

# แสนสิริ

ที่ สส. / 0285 / 2567

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานปี 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ในปี 2566 แสนสิริมีรายได้รวมทั้งสิ้น 39,082 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 จาก 34,983 ล้านบาท ในปี 2565 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ในเกือบทุกหน่วยธุรกิจ ยกเว้นรายได้จากโครงการเพื่อเช่าและรายได้ค่าบริการอื่น นอกจากนี้ แสนสิริมีการบันทึกกำไรจากการขายทรัพย์สินและการขายที่ดินในปีนี้ รวมจำนวน 1,190 ล้านบาท สำหรับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) ของปี 2566 จำนวน 6,060 ล้านบาท เติบโตอย่างโดดเด่นร้อยละ 41.6 จากจำนวน 4,280 ล้านบาท ในปี 2565 ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 15.5 จากร้อยละ 12.2 ในปีก่อน

## รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในช่วงปี 2564-2566 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	12,753	48.7	13,545	44.1	15,096	46.0
ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์	2,277	8.7	3,784	12.3	3,764	11.5
มิคซ์ โปรดักส์	2,633	10.1	3,278	10.7	3,262	9.9
คอนโดมิเนียม	8,508	32.5	10,109	32.9	10,707	32.6
<b>รวม</b>	<b>26,170</b>	<b>100.0</b>	<b>30,716</b>	<b>100.0</b>	<b>32,829</b>	<b>100.0</b>

สำหรับปี 2566 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 32,829 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 จากจำนวน 30,716 ล้านบาทในปีก่อน จากการเติบโตของรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวและโครงการคอนโดมิเนียม

ในปีนี้ บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการแนวราบ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมและมิคซ์โปรดักส์ รวมอยู่ที่ 22,122 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ในจำนวนนี้เป็นรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 15,096 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 จากจำนวน 13,545 ล้านบาท ในปีก่อน โดยเติบโตสูงสุดในทุกประเภทผลิตภัณฑ์ รายได้หลักมาจากการโอนต่อเนื่องของโครงการนาราสิริ กรุงเทพมหานคร โครงการเศรษฐสิริ ดอนเมือง

# แสนสิริ

โครงการนาราสิริ พหล-วัชรพล โครงการบุญกาน กรุงเทพฯริทาและโครงการบูราสสิริ วัชรพล โดยรายได้จากทั้ง 5 โครงการดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 20 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวนโฮม มีจำนวน 3,764 ล้านบาท ทรงตัวเมื่อเทียบกับปี 2565 โดยรายได้หลักยังคงมาจากโครงการเดมี่ สาธุ 49 รวมถึงโครงการสิริ เฟลส จรัญ-ปิ่นเกล้า โครงการสิริเฟลส ลาดพร้าว 101 และโครงการสิริเฟลส พหลโยธิน 52

ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการมิกซ์โปรดัคส์ จำนวน 3,262 ล้านบาท ทรงตัวเมื่อเทียบกับปี 2565 รายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการอณาสิริ ศรีนครินทร์-แพรงษา โครงการอณาสิริ รังสิต โครงการอณาสิริ บางใหญ่ และโครงการอณาสิริ ดิวนนท์-ศรีสมาน

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2566 เติบโตขึ้นร้อยละ 5.9 เป็นจำนวน 10,707 ล้านบาท จากจำนวน 10,109 ล้านบาท ในปี 2565 รายได้หลักยังคงมาจากการโอนต่อเนืองของโครงการเอ็กซ์ที ญาไท โครงการเอ็กซ์ที ห้วยขวาง โครงการดีคอนโด พนา โครงการโอเค แฮร์ส โครงการ เอจ เซ็นทรัล พัทยากลาง โครงการเดอะ เบส เพชรบุรี-ทองหล่อ และโครงการเดอะ มูฟ บางนา โดยรายได้รวมจาก 7 โครงการดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 25 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

นอกจากนี้ แสนสิริยังมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าในปี 2566 จำนวน 170 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.1 จากจำนวน 210 ล้านบาท ในปี 2565

## รายได้จากธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้ค่าบริการธุรกิจในปี 2566 มีจำนวน 2,413 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 43.8 จากจำนวน 1,679 ล้านบาท ในปี 2565 สาเหตุหลักมาจากรายรับจากการบริหารโครงการร่วมทุนที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นประกอบกับได้รับค่าตอบแทนพิเศษ (Incentive Fee) สำหรับบริหารโครงการร่วมทุนกับบริษัท ไตคว คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในส่วนของรายได้จากกิจการโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ มีจำนวน 869 ล้านบาท เติบโตขึ้นอย่างมีนัยสำคัญร้อยละ 190.7 จากจำนวน 299 ล้านบาท ในปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากการเข้าลงทุนในโรงแรม SIXTY SoHo ประเทศสหรัฐอเมริกา ในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 สำหรับรายได้ค่าบริการโรงแรมปีนี้ เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 จากจำนวน 548 ล้านบาท ในปี 2565 มาอยู่ที่ 574 ล้านบาท อย่างไรก็ตามรายได้ค่าบริการอื่นลดลงร้อยละ 71.0 จาก 215 ล้านบาท ในปีก่อน เป็น 62 ล้านบาท เป็นผลมาจากการขายกิจการโรงเรียนสาธิตพัฒนาในเดือนมีนาคม 2566

## ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

### ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2566 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 21,579 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพื่อขายในปีนี้ ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 35.4 ในปี 2565 เป็นร้อยละ 34.3 เป็นผลมาจากต้นทุนในการดำเนินธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เช่นเดียวกันกับต้นทุนในธุรกิจอื่น ๆ ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี 2566 ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนจากกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าลงทุนในโรงแรม SIXTY SoHo ประเทศสหรัฐอเมริกา โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 145.7 ต้นทุนบริการธุรกิจและต้นทุนค่าบริหารโรงแรม เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.4 และร้อยละ 10.1 ตามลำดับ

## ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2566 เท่ากับ 6,743 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.3 ของรายได้รวม ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 20.5 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2566 จำนวน 2,658 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.4 ของรายได้รวมในปีก่อน สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหาร (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) ในปีนี้ จำนวน 4,085 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.5 ของรายได้รวม ลดลงจากร้อยละ 14.1 ของรายได้รวมในปีก่อน

## ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2566 อยู่ที่ 494 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 33.1 จากจำนวน 737 ล้านบาทในปี 2565 บัญชีหลักมาจากการนำที่ดินที่มีอยู่ออกมาพัฒนาโครงการ เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนา สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้แทนการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

## กำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ)

สำหรับปี 2566 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) เท่ากับ 6,060 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 41.6 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 4,280 ล้านบาท ในปี 2565 ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปีนี้อยู่ที่ร้อยละ 15.5 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ร้อยละ 12.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของผลการดำเนินงานในธุรกิจหลัก การบันทึกกำไรจากการขายกิจการโรงเรียนสาธิตพัฒนาและกำไรจากการขายที่ดิน ประกอบกับการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร และค่าใช้จ่ายทางการเงิน ทั้งนี้ อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 20.6 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

## ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

### สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมจำนวน 147,303 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19,852 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 110,409 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13,155 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 36,894 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,697 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จากการที่บริษัทย่อยในต่างประเทศได้เข้าซื้อโรงแรม SIXTY SoHo Hotel ประเทศสหรัฐอเมริกา ในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

### หนี้สินรวม

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 99,895 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16,484 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 45,404 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,088 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 54,490 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13,396 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 แสนสิริและบริษัท

# ≡ แอสสิริ

ย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย จำนวน 79,584 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 70,655 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ได้ออกเสนอขายในเดือนมกราคม มิถุนายนและธันวาคม 2566 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.11 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.68 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

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

## ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแอสสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 47,408 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,368 ล้านบาท เมื่อ เปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ปัจจัยหลักมาจากกำไรสำหรับปี 2566 จำนวน 5,846 ล้านบาท ประกอบกับการ เพิ่มขึ้นของทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 1,419 ล้านบาท หักลบบางส่วนกับการจ่ายเงินปันผลใน เดือนพฤษภาคมและกันยายน 2566 จำนวน 3,348 ล้านบาท

## กระแสเงินสด

แอสสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 2,660 ล้านบาท แอสสิริมีเงินสด สุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 2,796 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 5,707 ล้านบาท และเงิน สดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 2,929 ล้านบาท ส่งผลให้แอสสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 2,810 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แอสสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน ดำเนินงาน จำนวน 30,479 ล้านบาท ในกรณีนี้ แอสสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 33,024 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน แอสสิริใช้เงินสดไปในการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 4,431 ล้านบาท จากการเข้าซื้อโรงแรม SIXTY SoHo Hotel ในประเทศสหรัฐอเมริกา เงินสดจ่ายสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัท ย่อย จำนวน 732 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิซื้อสินทรัพย์ทางการเงินอื่น จำนวน 666 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินฝาก ธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ จำนวน 611 ล้านบาท ในกรณีนี้ มีเงินสดรับสุทธิจากการขายทรัพย์สินและกิจการโรงเรียน จำนวน 1,150 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน แอสสิริได้รับเงินสดสุทธิจากการออกหุ้นกู้ จำนวน 3,663 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ในเดือนมกราคม มิถุนายนและธันวาคม 2566 รวมจำนวน 15,800 ล้านบาท หักลบบางส่วนจากการ ชำระคืนหุ้นกู้ในเดือนมกราคม มิถุนายนและตุลาคม 2566 รวมจำนวน 12,000 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 5,674 ล้านบาทและเงินสดรับจากการออกหุ้นเพิ่มทุน 1,419 ล้านบาท ซึ่งถูกลดทอนบางส่วนด้วยการจ่ายชำระ ดอกเบี้ยและตัวแลกเงิน รวมจำนวน 4,349 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผล จำนวน 3,348 ล้านบาท ในเดือนพฤษภาคม และกันยายน 2566

# ≡ แสนสิริ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....  
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)  
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ