



IR2021.00524

12 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 164.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 22.2 ของรายได้รวม กำไรสุทธิลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 108.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 39.6 โดยสาเหตุหลักเป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงร้อยละ 33.5 อันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19 ส่งผลให้กำไรสุทธิสะสมงวด 9 เดือนเท่ากับ 609.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 24.5 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 117.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.2 ที่มีกำไรสุทธิของปีก่อนเท่ากับ 726.7 ล้านบาท

ยอดขายสะสมและยอดขายรอโอน(backlog)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า มียอดขายสะสมและยอดขายรอโอน(backlog) ดังนี้

บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า	ยอดขายสะสม		ยอดขายรอโอน(backlog)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	4,398.4	13.4%	348.3	4.5%
คอนโดมิเนียม	28,340.5	86.6%	7,393.5	95.5%
รวม	32,738.9	100.0%	7,741.7	100.0%

สำหรับไตรมาสสุดท้ายปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์มียอดขายรอโอน(backlog) ประมาณร้อยละ 18.5 ของยอดขายรอโอน จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ เฟล็กชี สาทร์-เจริญนคร (บริษัทย่อย) และโครงการ นิซ โมโน อีสราภาพ (บริษัทร่วมค้า) จะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในสิ้นปีนี้ ส่วนโครงการที่เหลือประมาณร้อยละ 81.5 จะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1 ปี 2565 เป็นต้นไป

1. รายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อย (ไม่รวมบริษัทร่วมค้า)

ในไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 744.7 ล้านบาท ลดลง 242.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 24.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวนเท่ากับ 987.6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขาย จำนวน 238.3 ล้านบาท และรายได้กลุ่มธุรกิจเช่าเพิ่มขึ้น จำนวน 5.8 ล้านบาท ส่งผลให้รายได้รวมสะสมงวด 9 เดือนเท่ากับ 2,490.5 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 502.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวมเท่ากับ 2,993.0 ล้านบาท

รายได้รวมบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน ปี 2564 และปี 2563 วิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	งวดสามเดือน					
	ปี 2564		ปี 2563		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทและบริษัทย่อย						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	179.3	24.6%	236.0	24.6%	(56.7)	(24.0%)
คอนโดมิเนียม	294.7	40.4%	476.2	49.6%	(181.5)	(38.1%)
	474.0	65.0%	712.2	74.2%	(238.3)	(33.5%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	251.2	34.4%	245.3	25.6%	5.8	2.4%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	4.2	0.6%	2.6	0.3%	1.6	66.1%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	729.4	100.0%	960.1	100.0%	(230.7)	(24.0%)
รายได้อื่น	15.3		27.5		(12.2)	(44.5%)
รายได้รวมจากบริษัทและบริษัทย่อย	744.7		987.6		(242.9)	(24.6%)

งวดเก้าเดือน						
กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	ปี 2564		ปี 2563		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทและบริษัทย่อย						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	607.6	25.5%	544.3	18.8%	63.3	11.6%
คอนโดมิเนียม	1,053.2	44.1%	1,451.2	50.1%	(398.0)	(27.4%)
	1,660.8	69.6%	1,995.5	68.8%	(334.8)	(16.8%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	717.1	30.0%	883.5	30.5%	(166.4)	(18.8%)
รายได้จากรธุรกิจโซลาร์	9.3	0.4%	19.9	0.7%	(10.6)	(53.2%)
รวมรายได้จากการขายและบริการ	2,387.1	100.0%	2,898.9	100.0%	(511.8)	(17.7%)
รายได้อื่น	103.4		94.1		9.3	9.9%
รายได้รวมจากบริษัทและบริษัทย่อย	2,490.5		2,993.0		(502.5)	(16.8%)

2. รายได้รวมของบริษัทร่วมค้า

ในไตรมาส 3 ปี 2564 รายได้รวมของบริษัทร่วมค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 688.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 100 ที่มีรายได้รวมเท่ากับ 328.9 ล้านบาท ส่งผลให้รายได้รวมบริษัทร่วมค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์สะสมงวด 9 เดือน เท่ากับ 1,825.8 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 25.0 ซึ่งภายในสิ้นปี 2564 นี้บริษัทจะเริ่มทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มอีก 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ นิช โมโน อีสรภาพ

รายได้รวมของบริษัทร่วมทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน ปี 2564 และปี 2563 วิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

งวดสามเดือน						
กลุ่มบริษัทร่วมค้า	ปี 2564		ปี 2563		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทร่วมค้า						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
คอนโดมิเนียม	669.2	97.2%	325.1	98.8%	344.1	100.0%
รายได้อื่น	19.3	2.8%	3.8	1.2%	15.5	100.0%
รายได้รวมจากบริษัทร่วมค้า	688.5	100.0%	328.9	100.0%	359.6	100.0%

งวดเก้าเดือน						
กลุ่มบริษัทรวมค่า	ปี 2564		ปี 2563		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทรวมค่า						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
คอนโดมิเนียม	1,677.9	91.9%	2,423.0	99.5%	(745.1)	(30.7%)
รายได้อื่น	147.8	8.1%	11.9	0.5%	135.9	100.0%
รายได้รวมจากบริษัทรวมค่า	1,825.7	100.0%	2,434.9	100.0%	(609.2)	(25.0%)

ในภาพรวมไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทรวมค่ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้จากการขายเท่ากับ 1,143.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 10.2 ส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทรวมค่าสะสมงวด 9 เดือน เท่ากับ 3,338.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

งบกำไร(ขาดทุน)รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมบริษัทร่วมทุน)

ไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 474.0 ล้านบาท รายได้ลดลง 238.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 712.2 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากการขายคอนโดมิเนียมที่ลดลงเท่ากับ 181.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.1 และการลดลงของการขายบ้าน 56.7 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 24.0 รายได้ที่ลดลง เป็นผลมาจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโควิด 19 สำหรับไตรมาสสุดท้ายของปี 2564 นี้ บริษัทคาดว่าสถานการณ์การระบาดโควิด 19 จะมีแนวโน้มที่ดีขึ้น ทั้งนี้ตามมาตรการของรัฐบาล ให้ประชาชนได้รับวัคซีนมากขึ้น และมีนโยบายดอกเบี้ยที่ลดต่ำลงอย่างต่อเนื่อง เพื่อหนุนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและบริการเท่ากับ 251.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 5.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 245.3 ล้านบาท ส่งผลให้รายได้จากค่าเช่าและบริการงวดเก้าเดือนเท่ากับ 717.1 ล้านบาทลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 166.4 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 18.8 โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าบริการโครงการที่ลดลง เนื่องจากการบริหารโครงการบางโครงการครบกำหนดตามสัญญาว่าจ้างแล้วและมีการปรับรายได้อาหารให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

ไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ เท่ากับ 4.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 2.6 ล้านบาท และรายได้จากกลุ่มโซลาร์สะสมเก้าเดือน เท่ากับ 9.3 ล้านบาท ลดลง 10.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนขาย

ในไตรมาส 3 ปี 2564 และ ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราต้นทุนขายรวม เท่ากับ 421.7 ล้านบาทและ 510.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 57.8 และ 53.1 ของรายได้หลักของบริษัท ถึงแม้ยอดขายได้รวมจะลดลงจากสถานการณ์โควิด19 แต่บริษัทยังสามารถบริหารต้นทุนขายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 42.2 และ 46.9 ตามลำดับ และสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2564 และปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 1,357.2 ล้านบาทและ 1,523.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.9 และ 52.5 ของรายได้หลักของบริษัท ส่งผลให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 43.1 และ 47.5 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ในไตรมาส 3 ปี 2564 และปี 2563 บริษัทมีอัตรากำไรจ่ายขายและบริหารเท่ากับ 19.6 และ 17.9 ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตรากำไรใกล้เคียงกันเมื่อเทียบกับรายได้รวมในแต่ละปี และสำหรับงวดสะสมเก้าเดือน ปี 2564 และ ปี 2563 บริษัทมีอัตรากำไรจ่ายขายและบริหารเท่ากับ 18.1 และ 18.1 ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ถึงแม้บริษัทจะได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิดที่ต่อเนื่องมาตั้งแต่ปีก่อน แต่บริษัทยังสามารถบริหารวางแผนการใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมค้าเท่ากับ 65.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.8 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท สำหรับงวดเก้าเดือนบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมค้าเท่ากับ 193.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 65.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.9 โดยบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจโซลาร์ จำนวน 54.7 ล้านบาทและรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 139.0 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ 1)โครงการ นิซ ไพรด์ เตปูน 2)โครงการนิช โมโน สุขุมวิท 70 3)โครงการนิช โมโนเจริญนคร 4)โครงการ นิช โมโน บางนา และในไตรมาสที่ 4 ปี 2564บริษัทจะรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมค้าเพิ่มเติมอีก 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ นิช โมโน อีสราภาพ และอีก 5 โครงการ ได้แก่ 1)โครงการ นิช โมโน รามคำแหง 2)โครงการ ปิติ สุขุมวิท 101 3)โครงการ นิช โมโน แจ้งวัฒนะ 4)โครงการ คิท เทพารักษ์ 5)โครงการ คิท เวสเกต บางบัวทอง จะเริ่มทยอยรับรู้โอนกรรมสิทธิ์ ในปี 2565

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวนเงิน 17,150.1 ล้านบาท ลดลงจำนวน 777.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.3 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีจำนวน 17,927.1 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่บริษัทลงทุนซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการเพื่อขาย รวมถึงบริษัทได้ขายเงินลงทุนชั่วคราว จึงทำให้บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนเท่ากับ 9,225.8 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เท่ากับ 7,924.3 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 9,985.5 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 2,684.6 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 7,300.9 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 774.1 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมของบริษัท ทั้งนี้ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.40 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 7,164.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีจำนวนเท่ากับ 7,167.4 ล้านบาท ลดลงเพียงเล็กน้อย เนื่องจากบริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยออกไปจำนวน 373.2 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 277.1 ล้านบาท แต่บริษัทได้รับรู้กำไรสุทธิในงวดจำนวน 609.3 ล้านบาท จึงทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวนใกล้เคียงกับปี 2563

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)