



IR2022.00026

25 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงาน ปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

กำไรสุทธิ

ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,248.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 39.1 ของรายได้รวม กำไรสุทธิเพิ่มจากปีก่อนจำนวน 137.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 13.2 ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,111.4 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเข้าซื้อเงินลงทุน ทำให้บริษัทมีผลกำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทรวมจำนวน 489.4 ล้านบาท และกำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย 0.9 ล้านบาท รวมกำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุน 490.3 ล้านบาทคิดเป็นอัตราร้อยละ 15.3 ของรายได้รวม

ยอดขายสะสมและยอดขายรอโอน (backlog)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า มียอดขายสะสมและยอดขายรอโอน (backlog) ดังนี้

บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า	ยอดขายสะสม		ยอดขายรอโอน(backlog)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	10,941.9	24.9%	795.4	10.3%
คอนโดมิเนียม	33,022.3	75.1%	6,913.7	89.7%
รวม	43,964.2	100.0%	7,709.1	100.0%

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์มียอดขายรอโอน(backlog) ประมาณร้อยละ 33.1 ของสินค้าคงเหลือที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ซึ่งบริษัทจะรับรู้รายได้ในปี 2565 เป็นต้นไป

1. รายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อย (ไม่รวมบริษัทร่วมค้า)

ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 3,196.1 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 24.6 เมื่อเทียบกับปีก่อน ที่มีจำนวนเท่ากับ 4,236.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขาย จำนวน 767.3 ล้านบาท และรายได้กลุ่มธุรกิจเช่าบริการลดลง จำนวน 260.5 ล้านบาท และรายได้จากธุรกิจโซลาร์ลดลง 21.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.6 และร้อยละ 23.0 และร้อยละ 31.7 ตามลำดับ

รายได้รวมบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2564 และปี 2563 วิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	ปี 2564		ปี 2563		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทและบริษัทย่อย						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	762.3	25.1%	775.8	19.0%	(13.5)	(1.7%)
คอนโดมิเนียม	1,359.2	44.7%	2,113.0	51.7%	(753.8)	(35.7%)
	2,121.5	69.8%	2,888.8	70.7%	(767.3)	(26.6%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	871.3	28.7%	1,131.8	27.7%	(260.5)	(23.0%)
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	46.1	1.5%	67.6	1.7%	(21.5)	(31.7%)
รวมรายได้จากการขายและบริการ	3,038.9	100.0%	4,088.2	100.0%	(1,049.3)	(25.7%)
รายได้อื่น	157.2		148.8		8.4	5.6%
รายได้รวมจากบริษัทและบริษัทย่อย	3,196.1		4,237.0		(1,040.9)	(24.6%)

2. รายได้รวมของบริษัทร่วมค้า

ปี 2564 รายได้รวมของบริษัทร่วมค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 3,245.1 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 21.7 ที่มีรายได้รวมเท่ากับ 4,145.1 ล้านบาท ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทรับรู้รายได้จากบริษัทร่วมค้าเพิ่มขึ้นอีก 3 โครงการ ได้แก่โครงการ เฟสที่สี่ สาทร-เจริญนครและโครงการนิคมโนอิสรภาพและโครงการแนวราบ เสนา เวล่า เทพารักษ์ รวมรับรู้รายได้ในกลุ่มร่วมค้า ทั้งหมด 7 โครงการ

กลุ่มบริษัทร่วมค้า	ปี 2564		ปี 2563		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทร่วมค้า						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
คอนโดมิเนียม	3,078.7	94.9%	4,122.9	99.5%	(1,044.2)	(25.3%)
รายได้อื่น	166.4	5.1%	22.2	0.5%	144.2	100.0%
รายได้รวมจากบริษัทร่วมค้า	3,245.1	100.0%	4,145.1	100.0%	(900.0)	(21.7%)

งบกำไร(ขาดทุน)รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมบริษัทร่วมค้า)

ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 2,121.5 ล้านบาท รายได้ลดลง 767.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 2,888.7 ล้านบาท ปี 2564 บริษัทรับรู้รายได้จากการขายคอนโด เท่ากับ 1,359.2 ล้านบาท โดยแบ่งตามแบรนด์ ดังนี้ แบรินด์นิช จำนวน 855.14 ล้านบาท , แบรินด์ลิทท์ จำนวน 504.0 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากการขายบ้านและทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 765.23 ล้านบาท รายได้หลักมาจากโครงการเสนาวิลล์ ลำลูกกาคลอง6 โครงการเสนา

พาร์ควิลด์วงแหวน-รามอินทรา โครงการเสนาวิล์ด บรมราชชนนี สาย 5 โครงการเสนาวิว่า เพชรเกษม-พุทธมณฑลสาย7 รวมโครงการ ที่รับรู้รายได้บ้านและคอนโดในปี 2564 ประมาณ 32 โครงการ

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 871.3 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 260.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 1,131.8 ล้านบาท เนื่องจากการบริหารโครงการบางโครงการครบกำหนดตามสัญญาว่าจ้างแล้ว

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ เท่ากับ 46.2 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 21.4 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 31.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 67.6 ล้านบาท

ต้นทุนขาย

ปี 2564 และ ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายรวม เท่ากับ 1,765.2 ล้านบาทและ 2,230.8 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราร้อยละ 58.1 และ 54.6 ของรายได้หลักของบริษัท ในปี 2564 ประกอบด้วยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,409.6 ล้านบาท ต้นทุนขายจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 323.1 ล้านบาท และ ต้นทุนขายธุรกิจ โซลาร์เท่ากับ 32.6 ล้านบาท ถึงแม้ยอดขายได้ในแต่ละธุรกิจจะลดลงแต่บริษัทยังสามารถบริหารต้นทุนขายได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นรวมร้อยละ 41.9 และร้อยละ 45.4 ตามลำดับ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้น จากการขายเท่ากับ 33.6 อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 62.9 และอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจโซลาร์เท่ากับ 29.4

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ปี 2564 และปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายขายและบริหารเท่ากับ 654.9 ล้านบาทและ 755.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 20.5 และ 17.8 ตามลำดับเมื่อเทียบกับรายได้รวม ซึ่งเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกัน แสดงให้เห็นว่าถึงแม้บริษัทจะได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิดที่ต่อเนื่องมาตั้งแต่ปีก่อน แต่บริษัทยังสามารถบริหารวางแผนการใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ปี 2564 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมค้าเท่ากับ 335.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.5 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท โดยบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจโซลาร์ จำนวน 65.9 ล้านบาท และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 269.1 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 7 โครงการ ได้แก่ 1)โครงการ นิซ ไพรด์ เตปูน 2)โครงการนิซ โมโน สุขุมวิท 70 3)โครงการนิซ โมโนเจริญนคร 4)โครงการ นิซ โมโน บางนา 5)โครงการ นิซโมโน อีสรภาพ 6)โครงการเสนาเวฬุ เทพารักษ์ (แนบราบ) และ 7) เริ่มรับรู้โครงการใหม่ที่ได้ซื้อกิจการมาช่วงปลายปี ได้แก่ โครงการเฟล็กซ์ซิตี้สาร-เจริญนคร นอกจากนี้ในช่วงไตรมาส4 ปี 2564 บริษัทได้เข้าลงทุนในบริษัท เจ เอส พี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 24.16 ส่งผลให้บริษัทรับรู้กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนเท่ากับ 489.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.3 ของรายได้รวม

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวนเงิน 18,620.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 693.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีจำนวน 17,927.1 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินลงทุนในบริษัทร่วมค่า 1,745.9 ล้านบาท และการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเพื่อขาย จำนวน 417.3 ล้านบาท การลดลงจากการขายสินทรัพย์ทางการเงิน 465.0 ล้านบาท และการลดลงของเงินสดที่จ่ายซื้อกิจการและการเพิ่มทุนในบริษัทร่วมและร่วมค่า 1,330.3 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนเท่ากับ 8,964.6 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เท่ากับ 9,655.4 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวนเท่ากับ 10,817.7 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 4,555.5 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 6,262.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 58.0 ล้านบาท บริษัทยังคงมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.39 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 7,802.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีจำนวนเท่ากับ 7,167.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนเท่ากับ 634.9 ล้านบาท มาจากการรับรู้กำไรสุทธิ ปี 2564 จำนวน 1,248.8 ล้านบาท และบริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวนเท่ากับ 373.2 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวนเท่ากับ 277.1 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิรพร ไชยศิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)