

เลขที่ ADC219/2558

วันที่ 13 พฤษภาคม 2558

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 1/2558

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอขี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาส 1/2558 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ไตรมาส 1/2558		ไตรมาส 1/2557		เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,200.7	86.2	1,713.9	95.7	(513.2)	(29.9)
รายได้จากการขายและบริการ	130.6	9.4	62.4	3.5	68.2	109.2
รายได้อื่นๆ	62.2	4.5	14.1	0.8	48.1	341.1
รวมรายได้	1,393.5	100.0	1,790.4	100.0	(396.9)	(22.2)
ต้นทุน						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	730.6	52.4	1,133.0	63.3	(402.4)	(35.5)
ต้นทุนขายและบริการ	54.6	3.9	43.4	2.4	11.2	25.7
รวมต้นทุน	785.2	56.4	1,176.4	65.7	(391.2)	(33.3)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	608.3	43.7	614.0	34.3	(5.7)	(0.9)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	390.8	28.0	422.0	23.6	(31.2)	(7.4)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	179.6	12.9	196.4	11.0	(16.8)	(8.6)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	211.2	15.2	225.6	12.6	(14.4)	(6.4)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	217.5	15.6	192.0	10.7	25.5	13.3
ค่าใช้จ่ายทางการเงินอื่นๆ	61.4	4.4	41.4	2.3	20.0	48.4
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	25.6	1.8	29.4	1.6	(3.8)	(12.9)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายอื่นและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	130.5	9.4	121.2	6.8	9.3	7.7
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	1.7	0.1	(1.7)	(100.0)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนจากกิจการร่วมค้า	(56.9)	(4.1)	(9.0)	(0.5)	(47.9)	534.4
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	73.6	5.3	110.5	6.2	(36.9)	(33.4)

รายได้

สำหรับไตรมาส 1/2558 บริษัทและบริษัทย่อยรายได้รวมเท่ากับ 1,393.5 ล้านบาท ลดลง 396.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.2 เมื่อเทียบกับรายได้ของงวดเดียวกันของปีก่อน มาจากปัจจัยหลักคือการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 513.2 ล้านบาท โดยในไตรมาส 1/2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีการรับรู้ห้องชุดและบ้านเดี่ยวจำนวน 427 หน่วย ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 43 หน่วย ประกอบกับการรับรู้รายได้ใน ไตรมาส 1/2558 โดยส่วนใหญ่เป็นห้องชุดของ โครงการไอดีไอ สวรรค์ท่าพระ, โครงการเอลลิโอ สุขุมวิท 64 และ เอลลิโอ เดล เรย์ ที่มีราคาขายเฉลี่ยต่ำกว่าห้องชุดในโครงการกลุ่มไอดีไอโมบิลิตี้รับรู้รายได้ในช่วงเดียวกันของปีก่อน เท่ากับร้อยละ 29.9

ขณะที่มีรายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้นเท่ากับ 68.2 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 109.2 โดยรายได้จากการขายและบริการหลักมาจากการรับจ้างบริหารโครงการและค่านายหน้าของโครงการไอดีไอ คิว จุฬา-สามย่าน โครงการเอสตัน ออโต โครงการไอดีไอ คิว สยาม-ราชเทวี และโครงการเอสตัน จุฬา-สีลม

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 1/2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 785.2 ล้านบาท ลดลง 391.2 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ทั้งนี้บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 730.6 ล้านบาท หรือคิดเป็น 60.8 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดเดียวกันของปีก่อน เท่ากับร้อยละ 66.1 ทั้งนี้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1/2558 ส่วนใหญ่เป็นต้นทุนห้องชุดของ โครงการไอดีโอ สาธาร-ท่าพระ, โครงการเอลลิโอ สุขุมวิท 64 และเอลลิโอ เดล เรย์ ที่มีต้นทุนขายเฉลี่ยต่ำกว่าต้นทุนห้องชุดในโครงการกลุ่มไอดีโอ โมบี ที่รับรู้ต้นทุนในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

	ไตรมาส 1/2558		ไตรมาส 1/2557		เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	130.5	33.4	128.0	30.3	2.5	1.9
ภาษีธุรกิจเฉพาะ&ค่าธรรมเนียมในการโอน	49.1	12.6	68.4	16.2	(19.3)	(28.2)
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	179.6	46.0	196.4	46.5	(16.8)	(8.6)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	211.2	54.0	225.6	53.5	(14.4)	(6.4)
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	390.8	100.0	422.0	100.0	(31.2)	(7.4)

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารสำหรับงวดไตรมาส 1/2558 เท่ากับ 390.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.0 ของรายได้รวม ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 179.6 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 211.2 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนเท่ากับ 31.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.4

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดไตรมาส 1/2558 เท่ากับ 179.6 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย 130.5 ล้านบาท และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ 49.1 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 16.8 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือการลดลงของภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนซึ่งลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดไตรมาส 1/2558 เท่ากับ 211.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 14.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.4 จากงวดเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับต้นทุนทางการเงินในงวดไตรมาส 1/2558 เท่ากับ 61.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.4 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเท่ากับ 20.0 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในไตรมาส 1/2558 มียอดหุ้นกู้สุทธิเท่ากับ 6,372.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1/2557 ที่มียอดหุ้นกู้สุทธิเท่ากับ 2,601.30 ล้านบาท การออกหุ้นกู้ของบริษัทเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินและรองรับการขายธุรกิจของบริษัทในอนาคต

ณ 31 มีนาคม 2558 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.64 ต่อ 1 เท่า มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 1.28 ต่อ 1 เท่า และมี

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Net Cash Interest Bearing Debt to Equity Ratio) สิ้นงวดเท่ากับ 1.00 ต่อ 1 เท่า

ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า ส่วนใหญ่เป็นผลขาดทุนมาจากกิจการร่วมค้า สืบเนื่องจากตั้งแต่ปี 2556 บริษัทได้เข้าร่วมทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับ SEA Investment Five Pte. Ltd. ("SEAI5") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของบริษัท มิตซูย ฟูดซัง จำกัด (Mitsui Fudosan Co., Ltd.) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่แห่งหนึ่งในญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกัน โดยบริษัทจะถือหุ้นในบริษัทที่พัฒนาโครงการข้างต้นในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51 โดยโครงการไอดีโอ คิว จูฬา-สามย่าน เป็นโครงการแรกที่บริษัทเข้าร่วมลงทุนกับ SEAI5 สำหรับในปี 2557 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนเพิ่มขึ้นอีก 2 โครงการ ได้แก่ 1. โครงการแอชตัน อโศก 2. โครงการไอดีโอ คิว สยาม-ราชเทวี และในระหว่างไตรมาส 1/2558 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนเพิ่มขึ้นอีก 1 โครงการ ได้แก่ โครงการแอชตัน จุฬา-สีลม

เนื่องจากโครงการที่บริษัทลงทุนร่วมกับ SEAI5 จะเริ่มมีการรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นไป โดยโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการไม่สามารถรับรู้รายได้ จึงส่งผลให้มีผลขาดทุน ซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยในงวดไตรมาส 1/2558 บริษัทมีส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าเท่ากับ 56.9 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 47.9 ล้านบาท เป็นไปในทิศทางเดียวกันตามการเพิ่มขึ้นของโครงการบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดไตรมาส 1/2558 เท่ากับ 25.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 ของรายได้รวม ลดลงจากค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีก่อนจำนวน 3.8 ล้านบาท ซึ่งลดลงตามการลดลงของรายได้

กำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ สำหรับงวดไตรมาส 1/2558 เท่ากับ 73.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.3 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 36.9 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชานนท์ เรืองกฤตยา)

กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร