



สารผู้ลงทุนสัมพันธ์
ฉบับที่ 1/2554

Ticker Symbol : **SIRI** Reuters : **SIRI.BK** Bloomberg : **SIRI TB** Primary Exchange : **THE STOCK EXCHANGE OF THAILAND**

ข้อมูลที่สำคัญ

สัปดาห์ที่ 3/2553	1 ต.ค. 53	30 ธ.ค. 53	ร้อยละการเปลี่ยนแปลง
ราคาปิด (บาท/หุ้น)	6.05	5.55	-8.3%
ดัชนีหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์	164.88	145.54	-11.7%
ดัชนีหุ้นตลาดหลักทรัพย์	978.58	1,032.76	5.5%
มูลค่าซื้อขายเฉลี่ยรายวัน (ล้านบาท)		3.58	
มูลค่าซื้อขายเฉลี่ยรายวัน (ล้านหุ้น)		20.73	

สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2554	
หุ้นที่ออกจำหน่าย (ล้านหุ้น)	1,757
จำนวนหุ้นที่มีการซื้อขายได้	45.60%
ราคาปิด (บาท/หุ้น)	4.58
มูลค่าตามตลาด	8,047/264

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2554
กลุ่มนายเศรษฐา ทวีสิน	21.13%
บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	16.32%
CHASE NOMINEES LIMITED 42	7.46%
บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด	3.27%
UBS AG SINGAPORE BRANCH	5.60%

คำอธิบาย และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน

ในปี 2553 แสนสิริและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนวิธีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากวิธีรับรู้รายได้ตามเกณฑ์อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of Completion) มาเป็นรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อแสนสิริและบริษัทย่อยได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้ซื้อแล้ว (Transfer Method) เพื่อให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ ที่มีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2554

แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวโดยใช้วิธีปรับย้อนหลัง โดยถือเสมือนว่าแสนสิริและบริษัทย่อยได้รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้ซื้อแล้วมาโดยตลอด ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวได้แสดงไว้ในหัวข้อ “ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นแล้ว โดยแสดงเป็นมูลค่าปรับลดจาก ยอดคงเหลือกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 จากที่ได้รายงานไว้เดิมเป็นจำนวน 1,235.31 ล้านบาท ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (ปรับปรุงใหม่) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 เป็นจำนวน 7,728.05 ล้านบาท รวมทั้งได้ปรับยอดกำไรสุทธิประจำปี 2552 จากที่รายงานไว้เดิม เป็นกำไรสุทธิประจำปี 2552 ที่ปรับปรุงใหม่ จำนวน 969.73 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลกระทบของรายการปรับปรุงที่มีต่อบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 โดยสรุป คือ ทำให้กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรลดลงเป็นจำนวน 1,873.11 ล้านบาท และ 943.53 ล้านบาท ตามลำดับ และมีผลกระทบของรายการปรับปรุงที่มีต่อกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 โดยสรุป คือ ทำให้กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ลดลง 637.81 ล้านบาท และเพิ่มขึ้น 929.58 ล้านบาท ตามลำดับ

คำอธิบาย และการวิเคราะห์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2553 กำไรสุทธิ 1,898 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 96 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 970 ล้านบาทในปี 2552 โดยมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 10 ของรายได้รวม

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่สารผู้ลงทุนสัมพันธ์
โทร. (662) 201-3944 แฟกซ์. (662) 201-3479 email : IR@sansiri.com

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

ตารางเปรียบเทียบงบกำไรขาดทุน ระหว่างปี 2553 และ ปี 2552

	ปี 2553		ปี 2552	
รายได้รวม	18,754.96	100%	15,972.41	100%
ต้นทุนรวม	12,541.16	67%	11,158.36	70%
กำไรขั้นต้นเฉลี่ย	6,213.80	33%	4,814.06	30%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (คิดเป็น ร้อยละของรายได้รวม)	3,368.20	18.0%	2,767.23	17.3%
• ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,706.17	9.1%	1,064.37	6.7%
• ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,585.17	8.5%	1,409.41	8.8%
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	—	0.4%	293.45	1.8%
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,845.60	15%	2,046.83	13%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	245.18	1%	123.67	1%
อัตราภาษี	702.33	4%	951.31	6%
กำไรสุทธิ	1,898.09	10%	971.85	6%

(หน่วย : ล้านบาท)

ในปี 2553 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 18,755 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จาก 15,972 ล้านบาทในปี 2552 มีปัจจัยหลักมาจากรายได้จากการขายโครงการเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 18 ซึ่งเป็นผลมาจากการเปิดโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น ประกอบกับในปี 2553 แสนสิริสามารถขายบ้าน/ห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้เป็นจำนวนมาก ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของแสนสิริ คือ ร้อยละ 95 ของรายได้รวม ส่งผลให้บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2553 จำนวน 1,898 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 10 ของรายได้รวม

ตารางเปรียบเทียบรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ ระหว่างปี 2553 และปี 2552

รายได้	ปี 2553		ปี 2552	
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	18,068	96%	15,333	96%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	17,869	95%	15,104	95%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า	199	1%	52	1%
ธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์	527	3%	491	3%
ธุรกิจการบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์	376	2%	377	2%
ธุรกิจการบริหารและจัดการอื่นๆ	152	1%	114	1%
รายได้อื่น ๆ	159	1%	148	1%
รวมรายได้	18,755	100%	15,972	100%

(หน่วย : ล้านบาท)



รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1. รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายได้จากการขาย	ปี 2553	ร้อยละ	ปี 2552	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	6,787.91	38	5,340.82	35
ทาวน์เฮ้าส์	3,080.95	17	2,648.47	18
คอนโดมิเนียม	7,988.20	45	7,086.17	47
อื่นๆ	11.93	0	28.50	0
รวม	17,868.99	100	15,103.96	100

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับปี 2553 แสนสิริ มีรายได้จากโครงการเพื่อขายจำนวน 17,869 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 จากรายได้จากโครงการเพื่อขายจำนวน 15,104 ล้านบาทในปี 2552 แบ่งเป็นรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 45 จำนวน 7,988 ล้านบาท รายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 38 จำนวน 6,788 ล้านบาท และรายได้จากโครงการทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 17 จำนวน 3,081 ล้านบาท

สัดส่วนรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นจากเดิมที่ร้อยละ 35 ในปี 2552 มาเป็นร้อยละ 38 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2553 โดยรายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 5 โครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยที่ 4.5 – 8.7 ล้านบาท ได้แก่ โครงการเศรษฐสิริ ประชาชื่น เฟส 6 โครงการบุราสิริ งามวงศ์วาน-ประชาชื่น โครงการเศรษฐสิริ บางนา-วงแหวน โครงการสราญสิริ ท่าข้าม-พระราม 2 และโครงการบุราสิริ ราชพฤกษ์ โดยมีรายรับรวมจาก 5 โครงการจำนวน 2,890 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16 ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย

สำหรับรายได้จากโครงการทาวน์เฮ้าส์ในปี 2553 อยู่ที่ 3,081 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 16 จากรายได้จากโครงการทาวน์เฮ้าส์ในปี 2552 โดยรายได้หลักมาจากโครงการทาวน์เฮ้าส์ภายใต้แบรนด์ “ทาวน์ พลัส” และ “ทาวน์ พลัส เอ็กซ์” ที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย 2.6 – 5.0 ล้านบาท จำนวน 10 โครงการ มีรายรับรวมอยู่ที่ 2,792 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16 ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย โครงการทาวน์เฮ้าส์ที่มีการรับรู้รายได้สูงสุดในปี 2553 ได้แก่ โครงการทาวน์ พลัส เกษตร-นวมินทร์ จำนวน 712 ล้านบาท และ โครงการทาวน์ พลัส เอ็กซ์ ประชาชื่น จำนวน 459 ล้านบาท

รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากจำนวน 7,086 ล้านบาทในปี 2552 มาอยู่ที่จำนวน 7,988 ล้านบาทในปี 2553 เนื่องจากมีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จใหม่และสามารถส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้เพิ่มขึ้นในไตรมาสที่ 2/2553 จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการพร้าว บาย แสนสิริ และไตรมาสที่ 4/2553 จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮฟ์ สาทร และ โครงการ 39 บาย แสนสิริ ทั้งนี้ รายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 5 โครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย 4.4 – 15.9 ล้านบาท ได้แก่ โครงการสิริ แอท สุขุมวิท โครงการบ้านแสนสุข โครงการพร้าว บาย แสนสิริ โครงการไฮฟ์ สาทร และ โครงการ 39 บาย แสนสิริ โดยมีรายรับรวมจาก 5 โครงการจำนวน 7,182 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40 ของรายได้จากโครงการเพื่อขาย

2. รายได้จากโครงการเพื่อเช่า

สำหรับปี 2553 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่า (รวมรายได้จากสิทธิการเช่าตัดบัญชี) เท่ากับ 199 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับปี 2552 อันเนื่องมาจากโครงการเพื่อเช่าและจำนวนห้องพักให้เช่าของแสนสิริที่ลดลง กล่าวคือ ในเดือนมิถุนายน 2553 แสนสิริได้ขายสิทธิการเช่าส่วนที่เหลือของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า คือ สิริ อพาร์ทเมนต์ ซึ่งตั้งอยู่บนถนนวิฑูรย์ ประกอบกับในเดือนกันยายน 2553 แสนสิริได้รับซื้อทรัพย์สินคืน (Put Option) ได้แก่ ที่ดินและบ้านพักอาศัย จำนวน 24 หลังของโครงการบ้านแสนสิริ สุขุมวิท 67 จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บ้านแสนสิริ ซึ่งเดิมเป็นโครงการเพื่อเช่าของแสนสิริ และทำให้แสนสิริมีรายรับเป็นค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม จากการซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บ้านแสนสิริดังกล่าว สำหรับบ้านเช่าที่ครบอายุสัญญาแล้ว แสนสิริจะยังไม่ทำการหาผู้เช่าใหม่ทดแทน เนื่องจากต้องการนำบ้านเหล่านั้นมาพัฒนาปรับปรุงใหม่เพื่อเสนอขายและ/หรือให้เช่าแก่ลูกค้ารายย่อยต่อไป ส่งผลให้รายรับค่าเช่าของแสนสิริลดลง

รายได้จากธุรกิจบริการ และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

1. รายได้จากธุรกิจบริการ

ในปี 2553 แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ๆ ประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจเมดิคัลสเปซ รายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมทั้งสิ้น 152 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33 จากจำนวน 114 ล้านบาทในปี 2552 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงเรียน เนื่องจากในปี 2553 มีอัตรานักเรียนเข้าใหม่เพิ่มขึ้น รายได้จากธุรกิจเมดิคัลสเปซเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 จากจำนวน 62 ล้านบาทในปี 2552 มาเป็นจำนวน 68 ล้านบาทในปี 2553 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนลูกค้าที่เข้ารับบริการ เนื่องจากธุรกิจมีบริการครบวงจรที่สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าที่สนใจในการดูแลสุขภาพซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้นมากในปัจจุบัน ขณะที่รายได้จากธุรกิจโรงแรมของปี 2553 ยังคงใกล้เคียงกับปี 2552 ที่จำนวน 15 ล้านบาท เป็นผลมาจากอัตราการเข้าพักยังคงอยู่ในระดับเดียวกันกับปีก่อน

2. รายได้ค่าบริการโครงการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้ค่าบริการโครงการอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 376 ล้านบาทใกล้เคียงกับจำนวน 377 ล้านบาทในปี 2552 ปัจจัยหลักมาจากจำนวนโครงการที่อยู่อาศัย (Property Residential) ภายใต้การบริหารของบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ลดลง 1 โครงการจากจำนวน 129 โครงการ ณ 31 ธันวาคม 2552 เหลือจำนวน 128 โครงการ ณ 31 ธันวาคม 2553





ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับปี 2553 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 11,888 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในปี 2552 ปัจจัยหลักมาจากการลงทุนซื้อที่ดินและค่าก่อสร้างในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อัตราค่าไถ่ที่ดินสำหรับโครงการเพื่อขายปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 29.7 ในปี 2552 มาอยู่ที่ร้อยละ 33.5 ในปี 2553 อัตราค่าไถ่ที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นมาจากอัตราค่าไถ่ที่ดินของโครงการคอนโดมิเนียมเป็นหลัก ซึ่งเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากจากร้อยละ 28.5 ในปี 2552 มาเป็นร้อยละ 35.1 ในปี 2553 เนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมที่โอนกรรมสิทธิ์และบันทึกขายได้ รวมถึงต้นทุนขาย เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่มีระดับราคาสูง ทำให้มีอัตราค่าไถ่ที่ดินสูง ประกอบกับสามารถควบคุมระยะเวลาการก่อสร้างและต้นทุนงานก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนโครงการเพื่อเช่าลดลงร้อยละ 19 สอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากโครงการเพื่อเช่า เนื่องจากแสนสิริมีโครงการเพื่อเช่าลดลงในปี 2553 สำหรับต้นทุนบริการธุรกิจเพิ่มขึ้นจาก 242 ล้านบาทในปี 2552 มาอยู่ที่ 301 ล้านบาทในปี 2553 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการทำธุรกิจ ได้แก่ ค่าจ้างพนักงานดูแลรักษาความปลอดภัย แม่บ้าน เป็นต้น ซึ่งแสนสิริได้จ้างบริษัทภายนอก (Outsource) อย่างไรก็ดี ในปี 2553 แสนสิริยังไม่ได้เพิ่มอัตราค่าบริการจากลูกค้า ส่งผลให้อัตราค่าไถ่ที่ดินของธุรกิจบริการลดลง สำหรับต้นทุนบริการอื่น ซึ่งครอบคลุมไปถึงต้นทุนธุรกิจเมดิคัลสปา ต้นทุนธุรกิจโรงแรม และต้นทุนธุรกิจโรงเรียน เพิ่มขึ้นร้อยละ 87 จากปี 2552 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนธุรกิจโรงเรียน เนื่องจากมีการลงทุนในการจัดซื้ออุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในโรงเรียนและค่าใช้จ่ายในการสรรหาบุคลากร จัดเป็นเงินลงทุนเริ่มแรก ซึ่งเมื่อดำเนินการไปช่วงระยะเวลาหนึ่ง คาดว่าอัตราค่าไถ่ที่ดินของธุรกิจจะดีขึ้นตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2553 เท่ากับ 3,291 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.5 ของรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2552 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ร้อยละ 15.5 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายปี 2553 จำนวน 1,706 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.1 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากจำนวน 1,064 ล้านบาทหรือร้อยละ 6.7 ของรายได้รวมในปี 2552 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการเปิดตัวโครงการภายใต้แนวคิดและแบรนด์ใหม่ในปี 2553 อาทิ โครงการคอนโดมิเนียมในกลุ่มแนวคิดเพื่อสุนทรียภาพแห่งการใช้ชีวิต (Aesthetic Living) ได้แก่ โครงการ วายน์ สุขุมวิท โครงการทิล สาทร-ตากสิน และโครงการอนิกซ์ พลลโยธิน โครงการคอนโดมิเนียมสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อย ได้แก่ โครงการภายใต้แบรนด์ “ดี คอนโด” ในขณะที่ยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียมดังกล่าวยังไม่สามารถบันทึกเป็นรายได้ในงวดปัจจุบัน โดยจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และบันทึกเป็นรายได้ในอนาคต ประกอบกับผลประโยชน์ทางภาษีจากนโยบายการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลได้หมดอายุลง ทำให้แสนสิริมีค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อย่างไรก็ดี ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) จำนวน 1,585 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.5 ของรายได้รวม ได้ปรับตัวดีขึ้นจากเดิมที่ร้อยละ 8.8 ของรายได้รวมในปี 2552 อันเนื่องมาจากแสนสิริได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาดจากจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้นและจากการเติบโตของธุรกิจ

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2553 แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิเท่ากับ 1,898 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 96 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 970 ล้านบาทในปี 2552 โดยมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 10.1 ของรายได้รวม นอกจากนี้้อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) อยู่ที่ร้อยละ 14.9 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 13.9 ในปี 2552 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้และการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

ในปี 2553 อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลอยู่ที่ร้อยละ 27 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชี ซึ่งได้เปลี่ยนแปลงเป็นการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ (Transfer Method) ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4/2553 ในขณะที่รายได้ทางภาษีจะบันทึกตามเกณฑ์สิทธิ อย่างไรก็ตาม โครงการที่เปิดขายก่อนเดือนตุลาคม 2553 ได้ใช้วิธีการบันทึกภาษีตามอัตราส่วนความคืบหน้าของงานก่อสร้าง (Percentage of Completion) ไปแล้ว ทำให้โครงการเหล่านี้จะบันทึกภาษีด้วยวิธีอัตราส่วนความคืบหน้าของงานก่อสร้าง (Percentage of Completion) ไปจนจบโครงการ จึงทำให้เกิดความไม่สอดคล้องกันระหว่างรายได้ทางบัญชีและรายได้ทางภาษี ดังนั้น ในปีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในจำนวนที่มากกว่าประมาณการรายได้ตามวิธีอัตราส่วนความคืบหน้าของงานก่อสร้าง (Percentage of Completion) จะส่งผลให้แสนสิริจะมีอัตรากำไรที่ต่ำกว่าร้อยละ 30

สินทรัพย์และหนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 31,190 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5,408 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2552 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 4,836 ล้านบาท เนื่องจากแสนสิริมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและเตรียมส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามสัญญาเป็นจำนวนมาก รวมทั้งการคัดเลือกซื้อที่ดินที่มีศักยภาพนำมาพัฒนาโครงการเพื่อขาย เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าให้ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมายของบริษัทในอนาคต

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

งบดุล (ย่อ)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2553	31 ธันวาคม 2552
สินทรัพย์		
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	27,689.91	22,059.37
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,500.55	3,723.18
รวมสินทรัพย์	31,190.46	25,782.55
หนี้สิน		
รวมหนี้สินหมุนเวียน	10,746.63	12,324.75
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	10,996.16	5,206.81
รวมหนี้สิน	21,742.79	17,531.56
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	9,447.81	8,257.46
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของบริษัทย่อย	(0.14)	(6.47)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	9,447.67	8,250.99
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	31,190.46	25,782.55

(หน่วย: ล้านบาท)



สินทรัพย์และหนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2553 มีจำนวน 21,743 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2552 จำนวน 4,211 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน มีจำนวน 10,747 ล้านบาท ลดลง 1,578 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 10,996 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,789 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินเชื่อโครงการ ซึ่งเพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยประกอบกับการที่แสนสิริต้องการระดมทุนเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของธุรกิจ ซึ่งต้องอาศัยเงินทุนในการดำเนินงานเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้แสนสิริระดมทุนผ่านการออกตราสารหนี้ระยะยาวจำนวน 2 ครั้งในปี 2553 ได้แก่ การเสนอขายหุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 1,000 ล้านบาท มีอายุ 3 ปี 7 เดือน 20 วัน และมีอัตราดอกเบี้ยที่ตราไว้ในอัตราคงที่ร้อยละ 4.90 ต่อปี ในเดือนกุมภาพันธ์ 2553 และการเสนอขายหุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 2,000 ล้านบาท มีอายุ 7 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยที่ตราไว้ในอัตราคงที่ร้อยละ 5.60 ต่อปี ในเดือนพฤษภาคม 2553 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงด้วยการเพิ่มสัดส่วนของแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ลดการพึ่งพาเงินกู้ยืมระยะยาวที่เป็นสินเชื่อโครงการตลอดจนเพิ่มทางเลือกในการหาแหล่งเงินทุนอื่นและเพิ่มสัดส่วนของแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพื่อรองรับกับแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตอีกด้วย อย่างไรก็ตาม แสนสิริ และบริษัทย่อย มีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 14,677 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2553 เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 10,517 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2552 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.30 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.55 เท่า