



NO. IR2017.00255

11 สิงหาคม 2560

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ไตรมาส 2 ปี 2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัท และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 87.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.4 ของรายได้รวม ลดลงเท่ากับ 316.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 78.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายคอนโดมิเนียม ส่งผลให้กำไรสุทธิถึงงวดหกเดือนของบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 158.1 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 9.5 ของรายได้รวม ลดลง 397.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีกำไรสุทธิเท่ากับ 555.6 ล้านบาท ที่ยังคงมีมาตรการในการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐด้วยการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในปีก่อน

รายได้

สำหรับรายได้รวม สำหรับงวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน ในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 และไตรมาสที่ 2 ปี 2559 สามารถวิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

งวด 6 เดือน

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2560		ปี 2559		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคาร พาณิชย์/ที่ดิน คอนโดมิเนียม	984.5	60.2%	359.5	14.3%	625.0	173.8%
	457.2	27.9%	2,022.2	80.2%	-1,565.0	-77.4%
	1,441.7	88.1%	2,381.7	94.5%	-940.0	-39.5%
รายได้จากการเช่าและบริการ	154.7	9.5%	122.5	4.9%	32.2	26.3%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	40.3	2.5%	17.0	0.7%	23.3	136.9%
รวมรายได้จากการขายและ บริการ	1,636.7	100.0%	2,521.2	100.0%	-884.5	-35.1%
รายได้อื่น	33.8		20.3		13.4	65.9%
รายได้รวม	1,670.5		2,541.5		-871.0	-34.3%

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2560		ปี 2559		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม	816.9	69.8%	282.2	17.1%	534.6	189.4%
	255.5	21.8%	1,307.3	79.0%	-1,051.8	-80.5%
	1,072.3	91.6%	1,589.5	96.1%	-517.2	-32.5%
รายได้จากการเช่าและบริการ	84.1	7.2%	54.7	3.3%	29.4	53.6%
รายได้จากธุรกิจโฆษณา	14.0	1.2%	10.4	0.6%	3.6	34.5%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,170.4	100.0%	1,654.6	100.0%	-484.2	-29.3%
รายได้อื่น	12.3		10.2		2.1	20.4%
รายได้รวม	1,182.7		1,664.8		-482.1	-29.0%

รายได้งวดสามเดือนของปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 1,182.7 ล้านบาท ลดลง 482.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้รายได้รวมงวดหกเดือน ปี 2560 เท่ากับ 1,670.5 ลดลงเท่ากับ 871.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย

ในไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย เท่ากับ 1,072.3 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 517.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 1,589.5 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมลดลง ส่งผลให้รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยในงวดหกเดือน ปี 2560 เท่ากับ 1,441.7 ล้านบาท ลดลง 940.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยเท่ากับ 2,381.7 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงมีการรับรู้รายได้โครงการมาอย่างต่อเนื่อง จากโครงการแนวสูง แบรินด์ “เดอะ คิท” ได้แก่ โครงการ “เดอะคิท ไลท์ บางกะปิ” “เดอะคิท ดิวานนท์” แบรินด์ “เดอะนิช” ได้แก่ “เดอะนิช ไอดี เสรีไทย” “เดอะนิช ไอดี บางแค” และ “เดอะนิช รัชวิภา” ที่มีโครงการขนาดใหญ่

นอกจากนี้ยังมีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการแนวราบมาอย่างต่อเนื่องจากปีก่อนๆ ได้แก่ โครงการที่มีมูลค่าโครงการสูงและมีการทยอยรับรู้รายได้มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2556 ได้แก่ โครงการ “เสนา พาร์คแกรนด์ รามอินทรา” และ “แพรมาพร คลอง 7” นอกจากนี้โครงการประเภท “ช้อปเฮ้าส์” ยังมีการรับรู้รายได้ต่อเนื่องมาตลอดเช่นกัน ได้แก่ “ช้อปเฮ้าส์ สุขุมวิท 113” “ช้อปเฮ้าส์ เดอะ นิช ไอดี บางแค” “ช้อปเฮ้าส์ ลาลูกกาคลอง 2” “เสนาทาวน์ นวมินทร์” และ “เอสวิลล์ คลองหลวง”

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 2 ปี 2560 เท่ากับ 84.1 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ 11.6 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 8.2 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตี้ออลล์เสนาเฟสท์ 23.1 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟ 13.6 ล้านบาท และรายได้บริหารโครงการ 27.6 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 29.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 54.7 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นมาจากรายได้บริหารงานโครงการ ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและบริการงวดหกเดือนเท่ากับ 154.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 122.5 ล้านบาท

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

จากที่บริษัทฯ ได้มีการลงทุนในกลุ่มธุรกิจพลังงานทดแทน ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม โซลาร์รูฟท็อป และรับติดตั้งแผงโซลาร์ ซึ่งบริษัทฯ เริ่มมีรายได้จากการติดตั้งแผงโซลาร์ มาตั้งแต่ต้นปี 2558 และโครงการโซลาร์รูฟ เริ่มมีรายได้ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2558 เป็นต้นมานั้น

ในไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากกลุ่มโซลาร์มาอย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 14.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้รายได้งวดหกเดือนเท่ากับ 40.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 136.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 17.0 ล้านบาท และมีส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจโซลาร์ในงวด 6 เดือนที่บริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนเท่ากับ 35.9 ล้านบาท

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 819.6 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70.0 ของรายได้จากธุรกิจหลัก ประกอบด้วย ต้นทุนขายโครงการ 245.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.3 ของรายได้จากการขาย ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนต์ เท่ากับ 8.6 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 74.5 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนต์ ต้นทุนรับบริหารโครงการ เท่ากับ 7.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.5 ของต้นทุนรับบริหารโครงการ ต้นทุนจากการให้บริการและเช่าเสนาเฟสท์ 10.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.9 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่, ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ 11.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.5 ของรายได้จากสนามกอล์ฟ และต้นทุนโซลาร์รูฟ เท่ากับ 7.6 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 54.1

อัตราต้นทุนเฉลี่ยสำหรับไตรมาส 2 ปี 2560 เท่ากับร้อยละ 70.0 ปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 54.8 และงวดหกเดือน เท่ากับร้อยละ 66.3 เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกันเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 56.4

ค่าใช้จ่ายในการขาย และการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 2 ปี 2560 เท่ากับ 178.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารเท่ากับ 72.8 และ 105.3 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 6.1 และร้อยละ 8.9 ของรายได้รวม ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 65.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.8 เป็นไปตามทิศทางเดียวกันกับการลดลงของรายได้ สาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายธรรมเนียมการโอน และภาษีธุรกิจเฉพาะที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้น้อยลง ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายขายและบริหารงวดหกเดือนเท่ากับ 313.3 ล้านบาท ลดลง 98.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.8

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 9,830.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,197.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่มีสินทรัพย์รวม 7,633.4 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ 1,245.4 ล้านบาท ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีจำนวน 7,250.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,938.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2559

ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 เท่ากับ 2,579.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 258.6 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักมาจากการผลประกอบการที่ดีในกิจการร่วมค้าที่บริษัทฯ ได้ไปลงทุนเท่ากับ 254.2 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 เท่ากับ 5,616.1 ล้านบาท ประกอบด้วย หนี้สินหมุนเวียน 4,144.8 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 1,471.3 ล้านบาท ตามลำดับ

หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,423.9 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มของตัวสัญญาใช้เงินไม่เกิน 1 ปี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 1,183.7 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 112.4 ล้านบาท และการจ่ายชำระเงินกู้ 800.0 ล้านบาท

หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 607.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว 599.0 ล้านบาท

ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.33 ซึ่งบริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ได้ไม่เกินกว่า 1.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 เท่ากับ 4,188.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 155.7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 4,032.6 ล้านบาท เป็นผลมาจาก ทุนชำระเพิ่มเท่ากับ 71.6 ล้านบาท และกำไรสะสมเพิ่มขึ้น 75.3 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการและเลขานุการบริษัท
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)