NO SN/SET/IR 002/2558 26 กุมภาพันธ์ 2558

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานประจำ ปี 2557

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ขอชี้แจงเกี่ยวกับผลประกอบการ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ดังนี้

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2557	2557	2556	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
				ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจหลัก	2,739.27	2,038.47	700.80	34.38
รายได้อื่น	35.25	36.49	(1.23)	(3.38)
ต้นทุนรวม	1,620.15	1,246.49	373.66	29.98
ค่าใช้จ่าย	563.24	433.55	129.69	29.91
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	434.58	269.74	164.83	61.11

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานดังนี้

1. บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2557 เท่ากับ 434.58 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.66 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 1.11 เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรสุทธิของปี 2556

2. บริษัทฯ มีรายได้รวม เท่ากับ 2,774.52 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากการขาย 2,530.66 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเม้นท์ 33.97 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่ 117.12 ล้านบาท และรายได้จากการสนามกอล์ฟ 57.52 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทยังมีรายได้อื่นเท่ากับ 35.25 ล้านบาท
เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากธุรกิจหลักเพิ่มขึ้น 700.80 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 34.38 เนื่องจากมีการรับรู้รายได้อย่างมีนัยสำคัญจากโครงการแนวสูง ได้แก่ โครงการ “เดอะนิช ไอดี ลาดพร้าว-วังหิน” “เดอะนิช ไอดี พระราม 2” “เดอะคิทท์ พลัส นวมินทร์” และโครงการแนวราบ “เอสวิลล์ คลองหลวง ” ซึ่งเป็นโครงการเปิดใหม่ในช่วงปี 2555-2556 และมีการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องจากโครงการ “เดอะคิทท์ ติวานนท์” “เดอะคิทท์ ลำลูกกาคลอง 2” “เดอะนิช โมโน บางนา” และ “ เดอะคิทท์ คลองหลวง อาคารพาณิชย์” ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในช่วงปลายปี 2556

นอกจากนี้ยังมีการทยอยรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องจากโครงการแนวราบ “เอสวิลล์ รังสิต-ลำลูกกาคลอง 4 ” และโครงการแนวราบขนาดใหญ่ ได้แก่ โครงการ “เสนาพาร์คแกรนด์ รามอินทรา ” ซึ่งเริ่มมีการรับรู้รายได้ในช่วงปลายปี 2556 และรายได้จากกลุ่มธุรกิจเช่าและบริการเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 29.44

3. บริษัทฯ มีต้นทุนรวม เท่ากับ 1,620.15 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.15 ของรายได้จากธุรกิจหลัก ประกอบด้วย ต้นทุนขาย 1,504.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.47 ของรายได้จากการขาย , ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเม้นท์ 20.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.08 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเม้นท์, ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการพื้นที่ 50.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.43 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่, ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ 43.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.86 ของรายได้จากสนามกอล์ฟ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ มีต้นทุนเพิ่มขึ้น 373.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.98 เนื่องจากยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงรักษาอัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายที่อยู่ให้อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกันมาตลอด

4. บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมปี 2557 เท่ากับ 563.24 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 290.19 และ 273.05 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น 129.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.91 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการจัดรายการส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายโดยรวมของบริษัทฯ ในขณะที่ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับปี 2557 มีจำนวนเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายการบริหารของโครงการที่ยังไม่รับรู้รายได้ในปี 2557

5. งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เปรียบเทียบกับงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

5.1 สินทรัพย์รวมจำนวน 6,709.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,068.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.94

โดยมีรายละเอียดของการเพิ่มขึ้นหรือลดลงที่มีสาระสำคัญดังนี้

- ลูกหนี้การค้า 210.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 98.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.89
- สินค้าคงเหลือ 2,578.31 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 295.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.93
- ที่ดินรอพัฒนา 1,631.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 683.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72.01
- โครงการระหว่างพัฒนา 156.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 92.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 144.91

5.2 หนี้สินรวมจำนวน 3,933.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 707.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.92

โดยมีรายละเอียดของ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงที่มีสาระสำคัญดังนี้

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 226.37 ล้านบาท ลดลง 4.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.04
- ตั๋วสัญญาใช้เงินภายในหนึ่งปี 0.00 ล้านบาท ลดลง 568.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100.00
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 3,179.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,432.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.96
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 67.54 ล้านบาท ลดลง 67.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99

5.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,776.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 361.23 ล้านบาท

5.4 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 1.42 เปรียบเทียบกับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 1.34

6. งบกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เปรียบเทียบกับงบกระแสเงินสดรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีเงินสดลดลงสุทธิ 15.33 ล้านบาท โดยแยกเป็น

6.1 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 117.31 ล้านบาท โดยมีกิจกรรมดำเนินงานที่สำคัญดังนี้

- กำไรสุทธิ 435.99 ล้านบาท
- ค่าเสื่อมราคา 61.18 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย 45.18 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 109.55 ล้านบาท
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 98.91 ล้านบาท
- ที่ดินรอพัฒนาเพิ่มขึ้น 578.55 ล้านบาท
- จ่ายภาษีเงินได้ 87.10 ล้านบาท

6.2 เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 29.35 ล้านบาท

- ซื้ออุปกรณ์สุทธิ 34.64 ล้านบาท
- ค่างานก่อสร้างโครงการระหว่างพัฒนา 92.54 ล้านบาท

- รับดอกเบี้ย 4.95 ล้านบาท
- จ่ายซื้อเงินลงทุนระยะสั้น 180.28 ล้านบาท
- เงินฝากธนาคารติดค้ำประกันเพิ่มขึ้น 274.55 ล้านบาท

6.3 เงินสดสุทธิจากกิจกรรมการจัดหาเงิน 161.99 ล้านบาท

- เงินสดรับจากเงินกู้ระยะสั้น 590.84 ล้านบาท
- ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้น 523.31 ล้านบาท
- เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว 111.23 ล้านบาท
- ชำระคืนเงินกู้ระยะยาว 400.25 ล้านบาท
- ชำระจากตั๋วสัญญาใช้เงินบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 568.29 ล้านบาท
- เงินสดรับจากตั๋วสัญญาใช้เงิน 4,757.40 ล้านบาท
- เงินสดจ่ายดอกเบี้ย 159.64 ล้านบาท
- เงินสดจ่ายเงินปันผล 78.99 ล้านบาท
- เงินสดจ่ายตั๋วสัญญาใช้เงิน 3,505.04 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)
รองกรรมการผู้จัดการและเลขานุการบริษัท
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)