IR 2020.00611 วันที่ 13 พฤศจิกายน 2563

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 273.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 27.7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเท่ากับ 165.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 154.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 107.3 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ที่มียอดโอนของโครงการร่วมทุนมาอย่างต่อเนื่องในช่วงไตรมาส 4 ปี 2562 ได้แก่ โครงการ นิช โมโน สุขุมวิท-แบริ่ง ขณะที่ไตรมาส 3 ปี 2563 เริ่มมียอดโอนของโครงการ นิช ไพรด์ เตาปูน อินเตอร์เชนจ์ ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุน เท่ากับ 86.8 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสุทธิสะสมงวดเก้าเดือนเท่ากับ 726.7 ล้านบาท ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุนสะสมเก้าเดือน เท่ากับ 128.3 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 345.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 90.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ในไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทฯ รับรู้รายได้ยอดโอนจากบริษัทร่วมทุน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ นิช โมโน สุขุมวิท-แบริ่ง เท่ากับ 292.2 ล้านบาท และโครงการ นิช ไพรด์ เตาปูน อินเตอร์เชนจ์ 762.0 ล้านบาท ส่งผลให้รับรู้รายได้งวดเก้าเดือน เท่ากับ 1,196.2 ล้านบาท และ 1,226.8 ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้บริษัทฯ ได้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุนเท่ากับ 86.8 ล้านบาท และสะสมงวดเก้าเดือน เท่ากับ 128.3 ล้านบาท

รายได้

1.รายได้รวมของบริษัท และบริษัทย่อย (ไม่รวมบริษัทร่วมทุน)

รายได้รวมในไตรมาส 3 ปี 2563 เท่ากับ 987.6 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวนเท่ากับ 146.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 12.9 เป็นผลมาจากการลดลงของรายรับจากการรับบริหารโครงการให้กับกลุ่มร่วมทุน ซึ่งลดลงต่อเนื่องมาตั้งแต่ช่วงไตรมาส 1/2563 จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคโควิด-19 จึงส่งผลให้รายได้รวมงวดเก้าเดือน ปี 2563 เท่ากับ 2,992.9.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 307.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

รายได้รวมบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดเก้าเดือนและงวดสามเดือน ปี 2563 และปี 2562 วิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

งวดเก้าเดือน						
กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	**ปี 2563**		**ปี 2562**		**เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง**	
	ล้านบาท	**ร้อยละ**	**ล้านบาท**	**ร้อยละ**	**ล้านบาท**	**ร้อยละ**
รายได้จากบริษัทและบริษัทย่อย						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	544.3	18.8%	570.5	17.9%	(26.2)	(4.6%)
คอนโดมิเนียม	1,451.2	50.1%	1,548.3	48.5%	(97.1)	(6.3%)
	1,995.5	68.8%	2,118.8	66.3%	(123.3)	(5.8%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	883.5	30.5%	997.4	31.2%	(113.9)	(11.4%)
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	19.9	0.7%	79.2	2.5%	(59.3)	(74.9%)
รวมรายได้จากการขายและบริการ	2,898.9	100.0%	3,195.4	100.0%	(296.5)	(9.3%)
รายได้อื่น	94.0		105.0		(11.0)	(10.5%)
รายได้รวมจากบริษัทและบริษัทย่อย	2,992.9		3,300.4		(307.5)	(9.3%)

งวดสามเดือน						
กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	**ปี 2563**		**ปี 2562**		**เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง**	
	ล้านบาท	**ร้อยละ**	**ล้านบาท**	**ร้อยละ**	**ล้านบาท**	**ร้อยละ**
รายได้จากบริษัทและบริษัทย่อย						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	236.0	24.6%	186.3	17.0%	49.7	26.7%
คอนโดมิเนียม	476.2	49.6%	572.4	52.1%	(96.2)	(16.8%)
	712.2	74.2%	758.7	69.0%	(46.5)	(6.1%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	245.3	25.5%	324.2	29.5%	(78.9)	(24.3%)
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	2.6	0.3%	16.1	1.5%	(13.5)	(83.9%)
รวมรายได้จากการขายและบริการ	960.1	100.0%	1,099.0	100.0%	(138.9)	(12.6%)
รายได้อื่น	27.5		34.8		(7.3)	(21.0%)
รายได้รวมจากบริษัทและบริษัทย่อย	987.6		1,133.8		(146.2)	(12.9%)

2.รายได้รวมของบริษัทร่วมทุน

ไตรมาส3 ปี 2563 รายได้รวมของบริษัทร่วมทุน เท่ากับ 1,061.1 ล้านบาท ซึ่งมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 1,050.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวม 10.9 ล้านบาท เนื่องจากมีการรับรู้รายได้การโอนโครงการ นิช โมโน สุขุมวิท-แบริ่ง และโครงการ นิช ไพรด์ เตาปูน อินเตอร์เชนจ์ ซึ่งพัฒนาในบริษัทเสนาฮันคิว 2 จำกัด และ บริษัท เสนาฮัวคิว 1 จำกัด ตามลำดับ ส่งผลให้รายได้รวมของบริษัทร่วมทุนงวดเก้าเดือน เท่ากับ 2,434.9 ล้านบาท ซึ่งมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 2,412.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวม 22.6 ล้านบาท

					งวดเก้าเดือน	
กลุ่มบริษัทร่วมทุน	**ปี 2563**		**ปี 2562**		**เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง**	
	ล้านบาท	**ร้อยละ**	**ล้านบาท**	**ร้อยละ**	**ล้านบาท**	**ร้อยละ**
รายได้จากบริษัทร่วมทุน						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
คอนโดมิเนียม	2,423.0	99.5%			2,423.0	100.0%
รายได้อื่น	11.9	0.5%	22.6		(10.7)	(47.3%)
รายได้รวมจากบริษัทร่วมทุน	2,434.9	100.0%	22.6	100.0%	2,412.3	100.0%

					งวดสามเดือน	
กลุ่มบริษัทร่วมทุน	**ปี 2563**		**ปี 2562**		**เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง**	
	ล้านบาท	**ร้อยละ**	**ล้านบาท**	**ร้อยละ**	**ล้านบาท**	**ร้อยละ**
รายได้จากบริษัทร่วมทุน						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
คอนโดมิเนียม	1,054.2	99.3%			1,054.2	100.0%
รายได้อื่น	6.9	0.7%	10.9	100.0%	(4.0)	(36.7%)
รายได้รวมจากบริษัทร่วมทุน	1,061.1	100.0%	10.9	100.0%	1,050.2	100.0%

ในภาพรวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุน มียอดโอนกรรมสิทธิ์จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับ 1,766.4 ล้านบาท ทำให้มียอดโอนกรรมสิทธิ์รวมเพิ่มขึ้น 1,007.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 132.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์รวม 758.7 ล้านบาท และสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2563 มียอดโอนกรรมสิทธิ์จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รวมสะสมเท่ากับ 4,418.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,118.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 108.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์สะสมรวม 2,299.7 ล้านบาท

รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย (ไม่รวมบริษัทร่วมทุน)

ไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย เท่ากับ 712.2 ล้านบาท รายได้ลดง 46.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยงวดเก้าเดือน เท่ากับ 1,995.5 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 5.8 เมื่อเทียบกับเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการบ้านแนวราบจำนวน 544.3 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 1,451.2 ล้านบาทคิดเป็นคิดเป็นร้อยละ 18.8 และ ร้อยละ 50.1 ของรายได้หลักของบริษัท

สำหรับรายได้จากการขายโครงการแนวราบในไตรมาส 3 ปี 2563 มีจำนวน 236.0 ล้านบาท ลดลง 26.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.6 จากงวดเดียวกันปีก่อน โดยรายได้หลักมาจาก 5 โครงการ ได้แก่ 1)โครงการเสนาพาร์คแกรนด์รามอินทรา 2)โครงการเสนาพาร์ควิลล์วงแหวน-รามอินทรา 3)โครงการเสนาวิลล์ ลำลูกกา-คลองหก 4)โครงการ เสนาวิลล์ บรมราชชนนี สาย 5 5)โครงการเสนา แกรนด์โฮม ทั้งนี้ รายรับรวมจาก 5 โครงการจำนวน 145.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.4 ของรายได้จากโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายทั้งหมด และรายได้แนวราบจากโครงการต่างจังหวัด 4 โครงการ ได้แก่ โครงการบูรพา 1 โครงการนารายา 2 โครงการพราวทาวน์ และโครงการเสนานาดี จำนวน 68.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.7 ของรายได้จากการโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายทั้งหมด อย่างไรก็ดี รายได้จากการขายโครงการแนวราบสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2563 มีจำนวน 544.3 ล้านบาท ปรับลดลง 26.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน

ในส่วนของรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียม ไตรมาส 3 ปี 2563 เท่ากับ 476.2 ล้านบาท ลดลง 96.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 572.4 ล้านบาท โดยมาจากโครงการหลัก ได้แก่ นิช ไอดี ปากเกร็ดสเตชั่น, นิช ไอดี บางแค,นิช ไอดี เสรีไทย,นิช โมโน สุขุมวิท ปู่เจ้า,คิทท์ พลัส รังสิต ติวานนท์ รายรับรวมทั้ง 5 โครงการ มีจำนวนเท่ากับ 346.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.6 ของรายได้หลักของบริษัท ส่งผลให้รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมงวดเก้าเดือนของปี 2563 เท่ากับ 1,451.2 ล้านบาท ปรับลดลงเล็กน้อยที่ 97.1 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อนที่มีจำนวนเท่ากับ 1,548.3 ล้านบาท จากสถานการณ์โควิด-19 ตอนช่วงเริ่มต้นไตรมาส 1 ปี 2563

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ไตรมาส 3 ปี 2563 และปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้เท่ากับ 245.3 ล้านบาท และ 324.2 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงเท่ากับ 78.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2563 เท่ากับ 883.5 ล้านบาท ลดลง 113.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อนหน้า

โดยรายได้ในไตรมาส 3 ปี 2563 ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเม้นท์ รายได้ธุรกิจเช่าโกดัง รายได้บริหารนิติบุคคล รายได้คอมมูนิตี้มอลล์เสนาเฟสท์ รายได้สนามกอล์ฟ รายได้จากการให้เช่าที่ดิน และ รายได้ค่านายหน้า-ที่ปรึกษาขายอสังหาริมทรัพย์ รายรับรวมเท่ากับ 59.7 ล้านบาท และรายได้รับบริหารโครงการ เท่ากับ 185.6 ล้านบาท รวมรายรับเท่ากับ 245.3ล้าน

บาท ลดลงจากงวดเดียวกันปีก่อนที่มีจำนวนเท่ากับ 324.2 ล้านบาท จึงส่งผลให้รายรับค่าเช่าและบริการงวดเก้าเดือนปี 63 เท่ากับ 883.5 ล้านบาท ลดลง 113.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

ไตรมาส 3 ปี 2563 และ ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ เท่ากับ 2.6 ล้านบาท และ 16.1 ล้านบาทตามลำดับลดลง 13.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 83.9 ในส่วนของรายได้โซล่าร์งวดเก้าเดือนเท่ากับ 19.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 74.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 79.2 ล้านบาท เนื่องจากงวดเก้าเดือนปี 2562 มีการรับรู้รายได้จากโครงการอินเด็กซ์ฯ 6 สาขา ซึ่งในปี 2563 มีสถานการณ์ระบาดโรคโควิด-19 ทำให้ลูกค้าอินเด็กซ์ฯ มีการเลื่อนการติดตั้งไปเป็นช่วงปลายปี 63 แทน

ต้นทุนขาย

ไตรมาส 3ปี 2563 และปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนขายจำนวน 510.2 ล้านบาท และ 542.1 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.1 และร้อยละ 49.3 ของรายได้หลักของบริษัท ต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นผันแปรไปตามสัดส่วนของรายได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงบริหารต้นทุนให้ได้ประสิทธิภาพสูงสุด ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่อัตราร้อยละ 46.9

ต้นทุนขายในไตรมาส 3 ปี 2563 ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย 458.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.3 ของรายได้จากการขาย ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ 47.8 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 19.5 ของรายได้จากการให้เช่าและต้นทุนธุรกิจโซล่าร์ 4.3ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ ได้วางแผนบริหารปรับลดค่าใช้จ่ายขายและบริหารลง ส่งผลให้ในไตรมาส 3 ปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร เท่ากับ 177.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.9 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายขายและบริหารอยู่ที่ 253.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.4 ของรายได้รวม อย่างก็ดีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในงวดเก้าเดือนของปี 2563 เท่ากับ 540.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.1 ปรับลดลงจำนวน 141.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 ทีมีจำนวนเท่ากับ 681.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 20.7 ของรายได้รวม

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวนเงิน 16,504.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,406.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีจำนวน 15,098.1 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีจำนวน 10,613.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 883.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 757 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทกลุ่มร่วมค้าจำนวน 307.9 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีจำนวน 5,891.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 522.7 ล้านบาทเมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 5,368.4 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในโครงการร่วมทุนของกิจการร่วมค้าที่บริษัทได้

ส่วนแบ่งกำไรจากการขายคอนโดมิเนียมของโครงการ นิชโมโน สุขุมวิท-แบริ่ง และโครงการนิช ไพรด์ เตาปูน และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจโซลาร์ และการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน สินทรัพย์สิทธิการใช้ของอาคารสำนักงานใหญ่ โครงการเสนาเฟสท์ อาคารจอดรถให้เช่า ที่ได้จัดประเภทตามมาตรฐานรายการงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มีผลเริ่มใช้ในปี 2563

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 9,708.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 1,112.6 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 4,566.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 815.8 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 5,142.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 296.8 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 6,795.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 293.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีจำนวน 6,502.1 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิเก้าเดือน จำนวน 726.7 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเลขานุการบริษัท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)