

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยข้อมูลในส่วนนี้จะอธิบายโดยอ้างอิงจาก หมายเหตุงบการเงิน ข้อ 32 งบการเงินบริหาร ซึ่งเป็นงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหาร ก่อนตัดรายการระหว่างกันและก่อนแบ่งกำไรขาดทุนสุทธิให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนผู้ถือหุ้นอื่นในบริษัทรวม วัตถุประสงค์เพื่อใช้อธิบายความสามารถในการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยแบ่งเป็นแต่ละประเภทธุรกิจ ดังนี้

สำหรับภาพรวมผลประกอบการของกลุ่มบริษัทในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทเสนาฯ มียอดขายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 8,432 ล้านบาท และมีรายได้รวมทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจบริหารโครงการและบริการอื่นๆ ธุรกิจเกี่ยวกับพลังงานสะอาดเท่ากับ 10,954.56 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน กลุ่มบริษัทเสนาฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 1,167.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น ร้อยละ 11.9 ซึ่งเกิดจากการเติบโตของทุกธุรกิจและในปีนี้มีผลกำไรขั้นต้นเท่ากับ 3,265.26 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 31.6 ของรายได้รวมสุทธิ โดยสามารถแจกแจงความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นแบ่งเป็นแต่ละประเภทธุรกิจดังนี้

#### สรุปภาพรวมผลประกอบการของกลุ่มบริษัท (งบการเงินบริหาร)

รายการ	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจบริหารโครงการและบริการอื่นๆ		ธุรกิจเกี่ยวกับพลังงานสะอาด		รวมทุกประเภทธุรกิจ		เปรียบเทียบ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	เพิ่ม/ลด	
รายได้จากการขาย ก่อนหัก ส่วนลด	8,432.87	7,733.82	1,868.92	1,610.66	652.78	442.60	10,954.56	9,787.07	1,167.48	11.9%
หัก ส่วนลดการค้า	(632.30)	(624.89)	-	-	-	-	(632.30)	(624.89)	(7.41)	
รวมรายได้สุทธิ	7,800.56	7,108.92	1,868.92	1,610.66	652.78	442.60	10,322.26	9,162.18	1,160.08	12.7%
ต้นทุนขาย	(5,369.18)	(4,984.69)	(1,305.82)	(764.02)	(382.00)	(213.72)	(7,057.00)	(5,962.43)	(1,094.57)	18.4%
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	2,431.39	2,124.23	563.10	846.64	270.78	228.88	3,265.26	3,199.75	65.51	2.0%
GP	31.2%	29.9%	30.1%	52.6%	41.5%	51.7%	31.6%	34.9%		

\*ธุรกิจเกี่ยวกับพลังงานสะอาด ประกอบด้วย โซลาร์ฟาร์ม (PPA), โซลาร์รูฟท็อป (PPA, PRIVATE PPA, EPC), ธุรกิจขายรถพลังงานไฟฟ้า และธุรกิจปลูกป่าเพื่อคาร์บอนเครดิต

#### 1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายได้จาก บมจ.SENA , บมจ.SENX และ บจก.SENA HHP

ในส่วนของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น ร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีกำไรขั้นต้น เท่ากับ ร้อยละ 31.2 ของรายได้สุทธิ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.3 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเกิดจากกลยุทธ์ในการตั้งราคาขายและความสามารถในการควบคุมต้นทุนขาย

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทเสนาฯ สร้างยอดขาย (Pre-sale) อสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการที่อยู่ในกิจการร่วมค้า และไม่ได้อยู่ในกิจการร่วมค้า ได้ จำนวน 10,577 ล้าน เป็นโครงการคอนโด 79% และเป็นโครงการแนวราบ 21% และบริษัทมียอดโอนกรรมสิทธิ์รับรู้เป็นรายได้ของกลุ่มบริษัท สำหรับงวดปี 2566 ได้จำนวน 8,432 ล้านบาท เป็นรายได้จากโครงการคอนโด 82% และเป็นรายได้จากโครงการแนวราบ 18% เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนรายได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เพิ่มขึ้น 699 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยในปีนี้มียอด Rejection จากสถาบันการเงิน ในกรณีที่ลูกค้าไม่ผ่านจำนวน 1,878 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นกว่าปีก่อนหน้ามาก โดยในสัดส่วนดังกล่าว บริษัทมีกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ โดยการตั้งบริษัทย่อย คือเงินสดใจดีให้เข้ามาช่วยสนับสนุนลูกค้าที่มีคุณสมบัติตามเกณฑ์ที่จะขอวงเงินกู้ยืมที่สถาบันการเงินไม่ครอบคลุม อย่างไรก็ตามสำหรับปีนี้ เงินสดใจดีมีแผนเข้ามาช่วยด้าน

สินเชื่อที่อยู่อาศัย ครบวงจรจุดเด่น ทุกคนเป็นเจ้าของบ้านเสนาได้ โดยไม่ต้องกังวลเรื่องเครดิตการเงิน ตั้งเป้าปีหน้าลดยอดปฏิเสธสินเชื่อจากรถจักรยานได้อย่างน้อย 10-15% เพื่อส่งเสริมยอดโอนและต้นยอดขายบ้านของเสนาเพิ่มขึ้นด้วย

	12M 2566 Transfer			12M 2565 Transfer			YoY	
	Unit	Million Baht	%	Unit	Million Baht	%	Million Baht	%
SENA - Housing	151	774	9%	218	1,087	10%	-313	-29%
SENA - Condo	536	894	11%	577	888	8%	6	1%
SENA Hankyu - Housing (JV)	65	268	3%	40	131	1%	137	105%
SENA Hankyu - Condo (JV)	2,919	5,875	69%	1,926	4,882	46%	993	20%
SEN X - Housing	125	514	6%	140	517	5%	-3	-1%
SEN X - Condo	79	106	1%	168	228	2%	-122	-53%
SEN X Hankyu - Condo (JV)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3,875</b>	<b>8,432</b>	<b>100%</b>	<b>3,069</b>	<b>7,733</b>	<b>100%</b>	<b>699</b>	<b>9%</b>

\*ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ยกยอด Rejection จากสถาบันการเงินแล้ว

นอกจากนั้น กลุ่มบริษัทยังมียอดขายรอรับรู้อยู่ ณ สิ้นปี 2566 (Backlog) คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 4,762 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการที่ไม่ได้อยู่ในกิจการร่วมค้าประมาณ 667 ล้านบาท และเป็นของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าประมาณ 4,096 ล้านบาท มี Backlog ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมทยอยรับรู้อยู่ 1,105 ลบ. และมี Backlog ของโครงการที่จะสร้างเสร็จในปี 2567 อีก 14 โครงการ ยอดรอรับรู้อยู่ 2,665 ล้านบาท โดยยอด Backlog ส่วนใหญ่มาจากโครงการดังนี้ Sena Kith Srinakharin – Sridan Sena , Kith Bangna KM.29 Phase 1 Flexi Suksawat , Sena Kith Theparak - Bangbo 2 Phase 2 , Sena Kith Phetkasem 120 Phase 1 , Sena Eco Town Rangsit – Station Phase 1 , Sena Kith Rangsit Khlong 4 และมีสินค้าคงเหลือขายสะสมทั้งหมดจำนวน 52,981 ล้านบาท มีโครงการคอนโดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขายแล้วโอนรับรู้อยู่ 11,661 ล้านบาท และมีโครงการคอนโดที่เป็นสินค้าคงเหลือขายซึ่งจะสร้างเสร็จในปี 2567 อีก 4,501 ล้านบาท

## 2.ธุรกิจบริหารโครงการและบริการอื่นๆ

ธุรกิจบริหารโครงการ บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น ร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เพราะมีการรับจ้างบริหารโครงการเพิ่มขึ้น และมีกำไรขั้นต้น ร้อยละ 30.1 ของรายได้ ซึ่งลดลง ร้อยละ 22 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเกิดจากยอดยกเลิกที่เพิ่มขึ้น ทำให้บริษัทต้องมีค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพิ่มเติม สำหรับในปีนี้มีบริษัทมียอดยกเลิกทั้งสิ้น 6,162 ล้านบาท ประกอบด้วยยอด Rejection จากสถาบันการเงินประมาณร้อยละ 31 ของยอดยกเลิกทั้งหมด และมียอดยกเลิกจากเหตุผลของลูกค้าเองประมาณร้อยละ 69 ของยอดยกเลิกทั้งหมด

ธุรกิจบริการอื่นๆ ซึ่งประกอบด้วย การบริหารนิติบุคคล นายหน้า โกดัง อพาร์ทเมนท์ สนามกอล์ฟ และ ศูนย์การค้า เสนาเฟสท์ ในภาพรวมรายได้ยังคงใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า มีธุรกิจสนามกอล์ฟที่มีรายได้เพิ่มขึ้น ร้อยละ 44 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ถือเป็นสัญญาณที่ดีสำหรับธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟฟัทฮาคันท์คลับ

## 3.ธุรกิจพลังงานสะอาด

ในกลุ่มธุรกิจนี้ ประกอบไปด้วย ธุรกิจโซลาร์ ซึ่งครอบคลุมทั้ง งาน EPC, PPA, Private PPA ทั้ง solar rooftop และ solar farm, ธุรกิจขายรถพลังงานไฟฟ้า รวมถึงธุรกิจใหม่ที่บริษัทเริ่มทำการศึกษาและลงทุนคือ การปลูกป่าเพื่อคาร์บอนเครดิต โดยในงวดปีนี้มีรายได้เพิ่มขึ้น ร้อยละ 47.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้จากงานโซลาร์ EPC และธุรกิจขายรถไฟฟ้าที่บริษัทเปิดตัว เมื่อไตรมาส 4/2566

อย่างไรก็ดี สำหรับผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการที่ได้ตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2566	%	2565	เพิ่ม(ลด)	2566	%	2565	เพิ่ม(ลด)
รายได้จากการขาย	2,109,505	55%	2,464,797	(355,293)	1,267,587	50%	1,657,625	(390,038)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,297,280	34%	1,171,110	126,170	73,022	3%	70,541	2,481
รายได้จากธุรกิจเช่ารถ	169,770	4%	40,973	128,797	0	0%	0	0
รายได้จากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์	84,629	2%	0	84,629	0	0%	0	0
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,661,184</b>	<b>95%</b>	<b>3,676,880</b>	<b>(15,696)</b>	<b>1,340,609</b>	<b>52%</b>	<b>1,728,166</b>	<b>(387,557)</b>
ต้นทุนขาย	1,406,801	67%	1,694,387	(287,586)	810,095	64%	1,094,342	(284,246)
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	904,388	70%	433,164	471,224	38,529	53%	34,695	3,834
ต้นทุนธุรกิจเช่ารถ	130,435	77%	31,124	99,310	0	#DIV/0!	0	0
ต้นทุนธุรกิจจำหน่ายรถยนต์	74,514	88%	0	74,514	0	#DIV/0!	0	0
รวมต้นทุนขาย	2,516,139	69%	2,158,675	357,464	848,624	63%	1,129,036	(280,412)
<b>กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น</b>	<b>1,145,045</b>	<b>31%</b>	<b>1,518,205</b>	<b>(373,160)</b>	<b>491,985</b>	<b>37%</b>	<b>599,129</b>	<b>(107,145)</b>
กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	14,632	0%	8,408	6,224	0	0%	0	0
กำไรจากการต่อราคาซื้อขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0	0%	212,833	(212,833)	0	0%	0	0
เงินปันผลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0%	0	0	757,089	30%	773,676	(16,587)
กำไรอื่น	145,676	4%	271,236	(125,560)	357,278	14%	226,020	131,258
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จาย</b>	<b>1,305,353</b>	<b>34%</b>	<b>2,010,682</b>	<b>(705,329)</b>	<b>1,606,352</b>	<b>63%</b>	<b>1,598,826</b>	<b>7,526</b>
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	205,050	5%	284,152	(79,103)	126,620	5%	168,674	(42,054)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	647,752	17%	807,084	(159,332)	495,181	19%	382,985	112,196
ค่าใช้จ่ายอื่น	23,251	1%	23,663	(412)	23,251	1%	23,663	(412)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>876,052</b>	<b>23%</b>	<b>1,114,899</b>	<b>(238,847)</b>	<b>645,052</b>	<b>25%</b>	<b>575,322</b>	<b>69,730</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีได้ (ต้นทุน) ทางการเงินและส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)</b>	<b>429,301</b>	<b>11%</b>	<b>895,783</b>	<b>(466,482)</b>	<b>961,300</b>	<b>38%</b>	<b>1,023,504</b>	<b>(62,204)</b>
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าดีตรวมของตราสาร	(10,224)	-0.3%	(58,407)	(48,184)	(43,627)	-1.7%	(54,696)	(11,069)
รายได้ทางการเงิน	39,000	1%	31,083	7,917	103,303	4%	92,268	11,036
ต้นทุนทางการเงิน	505,953	13.1%	315,598	190,355	481,065	18.8%	314,339	166,726
ส่วนแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	512,173	13.3%	320,223	191,950	0	0.0%	0	0
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>464,297</b>	<b>12.0%</b>	<b>873,083</b>	<b>(408,786)</b>	<b>539,911</b>	<b>21.1%</b>	<b>746,737</b>	<b>(206,825)</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(21,571)	0.6%	(59,868)	38,297	13,757	-0.5%	12,376	1,381
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี</b>	<b>442,726</b>	<b>11.5%</b>	<b>813,215</b>	<b>(370,489)</b>	<b>553,668</b>	<b>21.6%</b>	<b>759,113</b>	<b>(205,445)</b>

## กำไรสุทธิ

สำหรับผลประกอบการในปี 2566 กำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ มีกำไรสุทธิจำนวน 554 ล้านบาท หรือร้อยละ 22 ของรายได้ ในส่วนของงบการเงินรวมกลุ่มบริษัทเสนาฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิจำนวน 443 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11 ลดลง 370 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวน 813 ล้านบาท เนื่องด้วยกำไรปี 2565 ได้รวมกำไรจากการปรับปรุงรายการทางมาตรฐานบัญชี จำนวน 8 ล้านบาท และกำไรที่เกิดจากการเข้าซื้อ SENX มาเป็นบริษัทย่อยจำนวน 213 ล้านบาท จึงทำให้เมื่อเปรียบเทียบกำไรช่วงเดียวกันแตกต่างกันถึง 46% แต่หากเปรียบเทียบผลการดำเนินงานจริงที่ไม่รวมกำไรจากการปรับปรุงรายการข้างต้น จะพบว่ากำไรสุทธิของบริษัท ลดลงจากปีที่แล้ว 150 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักมาจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับสูงขึ้นเนื่องจากสถานการณ์การขึ้นดอกเบี้ยของตลาด

## รายได้อื่นๆ

ปี 2566 มีรายได้อื่นรวมจำนวน 199 ล้านบาท ประกอบด้วย 1) กำไรที่เกิดจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 2 แห่งเพื่อจัดกลุ่มโครงสร้างธุรกิจใหม่โดยโอนไปให้กับกลุ่มเซนเอกซ์บริหาร จำนวน 14 ล้านบาท 2) ดอกเบี้ยรับ จำนวน 39 ล้านบาท และ 3) รายได้อื่นๆ ของทุกกลุ่มธุรกิจ จำนวน 146 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 62 หรือ 325 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน เนื่องจากปี 2565 มีรายได้หลักๆ จากรายการปรับปรุงพิเศษทางบัญชี รวมจำนวน 229 ล้านบาท ได้แก่ 1) กำไรจากการต่อราคาซื้อขายบริษัท SENX จำนวน 212 ล้านบาท 2) กำไรจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย 8 ล้านบาท 3) กำไรจากการขายที่ดิน 53 ล้านบาท และขาดทุนด้อยค่าจากสินทรัพย์โอนกลับ 22 ล้านบาท

## ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย ในปี 2566 มีจำนวน 205 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ที่ 79 ล้านบาท หรือร้อยละ 28 สาเหตุหลักมาจากค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีธุรกิจเฉพาะที่ลดลงสอดคล้องไปกับรายได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง และการลดลงของค่าใช้จ่ายขายและการโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่บริษัทฯ ได้มีการวางแผนการใช้จ่ายเงินได้เป็นอย่างดีให้เหมาะสมกับกลยุทธ์ทางการขายการตลาด

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในปี 2566 จำนวน 671 ล้านบาท ลดลง ที่ 160 ล้านบาท หรือร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน สาเหตุหลักมาจากในงวดปี 2565 มีค่าใช้จ่ายของบริษัทเซเนกซ์เป็นบริษัทย่อยไม่เต็มปี (9 เดือน) และการจัดการบริหารค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรให้สอดคล้องกับการขยายธุรกิจที่เพิ่มขึ้น

### ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ในปี 2566 ภาษีเงินได้นิติบุคคล จำนวน 22 ล้านบาท ประกอบด้วย ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันที่ต้องชำระ 38 ล้านบาท และรายได้ทางภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน (16) ล้านบาท ลดลง 38 ล้านบาท หรือร้อยละ 64 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน ภาษีที่ลดลงมาจากผลประกอบการของธุรกิจการให้บริหารโครงการเป็นหลักอันเนื่องมาจากต้นทุนที่สูงขึ้นดังที่กล่าวไว้ข้างต้น และลดลงจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อันมาจากการได้รับสิทธิพิเศษจากการส่งเสริมการลงทุน และได้รับเครดิตภาษีที่ได้หักไว้

### งบแสดงฐานะการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการ	31 ธันวาคม 2565 ล้านบาท	31 ธันวาคม 2566 ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	23,363	25,492	2,129	9%
หนี้สินรวม	13,411	15,225	1,814	14%
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	7,897	8,175	278	4%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,056	2,093	37	2%

### สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เสนา และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 25,492 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียน จำนวน 12,466 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน จำนวน 13,026 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 2,129 ล้านบาท จากรายการหลักอธิบายดังนี้

สินค้างเหลือ อันประกอบด้วย : ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างพัฒนา และที่ดินที่มีแผนจะพัฒนาใน 1 ปี รวม เป็นจำนวน 4,341 ล้านบาท ต้นทุนของโครงการที่พร้อมขายจำนวน 1,246 ล้านบาท ต้นทุนของโครงการในกลุ่ม SENX จำนวน 3,671 ล้านบาท และสินค้าที่มีไว้เพื่อขายจากกลุ่มธุรกิจบริการอีกจำนวน 75 ล้านบาท ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 583 ล้านบาทเนื่องจากมีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จเพื่อเตรียมส่งมอบให้เป็นไปตามแผนเป้าไอน์ที่วางไว้ และการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินมาเพื่อทำธุรกิจคลังสินค้า โดยอยู่ภายใต้กลุ่ม METROBOX เงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า

### หนี้สินรวม

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีหนี้สินรวมจำนวน 15,225 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 7,894 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนเท่ากับ 7,331 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,814 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

กลุ่มบริษัทฯ มีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นได้อยู่ที่ 1.58 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 1.48 เท่า อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน อยู่ที่ 1.14 เท่า ซึ่งยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามกำหนดไว้ตลอดอายุของหุ้นกู้ (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5 เท่า

## ส่วนของผู้ถือหุ้นและการจ่ายเงินปันผล

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 10,267 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 314 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2565 ที่มีจำนวน 9,953 ล้านบาท สะท้อนกำไรสุทธิและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ มีมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้จ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.234214 บาทต่อหุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 81 ของงบการเงินรวม หรือ ร้อยละ 60 ของงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ยังคงต้องรอนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท  
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)