

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

ข้อมูลหุ้นที่สำคัญ

สิ้นไตรมาสที่ 4/2551	1 ต.ค. 51	30 ส.ค. 51	ร้อยละการเปลี่ยนแปลง
ราคาปิด (บาท/หุ้น)	2.16	2.14	-0.9%
ดัชนีหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์	87.36	87.27	-0.1%
ดัชนีหุ้นตลาดหลักทรัพย์	594.45	596.54	+0.4%
มูลค่าซื้อขายเฉลี่ยรายวัน (ล้านบาท)		3.20	
มูลค่าซื้อขายเฉลี่ยรายวัน (ล้านหุ้น)		1.30	

สิ้นสุดวันที่ 12 พ.ค. 2552	
หุ้นที่ออกจำหน่าย (ล้านหุ้น)	1,473
จำนวนหุ้นที่มีการซื้อขายได้	63%
ราคาปิด (บาท/หุ้น)	2.52
มูลค่าตามตลาด	3,448/ 99

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

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (%)	สิ้นสุดวันที่ 25 ก.พ. 52
1. Trendy Plan Investments Limited	13.46%
2. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	12.10%
3. UOB Kay Hian Private Limited	8.76%
4. Chase Nominees Limited 42	7.07%
5. บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด	6.47%

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

ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

ในปี 2551 แสนสิริมีรายได้รวมทั้งสิ้น 15,178 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 จาก 13,889 ล้านบาทในปี 2550 มีปัจจัยหลักมาจากรายได้จากการขายโครงการที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 12 ซึ่งเป็นผลมาจากการที่แสนสิริเปิดโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฟลต คอนโดมิเนียม และทาวน์เฮ้าส์ เพิ่มขึ้น



รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในช่วงปี 2549 - 2551 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สามารถแบ่งวิเคราะห์ได้ตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ได้ตามตารางข้างล่างนี้

รายได้	2549		2550		2551	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	5,810	54	6,852	53	5,764	40
คอนโดมิเนียม	3,286	30	3,603	28	6,641	46
ทาวน์เฮ้าส์	1,761	16	2,455	19	1,990	14
รวม	10,857	100	12,910	100	14,395	100

ในปี 2549 แผนสิริ มีสัดส่วนรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มมากขึ้น คิดเป็นร้อยละ 54 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2549 โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการบ้านเดี่ยว แผนสิริ สุขุมวิท เท่ากับ 1,160 ล้านบาท โครงการนารายี พัฒนาการ เท่ากับ 871 ล้านบาท และ โครงการ เศรษฐสิริ วงแหวน - สุขุมวิท 2 เท่ากับ 849 ล้านบาท รวมรายได้ทั้ง 3 โครงการคิดเป็นร้อยละ 27 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2549 นอกจากนี้ ในปี 2549 บริษัทได้รับรายได้จากโครงการทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นโดยมีสัดส่วนรายได้อยู่ที่ร้อยละ 16 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2549 เพิ่มขึ้นจากเดิมที่มีสัดส่วนรายได้อยู่ที่ร้อยละ 9 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2548 ทั้งนี้รายได้จากโครงการทาวน์เฮ้าส์ในปี 2549 ส่วนใหญ่มาจากโครงการพลัส ซิตี้พาร์ค พระราม 9 ทั้งหมด เท่ากับ 586 ล้านบาท และ พลัส ซิตี้พาร์คเอกมัย - รามอินทรา เท่ากับ 546 ล้านบาท รวมรายได้ทั้ง 2 โครงการคิดเป็นร้อยละ 10 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2549

ในปี 2550 แผนสิริ ยังคงมีสัดส่วนรายได้หลักมาจากโครงการบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 53 ของรายได้รวม เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางมากขึ้น โดยมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวที่มีระดับราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาทคิดเป็นประมาณร้อยละ 83 ของรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวทั้งสิ้นจำนวน 6,852 ล้านบาท โดยบริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่มาจาก โครงการเศรษฐสิริ ประาษณ์ เท่ากับ 1,791 ล้านบาท โครงการบ้านพร้อมพัฒน์รามอินทรา เท่ากับ 697 ล้านบาท นอกจากนี้ แผนสิริ ยังคงความสามารถในการขายบ้านที่มีราคาขายสูงกว่า 10 ล้านบาทได้เป็นอย่างดี ส่งผลให้มีรายได้จากโครงการนารายี พัฒนาการ เท่ากับ 889 ล้านบาท รวมรายได้จากทั้ง 3 โครงการเป็นจำนวน 3,377 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2550 นอกจากนี้ แผนสิริมีรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 3,603 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 3,286 ล้านบาทในปี 2549 อย่างไรก็ตาม จะเห็นได้ว่าสัดส่วนรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2550 อยู่ที่ร้อยละ 28 ลดลง เมื่อเทียบกับสัดส่วนรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมที่ร้อยละ 30 ในปี 2549 ทั้งนี้ เป็นผลมาจากจำนวนรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมดที่เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 19 สำหรับโครงการทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ร้อยละ 16 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2549 มาอยู่ที่ร้อยละ 19 ของโครงการเพื่อขายในปี 2550 โดยมีรายได้หลักมาจาก 4 โครงการได้แก่ โครงการพลัสซิตี้พาร์ค สนามบินน้ำ จำนวน 510 ล้านบาท โครงการพลัสซิตี้พาร์ค เอกมัยรามอินทรา จำนวน 295 ล้านบาท โครงการ พลัสซิตี้พาร์ค เกษตรบางวงศ์ จำนวน 252 ล้านบาท และโครงการพลัสซิตี้พาร์ค งามวงศ์วาน 25 จำนวน 250 ล้านบาท รายได้รวมทั้ง 4 โครงการดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 12 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2550 ซึ่งแสดงถึงศักยภาพของโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่ได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี

สำหรับปี 2551 แผนสิริ และบริษัทย่อย มีรายได้จากโครงการเพื่อขายจำนวน 14,395 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11 จากรายได้จากโครงการเพื่อขายจำนวน 12,910 ล้านบาท ในปี 2550 แบ่งเป็นรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 46 จำนวน 6,641 ล้านบาท รายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 40 จำนวน 5,764 ล้านบาท และรายได้จากโครงการทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 14 จำนวน 1,990 ล้านบาท โดยสัดส่วนรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 28 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2550 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 46 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2551 เนื่องจากมีจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมที่ครบถ้วนที่รับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจาก 16 โครงการในปี 2550 มาเป็น 25 โครงการในปี 2551 แบ่งเป็นรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ "แผนสิริ" ซึ่งมีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย 5.8 - 15.7 ล้านบาท จำนวนรวม 11 โครงการ เป็นรายรับรวม 3,787 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26 ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย ในขณะที่รายได้จากคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ "คอนโดวัน" และ "มาศคอนโด" ซึ่งมีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย 1.6 - 4.1 ล้านบาท จำนวนรวม 14 โครงการ เป็นรายรับรวม 2,854 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20 ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย ทั้งนี้สัดส่วนรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ลดลงจากร้อยละ 53 และร้อยละ 19 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2550 เป็นร้อยละ 40 และร้อยละ 14 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2551 ตามลำดับ เนื่องจากความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบในครึ่งปีหลังปรับลดลงตามการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ โดยมีรายได้หลักมาจาก 5 โครงการบ้านเดี่ยวที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย 4.6 - 9.3 ล้านบาท ได้แก่ โครงการเศรษฐสิริ ประาษณ์ โครงการ เศรษฐสิริ วงแหวนสุขุมวิท 2 โครงการนารายี สนามบินน้ำ โครงการสราญสิริ วงแหวน-ประาธุก และโครงการสราญสิริ ราชพฤกษ์ โดยมีรายรับรวมจากทั้ง 5 โครงการเป็นจำนวน 3,427 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24 ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย ในขณะที่รายได้หลักจากโครงการทาวน์เฮ้าส์มาจากโครงการ พลัส ซิตี้พาร์ค ศรีนครินทร์ สวนหลวง และโครงการทาวน์พลัส พระราม 9 ที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย 3.1 - 4.1 ล้านบาท มีรายรับรวมทั้ง 2 โครงการเป็นจำนวน 1,103 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย





รายได้จากโครงการเพื่อเช่าและรายรับค่าบริการธุรกิจ

สำหรับปี 2549 แอสสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่า (รวมรายได้จากสิทธิการเช่า ตั๋วสัญญาเช่า) เพิ่มขึ้นเป็น 214 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18 จาก 181 ล้านบาทในปี 2548 เป็นผลมาจากการเพิ่มจำนวนบ้านเดี่ยวเพื่อเช่ามากขึ้น ในขณะที่รายขายธุรกิจ ด้านการบริหารโครงการและบริหารการขาย ส่งผลให้แอสสิริมีรายรับค่าบริการธุรกิจ เพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับปี 2548 หรือเพิ่มขึ้นจาก 208 ล้านบาทเป็น 230 ล้านบาท นอกจากนี้ การขายโรงแรมโซฟิเทล สีสุมในเดือนพฤษภาคม 2548 ส่งผลให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากจำนวน 240 ล้านบาทในปี 2548 เป็น 17 ล้านบาทในปี 2549 พร้อมทั้งส่งผลให้แอสสิริมีกำไรจากการขาย เงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) เป็นจำนวน 456 ล้านบาทในปี 2548

สำหรับปี 2550 แอสสิริ มีรายได้จากโครงการเพื่อเช่า (รวมรายได้จากสิทธิการเช่า ตั๋วสัญญาเช่า) จำนวน 259 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 21 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อเช่าในปี 2549 จำนวน 214 ล้านบาท โดยมีรายได้หลักมาจากโครงการ อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนถนนศรีอยุธยา โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 395 บาทต่อตารางเมตร โครงการบ้านเดี่ยวเพื่อเช่า และ โครงการรีสอร์ทพาร์กเม้นท์ ถนนวิภาวดี โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 83 (ข้อมูล ณ 31 ธ.ค. 50) เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 78 ในปี 2549 (ข้อมูล ณ 31 ธ.ค. 49) รายได้จากค่าบริการธุรกิจจำนวน 323 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 40 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากค่าบริการธุรกิจจำนวน 230 ล้านบาท ในปี 2549 เนื่องมาจากการขยายตัวทางธุรกิจของบริษัท พาส หรือพอร์ตตี้ จำกัดและบริษัท กัทซ์ หรือพอร์ตตี้ จำกัด

สำหรับปี 2551 แอสสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่า (รวมรายได้จากสิทธิการเช่า ตั๋วสัญญาเช่า) เท่ากับ 238 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อเช่าสำหรับปี 2550 เนื่องจากแอสสิริ สามารถขายโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับเช่า และบันทึกเป็นรายได้จากโครงการเพื่อเช่า อาทิ โครงการนาสาสิริ พัฒนาการ - ศรีนครินทร์ ทั้งนี้ มีรายได้ค่าบริการธุรกิจเท่ากับ 325 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย ร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับรายได้ค่าบริการธุรกิจปี 2550 เนื่องจากการปรับเพิ่มอัตราค่าบริการในการรับบริการโครงการอีกร้อยละ 7 สำหรับโครงการที่สิ้นสุดระยะเวลา ตามสัญญาในช่วงไตรมาสที่ 3/2551 เป็นต้นมา ประกอบกับมีจำนวนโครงการภายใต้ การบริหารของบริษัท พาส หรือพอร์ตตี้ จำกัด และบริษัท กัทซ์ หรือพอร์ตตี้ จำกัด เพิ่มขึ้นจาก 132 โครงการ ณ สิ้นปี 2550 เป็น 146 โครงการ ณ สิ้นปี 2551 อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการธุรกิจดังกล่าวถูกกลบดทอน ด้วยการลดลงของรายได้จากธุรกิจนายหน้า ซึ่งปรับตัวลดลงตามจำนวนธุรกรรม การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามภาวะชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ

รายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการ (Hospitality Business)

ในปี 2550 แอสสิริมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 12 ล้านบาทลดลงจากเดิมที่ 17 ล้านบาทในปี 2549 เป็นผลมาจากโครงการ คาซา เดล มาร์ โรงแรมสไตล์ บุติค รีสอร์ท ที่หัวหิน ได้หยุดดำเนินการชั่วคราวระหว่างเดือนกรกฎาคมและ สิงหาคม 2550 เพื่อทำการปรับปรุงห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกภายใน โครงการ รวมถึงเพิ่มจำนวนห้องพักจากเดิมที่ 36 ห้องเป็น 46 ห้อง เพื่อเพิ่ม โอกาสในการรับรองลูกค้าได้มากขึ้นในอนาคต ส่วนรายได้จากกิจการเมดิคัลสปา มี จำนวน 46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 21 ล้านบาทในปี 2549 เป็นผลจากการที่ แอสสิริเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ปกานัน จำกัด คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว ของบริษัท ปกานัน จำกัด เมื่อเดือนสิงหาคม 2549 ดังนั้นสำหรับ 7 เดือนแรกของปี 2549 จึงยังไม่ได้มีการบันทึกรายได้จากกิจการ ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ธุรกิจดังกล่าวมีแนวโน้มการเติบโตสูง เนื่องจากธุรกิจ เมดิคัลสปาดังกล่าวมีบริการครบวงจรที่สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าที่สนใจในการ ดูแลสุขภาพซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้นมากในปัจจุบัน ยิ่งไปกว่านั้น ธุรกิจเมดิคัลสปาก็เป็นที่ ธุรกิจที่สร้างผลประโยชน์ร่วม (Synergy) ให้แก่แอสสิริได้เป็นอย่างดี รวมทั้ง สร้างโอกาสการขยายธุรกิจไปยังต่างประเทศได้ ซึ่งจะสามารถเพิ่มศักยภาพในการ สร้างผลกำไรที่สูงขึ้นได้ในลำดับต่อไป

สำหรับปี 2551 แอสสิริมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการ เท่ากับ 78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36 เมื่อเทียบกับรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการในปี 2550 โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจเมดิคัลสปามีจำนวน 63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 38 เมื่อเทียบกับรายได้ในปี 2550 เนื่องจากการจัดกิจกรรมการตลาดกระตุ้นการตัดสินใจ ของลูกค้า และการเพิ่มขึ้นของจำนวนลูกค้าที่เข้ารับการบริการ ซึ่งสะท้อนถึงความ สำเร็จของการสร้างแบรนด์ให้เป็นที่รู้จักในกลุ่มลูกค้ามากยิ่งขึ้น สำหรับรายได้จาก ธุรกิจโรงแรมจำนวน 15 ล้านบาทนั้น เพิ่มขึ้นร้อยละ 26 จากรายได้ในปี 2550 เนื่องจาก แอสสิริ มีจำนวนห้องพักเพื่อรองรับลูกค้ามากขึ้นรวมถึงมีการปรับปรุง สาธารณูปโภคภายในโครงการที่มีความสะดวกมากขึ้น ส่งผลให้มีจำนวนลูกค้าเข้ารับ บริการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ

ต้นทุนขายโครงการในปี 2549 เป็นจำนวน 7,827 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากต้นทุนขายโครงการจำนวน 7,010 ล้านบาทในปี 2548 ทั้งนี้ อัตราการขึ้นต้นทุน สำหรับโครงการเพื่อขายปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 24 ในปี 2548 เป็นร้อยละ 28 ในปี 2549 เนื่องจากการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นให้สอดคล้องกับต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่ม สูงขึ้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 16 ของรายได้รวมในปี 2548 เป็นร้อยละ 21 ของรายได้รวมในปี 2549 สะท้อนถึงการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริการส่วนใหญ่ยังคงเป็นค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาดและ ส่งเสริมการขาย เนื่องจากการจัดกิจกรรมทางการตลาดเพื่อเร่งการตัดสินใจซื้อ ของลูกค้า ส่งผลให้แอสสิริมียอดขายสูงกว่าที่ตั้งเป้าหมายไว้ อย่างไรก็ตาม ยอดขาย ส่วนใหญ่เป็นยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งตามข้อปฏิบัติ

ในการบันทึกบัญชี แอสสิริจะยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากยอดขายดังกล่าวได้ทันที โดยรายได้นี้จะทยอยบันทึกตามร้อยละของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เกิดขึ้นต้องบันทึกบัญชีภายในช่วงเวลาเดียวกันกับการเกิดยอดขาย ดังนั้น จึงเกิดความไม่สอดคล้องระหว่างการบันทึกรายได้และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเมื่อเทียบเป็นสัดส่วนของรายได้รวมปรับเพิ่มขึ้นสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปี 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 ซึ่งเป็นผลมาจากความไม่สอดคล้องระหว่างการบันทึกรายได้และค่าใช้จ่าย เช่นเดียวกันกับช่วงปี 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 มาจากการเปิดตัวโครงการบ้านแสนศิลป์ บนหาดหัวหิน, โครงการสิริ แอท สุขุมวิท, โครงการสิริ อ่อน เถก, โครงการ 39 บายแสนสิริ บนถนนสุขุมวิท, โครงการพริ้ว บายแสนสิริ และโครงการพริ้น บายแสนสิริ ซอยร่วมฤดี ซึ่งล้วนแต่เป็นโครงการระดับสูงและได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีทั้งสิ้น

สำหรับปี 2551 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 10,060 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในปี 2550 อัตราการขึ้นต้นสำหรับโครงการเพื่อขายอยู่ที่ร้อยละ 30 ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากร้อยละ 29 ในปี 2550 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2551 เท่ากับ 1,153 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.6 ของรายได้รวม ปรับตัวดีขึ้นมาจากร้อยละ 13.5 ของรายได้รวมปี 2550 เนื่องจาก แอสสิริสามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นและได้รับผลประโยชน์จากมาตรการภาษี ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของมาตรการกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจ โดยให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด พร้อมกับการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ กล่าวคือ ค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ เดิมอยู่ที่ ร้อยละ 2.0 ปรับลดให้มาอยู่ที่ ร้อยละ 0.01 และการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะจากเดิมที่ร้อยละ 3.3 ปรับลดให้มาอยู่ที่ร้อยละ 0.1 โดยมีผลบังคับใช้ 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2551 นอกจากนี้ แอสสิริยังคงสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2551 เท่ากับ 1,300 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.6 ของรายได้รวมในปี 2551 ซึ่งเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยจากร้อยละ 8.1 ของรายได้รวมในปี 2550

ในปี 2551 มีการบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 428.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้จากการขายโครงการในปี 2551 โดยการบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัยเกิดขึ้นเฉพาะกรณีของโครงการภายใต้แบรนด์คอนโดวันและคอนโดวันเอ็กซ์เท่านั้น โดยสำนักงานการโยธากรุงเทพมหานครได้มีคำสั่งให้แอสสิริดำเนินการแก้ไขปรับปรุงอาคารชุดพักอาศัยในส่วนที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้ขออนุญาตไว้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พลจากคำสั่งดังกล่าวทำให้ บริษัท พัส พรีอเพอร์ตี้ จำกัดต้องกลับรายการรายได้และต้นทุนขายโครงการ ซึ่งเคยรับรู้ไปแล้วในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 เป็นจำนวน 49.76 ล้านบาท รวมทั้งได้ตัดจำหน่ายต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในส่วนที่ผิดไปจากแบบแปลนเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน

249.93 ล้านบาท และบันทึกประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการแก้ไขปรับปรุงอาคารเป็นจำนวน 103.04 ล้านบาท และบันทึกประมาณการค่าเช่าและดอกเบี้ยจากการยกเลิกสัญญาเป็นจำนวน 25.90 ล้านบาท รวมเป็นบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 428.63 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2551 แอสสิริและบริษัทย่อยฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ เวนเจอร์ จำกัด บริษัท พัส พรีอเพอร์ตี้ เวนเจอร์ จำกัด และบริษัท พัส พรีอเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด ทำให้แอสสิริและบริษัทย่อยฯได้บันทึกค่าเพื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมจากการควบรวมกิจการดังกล่าวภายใต้ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยมเงินลงทุนและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยฯจำนวน 63.29 ล้านบาท ปัจจุบัน แอสสิริมีโครงการของ บริษัท แอสสิริ เวนเจอร์ จำกัด บริษัท พัส พรีอเพอร์ตี้ เวนเจอร์ จำกัด และ บริษัท พัส พรีอเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด ที่ยังคงสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯอยู่จำนวน 12 โครงการคิดเป็นมูลค่าขายโครงการรวม 5,961 ล้านบาท สามารถสร้างยอดขายไปแล้วจำนวน 5,550 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93 ของมูลค่าโครงการเพื่อขายทั้ง 12 โครงการ (ณ 31 ธ.ค. 51) นอกจากนี้ ทั้ง 3 บริษัทดังกล่าว มีการรับรู้รายได้จากการขายไปแล้ว 2,274 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38 ของมูลค่าขายรวม 12 โครงการ (ณ 31 ธ.ค. 51) และ จะทยอยบันทึกเป็นรายได้จากโครงการเพื่อขายตามร้อยละความก้าวหน้าของงานก่อสร้างในส่วนของคุณค่าขายโครงการที่เหลือในลำดับต่อไป และในปี 2550 บริษัทได้มีการบันทึกค่าเพื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมจากการรวมกิจการของบริษัท ปกานัน จำกัด จำนวน 82.8 ล้านบาท ซึ่งบริษัท ได้ตัดค่าเพื่อดังกล่าวเนื่องจากธุรกิจการแพทย์เสริมความงามแบบครบวงจรภายใต้ชื่อ S Medical Spa ได้รับผลกระทบโดยตรงจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เป็นกลุ่มเป้าหมายในการเข้ามาใช้บริการนั้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากความผันผวนของเศรษฐกิจในต่างประเทศ ความไม่แน่นอนทางการเมืองและเศรษฐกิจ ราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้น ล้วนเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อการเลือกที่จะเดินทางเข้ามาในประเทศไทย ทั้งนี้ ธุรกิจดังกล่าวมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี เนื่องจากได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐในการสร้างให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางสุขภาพของเอเชีย (Medical Hub of Asia) จะช่วยส่งเสริมชาวต่างชาติในการเข้ามาใช้บริการทางการแพทย์ที่ได้มาตรฐานสากลในราคาที่ถูกลงในต่างประเทศ และแม้ว่า S Medical Spa จะไม่ได้เกี่ยวข้องโดยตรงกับการให้บริการรักษาเหมือนโรงพยาบาลเป็นหลัก แต่ก็เป็นที่ธุรกิจที่ได้พวพลอยได้ในการเป็นทางเลือกที่สามารถใช้ผสมผสานกับการรักษาหลักได้ ที่กล่าวมาข้างต้นล้วนเป็นปัจจัยที่จะส่งผลในทางบวกต่อมูลค่าให้กับธุรกิจของบริษัทต่อไปในระยะยาว นอกจากนี้ทางบริษัทมีแผนการขยายสาขาเป็นศูนย์บริการด้านสุขภาพในประเทศ และแผนการลงทุนในต่างประเทศโดยการเป็นที่พักโครงการเปิดสปา และการบริหารภายใต้แบรนด์ "S Medical Spa" โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มผู้มีรายได้สูง และนักธุรกิจชั้นนำของประเทศ

นอกจากนี้ ในปี 2551 แอสสิริและบริษัทย่อยฯได้บันทึกสำรองค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและอสังหาริมทรัพย์ให้เช่ารวมเป็นจำนวน 56.59 ล้านบาท และในปี 2550 บริษัท แอสสิริ งามอินทรา จำกัด และบริษัท พร้อมพัฒนา พรีอเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของแอสสิริ ได้บันทึกสำรองค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการจำนวน 59 ล้านบาท ซึ่งมาจากที่ดินเปล่าที่ยังไม่ได้พัฒนาบริเวณถนนงามอินทราโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาต้นทุนกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และที่ดินที่พัฒนาอยู่ในแนวเวนคืน ซึ่งบริษัทฯคาดว่าที่ดินยังไม่ได้พัฒนาดังกล่าวจะกลับมีมูลค่าสูงขึ้นหลังจากที่มีการเวนคืนที่ดินเพื่อทำเส้นทางการคมนาคมหลักอีกหนึ่งสาย และในระหว่างปี 2550 แอสสิริได้บันทึกค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าจำนวน 11.35 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากโครงการในรูปของค่าเช่าหรือมูลค่าขายต่ำกว่ามูลค่าสุทธิทางบัญชี พัฒนาดังกล่าวจะกลับมีมูลค่าสูงขึ้นหลังจากที่มีการเวนคืนที่ดินเพื่อทำเส้นทางการคมนาคมหลักอีกหนึ่งสาย และในระหว่างปี 2550 แอสสิริได้บันทึกค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าจำนวน 11.35 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากโครงการในรูปของค่าเช่าหรือมูลค่าขายต่ำกว่ามูลค่าสุทธิทางบัญชี

กำไรสุทธิ

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งผลกระทบจากความไม่สอดคล้องระหว่างการบันทึกรายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้แสนสิริมีกำไรก่อนหักภาษี ในปี 2549 เท่ากับ 774 ล้านบาท ซึ่งลดลงร้อยละ 38 จากกำไรก่อนหักภาษีในปี 2548 ยิ่งไปกว่านั้น ผลกระทบจากการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลที่แตกต่างจากวิธีการคำนวณตามมาตรฐานการบัญชี ส่งผลให้แสนสิริมีกำไรภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2549 เท่ากับ 401 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51.8 ของกำไรก่อนหักภาษี ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มสูงขึ้นมากเมื่อเทียบกับภาษีเงินได้จำนวน 369 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.6 ของกำไรก่อนหักภาษีในปี 2548 นอกจากนี้ หากไม่นับรวมภาษีเงินได้ที่คำนวณจากกำไรจากการขายหุ้นในบริษัท ธิเบต โฮลดิ้ง ออสเตรเลีย จำกัด จำนวน 123 ล้านบาท และภาษีเงินได้ที่คำนวณจากรายการขายบ้านแสนสิริ สุขุมวิท จำนวน 25 หลังให้แก่องค์กรรวมอสังหาริมทรัพย์ บ้านแสนสิริ จำนวน 64 ล้านบาท จะเห็นได้ว่า จากภาษีเงินได้จำนวน 369 ล้านบาทในปี 2548 นั้น เป็นการภาษีเงินได้จากการดำเนินธุรกิจปกติในปี 2548 มีจำนวน 182 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับภาษีเงินได้สำหรับปี 2549 จำนวน 401 ล้านบาท จะเห็นได้ว่า แสนสิริมีกำไรภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก

อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) ปรับตัวดีขึ้นจากเดิมที่ร้อยละ 7 ในปี 2549 มาอยู่ที่ ร้อยละ 8 ในปี 2550 เนื่องจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ และการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) รวมถึงกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุนในบริษัท สิริ ภูเก็ต จำกัด จำนวน 163 ล้านบาท นอกจากนี้ การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลที่แตกต่างจากวิธีการคำนวณตามมาตรฐานการบัญชี ส่งผลให้แสนสิริ มีกำไรภาษีเงินได้นิติบุคคลที่สูงเท่ากับ 403 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36 ของกำไรก่อนหักภาษี ทั้งนี้ อัตราส่วนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 36 ของกำไรก่อนหักภาษีในปี 2550 ลดลงเมื่อเทียบกับภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 401 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 50 ของกำไรก่อนหักภาษี ในปี 2549 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการที่ยังไม่ส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ดังนั้น ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่จะถูกบันทึกต่อเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์จึงยังไม่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่าย ยิ่งไปกว่านั้น แสนสิริ คาดการณ์ว่าในอนาคตอัตราส่วนภาษีเงินได้จะใกล้เคียงที่ร้อยละ 30 ของกำไรก่อนหักภาษีเนื่องจาก ในปัจจุบัน แสนสิริ ใช้วิธีการคำนวณภาษีตามมาตรฐานการบัญชีแบบใหม่ที่มีความสอดคล้องกับการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลมากขึ้น ทั้งนี้ มีผลให้เริ่มใช้กับการขายอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 เป็นต้นไป

สำหรับปี 2551 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 913.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 29 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิในปี 2550 โดยมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 6 ของรายได้รวมปรับตัวขึ้นจากร้อยละ 5 ของรายได้รวมในปี 2550 นอกจากนี้อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) อยู่ที่ร้อยละ 15 ปรับตัวขึ้นจากร้อยละ 8 ในปี 2550

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 21,032 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,935 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2549 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 2,120 ล้านบาท เนื่องจากแสนสิริมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเพื่อเตรียมทยอยส่งมอบให้แก่ลูกค้าเป็นจำนวนมากขึ้น และการคัดเลือกซื้อที่ดินที่มีศักยภาพนำมาพัฒนาโครงการขายของบริษัทในอนาคต เพื่อรับความต้องการของลูกค้าให้ครอบคลุมลูกค้าทุกกลุ่มเป้าหมาย มูลค่างานเสร็จที่ยังไม่เรียกเก็บเพิ่มขึ้นจำนวน 387 ล้านบาท เนื่องจากงานระหว่างก่อสร้างที่เตรียมส่งมอบให้แก่ลูกค้าสำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่มีมูลค่าลดลงจำนวน 108 ล้านบาท เป็นผลมาจากการขายบ้านเช่าออกไปบางส่วน ส่งผลให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าลดลง

แสนสิริ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2551 เท่ากับ 23,492 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2550 จำนวน 2,460 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น 2,272 ล้านบาท เนื่องจากแสนสิริมีโครงการจำนวนมากที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและเตรียมส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามสัญญา เพื่อสร้างการรับรู้เป็นรายได้ตามประมาณการ สำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีมูลค่าลดลงจำนวน 146 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าสุทธิและอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและขาย ลดลง 293 ล้านบาท เนื่องจากแสนสิริ สามารถขายโครงการบ้านเดี่ยวสำหรับเช่า และบันทึกเป็นรายได้จากโครงการเพื่อขายในงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ มีการบันทึกค่าความนิยม (สุทธิ) จำนวน 203 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2551 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2551 อนุมัติการรวมกิจการบริษัท แสนสิริ เวเนเจอร์ จำกัด และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เวเนเจอร์ จำกัด และ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 มีจำนวน 12,722 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากจำนวน 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 สาเหตุหลักมาจากการก่อหนี้ที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 1,260 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 มาอยู่ที่ 2,654 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 ทั้งนี้ ก่อหนี้ที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากการประสบความสำเร็จในการขายโครงการที่อยู่อาศัยของแสนสิริ และบริษัทในเครือ ซึ่งได้ทยอยบันทึกเป็นรายได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3/2550 เป็นต้นมา นอกจากนี้ บริษัทมีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 6,760 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 มาอยู่ที่ 7,602 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 เนื่องจากธุรกิจมีการขยายตัวมากขึ้น โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.43 เท่า และ อัตราหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Gearing ratio) เท่ากับ 0.92 เท่า

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2551 มีจำนวน 14,537 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2550 จำนวน 1,851 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียนมีจำนวน 8,664 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 189 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 5,872 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,662 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวที่เป็นสินเชื่อโครงการ ซึ่งจะมีการชำระคืนเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าโดยแสนสิริ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเพื่อเตรียมส่งมอบให้แก่ลูกค้าอยู่เป็นจำนวน 61 โครงการในปัจจุบัน แสนสิริ และบริษัทย่อย มีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 9,868 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากเดิมที่ 7,602 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2550 สอดคล้องกับความคืบหน้างานก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้นของโครงการเพื่อขาย โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 1.54 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.10 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแนสดี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 มีจำนวน 7,783 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2548 จำนวน 40 ล้านบาท ในการนี้ แนสดีได้ประกาศจ่ายเงินปันผลประจำปี 2548 จำนวน 324 ล้านบาท ซึ่งมีผลทำให้กำไรสะสมของแนสดีลดลงตามจำนวนเงินดังกล่าว

ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้มีหนังสือถึงบริษัทจดทะเบียนทุกบริษัท ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2548 เพื่อแจ้งความเห็นของสภาวิชาชีพบัญชี เกี่ยวกับวิธีการบันทึกบัญชีในการลดทุนไปล้างขาดทุนสะสม ซึ่งมีใจความโดยสรุปว่า ในกรณีที่บริษัทมีส่วนเกินมูลค่าหุ้น ซึ่งเกิดจากการขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของหุ้น (ราคาพาร์) หากบริษัทจะลดทุนไปล้างขาดทุนสะสม บริษัทต้องนำส่วนเกินทุนที่เกิดจากการลดทุนไปหักกลบลบกับส่วนต่างก่อน จึงจะนำส่วนที่เหลือไปล้างขาดทุนสะสมได้ โดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้มีคำสั่งด้วยว่า หากบริษัทได้มีการบันทึกบัญชีไม่เป็นที่ไปตามความเห็นของสภาวิชาชีพบัญชีดังกล่าว ขอให้ดำเนินการแก้ไขข้อผิดพลาดโดยใช้วิธีเปลี่ยนแปลงบัญชีเพื่อให้อัตราส่วนงบการเงินประจำปี 2548 ถูกต้องและเป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ในเรื่องการลดทุนเพื่อล้างขาดทุนสะสมนี้ แนสดีได้ดำเนินการโดยถูกต้องตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงกฎระเบียบ และความเห็นของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดมาโดยตลอดและได้ปรึกษาหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนดำเนินการลดทุนทุกครั้ง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเกิดความเข้าใจคลาดเคลื่อนในเรื่องดังกล่าว ส่งผลให้แนสดียังคงมีส่วนเกินมูลค่าหุ้น ณ สิ้นงวดบัญชีปี 2548 จำนวน 1,069 ล้านบาท ซึ่งขณะนี้ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้เห็นสมควรพออนุโลมให้แนสดีใช้วิธีการลดทุนที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อล้างส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่ค้างอยู่ให้หมด แทนการแก้ไขข้อผิดพลาดของการบันทึกบัญชีในอดีตได้ โดยมีเงื่อนไขว่า ในระหว่างที่กระบวนการลดทุนเพื่อล้างส่วนเกินมูลค่าหุ้นให้หมด และหากบริษัทจะจ่ายเงินปันผลได้ กำไรสะสมคงเหลือหลังจากจ่ายเงินปันผลของบริษัทต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่ค้างอยู่ในบัญชี เพื่อให้มีการจ่ายเงินปันผลออกจากกำไรสะสมซึ่งยังมีได้แก้ไขให้ถูกต้อง ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นส่งผลให้เกิดข้อจำกัดในการประกาศจ่ายเงินปันผลของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อให้การบันทึกบัญชีในการลดทุนเพื่อล้างขาดทุนสะสมเป็นไปตามความเห็นของสภาวิชาชีพบัญชี แนสดีได้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2549 ซึ่งจัดในเดือนเมษายน 2549 เพื่อพิจารณาอนุมัติและดำเนินการตามแผนการแก้ไขเกี่ยวกับส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่ค้างอยู่ในบัญชีของบริษัท โดยอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของแนสดี โดยวิธีลดมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญเดิมหุ้นละ 5 บาท เป็น 4.28 บาท เพื่อนำไปล้างส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 1,069 ล้านบาท การลดทุนดังกล่าวมีผลทำให้ทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของแนสดีลดลงจำนวน 1,061 ล้านบาท จากเดิม 7,368 ล้านบาท เป็น 6,307 ล้านบาท และได้รับอนุมัติให้นำกำไรสะสมจำนวนประมาณ 8 ล้านบาท มาล้างส่วนเกินมูลค่าหุ้นในส่วนที่เหลือ โดยแนสดีได้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วตามขั้นตอนตามกฎหมายเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้วในวันที่ 13 กรกฎาคม 2549

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแนสดี 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

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแนสดี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 มีจำนวน 8,955 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 609 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิประจำปี 2551 จำนวน 913 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่เปลี่ยนแปลงเนื่องจากการซื้อบริษัทย่อยเป็นจำนวน 37 ล้านบาท ในการนี้ แนสดีและบริษัทย่อยมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 339 ล้านบาท รวมทั้งมีการบันทึกขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการตราหลักทรัพย์เพื่อขาย (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) จำนวน 2 ล้านบาท

สภาพคล่อง

1. กระแสเงินสด ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เป็นดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท		
	ปี 2549	ปี 2550	ปี 2551
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	2,224	198	(769)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(207)	(337)	(345)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,967)	572	1,285

กระแสเงินสดจากการดำเนินงานส่วนใหญ่ของแนสดีมาจากรายได้จากการขายโครงการที่อยู่อาศัยรวมถึงเงินกู้ยืมสถาบันการเงินโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ได้แก่ เงินกู้โครงการบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม และทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งจะมีการชำระคืนเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ในมูลค่า โดยกระแสเงินสดที่เข้ามาส่วนหนึ่ง บริษัทได้นำไปลงทุนในการเลือกซื้อที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่อไป และอีกส่วนหนึ่งคือการนำไปชำระคืนหนี้สินของบริษัทฯ

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

สำหรับปี 2551 แผนสี มีเงินสดสุทธิ ณ ต้นงวด 1,805 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 769 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 345 ล้านบาท และ เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน 1,285 ล้านบาท ดังนั้นแผนสีและบริษัทย่อยฯ มีเงินสดคงเหลือปลายงวด จำนวน 1,976 ล้านบาท

ในปี 2550 และ 2551 แผนสีใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 11,000 ล้านบาท และ 12,018 ล้านบาท ตามลำดับ และใช้ไปในการจ่ายซื้ออุปกรณ์จำนวน 117 ล้านบาท และ 378 ล้านบาท ตามลำดับ และจ่ายไปในการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท แผนสี เวเนเจอร์ จำกัด บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เวเนเจอร์ จำกัด และ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด ในปี 2551 จำนวนรวม 232 ล้านบาท โดยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน ได้มาจากการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงินที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ จำนวน 7,051 ล้านบาท และ 7,462 ล้านบาท ตามลำดับ และได้ชำระคืนหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยกับสถาบันการเงินจำนวน 6,677 ล้านบาท และ 5,656 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งได้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2550 ให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 339 ล้านบาทในปี 2551

2. อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับปี 2549 และปี 2550 เท่ากับ 2.15 เท่า โดยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากันทั้ง 2 ปี ณ ปี 2549 และ ปี 2550 แผนสีมีสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 15,313 ล้านบาทและ 18,327 ล้านบาทตามลำดับ มาจากสินทรัพย์ประเภทเงินสดและเงินฝากธนาคารที่มีสภาพคล่องที่สูงจำนวน 1,373 ล้านบาทและ 1,805 ล้านบาทตามลำดับ มูลค่างานเสร็จที่ยังไม่เรียกเก็บจำนวน 1,793 ล้านบาทและ 2,180 ล้านบาทตามลำดับ ตัวเงินรับ 64 ล้านบาทและ 31 ล้านบาทตามลำดับ และลูกค้าค่าบริการจำนวน 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 และ 305 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ 31 ธันวาคม 2551 แผนสี และบริษัทย่อยฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.41 เท่าปรับเพิ่มขึ้นจาก 2.15 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2550 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 14 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2550 โดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2550 ตามความคืบหน้างานก่อสร้าง ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียงร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2550

รายจ่ายลงทุน

ในปี 2549 แผนสีมีการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าในทำเลที่ตั้งย่านธุรกิจเพิ่มจากปีก่อนขึ้นอีก เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยซึ่งมียอดสูงกว่าปีก่อน อีกทั้งเป็นการเพิ่มรายได้ระยะยาวให้กับบริษัทเพิ่มอีกอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเลือกลงทุนในกิจการให้บริการด้านการแพทย์ เสริมความงามและเมดิคัลสปา ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีแนวโน้มการเติบโตสูงและจะสร้างผลตอบแทนที่ดีในอนาคต นอกจากนี้ ธุรกิจดังกล่าวจะสร้างโอกาสการขยายธุรกิจไปยังต่างประเทศได้ ยิ่งไปกว่านั้น ยังเป็นธุรกิจที่จะสามารถสร้างผลประโยชน์ร่วม (Synergy) ด้วยการนำธุรกิจบริการมาสร้างสรรพคุณยุคใหม่ เพื่อสร้างความแตกต่างให้กับโครงการที่อยู่อาศัยของแผนสีและบริษัทในเครือ สำหรับในปี 2550 แผนสีได้ขายเงินลงทุนของบริษัท สีริ ภูเก็ต จำกัด ที่ถือหุ้นอยู่จำนวนร้อยละ 51 เป็นจำนวนเงิน 235 ล้านบาทโดยจำนวนเงินดังกล่าวได้รวมส่วนเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของแผนสี ณ สิ้นปี 2550 แผนสีได้รับเงินมัดจำแล้วจำนวน 57 ล้านบาท และส่วนที่เหลืออีกจำนวน 178 ล้านบาท ได้รับแล้วเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2551

ในปี 2551 แผนสีและบริษัทย่อยฯ ได้ซื้อเงินลงทุนเพิ่มในบริษัท แผนสี เวเนเจอร์ จำกัด บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เวเนเจอร์ จำกัดและ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด เพื่อเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวให้เป็นร้อยละ 100 โดยเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2551 และ 1 กันยายน 2551 แผนสีและบริษัทย่อยฯ ได้ชำระเงิน ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นจำนวน 232.27 ล้านบาทเรียบร้อยแล้ว



แหล่งที่มาของเงินทุน

ในปี 2550 และปี 2551 แผนสีมีแหล่งที่มาของเงินทุนจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับนำมาพัฒนาโครงการใหม่ โดยได้คัดเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ รวมถึงกระแสเงินสดที่ได้รับจากลูกค้าจากการขายโครงการและจากการโอนกรรมสิทธิ์ โดยกระแสเงินสดดังกล่าวส่วนหนึ่งนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ส่วนหนึ่งนำมาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาบุคลากร เทคโนโลยี รวมไปถึงการเลือกซื้อที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อที่จะนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตต่อไป