

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

ข้อมูลหุ้นที่สำคัญ

สัปดาห์ไตรมาสที่ 1/2554	4 ม.ค.54	31 มี.ค.54	ร้อยละการเปลี่ยนแปลง
ราคาปิด (บาท/หุ้น)	5.65	5.70	0.9%
ดัชนีหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์	145.96	151.39	3.7%
ดัชนีหุ้นตลาดหลักทรัพย์	1042.41	1,047.48	0.5%
มูลค่าซื้อขายเฉลี่ยรายวัน (ล้านบาท)		4.68	
มูลค่าซื้อขายเฉลี่ยรายวัน (ล้านบาท)		27.15	

สัปดาห์วันที่ 27 มิถุนายน 2554	
หุ้นที่ออกจำหน่าย (ล้านบาท)	1,757
จำนวนหุ้นที่มีการซื้อขายได้	45.60%
ราคาปิด (บาท/หุ้น)	4.72
มูลค่าตามตลาด	8,293/268

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	สัปดาห์วันที่ 27 มิถุนายน 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 ในไตรมาสที่ 1/2554 กำไรสุทธิ 216 ล้านบาท และอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 6



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

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

ตารางเปรียบเทียบงบกำไรขาดทุน ระหว่างไตรมาสที่ 1/2554 และ ไตรมาสที่ 1/2553

	ไตรมาส 1/ 2554		ไตรมาส 1/ 2553	
รายได้รวม	3,639.32	100%	6,839.71	100%
ต้นทุนรวม	2,393.62	34%	4,562.98	67%
กำไรขั้นต้นเฉลี่ย	1,245.70	34%	2,276.73	33%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (คิดเป็น ร้อยละของรายได้รวม)	832.88	22.9%	649.75	9.5%
• ค่าใช้จ่ายในการขาย	421.91	11.6%	259.11	3.8%
• ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	410.97	11.3%	343.95	5.0%
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	—	0.0%	46.69	0.7%
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	412.82	11%	1,626.98	24%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	43.02	1%	52.77	1%
อัตราภาษี	153.35	4%	232.32	3%
กำไรสุทธิ	216.45	6%	1,341.90	20%

(หน่วย : ล้านบาท)

เนื่องจากในไตรมาสที่ 4/2553 ที่ผ่านมา แสนสิริได้เปลี่ยนแปลงวิธีการรับรู้รายได้ จากเดิมที่เคยรับรู้รายได้ตามวิธีอัตราส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้าง (Percentage of Completion) มาเป็น แบบรับรู้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ Transfer ตามประกาศของสภาวิชาชีพบัญชี ดังนั้นงบการเงินของไตรมาสที่ 1/2553 ที่แสดงในงบการเงิน จึงเป็นตัวเลขที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีการรับรู้รายได้มาเป็นแบบเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ เช่นเดียวกัน ซึ่งจะแตกต่างไปจากงบการเงินที่เคยแสดงในงบการเงินในปี 2553 ที่ผ่านมา

สำหรับไตรมาสที่ 1/2554 แสนสิริมีรายได้รวมทั้งสิ้น 3,639 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 47 จากจำนวน 6,840 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1/2553 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการจำนวน 3,187 ล้านบาท จากการที่มาตรการลดหย่อนภาษีภาคอสังหาริมทรัพย์หมดอายุลงตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2553 อย่างไรก็ตามรายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของแสนสิริ คือ ร้อยละ 94 ของรายได้รวม รองลงมาคือ รายได้ค่าบริการธุรกิจ คิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้รวม รายได้จากโครงการเพื่อเช่า รายได้จากสิทธิการเช่าที่ดิน และรายได้ค่าบริการอื่น คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้รวม และรายได้อื่นร้อยละ 1 ของรายได้รวม ส่งผลให้บริษัทมีกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 1 /2554 จำนวน 216 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 6 ของรายได้รวม

ตารางเปรียบเทียบรายได้ตามประเภทธุรกิจ ระหว่างไตรมาสที่ 1/2554 และ ไตรมาสที่ 1/2553

รายได้	ไตรมาส 1/2554 %		ไตรมาส 1/2553 %		% QoQ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3,460	95%	6,662	97%	-48%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	3,418	94%	6,605	97%	-48%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า	42	1%	57	1%	-26%
ธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์	154	4%	149	2%	3%
ธุรกิจการบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์	104	3%	110	2%	-5%
ธุรกิจการบริหารและจัดการอื่นๆ	50	1%	39	1%	28%
รายได้อื่น ๆ	25	1%	29	0%	-14%
รวมรายได้	3,639	100%	6,840	100%	-47%

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
1. รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายได้จากการขาย	ไตรมาส 1/ 2554 %		ไตรมาส 2/ 2554 %	
บ้านเดี่ยว	1,469	43%	2,031	31%
ทาวน์เฮ้าส์	581	17%	806	12%
คอนโดมิเนียม	1,368	40%	3,756	57%
อื่นๆ	0.00	0%	12	0%
รวม	3,418	100%	6,605	100%

สำหรับไตรมาส 1/2554 แสนสิริและบริษัทย่อย มีรายได้จากการขายโครงการ จำนวน 3,418 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 48 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1/2553 รายได้จากการขายโครงการแบ่งเป็นรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 43 จำนวน 1,470 ล้านบาท รายได้จากโครงการทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 17 จำนวน 581 ล้านบาท รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 40 จำนวน 1,368 ล้านบาท

สัดส่วนรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 31 ในไตรมาสที่ 1/2553 มาเป็นร้อยละ 43 ในไตรมาสที่ 1/2554 เช่นเดียวกับสัดส่วนรายได้จากโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 12 มาเป็นร้อยละ 17 ในไตรมาสที่ 1/2554 เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยในตลาดแนวราบกลับมาฟื้นตัวอีกครั้งหลังจากที่ชะลอตัวตามภาวะเศรษฐกิจตั้งแต่ช่วงครึ่งปีหลัง 2551 เป็นต้นมา รายได้หลักของโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านแสนสิริ สุขุมวิท 67 โครงการเศรษฐสิริ ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ โครงการฮาบีเทีย ปัญญาอินทรา 2 และโครงการบุราสิริ งามวงศ์วาน-ประชาชื่น โดยมีรายรับรวม 594 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17 ของรายได้จากการขายโครงการ ในขณะที่รายได้หลักของโครงการทาวน์เฮ้าส์มาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการทาวน์ พลัส เอ็กซ์ ประชาชื่น โครงการทาวน์ พลัส เกษตร-นวมินทร์ และโครงการฮาบีเทีย วงแหวน-รามอินทรา โดยมีรายรับรวม 380 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11 ของรายได้จากการขายโครงการ

สัดส่วนรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมลดลงจากร้อยละ 57 ในไตรมาสที่ 1/2553 มาเป็นร้อยละ 40 ในไตรมาสที่ 1/2554 เนื่องจากในไตรมาสที่ 1/2554 มีจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จและสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้จำนวน 4 โครงการ โดยมีโครงการไฮฟ์ ตากสิน เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จใหม่ในไตรมาสที่ 1/2554 จำนวนโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จ และสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าลดลงเมื่อเทียบกับจำนวน 13 โครงการในไตรมาสที่ 1/2553 รายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮฟ์ สาทร โครงการ 39 บาย แสนสิริ และโครงการไฮฟ์ ตากสิน โดยมีรายรับรวม 1,295 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38 ของรายได้จากการขายโครงการ

2. รายได้จากโครงการเพื่อเช่า

สำหรับไตรมาสที่ 1/2554 แสนสิริยังคงมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่า (รวมรายได้จากสิทธิการเช่าตัดบัญชี) เท่ากับ 42 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26 เมื่อเทียบกับจำนวน 56 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2553 สาเหตุหลักมาจาก โครงการเพื่อเช่าของแสนสิริลดลงจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านแสนสิริ สุขุมวิท 67 และโครงการสิริ อพาร์ตเมนต์

รายได้จากธุรกิจบริการ และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

1. รายได้จากธุรกิจบริการ

ในไตรมาสที่ 1/2554 แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ๆ ประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจเมดิคัลสเปา รายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจโรงเรียน รวมทั้งสิ้น 50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30 จากจำนวน 39 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2553 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงเรียนจำนวน 11 ล้านบาท จากการมีจำนวนนักเรียนเข้าใหม่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้จากธุรกิจเมดิคัลสเปาและรายได้จากธุรกิจโรงแรมยังคงอยู่ในระดับเดียวกันกับปีก่อนหน้า

2. รายได้ค่าบริการโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาสที่ 1 /2554 แสนสิริ มีรายรับค่าบริการธุรกิจลดลงเล็กน้อยจากจำนวน 110 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2553 มาอยู่ที่ 104 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2554 ตามการลดลงของจำนวนโครงการที่บริหาร

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับไตรมาสที่ 1/2554 แสนสิริบันทึกต้นทุนขายโครงการลดลงจำนวน 2,150 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 49 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1/2553 ตามการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ อัตราค่าไถ่ขึ้นต้นสำหรับโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2554 ปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 34.3 จากร้อยละ 33.4 ในไตรมาสที่ 1/2553 จากความสามารถในการบริหารจัดการงานก่อสร้างของโครงการให้เป็นไปตามระยะเวลาและคุณภาพที่กำหนด ประกอบกับโครงการที่บันทึกรายได้และต้นทุนขายในช่วงไตรมาสที่ 1/2554 ส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียมที่มีระดับราคาสูง ทำให้มีอัตราค่าไถ่ขึ้นต้นสูง อย่างไรก็ตาม แสนสิริสามารถปรับปรุงอัตราค่าไถ่ขึ้นต้นให้ดีขึ้นในทุกประเภทผลิตภัณฑ์

สำหรับไตรมาสที่ 1/2554 แสนสิริมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 833 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากจำนวน 603 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.8 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 1/2553 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสที่ 1/2554 จำนวน 422 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.6 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากจำนวน 259 ล้านบาทหรือร้อยละ 3.8 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 1/2553 สาเหตุหลักมาจากการกลับมาของค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งในช่วงไตรมาสที่ 1/2553 แสนสิริได้รับประโยชน์ทางภาษีจากนโยบายของรัฐบาล ประกอบกับฐานรายได้รวมในไตรมาสที่ 1/2554 มีขนาดเล็กกว่าไตรมาสที่ 1/2553 อย่างมีนัยสำคัญ ทำให้เมื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายเป็นร้อยละของรายได้รวมจึงสูงขึ้นอย่างมาก ในขณะเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 1/2554 จำนวน 411 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.3 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากจำนวน 344 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.0 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 1/2553 ตามการขยายตัวของธุรกิจและตามการเจริญเติบโตของภาวะเศรษฐกิจ

กำไรสุทธิ

แสนสิริและบริษัทย่อยบันทึกกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 1/2554 เท่ากับ 216 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 84 เมื่อเทียบกับจำนวน 1,341 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2553 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการ และค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของธุรกิจ ในขณะที่อัตราค่าไถ่ขึ้นต้นโดยรวมเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 33.0 ในไตรมาสที่ 1/2553 มาอยู่ที่ร้อยละ 33.8 ในไตรมาสที่ 1/2554 สำหรับอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลในไตรมาสที่ 1/2554 อยู่ที่ร้อยละ 41.4 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นผลมาจากความไม่สอดคล้องกันระหว่างรายได้ทางบัญชีและรายได้ทางภาษีจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชี โดยในไตรมาสที่ 1/2554 แสนสิริมีโครงการคอนโดมิเนียมที่ยังคงเสียภาษีตามวิธีอัตราส่วนความคืบหน้าของงานก่อสร้าง (Percentage of Completion) และยังไม่สามารถบันทึกเป็นรายได้ทางบัญชีได้ เนื่องจากอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทำให้อัตราภาษีในไตรมาสที่ 1/2554 สูงกว่าร้อยละ 30 จากปัจจัยดังกล่าว ส่งผลให้แสนสิริมีอัตราค่าไถ่สุทธิในไตรมาสที่ 1/2554 อยู่ที่ร้อยละ 5.9 ของรายได้รวม

สินทรัพย์และหนี้สิน

แสนสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ 31 มีนาคม 2554 เป็นจำนวน 31,594 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2553 จำนวน 403 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 1,209 ล้านบาท ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน ณ 31 มีนาคม 2554 เพิ่มขึ้นจำนวน 421 ล้านบาท นอกจากนี้ แสนสิริได้ลงทุนในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจากจำนวน 1,390 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2553 เป็น 1,465 ล้านบาท ณ 31 มีนาคม 2554

บริษัท แสวนสิริ จำกัด (มหาชน)
งบดุล (ย่อ)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2553	31 ธันวาคม 2552
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	28,112.52	27,689.91
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,483.37	3,500.55
รวมสินทรัพย์	31,595.89	31,190.46
รวมหนี้สินหมุนเวียน	11,902.69	10,746.63
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	9,968.29	10,996.16
รวมหนี้สิน	21,870.98	21,742.79
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	9,722.91	9,447.67
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	31,593.89	31,190.46

หนี้สินรวมของแสวนสิริและบริษัทย่อย ณ 31 มีนาคม 2554 มีจำนวน 21,871 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2553 จำนวน 128 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน มีจำนวน 11,903 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,156 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 9,968 ล้านบาท ลดลง 1,028 ล้านบาทโดยมีสาเหตุจากตัวเงินยืมค่าที่ดิน ซึ่งบริษัทออกให้แก่ผู้ขายที่ดินจะมาครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ส่งผลให้หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นและหนี้สินไม่หมุนเวียนลดลง แสวนสิริและบริษัทย่อย มีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 14,679 ล้านบาท ณ 31 มีนาคม 2554 ใกล้เคียงกับที่ 14,677 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2553 โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ 2.25 เท่าจาก 2.30 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2553 และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.51 เท่า ปรับตัวดีขึ้นจาก 1.55 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2553 อย่างไรก็ดี ภาระหนี้สินดังกล่าวอยู่ในระดับที่แสวนสิริสามารถบริหารจัดการได้ จากการมีแหล่งเงินทุนที่เป็นกระแสเงินสดรับ ได้แก่ เงินจูง เงินทำสัญญา เงินผ่อนดาวน์ เงินโอนจากลูกค้าอย่างต่อเนื่อง จึงไม่ได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทแต่อย่างใด