



NO.IR2020.00103

24 กุมภาพันธ์ 2563

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ปี 2562 (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯและบริษัท ย่อย สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 891.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.8 ของรายได้รวม ลดลงเท่ากับ 39.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 930.9 ล้านบาท

รายได้

รายได้รวม ปี 2562 และ ปี 2561 สามารถวิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2562		ปี 2561		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม	873.6	17.0%	968.3	18.1%	-94.7	-9.8%
	2,896.0	56.3%	3,566.0	66.6%	-669.9	-18.8%
	3,769.6	73.3%	4,534.3	84.7%	-764.7	-16.9%
รายได้จากการเช่าและบริการ	1,272.6	24.8%	766.7	14.3%	505.9	66.0%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	98.3	1.9%	54.5	1.0%	43.8	80.3%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	5,140.5	100.0%	5,355.5	100.0%	-215.0	-4.0%
รายได้อื่น	157.1		184.1		-27.0	-14.7%
รายได้รวม	5,297.6		5,539.6		-242.0	-4.4%

รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย เท่ากับ 3,769.6 ล้านบาท ลดลง เท่ากับ 764.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 4,534.3 ล้านบาท(รวมรายได้จากการขายที่ดิน 307.5 ล้านบาท)

โดยรายได้หลักจากการขายที่อยู่อาศัย แยกตามประเภทแบรนด์ธุรกิจ ได้แก่ "แบรนด์ นิซ" จำนวน 1,144 ยูนิต มูลค่า 2,491.1 ล้านบาท "แบรนด์ คีท" จำนวน 261 ยูนิต มูลค่า 404.9 ล้านบาท และประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ ภายใต้แบรนด์ "เสนาพาร์ควิลล์" จำนวน 27 นิต มูลค่า 181.9 ล้านบาท เสนาพาร์คแกรนด์ จำนวน 6 ยูนิต มูลค่า 58.3 ล้านบาท "เสนาวิลล์" จำนวน 16 ยูนิต มูลค่า 80.0 ล้านบาท "เสนาแกรนด์โฮม" จำนวน 2 ยูนิต มูลค่า 16.3 ล้านบาท และ"บ้านริสอร์ทพทยา" 1 ยูนิต มูลค่า 1.1 ล้านบาท ซ็อบเฮ้าส์และอเวนิว จำนวน จำนวน 54 ยูนิต 375.4 ล้านบาท "แพรมาพร" จำนวน 3 ยูนิต มูลค่า 7.2 ล้านบาท และภายใต้แบรนด์ของ "เสนาวานิช" จำนวน 74 ยูนิต 153.3 ล้านบาท

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการ ปี 2562 และปี 2561 เท่ากับ 1,272.6 ล้านบาท และ 766.7 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ปี 2562 ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนต์ 13.8 ล้านบาท รายได้บริหารนิติบุคคล 39.0 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 26.8 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตี้ออลล์เสนาเฟสท์ 74.0 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟ 98.0 ล้านบาท และรายได้บริหารโครงการ 969.3 ล้านบาท รายได้จาก การให้เช่าที่ดิน 3.7 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าอุปกรณ์โซลาร์ 0.7 ล้านบาท รายได้ค่านายหน้า 41.6 ล้านบาท และเมื่อกลางปี 62 บริษัทได้ขยายธุรกิจโดยเปิดบ.ย่อย เพื่อดำเนินงานเกี่ยวกับการ รับเหมาก่อสร้าง บริษัทจึงรับรู้รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง 5.8 ล้านบาท ทำให้รายได้จากการให้เช่า และบริการปรับเพิ่มขึ้น 505.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการบริหารโครงการให้แก่บริษัทร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น จำนวน 6 โครงการ รวมกับปีก่อนที่รับบริหารโครงการจำนวน 7 โครงการ รวมทั้งสิ้น 13 โครงการ

รายได้จากธุรกิจโซลาร์

รายได้จากการผลิต และจำหน่ายกระแสไฟฟ้ากลุ่มโซลาร์ในปี 2562 เท่ากับ 98.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 80.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 54.5 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากการรับงานติดตั้งโซลาร์เซลล์ให้กับกลุ่มอินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์ และรับรู้ ส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจที่บริษัทได้ลงทุนไว้ เท่ากับ 50.5 ล้านบาท

ต้นทุนขาย

ปี 2562 และปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 2,537.7 ล้านบาท และ 2,833.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.4 และร้อยละ 52.9 ของรายได้จากธุรกิจหลัก ต้นทุนขายปี 2562 ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย 2,029.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.8 ของรายได้จากการขาย ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ 435.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.2 ของรายได้ จากการให้เช่าและบริการ ต้นทุนธุรกิจโซลาร์ 72.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.5 ของรายได้ธุรกิจโซ ลาร์ บริษัทฯ สามารถในการบริหารต้นทุนขายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้สัดส่วนต้นทุนขาย ธุรกิจโซลาร์ลดลงจากปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2562 และ ปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 1,309.4 ล้านบาท และ 1,147.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2562 แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายบริหาร เท่ากับ 758.9 ล้านบาท และ 550.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 14.3 และร้อยละ 10.4 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 162.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.1 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าโปรโมชั่นของแถม และส่วนลดการค้าที่ให้กับลูกค้าเพื่อกระตุ้นการ โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 รวมถึงบริษัทได้มีการขยายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงมีการทำสื่อโฆษณา จัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์ เพื่อกระตุ้นยอดขายให้เกิดการรับรู้รายได้ในปี 2562 รวมถึงค่าบุคลากร และ ค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆที่เพิ่มขึ้นจากการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม 15,098.1 ล้านบาท สินทรัพย์เพิ่มขึ้น 1,400.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 13,697.5 ล้านบาท

สินทรัพย์หมุนเวียนลดลง เนื่องจากบริษัทได้รับชำระหนี้คืนจากลูกหนี้การค้าจำนวน 571.4 ล้าน บาท และในปี 2562 บริษัทได้ให้กิจการร่วมค้ากู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานจำนวน 2,205 ล้านบาท และบริษัทได้รับเงินคืนจากการให้กู้ยืมจากกิจการร่วมค้าแล้วจำนวน 2,624.2 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทฯ มี

การเปิดโครงการใหม่อีกจำนวน 6 โครงการ และที่อยู่ระหว่างพัฒนา ทำให้สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 325.7 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 5,368.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,618.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 3,750.0 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนกับบริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1)นิช ไพร์ด รัชดา-ท่าพระ 2)นิช โมโน พระราม 9 3)นิชไพร์ด สมเด็จพระเจ้าพระยา 4) นิช โมโน แจ้งวัฒนะเฟส 1 5) นิช ไพร์ด บางโพ และ 6) นิช โมโน อีสรภาพ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม เท่ากับ 8,596.1 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 3,750.6 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 4,845.5 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นเท่ากับ 801.7 ล้านบาทจากปี 2561 สาเหตุการเพิ่มขึ้นมาจากบริษัทต้องจัดหาแหล่งเงินทุนโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ตั๋วแลกเงิน และการออกหุ้นกู้ เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจและพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหลายโครงการ รวมทั้งเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท เท่ากับ 1.32

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 6,502.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 599.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 5,903.1 ล้านบาท เป็นผลมาจากการรับรู้กำไรสุทธิของปี 2562 เท่ากับ 891.6 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเลขานุการบริษัท
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)