

NO. IR2017.00043

23 กุมภาพันธ์ 2560

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ปี 2559
เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2559 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายรับรวมทั้งสิ้น 4,058.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,839.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 82.9 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายรับรวมทั้งสิ้น 2,219.4 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ทุกกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม และโครงการแนวราบของบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ และทาวโฮมส์, รายได้จากค่าเช่า และบริการ กลุ่มธุรกิจโซลาร์ กลุ่มสนามกอล์ฟ และรายได้อื่น ทั้งนี้รายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของเสนา คือ ร้อยละ 91.9 ของรายได้รวม

สำหรับกำไรสุทธิในปี 2559 มีจำนวน 762.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 508.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 200.4 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 253.9 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้หลักจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการขยายธุรกิจใหม่กลุ่มโซลาร์ที่ช่วยเสริมศักยภาพในการดำเนินธุรกิจให้แก่บริษัทให้เติบโตได้อย่างแข็งแกร่ง โดยได้เริ่มรับรู้รายได้มาตั้งแต่ช่วงปลายปี 2558 รวมถึงการจัดการบริหารต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ

รายได้

สำหรับรายได้จากการขาย ในปี 2559 และปี 2558 สามารถวิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2559		ปี 2558		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บ้านเดี่ยว/ทาวโฮม/อาคาร พาณิชย์	556.7	13.7	468.8	21.1	87.9	18.8
คอนโดมิเนียม	3,173.6	78.2	1,461.7	65.9	1,711.9	117.1
	3,730.3	91.9	1,930.5	87.0	1,799.8	93.2
รายได้จากเช่าและบริการ	238.4	5.9	224.7	10.1	13.7	6.1
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	37.3	0.9	22.1	1.0	15.3	69.2
รวมรายได้จากการขายและบริการ	4,006.0	98.7	2,177.3	98.1	1,828.7	84.0
รายได้อื่น	52.6	1.3	42.1	1.9	10.4	24.8
รายได้รวม	4,058.6	100.0	2,219.4	100.0	1,839.2	82.9

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการ เท่ากับ 3,730.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,799.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 1,930.5 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม โดยในปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมเท่ากับ 3,173.6 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยว/ทาวโฮมส์/อาคารพาณิชย์ เท่ากับ 556.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 78.2 และร้อยละ 13.7 ตามลำดับ

สำหรับรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยว/ทาวโฮมส์/อาคารพาณิชย์ในปี 2559 เท่ากับ 556.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 87.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.8 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยรายได้หลักมาจากโครงการที่เริ่มมีการรับรู้รายได้ช่วงไตรมาส 2 ปี 2559 มาอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ แบรินด์ "เสนาวิลล์" จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ เสนาวิลล์ บรมราชชนนี สาย 5 เท่ากับ 27.7 ล้านบาท แบรินด์ "เสนาพาร์ควิลล์" ได้แก่ โครงการ เสนา พาร์ควิลล์ รามอินทรา-วงแหวน เท่ากับ 146.1 ล้านบาท "ShopHouse" จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ Shophouse-สุขุมวิท 113, Shophouse-บางแค รายได้รวม 147.8 ล้านบาท , แบรินด์ "เอสวิลล์" จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเอสวิลล์รังสิต-ลำลูกกาคลอง 4 และโครงการเอสวิลล์คลองหลวง รายได้รวมเท่ากับ 106.3 ล้านบาท และโครงการที่มีมูลค่าโครงการสูง ได้แก่ โครงการเสนา พาร์คแกรนด์-รามอินทรา" เท่ากับ 175.6 ล้านบาท ซึ่งมีการทยอยรับรู้รายได้มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2556

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2559 เท่ากับ 3,173.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,711.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 117.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 1,461.7 ล้านบาท โดยรายได้หลักจากคอนโดมิเนียมที่เริ่มส่งมอบตั้งแต่ช่วงไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ปี 2559 เป็นต้นมา ได้แก่ แบรินด์ "เดอะนิช โมโน" เดอะนิช โมโน รัชวิภา และ เดอะนิช โมโนบางนา เท่ากับ 1,720.8 ล้านบาท และ 1,613.7 ล้านบาท "แบรินด์ เดอะนิช ไอดี" ได้แก่ เดอะนิช ไอดี เสรีไทย ,เดอะนิชไอดีบางแค และเดอะนิช ไอดีพระราม 2 รายได้รวมเท่ากับ 740.9 ล้านบาท แบรินด์ "เดอะคิท" ได้แก่ เดอะคิท ดิวานนท์ เท่ากับ 225.5 ล้านบาท ซึ่งรับรู้รายได้มาตั้งแต่ช่วงปลายปี 56 มาอย่างต่อเนื่อง เดอะคิท ไลท์บางกะดี เท่ากับ 243.7 ล้านบาท และ เดอะคิท ล่าลูกกาคลองสอง เท่ากับ 75.4 ล้านบาท

ทั้งนี้รายได้หลักของโครงการคอนโดมิเนียมมาจาก 9 โครงการ ภายใต้แบรินด์ "เดอะนิช" จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ "โครงการ เดอะนิช โมโน บางนา" "เดอะนิช โมโน รัชวิภา" "โครงการเดอะนิช ไอดี พระราม 2" "โครงการเดอะนิช ไอดี บางแค" และ "เดอะนิช ไอดี เสรีไทย" รายได้รวมเท่ากับ 2,461.7 ล้านบาท ภายใต้แบรินด์ "เดอะคิท" จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ "เดอะคิท คลองหลวง" "โครงการเดอะคิท ดิวานนท์" "โครงการเดอะคิท คลองสอง" และ "โครงการเดอะคิท ไลท์ บางกะดี" โดยมีรายได้รวมจาก 4 โครงการดังกล่าวจำนวนเท่ากับ 546.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.2 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการ ในปี 2559 เท่ากับ 238.4 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ และโกดัง 67.5 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตี้ออลล์เสนาเฟสท์ 92.7 ล้านบาท และรายได้สนามกอล์ฟ 78.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้ เท่ากับ 224.7 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นมาจากรายได้สนามกอล์ฟเป็นหลัก

รายได้สนามกอล์ฟ

รายได้สนามกอล์ฟ ในปี 2559 เท่ากับ 78.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.4 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 69.6 ล้านบาท จากการที่สนามกอล์ฟได้เปิดให้บริการครบ 18 หลุม และเปิดบริการคลับเฮาส์แห่งใหม่

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

บริษัทฯ ได้มีการลงทุนในกลุ่มธุรกิจพลังงานทดแทน ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม โซลาร์รูฟท็อป และรับติดตั้งแผงโซลาร์ มาตั้งแต่ช่วงต้นปี 2558 ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้เท่ากับ 37.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 22.1 ล้านบาท

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2559 และ 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนขายโครงการเท่ากับ 2,103.4 ล้านบาท และ 1,137.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสัดส่วนต้นทุนขายอยู่ที่ร้อยละ 56.4 และร้อยละ 58.9 ตามลำดับ สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2559 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 43.6 จากร้อยละ 41.1 เป็นผลมาจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ

สำหรับต้นทุนเพื่อเช่าและบริการ มีจำนวนเท่ากับ 130.3 ล้านบาท และ 128.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสัดส่วนต้นทุนขายอยู่ที่ร้อยละ 54.6 และ 57.4 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 45.4 จากร้อยละ 42.6 เป็นผลมาจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ

ต้นทุนขายจากกลุ่มธุรกิจโซลาร์ปี 2559 และ 2558 มีต้นทุนขายเท่ากับ 29.1 ล้านบาท และ 16.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสัดส่วนต้นทุนอยู่ที่ร้อยละ 78.1 และ 73.3% ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย และการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารในปี 2559 และ 2558 เท่ากับ 814.4 ล้านบาท และ 573.5 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม ร้อยละ 20.1 และ 25.8 ตามลำดับ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายปี 2559 มีจำนวน 471.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น จาก 270.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.2 ของรายได้รวม ปี 2558 เท่ากับ 201.1 ล้านบาท บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายที่เกิดขึ้นเพื่อประชาสัมพันธ์โครงการใหม่ที่จะถึงกำหนดโอนในปี 2560 ได้แก่ แบรินด์ "เดอะนิช" เดอะนิชไพรด์ ทองหล่อ-เพชรบุรี และการประชาสัมพันธ์เพื่อให้ได้การรับรู้รายได้ในปี 2559 หลายโครงการ ได้แก่ เดอะนิช ไอดีเสรีไทย, เดอะนิช โมโน รัชวิภา, เดอะนิช ไอดีพระราม 2 และกลุ่มแบรินด์เดอะคิท รวมถึงแนวราบได้แก่ เซนาพาร์ควิลล์ รามอินทรา-วงแหวน, เซนาวิลล์ บรมราชชนนี สาย 5, และแบรินด์เสนาทาวน์ และเสนาอเวนิว

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) ในปี 2559 และ 2558 เท่ากับ 343.3 ล้านบาท และ 303.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.5 และ 13.6 ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 39.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 13.1 เนื่องจากค่าใช้จ่ายการบริหารทรัพยากรบุคคล เงินเดือน และรวมถึงค่าใช้จ่ายบริหารจากการขยายธุรกิจกลุ่มโซลาร์

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2559 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 762.6 ล้านบาท และ 253.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 18.8 และร้อยละ 11.4 ของรายได้รวม ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเท่ากับ 508.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรา ร้อยละ 200.4 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวสูงและแนวราบ ประกอบกับการบริหารต้นทุนขาย และควบคุมค่าใช้จ่ายการขายและบริหารที่มีประสิทธิภาพ

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 7,633.4 ล้านบาท ลดลง 502.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 8,135.9 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินค้าคงเหลือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 678.6 ล้านบาท โครงการมีการส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามสัญญาจำนวนมาก ได้แก่ "โครงการเดอะนิช โมโน รัชวิภา" "เดอะนิชไอดี เสรีไทย" "เดอะนิช ไอดี พระราม2" "เดอะนิช ไอดี บางแค" "เดอะคิทไลฟ์ บางกะดี" "เสนา พาร์ควิลล์ รามอินทรา-วงแหวน" "เสนาพาร์คแกรนด์รามอินทรา" ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 3,879.0 ล้านบาท ลดลง 513.7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2558

ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 3,754.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.2 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า-สุทธิเท่ากับ 93.4 ล้านบาท ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 25.1 ล้านบาท และการลดลงของที่ดินรอการพัฒนาที่นำไปเปิดโครงการใหม่ 58.0 ล้านบาท และการลดลงของเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค่าประกันจำนวนเท่ากับ 30.3 ล้านบาท และการลดลงของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 14.6 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 3,585.2 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 2,720.9 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 864.2 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 207.1 ล้านบาท จากสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,200 ล้านบาท การออกตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 115.5 ล้านบาท และการครบกำหนดของตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 696.0 ล้านบาท และการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงินจำนวน 368.1 ล้านบาท

ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นลดลงเท่ากับ 1,216.5 ล้านบาท จากการลดลงจากการจัดประเภทของของหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 1,200.0 ล้านบาท และการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 30.3 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของตั๋วสัญญาใช้เงินระยะยาวเท่ากับ 7.0 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯยังคงสามารถดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 0.89 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 4,048.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 506.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2558 ที่มีจำนวนเท่ากับ 3,541.4 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มทุน และส่วนเกินมูลค่าหุ้น สรรองตามกฎหมาย รวมทั้งกำไรสะสมเพิ่มขึ้น

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)
รองกรรมการผู้จัดการและเลขานุการบริษัท
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)