

แสนสิริ

ที่ สส. / 0393 / 2565

วันที่ 17 พฤษภาคม พ.ศ. 2565

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 1 ปี 2565

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 1/2565 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 5,220 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24 จากจำนวน 6,827 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1/2564 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ร้อยละ 29 สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 1/2565 มีจำนวน 303 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 384 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2564 อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 5.6 ในไตรมาสที่ 1/2564 เป็นร้อยละ 5.8 ในไตรมาสที่ 1/2565

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการในไตรมาสที่ 1/2565 และไตรมาสที่ 1/2564 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	ไตรมาสที่ 1/2565		ไตรมาสที่ 1/2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	2,293	53.5	3,272	54.1
ทาวน์โฮม	468	10.9	493	8.2
มิกซ์ โปรดักส์	668	15.6	621	10.3
คอนโดมิเนียม	858	20.0	1,659	27.4
รวม	4,288	100.0	6,044	100.0

≡ แสนสิริ

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2565 ลดลงที่ร้อยละ 29 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2564 ปัจจัยหลักมาจากการเลื่อนเปิดโครงการแนวราบจำนวน 4 โครงการในไตรมาสที่ 1 และการปรับราคาเพิ่มขึ้นเพื่อดำรงความสามารถในการทำกำไร โดยรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียม โครงการบ้านเดี่ยว และโครงการทาวน์โฮม ลดลงที่ร้อยละ 48 ร้อยละ 30 และร้อยละ 5 ตามลำดับ ในขณะที่รายได้จากการขายโครงการมิคซ์โปรดักส์ในไตรมาสที่ 1/2565 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 1/2565 แสนสิริและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 53.5 จำนวน 2,293 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 20.0 จำนวน 858 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการมิคซ์โปรดักส์ ร้อยละ 15.6 จำนวน 668 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮมร้อยละ 10.9 จำนวน 468 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวปรับลดลงที่ร้อยละ 30 จากจำนวน 3,272 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2564 มาอยู่ที่จำนวน 2,293 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2565 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการเศรษฐกิจ ทรัพย์-ปีนเกล้า 2 โครงการเศรษฐกิจ พหล-วัชรพล โครงการเศรษฐกิจ กรุงเทพกรีฑา 2 และโครงการเศรษฐกิจ พระราม 5 โดยมีรายรับรวมจาก 4 โครงการจำนวน 821 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

สำหรับรายได้จากโครงการทาวน์โฮมปรับลดลงที่ร้อยละ 5 จากจำนวน 493 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2564 มาอยู่ที่ 468 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2565 ทั้งนี้ รายได้หลักยังคงมาจากการโครงการทาวน์โฮมภายใต้แบรนด์ “สิริ เพลส” โดยโครงการสิริ เพลส ราชพฤกษ์-พระราม 5 โครงการสิริ เพลส พหลโยธิน 52 และโครงการสิริ เพลส บางนา-เทพารักษ์ เป็นโครงการทาวน์โฮมที่มีการรับรู้รายได้สูงที่สุด 3 ลำดับแรกในไตรมาสที่ 1/2565

สำหรับรายได้จากการขายโครงการมิคซ์โปรดักส์ในไตรมาสที่ 1/2565 มีจำนวน 668 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 8 จากจำนวน 621 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2564 โดยโครงการอณาสิริ ชัยพฤกษ์-วงแหวน โครงการอณาสิริ กรุงเทพมหานคร และโครงการอณาสิริ รังสิต เป็นโครงการที่มีการรับรู้รายได้สูงที่สุด 3 ลำดับแรกในไตรมาสที่ 1/2565

ในส่วนของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมปรับลดลงที่ร้อยละ 20 จากจำนวน 1,659 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2564 มาอยู่ที่จำนวน 858 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1/2565 ทั้งนี้ รายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการเอ็กซ์ที ห้วยขวาง โครงการโอเค เฮาส์ และโครงการเอดจ์ เซ็นทรัล พัทยา โดยมีรายรับรวมจาก 3 โครงการดังกล่าวจำนวน 567 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายรับค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 1/2565 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 36 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2564 ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจในไตรมาสที่ 1/2565 มีจำนวน 364 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 16 จากจำนวน 432 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการรับบริหารงานก่อสร้างให้แก่อาคารที่ควบคุมร่วมกัน

นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 1/2565 แสนสิริมีรายได้ค่าบริการโรงแรมจำนวน 106 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 70 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า รวมถึงรายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียนในไตรมาสที่ 1/2565 รวมจำนวน 130 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 78 จากจำนวน 73 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2564

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาสที่ 1/2565 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 2,796 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2564 ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นจากรายได้รวมของไตรมาสที่ 1/2565 อยู่ที่ร้อยละ 35.3 เพิ่มขึ้นอย่างมากจากร้อยละ 29.7 ในไตรมาสที่ 1/2564 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับตัวของราคามาสู่ระดับปกติก่อนการเกิดวิกฤตการณ์แพร่ระบาดของโควิด-19 รวมถึงกำไรจากการขายที่ดิน สำหรับต้นทุนโครงการเพื่อเช่ามีจำนวน 22 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 26 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2564 ในขณะที่ต้นทุนบริการธุรกิจลดลงจากจำนวน 305 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2564 มาอยู่ที่ 229 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2565 ตามการลดลงของรายได้ค่าบริการธุรกิจ นอกจากนี้ ต้นทุนค่าบริการโรงแรมเพิ่มขึ้นจากจำนวน 121 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2564 มาอยู่ที่ 194 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2565 ในขณะที่ต้นทุนบริการอื่น ซึ่งครอบคลุมไปถึงต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 102 จากไตรมาสที่ 1/2564

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 1/2565 เท่ากับ 1,190 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 1,258 ล้านบาทในไตรมาส 1/2564 หรือคิดเป็นร้อยละ 22.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 18.4 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายของไตรมาสที่ 1/2565 มีจำนวน 291 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.6 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 6.3 ในไตรมาสที่ 1/2564 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 1/2565 มีจำนวน 899 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.2 ปรับเพิ่มขึ้นจากเดิมที่ร้อยละ 12.1 ในไตรมาสที่ 1/2564 สาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายด้านสวัสดิการพนักงานกลับสู่ระดับปกติ รวมถึงรายได้รวมในไตรมาสที่ 1/2565 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาสที่ 1/2565 อยู่ที่ 325 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 306 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2564 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการซื้อที่ดินเพิ่มเพื่อรองรับการเปิดตัวในอนาคตในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งที่ดินเหล่านั้นบางส่วนยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการออกแบบและการวางแผนด้านการตลาด ยังไม่ได้นำมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยของที่ดินดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาสที่ 1/2565 แอสสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 303 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 384 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2564 โดยในไตรมาสที่ 1/2565 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 5.6 ในไตรมาสที่ 1/2564 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับไตรมาสที่ 1/2565 อยู่ที่ร้อยละ 32.1 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 แอสสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 119,540 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,908 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีจำนวน 67,747 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,708 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีจำนวน 51,793 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,200 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของที่ดินรอการพัฒนา

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแอสสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีจำนวน 78,419 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 2,754 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 38,876 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,231 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 39,543 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,523 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 แอสสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 66,972 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 63,694 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ได้ออกเสนอขายในช่วงไตรมาสที่ 1/2565 ที่ผ่านมา โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.91 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.63 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

≡ แสนสิริ

โดยนิยาม “หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วน
ของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือ ก่อภาระผูกพันอื่นใดในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคล
ใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น (การค้ำประกันไม่รวมถึงกรณีที่บุคคลอื่นเข้าผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้ออกหุ้นกู้ หรือเป็นผู้ค้ำประกัน
บริษัทย่อย) อย่างไรก็ตาม ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่หมายความรวมถึงภาระผูกพันทาง
การเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย
และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีจำนวน 41,121 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 154 ล้านบาท เมื่อ
เปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจำนวน 225 ล้านบาท

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 2,181 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสด
สุทธิใช้ในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,369 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 1,209 ล้านบาท และ
เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,625 ล้านบาท เป็นผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31
มีนาคม 2565 จำนวน 2,186 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานจำนวน 3,978 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 4,636 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการจ่ายสำหรับสินทรัพย์ทาง
การเงินไม่หมุนเวียนอื่น และการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น จำนวน 583 ล้านบาท และจำนวน 503 ล้านบาท
ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน แสนสิริใช้กระแสเงินสดจ่ายไปในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจำนวน 3,118
ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ