

แสนสิริ

(แก้ไขเพิ่มเติม)

ที่ สส. / 0276 / 2566

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานปี 2565

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ในปี 2565 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 34,983 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 จากจำนวน 29,558 ล้านบาทในปี 2564 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ในเกือบทุกประเภทธุรกิจ ยกเว้นรายได้ค่าบริการธุรกิจที่ลดลงเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ในขณะที่กำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) ของปี 2565 มีจำนวน 4,280 ล้านบาท เติบโตขึ้นอย่างก้าวกระโดดที่ร้อยละ 112 จากจำนวน 2,017 ล้านบาทในปี 2564 ทั้งนี้ กำไรสุทธิดังกล่าวเป็นกำไรสุทธิที่สูงที่สุดที่บริษัทเคยบันทึกมา

รายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในช่วงปี 2563-2565 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	14,392	47.1	12,753	48.7	13,545	44.1
ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์	2,838	9.3	2,277	8.7	3,784	12.3
มิคซ์ โปรดักส์	1,199	3.9	2,633	10.1	3,278	10.7
คอนโดมิเนียม	12,130	39.7	8,508	32.5	10,109	32.9
รวม	30,559	100.0	26,170	100.0	30,716	100.0

สำหรับปี 2565 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 30,716 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จากรายได้จากการขายโครงการจำนวน 26,170 ล้านบาทในปี 2564 โดยรายได้จากการขายโครงการเติบโตขึ้นในทุกประเภทผลิตภัณฑ์

≡ แสนสิริ

(แก้ไขเพิ่มเติม)

สำหรับรายได้จากการขายโครงการแนวราบประกอบด้วยบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมและมิคซ์ โปรดัคส์ มีรายรับรวมอยู่ที่ 20,607 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวในปี 2565 อยู่ที่จำนวน 13,545 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 6 จากจำนวน 12,753 ล้านบาทในปี 2564 โดยรายได้หลักมาจากโครงการเศรษฐกิจสิริ พระราม 5 โครงการเศรษฐกิจสิริ พหล-วัชรพล โครงการเศรษฐกิจสิริ กรุงเทพมหานคร 2 โครงการเศรษฐกิจสิริ จรัญ-ปิ่นเกล้า 2 และโครงการนาราสิริ กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ มีรายรับจาก 5 โครงการรวม 5,553 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮมเติบโตสูงสุดในทุกประเภทผลิตภัณฑ์ โดยเติบโตขึ้นที่ร้อยละ 66 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากในปี 2565 มีการเปิดขายโครงการทาวน์โฮมใหม่ 11 โครงการ โดยรายรับรวมจาก 11 โครงการดังกล่าวอยู่ที่ 1,781 ล้านบาท สำหรับรายได้จากการขายโครงการมิคซ์ โปรดัคส์ในปี 2565 อยู่ที่ 3,278 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 25 จากปี 2564 ทั้งนี้ มีรายรับมาจาก 3 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการอณาสิริ ชัยพฤกษ์-วงแหวน โครงการอณาสิริ รังสิต และโครงการอณาสิริ ราชพฤกษ์-346 รวมจำนวน 1,339 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2565 มีจำนวน 10,109 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 19 จากจำนวน 8,508 ล้านบาทในปี 2564 โดยโครงการเอ็กซ์ที ห้วยขวางเป็น โครงการที่สร้างรายได้สูงสุดในปีจำนวน 2,540 ล้านบาท นอกจากนี้ ในปี 2565 ยังมีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปีอีกจำนวนหลายโครงการ อาทิ โครงการเอ็กซ์ที พญาไท โครงการเดอะ เบส เพชรบุรี-ทองหล่อ โครงการเดอะ มูฟ เกษตร โครงการเดอะ มูฟ งาม 2 เป็นต้น โดยรายรับรวมของ 4 โครงการดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 11 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

นอกจากนี้ แสนสิริยังมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 210 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 156 ล้านบาทในปี 2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 35 เนื่องจากพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติม การงดการให้ส่วนลด รวมถึงอัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้นจากการที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจกลับสู่ภาวะปกติ

รายได้ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายรับค่าบริการธุรกิจในปี 2565 มีจำนวน 1,679 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 1 จากจำนวน 1,687 ล้านบาทของปีก่อนหน้า ในขณะที่รายได้ค่าบริการโรงแรมเติบโตขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 74 จากจำนวน 315 ล้านบาทในปี 2564 มาอยู่ที่จำนวน 548 ล้านบาทในปี 2565 ตามการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจและการที่มีโรงแรมเริ่มเปิดดำเนินงานเพิ่มเติมอีก 2 โรงแรมในปี 2565 ได้แก่ โรงแรม เดอะ สแตนดาร์ด อิบิซ่า และโรงแรม เดอะ สแตนดาร์ด มหานคร นอกจากนี้ ยังมีรายได้ค่าบริการอื่น ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมจำนวน 514 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 96 จากจำนวน 262 ล้านบาทในปี 2564 เป็นผลมาจากฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมและท่องเที่ยวหลังการเปิดประเทศ ส่งผลให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมเติบโตขึ้นกว่าร้อยละ 257 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

≡ แสนสิริ

(แก้ไขเพิ่มเติม)

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2565 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 19,834 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในปี 2564 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพื่อขายปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 35.4 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 33.8 ในปี 2564 โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นในทุกประเภทผลิตภัณฑ์ สำหรับต้นทุนบริการธุรกิจและต้นทุนโครงการเพื่อเช่าลดลงที่ร้อยละ 5 และร้อยละ 3 ตามลำดับ ตามการลดลงของรายได้ อย่างไรก็ตาม ในปี 2565 แสนสิริบันทึกต้นทุนค่าบริหารโรงแรมจำนวน 1,023 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 728 ล้านบาทในปี 2564 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ เช่นเดียวกับต้นทุนบริการอื่น ได้แก่ ต้นทุนธุรกิจโรงแรมและต้นทุนธุรกิจโรงเรียน เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 82 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า สอดคล้องตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการอื่นที่เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 96

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2565 เท่ากับ 7,165 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.5 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 21.6 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2565 จำนวน 2,238 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.4 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 6.8 ของรายได้รวมในปี 2564 สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2565 (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 4,926 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.1 ของรายได้รวม ลดลงจากร้อยละ 14.7 ของรายได้รวมปี 2564 สาเหตุหลักเกิดจากฐานรายได้ที่เติบโตขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2565 อยู่ที่ 737 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 1,165 ล้านบาทในปี 2564 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการนำที่ดินที่มีอยู่มาพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนา สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้แทนการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2565 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 4,280 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 112 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 2,017 ล้านบาทในปี 2564 โดยในปี 2565 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 12.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 6.8 ของรายได้รวมในปี 2564 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักจากร้อยละ 33.7 ในปี 2564 มาอยู่ที่ร้อยละ 35.4 ในปี 2565 การเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าและบริษัทร่วม ประกอบกับการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้ ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 20.9 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

แสนสิริ

(แก้ไขเพิ่มเติม)

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 127,451 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10,819 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 97,254 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31,215 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 30,197 ล้านบาท ลดลง 20,396 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งบางส่วนได้เปลี่ยนไปอยู่ในการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน อาทิ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 83,411 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 7,746 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 42,316 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,671 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 41,095 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,075 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 70,655 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 63,694 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ได้ออกเสนอขายในช่วงปี 2565 ที่ผ่านมา โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.89 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.60 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ยกอัตราส่วนนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

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

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 44,041 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,074 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม จำนวน 2,512 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 522 ล้านบาท ทั้งนี้ แสนสิริได้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2564 จำนวน 1,489 ล้านบาท และได้จ่ายเงินปันผลสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้นสิทธิจากภาษีเงินได้อีกจำนวน 327 ล้านบาท

≡ แสนสิริ

(แก้ไขเพิ่มเติม)

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 2,181 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 674 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 1,110 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 2,340 ล้านบาท ส่งผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 2,660 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน จำนวน 26,888 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 26,210 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กิจการที่เกี่ยวข้องกันกู้ยืมและจ่ายสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่น จำนวน 976 ล้านบาทและจำนวน 790 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริได้รับเงินสดรับจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดรับสุทธิจากการออกหุ้นกู้ จำนวน 6,667 ล้านบาท ซึ่งถูกลดทอนบางส่วนด้วยการจ่ายเงินปันผล จำนวน 1,489 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ