

Ticker Symbol : SIRI Reuters : SIRI.BK Bloomberg : SIRI TB Primary Exchange : The Stock Exchange of Thailand

ข้อมูลหุ้นที่สำคัญ

สิ้นไตรมาสที่ 4/2550	2 ก.ย. 50	28 ก.ย. 50	ร้อยละการเปลี่ยนแปลง
ราคาปิด(บาท/หุ้น)	3.80	3.60	-5.3%
ดัชนีหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์	130.88	128.03	-2.2%
ดัชนีหุ้นตลาดหลักทรัพย์	852.47	858.10	+0.7%
มูลค่าซื้อขายเฉลี่ยรายวัน (ล้านบาท)		9.09	
มูลค่าซื้อขายเฉลี่ยรายวัน (ล้านหุ้น)		2.54	

สิ้นสุดวันที่ 18 เม.ย. 2551	
หุ้นที่ออกจำหน่าย (ล้านหุ้น)	1,473
จำนวนหุ้นที่มีการซื้อขายได้	60%
ราคาปิด (บาท/หุ้น)	3.96
มูลค่าตามตลาด	5,833/ 184.93

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่
ส่วนผู้ลงทุนสัมพันธ์
โทร. (662) 201-3024
แฟกซ์. (662) 201-3904
email : IR@sansiri.com

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (%)	สิ้นสุดวันที่ 14 ก.พ.51
1. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	14.98%
2. Trendy Plan Investments Limited	10.86%
3. Chase Nominees Limited 42	8.98%
4. UOB Kay Hian Private Limited	7.81%
5. บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด	6.50%

ที่อยู่บริษัท
ชั้น 16 อาคารสิริภิมไพล
475 ถนนศรีอยุธยา
แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี
กรุงเทพฯ 10400
โทร. (662) 201-3905-6
แฟกซ์. (662) 201-3904
www.sansiri.com

ผลการดำเนินงาน

ในปี 2550 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 13,888 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 จาก 11,482 ล้านบาทในปี 2549 มีปัจจัยหลักมาจากรายได้จากการขายโครงการที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 19 ซึ่งเป็นผลมาจากการที่แสนสิริเปิดโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฟต คอนโดมิเนียม และทาวน์เฮ้าส์ เพิ่มขึ้น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์, เพื่อเช่า และบริการ

ในช่วงปี 2548 - 2550 รายได้จากโครงการเพื่อขายของบริษัท สามารถแบ่งวิเคราะห์ตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ได้ตามตารางข้างล่างนี้

รายได้	2550		2549		2548	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	6,852	53	5,810	54	4,665	50
คอนโดมิเนียม	3,603	28	3,286	30	3,820	41
ทาวน์เฮ้าส์	2,455	19	1,761	16	795	9
รวม	12,910	100	10,857	100	9,280	100

ในปี 2548 แสนสิริ มีสัดส่วนรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มมากขึ้น คิดเป็นร้อยละ 50 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2548 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากเดิมในปี 2547 ที่มีสัดส่วนรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 43 ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย โดยมีรายได้หลักมาจาก โครงการบ้านแสนสิริ สุขุมวิท เท่ากับ 1,045 ล้านบาท โครงการนารายณ์ พัฒนาการ เท่ากับ 1,034 ล้านบาท และโครงการศรีนครินทร์ สมานมิตร เท่ากับ 886 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมจากทั้ง 3 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 32 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2548 ซึ่งโครงการดังกล่าวได้มีการเปิดขายในปี 2547 ในปี 2549 แสนสิริ มีสัดส่วนรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มมากขึ้น คิดเป็นร้อยละ 54 ของรายได้จากโครงการ เพื่อขายในปี 2549 โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการบ้านแสนสิริ สุขุมวิท เท่ากับ 1,160 ล้านบาท โครงการนารายณ์ พัฒนาการ เท่ากับ 871 ล้านบาท และ โครงการ ศรีนครินทร์ วงแหวน - สุขุมวิท 2 เท่ากับ 849 ล้านบาท รวมรายได้ทั้ง 3 โครงการคิดเป็นร้อยละ 27 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2549

นอกจากนี้ ในปี 2549 บริษัทได้รับรู้รายได้จากโครงการทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นโดยมีสัดส่วนรายได้อยู่ที่ร้อยละ 16 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2549 เพิ่มขึ้นจากเดิมที่มีสัดส่วนรายได้อยู่ที่ร้อยละ 9 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2548 ทั้งนี้ รายได้จากโครงการทาวน์เฮ้าส์ในปี 2549 ส่วนใหญ่มาจากโครงการพลัส ซิตี้พาร์ค พระราม 9 หัวหมาก เท่ากับ 586 ล้านบาท และ พลัส ซิตี้พาร์คเอกมัย - รามอินทรา เท่ากับ 546 ล้านบาท รวมรายได้ทั้ง 2 โครงการคิดเป็นร้อยละ 10 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2549 ซึ่งทั้ง 2 โครงการนี้ได้มีการเปิดขายไปเมื่อปี 2548 โดยมียอดขาย (ข้อมูล ณ 31 ธ.ค. 2549) อยู่ที่ร้อยละ 99 ของมูลค่าขายทั้งโครงการพลัส ซิตี้พาร์ค พระราม 9 หัวหมาก และ ร้อยละ 87 ของมูลค่าขายทั้งโครงการพลัส ซิตี้พาร์ค เอกมัยรามอินทรา



ในปี 2550 แอสซิส ยังคงมีสัดส่วนรายได้หลักมาจากโครงการบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 53 ของรายได้รวม เป็นผลมาจากการรับรู้อย่างดีโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางมากขึ้น โดยมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวที่มีระดับราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาทคิดเป็นประมาณร้อยละ 83 ของรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวทั้งสิ้นจำนวน 6,852 ล้านบาท โดยบริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่มากจาก โครงการเศรษฐสิริ ประชาชื่น เท่ากับ 1,791 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายปี 2550 ซึ่งเป็นผลมาจากความสำเร็จในการสร้างยอดขาย โดยโครงการเศรษฐสิริ ประชาชื่น สามารถสร้างยอดขาย (ข้อมูล ณ 31 ธ.ค. 50) จำนวน 323 อนุมัติด้วยมูลค่าขายจำนวน 2,964 ล้านบาท นับตั้งแต่เปิดตัวโครงการในเดือนกุมภาพันธ์ปี 2549 นับเป็นโครงการบ้านเดี่ยวที่ประสบความสำเร็จอีกหนึ่งโครงการของแอสซิส พร้อมกันนี้ แอสซิสได้ขยายฐานลูกค้าให้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าระดับกลางมากขึ้น โดยเปิดโครงการบ้านแฝดภายใต้แบรนด์ "บ้านพร้อมพัฒนา" ซึ่งประสบความสำเร็จเป็นอย่างมากมียอดขายรวม 427 อนุมัติด้วยมูลค่าขายจำนวน 923 ล้านบาท (ข้อมูล ณ 31 ธ.ค. 50) นับตั้งแต่เปิดตัวโครงการในเดือนกุมภาพันธ์ปี 2549 และแอสซิสยังมีการขายโครงการบ้านพร้อมพัฒนามหาสมุทร เท่ากับ 697 ล้านบาท นอกจากนี้ แอสซิสยังคงความสามารถในการขายบ้านที่มีราคาขายสูงกว่า 10 ล้านบาทได้เป็นอย่างดี ส่งผลให้มีรายได้จากโครงการนาราสี พัฒนาการ เท่ากับ 889 ล้านบาท ทั้งนี้ ปัจจัยหลักที่ส่งผลให้มีการรับรู้อย่างดีมากขึ้น ได้แก่ ความสามารถในการสร้างยอดขายของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลางและระดับสูง การก่อสร้างให้ตรงตามมาตรฐาน รวมถึงการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าภายในระยะเวลาที่กำหนด

ในปี 2550 บริษัทมีรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 3,603 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 3,286 ล้านบาทในปี 2549 อย่างไรก็ตาม จะเห็นได้ว่าสัดส่วนรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2550 อยู่ที่ร้อยละ 28 ลดลงเมื่อเทียบกับสัดส่วนรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมที่ร้อยละ 30 ในปี 2549 ทั้งนี้ เป็นผลมาจากจำนวนรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมดที่เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 21 สำหรับโครงการทาวน์เฮาส์มีสัดส่วนการรับรู้อย่างดีเพิ่มขึ้นจากเดิมที่ร้อยละ 16 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2549 มาอยู่ที่ร้อยละ 19 ของโครงการ เพื่อขายในปี 2550 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39 เมื่อเทียบกับรายได้จากโครงการทาวน์เฮาส์ปี 2549 โดยมีรายได้หลักมาจาก 4 โครงการได้แก่ โครงการพลัสซิตีพาร์ค สามมรินทร์ จำนวน 510 ล้านบาท โครงการพลัสซิตีพาร์ค เอกมัยรามอินทรา จำนวน 295 ล้านบาท โครงการ พลัสซิตีพาร์ค เกษตรวมวงศ์วาน จำนวน 252 ล้านบาท และโครงการพลัสซิตีพาร์ค งามวงศ์วาน 25 จำนวน 250 ล้านบาท รายได้รวมทั้ง 4 โครงการดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 10 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2550 ซึ่งแสดงถึงศักยภาพของโครงการทาวน์เฮาส์ ที่ได้การตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี

สำหรับปี 2549 แอสซิสมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่า (รวมรายได้จากสิทธิการเช่าตัดบัญชี) เพิ่มขึ้นเป็น 214 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18 จาก 181 ล้านบาท ในปี 2548 เป็นผลมาจากการเพิ่มจำนวนบ้านเดี่ยวเพื่อเช่ามากขึ้น ในขณะที่การขยายธุรกิจด้านการบริหารโครงการและบริหารการขาย ส่งผลให้แอสซิสมีรายรับค่าบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับปี 2548 หรือเพิ่มขึ้นจาก 208 ล้านบาทเป็น 230 ล้านบาท นอกจากนี้ การขายโรงแรมโซฟิเทล สยามในเดือนพฤษภาคม 2548 ส่งผลให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากจำนวน 240 ล้านบาท ในปี 2548 เป็น 17 ล้านบาทในปี 2549 พร้อมทั้งส่งผลกระทบต่อรายได้จากการขายเงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) เป็นจำนวน 456 ล้านบาทในปี 2548

สำหรับปี 2550 แอสซิส มีรายได้มาจากโครงการเพื่อเช่า (รวมรายได้สิทธิการเช่าตัดบัญชี) จำนวน 259 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 21 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อเช่าในปี 2549 จำนวน 214 ล้านบาท โดยมีรายได้หลักมาจากโครงการอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนถนนศรีอยุธยา โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 395 บาทต่อตารางเมตร, โครงการบ้านเดี่ยวเพื่อเช่า และ โครงการสิริ อพาร์ทเมนท์ ถนนวิภาวดี โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 83 (ข้อมูล ณ 31 ธ.ค. 50) เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 78 ในปี 2549 (ข้อมูล ณ 31 ธ.ค. 49) รายได้จากค่าบริการธุรกิจจำนวน 323 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 40 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากค่าบริการธุรกิจจำนวน 230 ล้านบาท ในปี 2549 เนื่องมาจากการขยายตัวทางธุรกิจของบริษัท พลัส หรือเพอร์ดี จำกัด และบริษัท กัช หรือเพอร์ดี จำกัด

ในปี 2550 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 12 ล้านบาทลดลงจากเดิมที่ 17 ล้านบาทในปี 2549 เป็นผลมาจากโครงการ คาซา เดล มาเร โรงแรม สี่ดาว บูติก รีสอร์ท ที่หัวหิน ได้หยุดดำเนินการชั่วคราวระหว่างเดือนกรกฎาคม และสิงหาคม 2550 เพื่อทำการปรับปรุงห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ รวมถึงเพิ่มจำนวนห้องพักจากเดิมที่ 36 ห้องเป็น 46 ห้อง เพื่อเพิ่มโอกาสในการรับรองลูกค้าได้มากขึ้นในอนาคต

รายได้จากกิจการเมดิคัลสปาจำนวน 46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 21 ล้านบาทในปี 2549 เป็นผลจากการที่แอสซิสเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ปกานัน จำกัด คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว ของบริษัท ปกานัน จำกัด เมื่อเดือนสิงหาคม 2549 ดังนั้นสำหรับ 7 เดือนแรกของปี 2549 จึงยังไม่ได้มีการบันทึกรายได้จากกิจการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ธุรกิจดังกล่าวมีแนวโน้มการเติบโตสูง เนื่องจากธุรกิจเมดิคัลสปาดังกล่าวมีบริการครบวงจรที่สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าที่สนใจในการดูแลสุขภาพซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้นมากในปัจจุบัน ยิ่งไปกว่านั้น ธุรกิจเมดิคัลสปาถือเป็นธุรกิจที่สร้างผลประโยชน์ร่วม (Synergy) ให้แก่แอสซิสได้เป็นอย่างดี รวมทั้งสร้างโอกาสการขยายธุรกิจไปยังต่างประเทศได้ ซึ่งจะสามารถเพิ่มศักยภาพในการสร้างผลกำไรที่สูงขึ้นได้ในลำดับต่อไป



นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2550 แอสสิริได้ขายเงินลงทุนในบริษัท สิริ ภูเก็ต จำกัด ที่ถืออยู่ทั้งหมดในสัดส่วนการถือครองร้อยละ 51 ของทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัทดังกล่าวพร้อมทั้งเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันรับชำระเงินทั้งหมดในราคา 235.14 ล้านบาท (ในจำนวนนี้มียอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ ณ วันขายเงินลงทุนจำนวน 144.08 ล้านบาท) ให้กับบริษัท KNP Investments Pte. Ltd. ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการให้สิทธิ (Option) ในการขายเงินลงทุนซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาการร่วมทุนที่บริษัทฯทำไว้กับบริษัท KNP Investments Pte. Ltd. โดยแอสสิริมีกำไรจากการขายเงินลงทุนในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 162.86 ล้านบาท และ 154.69 ล้านบาท ตามลำดับ

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ต้นทุนขายโครงการในปี 2549 เป็นจำนวน 7,827 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากต้นทุนขายโครงการจำนวน 7,010 ล้านบาทในปี 2548 ทั้งนี้ อัตราการขึ้นต้นสำหรับโครงการเพื่อขายปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 24 ในปี 2548 เป็นร้อยละ 28 ในปี 2549 เนื่องจากการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นให้สอดคล้องกับต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 16 ของรายได้รวมในปี 2548 เป็นร้อยละ 21 ของรายได้รวมในปี 2549 สะท้อนถึงการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารส่วนใหญ่ยังคงเป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาด และส่งเสริมการขาย เนื่องจากมีการจัดกิจกรรมทางการตลาดเพื่อเร่งการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ส่งผลให้แอสสิริมียอดขายสูงกว่าที่ตั้งเป้าหมายไว้ อย่างไรก็ตามยอดขายส่วนใหญ่เป็นยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งตามข้อปฏิบัติในการบันทึกบัญชี แอสสิริยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากยอดขายดังกล่าวได้ทันที โดยรายได้นี้จะทยอยบันทึกตามร้อยละของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เกิดขึ้นต้องบันทึกบัญชีภายในช่วงเวลาเดียวกันกับการเกิดยอดขาย ดังนั้น จึงเกิดความไม่สอดคล้องระหว่างการบันทึกรายได้และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเมื่อเทียบเป็นสัดส่วนของรายได้รวมปรับเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปี 2548

สำหรับปี 2550 แอสสิริมีต้นทุนขายโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 หรือเพิ่มขึ้นจาก 7,827 ล้านบาทในปี 2549 มาอยู่ที่ 9,194 ล้านบาท ทั้งนี้ อัตราการขึ้นต้นสำหรับโครงการเพื่อขายปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 28 ในปี 2549 เป็นร้อยละ 29 ในปี 2550 สะท้อนให้เห็นความสามารถเชิงแข่งขันในการควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ทำให้สามารถเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้นภายใต้ภาวะการแข่งขันที่รุนแรงในปัจจุบัน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ในระดับคงที่ประมาณร้อยละ 21 ของรายได้รวมในปี 2550 ซึ่งเป็นผลมาจากความไม่สอดคล้องระหว่างการบันทึกรายได้และค่าใช้จ่ายเช่นเดียวกันกับช่วงปี 2549 ที่ผ่านมา โดยในปี 2550 แอสสิริ สามารถสร้างยอดขายไปแล้วทั้งสิ้น 17,461 ล้านบาท แบ่งสัดส่วนยอดขายจากโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 31 โครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 58 และ โครงการทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 11 โดยยอดขายจากโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ที่เปิดขายไปแล้วในปีก่อนหน้านี้ บางส่วนสามารถทยอยรับรู้เป็นรายได้ในช่วงครึ่งปีหลังของ 2550 เป็นต้นไป สำหรับยอดขายของโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในปี 2550 คาดว่าจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ตั้งแต่ปี 2551 จนถึงปี 2553 ซึ่งจะเห็นได้ว่าสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เกิดขึ้นเป็นผลมาจากความไม่สอดคล้องกันระหว่างการบันทึกรายได้และค่าใช้จ่าย โดยค่าใช้จ่ายหลักๆ ของความไม่สอดคล้อง คือ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ซึ่งมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 35 ของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ทั้งนี้จำนวนค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เกิดขึ้นในปี 2550 มาจากการเปิดตัวโครงการบ้านแบบสลิม บนหาดหัวหิน ,โครงการสิริ แอท สุขุมวิท, โครงการสิริ ออท เอท, โครงการ 39 บายแอสสิริ บนถนนสุขุมวิท ,โครงการพริว บายแอสสิริ และโครงการพรินทร์ บายแอสสิริ ซอยร่วมฤดี ส่วนแต่เป็นโครงการระดับสูงทั้งสิ้น

นอกจากนี้ ในปี 2550 บริษัทได้มีการบันทึกค่าเพื่อการต่อค่างานความนิยมจากการรวมกิจการของบริษัท ปกานัน จำกัด จำนวน 82.8 ล้านบาท ซึ่งบริษัท ได้ตั้งค่าเพื่อดังกล่าวเนื่องจากธุรกิจการแพทย์เสริมความงามแบบครบวงจรภายใต้ชื่อ S Medical Spa ได้รับผลกระทบโดยตรงจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เป็นกลุ่มเป้าหมายในการเข้ามารับบริการนั้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากความผันผวนของเศรษฐกิจในต่างประเทศ ความไม่แน่นอนทางการเมืองและเศรษฐกิจ ราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้น ส่วนเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อการเลือกที่จะเดินทางเข้ามาในประเทศไทย ทั้งนี้ ธุรกิจดังกล่าวมีแนวโน้มการเติบโตที่ดีเนื่องจากได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐในการสร้างให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางสุขภาพของเอเชีย (Medical Hub of Asia) จะช่วยส่งเสริมชาวต่างชาติในการเข้ามารับบริการทางการแพทย์ที่ได้มาตรฐานสากลในราคาที่ถูกลงกว่าในต่างประเทศ และแม้ว่า S Medical Spa จะไม่ได้เกี่ยวข้องโดยตรงกับการให้บริการรักษาเสมือนโรงพยาบาลเป็นหลัก แต่ก็เป็นธุรกิจที่ได้พลอยรายได้ในแง่เป็นการแพทย์ทางเลือกที่สามารถใช้ผสมผสานกับการรักษาหลักได้ ที่กล่าวมาข้างต้นล้วนเป็นปัจจัยที่จะส่งผลในทางบวกต่อมูลค่าให้กับธุรกิจของบริษัทต่อไปในระยะยาว นอกจากนี้ทางบริษัทมีแผนการขยายสาขาเป็นศูนย์บริการด้านสปาภายในประเทศ และแผนการลงทุนในต่างประเทศโดยการเป็นที่ปรึกษาโครงการเปิดสปา และการบริหารภายใต้แบรนด์ "S Medical Spa" โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นภาคเศรษฐกิจ และนักท่องเที่ยวชั้นนำของประเทศ

ทั้งนี้ ในปี 2550 บริษัท แอสสิริ งามอินทรา จำกัด และบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของแอสสิริ ได้บันทึกสำรองค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการจำนวน 59 ล้านบาท มาจากที่ดินเปล่าที่ยังไม่ได้พัฒนาบริเวณถนนรามอินทราโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาต้นทุนกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และที่ดินที่พัฒนาอยู่ในแนวถนน ซึ่งบริษัทคาดว่าที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนาดังกล่าวจะกลับมีมูลค่าสูงขึ้นหลังจากที่มีการเวนคืนที่ดินเพื่อทำเส้นทางการคมนาคมหลักอีกหนึ่งสาย และในระหว่างปี 2550 แอสสิริได้บันทึกค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าจำนวน 11.35 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากโครงการในรูปของค่าเช่าหรือมูลค่าขายต่ำกว่ามูลค่าสุทธิทางบัญชี

สำหรับค่าตอบแทนกรรมการเพิ่มขึ้นจาก 1.91 ล้านบาทสำหรับปี 2548 เป็น 6.17 ล้านบาทในปี 2549 ซึ่งเป็นไปตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 11/2549 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2549 ที่อนุมัติให้เพิ่มค่าตอบแทนกรรมการเพื่อให้เหมาะสมกับขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบที่เพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งสอดคล้องและเทียบเคียงกับอัตราค่าตอบแทนกรรมการในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระดับเดียวกัน ในส่วนของดอกเบี้ยจ่ายลดลงร้อยละ 34 จากปี 2548 เป็นผลสืบเนื่องจากการขายโรงแรมโซฟิเทล สยาม โดยได้รับกระแสเงินสดเข้ามาจำนวนประมาณ 1,200 ล้านบาท นอกจากนี้ แอสสิริ ได้รับกระแสเงินสดสุทธิ (net cash flow) จากการขายบ้านแอสสิริ สุขุมวิท จำนวน 25 หลัง ณ ราคา 850 ล้านบาท แอสสิริ นำเงินสดที่ได้รับเหล่านี้เพื่อชำระหนี้ที่มีอยู่ส่งผลกระทบต่อดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในปี 2549 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2548 มีผลทำให้การดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในปัจจุบันลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ในส่วนของคุณค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2550 อยู่ที่ 3.9 ล้านบาท ลดลงจากเดิมที่ 6.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการปรับลดอัตราค่าตอบแทนพิเศษที่ให้แก่กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร โดยเป็นไปตามมติการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 12/2550 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2550 ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีมติกำหนดค่าตอบแทนพิเศษ ประจำปี 2550 ให้แก่กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) จำนวน 5 ท่าน เป็นจำนวน 1.7 ล้านบาท ลดลงจากเดิมที่กำหนดไว้ 4 ล้านบาทในปี 2549



กำไรสุทธิ

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งผลกระทบจากความไม่สอดคล้องระหว่างการบันทึกรายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้แอสสิริมีกำไรก่อนหักภาษีในปี 2549 เท่ากับ 774 ล้านบาท ซึ่งลดลงร้อยละ 38 จากกำไรก่อนหักภาษีในปี 2548 ยิ่งไปกว่านั้น ผลกระทบจากการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลที่แตกต่างจากวิธีการคำนวณตามมาตรฐานการบัญชี ส่งผลให้แอสสิริมีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2549 เท่ากับ 401 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51.8 ของกำไรก่อนหักภาษี ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มสูงขึ้นมากเมื่อเทียบกับภาษีเงินได้จำนวน 369 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.6 ของกำไรก่อนหักภาษีในปี 2548 นอกจากนี้ หากไม่นับรวมภาษีเงินได้ที่คำนวณจากกำไรจากการขายหุ้นในบริษัท ริชชี โฮลดิ้ง อลลฮายแอนซ์ จำกัด จำนวน 123 ล้านบาท และภาษีเงินได้ที่คำนวณจากรายการขายบ้านแอสสิริ สุขุมวิท จำนวน 25 หลังให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บ้านแอสสิริ จำนวน 64 ล้านบาท จะเห็นได้ว่า จากภาษีเงินได้จำนวน 369 ล้านบาทในปี 2548 นั้น เป็นภาระภาษีเงินได้จากการดำเนินงานธุรกิจปกติ ในปี 2548 มีจำนวน 182 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับภาษีเงินได้สำหรับปี 2549 จำนวน 401 ล้านบาท จะเห็นได้ว่า แอสสิริมีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก

อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating Margin) ปรับตัวดีขึ้นจากเดิมที่ร้อยละ 7 ในปี 2549 มาอยู่ที่ ร้อยละ 8 ในปี 2550 เนื่องจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพและการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) รวมถึงกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุนในบริษัท สิริ ภูเก็ต จำกัด จำนวน 163 ล้านบาท นอกจากนี้การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลที่แตกต่างจากวิธีการคำนวณตามมาตรฐานการบัญชี ส่งผลให้แอสสิริมีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลที่สูงเท่ากับ 403 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36 ของกำไรก่อนหักภาษี ทั้งนี้ อัตราส่วนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 36 ของกำไรก่อนหักภาษีในปี 2550 ลดลงเมื่อเทียบกับภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 401 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 50 ของกำไรก่อนหักภาษีในปี 2549 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการที่ยังไม่ได้ส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ดังนั้น ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่จะถูกบันทึกต่อเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์จึงยังไม่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่าย ยิ่งไปกว่านั้น แอสสิริคาดการณ์ว่าในอนาคตอัตราส่วนภาษีเงินได้จะใกล้เคียงที่ร้อยละ 30 ของกำไรก่อนหักภาษีเนื่องจากในปัจจุบัน แอสสิริ ใช้วิธีการคำนวณภาษีตามมาตรฐานการบัญชีแบบใหม่ที่มีความสอดคล้องกับการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลมากขึ้น ทั้งนี้ มีผลให้เริ่มใช้กับการขายอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 เป็นต้นไป

สินทรัพย์

แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 จำนวน 18,106 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน ณ 31 ธันวาคม 2548 จำนวน 230 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากมูลค่าที่เสร็จยังไม่เรียกเก็บลดลงจากปี 2548 จำนวน 520 ล้านบาท เนื่องจากมีการส่งมอบโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แล้วเสร็จ ให้กับลูกค้าได้ตามสัญญาซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดสุทธิจากการส่งมอบโครงการจำนวน 604 ล้านบาท สำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีมูลค่าเพิ่มขึ้นจำนวน 459 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะยาว ได้แก่ การเพิ่มจำนวนบ้านเช่าเพื่อรองรับความต้องการเช่าที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ รวมทั้งการซื้อกิจการเมดิคอลสปา ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีแนวโน้มการเติบโตสูง สามารถสร้างผลประโยชน์ร่วม (Synergy) ให้แก่แสนสิริได้เป็นอย่างดีและเพิ่มศักยภาพในการสร้างผลกำไรที่สูงขึ้นได้ในลำดับต่อไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวน 21,068 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,971 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2549 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายจำนวน 2,120 ล้านบาท เนื่องจากแสนสิริมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเพื่อเตรียมทยอยส่งมอบให้แก่ลูกค้าเป็นจำนวนมากขึ้น และการคัดเลือกซื้อที่ดินที่มีศักยภาพนำมาพัฒนาโครงการขายของบริษัทในโอกาส เพื่อรับความต้องการของลูกค้าให้ครอบคลุมลูกค้าทุกกลุ่มเป้าหมายมูลค่างานเสร็จยังไม่เรียกเก็บเพิ่มขึ้นจำนวน 387 ล้านบาท เนื่องจากงานระหว่างการก่อสร้างที่เตรียมส่งมอบให้แก่ลูกค้า สำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่มีมูลค่าลดลงจำนวน 108 ล้านบาท เป็นผลมาจากการขายบ้านเช่าออกไปบางส่วนส่งผลให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าลดลง



ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 มีจำนวน 7,783 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2548 จำนวน 40 ล้านบาท ในกรณีนี้ แสนสิริได้ประกาศจ่ายเงินปันผลประจำปี 2548 จำนวน 324 ล้านบาท ซึ่งมีผลทำให้กำไรสะสมของแสนสิริลดลงตามจำนวนเงินดังกล่าว

ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้มีหนังสือถึงบริษัทจดทะเบียนทุกบริษัท ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2548 เพื่อแจ้งความเห็นของสภาวิชาชีพบัญชี เกี่ยวกับวิธีการบันทึกบัญชีในการลดทุนไปล้างขาดทุนสะสม ซึ่งมีใจความโดยสรุปว่า ในกรณีที่บริษัทมีส่วนต่อมูลหนี้ ซึ่งเกิดจากการขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของหุ้น (ราคาพาร์) หากบริษัทจะลดทุนไปล้างขาดทุนสะสม บริษัทต้องนำส่วนเกินทุนที่เกิดจากการลดทุนไปหักกลบลบกับส่วนต่ำกว่าทุนก่อน จึงจะนำส่วนที่เหลือไปล้างขาดทุนสะสมได้ โดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้มีคำสั่งด้วยว่า หากบริษัทได้มีการบันทึกบัญชีไม่เป็นไปตามความเห็นของสภาวิชาชีพบัญชีดังกล่าว ขอให้ดำเนินการแก้ไขข้อผิดพลาดโดยใช้วิธีเปลี่ยนกันที่ เพื่อให้ข้อมูลในงบการเงินประจำปี 2548 ถูกต้องและเป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นั้น

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 มีจำนวน 10,323 ล้านบาท ลดลงจากปี 2548 จำนวน 270 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวเนื่องมาจากการส่งมอบโครงการที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้าโดยมีกระแสเงินสดรับจำนวน 4,612 ล้านบาท ในขณะที่แสนสิริได้กู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 3,520 ล้านบาท และนำมาพัฒนาโครงการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า ในขณะที่กิจกรรมการตลาดที่จัดขึ้นอย่างต่อเนื่องส่งผลให้แสนสิริมียอดขายสูงกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้ และมีเงินรับล่วงหน้าจากการขายโครงการที่รอส่งมอบบ้านให้กับลูกค้าในอนาคต หรือเงินค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2548 จำนวน 589 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีหลักประกัน กำประกัน ได้แก่ เงินกู้โครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม และทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งจะมีการชำระคืนเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 จำนวน 5,161 ล้านบาท เปรียบเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 จำนวน 6,187 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,026 ล้านบาท ยอดคงเหลือของเจ้าหนี้อื่น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 849 ล้านบาทนั้น เป็นผลมาจากรายการขายบ้านเช่าจำนวน 25 หลังของโครงการบ้านแสนสิริ สุขุมวิท ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บ้านแสนสิริ โดยแสนสิริได้บันทึกบัญชีรายการขายนั้น เป็นการกู้ยืมเงินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บ้านแสนสิริ ทั้งนี้ หนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยลดลงจาก 7,643 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2548 มาอยู่ที่ 6,760 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2549 และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.22 เท่า และ อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing ratio) เท่ากับ 0.87 เท่า

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 มีจำนวน 12,722 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 10,314 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 โดยหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจาก 7,198 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 มาอยู่ที่ 8,511 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 สาเหตุหลักมาจากค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 1,260 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 มาอยู่ที่ 2,654 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 ทั้งนี้ค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นนี้เป็นผลมาจากการประสบความสำเร็จในการขายโครงการที่อยู่อาศัยของแสนสิริ และบริษัทในเครือ ซึ่งได้ทยอยบันทึกเป็นรายได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3/2550 เป็นต้นมา นอกจากนี้ บริษัทมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 6,760 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 มาอยู่ที่ 7,638 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 เนื่องจากธุรกิจมีการขยายตัวมากขึ้น โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.43 เท่า และ อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Gearing ratio) เท่ากับ 0.92 เท่า

ในเรื่องการลดทุนเพื่อล้างขาดทุนสะสมนี้ แอสสิริได้ดำเนินการโดยถูกต้องตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงกฎระเบียบ และความเห็นของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดมาโดยตลอดและได้ปรึกษาหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนดำเนินการลดทุนทุกครั้ง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเกิดความเข้าใจคลาดเคลื่อนในเรื่องดังกล่าว ส่งผลให้แอสสิริยังคงมีส่วนต่อมูลค่าหุ้น ณ สิ้นงวดบัญชีปี 2548 จำนวน 1,069 ล้านบาท ซึ่งขณะนี้ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้เห็นสมควรพ้องพินให้แอสสิริใช้วิธีการลดทุนที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อล้างส่วนต่อมูลค่าหุ้นที่ค้างอยู่ให้หมด แทนการแก้ไขข้อผิดพลาดของการบันทึกบัญชีในอดีตได้ โดยมีเงื่อนไขว่า ในระหว่างที่กระบวนการลดทุนเพื่อล้างส่วนต่อมูลค่าหุ้นให้หมด แอสสิริหากจะจ่ายเงินปันผลได้ ถ้าโรสะสมคงเหลือหลังจากจ่ายเงินปันผลของบริษัทต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าส่วนต่อมูลค่าหุ้นที่ค้างอยู่ในบัญชีเพื่อไม่ให้มีการจ่ายเงินปันผลออกจากกำไรสะสมซึ่งยังมีค้างอยู่ให้ถูกต้อง ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นส่งผลให้เกิดข้อจำกัดในการประกาศจ่ายเงินปันผลของบริษัท ทั้งนี้เพื่อให้การบันทึกบัญชีในการลดทุนเพื่อล้างขาดทุนสะสมเป็นไปตามความเห็นของสภาวิชาชีพบัญชี แอสสิริได้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2549 ซึ่งจัดในเดือนเมษายน 2549 เพื่อพิจารณาอนุมัติและดำเนินการตามแผนการแก้ไขเกี่ยวกับส่วนต่อมูลค่าหุ้นที่ค้างอยู่ในบัญชีของบริษัท โดยอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของแอสสิริโดยวิธีลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญเดิมหุ้นละ 5 บาท เป็น 4.28 บาท เพื่อนำไปล้างส่วนต่อมูลค่าหุ้นจำนวน 1,069 ล้านบาท การลดทุนดังกล่าวมีผลทำให้ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของแอสสิริลดลงจำนวน 1,061 ล้านบาท จากเดิม 7,368 ล้านบาท เป็น 6,307 ล้านบาท และได้รับอนุมัติให้นำกำไรสะสมจำนวนประมาณ 8 ล้านบาท มาล้างส่วนต่อมูลค่าหุ้นในส่วนที่เหลือ โดยแอสสิริได้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วตามขั้นตอนตามกฎหมายเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้วในวันที่ 13 กรกฎาคม 2549

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแอสสิริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 มีจำนวน 8,346 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 7,783 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 มาจากกำไรประจำปี 2550 ที่เกิดจากการดำเนินการของบริษัท และในระหว่างปี 2550 บริษัทได้ประกาศจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจำนวน 191 ล้านบาทโดยคิดจากกำไรสุทธิของปี 2549

สภาพคล่อง

1. กระแสเงินสด ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	929	2,224	198
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	881	(207)	(337)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(842)	(1,967)	572

กระแสเงินสดจากการดำเนินงานส่วนใหญ่ของแอสสิริมาจากรายได้จากการขายโครงการที่อยู่อาศัยรวมถึงเงินกู้ยืมสถาบันการเงินโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ได้แก่ เงินกู้โครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม และทาวน์เฮาส์ ซึ่งจะมีการชำระคืนเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า โดยกระแสเงินสดที่เข้ามา บริษัทฯ ได้นำไปลงทุนในการเลือกซื้อที่ดินที่มีศักยภาพส่วนหนึ่ง เพื่อพัฒนาโครงการต่าง ๆ ทั้งบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม และทาวน์เฮาส์ เพื่อส่งมอบทรัพย์สินให้กับลูกค้าที่ซื้อโครงการตามสัญญา รวมถึงการขายตลาดที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพของ กลุ่มบริษัทฯ มีหลากหลายรูปแบบและครอบคลุมทุกระดับราคา สามารถรองรับความต้องการของลูกค้าได้ทุกกลุ่มอีกส่วนหนึ่ง และส่วนที่สำคัญอีกส่วน ก็คือ การนำเงินไปชำระคืนหนี้สินของบริษัทฯ

ในปี 2548 มีกระแสเงินสดจากการขายเงินลงทุนในบริษัท ริชชี โฮลดิ้ง ออสเตรเลียแลนด์ จำกัด จำนวน 1,099 ล้านบาท และกระแสเงินสดจากการขายโครงการบ้านแอสสิริจำนวน 25 หลัง ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บ้านแอสสิริ จำนวน 849 ล้านบาท โดยกระแสเงินสดดังกล่าวของบริษัทฯ ลงทุนในการ

จัดหาซื้อที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเพื่อขายส่วนหนึ่ง นำไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อลดดอกเบี้ยจ่ายอีกส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนำมาเสริมสภาพคล่องการดำเนินงานของบริษัท

ในปี 2549 และปี 2550 แอสสิริมีกระแสเงินสดรับต่างจากการขายโครงการจำนวน 1,703 ล้านบาท และ 1,421 ล้านบาทตามลำดับ และกระแสเงินสดรับจากการส่งมอบทรัพย์สินโครงการที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้าตามกำหนดจำนวน 531 ล้านบาท และ 307 ล้านบาทตามลำดับ ทั้งนี้ แอสสิริได้ชำระหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยให้กับสถาบันการเงินจำนวนทั้งสิ้น 5,164 ล้านบาท และ 6,677 ล้านบาทตามลำดับ และเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงินที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน สำหรับการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ อีกจำนวน 3,520 ล้านบาท และ 7,051 ล้านบาทตามลำดับ รวมทั้งการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2548 ให้กับผู้ถือหุ้นของแอสสิริ จำนวน 324 ล้านบาท ในปี 2549 และจ่ายเงินปันผลประจำปี 2549 ให้กับผู้ถือหุ้นของแอสสิริ จำนวน 192 ล้านบาท ในปี 2550



2. อัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับปี 2549 และปี 2550 เท่ากับ 2.15 เท่า โดยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากันทั้ง 2 ปี ณ ปี 2549 และปี 2550 แอสสิริมีสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 15,313 ล้านบาทและ 18,327 ล้านบาทตามลำดับ มาจากสินทรัพย์ประเภทเงินสดและเงินฝากธนาคารที่มีสภาพคล่องที่สูงจำนวน 1,373 ล้านบาทและ 1,805 ล้านบาทตามลำดับ มูลค่างานเสร็จที่ยังไม่เรียกเก็บจำนวน 1,793 ล้านบาทและ 2,180 ล้านบาทตามลำดับ ตัวเงินรับ 64 ล้านบาท และ 31 ล้านบาทตามลำดับ และลูกค้ายังชำระจำนวน 90 ล้านบาทและ 85 ล้านบาทตามลำดับ ในขณะที่สินทรัพย์ที่เกิดจากต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสุทธิจำนวน 11,125 ล้านบาทและ 13,245 ล้านบาทตามลำดับ จากต้นทุนสะสมทั้งหมดจำนวน 31,533 ล้านบาทและ 42,655 ล้านบาทตามลำดับ โดยส่งมอบสินค้าไปให้ลูกค้าตามกำหนดแล้วจำนวน 20,409 ล้านบาทและ 29,410 ล้านบาท และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นอีกจำนวน 868 ล้านบาท และ 981 ล้านบาท สำหรับหนี้สินหมุนเวียนมีจำนวน 7,198 ล้านบาท และ 8,511 ล้านบาทตามลำดับ ประกอบไปด้วย เงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระและตัวเงินจ่ายจำนวน 4,494 ล้านบาท และ 4,884 ล้านบาทตามลำดับ เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้จำนวน 1,260 ล้านบาทและ 2,654 ล้านบาทตามลำดับ เจ้าหนี้การค้าที่ได้รับเครดิตจากการสั่งซื้อสินค้าและบริการจำนวน 652 ล้านบาท และ 668 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนอื่นอีกจำนวน 792 ล้านบาท

รายงานลงทุน

ในปี 2549 แอสสิริมีการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าในทำเลที่ตั้งย่านธุรกิจเพิ่มจากปีก่อนขึ้นอีก เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยซึ่งมียอดสูงจากปีก่อน อีกทั้งเป็นการเพิ่มรายได้ระยะยาวให้กับบริษัทเพิ่มอีกอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการลงทุนในกิจการให้บริการด้านการแพทย์ เสริมความงาม และเมดิคัลสปา ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีแนวโน้มการเติบโตสูงและจะสร้างผลตอบแทนที่ดีในอนาคต นอกจากนี้ ธุรกิจดังกล่าวจะสร้างโอกาสทางขายธุรกิจไปยังต่างประเทศได้ ยิ่งไปกว่านั้น ยังเป็นธุรกิจที่จะสามารถสร้างผลประโยชน์ร่วม (Synergy) ด้วยการนำธุรกิจบริการมาสร้างสรรคผลยุทธ์ใหม่ๆ เพื่อสร้างความแตกต่างให้กับโครงการที่อยู่อาศัยของแอสสิริและบริษัทในเครือ

สำหรับในปี 2550 แอสสิริได้ขายเงินลงทุนของบริษัท สิริ กูเกิ้ล จำกัดที่ถือหุ้นอยู่จำนวนร้อยละ 51 เป็นจำนวนเงิน 235 ล้านบาทโดยจำนวนเงินดังกล่าวได้รวมส่วนเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของแอสสิริ ณ สิ้นปี 2550 แอสสิริได้รับเงินมัดจำแล้วจำนวน 57 ล้านบาท และส่วนที่เหลืออีกจำนวน 178 ล้านบาท ได้รับแล้วเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2551

แหล่งที่มาของเงินทุน

ในปี 2549 และปี 2550 แอสสิริมีแหล่งที่มาของเงินทุนจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับนำมาพัฒนาโครงการใหม่ โดยได้คัดเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ รวมถึงกระแสเงินสดที่ได้รับจากลูกค้าจากการขายโครงการและการโอนกรรมสิทธิ์ โดยกระแสเงินสดดังกล่าวส่วนหนึ่งนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ส่วนหนึ่งนำมาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาบุคลากร เทคโนโลยี รวมไปถึงกิจการเลือกซื้อที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อที่จะนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตต่อไป



โครงการบ้านจัดสรร

โครงการ	สไตล์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	เปิดตัว โครงการ	ความคืบหน้า การก่อสร้าง	คาดว่า จะแล้วเสร็จ
แอสสิริ พัฒนาการ- ศรีนครินทร์	Oriental Contemporary	177	3,914	ก.พ. 47	100%	ไตรมาส 2/50
แอสสิริ สนามบึงน้ำ	Thai Contemporary	299	2,308	ก.พ. 47	100%	ไตรมาส 4/49
แอสสิริ รามอินทรา (เฟส 2)	Natural Contemporary	116	455	มี.ค. 49	95%	ไตรมาส 4/51
The Emperor Narasiri's Collection	Oriental Contemporary	48	1,306	ต.ค. 48	74%	ไตรมาส 3/52
The Gallery Setthasiri's Collection	Modern Resort	69	693	พ.ย. 48	100%	ไตรมาส 2/50
แอสสิริ วงแหวน-สุยาภิบาล 2	Thai Contemporary	538	3,044	มี.ย. 48	68%	ไตรมาส 2/53
แอสสิริ ประชาชื่น	Oriental Contemporary	608	5,265	มี.ค. 49	77%	ไตรมาส 4/55
แอสสิริ ราชพฤกษ์	Natural Garden	300	1,492	มี.ค. 49	89%	ไตรมาส 2/50
บ้านพร้อมพัฒนา รามอินทรา	Modern Contemporary	499	1,027	มี.ค. 49	97%	ไตรมาส 2/50



โครงการทาวน์เฮาส์

โครงการ	สไตล์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	เปิดตัว โครงการ	ความคืบหน้า การก่อสร้าง	คาดว่า จะแล้วเสร็จ
พลัส ซิตี้พาร์ค เอกมัย-รามอินทรา	European Colonial	247	945	ส.ค. 48	100%	ไตรมาส 3/50
พลัส ซิตี้พาร์ค สนามบึงน้ำ	Tropical Contemporary	174	542	มี.ค. 49	100%	ไตรมาส 3/50
พลัส ซิตี้พาร์ค งามวงศ์วาน 25	Tropical Contemporary	111	390	มี.ย. 49	100%	ไตรมาส 4/50
พลัส ซิตี้พาร์ค ศรีนครินทร์-สวนหลวง	Tropical Contemporary	312	1,246	มี.ย. 49	83%	ไตรมาส 3/51
เดอะ วิลลจ	Modern	57	126	ส.ค. 49	98%	ไตรมาส 1/51



โครงการคอนโดมิเนียม

โครงการ	สไตล์	จำนวน ยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	เปิดตัว โครงการ	ความคืบหน้า การก่อสร้าง	คาดว่า จะแล้วเสร็จ
สิริเรสซิเดนซ์	Modern	185	1,395	ก.ค. 47	100%	ไตรมาส 4/50
บ้านสิริเธอร์ตีวัน	Modern	108	768	ส.ค. 46	100%	ไตรมาส 4/50
Las Tortugas	Mexican Caribbean	159	917	ธ.ค. 48	90%	ไตรมาส 1/51
คอนโดวัน สาทร	Modern	79	220	มี.ค. 49	100%	ไตรมาส 1/51
คอนโดวัน สยาม	Modern	147	442	มี.ค. 49	100%	ไตรมาส 1/51
คอนโดวัน ทองหล่อ	Modern	151	421	มี.ค. 49	100%	ไตรมาส 4/50
คอนโดวัน สุขุมวิท 52	Modern	95	241	มี.ค. 49	100%	ไตรมาส 4/50
คอนโดวัน สุขุมวิท 67	Modern	79	233	มี.ค. 49	100%	ไตรมาส 4/50
คอนโดวัน เอ็กซ์ สุขุมวิท 26	Modern	329	1,335	มี.ย. 49	75%	ไตรมาส 4/51
คอนโดวัน เอ็กซ์ นราธิวาส	Modern	493	1,129	มี.ย. 49	68%	ไตรมาส 3/51
คอนโดวัน รัชดา-ลาดพร้าว	Modern	103	223	มี.ย. 49	100%	ไตรมาส 1/51
คอนโดวัน ลาดพร้าว สตรี	Modern	142	306	ต.ค. 49	51%	ไตรมาส 2/51
คอนโดวัน โชโห	Modern	54	203	ต.ค. 49	100%	ไตรมาส 1/51
มาย คอนโด สาทร-ตากสิน	Modern	241	426	มี.ค. 50	32%	ไตรมาส 4/51
มาย คอนโด สุขุมวิท 103	Modern	336	450	มี.ค. 50	34%	ไตรมาส 3/51
มาย คอนโดปิ่นเกล้า	Modern	420	713	มี.ค. 50	4%	ไตรมาส 1/52
คอนโดวัน ลาดพร้าว 15	Modern	87	180	ม.ค. 49	100%	ไตรมาส 4/50
คอนโดวัน ลาดพร้าว 18	Modern	175	284	ม.ค. 49	100%	ไตรมาส 4/50

	โครงการ	เปิดตัวโครงการ	บริษัท	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	ยูนิต	ราคาขายเฉลี่ย ต่อยูนิต	คาดว่า จะแล้วเสร็จ
Single- detached House							
1	บุษบา พูล วิลล่า	มี.ค. 50	Red Lotus	177	23	7.69	ไตรมาส 1/50
2	สราณสิริ วงแหวน-ประชาอุทิศ	ส.ค. 50	SIRI	678	149	4.55	ไตรมาส 4/52
3	บ้านพร้อมพัฒนา-กรีนโนวา	ส.ค. 50	Prompt Pattana	733	347	2.11	ไตรมาส 4/52
รวม				1,588	519	3.06	
Condominium							
1	มาย คอนโด สาทร ตกสลิ	มี.ค. 50	PLUS	429	242	1.77	ไตรมาส 4/51
2	มาย คอนโด สุขุมวิท 103	มี.ค. 50	PLUS	466	343	1.36	ไตรมาส 2/51
3	มาย คอนโด ปิ่นเกล้า	มี.ค. 50	PLUS	720	420	1.71	ไตรมาส 1/52
4	สิริ เอก สุขุมวิท	เม.ย. 50	SIRI	3,054	460	6.64	ไตรมาส 2/53
5	บ้านแสนปลื้ม	เม.ย. 50	SIRI	594	87	6.82	ไตรมาส 4/52
6	มาย คอนโด สุขุมวิท 81	มี.ย. 50	PPS	292	146	2.00	ไตรมาส 4/51
7	มาย คอนโด ลาดพร้าว 27	มี.ย. 50	PPS	553	378	1.46	ไตรมาส 3/52
8	มาย คอนโด สุขุมวิท 52	ก.ค. 50	PPS	329	147	2.24	ไตรมาส 2/52
9	สิริ ออน เอก	ส.ค. 50	SV	536	74	7.25	ไตรมาส 3/52
10	บ้านนับคลื่น	ต.ค. 50	SIRI	1,216	180	6.76	ไตรมาส 2/53
11	เฮอร์ตีไนน์ มาย แอสสิริ	ต.ค. 50	SV	1,583	163	9.71	ไตรมาส 2/53
12	พริ้ว	พ.ย. 50	SV	1,252	78	16.05	ไตรมาส 3/52
13	พริ้น	พ.ย. 50	SV	315	26	12.11	ไตรมาส 2/52
รวม				11,338	2,744	4.13	
Townhouse							
1	ทาวน์พลัส ลาดพร้าว 101	มี.ค. 50	PLUS	337	114	2.96	ไตรมาส 1/52
2	ทาวน์พลัส พระราม 9	มี.ค. 50	PLUS	503	163	3.09	ไตรมาส 1/52
3	ทาวน์พลัส สุวรรณภูมิ	มี.ค. 50	PLUS	493	189	2.61	ไตรมาส 1/52
4	ทาวน์พลัส เพชรเกษม-บางแค	พ.ย. 50	PLUS	762	244	3.12	ไตรมาส 3/52
รวม				1,333	466	2.86	
20	รวมทั้งหมด			15,022	3,973	3.78	

SIRI – บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

SV – บริษัท แอสสิริ เวนเจอร์ จำกัด

PLUS – บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

PPS – บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สปช จำกัด

Red Lotus – บริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

Prompt Pattana – บริษัท พร้อมพัฒนา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด