



IR2021.00454

13 สิงหาคม 2564

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 215.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 25.8 ของรายได้รวม ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 226.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 22.0 ของรายได้รวมปีก่อน กำไรสุทธิในไตรมาส 2 ปี 2564 เป็นผลมาจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุน 76.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70.1 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้กำไรสุทธิสะสมงวดหกเดือนเท่ากับ 444.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.5 ของรายได้รวม ทดลง 9.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ -2.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 453.4 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุนเท่ากับ 76.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 70.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุนเท่ากับ 6.7 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุน สำหรับงวดหกเดือน ปี2564 เป็นผลมาจากการร่วมทุนธุรกิจโซลาร์ เท่ากับ 39.6 ล้านบาท และส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมทุนกับฮันคิว จำนวน 15 โครงการ เท่ากับ 93.2 ล้านบาท โดยรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการนิช โมโนสุขุมวิท 70 2) โครงการนิช ไพรด์ เตปูน 3) โครงการนิช โมโน เจริญนคร 4)โครงการนิช โมโน เมกะ สเปซ บางนา ส่งผลให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 127.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.3 ของรายได้รวมเพิ่มขึ้น 86.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 จากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีส่วนแบ่งกำไรเท่ากับ 41.5 ล้านบาท และอีก 11 โครงการอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง

รายได้

1. รายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อย (ไม่รวมบริษัทร่วมทุน)

ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 838.0 ล้านบาท ลดลง 191.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการร้อยละ 18.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวนเท่ากับ 1,029.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขาย จำนวน 154.7 ล้านบาท และรายได้กลุ่มธุรกิจเช่า จำนวน 48.4 ล้านบาท ส่งผลให้รายได้รวมสะสมงวด 6 เดือนเท่ากับ 1,745.8 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 259.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวมเท่ากับ 2,005.4 ล้านบาท

รายได้รวมบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือน ปี 2564 และปี 2563 วิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	งวดสามเดือน					
	ปี 2564		ปี 2563		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทและบริษัทย่อย						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	206.6	25.9%	206.0	20.4%	0.6	0.3%
คอนโดมิเนียม	356.6	44.7%	511.9	50.7%	(155.3)	(30.3%)
	563.2	70.5%	717.9	71.1%	(154.7)	(21.6%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	233.3	29.2%	281.7	27.9%	(48.4)	(17.2%)
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	1.8	0.2%	10.5	1.0%	(8.7)	(82.7%)
รวมรายได้จากการขายและบริการ	798.3	100.0%	1,010.1	100.0%	(211.8)	(21.0%)
รายได้อื่น	39.7		19.4		20.3	104.6%
รายได้รวมจากบริษัทและบริษัทย่อย	838.0		1,029.5		(191.5)	(18.6%)

งวดหกเดือน						
กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	ปี 2564		ปี 2563		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทและบริษัทย่อย						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	428.3	25.8%	308.4	15.9%	119.9	38.9%
คอนโดมิเนียม	758.5	45.8%	974.9	50.3%	(216.4)	(22.2%)
	1,186.8	71.6%	1,283.3	66.2%	(96.5)	(7.5%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	465.9	28.1%	638.2	32.9%	(172.3)	(27.0%)
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	5.0	0.3%	17.3	0.9%	(12.3)	(71.0%)
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,657.7	100.0%	1,938.8	100.0%	(281.1)	(14.5%)
รายได้อื่น	88.1		66.6		21.5	32.3%
รายได้รวมจากบริษัทและบริษัทย่อย	1,745.8		2,005.4		(259.5)	(12.9%)

2.รายได้รวมของบริษัทร่วมทุน

ในไตรมาส 2 ปี 2564 รายได้รวมของบริษัทร่วมทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 539.8 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 192.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวม เท่ากับ 732.2 ล้านบาท โดยรับรู้รายได้การขายคอนโดจาก 4 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการนิช โมโนสุขุมวิท 70 2) โครงการนิช ไพรด์ เตปูน 3)โครงการนิช โมโน เจริญนคร และ 4) โครงการนิช โมโน เมกะ สเปซ บางนา ที่เริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสนี้ ส่งผลให้รายได้รวมบริษัทร่วมทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 2,195.5 ล้านบาท ลดลง 456.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.2 ซึ่งรายได้ที่ลดลงเป็นผลมาจากสถานการณ์โควิดที่ต่อเนื่องมาถึง

รายได้รวมของบริษัทร่วมทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือน ปี 2564 และปี 2563 วิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

งวดสามเดือน						
กลุ่มบริษัทร่วมทุน	ปี 2564		ปี 2563		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทร่วมทุน						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
คอนโดมิเนียม	421.6	78.1%	729.1	99.5%	(307.5)	(42.2%)
รายได้อื่น	118.3	21.9%	3.1	0.5%	115.1	3666.9%
รายได้รวมจากบริษัทร่วมทุน	539.8	100.0%	732.2	100.0%	(192.4)	(26.3%)

งวดหกเดือน						
กลุ่มบริษัทร่วมทุน	ปี 2564		ปี 2563		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทร่วมทุน						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
คอนโดมิเนียม	1,008.7	88.9%	1,368.8	99.6%	(360.1)	(26.3%)
รายได้อื่น	126.1	11.1%	5.0	0.4%	121.1	2426.2%
รายได้รวมจากบริษัทร่วมทุน	1,134.8	100.0%	1,373.8	100.0%	(239.0)	(17.4%)

ในภาพรวมไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้รวม เท่ากับ 1,377.8 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน เท่ากับ 383.9 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 21.8 ส่งผลให้รายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนสะสมงวดหกเดือน เท่ากับ 2,880.6 ล้านบาท ลดลง 498.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.8 ของงวดเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมบริษัทร่วมทุน)

ไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 563.2 ล้านบาท รายได้ลดลง 154.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 717.9 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากการขายคอนโดมิเนียมที่ลดลงเท่ากับ 155.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.3 เมื่อเทียบกับการขายคอนโดมิเนียมในงวดเดียวกันของปีก่อน และทำให้รายได้จากการขายคอนโดสะสมงวดหกเดือนลดลง 216.4 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 22.2

สำหรับรายได้จากการขายโครงการแนวราบ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 มีจำนวน 206.6 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนที่ใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อน รายได้จากการขายโครงการแนวราบได้ ได้แก่ 1)โครงการเสนาพาร์คแกรนด์ 2)โครงการเสนาวิลล์ ล่าลูกกา-คลองหก 3)โครงการเสนาวิลล์ บรมราชชนนี สาย 5 4)โครงการเสนาพาร์ควิลล์ 5)โครงการเสนาแกรนด์โฮม รามอินทรา กม.8 ทั้งนี้ รายรับรวมจาก 5 โครงการจำนวน 150.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.8 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้รายได้จากการโครงการแนวราบสะสมงวดหกเดือนเท่ากับ 428.3 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 36.1 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 119.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.9

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและบริการเท่ากับ 233.3 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 48.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 281.7 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าบริการโครงการที่ลดลง เนื่องจากการบริหารโครงการบางโครงการครบกำหนดตามสัญญาว่าจ้างแล้ว

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

ไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ เท่ากับ 1.8 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 8.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 10.5 ล้านบาท และรายได้จากกลุ่มโซลาร์สะสมหกเดือน เท่ากับ 5 ล้านบาท ลดลง 12.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนขาย

ไตรมาส 2 ปี 2564 และ ไตรมาส 2/2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 459.3 ล้านบาท และ 544.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57.5 และร้อยละ 53.9 ของรายได้รวม สัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนขายของธุรกิจเช่าและบริการ และต้นทุนโซลาร์ มีต้นทุนขายที่คงที่ในขณะที่รายได้ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์บริษัทยังคงสามารถบริหารต้นทุนขายให้ได้ประสิทธิภาพสูงสุด

ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาส 2 ปี 2564 เท่ากับร้อยละ 42.5 และสำหรับต้นทุนขายสะสมงวดหกเดือนเท่ากับ 935.4 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 77.5 ล้านบาทที่มีต้นทุนขายเท่ากับ 1,012.9 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสะสมงวดหกเดือนปี 2564 คิดเป็นร้อยละ 43.6

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร เท่ากับ 157.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.8 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีค่าใช้จ่ายขายและบริหารเท่ากับ 170.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.5 ของรายได้รวม สำหรับค่าใช้จ่ายขายและบริหารสะสมงวดหกเดือน เท่ากับ 306.2 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีค่าใช้จ่ายขายและบริหารเท่ากับ 363.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.1 ของรายได้รวมปีก่อน ค่าใช้จ่ายขายและบริหารที่ลดลงเป็นผลมาจากการบริหารค่าใช้จ่ายเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19 ที่ยังคงระบอบสืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวนเงิน 16,426.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,500.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีจำนวน 17,927.1 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับ 8,702.4 ล้านบาท ลดลง 1,390.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่บริษัทได้นำไปชำระหนี้สิน และการลดลงของสินทรัพย์ทางการเงินที่บริษัทได้จำหน่ายออกไป และบริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับ 7,724.6 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 7,833.9 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 จำนวน 9,449.5 ล้านบาท ประกอบด้วย หนี้สินหมุนเวียน จำนวน 3,646.6 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 5,802.9 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1,310.2 ล้านบาท จากการชำระหนี้เงินกู้สถาบันการเงินและการจ่ายคืนหุ้นกู้ ทั้งนี้บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.36ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับ 6,977.4 ล้านบาท ลดลง 190.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีจำนวนเท่ากับ 7,167.4 ล้านบาท เป็นผลมาจากการลดลงของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงจากปีก่อนเท่ากับ 375.7 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ขายหุ้นบริษัทย่อยออกจากงบการเงินรวม การจ่ายเงินปันผลจำนวน 277.0 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมสะสมจำนวน 444.0 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)