

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ไตรมาส 1 ปี 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 226.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 23.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเท่ากับ 70.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 44.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 156.8 ล้านบาท เป็นผลมาจากบริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุน ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563

รายได้

บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวมเท่ากับ 975.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทมีรายได้อลดลง 134.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 12.1 ถึงแม้บริษัทจะรับรู้รายได้ในไตรมาส 1 ปี 2563 ลดลง จากปีก่อน ผลมาจากสถานการณ์ปัจจุบันที่มีการแพร่ระบาดของโรค covid-19 อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีแผนการดำเนินงานปี 2563 ไว้และตั้งเป้าหมาย ยอดขายและแผนการโอนกรรมสิทธิ์ และ ที่จะเปิดโครงการใหม่ หลังจากสถานการณ์แพร่ระบาด ดีขึ้น

รายได้รวมงวดสามเดือน ปี 2563 และปี 2562 วิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2563		ปี 2562		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	102.4	11.0%	292.1	27.0%	(189.7)	(64.9%)
คอนโดมิเนียม	463.1	49.9%	603.1	55.7%	(140.0)	(23.2%)
	565.5	60.9%	895.2	82.7%	(329.7)	(36.8%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	356.5	38.4%	182.7	16.9%	173.8	95.0%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	6.8	0.7%	4.5	0.4%	2.3	54.7%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	928.8	100.0%	1,082.4	100.0%	(153.6)	(14.2%)
รายได้อื่น	47.1		28.3		18.8	66.4%
รายได้รวม	975.9		1,110.7		(134.8)	(12.1%)

รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย

ไตรมาสที่ 1 ปี 2563 และปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย เท่ากับ 565.5 ล้านบาท และ 895.2 ล้านบาทตามลำดับ รายได้ลดลง 329.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.8 เมื่อเทียบกับปีก่อน

โดยรายได้หลักจากการขายที่อยู่อาศัย แยกตามประเภทแบรนด์ธุรกิจ ได้แก่ "แบรนด์ นิซ" "แบรนด์ คิทท์" และประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ ภายใต้แบรนด์ "เสนาพาร์ควิลล์" "เสนาพาร์คแกรนด์" "เสนาวิลล์" "แพรมาพร" "ซีอปปี้เฮาส์" "อเวนิว" และโครงการแนวราบต่างจังหวัด รวมรายได้การขายทั้งสิ้น 565.5 ล้านบาท

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ไตรมาส 1 ปี 2563 และ 2562 บริษัทฯ มีรายได้เท่ากับ 356.5 ล้านบาท และ 182.7 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้เพิ่มขึ้น 173.8 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 95.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

โดยรายได้ในไตรมาส 1 ปี 2563 ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์, รายได้บริหารนิติบุคคล, รายได้ธุรกิจเช่าโกดัง, รายได้คอมมูนิตี้ออลล์เสนาเฟสท์, รายได้สนามกอล์ฟ, รายได้รับบริหารโครงการรายได้จากการให้เช่าที่ดิน และ รายได้ค่านายหน้า-ที่ปรึกษาขายอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิ้น 356.5 ล้านบาท

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

ไตรมาส 1 ปี 2563 และ ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ เท่ากับ 6.8 ล้านบาทและ 4.5 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นเท่ากับ 2.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54.7 บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการขายอุปกรณ์พร้อมติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา(โซลาร์รูฟ)กับ บริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำกัด (มหาชน) ที่ได้ทำสัญญาร่วมกันในปี 2562

ต้นทุนขาย

ไตรมาส 1 ปี 2563 และปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 468.1 ล้านบาท และ 606.9 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.4 และร้อยละ 56.1 ของรายได้จากธุรกิจหลัก โดยบริษัทฯ ยังคงบริหารต้นทุนขายรวม ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้น คิดเป็นร้อยละ 49.6 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.9

ต้นทุนขายในไตรมาส 1 ปี 2563 ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย 370.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.5 ของรายได้จากการขาย ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ 94.5 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 26.5 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ ต้นทุนธุรกิจโซลาร์ 3.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.5 ของรายได้ธุรกิจโซลาร์

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ในสถานการณ์ปัจจุบัน บริษัทได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์อยู่ตลอดเวลาโดยปรับลดค่าใช้จ่ายขายและบริหารลง ส่งผลให้ไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย 49.6 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน เท่ากับ 40.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.2 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 90.5 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายขายที่ลดลงนั้นเป็นไปตามสัดส่วนของรายได้จากการขายที่ลดลง รวมถึงบริษัทได้ปรับกลยุทธ์ช่องทางในการจัดจำหน่ายที่เหมาะสม

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 143.9 ล้านบาท และ 119.6 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น จากปี 2562 เท่ากับ 24.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.3 สัดส่วนของค่าใช้จ่ายบริหารต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 4

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

ไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุน 34.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.6 ของรายได้รวม เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีส่วนแบ่งผลขาดทุนเท่ากับ 35.3 ล้านบาท บริษัทรับรู้กำไรจากบริษัทร่วมทุนกลุ่มการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่โครงการ นิซ โมโน สุขุมวิท แบริง และในไตรมาส 2 ปี 2563 จะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์จากการขายโครงการ นิซ ไพร์ด เตาปูน

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม 16,732.9 ล้านบาท สินทรัพย์เพิ่มขึ้น 1,634.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีสินทรัพย์รวม 15,098.1 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน ได้แก่ เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทกลุ่มร่วมค้าเท่ากับ 1,349.7 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ในไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 5,509.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 141.2 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 5,368.4 ล้านบาท บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนในกิจการร่วมค้ากับบริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น 82.1 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของโครงการเสนาเฟส และอาคารและที่ดินให้เช่า เท่ากับ 55 ล้านบาท และสินทรัพย์สิทธิการใช้ เท่ากับ 50.0 ล้านบาท ที่จัดประเภทตามมาตรฐานรายการงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ที่มีผลเริ่มใช้ในปี 2563

หนี้สิน

ไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม เท่ากับ 10,004.0 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 4,883.0 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 5,121.0 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,408.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน 1,132.5 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของหนี้สินไม่หมุนเวียนเท่ากับ 275.5 ล้านบาท บริษัทได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการที่เพิ่ม และการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ทั้งนี้บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ได้ไม่เกินกว่า 1.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 6,728.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 226.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีจำนวนเท่ากับ 6,502.1 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมเท่ากับ 230.3 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยศิริยะสวัสดิ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเลขานุการบริษัท
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)