,694 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 55,520 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.85 เท่า และหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) ตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิเท่ากับ 1.55 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

โดยนิยาม “หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือ ก่อภาระผูกพันอื่นใดในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น (การค้ำประกันไม่รวมถึงกรณีที่บุคคลอื่นเข้าผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้ออกหุ้นกู้ หรือเป็นผู้ค้ำประกันบริษัทย่อย) อย่างไรก็ดี ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่หมายความรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินตามสัญญาเช่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 40,967 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,769 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปัจจัยหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2563 จำนวน 594 ล้านบาท และได้จ่ายเงินปันผลสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนอีกจำนวน 327 ล้านบาท

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 3,007 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,374 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 3,430 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 4,844 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 2,181 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 22,600 ล้านบาท ในการนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 19,429 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 2,063 ล้านบาท และจำนวน 1,780 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงินรวมดอกเบี้ย จำนวน 11,221 ล้านบาท จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 8,204 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 594 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายอภิชาติ จูตระกูล)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ