

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงาน ไตรมาส 2 ปี 2562 (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 119.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.6 ของรายได้รวม ลดลงเท่ากับ 105.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 225.2 ล้านบาท อันเนื่องมาจากรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยลดลง ส่งผลให้มีกำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือน เท่ากับ 279.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 11.9 ของรายได้รวม ลดลงเท่ากับ 110.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 28.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 389.8 ล้านบาท

รายได้

รายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และไตรมาสที่ 2 ปี 2561 สามารถวิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

งวด 6 เดือน

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2562		ปี 2561		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/	412.3	18.1%	558.9	20.1%	-146.6	-26.2%
อาคารพาณิชย์	1,123.6	49.5%	1,934.5	69.6%	-810.9	-41.9%
คอนโดมิเนียม	1,535.9	67.6%	2,493.4	89.7%	-957.5	-38.4%
รายได้จากการเช่าและบริการ	673.2	29.6%	278.8	10.0%	394.4	141.5%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	63.1	2.8%	8.4	0.3%	54.7	651.2%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	2,272.2	100.0%	2,780.6	100.0%	-508.4	-18.3%
รายได้อื่น	70.2		41.8		28.4	67.9%
รายได้รวม	2,342.4		2,822.4		-480.0	-17.0%

งวด 3 เดือน

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2562		ปี 2561		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/ อาคารพาณิชย์	102.3	9.4%	425.2	24.8%	-322.9	-75.9%
คอนโดมิเนียม	436.2	40.1%	1,171.7	68.4%	-735.5	-62.8%
	538.5	49.5%	1,596.9	93.2%	-1,058.4	-66.3%
รายได้จากการเช่าและบริการ	490.5	45.1%	113.5	6.6%	377.0	332.2%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	58.7	5.4%	3.1	0.2%	55.6	1,793.5%
รวมรายได้จากการ ขายและบริการ	1,087.7	100.0%	1,713.5	100.0%	-625.8	-36.5%
รายได้อื่น	41.9		20.5		21.4	104.4%
รายได้รวม	1,129.6		1,734.0		-604.4	-34.9%

รายได้งวดสามเดือนของปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 1,129.5 ล้านบาท ลดลง 604.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้รายได้รวมงวดหกเดือน ปี 2562 เท่ากับ 2,342.4 ลดลงเท่ากับ 480.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย

ไตรมาสที่ 2 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย เท่ากับ 538.5 ล้านบาท รายได้ลดลง 752.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.3 เมื่อเทียบกับปีก่อน ที่มีรายได้ขายที่อยู่อาศัยเท่ากับ 1,596.9 ล้านบาท(ซึ่งมีรายได้จากการขายที่ดิน 306.1 ล้านบาท) ส่งผลให้รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยในงวดหกเดือน ปี 2562 เท่ากับ 1,535.9 ล้านบาท ลดลง 957.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยเท่ากับ 2,493.4 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทยังมีการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง แยกตามประเภทธุรกิจได้แก่ ได้แก่ "แบรนด์ นิซ " จำนวน 393 ยูนิต มูลค่า 896.1 ล้านบาท "แบรนด์ คิท" จำนวน 139 ยูนิต มูลค่า 227.5 ล้านบาท และประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ ภายใต้แบรนด์ "เสนาพาร์ควิลล์" "เสนาพาร์คแกรนด์" "เสนาวิลล์" และ แพรมาพร จำนวน 30 ยูนิต มูลค่า 176 ล้านบาท ซ็อบเฮาส์และอเวนิว จำนวน 24 ยูนิต 170 ล้านบาท และโครงการแนวราบในต่างจังหวัดภายใต้บริษัท เสนาวานิช จำนวน 33 ยูนิต 66.3 ล้านบาท

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้เท่ากับ 490.5 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์เท่ากับ 3.6 ล้านบาท รายได้บริหารนิติบุคคลเท่ากับ 9.0 ล้านบาท รายได้ธุรกิจเช่าโกดังเท่ากับ 6.9 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตี้ออลล์เสนาเฟสท์เท่ากับ 18.2 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟเท่ากับ 20.9 ล้านบาท รายได้รับบริหารโครงการเท่ากับ 416.1 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าอาคารและอุปกรณ์ 1.2 ล้านบาท และ รายได้ค่านายหน้า-ที่ปรึกษาขายอสังหาริมทรัพย์ 14.2 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นมีสาเหตุมาจากรายได้รับบริหารงานโครงการ ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและบริการงวดหกเดือนเท่ากับ 673.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 394.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 141.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 278.8 ล้านบาท

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

ไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ เท่ากับ 58.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1,793.5 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 3.1 ล้านบาท และในปี 2562 บริษัทได้มีการเจรจาตกลงซื้อขายอุปกรณ์พร้อมติดตั้ง สำหรับระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (โซลาร์รูฟ) กับ บริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำกัด (มหาชน) และเริ่มรับรู้รายได้ในเดือน มิถุนายน ปี 2562

รายได้อื่น

ไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้อื่น เท่ากับ 41.9 ลบ. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 21.4 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 104.4 สาเหตุของการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นนี้เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อย ได้รับดอกเบี้ยรับจากการให้ยืมแก่กิจการร่วมค้าและมียอดดอกเบี้ยรับจากสถาบันการเงินสำหรับงวดหกเดือนเท่ากับ 30 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 71.6 ของรายได้อื่น ส่งผลให้รายได้อื่นงวดหกเดือนเพิ่มขึ้นจำนวน 28.4 ล้านบาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67.9

ในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย จำนวน 615.2 ล้านบาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 87.0 ของรายได้อื่นของบริษัท ส่งผลให้บริษัทมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นเท่ากับ 660.0 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1,392.4

ต้นทุนขาย

ไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนขายเท่ากับ 478.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.0 ของรายได้จากธุรกิจหลัก ประกอบด้วย ต้นทุนขายโครงการ 280.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.1 ของรายได้จากการขาย ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ เท่ากับ 3.0 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 83.4 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ ต้นทุนบริหารนิติบุคคล เท่ากับ 9.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 102.6 ของรายได้บริหารนิติบุคคล ต้นทุนรับบริหารโครงการ เท่ากับ 91.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.9 ของต้นทุนรับบริหารโครงการ ต้นทุนจากการให้บริการและเช่าเสนาเฟสท์ 9.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.7 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่, ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ 16.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 79.3 ของรายได้จากสนามกอล์ฟ และต้นทุนโฆษณาเท่ากับ 53.4 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 91.0

ต้นทุนขายงวดหกเดือนปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 1,085.0 ลบ. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.8 ของรายได้จากธุรกิจหลัก อัตราต้นทุนต่อรายได้ลดลงจากงวดเดียวกันปีก่อน ที่มีต้นทุนขายเท่ากับ 1,527.6 ลบ. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 55.4 ของรายได้หลัก บริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 292.0 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขาย 129.5 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายบริหาร 162.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 11.5 และร้อยละ 14.4 ของรายได้รวม ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 60.1 ลบ. เนื่องจากรายได้จากการขายซึ่งเป็นธุรกิจหลักลดลง ทำให้ค่าใช้จ่ายขายในส่วนของบริษัทลดลงเช่นกัน ในขณะที่ค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 9.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.8 สาเหตุมาจากการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องจากไตรมาส 3 ปี 2561 ทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารในส่วนของบริษัท และค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเช่นกัน จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายขายและบริหารงวดหกเดือนเท่ากับ 322.2 ล้านบาท และ 282.0 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 25.8 ของรายได้รวม

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม 14,380.2 ล้านบาท สินทรัพย์เพิ่มขึ้น 682.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 13,697.5 ล้านบาท

สินทรัพย์หมุนเวียนลดลง เนื่องจากบริษัทได้รับชำระหนี้คืนจากลูกหนี้การค้าจำนวน 620.2 ล้านบาท และจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นให้แก่กิจการร่วมค้าจำนวน 986 ลบ. เพื่อให้กิจการร่วมค้าไปซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้าง โครงการนิช ไพรด์ รัชดา-ท่าพระ และ โครงการ นิช โมโน แฉ่งวัฒนะ และรับคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการร่วมค้าจำนวน 756 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 4,704.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,051.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.8 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 3,653.1 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเงินลงทุนกิจการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,063.2 ล้านบาท บริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนในกิจการร่วมค้ากับบริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) นิช ไพรด์ รัชดา-ท่าพระ 2) นิช โมโน พระราม 9 3) นิช ไพรด์ สมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอฯ 4) นิช โมโน แฉ่งวัฒนะเฟส 1 5) นิช ไพรด์ บางโพ และ 6) นิช โมโน อสิริภาพ

หนี้สิน

ณ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม เท่ากับ 8,378.2 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 5,423.2 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 2,955.0 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น เท่ากับ 583.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2561

โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน 1,508.4 ล้านบาท และการลดลงของหนี้สินไม่หมุนเวียนเท่ากับ 924.1 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อรองรับการขยายธุรกิจเปิดโครงการและอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหลายโครงการ และเพื่อดำเนินกิจการของบริษัท โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินโดยสถาบันการเงิน และออกตั๋วแลกเงิน และการครบกำหนดของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.4 ซึ่งบริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ไว้ได้ไม่เกินกว่า 1.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 6,002.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 98.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ ธันวาคม 2561 ที่มีจำนวนเท่ากับ 5,903.1 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิเท่ากับ 274.4 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเลขานุการบริษัท
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)