

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ไตรมาส 1 ปี 2559  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2559 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายรับรวมทั้งสิ้น 876.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 359.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 69.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายรับรวมทั้งสิ้น 517.6 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้อสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม รายได้จากค่าเช่า และบริการ และรายได้กลุ่มโซลาร์ ทั้งนี้รายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของเสนา คือ ร้อยละ 90.4 ของรายได้รวม

สำหรับกำไรสุทธิในไตรมาส 1 ปี 2559 มีจำนวน 151.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 76.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 101.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 75.4 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากทุกกลุ่มธุรกิจของเสนา

#### รายได้

สำหรับรายได้จากการขาย สำหรับงวด 3 เดือน ในไตรมาสที่ 1 ปี 2559 และไตรมาสที่ 1 ปี 2558 สามารถวิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2559		ปี 2558		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	77.3	8.9%	87.0	17.2%	-9.7	-11.1%
คอนโดมิเนียม	714.9	82.5%	358.5	71.0%	<b>356.4</b>	<b>99.4%</b>
	792.2	91.4%	445.5	88.2%	346.7	77.8%
เช่าและบริการ	67.8	7.8%	59.4	11.8%	8.4	14.1%
ธุรกิจโซลาร์	6.6	0.8%	0.0	0.0%	6.6	100.0%
<b>รวม</b>	<b>866.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>504.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>361.7</b>	<b>71.6%</b>

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1 ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการ เท่ากับ 792.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 346.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 445.5 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มของรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม

สำหรับรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในไตรมาส 1 ปี 2559 เท่ากับ 714.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 356.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้หลักมาจากแบรนด์ "เดอะนิช" จำนวน 4 โครงการ รายได้รวม 527.7 ล้านบาท ได้แก่ เดอะนิช โมโน รัชวิภา ที่เริ่มมีการโอน ในไตรมาสนี้, โครงการเดอะนิช ไอดี บางแค, และโครงการเดอะนิช โมโนบางนา ที่ทยอยโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง และแบรนด์ "เดอะคิท" จำนวน 3 โครงการ รายได้รวม 177.3 ล้านบาท ได้แก่ เดอะคิทดิวานนท์, เดอะคิทไลท์ บางกะดี, เดอะคิท ล่าลูกกาคลอง 2 นอกจากนี้ยังมีการโอนกรรมสิทธิ์ แบรนด์ "เสนาวิลล์" จำนวน 1 โครงการ รายได้รวม 26.4 ล้านบาท และโครงการที่มีมูลค่าโครงการสูงและมีการทยอยรับรู้รายได้มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2556 ได้แก่ โครงการเสนา พาร์คแกรนด์ รามอินทรา เท่ากับ 31.7 ล้านบาท

## รายได้จากค่าเช่าและบริการ

### รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 1 ปี 2559 เท่ากับ 67.8 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ 9.1 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 6.7 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตี้ออลล์เสนาเฟสท์ 24.2 ล้านบาท และรายได้สนามกอล์ฟ 27.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.1 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 59.4 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นมาจากรายได้สนามกอล์ฟเป็นหลัก

### รายได้จากกลุ่มโซลาร์

จากที่บริษัทฯ ได้มีการลงทุนในกลุ่มธุรกิจพลังงานทดแทน ดำเนินธุรกิจโซลาร์ฟาร์ม โซลาร์รูฟท็อป และรับติดตั้งแผงโซลาร์ ซึ่งบริษัทฯ เริ่มมีรายได้จากการติดตั้งแผงโซลาร์ มาตั้งแต่ต้นปี 2558 และโครงการโซลาร์รูฟท็อป เริ่มมีรายได้ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2558 เป็นต้นมา

ในไตรมาส 1 ปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากกลุ่มโซลาร์มาอย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 6.6 ล้านบาท และมีส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจโซลาร์ 15.1 ล้านบาท

## ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 514.5 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.4 ของรายได้จากธุรกิจหลัก ประกอบด้วย ต้นทุนขายโครงการ 473.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.7 ของรายได้จากการขาย ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ เท่ากับ 6.4 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 70.9 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ, ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการพื้นที่ 12.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.8 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่, ต้นทุนบริการสนามกอล์ฟ 16.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.7 ของรายได้จากสนามกอล์ฟ

อัตราต้นทุนเฉลี่ยสำหรับไตรมาส 1 ปี 2559 เท่ากับร้อยละ 59.4 เพิ่มขึ้นมาเล็กน้อยเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 58.2 อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงบริหารต้นทุนไว้ได้ในระดับใกล้เคียงกัน

## ค่าใช้จ่ายในการขาย และการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 1 ปี 2559 เท่ากับ 168.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารเท่ากับ 89.7 และ 78.9 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 10.3 และร้อยละ 9.1 ของรายได้รวม ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 44.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.3 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดสำหรับการเปิดโครงการใหม่ ค่าใช้จ่ายบริหารในการพัฒนาบุคลากร และค่าใช้จ่ายในการขยายธุรกิจกลุ่มโซลาร์

## กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 151.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 17.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเท่ากับ 76.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 101.5 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายคอนโดมิเนียม และรายได้กลุ่มธุรกิจโซลาร์

## ฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 8,288.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 152.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่มีสินทรัพย์รวม 8,136.0 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนชั่วคราว 80.0 ล้านบาท ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 มีจำนวน 4,586.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 207.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2558

ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 เท่ากับ 3,701.7 ล้านบาท ลดลง 55.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ ธันวาคม 2558 สาเหตุหลักมาจากการนำไปพัฒนาโครงการ 64.5 ลบ. และการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทรวมกลุ่มธุรกิจโซลาร์ 15.1 ล้านบาท

## หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 เท่ากับ 4,584.5 ล้านบาท ประกอบด้วย หนี้สินหมุนเวียน 2,494.6 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 2,089.9 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหมุนเวียน ลดลงเท่ากับ 19.2 ล้านบาท จากการครบกำหนดของตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 134.4 ล้านบาท ในขณะที่ หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น เท่ากับ 9.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากตั๋วสัญญาใช้เงินของบริษัทในกลุ่มโซลาร์ 8.0 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 1.5 ต่อ 1

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 เท่ากับ 3,684.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 161.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 3,523.0 ล้านบาท เป็นผลมาจาก กำไรสะสมเพิ่มขึ้น 152.2 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการและเลขานุการบริษัท  
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)