

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ไตรมาส 1 ปี 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัท และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 164.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 15.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเท่ากับ 93.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 132.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 70.7 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นจากรายได้โอนกรรมสิทธิ์กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 527.1 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นจากกลุ่มธุรกิจเช่าและบริการจำนวน 94.7 ล้านบาท ประกอบกับบริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

รายได้

สำหรับ รายได้รวมงวด 3 เดือน ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 และไตรมาสที่ 1 ปี 2560 สามารถวิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

งวดสามเดือน

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2561		ปี 2560		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม	133.7	12.5%	167.7	36.0%	-34.0	-20.3%
	762.8	71.5%	201.7	43.2%	561.1	278.2%
	896.5	84.0%	369.4	79.2%	527.1	142.7%
รายได้จากการเช่าและบริการ	165.3	15.5%	70.6	15.1%	94.7	134.1%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	5.3	0.5%	26.3	5.6%	-21.0	-79.8%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,067.1	100.0%	466.3	100.0%	600.8	128.8%
รายได้อื่น	21.3		21.5		-0.2	-0.9%
รายได้รวม	1,088.4		487.8		600.6	123.1%

รายได้ไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 1,088.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 600.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 123.1 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวมเท่ากับ 487.8 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย

ในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย เท่ากับ 896.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 527.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 142.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 369.4 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียม

สำหรับรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมเท่ากับ 762.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 561.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 278.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้หลักมาจากแบรนด์ "เดอะนิช" จำนวน 8 โครงการ ได้แก่ เดอะนิชไฮดีพระราม 2 เฟส1 และเฟส 2 เดอะนิช รัชวิภา เดอะนิชไฮดี บางแค เดอะนิชไฮดี เสรีไทย เดอะนิชโมโน ฟีด บางนา เดอะนิช ไพร์ด ทองหล่อ-เพชรบุรี และ เดอะนิช โมโนสุขุมวิท 50 มีจำนวนเท่ากับ 599.4 ล้านบาท

และแบรนด์ "เดอะคิทท์" จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ เดอะคิทท์ ไลท์ บางกะดีเฟส2 และเดอะคิทท์พลัส สุขุมวิท 113 และ เดอะคิทท์ ดิวานนท์ จำนวนเท่ากับ 163.5 ล้านบาท

นอกจากนี้ยังมีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการแนวราบมาอย่างต่อเนื่องจากปีก่อนๆ ได้แก่ โครงการที่มีมูลค่าโครงการสูงและมีการทยอยรับรื้อรายได้มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2556 ได้แก่ โครงการ "เสนา พาร์คแกรนด์รามอินทรา" และโครงการเสนาพาร์ควิลลิ่งแคว้น-รามอินทรา จำนวน 97.4 ล้านบาท

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการ

ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ รายได้จากการบริหารนิติบุคคล รายได้เช่าโกดัง รายได้คอมมูนิตี้ออลล์เสนาเฟสท์ รายได้สนามกอล์ฟ และรายได้รับบริหารโครงการ สำหรับงวดสามเดือนปี 2561 มีรายได้เท่ากับ 165.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 94.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 134.1 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 70.6 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นมาจากรายได้บริหารงานโครงการ และสนามกอล์ฟเป็นหลัก

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

สำหรับงวดสามเดือนปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้เท่ากับ 5.3 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 21.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 79.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงมีส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมลงทุนในโครงการโซลาร์ที่สระบุรี และนครปฐมในงวดสามเดือนปี 2561 เท่ากับ 15.1 ล้านบาท

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 560.3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.5 ของรายได้จากธุรกิจหลัก ประกอบด้วย ต้นทุนขายโครงการ 476.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.1 ของรายได้จากการขาย ต้นทุนจากการกลุ่มธุรกิจให้เช่าเท่ากับ 75.4 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 45.6 ของรายได้ธุรกิจเช่า

อัตราต้นทุนเฉลี่ยสำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 เท่ากับร้อยละ 52.5 ปรับลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 57 จากการที่บริษัทฯ มีความสามารถบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายในการขาย และการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 1 ปี 2561 เท่ากับ 249.0 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 135.7 และ 113.3 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 12.5 และร้อยละ 10.5 ของรายได้รวม ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 113.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.2 โดยส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีธุรกิจเฉพาะที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้ได้มากขึ้น และการทำการตลาดสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์แบรนด์โครงการต่างๆ เพื่อกระตุ้นยอดขาย รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าบริหารบุคลากรเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในการร่วมลงทุน

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 11,928.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,196.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีสินทรัพย์รวม 10,732.5 ล้านบาท

สินทรัพย์หมุนเวียน เท่ากับ 8,856.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 885.9 ล้านบาทสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสด 673.8 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทร่วมค้าเสนาฮันคิว 3 จำนวน 994.2 ล้านบาท

ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 เท่ากับ 3,072.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 310.3 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 262.1 ล้านบาท และค่าอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงานจากการย้ายสถานประกอบการใหม่ จำนวน 45.5 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 เท่ากับ 6,983.5 ล้านบาท ประกอบด้วย หนี้สินหมุนเวียน 3,015.2 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 3,968.4 ล้านบาท ตามลำดับ

หนี้สินหมุนเวียนลดลง 470.1 ล้านบาท จากการจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจากการดำเนินงานปกติ และมีการคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,499.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการออกหุ้นกู้ 1,500 ล้านบาท

ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.4 ซึ่งบริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ได้ไม่เกินกว่า 1.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 เท่ากับ 4,896.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 171.7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4,724.9 ล้านบาท เป็นผลมาจากผลประกอบการมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 164.6 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิรพร ไชยศิริยะสวัสดิ์)

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเลขานุการบริษัท
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)