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

ข้อมูลหุ้นที่สำคัญ

สิ้นไตรมาสที่ 1/2551	3 มี.ค. 51	30 มิ.ย. 51	ร้อยละการเปลี่ยนแปลง
ราคาปิด(บาท/หุ้น)	3.66	2.92	-20.2%
ดัชนีหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์	137.22	110.59	-19.4%
ดัชนีหุ้นตลาดหลักทรัพย์	842.92	758.59	-10.0%
มูลค่าซื้อขายเฉลี่ยรายวัน (ล้านบาท)		17.21	
มูลค่าซื้อขายเฉลี่ยรายวัน (ล้านหุ้น)		4.48	

สิ้นสุดวันที่ 14 ต.ค. 2551	
หุ้นที่ออกจำหน่าย (ล้านหุ้น)	1,473
จำนวนหุ้นที่มีการซื้อขายได้	63%
ราคาปิด (บาท/หุ้น)	1.97
มูลค่าตามตลาด	2,903/ 85

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (%)	สิ้นสุดวันที่ 9 เม.ย. 51
1. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	13.82%
2. Trendy Plan Investments Limited	12.30%
3. Chase Nominees Limited 42	8.64%
4. UOB Kay Hian Private Limited	7.81%
5. บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด	6.47%

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

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

ผลการดำเนินงานของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประจำไตรมาสที่ 2/2551 และงวด 6 เดือนปี 2551

1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินที่แสดงถึงผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย สำหรับไตรมาสที่ 2/2551 และ งวด 6 เดือนปี 2551 สามารถสรุปได้ดังนี้

ตาราง 1 สรุปผลการดำเนินงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาสที่ 2/2551	ไตรมาสที่ 2/2550	การเปลี่ยนแปลง (+ / -)	6 เดือน ปี 2551	6 เดือน ปี 2550	การเปลี่ยนแปลง (+ / -)
รายได้จากโครงการเพื่อขาย	3,168	2,707	+17%	5,551	5,219	+6%
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	58	68	-14%	119	125	-5%
รายได้ค่ารับบริการธุรกิจ	84	96	-13%	166	167	0%
รายได้จากธุรกิจบริการ (Hospitality Business)	18	12	+44%	39	27	+44%
รายได้อื่น	45	32	+20%	77	73	+5%
รายได้รวม	3,374	2,921	+15%	5,952	5,611	+6%
กำไรก่อนดอกเบี้ย และภาษี (EBIT)	371	145	+156%	160	269	-41%
กำไรสุทธิ	200	53	+278%	-80	95	-184%
กำไรสุทธิของบริษัทใหญ่	179	46	+290%	-75	87	-186%
กำไรสุทธิของบริษัทย่อย	21	7	+199%	-5	8	-157%
กำไรสุทธิต่อหุ้น (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	0.12	0.03	+314%	-0.05	0.06	-181%

ตาราง 2 งบดุลอย่างย่อ

หน่วย : ล้านบาท	30 มิ.ย.51	31 ธ.ค.50	การเปลี่ยนแปลง (+ / -)
สินทรัพย์รวม	22,050	21,068	+5%
หนี้สินรวม	14,104	12,722	+10%
ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ	7,946	8,346	-5%

ตาราง 3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	ไตรมาสที่ 2/2551	ไตรมาสที่ 2/2550	6 เดือน ปี 2551	6 เดือน ปี 2550
อัตรากำไรขั้นต้น (ของรายได้หลัก)	29%	28%	27%	28%
อัตรากำไรขั้นต้น (ของโครงการเพื่อขาย)	29%	28%	27%	28%
อัตรากำไรสุทธิ	5%	2%	(1%)	2%
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น	2%	(1%)	(1%)	1%
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	1.68	1.45	1.68	1.45
อัตราส่วนหนี้สิน (เฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย) ต่อทุน (เท่า)	1.12	0.99	1.12	0.99
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	0.55	1.41	0.55	1.41

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในไตรมาสที่ 2/2551 แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายรับรวมทั้งสิ้น 3,374 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 จาก 2,921 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2/2550 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 31 จาก 2,578 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 1/2551 การเพิ่มขึ้นของรายได้เป็นผลมาจากความสามารถในการขาย รวมถึงการดำเนินงานก่อสร้างและการส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าเป็นไปตามแผนงานที่กำหนด ส่งผลให้แสนสิริ สามารถสร้างการรับรู้รายได้เป็นไปตามประมาณการ อัตรากำไรขั้นต้น (ของโครงการเพื่อขาย) อยู่ที่ร้อยละ 29 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25 ในไตรมาสที่ 1/2551 และ จากร้อยละ 28 ในไตรมาสที่ 2/2550 เนื่องจาก แสนสิริ และบริษัทในเครือ มีการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น รวมถึงมีการรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นส่งผลต่อการปรับเพิ่มของอัตรากำไรขั้นต้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (Operating expense-to-Revenue) โดยไม่รวมบันทึกผลขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัย อยู่ที่ร้อยละ 17 ปรับตัวดีขึ้นจาก ร้อยละ 20 ในไตรมาสที่ 1/2551 และ จากร้อยละ 25 ในไตรมาสที่ 2/2550 เนื่องจากแสนสิริ สามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้เป็นอย่างดี ส่งผลต่อการสร้างรายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น (Economies of Scale) นอกจากนี้ ยังได้รับประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจ โดยให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด พร้อมกับการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ กล่าวคือ ค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ เดิมอยู่ที่ ร้อยละ 2.0 ปรับลดให้มาอยู่ที่ ร้อยละ 0.01 และการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะจากเดิมที่ร้อยละ 3.3 ปรับลดให้มาอยู่ที่ร้อยละ 0.1 โดยมีผลบังคับใช้ 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2551 ในไตรมาสที่ 2/2551 แสนสิริและบริษัทย่อย มีผลกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่จำนวน 179 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 290 จากไตรมาสที่ 2/2550 และ ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับผลขาดทุนสุทธิจำนวน 254 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1/2551 ในไตรมาสที่ 2/2551 แสนสิริและบริษัทย่อย มีกำไรต่อหุ้นในส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ 0.12 บาท เพิ่มขึ้นจาก 0.03 บาทในไตรมาสที่ 2/2550 และ จากขาดทุนต่อหุ้นในส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ 0.18 บาท ในไตรมาสที่ 1/2551

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2551 แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายรับรวมทั้งสิ้น 5,951 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จาก 5,611 ล้านบาท ในงวด 6 เดือนปี 2550 ซึ่งเป็นผลมาจากแสนสิริและบริษัทในเครือเปิดโครงการที่อยู่อาศัย อาทิ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด คอนโดมิเนียม และทาวน์เฮ้าส์ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ในงวด 6 เดือน ปี 2551 แสนสิริ และบริษัทย่อย มีการบันทึกผลขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 430 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับรายได้รวมสำหรับงวด 6 เดือนปี 2551 อย่างไรก็ดี การบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัยเมื่อรวมกับค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกิดขึ้นระหว่างงวด 6 เดือนปี 2551 มีจำนวนมากกว่ารายได้ที่บันทึกระหว่างงวด ส่งผลให้ในงวด 6 เดือนปี 2551 แสนสิริ และบริษัทย่อย บันทึกผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 80 ล้านบาท โดยบันทึกผลขาดทุนสุทธิในส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 75 ล้านบาท และมีขาดทุนต่อหุ้นในส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 0.05 บาท

ณ 30 มิถุนายน 2551 แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 22,051 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2550 จำนวน 982 ล้านบาท สาเหตุมาจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสุทธิ เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเพิ่มขึ้นเพื่อทยอยส่งมอบให้แก่ลูกค้าเป็นจำนวน 14,612 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2550 จำนวน 1,366 ล้านบาท หนี้สินรวมจำนวน 14,104 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,382 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2550 สาเหตุมาจากสินเชื่อโครงการที่เพิ่มขึ้น ตามความก้าวหน้าของงานก่อสร้างที่เป็นไปตามกำหนด ซึ่งจะมีการชำระคืนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ปัจจุบันโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง เพื่อเตรียมส่งมอบให้แก่ลูกค้ามีจำนวนมากกว่า 50 โครงการ ส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 7,946 ล้านบาทลดลง 400 ล้านบาท เนื่องจากในงวด 6 เดือนปี 2551 แสนสิริ และบริษัทย่อยมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 339 ล้านบาท และ มีการบันทึกขาดทุนสุทธิในส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่จำนวน 75 ล้านบาท

วิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย สำหรับไตรมาสที่ 2/2551 และ งวด 6 เดือน ปี 2551

ตาราง 4 รายได้จากโครงการเพื่อขาย

รายได้จากโครงการเพื่อขาย (หน่วย : ล้านบาท)	ไตรมาสที่ 2/2551	งวด 6 เดือน ปี 2551	ปี 2550
บ้านเดี่ยว	1,613	2,785	6,852
ร้อยละ	*51*	*50*	*53*
คอนโดมิเนียม	939	1,693	3,603
ร้อยละ	*30*	*30*	*28*
ทาวน์เฮ้าส์	616	1,073	2,455
ร้อยละ	*19*	*20*	*19*
รวม	3,168	5,551	12,910
ร้อยละ	*100*	*100*	*100*

ในไตรมาสที่ 2/2551 แสนสิริ และบริษัทย่อย มีสัดส่วนรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวลดลงเล็กน้อย คิดเป็นร้อยละ 51 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2551 ซึ่งลดลงจากเดิมในปี 2550 ที่มีสัดส่วนรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 53 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2550 โดยมีรายได้หลักมาจากโครงการเศรษฐสิริ ประชาชื่น เท่ากับ 281 ล้านบาท สราญสิริ รามอินทรา เฟส 2 เท่ากับ 263 ล้านบาท และ เศรษฐสิริ วงแหวน-สุขาภิบาล 2 เท่ากับ 190 ล้านบาท รายได้รวมจาก 3 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 23 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2551 และคิดเป็นร้อยละ 46 ของรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยว

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2551 แสนสิริ และบริษัทย่อย มีสัดส่วนรายได้หลักมาจากโครงการบ้านเดี่ยวลดลงเล็กน้อย คิดเป็นร้อยละ 50 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในงวด 6 เดือนปี 2551 ซึ่งลดลงจากเดิมในปี 2550 ที่มีสัดส่วนรายได้จากร้อยละ 53 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2550 โครงการบ้านเดี่ยวมีรายได้หลักมาจากโครงการเศรษฐสิริ ประชาชื่น เท่ากับ 565 ล้านบาท และ โครงการสราญสิริ รามอินทรา เฟส 2เท่ากับ 389 ล้านบาท โครงการคอนโดมิเนียม มีรายได้หลักมาจากโครงการ สิริ แอท สุขุมวิท เท่ากับ 522 ล้านบาท และ โครงการบ้านแสนปลื้ม เท่ากับ 188 ล้านบาท และ โครงการทาวน์เฮ้าส์ มีรายได้หลักมาจากโครงการ พลัส ซิตี้พาร์ค ศรีนครินทร์ -สวนหลวง เท่ากับ 290 ล้านบาท และ ทาวน์พลัส พระราม 9 เท่ากับ 267 ล้านบาท รวมรายได้จาก 6 โครงการคิดเป็นร้อยละ 37 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายงวด 6 เดือนปี 2551

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2551 แสนสิริ และบริษัทย่อย มีรายได้จากโครงการเพื่อขายมาจากกลุ่มลูกค้าระดับกลางคิดเป็นร้อยละ 71 และกลุ่มลูกค้าระดับสูงคิดเป็นร้อยละ 29 จะเห็นได้ว่า รายได้จากโครงการเพื่อขายส่วนใหญ่ของแสนสิริ และบริษัทย่อย มาจากความสำเร็จในการขยายฐานลูกค้าด้วยการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลาง นอกจากนี้ เมื่อแบ่งรายได้จากโครงการเพื่อขายตามประเภทที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่า รายได้ส่วนใหญ่จากโครงการเพื่อขายแนวราบทั้งโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์มาจากกลุ่มลูกค้าระดับกลาง กล่าวคือ รายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวเพื่อขายร้อยละ 81 มาจากโครงการบ้านเดี่ยวระดับกลางที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิตต่ำกว่า 10 ล้านบาท และ รายได้จากโครงการทาวน์เฮ้าส์ เพื่อขายทั้งหมดร้อยละ 100 มาจากการรับรู้รายได้จากโครงการทาวน์เฮ้าส์ สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลาง ภายใต้แบรนด์ พลัส ซิตี้ พาร์ค, พลัส พาร์ค อเวนิว และทาวน์พลัส ที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิต 2 - 5 ล้านบาท ในขณะที่ รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขายร้อยละ 83 มาจากการรับรู้รายได้โครงการคอนโดมิเนียมสำหรับกลุ่มลูกค้าระดับสูงที่มีราคาเฉลี่ยต่อยูนิต 6 - 16 ล้านบาท จะเห็นได้ว่า แสนสิริ และบริษัทย่อย ประสบความสำเร็จเป็นอย่างดีจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบได้แก่ บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลาง ในขณะที่ รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมยังคงมาจากการพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ แสนสิริ เนื่องจากแสนสิริ ได้การยอมรับว่าเป็นผู้นำในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับกลุ่มลูกค้าระดับสูง ส่งผลให้โครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายภายใต้แบรนด์แสนสิริ ประสบความสำเร็จในการสร้างยอดขายได้เป็นอย่างดี

ภาพรวมในครึ่งปีแรกปี 2551

ในครึ่งปีแรกปี 2551 ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งภายในประเทศมีการปรับอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อ มาอยู่ที่ร้อยละ 7.25 ปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบ ณ 31 ธันวาคม 2550 ที่อยู่ร้อยละ 6.875 นอกจากนี้ ปัจจัยราคาน้ำมันดิบที่มีความผันผวน และการเพิ่มขึ้นของราคาอาหาร ส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาวะเงินเฟ้อ ความเชื่อมั่นทางธุรกิจที่ลดลง และเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง ล้วนส่งผลกระทบเชิงลบโดยตรงต่อภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

อย่างไรก็ดี ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้รับประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการลดอัตราค่าธรรมเนียมและการโอนและค่าจำนองให้มาอยู่ที่ร้อยละ 0.01 รวมถึงลดอัตราค่าภาษีธุรกิจเฉพาะให้มาอยู่ที่ร้อยละ 0.1 ซึ่งจะส่งผลเชิงบวกแก่ผู้ประกอบการที่มีโครงการเพื่อขายพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าภายในระยะเวลา 1 ปี ที่มาตรการมีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ แนวโน้มการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลให้ผู้ประกอบการและลูกค้ามีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น กล่าวคือผู้ประกอบการที่กู้ยืมสินเชื่อเพื่อนำมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจะมีต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น สำหรับลูกค้าจะมีต้นทุนการกู้ยืมสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ส่งผลต่อการลดลงของความสามารถในการซื้อโครงการที่อยู่อาศัย (Affordability) ของลูกค้า อย่างไรก็ดี ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินซื้อของลูกค้านอกเหนือจากต้นทุนการกู้ยืมสินเชื่อ ยังมีภาวะเงินเฟ้อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและปัจจัยลบอื่นๆด้านเศรษฐกิจ ซึ่งส่งผลให้ลูกค้ามีความระมัดระวังในการเลือกซื้อโครงการที่อยู่อาศัยมากขึ้น

แสนสิริ และบริษัทย่อย ตระหนักถึงภาวะเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นโดยมีการลดความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจในด้านต้นทุนทางการเงิน และต้นทุนวัสดุก่อสร้าง กล่าวคือ แสนสิริ ได้จัดหาแหล่งเงินทุนในอัตราที่เหมาะสมโดยเปรียบเทียบข้อเสนอจากพันธมิตรทางธุรกิจและธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง โดยในปัจจุบัน แสนสิริ และบริษัทย่อยได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินในประเทศครบถ้วนทุกโครงการ ในด้านวัสดุก่อสร้าง แสนสิริ ได้มีหน่วยงานเพื่อจัดซื้อวัสดุก่อสร้างคิดเป็นร้อยละ 50 ของต้นทุนก่อสร้างทั้งหมดโดยกำหนดราคาส่งมอบไว้ล่วงหน้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุน ในการกำหนดราคาส่งมอบ แสนสิริ มีอำนาจในการต่อรองราคาด้วยการมีจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาเป็นจำนวนมากในปัจจุบัน นอกจากนี้ แสนสิริ และบริษัทย่อย ตระหนักถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าภายใต้ภาวะการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบัน ด้วยการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางให้มีขนาดเหมาะสมกับความสามารถในการซื้อรวมถึงมีการนำเสนอรายการส่งเสริมการขายที่จะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของลูกค้าที่จะเกิดขึ้นภายหลังเข้าอยู่อาศัย อาทิ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ จะเห็นได้ว่า การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความสามารถในการซื้อของลูกค้าในปัจจุบัน รวมถึงการนำเสนอรายการส่งเสริมการขายที่เหมาะสม ส่งผลให้แสนสิริประสบความสำเร็จในการขายโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางได้เป็นอย่างดี

รายได้จากโครงการเพื่อเช่า

ในไตรมาสที่ 2/2551 แสนสิริและบริษัทย่อยฯ มีรายได้จากโครงการเพื่อเช่า (รวมรายได้จากสิทธิการเช่าตัดบัญชี) เท่ากับ 58 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14 เมื่อเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อเช่าในไตรมาสที่ 2/2550 และ ลดลงร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อเช่าในไตรมาสที่ 1/2551 เนื่องจากแสนสิริสามารถขายโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับเช่าในหลายโครงการ ส่งผลให้รายได้จากโครงการเพื่อเช่าลดลง

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2551 แสนสิริและบริษัทย่อยฯมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่า (รวมรายได้จากสิทธิการเช่าตัดบัญชี) เท่ากับ 119 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับรายได้จากโครงการเพื่อขายสำหรับงวด 6 เดือนปี 2550 เนื่องจากแสนสิริ สามารถขายโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับเช่าและบันทึกเป็นรายได้จากโครงการเพื่อขาย อาทิโครงการนาราสิริ พัฒนาการ - ศรีนครินทร์

รายได้จากค่าบริการธุรกิจ

ในไตรมาสที่ 2/2551 แสนสิริและบริษัทย่อยฯ มีรายได้ค่าบริการธุรกิจเท่ากับ 84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับรายได้ค่าบริการธุรกิจในไตรมาสที่ 1/2551 เนื่องจากมีการปรับอัตราค่าบริการในการรับบริหารโครงการเฉลี่ยร้อยละ 7 สำหรับโครงการที่สิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญา รวมถึงการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการภายใต้การบริหารของบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด อย่างไรก็ดี รายได้จากค่าบริการธุรกิจ ในไตรมาสที่ 2/2551 ลดลงร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับรายได้จากค่าบริการธุรกิจ ไตรมาสที่ 2/2550 เนื่องจากในไตรมาสที่ 2/2551 บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีรายได้จากค่าธรรมเนียมธุรกิจตัวแทนซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2/2550 สาเหตุมาจาก สภาวะเศรษฐกิจในช่วงครึ่งปีแรกในปี 2551 ที่มีการชะลอตัวส่งผลต่อธุรกิจการซื้อขายเปลี่ยนมือในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แสนสิริและบริษัทย่อยฯตระหนักถึงสภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยชดเชยรายได้ที่ลดลงด้วยการเพิ่มจำนวนโครงการภายใต้การบริหารและปรับเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนและสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน เพื่อสร้างการเติบโตของรายได้ค่าบริการธุรกิจในลำดับต่อไป

ในงวด 6 เดือนปี 2551 แสนสิริ และบริษัทย่อยฯ มีรายได้ค่าบริการธุรกิจเท่ากับ 166 ล้านบาท ลดลงเพียงร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับรายได้ค่าบริการธุรกิจงวด 6 เดือนปี 2550 จะเห็นได้ว่า ในงวด 6 เดือนปี 2551 แสนสิริและบริษัทย่อยฯ มีแนวโน้มที่ดีในการชดเชยรายได้จากค่าธรรมเนียมธุรกิจตัวแทนซื้อ - ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเมื่อเทียบกับ งวด 6 เดือนปี 2550 ด้วยการเพิ่มอัตราค่าบริการในการบริหารธุรกิจ และ การเพิ่มจำนวนโครงการภายใต้การบริหาร โดยคาดว่าจะสามารถชดเชยรายได้ที่ลดลงและสร้างการเติบโตที่ดีของรายได้ค่าบริการธุรกิจในอนาคต

ธุรกิจโรงแรมและบริการ (Hospitality Business)

ในไตรมาสที่ 2/2551 แสนสิริ และบริษัทย่อยฯ มีรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการ เท่ากับ 18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 44 เมื่อเทียบกับรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการไตรมาสที่ 2/2550 และ ลดลงร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการในไตรมาสที่ 1/2550 โดยรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการสามารถแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจโรงแรม เท่ากับ 3 ล้านบาท และรายได้จากธุรกิจเมดิคัลสปา เท่ากับ 15 ล้านบาท

รายได้จากธุรกิจโรงแรม เท่ากับ 3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการในไตรมาสที่ 2/2550 เนื่องจาก แสนสิริ มีห้องเพื่อรองรับลูกค้ามากขึ้นรวมถึงมีการปรับปรุงสาธารณูปโภคภายในโครงการให้มีความสะดวกมากขึ้น ส่งผลให้มีจำนวนลูกค้าเข้ารับบริการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน อย่างไรก็ดี รายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลงเมื่อเทียบกับช่วงไตรมาสที่ 1/2551เนื่องจากไม่อยู่ระหว่างฤดูกาลสำหรับท่องเที่ยว (Low Seasons)

รายได้จากธุรกิจเมดิคัลสปา เท่ากับ 15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 54 เมื่อเทียบกับรายได้จากธุรกิจเมดิคัล สปาในไตรมาสที่ 2/2550 เนื่องจากมีการจัดกิจกรรมการตลาดกระตุ้นการตัดสินใจของกลุ่มค้า และการเพิ่มขึ้นของจำนวนลูกค้าที่เข้ารับการบริการส่งผลให้ธุรกิจเมดิคัลสปา มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน อย่างไรก็ดี ภายใต้ภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจ ธุรกิจเมดิคัล สปา ยังคงสามารถรักษาระดับความสามารถในการสร้างรายได้ โดยรายได้จากธุรกิจเมดิคัล สปา ในไตรมาสที่ 2/2551 มีระดับใกล้เคียงกับไตรมาสที่ 1/2551 เท่ากับ 15 ล้านบาท

งวด 6 เดือนปี 2551 แสนสิริ และบริษัทย่อยฯมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการเท่ากับ 39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 44 เมื่อเทียบกับรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการในงวด 6 เดือนปี 2550 เนื่องจากการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจเมดิคัลสปา

ในงวด 6 เดือนปี 2551 รายได้จากธุรกิจโรงแรมเท่ากับ 9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับรายได้จากธุรกิจโรงแรมในงวด 6 เดือนปี 2550 เนื่องจากห้องพักรับรองเพิ่มขึ้นจาก 36 ห้องเป็น 46 ห้อง และ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืนสูงขึ้นร้อยละ 49 เมื่อเทียบช่วงเดียวกันกับปีก่อน นอกจากนี้ รายได้จากธุรกิจเมดิคัลสปา เท่ากับ 30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 55 เนื่องจากกิจกรรมทางการตลาดที่มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้จำนวนผู้เข้ารับบริการเพิ่มขึ้น

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ต้นทุนขาย

ในไตรมาสที่ 2/2551 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 2,245 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 2/2550 และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 26 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในไตรมาสที่ 1/2551 ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับโครงการเพื่อขายอยู่ที่ร้อยละ 29 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 28 ในไตรมาสที่ 2/2550 และเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25 ในไตรมาสที่ 1/2551 เนื่องจากมีการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น รวมถึงมีการรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นส่งผลต่อการปรับเพิ่มของอัตรากำไรขั้นต้น

งวด 6 เดือนปี 2551 ต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 4,026 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับต้นทุนโครงการเพื่อขายในงวด 6 เดือนปี 2550 อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับโครงการเพื่อขายอยู่ที่ร้อยละ 27 ปรับลดลงเล็กน้อย จากร้อยละ 28 ในงวด 6 เดือนปี 2550 เนื่องจากในไตรมาสที่ 1/2551 แสนสิริและบริษัทย่อยฯ ได้รับผลกระทบจากโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ คอนโดวัน จำนวน 11 โครงการที่มีการปรับปรุงพื้นที่ชั้น 9 โดยสำนักงานการโยธากรุงเทพมหานครได้มีคำสั่งให้แสนสิริ ดำเนินการแก้ไขปรับปรุงอาคารชุดพักอาศัยในส่วนที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้ขออนุญาตไว้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ผลจากคำสั่งดังกล่าวทำให้ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ต้องกลับรายการรายได้และต้นทุนขายโครงการ ซึ่งเคยรับรู้ไปแล้วในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 รวมทั้ง แสนสิริต้องปรับลดมูลค่าโครงการ เพื่อขายให้สอดคล้องกับพื้นที่ขายที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ในส่วนของต้นทุนค่าที่ดินที่ได้บันทึกเป็นต้นทุนโครงการไปแล้วนั้น ไม่สามารถตัดจำหน่ายหรือกลับรายการได้ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเหล่านั้นมีค่าลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

กรณีที่ไม่รวมบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต่อรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2551 เท่ากับ ร้อยละ 17 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 25 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2550 และ จากร้อยละ 20 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 1/2551 มีสาเหตุหลัก 2 ประการ ได้แก่ ความสามารถในการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารส่งผลต่อการสร้างรายได้อย่างมีประสิทธิภาพ และ ประโยชน์ที่ได้รับจากมาตรการภาษี สำหรับกรณีรวมบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต่อรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2551 เท่ากับ ร้อยละ 19 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 35 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 1/2551 (บันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัยในไตรมาสที่ 1/2551 เท่ากับ 379 ล้านบาท) และปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 25 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2550 จะเห็นได้ว่าในไตรมาสที่ 2/2551 แสนสิริสามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น แม้จะมีบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัย ทั้งนี้ บันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัยต่อรายได้รวม คิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2551 ในขณะที่ในไตรมาสที่ 1/2551 มีบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัยคิดเป็นร้อยละ 15 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 1/2551 อย่างไรก็ดีการบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัยเกิดขึ้นจากกรณีโครงการภายใต้แบรนด์ คอนโดวันซึ่งส่วนใหญ่ได้มีการบันทึกประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นไว้ในไตรมาสที่ 1/2551 และบางส่วนในไตรมาสที่ 2/2551 ทั้งนี้โครงการคอนโดวันดังกล่าวคาดว่าจะเริ่มทยอยโอนได้ในไตรมาสที่ 3/2551 เป็นต้นไป

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (ไม่รวมบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัย) ต่อรายได้รวมในงวด 6 เดือนปี 2551 เท่ากับ ร้อยละ 18 ปรับตัวดีขึ้นจาก ร้อยละ 24 ในงวด 6 เดือนปี 2550 เนื่องจากการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้เป็นอย่างดีส่งผลต่อการสร้างรายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงการได้รับประโยชน์จากมาตรการภาษี ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (รวมบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัย) ต่อรายได้รวมในงวด 6 เดือนปี 2551 เท่ากับ ร้อยละ 26 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 24 ในงวด 6 เดือนปี 2550 อย่างไรก็ดี ในงวด 6 เดือนปี 2551 การบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัยต่อรายได้รวมคิดเป็นร้อยละ 7 ของรายได้รวมในงวด 6 เดือนปี 2551 โดยการบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัยเกิดขึ้นเฉพาะกรณีของโครงการภายใต้แบรนด์คอนโดวันเท่านั้น และคาดว่าจะบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบทั้งหมดได้ภายในปี 2551

ในไตรมาสที่ 2/2551 แสนสิริ และบริษัทย่อยฯ ได้มีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยมและเงินลงทุนในบริษัยย่อยจำนวน 9 ล้านบาท โดยมีการบันทึกค่าเพื่อการด้อยค่าความนิยมจากการรวมกิจการบริษัท แสนสิริ เวนเจอร์ จำกัด บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เวนเจอร์ จำกัด และ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด โดย ณ 30 มิถุนายน 2551 บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้นใน บริษัท แสนสิริ เวนเจอร์ จำกัด อยู่ร้อยละ 70 นอกจากนี้ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัทในเครือที่แสนสิริ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ได้มีการถือหุ้นในบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เวนเจอร์ จำกัด และ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด เท่ากับร้อยละ 70 ในแต่ละบริษัท ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2551 แสนสิริ จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท แสนสิริ เวนเจอร์ จำกัด อยู่ร้อยละ 100 และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จะมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เวนเจอร์ จำกัด และ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด เท่ากับ ร้อยละ 100 ในแต่ละบริษัท ปัจจุบัน แสนสิริ มีโครงการของบริษัท แสนสิริ เวนเจอร์ จำกัด บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เวนเจอร์ จำกัด และ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด ที่ยังคงสร้างรายได้ให้แก่บริษัทอยู่จำนวน 11 โครงการคิดเป็นมูลค่าขายโครงการรวม 6,000 ล้านบาท สามารถสร้างยอดขายไปแล้วจำนวน 5,448 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90 ของมูลค่าโครงการเพื่อขายทั้ง 11 โครงการ (ณ 30 มิ.ย.51) นอกจากนี้ทั้ง 3 บริษัทดังกล่าว มีการรับรู้รายได้จากการขายไปแล้ว 1,096 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18 ของมูลค่าขายรวม 11 โครงการ (ณ 30 มิ.ย.51) และจะทยอยบันทึกเป็นรายได้จากโครงการเพื่อขายตามร้อยละความก้าวหน้าของงานก่อสร้างในส่วนของมูลค่าขายโครงการที่เหลือในลำดับต่อไป

กำไรสุทธิ

ในไตรมาสที่ 2/2551 แสนสิริ และบริษัทย่อย รายงานกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ เท่ากับ 179 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 290 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 2/2550 และ เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1/2551 ที่มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 254 ล้านบาท เนื่องจากแสนสิริ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวดีขึ้น และอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม มีประสิทธิภาพมากขึ้น แม้จะมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยมและเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัย รวมทั้ง 2 รายการเท่ากับ 60 ล้านบาทรวมคิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2551 แต่แสนสิริและบริษัทย่อย ยังคงสามารถสร้างอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 5 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2551 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 2 ของรายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2550 และขาดทุนสุทธิร้อยละ 10 ในไตรมาสที่ 1/2551 นอกจากนี้อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating Profit Margin) อยู่ที่ร้อยละ 11 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 4 ในไตรมาสที่ 2/2550 และ ร้อยละ 5 ในไตรมาสที่ 1/2551

ในงวด 6 เดือนปี 2551 แสนสิริและบริษัทย่อย บันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัยเท่ากับ 430 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7 ของรายได้รวมสำหรับงวด 6 เดือนปี 2551 ทั้งนี้ รายได้ที่บันทึกในงวด 6 เดือนปี 2551 ไม่สามารถชดเชยการบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัยและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกิดขึ้นระหว่างงวด ส่งผลให้ในงวด 6 เดือนปี 2551 แสนสิริ และบริษัทย่อย รายงานผลขาดทุนสุทธิ 80 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ 75 ล้านบาท

สินทรัพย์

แสนสิริ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ 30 มิถุนายน 2551 เท่ากับ 22,051 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2550 จำนวน 982 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น 1,367 ล้านบาท เนื่องจากแสนสิริมีโครงการจำนวนมากที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและเตรียมส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามสัญญา เพื่อสร้างการรับรู้เป็นรายได้ตามประมาณการ สำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีมูลค่าลดลงจำนวน 226 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจาก ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าสุทธิ ลดลง 226 ล้านบาท เนื่องจากแสนสิริ สามารถขายโครงการบ้านเดี่ยวสำหรับเช่า และบันทึกเป็นรายได้จากโครงการเพื่อขายในงบกำไรขาดทุน จะเห็นได้ว่า แสนสิริ สามารถใช้กลยุทธ์การขายบ้านเดี่ยวที่มีระดับราคาสูงโดยแบ่งส่วนเป็นบ้านเดี่ยวสำหรับเช่า เพื่อให้นักลงทุนเห็นผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนด้วยการที่มีผู้เช่าเข้าอยู่อาศัย ซึ่งกระตุ้นความต้องการซื้อของกลุ่มนักลงทุนได้เป็นอย่างดี

หนี้สิน

หนี้สินรวมของแสนสิริและบริษัทย่อย ณ 30 มิถุนายน 2551 มีจำนวน 14,104 ล้านบาท เปรียบเทียบจาก ณ 31 ธันวาคม 2550 เพิ่มขึ้น จำนวน 1,382 ล้านบาท หนี้สินหมุนเวียน มีจำนวน 9,481 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 969 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 4,624 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 413 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว

ณ 30 มิถุนายน 2551 เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,153 ล้านบาท เปรียบเทียบจาก ณ 31 ธันวาคม 2550 แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพิ่มขึ้น เท่ากับ 709 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาว สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพิ่มขึ้น เท่ากับ 444 ล้านบาท ทั้งนี้หนี้สินดังกล่าวเป็นสินเชื่อโครงการ ซึ่งจะมีการชำระคืนเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าโดยแสนสิริ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเพื่อเตรียมส่งมอบให้แก่ลูกค้าอยู่เป็นจำนวน 50 โครงการในปัจจุบัน แสนสิริ และบริษัทย่อย มีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 8,925 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากเดิมที่ 7,637 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2550 เนื่องจากธุรกิจมีการขยายตัวมากขึ้น โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 1.68 เท่า และหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Gearing Ratio) เท่ากับ 1.12 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแสนสิริ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2551 มีจำนวน 7,946 ล้านบาท ลดลง 400 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 มีสาเหตุมาจากกำไรสะสมลดลง 414 ล้านบาทเนื่องจากในงวด 6 เดือนปี 2551 แสนสิริ และบริษัทย่อยมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 339 ล้านบาท และ มีการบันทึกขาดทุนสุทธิในส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่จำนวน 75 ล้านบาท โดยผลขาดทุนที่บันทึกในงวด 6 เดือนปี 2551 มีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกขาดทุนจากการแก้ไขแบบอาคารชุดพักอาศัยภายใต้แบรนด์ คอนโดวัน จำนวน 430 ล้านบาท

สภาพคล่อง

1. กระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	งวด 6 เดือน ปี 2551	งวด 6 เดือน ปี 2550
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(602)	(290)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน	(153)	(136)
เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน	658	436
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**(97)**	**10**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1,805	1,299
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	**1,708**	**1,309**

ในงวด 6 เดือนปี 2551 แสนสิริ มีเงินสดสุทธิ ณ ต้นงวด 1,805 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 602 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 153 ล้านบาท และ เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน 658 ล้านบาท ดังนั้นแสนสิริ และบริษัทย่อยฯ มีเงินสดคงเหลือปลายงวด จำนวน 1,708 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน ใช้ไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 5,200 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนใช้ไปในการจ่ายซื้ออุปกรณ์ และจ่ายในการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท แสนสิริ เวนเจอร์ จำกัด บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ เวนเจอร์ จำกัด และ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด จำนวน 77 ล้านบาท และ 66 ล้านบาท ตามลำดับ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน ได้มาจากการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงินที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน สำหรับการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ จำนวน 2,844 ล้านบาท

2. อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ 30 มิถุนายน 2551 แสนสิริ และบริษัทย่อยฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.05 เท่าปรับลดลงเล็กน้อยจาก 2.15 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2550 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนร้อยละ 11 เมื่อเทียบ ณ 31 ธันวาคม 2550 ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เมื่อเทียบ ณ 31 ธันวาคม 2550 ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนมีสาเหตุหลักมาจาก การเพิ่มขึ้นในส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี โดยแสนสิริ และบริษัทย่อยฯมีแหล่งที่มาของรายได้เพื่อชำระหนี้สินดังกล่าวด้วยเงินรับจากการชำระค่างวดของลูกค้ารวมถึง การส่งมอบโครงการที่อยู่อาศัยและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าที่เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด ในส่วนของการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายร้อยละ 10 เมื่อเทียบ ณ 31 ธันวาคม 2550 การเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมีสาเหตุมาจากการขยายตัวของธุรกิจ โดย แสนสิริและบริษัทย่อยฯ มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อทยอยส่งมอบให้แก่ลูกค้าซึ่งเป็นไปตามแผนงานที่กำหนดเป็นจำนวนมากกว่า 50 โครงการในปัจจุบัน

ความคืบหน้าโครงการ

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2551

โครงการบ้านจัดสรร

โครงการ	สไตล์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	เปิดตัวโครงการ	ความคืบหน้าการก่อสร้าง	คาดว่าจะแล้วเสร็จ
สราญสิริ รามอินทรา (เฟส 2)	Natural Contemporary	116	455	มี.ค. 49	98%	ไตรมาส 4/51
The Emperor Narasiri's Collection	Oriental Contemporary	48	1,306	ต.ค. 48	85%	ไตรมาส 3/52
เศรษฐสิริ วงแหวน-สุขาภิบาล 2	Thai Contemporary	538	3,044	มิ.ย. 48	78%	ไตรมาส 2/53
เศรษฐสิริ ประชาชื่น	Oriental Contemporary	608	5,265	มี.ค. 49	54%	ไตรมาส 4/55
สราญสิริ ราชพฤกษ์	Natural Garden	300	1,492	มี.ค. 49	97%	ไตรมาส 3/51
บ้านพร้อมพัฒน์ รามอินทรา	Modern Contemporary	499	1,027	มี.ค. 49	99%	ไตรมาส 3/51
สราญสิริ วงแหวนประชาอุทิศ	Modern Retreat	149	683	ส.ค. 50	94%	ไตรมาส 2/52
บ้านพร้อมพัฒน์ วงแหวน - พระราม 9	Metro Modern	164	566	ม.ค. 51	92%	ไตรมาส 4/52
บุราสิริ สนามบินน้ำ	Modern Tropical	299	1,892	ส.ค. 50	87%	ไตรมาส 3/51
บ้านพร้อมพัฒน์ กรีนโนวา	Modern	347	744	ส.ค. 50	83%	ไตรมาส 1/51
สราญสิริ รามอินทรา 2	Natural Geometric	213	810	มิ.ย. 51	49%	ไตรมาส 2/53

โครงการทาวน์เฮาส์

โครงการ	สไตล์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	เปิดตัวโครงการ	ความคืบหน้าการก่อสร้าง	คาดว่าจะแล้วเสร็จ
พลัส ซิตี้พาร์ค ศรีนครินทร์-สวนหลวง	Tropical Contemporary	312	1,246	มิ.ย. 49	100%	แล้วเสร็จ
ทาวน์พลัส ลาดพร้าว 101	Modern	114	337	มี.ค. 50	95%	ไตรมาส 3/51
ทาวน์พลัส พระราม 9	Modern	163	508	มี.ค. 50	100%	แล้วเสร็จ
ทาวน์พลัส สุวรรณภูมิ	Modern	189	493	มี.ค. 50	55%	ไตรมาส 4/52
ทาวน์พลัส เพชรเกษม-บางแค	Modern	244	755	พ.ย. 50	26%	ไตรมาส 1/53

ความคืบหน้าโครงการ

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2551

โครงการคอนโดมิเนียม

โครงการ	สไตล์	จำนวนยูนิต	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	เปิดตัวโครงการ	ความคืบหน้าการก่อสร้าง	คาดว่าจะแล้วเสร็จ
Las Tortugas	Mexican Caribbean	159	917	ธ.ค. 48	100%	ไตรมาส 1/51
คอนโดวัน สาทร	Modern	69	183	มี.ค. 49	100%	ไตรมาส 1/51
คอนโดวัน สยาม	Modern	214	381	มี.ค. 49	100%	ไตรมาส 1/51
คอนโดวัน ทองหล่อ	Modern	131	361	มี.ค. 49	100%	ไตรมาส 4/50
คอนโดวัน สุขุมวิท 52	Modern	83	208	มี.ค. 49	100%	ไตรมาส 4/50
คอนโดวัน สุขุมวิท 67	Modern	70	206	มี.ค. 49	100%	ไตรมาส 4/50
คอนโดวัน เอ็กซ์ สุขุมวิท 26	Modern	329	1,335	มิ.ย. 49	95%	ไตรมาส 4/51
คอนโดวัน เอ็กซ์ นราธิวาส	Modern	462	1,080	มิ.ย. 49	78%	ไตรมาส 1/52
คอนโดวัน รัชดา-ลาดพร้าว	Modern	90	193	มิ.ย. 49	100%	ไตรมาส 1/51
คอนโดวัน ลาดพร้าว สเตชั่น	Modern	123	267	ต.ค. 49	96%	ไตรมาส 2/51
คอนโดวัน โซโห	Modern	48	193	ต.ค. 49	100%	ไตรมาส 1/51
มาย คอนโด สาทร-ตากสิน	Modern	242	429	มี.ค. 50	77%	ไตรมาส 4/51
มาย คอนโด สุขุมวิท 103	Modern	336	450	มี.ค. 50	98%	ไตรมาส 3/51
มาย คอนโดปิ่นเกล้า	Modern	420	713	มี.ค. 50	78%	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