บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 80/2567
14 พฤษภาคม 2567

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	BBB+
หุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายทุน	BBB-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 16/02/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพินิจ
30/04/64	BBB+	Stable
01/04/63	BBB+	Negative
12/05/57	BBB+	Stable
10/05/56	BBB+	Positive
05/02/53	BBB+	Stable
19/03/52	BBB	Positive
12/07/47	BBB	Stable
08/10/46	BBB	-

ติดต่อ:
บัณฑิต ป้อมมาตา
bundit@trisrating.com

หัทยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุณยวานิชกุล
jutamas_b@trisrating.com

สุชาดา พันธุ, Ph.D.
suchada@trisrating.com

WWW.TRISRATING.COM

** รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ*

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” พร้อมทั้งคงอันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน ไม่มีประกันและไถ่ถอนเมื่อเลิกกิจการ (Hybrid Debentures) ของบริษัทที่ระดับ “BBB-”

อันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้สะท้อนถึงสถานะผู้นำตลาดของบริษัททั้งในธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมซึ่งได้รับแรงหนุนจากแบรนด์ที่มีชื่อเสียงและสินค้าที่มีความหลากหลาย นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งตลอดช่วงปีประมาณการ อีกด้วย อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็ถูกลดทอนด้วยภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูงของบริษัทจากการลงทุนเชิงรุกในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และในธุรกิจอื่น ๆ ในขณะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ยังคงเผชิญกับความท้าทายจากสภาวการณ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เอื้ออำนวยซึ่งได้รับผลกระทบจากการกลับมากำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value หรือ LTV) อีกครั้งในช่วงปี 2566 รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงอย่างยาวนานและหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น

อันดับเครดิตหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุนของบริษัทอยู่ในระดับต่ำกว่าอันดับเครดิตองค์กรอยู่ 2 ขั้นเนื่องจากหุ้นกู้ดังกล่าวมีธรรมชาติที่มีความด้อยสิทธิและผู้ออกตราสารสามารถเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ได้ ปัจจุบันหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุนชุดหนึ่งของบริษัท (มูลค่า 2,050 ล้านบาท) มีระดับของส่วนทุนที่ 0% ในการคำนวณอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินเนื่องจากเป็นหุ้นกู้ที่ออกให้แก่นักลงทุนเพียงรายเดียว ในขณะที่หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุนอีกชุดหนึ่ง (SIRI20PA) มีระดับของส่วนทุนที่ 50%

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

แบรนด์ที่มีชื่อเสียงและสินค้าที่มีความหลากหลายช่วยยกระดับสถานะทางการตลาด

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงสามารถรักษาสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งและขีดความสามารถในการแข่งขันในตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วง 3 ปีข้างหน้าต่อไปได้ ทั้งนี้ รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจัดอยู่ใน 5 อันดับแรกของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อเนื่องมานานหลายปี โดยบริษัทมียอดโอนอสังหาริมทรัพย์ (รวมโครงการภายใต้กิจการร่วมทุน) ที่ระดับประมาณ 3.2-3.9 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2566 หรือประมาณ 12%-13% ของส่วนแบ่งทางการตลาดของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 25 รายที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตโดยทริสเรทติ้ง

สถานะในการแข่งขันที่แข็งแกร่งของบริษัทได้รับการส่งเสริมจากแบรนด์ที่ได้รับการยอมรับเป็นอย่างดีและสินค้าที่มีความหลากหลาย โดยแบรนด์ที่แข็งแกร่งของบริษัททั้งในธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมได้รับแรงหนุนจากการตอบรับที่ดีของผู้ซื้อบ้านทั้งในโครงการที่เปิดตัวแล้วในปัจจุบันและโครงการที่เปิดตัวใหม่ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถสร้างการเติบโตของรายได้ด้วยอัตราการทำกำไรที่ดี ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฟื้นตัวขึ้นมาจากในช่วงต่ำสุดที่ระดับ 25%-26% ในช่วงปี 2562-2563 มาสู่ระดับ 34%-35% ในช่วงปี 2564-2566

นอกจากนี้ สินค้าที่อยู่อาศัยของบริษัทยังมีความหลากหลายทั้งในแง่ของประเภทสินค้าและระดับราคาอีกด้วย โดยบริษัทมีสินค้าทั้งประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมซึ่งครอบคลุมทั้งกลุ่มสินค้าในราคาระดับสูง ระดับปานกลาง และระดับล่างที่เข้าถึงได้

ณ เดือนมีนาคม 2567 บริษัทมีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 85 โครงการ (รวมโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมทุนจำนวน 1 โครงการ) และโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 35 โครงการ (รวมโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้กิจการร่วมทุนจำนวน 4 โครงการ) ซึ่งมีมูลค่าเหลือขายรวมทั้งสิ้น 8.4 หมื่นล้านบาท โดยโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนคิดเป็น 78% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมด และส่วนที่เหลือเป็นโครงการคอนโดมิเนียม

คาดหวังว่าจะมีผลการดำเนินงานที่ดี

สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งประมาณการว่าบริษัทจะสามารถสร้างการเติบโตของรายได้ด้วยอัตรากำไรที่น่าพึงพอใจในช่วงระหว่างปี 2567-2569 โดยทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะเติบโตมาอยู่ที่ระดับ 4.2-4.7 หมื่นล้านบาทต่อปีได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้าจากระดับ 3.5-3.8 หมื่นล้านบาทในช่วงระหว่างปี 2565-2566 ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ของบริษัทอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทจะเปิดตัวโครงการใหม่ที่มูลค่าประมาณ 4.0-6.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงประมาณการ ซึ่งโครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการที่บริษัทพัฒนาเอง นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะสามารถรับรู้รายได้จากยอดขายได้ตามกำหนดการที่วางไว้ โดยยอดขายรอการรับรู้รายได้ ณ เดือนมีนาคม 2567 มีมูลค่า 1.76 หมื่นล้านบาท ซึ่งประมาณสามในสี่ของยอดขายรอการรับรู้รายได้ดังกล่าวเป็นโครงการที่บริษัทพัฒนาเองและที่เหลือเป็นโครงการที่พัฒนาภายใต้กิจการร่วมทุน

การควบคุมต้นทุนที่ดีขึ้นและอัตรากำไรที่สูงขึ้นในโครงการบ้านเดี่ยวในระดับพรีเมี่ยมน่าจะช่วยส่งเสริมให้บริษัทสามารถรักษาความสามารถในการกำไรให้อยู่ในเกณฑ์ที่พอเพียงได้ในช่วงระหว่างปี 2567-2569 ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทในส่วนของสินค้าบ้านเดี่ยวนั้นปรับตัวสูงขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 38%-39% ในช่วงปี 2565-2566 จากประมาณ 30%-35% ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมจากธุรกิจทุกประเภทของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 33%-34% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม แม้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทในส่วนของสินค้าบ้านเดี่ยวจะอยู่ในระดับสูง แต่อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมของบริษัทอาจถูกลดทอนด้วยอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงในสินค้าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ และธุรกิจโรงแรมกอปรกับธุรกิจบริหารโรงแรมที่คาดว่าจะยังคงประสบกับการขาดทุนอย่างต่อเนื่อง

ด้วยขนาดธุรกิจที่ใหญ่ขึ้น ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (SG&A) ให้ต่ำกว่า 20% ของรายได้รวม โดยกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทน่าจะอยู่ในช่วงประมาณ 1.0-1.1 หมื่นล้านบาทต่อปีหรือคิดเป็น 24%-25% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม (EBITDA Margin) ในช่วงระหว่างปี 2567-2569 ในขณะที่อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (ROPC) นั้นน่าจะอยู่ในช่วงประมาณ 7% เนื่องจากการลงทุนในธุรกิจและสินทรัพย์อื่น ๆ ของบริษัทนั้นยังไม่ได้สร้างผลตอบแทนที่เหมาะสม ทั้งนี้ ณ เดือนธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ ที่จำนวน 4.5 พันล้านบาทซึ่งรวมถึงเงินลงทุนใน บริษัท เอ็กซ์สปริง แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) (XPG) จำนวน 1.9 พันล้านบาท

หนี้สินทางการเงินอยู่ในระดับสูง แต่คาดว่าจะค่อย ๆ ปรับตัวลดลง

ภาระหนี้สินทางการเงินของบริษัทค่อนข้างสูงในปี 2566 เนื่องจากการเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ หลายโครงการและการลงทุนซื้อที่ดินจำนวนมากเป็นหลัก ระดับต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทเพิ่มขึ้นมาถึง 1.08 แสนล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 หรือคิดเป็นประมาณ 5 เท่าของต้นทุนขายของบริษัท หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้วของบริษัทพุ่งขึ้นมาอยู่ที่ 9.04 หมื่นล้านบาทในปี 2566 จาก 7.39 หมื่นล้านบาทในปี 2565 ซึ่งส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 67% ในปี 2566 จาก 64%-65% ในระหว่างปี 2563-2565 และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินปรับตัวลดลงเล็กน้อยในปี 2566 แต่ยังคงเป็นไปตามประมาณการเดิมของทริสเรทติ้ง

ในช่วงหลังจากนี้ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทน่าจะสามารถลดภาระหนี้สินทางการเงินให้ลงมาอยู่ในระดับเดียวกับเป้าหมายของทริสเรทติ้งได้ ทั้งนี้สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งประมาณการว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะลดลงมาต่ำกว่า 65% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินน่าจะยังคงอยู่ในช่วงระหว่าง 5%-10% ในช่วงปี 2567-2569 โดยอยู่ภายใต้สมมติฐานที่บริษัทจะมีการเติบโตของรายได้ที่ระดับประมาณ 8% ต่อปีโดยเฉลี่ยด้วยอัตรา EBITDA Margin ที่ระดับประมาณ 24%-25% ทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ ที่มูลค่า 6.1 หมื่นล้านบาทในปี 2567 และที่มูลค่าประมาณ 4.1-4.6 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2568-2569 โดยที่ประมาณ 60%-70% ของโครงการใหม่จะเป็นโครงการแนวราบและที่เหลือจะเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ส่วนงบประมาณในการจัดซื้อที่ดินสำหรับโครงการของบริษัทนั้นน่าจะอยู่ที่ประมาณ 5 พันล้านบาทในปี 2567 และ 1 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2568-2569 นอกจากนี้ ประมาณการของ

ทริสเรทติ้งยังรวมงบลงทุนที่ประมาณ 0.5-1.0 พันล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2567-2569 สำหรับงบลงทุนในการปรับปรุงโรงแรม SIXTY SOHO รวมถึงการขยายธุรกิจบริหารโรงแรมภายใต้แบรนด์ “The Standard” และการลงทุนอื่น ๆ อีกด้วย

ข้อกำหนดทางการเงินของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ของบริษัทระบุให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุน (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าและต้นทุนซื้อที่ดิน) ให้ต่ำกว่า 2.5 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.7 เท่า ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทน่าจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขของข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวได้อย่างไม่มีปัญหาใด ๆ ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

สภาพคล่องสามารถบริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าน่าจะสามารถบริหารจัดการได้ ทั้งนี้ ณ เดือนธันวาคม 2566 แหล่งสภาพคล่องของบริษัทประกอบด้วยเงินสดจำนวน 2.8 พันล้านบาทและวงเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้ซึ่งไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกและไม่สามารถยกเลิกได้อีกจำนวน 9.4 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในช่วง 12 เดือนข้างหน้าอยู่ที่จำนวน 5 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินเปล่าที่ปลอดภาระค้ำประกันซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1.6 หมื่นล้านบาทและสินค้าที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จเหลือขายในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าขายอีกจำนวน 3.5 พันล้านบาทซึ่งบริษัทสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันเพื่อขอเงินกู้จากธนาคารในกรณีที่จำเป็นได้อีกด้วย

ในขณะที่อีกด้านหนึ่งบริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 3.54 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้โครงกา รระยะยาวจำนวน 1.15 หมื่นล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 9.2 พันล้านบาท หุ้นกู้จำนวน 9.1 พันล้านบาท ตั๋วแลกเงินระยะสั้นจำนวน 5.5 พันล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าอีกจำนวน 0.1 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดว่าเงินกู้โครงการนั้นบริษัทจะชำระคืนด้วยเงินที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้ ตั๋วแลกเงินระยะสั้นและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นส่วนใหญ่นั้นบริษัทใช้สำหรับเป็นวงเงินชั่วคราวในการซื้อที่ดินซึ่งบริษัทมีแผนจะเปลี่ยนตั๋วแลกเงินระยะสั้นและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นดังกล่าวไปเป็นเงินกู้โครงการระยะยาวในภายหลัง ในส่วนของหุ้นกู้นั้น โดยปกติแล้วบริษัทจะออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระ นอกจากนี้ การใช้จ่ายเงินของบริษัทยังรวมถึงงบลงทุนจำนวนประมาณ 900 ล้านบาทในปี 2567 และการจ่ายเงินปันผลที่ระดับ 50% ของกำไรสุทธิของบริษัทอีกด้วย

โครงสร้างหนี้สิน

ณ เดือนธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินรวมซึ่งรวมหุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุนเต็มจำนวนแต่ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าอยู่ที่จำนวน 9.13 หมื่นล้านบาท โดยบริษัทมีหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งเป็นหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทและของบริษัทย่อยต่าง ๆ ที่จำนวน 2.88 หมื่นล้านบาท ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัทอยู่ที่ระดับ 32%

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรทติ้งมีสมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในช่วงระหว่างปี 2567-2569 ดังนี้

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (รวมโครงการภายใต้กิจการร่วมทุน) มูลค่า 6.1 หมื่นล้านบาทในปี 2567 และมูลค่าประมาณ 4.1-4.6 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2568-2569
- งบประมาณในการจัดซื้อที่ดินสำหรับโครงการของบริษัทเองจะอยู่ที่ 5 พันล้านบาทในปี 2567 และที่ 1 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงระหว่างปี 2568-2569
- รายได้จากการดำเนินงานรวมจะอยู่ที่ระดับ 4.2-4.7 หมื่นล้านบาทต่อปี
- EBITDA Margin จะอยู่ที่ระดับประมาณ 24%-25% ต่อปี

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรทติ้งว่าผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทจะเป็นไปตามเป้าหมาย ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทน่าจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่า 65% และคงอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินให้อยู่ในช่วง 5%-10% เอาไว้ได้ตลอดช่วงเวลาประมาณการ

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญจากระดับที่ทริสเรทติ้งประมาณการไว้ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากสถานะทางการเงินของบริษัทปรับตัวดีขึ้นจนเทียบเท่ากับผู้ประกอบการที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตในระดับที่สูงกว่าซึ่งจะส่งผลทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับต่ำกว่า 55% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินเพิ่มขึ้นเป็น 10%-15% ในระยะเวลาที่ต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ *

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
	2566	2565	2564	2563	2562
รายได้จากการดำเนินงานรวม	37,889	34,735	29,557	34,603	24,929
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	9,303	7,845	5,594	5,528	5,058
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	10,224	8,707	6,417	6,370	5,593
เงินทุนจากการดำเนินงาน	5,018	4,764	3,071	3,356	2,596
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	3,572	2,754	2,534	2,377	2,122
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	107,614	93,211	85,608	83,691	80,788
สินทรัพย์รวม	147,303	127,451	116,632	112,632	108,336
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	90,439	73,925	68,600	62,491	67,788
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	43,858	40,491	37,417	35,647	31,875
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	27.0	25.1	21.7	18.4	22.4
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	7.3	7.0	5.3	5.4	5.2
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	2.9	3.2	2.5	2.7	2.6
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	8.8	8.5	10.7	9.8	12.1
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	5.5	6.4	4.5	5.4	3.8
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	67.3	64.6	64.7	63.7	68.0

* *งบการเงินรวม*

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน (Hybrid Securities), 28 มิถุนายน 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (SIRI)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
SIRI247A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	BBB+
SIRI24OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,600 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	BBB+
SIRI24DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 800 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	BBB+
SIRI24DB: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	BBB+
SIRI252A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	BBB+
SIRI252B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 100 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	BBB+
SIRI259A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,408.48 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	BBB+
SIRI25DC: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	BBB+
SIRI25DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,639.21 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	BBB+
SIRI261A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	BBB+
SIRI263A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	BBB+
SIRI267A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	BBB+
SIRI267B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	BBB+
SIRI267C: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,379.97 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	BBB+
SIRI269A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,095.6 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	BBB+
SIRI26DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 200 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	BBB+
SIRI273A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BBB+
SIRI273B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BBB+
SIRI276A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,360.79 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BBB+
SIRI277A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,620.03 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BBB+
SIRI279A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,495.92 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BBB+
SIRI20PA: หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน 3,000 ล้านบาท (Hybrid Debentures)	BBB-
หุ้นกู้ด้อยสิทธิลักษณะคล้ายทุน 2,050 ล้านบาท (Hybrid Debentures)	BBB-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริส เรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผย แพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria