

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาคิวเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

กำไรสุทธิ

ไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 368.1 ล้านบาท (ผลต่างที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 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/ทาวน์โฮมอาคารพาณิชย์	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 รัชสิด-ติวานนท์
2. โครงการเฟล็กซ์เตาปูน อินเตอร์เซนต์
3. โครงการเสนา วิวา ฉลองกรุง - ลาดกระบัง
4. โครงการเสนาคิท์ นวนคร เฟส 1
5. โครงการเสนาคิท์ เวสเกต บางบัวทอง เฟส 2
6. โครงการเสนาคิท์ บางนา กม.29
7. โครงการเฟล็กซ์ สุขสวัสดิ์ 13
8. โครงการเสนาคิท์ รัชสิด-คลอง 4
9. โครงการเสนาคิท์ 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 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายจำนวน 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						
บ้านเดี่ยวทาวน์โฮมอาคารพาณิชย์	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%)
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	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 รายได้รวมของบริษัทร่วมค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 694.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 16.4 ที่มีรายได้รวมเท่ากับ 597.5 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2565 รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 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 เจเอส พี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ในงวดเดือนมีนาคม 2565 จำนวน 7.4 ล้านบาท บริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านและทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 232.4 ล้านบาท รายได้หลักมาจาก 5 โครงการ ได้แก่ 1.โครงการเสนาพาร์กแกรนด์ รามอินทรา 2.โครงการเสนาพาร์ควิลลิจแหวน-รามอินทรา 3.โครงการเสนาวิลล์ บรมราชชนนี สาย 5 4.โครงการเสนาวิลล์ ลำลูกกา คลอง 6 5.โครงการนิช อดีบางแค 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%
รายได้ค่าบริการกลุ่มเจเอสพี	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 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกลุ่ม โซลาร์ 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 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 39.8 อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 39.1 และอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจโซลาร์เท่ากับ 67.5

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายขายและบริหารเท่ากับ 219.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 47.6 ที่มีค่าใช้จ่ายขายและบริหารเท่ากับ 148.9 ล้านบาท ถึงแม้ว่าค่าใช้จ่ายจะสูงขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคคลกรที่เพิ่มขึ้นรวมถึงค่าบริหารงานต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการขยายธุรกิจในกลุ่มบริษัทย่อยและกลุ่มบริษัทร่วมค้า

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 และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 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 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 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) เปลี่ยนจากบริษัทร่วมเมื่อ ไตรมาส 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 ของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และเมื่อรวมกับโครงการกลุ่มบริษัทฯ ที่มีอยู่จำนวน 43 โครงการทำให้จำนวนมีจำนวนโครงการทั้งสิ้น 68 โครงการ มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้ว 33,509 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70 ของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,295.5 ล้านบาท จากสาเหตุใหญ่ดังนี้

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 รวมทั้งต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ การเพิ่มทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า 11 บริษัท ได้แก่ กลุ่มบริษัทร่วมค้าฮันคิว

การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทร่วมค้า 3 แห่ง โดยบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นคืนทุนจำนวน 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 บริษัทฯ ได้รับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและร่วมค้า จำนวน 99.0 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากผลประกอบการจากบริษัทร่วมค้า 3 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ นิซ ไพรด์ เตปูน อินเทอร์เน็ต 2) โครงการ นิซ โมโน สุขุมวิท แบริง 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 ล้านบาทและการลดลงของหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 1,773.4 ล้านบาท

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

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ 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

ส่วนของผู้ถือหุ้นของเสนา 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 และการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ร้อยละ 64.7) จากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนใน JSP จากบริษัทร่วมค้ำมาเป็นบริษัทย่อย

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)