



NO IR2016.00144

11 สิงหาคม 2559

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ไตรมาส 2 ปี 2559
เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2559 บริษัท และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 403.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 24.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเท่ากับ 368.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 1,040.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายคอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และรายได้กลุ่มธุรกิจโซลาร์ ส่งผลให้กำไรสุทธิงวดหกเดือนของบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 555.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 21.9 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 444.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 401.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีกำไรสุทธิเท่ากับ 110.8 ล้านบาท

รายได้

สำหรับรายได้รวม สำหรับงวด 3 เดือน และ งวด 6 เดือน ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559 และไตรมาสที่ 2 ปี 2558 สามารถวิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

สำหรับงวด 6 เดือน

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2559		ปี 2558		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม	359.5	14.1%	193.2	19.2%	166.3	86.1%
	2,022.2	79.6%	678.2	67.5%	1,344.0	198.2%
	2,381.7	93.7%	871.4	86.8%	1,510.3	173.3%
รายได้จากการเช่าและบริการ	122.5	4.8%	110.7	11.0%	11.8	10.6%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	17.0	0.7%	0.0	0.0%	17.0	-
รวมรายได้จากการขายและบริการ	2,521.2	99.2%	982.1	97.8%	1,539.1	156.7%
รายได้อื่น	20.3	0.8%	22.2	2.2%	-1.9	-8.3%
รายได้รวม	2,541.5	100.0%	1,004.3	100.0%	1,537.2	153.1%

สำหรับงวด 3 เดือน

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2559		ปี 2558		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม	282.2	17.0%	106.2	21.8%	176.0	165.8%
	1,307.3	78.5%	319.7	65.7%	987.6	308.9%
	1,589.5	95.5%	425.9	87.5%	1,163.6	273.2%
รายได้จากการเช่าและบริการ	54.7	3.3%	51.3	10.5%	3.4	6.6%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	10.4	0.6%	0.0	0.0%	10.4	-
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,654.6	99.4%	477.2	98.0%	1,177.4	246.7%
รายได้อื่น	10.2	0.6%	9.5	2.0%	0.7	7.1%
รายได้รวม	1,664.8	100.0%	486.7	100.0%	1,178.1	242.0%

รายได้งวดสามเดือนของปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 1,664.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,178.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 242 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้รายได้รวมงวดหกเดือน ปี 2559 เท่ากับ 2,541.5 เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,537.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 153.1 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย

ในไตรมาส 2 ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย เท่ากับ 1,589.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,163.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 273.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 425.9 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่แล้วเสร็จและเริ่มทยอยโอนได้ โดยการรับรู้รายได้โครงการที่มีนัยสำคัญ คือ โครงการแนวสูง แบรินด์ “เดอะ คิท” และ “เดอะ นิซ” ได้แก่ โครงการ “เดอะคิท ไลท์ บางกะดี” “เดอะนิซ ไอดี บางแค” และโครงการขนาดใหญ่มีมูลค่าโครงการสูง “เดอะนิซ รัชวิภา” นอกจากนี้ยังมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่มีการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องจากปีก่อน ได้แก่ โครงการ “เดอะนิซ โมโน บางนา” “เดอะนิซ ไอดี พระราม 2” “เดอะคิท ดิวานนท์”

สำหรับโครงการแนวราบใหม่ที่เริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ “เสนาพาร์ควิลลิ่งแหวน – รามอินทรา” “เสนาวิลล์ บรมราชชนนี สาย 5” ซึ่งเป็นโครงการแนวราบที่มีขนาดใหญ่ และโครงการประเภท “ช็อบเฮ้าส์” ได้แก่ “ช็อบเฮ้าส์ สุขุมวิท 113” “ช็อบเฮ้าส์ เดอะ นิซ ไอดี บางแค” และโครงการที่มีมูลค่าโครงการสูงและมีการทยอยรับรู้รายได้มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2556 ได้แก่ โครงการ “เสนา พาร์คแกรนด์ รามอินทรา” และ “แพรมาพร คลอง 7” ส่งผลให้รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยสำหรับงวดหกเดือนของปี 2559 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จำนวน 1,510.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 173.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 2 ปี 2559 เท่ากับ 54.7 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ 10.1 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 6.9 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตี้ออลล์เสนาเฟสท์ 23.7 ล้านบาท และรายได้สนามกอล์ฟ 14.0 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 3.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 51.3 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นมาจากรายได้สนามกอล์ฟเป็นหลัก

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

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

ในไตรมาส 2 ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากกลุ่มโซลาร์มาอย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 10.4 ล้านบาท และมีส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจโซลาร์ที่บริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุน 19.0 ล้านบาท

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 907.6 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.9 ของรายได้จากธุรกิจหลัก ประกอบด้วย ต้นทุนขายโครงการ 866.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.5 ของรายได้จากการขาย ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ เท่ากับ 7.3 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 72.1 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ, ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการพื้นที่ 12.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.7 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่, ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ 10.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.6 ของรายได้จากสนามกอล์ฟ และต้นทุนโซลาร์รูฟ เท่ากับ 11.5 ล้านบาท

อัตราต้นทุนเฉลี่ยสำหรับไตรมาส 2 ปี 2559 เท่ากับร้อยละ 54.9 ปรับลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 61.5 และงวดหกเดือน เท่ากับร้อยละ 56.4 ลดลงเช่นเดียวกันเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 59.9 เนื่องจากการบริหารต้นทุนไว้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายในการขาย และการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 2 ปี 2559 เท่ากับ 242.7 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารเท่ากับ 152.7 และ 90.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 9.2 และร้อยละ 5.4 ของรายได้รวม ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 106.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 78 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายธรรมเนียมการโอน และภาษีธุรกิจเฉพาะที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้ และ ค่าใช้จ่ายบริหารในการพัฒนาบุคลากร และค่าใช้จ่ายในการขยายธุรกิจกลุ่มโซลาร์ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายขายและบริหารงวดหกเดือน เท่ากับ 411.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 150.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัท และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 7,453.2 ล้านบาท ลดลง 682.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่มีสินทรัพย์รวม 8,136.0 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินค้าคงเหลือ 681.0 ล้านบาท ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีจำนวน 3,763.8 ล้านบาท ลดลง 615.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2558

ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 เท่ากับ 3,701.7 ล้านบาท ลดลง 55.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการนำที่ดินไปพัฒนาโครงการ 62.5 ลบ. และการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วมกลุ่มธุรกิจโซลาร์ 15.1 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 3,403.6 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 2,538.1 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 865.5 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 24.3 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,200 ล้านบาท และการจ่ายชำระเงินกู้ และตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 1,162.0 ล้านบาท ทำให้หนี้สินไม่หมุนเวียนลดลงเท่ากับ 1,215.3 ล้านบาท ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.84 ซึ่งบริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ได้ไม่เกินกว่า 1.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 เท่ากับ 4,035.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 512.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 3,523.0 ล้านบาท เป็นผลมาจาก กำไรสะสมเพิ่มขึ้น 499.0 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)
รองกรรมการผู้จัดการและเลขานุการบริษัท
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)