

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ไตรมาส 3 ปี 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัท และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 196.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 18.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเท่ากับ 44.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 29.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายคอนโดมิเนียม และรายได้จากการรับบริหารโครงการ ส่งผลให้กำไรสุทธิงวดเก้าเดือนของบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 586.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 15.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 276.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 89.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีกำไรสุทธิเท่ากับ 310.0 ล้านบาท

รายได้

สำหรับรายได้รวม สำหรับงวดสามเดือน และงวดเก้าเดือน ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 และปี 2560 สามารถวิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

งวดสามเดือน

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2561		ปี 2560		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม	108.6	10.6%	256.6	19.5%	-148.1	-57.7%
	655.2	64.2%	952.2	72.3%	-296.9	-31.2%
	763.8	74.8%	1,208.8	91.8%	-445.0	-36.8%
รายได้จากการเช่าและบริการ	228.9	22.4%	91.5	6.9%	137.4	150.2%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	28.6	2.8%	17.1	1.3%	11.5	67.5%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,021.3	100.0%	1,317.4	100.0%	-296.1	-22.5%
รายได้อื่น	57.1		13.6		43.5	318.6%
รายได้รวม	1,078.4		1,331.0		-252.6	-19.0%

งวดเก้าเดือน

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2561		ปี 2560		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม	667.4	17.6%	1,241.2	42.0%	-573.8	-46.2%
	2,589.7	68.1%	1,409.3	47.7%	1,180.4	83.8%
	3,257.1	85.7%	2,650.5	89.7%	606.6	22.9%
รายได้จากการเช่าและบริการ	507.7	13.4%	246.2	8.3%	261.5	106.2%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	37.0	1.0%	57.4	1.9%	-20.4	-35.5%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	3,801.8	100.0%	2,954.1	100.0%	847.7	28.7%
รายได้อื่น	98.9		47.4		51.5	108.6%
รายได้รวม	3,900.7		3,001.5		899.2	30.0%

รายได้งวดสามเดือนของปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 1,078.4 ล้านบาท ลดลง 252.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้รวมเท่ากับ 1,331.0 ล้านบาท ส่งผลให้รายได้รวมงวดเก้าเดือน ปี 2561 เท่ากับ 3,900.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 899.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้รวมเท่ากับ 3,001.5 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย เท่ากับ 763.8 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 445.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 1,208.8 ล้านบาท แต่มีกำไรขั้นต้นจากการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.0 อย่างไรก็ตามในไตรมาส 4 จะมีโครงการที่พร้อมทยอยการโอนหลายโครงการ ได้แก่ “แบรนดเดอะนิช” เดอะนิชไอดีเพชรเกษม-บางแค มูลค่าโครงการ 704.0 ล้านบาท เดอะนิชไอดีพระราม 2ดาวคะนอง มูลค่าโครงการ 614.5 ล้านบาท เดอะนิชไอดีเสรีไทย มูลค่าโครงการ 703.3 ล้านบาท และโครงการ ShopHouse 2 โครงการมูลค่าโครงการรวม 673.5 ล้านบาท

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 3 ปี 2561 เท่ากับ 228.9 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ 3.7 ล้านบาท รายได้บริหารนิติบุคคล 9.6 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 7.2 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตี้ออลล์เสนาเฟสท์ 18.7 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟ 21.3 ล้านบาท และรายได้รับบริหารโครงการ 156.1 ล้านบาท และในไตรมาส 3 บริษัทฯ มีธุรกิจใหม่เพิ่มขึ้น โดยบริษัทรับเป็นตัวแทนนายหน้าขายฝาก มีรายได้เท่ากับ 12.3 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 137.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 150.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 91.5 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นมาจากรายได้บริหารงานโครงการ ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและบริการงวดเก้าเดือนเท่ากับ 507.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 261.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 106.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 246.2 ล้านบาท

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

ในไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ เท่ากับ 28.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 17.1 ล้านบาท ส่งผลให้รายได้งวดเก้าเดือนเท่ากับ 37.0 ล้านบาท ลดลง 20.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 57.4 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การลงทุนในธุรกิจโซลาร์ยังสามารถทำกำไรจากส่วนแบ่งกำไรที่บริษัทฯ ได้ลงทุน ในงวดเก้าเดือนเท่ากับ 43.0 ล้านบาท

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 494.6 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48.4 ของรายได้จากธุรกิจหลัก ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย 375.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.1 ของรายได้จากการขาย ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ 3.2 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 86.8 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ ต้นทุนจากการให้บริการและเช่าเสนาเฟสท์ 9.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.7 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่, และต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ 13.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.0 ของรายได้จากสนามกอล์ฟ และต้นทุนรับบริหารโครงการ เท่ากับ 52.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.4 ของต้นทุนรับบริหารโครงการ

ต้นทุนงวดเก้าเดือนปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 2,022.2 ลบ. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.2 ของรายได้จากธุรกิจหลัก อัตราต้นทุนต่อรายได้ลดลงจากงวดเดียวกันปีก่อนที่มีต้นทุนขายเท่ากับ 1,908.3 ลบ. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 64.6 ของรายได้หลัก บริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายในการขาย และการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 3 ปี 2561 เท่ากับ 250.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารเท่ากับ 119.6 ล้านบาท และ 130.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 11.1 และร้อยละ 12.1 ของรายได้รวม ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 50.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.7 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้ และการทำสื่อโฆษณา จัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์ เพื่อกระตุ้นยอดขายให้เกิดการรับรู้รายได้

ในปี รวมถึงค่าบุคลากร และค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นจากการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายขาย และบริหารงวดเก้าเดือน เท่ากับ 842.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 228.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.3

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัท และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 11,859.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,127.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีสินทรัพย์รวม 10,732.5 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการร่วมค้า 503.9 ล้านบาท และซื้อที่ดินเพิ่มเพื่อเตรียมรองรับการพัฒนาโครงการต่อไป ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีจำนวน 8,527.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 557.7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีสินทรัพย์หมุนเวียนเท่ากับ 7,970.1 ล้านบาท

ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 3,331.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 569.3 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากผลประกอบการที่ดีในกิจการร่วมค้าที่บริษัทฯ ได้ไปลงทุน เท่ากับ 395.7 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 6,643.3 ล้านบาท ประกอบด้วย หนี้สินหมุนเวียน 4,115.6 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 2,527.7 ล้านบาท ตามลำดับ

หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 630.4 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 1,446 ล้านบาท และมีการจ่ายคืนหุ้นกู้ 800.0 ล้านบาท คืนเงินกู้ค่าที่ดิน 75.0 ล้านบาท

หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 58.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว ได้มีการออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1,500.0 ล้านบาท และมีการจ่ายชำระคืนเจ้าหนี้การค้า 0.4 ล้านบาท

ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.27 ซึ่งบริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ได้ไม่เกินกว่า 1.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 5,216.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 438.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4,778.1 ล้านบาท เป็นผลมาจาก ทุนชำระเพิ่มเท่ากับ 206.2 ล้านบาท และกำไรสะสมเพิ่มขึ้น 200.5 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการและเลขานุการบริษัท
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)