



IR2022.00069

13 พฤษภาคม 2565

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงาน ไตรมาส 1 ปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอขี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

กำไรสุทธิ

ไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 368.1 ล้านบาท (ผลต่างที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 212.8 ล้านบาท) อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวมคิดเป็นอัตราร้อยละ 44.3 กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 139.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 22.4 ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 228.6 ล้านบาท

ยอดขายสะสมและยอดขายรอโอน (backlog)

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า มียอดขายสะสมและยอดขายรอโอน (backlog) ดังนี้

บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า	ยอดขายสะสม		ยอดขายรอโอน(backlog)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	11,313.7	25.5%	1,130.1	13.8%
คอนโดมิเนียม	33,022.3	74.5%	7,072.4	86.2%
รวม	44,336.0	100.0%	8,202.5	100.0%

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีแผนเปิดขายโครงการใหม่ในไตรมาส 2 ปี 2565 จำนวน 11 โครงการ ได้แก่

1. โครงการเสนาคิท์ รังสิต-ติวานนท์
2. โครงการเฟล็กซ์ี่เตาปูน อินเทอร์เน็ต
3. โครงการเสนา วีว่า ฉลองกรุง - ลาดกระบัง
4. โครงการเสนา คิท์ นวนคร เฟส1
5. โครงการเสนา คิท์ เวสต์เก็ท บางบัวทอง เฟส2
6. โครงการเสนา คิท์ บางนา กม.29
7. โครงการเฟล็กซ์ี่ สุขสวัสดิ์ 13
8. โครงการเสนา คิท์ รังสิต - คลอง 4
9. โครงการเสนา คิท์ เทพารักษ์ บางบัว 2 เฟส 1

10. โครงการเฟล็กซ์ รัตนวิเบศน์

11. โครงการเจ วิลล่า เอ็กซ์ บางใหญ่ (ในนามบมจ. เจเอสพี พร็อพเพอร์ตี้)

1. รายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อย (ไม่รวมบริษัทร่วมค้า)

ไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 831.2 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวนเท่ากับ 901.1 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขาย จำนวน 231.3 ล้านบาท และรายได้กลุ่มธุรกิจเช่าบริการลดลง จำนวน 124.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.1 และ 20.0 ตามลำดับ

รายได้รวมบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 และ 2564 วิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	ปี 2565		ปี 2564		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทและบริษัทย่อย						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	232.4	46.1%	221.7	25.8%	10.7	4.8%
คอนโดมิเนียม	160.0	31.7%	401.9	46.8%	(241.9)	(60.2%)
	392.4	77.8%	623.6	72.6%	(231.2)	(37.1%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	108.1	21.4%	232.6	27.1%	(124.5)	(53.5%)
รายได้จากธุรกิจ โฮเทล	3.9	0.8%	3.2	0.4%	0.7	21.9%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	504.4	100.0%	859.4	100.0%	(355.0)	(41.3%)
รายได้อื่น	326.8		41.6		285.2	685.6%
รายได้รวมจากบริษัทและบริษัทย่อย	831.2		901.0		(69.8)	(7.7%)

2. รายได้รวมของบริษัทร่วมค้า

ไตรมาส 1 ปี 2565 รายได้รวมของบริษัทร่วมค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 694.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 16.4 ที่มีรายได้รวมเท่ากับ 597.5 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2565 รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 645.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 58.4 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 9.9 ที่มีรายได้จากการขายงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 587.2 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทร่วมค้า	ปี 2565		ปี 2564		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทร่วมค้า						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
คอนโดมิเนียม	645.6	92.9%	587.2	99.5%	58.4	9.9%
รายได้อื่น	49.2	7.1%	10.3	0.5%	38.9	379.5%
รายได้รวมจากบริษัทร่วมค้า	694.8	100.0%	597.5	100.0%	97.3	16.4%

งบกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมบริษัทร่วมค้า)

ไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 392.3 ล้านบาท รายได้ลดลง 231.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.1 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 623.6 ล้านบาท โดยบริษัทรับรู้รายได้จากการขายคอนโด เท่ากับ 160.0 ล้านบาท โดยแบ่งตามแบรนด์ ดังนี้ แบรินด์นิช จำนวน 63.0 ล้านบาท , แบรินด์คิท์ จำนวน 89.6 ล้านบาท และจากกลุ่มบริษัท เจ เอส พี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ในงวดเดือนมีนาคม 2565 จำนวน 7.4 ล้านบาท บริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านและทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 232.4 ล้านบาท รายได้หลักมาจาก 5 โครงการ ได้แก่ 1.โครงการเสนาพาร์คแกรนด์ รัม อินทรา 2.โครงการเสนาพาร์ควิลด์วงแหวน-รัมอินทรา 3.โครงการเสนาวิลล์ บรมราชชนนี สาย 5 4.โครงการเสนาวิลล์ ลำลูกกา คลอง 6 5.โครงการนิช ไอดีบางแค ซ้อปเฮ้าส์

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 108.1 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 124.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 232.6 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2565 แบ่งรายได้ค่าเช่าและบริการ ดังนี้

กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	ปี 2565		ปี 2564		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทและบริษัทย่อย						
รายได้จากการเช่าและบริการ						
รายได้จากโครงการเสนาเฟสท์	16.9	16%	17.2	7%	(0.3)	-2.0%
รายได้ให้เช่าอพาร์ทเมนท์	2.9	3%	2.5	1%	0.4	16.6%
รายได้บริหารนิติบุคคล	11.9	11%	12.4	5%	(0.4)	-3.6%
รายได้ค่าบริการโครงการ	47.2	44%	151.7	65%	(104.4)	-68.9%
รายได้ให้เช่าโกดัง	6.6	6%	5.6	2%	1.1	19.8%
รายได้ให้เช่าอุปกรณ์โซล่า	0.7	1%	0.6	0%	0.1	12.8%
รายได้สนามกอล์ฟ	17.66	16%	13.20	6%	4.5	33.8%
รายได้ค่าบริการรับเหมาก่อสร้าง	1.5	1%	26.0	11%	(24.4)	-94.2%
รายได้ค่านายหน้า	1.90	2%	3.62	2%	(1.7)	-47.5%
รายได้ค่าบริการ-กลุ่มเจเอสพี	0.8	1%	0.0	0%	0.8	100.0%
รวมรายได้จากการให้เช่าและบริการ	108.1	100%	232.6	100%	(124.5)	(53.5%)

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

ไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ เท่ากับ 3.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เพียงเล็กน้อยที่มีรายได้เท่ากับ 3.2 ล้านบาท

ต้นทุนขาย

ไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายรวม เท่ากับ 303.4 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 172.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 476.1 ล้านบาท อัตราส่วนต้นทุนขายรวมในไตรมาส 1 ปี 2565 และไตรมาส 1 ปี 2564 ของรายได้หลักของบริษัท เท่ากับร้อยละ 77.3 และ 76.3 ตามลำดับ ในไตรมาส 1 ปี 2565 ประกอบด้วย ต้นทุนขายของสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 236.2 ล้านบาท ต้นทุนขายจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 65.9 ล้านบาท และต้นทุนขายธุรกิจโซลาร์เท่ากับ 1.3 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาส 1 ปี 2565 และไตรมาส 1 ปี 2564 ร้อยละ 51.2 และร้อยละ 61.5 ตามลำดับ ในไตรมาส 1 ปี 2565 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 39.8 อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 39.1 และอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจโซลาร์เท่ากับ 67.5

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายขายและการบริหารเท่ากับ 219.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 47.6 ที่มีค่าใช้จ่ายขายและการบริหารเท่ากับ 148.9 ล้านบาท ถึงแม้ว่าค่าใช้จ่ายจะสูงขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคคลกรที่เพิ่มขึ้นรวมถึงค่าบริการงานต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการขายธุรกิจในกลุ่มบริษัทย่อยและกลุ่มบริษัทร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมค้าเท่ากับ 99.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.9 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนส่วนแบ่งกำไรเพิ่มขึ้นเท่ากับ 47.90 ล้านบาท ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมค้าในไตรมาส 1 ปี 2564 เท่ากับ 51.1 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2565 นี้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจโซลาร์ จำนวน 19.8 ล้านบาท และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 79.2 ล้านบาท

กำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า	2565				2564			
	ล้านบาท	ร้อยละ	แบ่งตามสัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	แบ่งตามสัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ
กำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์	72.2	49%	53.2	54%	105.52	26%	55.16	20%
กำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้ากลุ่มธุรกิจโซลาร์	38.92	27%	19.8	20%	38.3	99%	19.53	75%
รวมกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า	111.2	76%	73.1	74%	143.8	-23%	74.68	-24%
หัก รายการปรับปรุง	34.80	24%	25.9	26%	(33.1)	-23%	(23.6)	-24%
รวมกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า	146.0	100%	99.0	100%	110.7	76%	51.09	52%

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัท และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 23,228.8 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 12,277.9 ล้านบาท สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 10,950.9 ล้านบาท สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 4,608.8 ล้านบาท หลักใหญ่จากการเข้าซื้อบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เปลี่ยนจากบริษัทร่วมเมื่อไตรมาส 4/64 และบริษัทฯ มีอำนาจควบคุมเป็นบริษัทย่อยในไตรมาสนี้ โดยอธิบายได้ดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 3,313.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ ธันวาคม 2564 ที่มีจำนวนเท่ากับ 8,964.6 ล้านบาท รายการหลักคือ สินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้น 4,711.1 ล้านบาท ด้วยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ ที่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 25 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้ว 10,232 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64 ของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ และเมื่อรวมกับโครงการกลุ่มบริษัทฯ ที่มีอยู่จำนวน 43 โครงการทำให้จำนวนมีจำนวนโครงการทั้งสิ้น 68 โครงการ มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้ว 33,509 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70 ของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,295.5 ล้านบาท จากสาเหตุใหญ่ ดังนี้

การเพิ่มขึ้นจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยใหม่(JSP) ที่ได้ให้บริษัทร่วม 2 แห่งกู้ยืมเงิน จำนวนสุทธิ 636.2 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน(JSP) 495.5 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ

เงินลงทุนในบริษัทร่วมค่า ณ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 4,929.7 ล้านบาท ซึ่งในไตรมาสนี้ บริษัทฯ ได้ลงทุนเพิ่มเท่ากับ 551.2 ล้านบาท โดยลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้าใหม่ 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด เพื่อขยายการลงทุน รวมทั้งต่อยอด และสนับสนุนโครงการพัฒนาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ การเพิ่มทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า 11 บริษัท ได้แก่ กลุ่มบริษัทร่วมค้าฮันคิว

การลงทุนจดทะเบียนของบริษัทร่วมค้า 3 แห่ง โดยบริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นคืนทุนจำนวน 130.6 ล้านบาท ตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้น 51% ของทุนที่ชำระแล้ว ได้แก่ บริษัท เสนาฮันคิว 1 ลดทุนจากเดิม 775.0 ล้านบาท คงเหลือ 635.0 ล้านบาท และบริษัท เสนาฮันคิว 2 จำกัด จากเดิม 483.0 ล้านบาท คงเหลือ 397.0 ล้านบาท และบริษัท เสนาเอชเอชพี 5 จำกัด จากเดิม 445 ล้านบาท คงเหลือ 268.8 ล้านบาท

การลงทุนใน JSP จากเดิมที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 24.16 เป็นบริษัทร่วมค้า มีการเปลี่ยนสถานะมาเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 35.35 ส่งผลให้บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุม JSP จึงโอนออกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 977.4 ล้านบาท

ในไตรมาส 1/2564 บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมและร่วมค้า จำนวน 99.0 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากผลประกอบการจากบริษัทร่วมค้า 3 โครงการได้แก่ 1)โครงการ นิซ ไพรด์ เตปูน อินเทอร์เน็ต 2)โครงการ นิซ โมโน สุขุมวิท แบร์ริง 3)โครงการ นิซ โมโน เจริญนคร เป็นจำนวน 95.5 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 จำนวน 12,442.2 ล้านบาท ประกอบด้วย หนี้สินหมุนเวียน จำนวน 7,953.4 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 4,488.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 1,624.5 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 3,397.9 ล้านบาท และการลดลงของหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 1,773.4 ล้านบาท

ณ 31 มีนาคม 2565 หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น มาจากการที่บริษัทฯ ได้ซื้อบมจ. เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ มาเป็นบริษัทย่อย โดยโดยหนี้สินหลักของบริษัท JSP เป็นหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และการออกหุ้นกู้ จำนวน 1,880.5 ล้านบาท

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทเสนาฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 11,123.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 9,803.7 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2564

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.15 เท่า ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสาร ที่กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของเสนาฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีจำนวน 10,786.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,984.3 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2564 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิงวดสามเดือนไตรมาส1/2565 จำนวน 368.1 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของใบสำคัญแสดงสิทธิใช้ไป 7.3 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของมูลค่าชุดิธรรมของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ร้อยละ 64.7) จากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนใน JSP จากบริษัทร่วมค้ามาเป็นบริษัทย่อย

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)