



IR2021.00307

วันที่ 13 พฤษภาคม 2564

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 228.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 25.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 226.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 23.2 ของรายได้รวมปีก่อน

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุนเท่ากับ 51.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 16.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.6 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมเท่ากับ 34.8 ล้านบาท

โดยส่วนแบ่งกำไรไตรมาส 1/2564 กลุ่มใหญ่มาจากการร่วมทุนธุรกิจโซลาร์ เท่ากับ 19.5 ล้านบาท และส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมทุนกับฮันคิวจำนวน 3 โครงการ 1) โครงการนิช โมโนสุโขมวิท 70 2) โครงการนิช ไพร์ด เตปูน และโครงการนิช โมโน เจริญนคร เท่ากับ 65.7 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง และจะทยอยรับรู้รายได้เมื่อพัฒนาโครงการเสร็จสิ้นอีกจำนวน 11 โครงการ

รายได้

1. รายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อย (ไม่รวมบริษัทร่วมทุน)

ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 907.8 ล้านบาท ลดลง 68.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวนเท่ากับ 975.8 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้กลุ่มธุรกิจเช่า

และบริการที่เท่ากับ 123.9 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 58.2 ล้านบาท

รายได้รวมบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2564 และไตรมาส 1 ปี 2563 วิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

งวด 3 เดือน						
กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	ปี 2564		ปี 2563		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทและบริษัทย่อย						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	221.7	25.8%	102.3	11.0%	119.4	116.7%
คอนโดมิเนียม	401.9	46.8%	463.1	49.9%	(61.2)	(13.2%)
	623.6	72.6%	565.4	60.9%	58.2	10.3%
รายได้จากการเช่าและบริการ	232.6	27.1%	356.5	38.4%	(123.9)	(34.8%)
รายได้จากธุรกิจโซเชียล	3.2	0.4%	6.8	0.7%	(3.6)	(52.9%)
รวมรายได้จากการขายและบริการ	859.4	100.0%	928.7	100.0%	(69.3)	(7.5%)
รายได้อื่น	48.4		47.1		1.3	2.8%
รายได้รวมจากบริษัทและบริษัทย่อย	907.8		975.8		(68.0)	(7.0%)

2. รายได้รวมของบริษัทร่วมทุน

ในไตรมาส 1 ปี 2564 รายได้รวมของบริษัทร่วมทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 597.5 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 44.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวมเท่ากับ 641.6 ล้านบาท โดยรับรู้รายได้การขายคอนโดจาก 3 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการนิช โมโนสุขุมวิท 70 2) โครงการนิช ไพร์ด เตปูน และโครงการนิช โมโน เจริญนคร ที่รับรู้รายได้มาตั้งแต่ไตรมาส 4/2562 ไตรมาส 2/2563 และไตรมาส 4/2563 ตามลำดับมาอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้บริษัทยังมีคอนโดที่รอรับรู้รายได้ใน ไตรมาส 3 ปี 2564 ได้แก่ โครงการนิช โมโน เมกะ สเตช บางนา

งวด 3 เดือน						
กลุ่มบริษัทร่วมทุน	ปี 2564		ปี 2563		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทร่วมทุน						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
คอน โคมิเนียม	587.2	98.3%	639.8	99.5%	(52.6)	(8.2%)
รายได้อื่น	10.3	1.7%	1.8	0.5%	8.5	472.2%
รายได้รวมจากบริษัทร่วมทุน	597.5	100.0%	641.6	100.0%	(44.1)	(6.9%)

ในภาพรวมไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,210.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เท่ากับ 5.5 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 0.5

รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย (ไม่รวมบริษัทร่วมทุน)

ไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย เท่ากับ 623.6 ล้านบาท รายได้เพิ่มขึ้น 58.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 565.4 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการแนวราบ

สำหรับรายได้จากการขายโครงการแนวราบในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 มีจำนวน 221.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 119.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 116.6 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้หลักมาจาก 5 โครงการ ได้แก่ 1)โครงการเสนาพาร์คแกรนด์วงแหวน-รามอินทรา 2)โครงการเสนาวิลล์ ล้าลูกกา-คลองหก 3)โครงการเสนาวิลล์ บรมราชชนนี สาย 5 4)โครงการเสนาวิลล์ รามอินทรา 5)โครงการเสนาแกรนด์โฮม รามอินทรา กม.8 ทั้งนี้ รายได้รวมจาก 5 โครงการจำนวน 164.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.4 ของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยทั้งหมด

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 232.6 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 123.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 356.5 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าบริการโครงการที่ลดลงเท่ากับ 130.5 ล้านบาท เนื่องจากการบริหารโครงการบางโครงการ ได้บริหารครบกำหนดตามสัญญาว่าจ้างแล้ว

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

ไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ เท่ากับ 3.2 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 3.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 6.8 ล้านบาท

ต้นทุนขาย

ไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 476.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 55.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 468.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.4 ของรายได้รวมของปีก่อน บริษัทยังคงสามารถบริหารต้นทุนขายให้ได้ประสิทธิภาพสูงสุด ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่อัตราร้อยละ 44.6

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร เท่ากับ 148.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.4 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีค่าใช้จ่ายขายและการบริหารเท่ากับ 193.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.8 ของรายได้รวม และมีการบริหารค่าใช้จ่ายขายและการบริหาร เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19 ที่ยังคงระบาดสืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวนเงิน 15,605.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,322.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีจำนวน 17,927.1 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่ากับ 7,905.9 ล้านบาท ลดลง 2,187.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่บริษัทได้นำไปชำระหนี้สิน จำนวน 1,165.4 ล้านบาท และการลดลงของสินค้าคงเหลือที่บริษัทได้ทำการขายเพื่อรับรู้รายได้ในงวดและการเปลี่ยนสถานะของบริษัทย่อยเป็นบริษัทร่วมทุนทำให้สินค้าคงเหลือลดลง จำนวน 509.1 ล้านบาท รวมถึงการขายเงินกองทุนของบริษัท ทำให้สินทรัพย์ทางการเงินของบริษัทลดลง 477.7 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 จำนวน 8,585.5 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 2,174.1 ล้านบาท หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 3,201.5 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 5,384.0 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.22 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่ากับ 7,019.5 ล้านบาท ลดลง 147.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีจำนวนเท่ากับ 7,167.4 ล้านบาท เป็นผลมาจากการลดลงของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงจากปีก่อนเท่ากับ 373.5 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ขายหุ้นบริษัทย่อยออกจากงบการเงินรวม

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิรวรร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)