

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ไตรมาส 1 ปี 2560  
เรียน กรรมการ และผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2560 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายรับรวมทั้งสิ้น 487.8 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 388.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการย่อละ 44.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายรับรวมทั้งสิ้น 876.7 ล้านบาท เป็นผลมาจากการรับรู้ของรายได้อสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ลดลง เนื่องจากโครงการบางส่วนอยู่ระหว่างการก่อสร้าง เพื่อเตรียมส่งมอบและโอนช่วงปลายปี อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ คือ ร้อยละ 75.7 ของรายได้รวม

สำหรับกำไรสุทธิในไตรมาส 1 ปี 2560 มีจำนวน 70.7 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 81.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 152.0 ล้านบาท เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ประเภทคอนโดมิเนียม

### รายได้

สำหรับรายได้จากการขาย สำหรับงวด 3 เดือน ในไตรมาสที่ 1 ปี 2560 และไตรมาสที่ 1 ปี 2559 สามารถ วิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	Q1'60		Q1'59		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	167.7	36.0%	77.3	8.9%	90.4	116.9%
คอนโดมิเนียม	201.6	43.2%	714.9	82.5%	- 513.3	-71.8%
	369.3	79.2%	792.2	91.4%	- 422.9	-53.4%
เช่าและบริการ	70.6	15.1%	67.8	7.8%	2.8	4.1%
ธุรกิจโซลาร์	26.4	5.7%	6.6	0.8%	19.8	300.0%
<b>รายได้จากการขายและบริการ</b>	<b>466.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>866.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>- 400.3</b>	<b>-46.2%</b>
รายได้อื่น	21.5		10.1		11.4	112.9%
<b>รายได้รวม</b>	<b>487.8</b>		<b>876.7</b>		<b>- 388.9</b>	<b>-44.4%</b>

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการ เท่ากับ 369.3 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 422.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 792.2 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม

สำหรับรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในไตรมาส 1 ปี 2560 เท่ากับ 201.6 ล้านบาท ปรับลดลงเท่ากับ 513.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้หลักมาจากแบรนด์ "เดอะนิช" จำนวน 1 โครงการ รายได้รวม 36.4 ล้านบาท ได้แก่ เดอะนิช ไอทีเสรีไทย และประเภทแนวราบ ได้แก่ แบรนด์ "เอสวิลล์" จำนวน 1 โครงการ รายได้รวม 23.2 ล้านบาท แบรนด์ "เสนาทาวน์ และเสนาอเวนิว" ได้แก่ โครงการนวนิรินทร์ ,บางกะดี-ติวานนท์ รายได้รวม 15.1 ล้านบาท ซีโอปไฮสสุมวิท 113 รายได้รวม 14.2 ล้านบาท และโครงการที่มีมูลค่าโครงการสูง และมีการทยอยรับรู้รายได้มาอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2559 ได้แก่ โครงการเสนา พาร์ควิลล์ รามอินทรา เท่ากับ 60.4 ล้านบาท

## รายได้จากค่าเช่าและบริการ

### รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 1 ปี 2560 เท่ากับ 70.6 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า และบริการอพาร์ทเมนท์ 12.0 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 7.7 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตี้ออลล์เสนาเฟสท์ 23.2 ล้านบาท และรายได้สนามกอล์ฟ 27.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้ค่าเช่าและบริการรวมเท่ากับ 67.8 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ และบริหารนิติบุคคล

## รายได้จากกลุ่มโซลาร์

ในไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ เท่ากับ 26.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.8 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 300.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 6.6 ล้านบาท และมีส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจโซลาร์ 18.2 ล้านบาท

## ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 265.8 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57.0 ของรายได้จากธุรกิจหลัก ประกอบด้วย ต้นทุนขายโครงการ 210.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.0 ของรายได้จากการขาย ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ เท่ากับ 8.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.3 ของรายได้จากค่าเช่า และบริการอพาร์ทเมนท์, ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการพื้นที่ 10.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.0 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่, ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ 16.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.5 ของรายได้จากสนามกอล์ฟ

อัตราต้นทุนเฉลี่ยสำหรับไตรมาส 1 ปี 2560 เท่ากับร้อยละ 57.0 ปรับลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 59.4 เนื่องจากบริษัทฯ บริหารต้นทุนไว้ได้ในระดับดี

## ค่าใช้จ่ายในการขาย และการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 1 ปี 2560 เท่ากับ 135.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารเท่ากับ 54.3 และ 80.9 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 11.1 และร้อยละ 16.6 ของรายได้รวม ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายขาย และบริหารลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 32.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.6 เป็นผลมาจากมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายในการตลาด และการประชาสัมพันธ์โครงการ

## กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัท และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 70.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 14.5 ของรายได้รวม ลดลงเท่ากับ 81.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 53.5 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายคอนโดมิเนียม

## ฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 บริษัท และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 8,867.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,234.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่มีสินทรัพย์รวม 7,633.4 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอพัฒนา และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเพื่อเตรียมส่งมอบให้กับลูกค้า ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 มีจำนวน 6,424.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,112.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2559 ที่มีจำนวนเท่ากับ 5,312.1 ล้านบาท

ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 เท่ากับ 2,443.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122.0 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2559 ที่มียอดเท่ากับ 2,321.3 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม บริษัท เสนาฮันคิว 1 จำกัด เพิ่มขึ้น 101.6 ล้านบาท และ บริษัท บีกริม เสนาโซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด เพิ่มขึ้น 18.2 ล้านบาท

### หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 เท่ากับ 4,744.7 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 3,277.6 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 1,467.2 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหมุนเวียน เพิ่มขึ้นเท่ากับ 556.7 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นของสถาบันการเงินจำนวน 510.3 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น เท่ากับ 602.9 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการออกหุ้นกู้ 2 ฉบับ 1,400.0 ล้านบาท และการชำระคืนหุ้นกู้ 800.0 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงสามารถดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 1.5 ต่อ 1

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 เท่ากับ 4,104.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2559 ที่มีจำนวนเท่ากับ 4,032.6 ล้านบาท เป็นผลมาจาก กำไรสะสมเพิ่มขึ้น 70.7 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)  
รองกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการ  
บริษัท บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)