



IR 2021.00095

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564

**เรื่อง** ชี้แจงผลการดำเนินงาน ปี 2563

**เรียน** กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

### กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,111.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 26.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเท่ากับ 219.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 24.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 891.6 ล้านบาท

### ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ รับรู้รายได้ขุดโอนจากบริษัทร่วมทุน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ นิซ ไพร์ด เตปูน อินเตอร์เนชั่นส์ เท่ากับ 1,703.4 ล้านบาท โครงการ นิซ โมโน สุขุมวิท-แบร์ริง เท่ากับ 1,521.4 ล้านบาท และโครงการ นิซ โมโน เจริญนคร เท่ากับ 898.1 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ ได้รับส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุนเท่ากับ 307 ล้านบาท

### รายได้

#### 1.รายได้รวมของบริษัท และบริษัทย่อย (ไม่รวมบริษัทร่วมทุน)

รายได้รวมสำหรับ ปี 2563 เท่ากับ 4,236.9 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน เท่ากับ 752.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 15.08 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ช่วงต้นปี 2563 จากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคโควิด-19

รายได้รวมบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับ ปี 2563 และปี 2562 วิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	ปี 2563		ปี 2562		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทและบริษัทย่อย						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	775.8	19.0%	812.1	16.8%	(36.3)	(4.5%)
คอนโดมิเนียม	2,113.0	51.7%	2,649.0	54.8%	(536.0)	(20.2%)
	<b>2,888.8</b>	<b>70.7%</b>	<b>3,461.1</b>	<b>71.6%</b>	<b>(572.3)</b>	<b>(16.5%)</b>
รายได้จากการเช่าและบริการ	1,131.8	27.7%	1,272.6	26.4%	(140.8)	(11.1%)
รายได้จากธุรกิจ โฮลดิ้ง	67.6	1.6%	98.3	2.0%	(30.7)	(31.2%)
รวมรายได้จากการขายและบริการ	<b>4,088.2</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,832.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>(743.8)</b>	<b>(15.4%)</b>
รายได้อื่น	148.7		157.1		(8.4)	(5.3%)
รายได้รวมจากบริษัทและบริษัทย่อย	<b>4,236.9</b>		<b>4,989.1</b>		<b>(752.2)</b>	<b>(15.1%)</b>

## 2.รายได้รวมของบริษัทร่วมทุน

ปี 2563 รายได้รวมของบริษัทร่วมทุน เท่ากับ 4,145 ล้านบาท ซึ่งมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 2,770 ล้านบาท เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้รวม 1,375 ล้านบาท เนื่องจากมีการรับรู้รายได้การโอน โครงการ นิซ ไพร์ด เตปูน อินเตอร์เนชั่น โครงการ นิซ โมโน สุขุมวิท-เบิ่ง และ โครงการ นิซ โมโน เจริญนคร ซึ่งพัฒนาในบริษัทเสนาฮั่วคิว 1 จำกัด , บริษัทเสนาฮั่วคิว 2 จำกัด และ บริษัทเสนา เอชเอชพี 5 จำกัด ตามลำดับ

กลุ่มบริษัทร่วมทุน	ปี 2563		ปี 2562		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทร่วมทุน						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
คอนโดมิเนียม	4,122.9	99.5%	1,345.9	97.9%	2,777.0	206.3%
รายได้อื่น	22.1	0.5%	29.1	2.1%	(7.0)	-24.1%
รายได้รวมจากบริษัทร่วมทุน	<b>4,145.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,375.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,770.0</b>	<b>201.5%</b>

ในภาพรวมสำหรับ ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุน มียอดโอนกรรมสิทธิ์จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รวม เท่ากับ 7,012 ล้านบาท ทำให้มียอดโอนกรรมสิทธิ์รวมเพิ่มขึ้น 2,205 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 46 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มี ยอดโอนกรรมสิทธิ์รวม 4,807 ล้านบาท

## รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย (ไม่รวมบริษัทร่วมทุน)

ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัย เท่ากับ 2,888.8 ล้านบาท รายได้ลดลง 572.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งบริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการบ้านแนวราบจำนวน 755.8 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 2,113 ล้านบาทคิดเป็นคิดเป็นร้อยละ 19 และ ร้อยละ 51.7 ของรายได้หลักของบริษัท

รายได้จากการขายโครงการแนวราบใน ปี 2563 มีจำนวน 775.8 ล้านบาท ลดลง 36.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5 จากปีก่อน โดยรายได้หลักมาจาก 5 โครงการ ได้แก่ 1)โครงการเสนาพาร์คแกรนด์รามอินทรา 2)โครงการเสนาพาร์ควิลล์วงแหวน-รามอินทรา 3)โครงการเสนาวิลล์ ลำลูกกา-คลองหก 4)โครงการ เสนาวิลล์ บรมราชชนนี สาย 5 5)โครงการเสนา ซ้อปเฮาส์ บางแค เทอดไท ทั้งนี้ รายรับรวมจาก 5 โครงการจำนวน 523.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.1 ของรายได้จากโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายทั้งหมด และรายได้แนวราบจากโครงการต่างจังหวัด 4 โครงการ ได้แก่ โครงการบูรพา 1 โครงการนารายา 2 โครงการพราวทาวน์ และโครงการเสนานาดี จำนวน 195.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.8 ของรายได้จากการโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายทั้งหมด

รายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียม ปี 2563 เท่ากับ 2,113 ล้านบาท ลดลง 536 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวน 2,649 ล้านบาท โดยมาจากโครงการหลัก ได้แก่ นิช ไอดี ปากเกร็ดสเตรชั่น, นิช โมโน สุขุมวิท ปูเจ้า, นิช ไอดี บางแค, นิชไพรด์ ทองหล่อ เพชรบุรี, นิช ไอดี พระราม 2 รายรับรวมทั้ง 5 โครงการ มีจำนวนเท่ากับ 1,434 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.9 ของรายได้หลักของบริษัท

## รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ปี 2563 และปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้เท่ากับ 1,131.8 ล้านบาท และ 1,272.6 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงเท่ากับ 140.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.1 โดยรายได้ในปี 2563 ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ รายได้ธุรกิจเช่าโกดัง รายได้บริหารนิคมอุตสาหกรรม รายได้คอมมูนิตี้อพาร์ทเมนท์ รายได้สนามกอล์ฟ รายได้จากการให้เช่าที่ดิน รายได้ค่านายหน้า-ที่ปรึกษาขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าบริการรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งรายได้ที่ลดลงสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าบริการโครงการของกลุ่มร่วมทุน

## รายได้จากกลุ่มโซลาร์

ปี 2563 และ ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ เท่ากับ 67.6 ล้านบาท และ 98.3 ล้านบาทตามลำดับลดลง 30.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31 ซึ่งสืบเนื่องมาจากสถานการณ์โควิดตลอดปี 2563 จึงทำให้บริษัทรับรู้รายได้ลดลง

## ต้นทุนขาย

ปี 2563 และปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวม จำนวน 2,230.8 ล้านบาท และ 2,537.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.6 และร้อยละ 52.5 ของรายได้หลักของบริษัท ทั้งนี้บริษัทยังคงบริหารต้นทุนให้ได้ประสิทธิภาพสูงสุด ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่อัตราร้อยละ 45.4 และ 47.5 ตามลำดับ

ต้นทุนขายรวมปี 2563 ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย 1,916.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.4 ของรายได้จากการขาย  
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ 269.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.8 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ ต้นทุนธุรกิจโซเชียล 44.8  
ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.3 ของรายได้โซเชียล

### ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร

จากสถานการณ์โควิดที่เกิดขึ้นในปี 2563 บริษัทจึงได้วางแผนบริหารปรับลดค่าใช้จ่ายขายและบริหารลง ส่งผลให้ปี 2563  
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 755.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.8 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อน ที่มีค่าใช้จ่ายขายและ  
บริหาร เท่ากับ 1,000.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.1 ของรายได้รวม

### ฐานะการเงิน

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวนเงิน 17,927.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,828.9  
ล้านบาท เมื่อเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีจำนวน 15,098.1 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มี  
จำนวน 10,093.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 363.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงิน  
สดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 1,809 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทกลุ่มร่วมค้าจำนวน 307.9 ล้านบาท และการ  
เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงิน เท่ากับ 512.8 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 7,833.  
9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,465.5 ล้านบาทเมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 5,368.4 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการ  
เพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในโครงการร่วมทุนของกิจการร่วมค้าที่บริษัทได้ส่วนแบ่งกำไรจากการขายคอนโดมิเนียมของบริษัทร่วมทุน  
และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในธุรกิจโซเชียล และการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอพัฒนาที่ได้ซื้อเข้ามาเพิ่มในช่วงปลายปี 2563 เพื่อรองรับ  
การพัฒนาโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

#### หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 10,759.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม  
2562 จำนวน 2,163.6 ล้านบาท ประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 866.1 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน  
จำนวน 1,297.5 ล้านบาท

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 7,167.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 665.3 ล้าน  
บาท เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีจำนวน 6,502.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิในปี 2563

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิรพร ไชยสิทธิ์สวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ

บริษัท เสนาคีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)