

# แสนสิริ

ที่ สส. / 0504 / 2569

วันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2569

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาส 1 ปี 2569 แสนสิริมีรายได้รวม จำนวน 6,691 ล้านบาท ลดลง 2.9% หรือ 200 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้ค่าบริการธุรกิจ ในส่วนของกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) จำนวน 864 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.2% หรือ 50 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่รัดกุมมากขึ้น รวมถึงส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าที่เติบโตขึ้น

รายละเอียดของคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินมีดังนี้

## รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในช่วงไตรมาส 1 ปี 2569 และไตรมาส 1 ปี 2568 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	ไตรมาส 1 ปี 2569		ไตรมาส 1 ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว และมิคซ์ โปรดักส์	3,038	54.8	3,572	63.8
ทาวนโฮม / อาคารพาณิชย์	408	7.4	432	7.7
คอนโดมิเนียม	2,096	37.8	1,595	28.5
<b>รวม</b>	<b>5,542</b>	<b>100.0</b>	<b>5,599</b>	<b>100.0</b>

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการ จำนวน 5,542 ล้านบาท ลดลง 1.0% หรือ 57 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยลดลงจากรายได้จากการขายโครงการแนวราบ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมและมิคซ์ โปรดักส์ ในขณะที่รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมปรับตัวเพิ่มขึ้น

# แสนสิริ

ในไตรมาสนี้ บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการแนวราบ รวมจำนวน 3,446 ล้านบาท คิดเป็น 62% ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ในจำนวนนี้เป็นรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวและมิคซ์โปรดัคส์ จำนวน 3,038 ล้านบาท ลดลง 14.9% หรือ 534 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้หลักมาจาก 7 โครงการประกอบด้วยโครงการนาราสิริ พหล-วัชรพล โครงการนาราสิริ บรมราชชนนี โครงการเศรษฐสิริ ดอนเมือง โครงการเศรษฐสิริ ราชพฤกษ์-สาย 1 โครงการสราญสิริ เกาะแก้ว ริทรีด โครงการอณาสิริ ศรีนครินทร์-แพรกษา 2 และโครงการอณาสิริ พายัพ โดยรายได้จาก 7 โครงการดังกล่าว คิดเป็น 22% ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ในขณะที่รายได้จากการขายโครงการทาวนโฮม ลดลง 5.7% หรือ 25 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 408 ล้านบาท

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้น 31.4% หรือ 501 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 2,096 ล้านบาท รายได้หลักมาจากการโอนต่อเนื่องของโครงการโครงการเอ็กซ์ที พญาไท โครงการดีคอนโด แคมป์ส ขอนแก่น โครงการเมคิน แฮ็ส โครงการเดอะ เบส นุกิต รวมถึงโครงการเดอะ มูฟ บางหว้าซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้ โดยรายได้จาก 5 โครงการดังกล่าว คิดเป็น 20% ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

นอกจากนี้ แสนสิริยังมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่า จำนวน 32 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ 2.1% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

## รายได้จากธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์

รายได้ค่าบริการธุรกิจ ในไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 484 ล้านบาท ลดลง 22.2% หรือ 138 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากในไตรมาส 1 ปี 2568 มีการรับรู้ค่าตอบแทนพิเศษ (Incentive Fee) จากโครงการร่วมทุนในหลายโครงการ ซึ่งโครงการดังกล่าวทยอยโอนกรรมสิทธิ์ไปมากแล้วในช่วงก่อนหน้า ตลอดจนบางโครงการได้โอนกรรมสิทธิ์ครบทั้งโครงการแล้ว ส่งผลให้การรับรู้ค่าตอบแทนพิเศษในไตรมาสนี้ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับรายได้จากกิจการโรงแรม เติบโตขึ้น 45.6% หรือ 79 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 253 ล้านบาท ในขณะที่รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง มีจำนวน 12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.9% หรือ 4 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

## ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

### ต้นทุนขาย

ต้นทุนโครงการเพื่อขายไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 4,132 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.7% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพื่อขายในไตรมาสนี้อยู่ที่ 25.4% ปรับตัวลดลงจาก 30.2% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากการทำโปรโมชั่นส่งเสริมการขายตามสภาวะการแข่งขันในตลาดอสังหาที่ยังคงชะลอตัว ประกอบกับโครงการคอนโดมิเนียมที่มีอัตรากำไรสูงได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ไปจำนวนมากในปี 2568

# ≡ แอสสิริ

ในส่วนของต้นทุนในธุรกิจอื่นๆ มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยต้นทุนของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 25.9% เป็น 331 ล้านบาท ต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้น 6.6% เป็น 288 ล้านบาท ต้นทุนขายวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น 54.3% เป็น 12 ล้านบาท และ ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่าปรับเพิ่ม 2.0% เป็น 13 ล้านบาท

## ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 1,215 ล้านบาท ลดลง 23.1% หรือ 365 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการที่บริษัทฯ ยังคงดำเนินมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างรัดกุมต่อเนื่อง ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารคิดเป็นสัดส่วนเทียบกับรายได้รวมอยู่ที่ 18.2% ปรับดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนอยู่ที่ 22.9% ในจำนวนนี้เป็นค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 432 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 6.5% ของรายได้รวม ลดลงจาก 7.6% ในปีก่อน และค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 783 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 11.7% ของรายได้รวม ลดลงจาก 15.3% ในปีก่อน

## ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ที่ 106 ล้านบาท ลดลง 27.9% หรือ 41 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

## กำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ)

ไตรมาส 1 ปี 2569 แอสสิริและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) จำนวน 864 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.2% หรือ 50 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิในไตรมาสนี้อยู่ที่ 12.9% ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ 11.8% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารที่รัดกุมมากขึ้น รวมถึงส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าที่เติบโตขึ้น 127.9% หรือ 153 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 273 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น ในส่วนของอัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ที่ 20.3% ของกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

## ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

### สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 แอสสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม จำนวน 147,984 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.8% หรือ 2,580 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 105,820 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.0% หรือ 1,051 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 42,165 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.8% หรือ 1,529 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

## หนี้สินรวม

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีจำนวน 96,901 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.6% หรือ 1,558 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 60,129 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.0% หรือ 3,944 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 36,772 ล้านบาท ลดลง 6.1% หรือ 2,387 ล้านบาท ทั้งนี้ แสนสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยรวมจำนวน 78,536 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 71,516 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.90 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.54 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

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

## ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีจำนวน 51,084 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.0% หรือ 1,022 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ปัจจัยหลักมาจากกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด จำนวน 1,023 ล้านบาท

## กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 5,898 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 4,957 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 595 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 5,379 ล้านบาท ส่งผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 5,888 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน จำนวน 4,931 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 4,430 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมการลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 550 ล้านบาท และให้กู้ยืมสุทธิแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 506 ล้านบาท ชดเชยบางส่วนด้วยเงินปันผลรับ จำนวน 219 ล้านบาท และเงินสดรับจากการคืนทุนของการร่วมค้า จำนวน 201 ล้านบาท

# ≡ แสนสิริ

สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน แสนสิริมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิ จำนวน 5,263 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารและตัวแลกเปลี่ยน จำนวน 1,463 ล้านบาท หักลบบางส่วนจากการจ่ายชำระดอกเบี้ย จำนวน 752 ล้านบาท และเงินสดจ่ายสุทธิจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ครบกำหนด จำนวน 528 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....  
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)  
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ