

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงาน ไตรมาส 3 ปี 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอขี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

### กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 107.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.3 ของรายได้รวม ลดลงเท่ากับ 89.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 196.7 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนเท่ากับ 381.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 10.9 ของรายได้รวม ลดลงเท่ากับ 212.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 35.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 594.6 ล้านบาท

### รายได้

รายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 และไตรมาสที่ 3 ปี 2561 สามารถวิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	งวด 9 เดือน					
	ปี 2562		ปี 2561		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	611.2	18.0%	679.7	20.1%	(68.5)	(10.1%)
คอนโดมิเนียม	1,710.2	50.3%	2,577.4	69.6%	(867.2)	(33.6%)
	2,321.4	68.3%	3,257.1	89.7%	(935.7)	(28.7%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	997.4	29.4%	507.7	10.0%	489.7	96.5%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	79.2	2.3%	37.0	0.3%	42.2	114.1%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	3,398.0	100.0%	3,801.8	100.0%	(403.8)	(10.6%)
รายได้อื่น	105.0		98.9		6.1	6.2%
<b>รายได้รวม</b>	<b>3,503.0</b>		<b>3,900.7</b>		<b>(397.7)</b>	<b>(10.2%)</b>

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	งวด 3 เดือน					
	ปี 2562		ปี 2561		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	199.0	17.7%	120.9	11.8%	78.1	64.6%
คอนโดมิเนียม	586.5	52.1%	642.9	63.0%	(56.4)	(8.8%)
	785.5	69.8%	763.8	74.8%	21.7	2.8%
รายได้จากการเช่าและบริการ	324.2	28.8%	228.9	22.4%	95.3	41.6%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	16.1	1.4%	28.5	2.8%	(12.4)	(43.5%)
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,125.8	100.0%	1,021.2	100.0%	104.6	10.2%
รายได้อื่น	34.8		57.1		(22.3)	(39.1%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,160.6</b>		<b>1,078.3</b>		<b>82.3</b>	<b>7.6%</b>

รายได้งวดสามเดือนของปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 1,160.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 82.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้รายได้รวมงวดเก้าเดือน ปี 2562 เท่ากับ 3,503.0 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 397.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย

ไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย เท่ากับ 785.5 ล้านบาท รายได้ลดลง 21.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้ขายที่อยู่อาศัย เท่ากับ 763.8 ล้านบาท ส่งผลให้รายได้จากการขายที่อยู่อาศัยในงวดเก้าเดือน ปี 2562 เท่ากับ 2,321.4 ล้านบาท ลดลง 935.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 3,257.1 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทยังสามารถรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างต่อเนื่อง แยกตามประเภทธุรกิจได้แก่ แปรนต์ " นิซ " จำนวน 509 ยูนิต มูลค่า 1,151.8 ล้านบาท แปรนต์ " คิทท์ " จำนวน 335 ยูนิต มูลค่า 558.4 ล้านบาท และประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ ภายใต้แบรนด์ " เสนาพาร์ควิลล์ " " เสนาพาร์คแกรนด์ " " เสนาวิลล์ " และ แพรมาพร จำนวน 52 ยูนิต มูลค่า 306.7 ล้านบาท ซีโอปเฮาส์ และอเวนิว จำนวน 23 ยูนิต 187.7 ล้านบาท และการรับรู้รายได้โอนกรรมสิทธิ์จากโครงการแนวราบในต่างจังหวัดภายใต้บริษัท เสนาวิช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 3 โครงการ จำนวน 57 ยูนิต 116.1 ล้านบาท

#### รายได้จากค่าเช่าและบริการ

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้เท่ากับ 324.2 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์เท่ากับ 3.1 ล้านบาท รายได้บริหารนิติบุคคลเท่ากับ 10.4 ล้านบาท รายได้ธุรกิจเช่าโกดังเท่ากับ 6.3 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตี้อพาร์ทเมนท์เท่ากับ 17.1 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟเท่ากับ 20.6 ล้านบาท รายได้บริหารโครงการเท่ากับ 259.9 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าที่ดินอาคารและอุปกรณ์ 0.9 ล้านบาท รายได้ค่านายหน้า-ที่ปรึกษาขายอสังหาริมทรัพย์ 4.2 ล้านบาท รายได้ค่ารับเหมาก่อสร้าง 1.7 ล้านบาท สาเหตุการเพิ่มขึ้นมาจากบริษัทมีรายได้จากการรับบริหารงานโครงการเพิ่มมากขึ้นในปี 2562 จึงส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและบริการงวดเก้าเดือนเท่ากับ 997.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 489.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 507.7 ล้านบาท

#### รายได้จากธุรกิจโซลาร์

ไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้จากธุรกิจโซลาร์ เท่ากับ 16.1 ล้านบาท ลดลง 12.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.5 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 28.5 ล้านบาท ส่งผลให้รายได้งวดเก้าเดือน ปี 2562 เท่ากับ 79.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 114.1 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 37.0 ล้านบาท บริษัทยังคงรับรู้รายได้ธุรกิจโซลาร์ได้อย่างต่อเนื่องและรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่บริษัทได้ลงทุนไว้ เท่ากับ 73.0 ล้านบาท

## รายได้อื่น

ไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้อื่น เท่ากับ 34.8 ลบ. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.0 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อน 22.3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.1 ส่งผลให้รายได้อื่นงวดเก้าเดือนเท่ากับจำนวน 105.0 ล้านบาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3 ของรายได้รวม

## ต้นทุนขาย

ไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนขายเท่ากับ 542.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.2 ของรายได้จากธุรกิจหลัก ประกอบด้วย ต้นทุนขายโครงการเท่ากับ 435.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.4 ของรายได้จากการขาย ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนท์เท่ากับ 2.8 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 91.2 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ ต้นทุนบริหารนิติบุคคลเท่ากับ 7.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.6 ของรายได้บริหารนิติบุคคล ต้นทุนบริการให้เช่าโกดัง 1.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.7 ของรายได้ค่าเช่าโกดัง ต้นทุนจากธุรกิจเสนาเฟสท์ 9.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.4 ของรายได้จากธุรกิจเสนาเฟสท์ ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ 15.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.5 ของรายได้จากสนามกอล์ฟ ต้นทุนรับบริหารโครงการ เท่ากับ 47.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.2 ของรายได้รับบริหารโครงการ ต้นทุนจากการให้เช่าที่ดินอาคารและอุปกรณ์ 0.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60 ของรายได้ให้เช่าที่ดินอาคารและอุปกรณ์ ต้นทุนค่านายหน้า 12.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 286.2 ต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง 1.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.3 ของรายได้ค่ารับเหมาก่อสร้าง และต้นทุนโซลาร์ฟ เท่ากับ 8.2 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 51.5

ต้นทุนขายงวดเก้าเดือนปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 1,627.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.9 ของรายได้จากธุรกิจหลัก ซึ่งบริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนขายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้ต้นทุนขายลดลงเท่ากับ 395.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.5 ที่มีต้นทุนขายเท่ากับ 2,022.2 ล้านบาท

## ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 3 ปี 2562 เท่ากับ 280.2 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขาย 123.3 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายบริหาร 157.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.6 และ 13.5 ของรายได้รวม ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 3.7 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้น 26.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.5 สาเหตุมาจากบริษัทได้ขยายฐานธุรกิจจากปีก่อน จึงทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารในส่วนของคุณลูกค้า และค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายขายและบริหารงวดเก้าเดือนเท่ากับ 445.4 ล้านบาท และ 439.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.7 และ 12.5 ของรายได้รวม ตามลำดับ

## งบแสดงฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม 14,769.8 ล้านบาท สินทรัพย์เพิ่มขึ้น 1,072.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 13,697.5 ล้านบาท สาเหตุการเพิ่มขึ้นเนื่องมาจาก

สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทได้รับชำระหนี้คืนจากลูกหนี้การค้าจำนวน 525.7 ล้านบาท บริษัทให้กิจการร่วมค้ากู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานจำนวน 2,198.7 ล้านบาท และบริษัทได้รับคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการร่วมค้าแล้วจำนวน 1,673.0 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทฯ มีการเปิดโครงการใหม่อีกจำนวน 5 โครงการ และที่อยู่ระหว่างพัฒนา ทำให้สินค้างเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 191.4 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ 30 กันยายน 2562 เท่ากับ 4,753.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,003.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 3,750.0 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนกับบริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1)นิช ไพรด์ รัชดา-ท่าพระ 2)นิช โมโน พระราม 9 3)นิชไพรด์ สมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอฯ 4) นิช โมโน แฉ่งวัฒนะเพลส 1 5) นิช ไพรด์ บางโพ และ6) นิช โมโน อสิริภาพ

## หนี้สิน

ณ 30 กันยายน 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม เท่ากับ 8,753.2 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 3,805.4 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 4,947.8 ล้านบาทตามลำดับ หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นเท่ากับ 958.8 ล้านบาทจากปี 2561 สาเหตุการเพิ่มขึ้นของหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 1,068.2 ล้านบาท มาจากบริษัทฯ ต้องจัดหาแหล่งเงินทุนโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ตั๋วแลกเงิน และการออกหุ้นกู้ เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ และพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหลายโครงการ รวมทั้งเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท เท่ากับ 1.5

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 30 กันยายน 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 6,016.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 113.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 5,903.1 ล้านบาท จากการเพิ่มทุนรองรับการใช้สิทธิที่ซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้บริหารและพนักงาน Warrant-K และการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิในงวดเท่ากับ 381.7 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเลขานุการบริษัท  
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)