

ที่ สส. / 0588 / 2566

วันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาส 1/2566 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 8,505 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 63 จากจำนวน 5,220 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2565 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ในเกือบทุกประเภทธุรกิจ ยกเว้นรายได้ค่าบริการอื่นที่ลดลง เมื่อเทียบกับปีก่อน ทั้งนี้ ในไตรมาสนี้ บริษัทฯ มีการบันทึกกำไรจากการขายทรัพย์สิน จำนวน 623 ล้านบาท จากการขายกิจการโรงเรียนสาธิตพัฒนาในเดือนมีนาคม 2566 ในขณะที่กำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) ของไตรมาส 1/2566 มีจำนวน 1,582 ล้านบาท เติบโตขึ้นอย่างโดดเด่นที่ร้อยละ 423 จากจำนวน 303 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2565

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในช่วงไตรมาส 1/2566 และไตรมาส 1/2565 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	ไตรมาส 1/2566		ไตรมาส 1/2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	2,396	35.5	2,293	53.5
ทาวนโฮม / อาคารพาณิชย์	954	14.1	468	10.9
มิกซ์ โปรดักส์	687	10.2	668	15.6
คอนโดมิเนียม	2,717	40.2	858	20.0
รวม	6,754	100.0	4,288	100.0

สำหรับไตรมาส 1/2566 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 6,754 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 58 จากจำนวน 4,288 ล้านบาทในปีก่อน โดยรายได้จากการขายโครงการเติบโตขึ้นในทุกประเภทผลิตภัณฑ์

ในไตรมาสนี้ บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการแนวราบ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมและมิคซ์ โปรดักส์ รวมอยู่ที่ 4,037 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด โดยมีรายได้จากการขายโครงการ บ้านเดี่ยว จำนวน 2,396 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากจำนวน 2,293 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน รายได้หลัก มาจากโครงการนาราสิริ กรุงเทพกรีฑา โครงการบูรณาสิริ วัชรพล โครงการเศรษฐสิริ จรัญ-ปิ่นเกล้า 2 โครงการเศรษฐสิริ พระราม 5 และโครงการสราญสิริ รังสิต ทั้งนี้ รายได้จากทั้ง 5 โครงการดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 17 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮม มีจำนวน 954 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 104 จากจำนวน 468 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้หลักมาจากโครงการเดมิ สาธุ 49

สำหรับรายได้จากการขายโครงการมิคซ์ โปรดักส์อยู่ที่ 687 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 3 จากไตรมาส 1/2565 ทั้งนี้ รายได้ส่วนใหญ่มาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอณาสิริ บางใหญ่ โครงการอณาสิริ กรุงเทพ-ปทุมธานี และโครงการ อณาสิริ ติวานนท์-ศรีสุมาน รวมคิดเป็นร้อยละ 4 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในไตรมาสนี้เติบโตสูงสุดในทุกประเภทผลิตภัณฑ์ โดยเติบโตขึ้นร้อยละ 217 เป็นจำนวน 2,717 ล้านบาท จากจำนวน 858 ล้านบาท ในไตรมาสเดียวกันปีก่อน รายได้หลักมาจากโครงการเอ็กซ์ที พญาไทที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงเดือนธันวาคมของปี 2565 ที่ผ่านมาโครงการเอ็กซ์ที ห้วยขวาง โครงการโอเค แฮ้าส์ และโครงการเอดจ์ เซ็นทรัล พัทยา นอกจากนี้ ยังมีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จและเริ่มโอน กรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้ 1 โครงการ คือ โครงการเดอะ มูฟ บางนา โดยขายรับรวมของ 5 โครงการดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 31 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

นอกจากนี้ แสนสิริยังมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากจำนวน 48 ล้านบาท ในปีก่อน

รายได้จากธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายรับค่าบริการธุรกิจนี้ในไตรมาส 1/2566 มีจำนวน 484 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33 จากจำนวน 364 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2565 ในขณะที่รายได้ค่าบริการโรงแรมเติบโตขึ้นร้อยละ 29 จากจำนวน 106 ล้านบาทในไตรมาส 1/2565 มาอยู่ที่จำนวน 136 ล้านบาทในไตรมาส 1/2566 ตามการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจ

นอกจากนี้ ยังมีรายได้จากกิจการโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ รวมจำนวน 152 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 137 จากจำนวน 64 ล้านบาทในปีก่อน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้มาจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวหลังการเปิด ประเทศ และอีกส่วนหนึ่งมาจากโรงแรมในต่างประเทศที่บริษัทฯ ได้เข้าไปลงทุนเพิ่มเติม ในขณะที่รายได้ค่าบริการอื่น ได้แก่ รายได้จากธุรกิจโรงเรียน มีจำนวน 61 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4 จากจำนวน 66 ล้านบาทในปีก่อน

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 1/2566 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 4,336 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 55 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาส 1/2565 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพื่อขายในไตรมาสนี้ อยู่ที่ร้อยละ 35.8 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 34.8 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน จากอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการแนวราบที่เพิ่มขึ้น

เช่นเดียวกับต้นทุนในธุรกิจอื่น ๆ ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนจากกิจการโรงแรม ต้นทุนบริการธุรกิจ ต้นทุนค่าบริหารโรงแรม และต้นทุนบริการอื่น โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 74 ร้อยละ 43 ร้อยละ 39 และร้อยละ 24 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาส 1/2566 เท่ากับ 1,379 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร จำนวน 1,190 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.8 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 1/2566 จำนวน 534 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.3 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 5.6 ของรายได้รวมในปีก่อน เป็นผลจากค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการสนับสนุนการขาย สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหาร (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) ในไตรมาสนี้ จำนวน 845 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.9 ของรายได้รวม ลดลงจากร้อยละ 17.2 ของรายได้รวมในปีก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้ที่เติบโตขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาส 1/2566 อยู่ที่ 120 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 325 ล้านบาทในไตรมาส 1/2565 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการนำที่ดินที่มีอยู่มาพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนา สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้แทนการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

กำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ)

สำหรับไตรมาส 1/2566 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) เท่ากับ 1,582 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากที่ร้อยละ 423 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 303 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยในไตรมาสนี้ มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 18.6 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากรัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 5.8 ของรายได้รวมในไตรมาส 1/2565 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นในธุรกิจหลัก การบันทึกกำไรจากการขายกิจการโรงเรียน สานิตพัฒนา และการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าและบริษัทร่วม ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับไตรมาส 1/2566 อยู่ที่ร้อยละ 21.1 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 134,734 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,283 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 101,200 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,945 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 33,534 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,337 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จากการที่บริษัทย่อยในต่างประเทศได้เข้าซื้อโรงแรมชื่อ Sixty Hotel ในประเทศสหรัฐอเมริกา

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีจำนวน 88,659 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 5,248 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 35,085 ล้านบาท ลดลง 7,231 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 53,574 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12,480 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย จำนวน 72,571 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 70,655 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ได้ออกเสนอขายในช่วงไตรมาส 1/2566 ที่ผ่านมา โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.92 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.58 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

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

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีจำนวน 46,075 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,034 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ปัจจัยหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น จำนวน 1,500 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกและชำระแล้ว จำนวน 589 ล้านบาท จากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และใบสำคัญแสดงสิทธิ ESOP 8

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 2,660 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,615 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 2,723 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,489 ล้านบาท ส่งผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 3,115 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน จำนวน 6,047 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 9,860 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 3,840 ล้านบาท จากการเข้าซื้อโรงแรม Sixty Hotel ในประเทศสหรัฐอเมริกา แต่มีเงินสดรับสุทธิจากการขายทรัพย์สินและกิจการโรงเรียน จำนวน 1,150 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน แสนสิริได้รับเงินสดสุทธิจากการออกหุ้นกู้ จำนวน 2,460 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ในเดือนมกราคม 2566 จำนวน 6,500 บาท หักกลบบางส่วนจากการชำระคืนหุ้นกู้ จำนวน 4,000 ล้านบาท ในเดือนมกราคม 2566 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 2,651 ล้านบาท ซึ่งถูกลดทอนบางส่วนด้วยการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,776 ล้านบาท และการจ่ายชำระดอกเบี้ย จำนวน 802 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ