

แสนสิริ

ที่ สส. / 0593 / 2567

วันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2567

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ไตรมาส 1 ปี 2567 แสนสิริมีรายได้รวม จำนวน 10,170 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 จากจำนวน 8,505 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2566 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) ไตรมาส 1 ปี 2567 มีจำนวน 1,315 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.9 จากจำนวน 1,582 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 และไตรมาส 1 ปี 2566 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	ไตรมาส 1/2567		ไตรมาส 1/2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	5,113	57.4	2,396	35.5
ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์	793	8.9	954	14.1
มิกซ์ โปรดักส์	942	10.6	687	10.2
คอนโดมิเนียม	2,053	23.1	2,717	40.2
รวม	8,901	100.0	6,754	100.0

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการจำนวน 8,901 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 31.8 จากจำนวน 6,754 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการเติบโตของรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวและโครงการโครงการมิกซ์ โปรดักส์

≡ แอสสิริ

ในไตรมาสนี้ บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการแนวราบ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมและมิคซ์ โปรดัคส์ รวมจำนวน 6,848 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด ในจำนวนนี้เป็นรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 5,113 ล้านบาท เติบโตแข็งแกร่งร้อยละ 113.4 จากจำนวน 2,396 ล้านบาท ในปีก่อน โดยเติบโตสูงสุดในทุกประเภทผลิตภัณฑ์ รายได้หลักมาจากการโอนต่อเนื่องของโครงการนาราสิริ กรุงเทพมหานคร โครงการเศรษฐกิจศรีดอนเมือง โครงการเศรษฐกิจศรีบางนา-สุวรรณภูมิ โครงการเศรษฐกิจศรีวงแหวน-จตุโชติ รวมถึงโครงการบุกำน พระราม 9-เหม่งจ่ายที่เริ่มโอนในไตรมาสนี้ โดยรายได้จากทั้ง 5 โครงการดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 35 ของรายได้จากการขายโครงการทั้งหมด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการทาวน์โฮม มีจำนวน 793 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.9 จากปีก่อน โดยรายได้หลักยังคงมาจากโครงการเดมิ์ สาธุ 49

ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการมิคซ์ โปรดัคส์ จำนวน 2,053 ล้านบาท เติบโตขึ้น ร้อยละ 37.3 จากปีก่อน โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการอณาสิริ พายัพ ซึ่งเป็นโครงการเปิดใหม่ในไตรมาสนี้ และจากการโอนต่อเนื่องของโครงการอณาสิริ สรวงประภาและโครงการอณาสิริ ปิ่นเกล้า-กาญจนา

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในไตรมาสนี้ลดลงร้อยละ 24.4 เป็นจำนวน 2,053 ล้านบาท จากจำนวน 2,717 ล้านบาท ในปีก่อน รายได้หลักยังคงมาจากการโอนต่อเนื่องของโครงการเอ็กซ์ที พญาไท โครงการเนียบาย แอสสิริ รวมถึงโครงการเดอะ เบส ดาวนทาวน์ ขอนแก่น ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้ โดยรายได้รวมจาก 3 โครงการดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 17 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

นอกจากนี้ แอสสิริยังมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่า จำนวน 37 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 23.5 จากจำนวน 49 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2566

รายได้จากธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์

รายได้ค่าบริการธุรกิจ ในไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 513 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 5.9 จากจำนวน 484 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2566 รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง จำนวน 27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 144.9 จากจำนวน 11 ล้านบาท ในปีก่อน

ในส่วนของรายได้ค่าบริการโรงแรมไตรมาสนี้ เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 จากจำนวน 136 ล้านบาท ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน มาอยู่ที่ 145 ล้านบาท ขณะที่รายได้จากกิจการโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ จำนวน 111 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26.7 จากจำนวน 152 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการปิดปรับปรุงโรงแรม SIXTY SoHo ประเทศสหรัฐอเมริกา ในเดือนมกราคม 2567 และโรงแรมเดอะ เกรี่ เขาใหญ่ ในเดือนมีนาคม 2567

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

ต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 5,806 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.9 เมื่อเทียบกับปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพื่อขายในไตรมาสนี้ ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 35.8 ในปีก่อน เป็นร้อยละ 34.8 เป็นผลมาจากต้นทุนในการดำเนินธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เช่นเดียวกันกับต้นทุนในธุรกิจอื่น ๆ ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้ ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนขายวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนค่าบริหารโรงแรม และต้นทุนของกิจการโรงแรม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 84.2 ร้อยละ 3.9 และร้อยละ 3.3 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนบริการธุรกิจลดลงร้อยละ 9.0

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 2,122 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ร้อยละ 16.2 ของรายได้รวม ในจำนวนนี้เป็นค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 743 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.3 ของรายได้รวมในปีก่อน และค่าใช้จ่ายในการบริหาร (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 1,379 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 9.9 ของรายได้รวมในปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการตั้งสำรองผลตอบแทนพนักงานที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาส 1 ปี 2567 อยู่ที่ 48 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 59.8 จากจำนวน 120 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2566 ปัจจัยหลักมาจากการปิดปรับปรุงโรงแรม SIXTY SoHo ประเทศสหรัฐอเมริกา ในเดือนมกราคม 2567 ส่งผลให้ดอกเบี้ยของโรงแรมที่ปิดปรับปรุงบันทึกเป็นต้นทุนได้แทนการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

กำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ)

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) เท่ากับ 1,315 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.9 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 1,582 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 12.9 ปรับตัวลดลงจากปีก่อนที่ร้อยละ 18.6 เป็นผลมาจากการค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับในไตรมาส 1 ปี 2566 มีการบันทึกกำไรจากการขายกิจการโรงเรียนสาธิตพัฒนา จำนวน 623 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 21.6 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 แอสสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม จำนวน 153,268 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,964 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 114,315 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,906 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมถึงเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หักกลบบางส่วนกับเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและสินทรัพย์ และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นที่ลดลง ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 38,952 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,058 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมแกกิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ รวมถึงสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมของแอสสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 มีจำนวน 103,589 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,694 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 47,939 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,535 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 55,650 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,159 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 แอสสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย จำนวน 80,530 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 79,584 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ได้ออกเสนอขายในเดือนมีนาคม 2567 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.09 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.62 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่อยู่ภายใต้การตรวจสอบตราสารหนี้ กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 ต่อ 1

โดยนิยาม “หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินรวม ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของผู้ถือหุ้นที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือ ก่อภาระผูกพันอื่นใดในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น (การค้ำประกันไม่รวมถึงกรณีที่บุคคลอื่นเข้าผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้ออกหุ้นกู้ หรือเป็นผู้ค้ำประกันบริษัทย่อย) อย่างไรก็ตาม ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของผู้ถือหุ้นดังกล่าวข้างต้น ไม่หมายความรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินตามสัญญาเช่า

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแอสสิริ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 มีจำนวน 49,679 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,270 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ปัจจัยหลักมาจากกำไรสำหรับงวดไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 1,254 ล้านบาท ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 578 ล้านบาท

≡ แสนสิริ

กระแสเงินสด

แสนสิริและบริษัทย่อย มีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 2,810 ล้านบาท แสนสิริมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 2,213 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 1,555 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 244 ล้านบาท ส่งผลให้แสนสิริและบริษัทย่อยมีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 3,767 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน แสนสิริมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน จำนวน 7,727 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 9,458 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน แสนสิริใช้เงินสดไปในการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ จำนวน 784 ล้านบาท และเงินสดจ่ายสุทธิซื้อสินทรัพย์ทางการเงินอื่น จำนวน 606 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน แสนสิริได้รับเงินสดสุทธิจากการออกหุ้นกู้ จำนวน 4,472 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ในเดือนมีนาคม 2567 จำนวน 5,000 ล้านบาท หักลบกับการชำระคืนหุ้นกู้ในเดือนมีนาคม 2567 จำนวน 496 ล้านบาท และเงินสดรับจากการออกหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 578 ล้านบาท ซึ่งถูกลดทอนบางส่วนด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารที่ลดลง จำนวน 3,769 ล้านบาท และการจ่ายชำระดอกเบี้ย จำนวน 944 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

.....
(นายวันจักร์ บุรณศิริ)
กรรมการผู้รับมอบอำนาจ