

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ปี 2558
เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2558 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายรับรวมทั้งสิ้น 2,219.4 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 555.1 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 20.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่มีรายรับรวมทั้งสิ้น 2,774.5 ล้านบาท เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม แต่ในขณะเดียวกันก็มีรายรับที่เพิ่มขึ้นของบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ และทาวโฮมส์ รายได้จากค่าเช่า และบริการ และรายได้อื่น จำนวน 122.3 ล้านบาท ทั้งนี้รายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของเสนา คือ ร้อยละ 87.0 ของรายได้รวม

สำหรับกำไรสุทธิในปี 2558 มีจำนวน 253.9 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 180.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 434.6 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายบริหาร สำหรับการขยายธุรกิจใหม่กลุ่มโซลาร์ และการเข้าร่วมทุนกับบริษัทไอรา และบริษัทแสงฟ้า ในการดำเนินธุรกิจ อาคารสำนักงานให้เช่า และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ที่จะช่วยเสริมศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ และขยายฐานรายได้ให้แก่บริษัทให้เติบโตได้อย่างแข็งแกร่ง และสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นในอนาคต

รายได้

สำหรับรายได้จากการขาย ในปี 2558 และปี 2557 สามารถวิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2558		ปี 2557		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวโฮม/อาคารพาณิชย์	468.8	21.5%	395.3	14.4%	73.5	18.6%
คอนโดมิเนียม	1,461.7	67.2%	2,139.2	78.0%	-677.5	-31.7%
	1,930.5	88.7%	2,534.5	92.4%	-604.0	-23.8%
เช่าและบริการ	224.7	10.3%	208.6	7.6%	16.1	7.7%
โซลาร์-พลังงานแสงอาทิตย์	22.1	1.0%		0.0%	22.1	100.0%
รวม	2,177.3	100.0%	2,743.1	100.0%	-565.8	-20.6%

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการ เท่ากับ 1,930.5 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 604.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 2,534.5 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม โดยในปี 2558 บริษัท และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมเท่ากับ 1,461.7 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยว/ทาวโฮมส์/อาคารพาณิชย์ เท่ากับ 468.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 67.2 และร้อยละ 21.5 ตามลำดับ

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยว/ทาวโฮม/อาคารพาณิชย์ในปี 2558 เท่ากับ 468.8 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นเท่ากับ 73.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.6 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยรายได้หลักมาจากแบรนด์ "เอสวิลล์" จำนวน 2 โครงการ รายได้รวม 132.3 ล้านบาท "เสนาทาวน์" จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ เสนาทาวน์ รม อินทรา เฟส 1 และเฟส 2 ซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในปีนี้ รายได้รวม 38.3 ล้านบาท "เสนาวิลล์" จำนวน 1 โครงการ รายได้รวม 68.7 ล้านบาท และโครงการที่มีมูลค่าโครงการสูงและมีการทยอยรับรู้รายได้มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2556 ได้แก่ โครงการเสนา พาร์คแกรนด์ รมอินทรา เท่ากับ 169.7 ล้านบาท

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2558 เท่ากับ 1,461.7 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 677.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 2,139.2 ล้านบาท โดยมีคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จ และเริ่มส่งมอบในปี 2558 ได้แก่ แบรินด์ "เดอะนิช" ได้แก่ เดอะนิช บางแค และ "เดอะคิท์ ไลท์" ได้แก่ เดอะคิท์ ไลท์บางกะดี อย่างไรก็ตามก็ยังมี 2 โครงการเพิ่งเริ่มรับรู้รายได้บางเฟสเมื่อปลายเดือนธันวาคม 2558 และยังไม่เปิดขายไม่เต็มทุกเฟส ทำให้เมื่อเทียบกับปี 2557 รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมมีจำนวนลดลง

ทั้งนี้รายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 8 โครงการ ภายใต้แบรนด์ "เดอะนิช" จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ "โครงการ เดอะนิช โมโน บางนา" "โครงการเดอะนิช ไอดี พระราม 2" และ "โครงการเดอะนิช ไอดี บางแค" รายได้รวมเท่ากับ 662.9 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ "เดอะคิท์" จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ "เดอะคิท์ คลองหลวง" "โครงการเดอะคิท์ ดิวานนท์" "โครงการเดอะคิท์ คลองสอง" "โครงการเดอะคิท์ นวมินทร์" และ "โครงการเดอะคิท์ ไลท์ บางกะดี" โดยมีรายได้รวมจาก 5 โครงการดังกล่าวจำนวนเท่ากับ 779.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.4 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการในปี 2558 เท่ากับ 224.7 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ และโกดัง 64.0 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตี้ออลล์เสนาเฟสท์ 91.1 ล้านบาท และรายได้สนามกอล์ฟ 69.6 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 16.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 208.6 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นมาจากรายได้สนามกอล์ฟเป็นหลัก

รายได้สนามกอล์ฟ

รายได้สนามกอล์ฟ ในปี 2558 เท่ากับ 69.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 57.5 ล้านบาท จากการที่สนามกอล์ฟได้เปิดให้บริการครบ 18 หลุม และเปิดบริการคลับเฮาส์แห่งใหม่เมื่อต้นมีนาคม 2558 เป็นต้นมา

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

ในปี 2558 บริษัทฯ ได้มีการลงทุนในกลุ่มธุรกิจพลังงานทดแทน ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม โซลาร์ฟลอป และติดตั้งแผงโซลาร์ บริษัทฯ เริ่มมีรายได้จากการติดตั้งแผงโซลาร์ เท่ากับ 18.8 ล้านบาท มาตั้งแต่ต้นปี 2558 และโครงการโซลาร์ฟลอป เริ่มมีรายได้ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2558 เป็นต้นมา เท่ากับ 3.3 ล้านบาท

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2558 และ 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนขายโครงการเท่ากับ 1,137.2 ล้านบาท และ 1,506.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสัดส่วนต้นทุนขายใกล้เคียงกันอยู่ที่ร้อยละ 58.9 และร้อยละ 59.4 ตามลำดับ สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2558 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 41.1 จากร้อยละ 40.6 เป็นผลมาจากอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการคอนโดมิเนียม และบ้านแนวราบที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับต้นทุนเพื่อเช่าและบริการ มีจำนวน 128.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.7 ล้าน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการ

ค่าใช้จ่ายในการขาย และการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารในปี 2558 เท่ากับ 573.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.8 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายขายและบริหารอยู่ที่ 561.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.2 ของรายได้รวม

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายปี 2558 มีจำนวน 269.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.2 ของรายได้รวม ลดลงจาก 290.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.5 ของรายได้รวมปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายที่เกิดขึ้นเพื่อประชาสัมพันธ์โครงการใหม่ คือโครงการเดอะนิช ไพรม์ ทองหล่อ-เพชรบุรี โดยมีกลุ่มเป้าหมายสำหรับกลุ่มลูกค้าระดับรายได้ปานกลางขึ้นไป ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จมียอดขายที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2558 ปรับลดลงเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่ลดลง

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) ในปี 2558 และ 2557 เท่ากับ 303.6 ล้านบาท และ 271.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.4 และ 9.4 ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 32.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 16.6 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการเพิ่มทุนบริษัทฯ และค่าบุคลากร รวมถึงค่าใช้จ่ายบริหารจากการขยายธุรกิจกลุ่มโซลาร์

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2558 และ 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 253.9 ล้านบาท และ 434.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 11.4 และร้อยละ 15.7 ของรายได้รวม ตามลำดับ ลดลงเท่ากับ 180.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 41.6 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายคอนโดมิเนียม ประกอบกับการเพิ่มค่าใช้จ่ายดำเนินการเพื่อเพิ่มทุนบริษัทฯ และการขยายธุรกิจกลุ่มโซลาร์ รวมถึงการลงทุนในกิจการร่วมค้า ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อเช่า และต่อยอดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 8,136.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,426.7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สาเหตุหลักมาจากเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 3,964.2 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และโครงการที่เตรียมส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามสัญญาจำนวนมาก เช่น “โครงการเดอะนิช รัชวิภา” “เดอะนิชไพรม์ ทองหล่อ-เพชรบุรี” “เดอะนิชไอดี เสรีไทย” ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวน 4,379.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,008.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2557

ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 3,757.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 418.3 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอาคารคลังเฮาส์พักตากันทรัดลับสี แฝงและอุปกรณ์ระบบโซลาร์รูฟท็อป ในการดำเนินงานธุรกิจใหม่ และค่าความนิยมจากการที่เสนอซื้อหุ้นในบริษัท เสนาโซลาร์ เอนเนอร์ยี ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 4,594.6 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 2,513.8 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 2,080.8 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหมุนเวียนลดลงเท่ากับ 1,207.9 ล้านบาท จากการครบกำหนดของตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 1,776.0 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น เท่ากับ 1,869.3 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัท ออกหุ้นกู้ 2,000 ล้านบาท และการลดลงของตัวสัญญาใช้เงินระยะยาว และการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 126.6 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงสามารถดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 1.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 3,541.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 765.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2557 เป็นผลมาจากการเพิ่มทุน และส่วนเกินทุน รวมทั้งกำไรสะสมเพิ่มขึ้น

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)
รองกรรมการผู้จัดการและเลขานุการบริษัท
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)