

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ไตรมาส 2 ปี 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

**กำไรสุทธิ**

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัท และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 225.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 13.0 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเท่ากับ 137.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 157.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายคอนโดมิเนียม และรายได้จากการบริหารจัดการโครงการ ส่งผลให้กำไรสุทธิถึงงวดหกเดือนของบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 389.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 13.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 231.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 146.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีกำไรสุทธิเท่ากับ 158.1 ล้านบาท

**รายได้**

สำหรับรายได้รวม สำหรับงวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 และไตรมาสที่ 2 ปี 2560 สามารถวิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

**งวด 6 เดือน**

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2561		ปี 2560		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	558.8	20.1%	984.5	60.2%	-425.7	-43.2%
คอนโดมิเนียม	1,934.6	69.6%	457.2	27.9%	1,477.4	323.2%
	2,493.4	89.7%	1,441.7	88.1%	1,051.7	72.9%
รายได้จากการเช่าและบริการ	278.8	10.0%	154.7	9.4%	124.1	80.2%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	8.4	0.3%	40.3	2.5%	-31.9	-79.2%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	2,780.6	100.0%	1,636.7	100.0%	1,143.9	69.9%
รายได้อื่น	41.8		33.8		8.0	23.7%
<b>รายได้รวม</b>	<b>2,822.4</b>		<b>1,670.5</b>		<b>1,151.9</b>	<b>69.0%</b>

**งวด 3 เดือน**

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2561		ปี 2560		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	425.2	24.8%	816.9	69.8%	-391.7	-47.9%
คอนโดมิเนียม	1,171.7	68.4%	255.4	21.8%	916.3	358.8%
	1,596.9	93.2%	1,072.3	91.6%	524.6	48.9%
รายได้จากการเช่าและบริการ	113.5	6.6%	84.1	7.2%	29.4	35.0%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	3.1	0.2%	14.0	1.2%	-10.9	-77.9%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,713.5	100.0%	1,170.4	100.0%	543.1	46.4%
รายได้อื่น	20.5		12.3		8.2	66.7%
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,734.0</b>		<b>1,182.7</b>		<b>551.3</b>	<b>46.6%</b>

รายได้งวดสามเดือนของปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 1,734.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 551.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้รวมเท่ากับ 1,182.7 ล้านบาท ส่งผลให้รายได้รวมงวดหกเดือน ปี 2561 เท่ากับ 2,822.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,151.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้รวมเท่ากับ 1,670.5 โดยมีรายละเอียดดังนี้

### รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย

ในไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย เท่ากับ 1,596.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 524.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 1,072.3 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น จากกลุ่มโครงการแบรนด์ “เดอะนิช” ได้แก่ “เดอะนิชไอดี บางแค” “ เดอะนิชไอดี พระราม2 เฟส2” “เดอะนิชไอดีสุขุมวิท 113” “ เดอะนิชไพลด์ ทองหล่อ-เพชรบุรี” “เดอะนิชโมโน สุขุมวิท 50” และแบรนด์ “เดอะคิท” ได้แก่ “เดอะคิท ไลท์ บางกะดี” “เดอะคิท พลัสสุขุมวิท 113” ส่งผลให้รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยในงวดหกเดือน ปี 2561 เท่ากับ 2,493.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,051.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 72.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยเท่ากับ 1,441.7 ล้านบาท

นอกจากนี้ยังมีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการแนวราบมาอย่างต่อเนื่องจากปีก่อนๆ ได้แก่ โครงการที่มีมูลค่าโครงการสูงและมีการทยอยรับรู้รายได้มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2556 ได้แก่ โครงการ “เสนา พาร์คแกรนด์รามอินทรา” “เสนาพาร์ควิลล์ วงแหวนรามอินทรา” “เสนาวิลล์ บรมราชชนนีสาย5” และเสนาทาวน์ รามอินทรา

### รายได้จากค่าเช่าและบริการ

#### รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 113.5 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ 3.4 ล้านบาท รายได้บริหารนิติบุคคล 8.6 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 6.7 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตี้ออลล์เสนาเฟสท์ 19.3 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟ 18.3 ล้านบาท และรายได้บริหารโครงการ 57.2 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 29.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 84.1 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นมาจากรายได้บริหารงานโครงการ ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและบริการงวดหกเดือนเท่ากับ 278.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 80.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 154.7 ล้านบาท

### รายได้จากกลุ่มโซลาร์

ในไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ เท่ากับ 3.1 ล้านบาท ลดลง 10.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้รายได้งวดหกเดือนเท่ากับ 8.4 ล้านบาท ลดลง 31.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 79.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 40.3 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การลงทุนในธุรกิจโซลาร์ยังสามารถทำกำไรจากส่วนแบ่งกำไรที่บริษัทฯ ได้ลงทุน ในงวด 6 เดือน เท่ากับ 31.5 ล้านบาท

### ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 967.3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.5 ของรายได้จากธุรกิจหลัก ประกอบด้วย ต้นทุนขายโครงการ 904.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.6 ของรายได้จากการขาย ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ เท่ากับ 2.7 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 81.0 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ ต้นทุนจากการให้บริการและเช่าเสนาเฟสท์ 9.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.4 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่, และต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ 15.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.8 ของรายได้จากสนามกอล์ฟ และต้นทุนบริหารโครงการ เท่ากับ 22.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.7 ของต้นทุนบริหารโครงการ

อัตราต้นทุนเฉลี่ยสำหรับไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับร้อยละ 56.5 ปรับลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 70.0 และงวดหกเดือนเท่ากับร้อยละ 54.9 ลดลงเช่นเดียวกันเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 66.3

## ค่าใช้จ่ายในการขาย และการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 343.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารเท่ากับ 189.7 ล้านบาท และ 153.5 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 10.9 และร้อยละ 8.9 ของรายได้รวม ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 165.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92.7 เป็นไปตามทิศทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้ และการทำสื่อโฆษณา จัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์ เพื่อกระตุ้นยอดขายให้เกิดการรับรู้รายได้ในปี รวมถึงค่าบุคลากร และค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นจากการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายขายและบริหารงวดหกเดือน เท่ากับ 592.2 ล้านบาท ลดลง 278.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 89.0

## ฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัท และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 11,920.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,188.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีสินทรัพย์รวม 10,732.5 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะสั้น 1,297.6 ล้านบาท ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีจำนวน 8,659.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 689.7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2560

ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 เท่ากับ 3,260.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 498.6 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากผลประกอบการที่ดีในกิจการร่วมค้าที่บริษัทฯ ได้ไปลงทุน เท่ากับ 337.3 ล้านบาท

### หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 เท่ากับ 6,755.5 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 2,786.9 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 3,968.6 ล้านบาท ตามลำดับ

หนี้สินหมุนเวียนลดลงเท่ากับ 698.3 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการจ่ายคืนหุ้นกู้จำนวน 800.0 ล้านบาท และคืนเงินกู้ค่าที่ดิน 75.0 ล้านบาท

หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,499.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว ได้มีการออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1,500.0 ล้านบาท และมีการจ่ายชำระคืนเจ้าหนี้การค้า 1.4 ล้านบาท

ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.32 ซึ่งบริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ได้ไม่เกินกว่า 1.5 ต่อ 1

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 เท่ากับ 5,104.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 379.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4,724.9 ล้านบาท เป็นผลมาจาก ทุนชำระเพิ่มเท่ากับ 202.6 ล้านบาท และกำไรสะสมเพิ่มขึ้น 175.4 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการและเลขานุการบริษัท  
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)