

15 พฤษภาคม 2568

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในงวดไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทมียอดขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวนรวมทั้งสิ้น 5,040 ล้านบาท เป็นยอดขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,188 ล้านบาท ยอดขายจาก LIVNEX จำนวน 852 ล้านบาท ปัจจุบันมียอดขายสัญญาสะสมจากโปรแกรม LIVNEX จำนวน 662 ยูนิต มูลค่า 1,262 ล้านบาท (ซึ่งคาดว่าจะทยอยรับรู้รายได้ในช่วง 3 ปีต่อจากนี้)

โดยบริษัทมียอดขายได้รวมทั้งสิ้น 1,348 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้น 386 ล้านบาท คิดเป็น 31% ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 53% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า มีกำไรก่อนภาษีและดอกเบี้ย 297 ล้านบาท คิดเป็น 22% ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 28% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีกำไรสุทธิ 146 ล้านบาท คิดเป็น 11% ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 23% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

	3M 2025 Presale			3M 2025 Transfer		
	Unit	Million Baht	%	Unit	Million Baht	%
SENA - Housing	99	461	9%	22	104	9%
SENA - Condo	230	472	9%	48	84	8%
SENA Hankyu - Housing (JV)	117	474	9%	23	106	9%
SENA Hankyu - Condo (JV)	1,352	3,053	61%	344	618	55%
SENX - Housing	106	354	7%	25	87	8%
SENX - Condo	98	123	2%	46	57	5%
SENX Hankyu - Condo (JV)	81	104	2%	49	64	6%
Total	2,083	5,040	100%	557	1,119	100%

ณ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมียอดรอรับรู้รายได้ Backlog จำนวน 7,595 ล้านบาท คาดว่าจะสามารถทยอยรับรู้รายได้ในปี 2568 ประมาณ 4,792 ล้านบาท ซึ่งในช่วงไตรมาส 2 – 4 จะมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จอีก 3 โครงการ ประกอบด้วย 1.) โครงการ เสนาคิท์ บางนา กม.29 เฟส 2 2.) โครงการ เสนาคิท์ พหลโยธิน - นวนคร เฟส 1 และ 3.) โครงการ เฟล็กซ์ เมกะ สเปซ บางนา โดยบริษัทยังมีสินค้าคงเหลือขายอีกจำนวน 45,670 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าว มีสินค้าที่สร้างเสร็จแล้วพร้อมขายแล้วโอนรับรู้รายได้เลย ประมาณ 10,532 ล้านบาท

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัท

งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 มีนาคม 2567

รายการ	งบการเงินรวม					
	ไตรมาส 1/2568		ไตรมาส 1/2567		เปลี่ยนแปลง เพิ่ม(ลด)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,047	78	364	44	683	188
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	46	3	30	4	16	52
รายได้จากการให้บริการ	92	7	320	39	(228)	(71)
รายได้จากธุรกิจโฮลาร์	11	1	7	1	4	55
รายได้จากการจำหน่ายรถยนต์	36	3	19	0	16	84
รวมรายได้	1,232	91	741	90	491	66
ต้นทุนขาย	738	70	238	65	(499)	210
ต้นทุนจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	18	39	14	46	4	26
ต้นทุนจากการให้บริการ	51	55	215	67	(164)	(76)
ต้นทุนธุรกิจโฮลาร์	8	72	5	63	4	76
ต้นทุนจากการจำหน่ายรถยนต์	31	87	17	90	14	78
รวมต้นทุนขาย	845	69	489	66	(642)	73
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	386	31	252	34	134	53
กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	0	0	0	0	(0)	(100)
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0	0	5	1	(5)	(100)
เงินปันผลรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0	0	0	0	0
รายได้อื่น	116	9	70	8	47	67
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย	503	37	327	40	176	54
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	93	7	43	5	49	113
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	132	10	122	15	10	9
ค่าใช้จ่ายอื่น	6	0	6	1	(1)	(14)
รวมค่าใช้จ่าย	230	17	172	21	59	34
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ต้นทุน) ทางการเงินและส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	272	20	155	19	117	76
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของตราสาร	12	1	27	3	15	(55)
รายได้ทางการเงิน	0	0	5	1	(5)	(95)
ต้นทุนทางการเงิน	114	8	110	13	4	3
ส่วนแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	24	2	76	9	(52)	(68)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	195	14	153	19	42	28
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(48)	(4)	(33)	(4)	15	45
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	146	11	119	15	27	23
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	111	8	111	14	0	0
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	35	3	8	1	27	322
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.0772	11	0.0769	15	0.1392	

รายได้

สำหรับรายได้รวมในไตรมาส 1 ปี 2568 เท่ากับ 1,348 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 1,047 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 683 ล้านบาท คิดเป็น 188% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากในไตรมาสนี้บริษัทได้ Consolidate งบการเงินของกลุ่มบริษัทร่วมค้า รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า 46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16 ล้านบาท คิดเป็น 52% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมียอดขายได้จากโครงการ Livnex เช่าออมบ้าน และโครงการ Rentnex เพิ่มขึ้น รายได้จากธุรกิจบริการ 92 ล้านบาท ลดลง 228 ล้านบาท คิดเป็น 71% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เกิดจากวิธีการในการรับรู้รายได้ที่เปลี่ยนไปจากการ Consolidate งบการเงินของกลุ่มบริษัทร่วมค้า (แต่ในแง่ของกระแสเงินสด และงบเฉพาะกิจการยังรับรู้รายได้ตามปกติ) รายได้ธุรกิจพลังงานสะอาด 11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4 ล้านบาท คิดเป็น 55% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า รายได้ธุรกิจจำหน่ายรถยนต์ 36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16 ล้านบาท คิดเป็น 84% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และรายได้อื่นๆ 116 ล้านบาท

กำไรขั้นต้น

เมื่อพิจารณาความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นในภาพรวม จะเห็นว่าในงวดไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นเฉลี่ยทุกประเภทธุรกิจ เท่ากับ 31% ลดลง 3% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่ความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น 34% โดยสามารถวิเคราะห์ความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจ ดังนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยผลการดำเนินงานของ บมจ.เสนาฯ และบริษัทย่อย บริษัทร่วมค้า และบมจ. เซ็น เอกซ์

สำหรับธุรกิจหลักของบริษัท งวดไตรมาส 1 ปี 2568 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สำหรับความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นเท่ากับ 30% ลดลง 5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้เป็นผลมาจากการปรับลดราคาขายตามสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน การชะลอตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ และความเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน

2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

ในส่วนนี้ประกอบด้วยโครงการ โกดังสุขุมวิท 50, อพาร์ทเมนต์พหลโยธิน 30, อพาร์ทเมนต์ท่าลูกกาคลอง 2, ให้เช่าพื้นที่คอมมูนิตี้มอลล์ เสนาเฟสท์ โดยในภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า มีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น 61% เพิ่มขึ้น 8% ซึ่งเกิดจากธุรกิจใหม่ล่าสุดคือ “LIVNEX เช่าออมบ้าน” และ “RentNex” ซึ่งเป็นอีกกลุ่มธุรกิจที่ช่วยสนับสนุนรายได้ธุรกิจหลัก โดยมีกระแสเงินสดเข้ามาอย่างสม่ำเสมอ

3. ธุรกิจบริหารโครงการและบริการอื่นๆ

ธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการและบริการ มีรายได้ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากมีการเปลี่ยนวิธีการรับรู้รายได้ของธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการจากเหตุผลที่ Consolidate งบการเงินของกลุ่มบริษัทร่วมค้า ดังนั้นความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นในส่วนนี้จะเปลี่ยนของธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการ ซึ่งมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นงวดไตรมาส 1 ปี 2568 เท่ากับ 45% ส่วนการรับรู้รายได้ของธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการนั้นจะรับรู้ตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการในกลุ่มร่วมทุน

4. ธุรกิจเกี่ยวข้องกับพลังงานสะอาดและธุรกิจรถยนต์

ธุรกิจเกี่ยวข้องกับพลังงานสะอาดมีรายได้เพิ่มขึ้น ส่วนความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นเท่ากับ 28% ลดลง 9% เมื่อเทียบกับจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และธุรกิจจำหน่ายรถยนต์ มีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น 13% ซึ่งเพิ่มขึ้น 3% เมื่อเทียบกับจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 116 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อนเพิ่มขึ้น ร้อยละ 67 เนื่องจากปรับปรุงรายการสิทธิการใช้ทรัพย์สินของอาคารสำนักงานเช่า

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 230 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น ร้อยละ 34 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เกิดจากค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัทย่อยใหม่(ที่ร่วมลงทุนกับฮันคิวเมื่อปลายปี 2567) โดยมีค่าใช้จ่ายขาย จำนวน 92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 113 สอดคล้องไปกับรายได้โอนกรรมสิทธิ์ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 137 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ วางแผนการควบคุมในการใช้จ่ายอย่างเคร่งครัดให้เป็นไปตามงบประมาณที่ได้ตั้งไว้

การรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

การรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการเข้าร่วมลงทุนในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโซลาร์ และอาคารสำนักงานให้เข้าบริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากทุกกลุ่มธุรกิจมาอย่างต่อเนื่อง ในไตรมาส 1 ปี 2568 จำนวน 24 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 68 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเปลี่ยนสัดส่วนอำนาจการควบคุมบริหารงานของกลุ่มบริษัทร่วมทุนไปเป็นบริษัทย่อย

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 1 ปี 2568 มีจำนวน 114 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ 4 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับงวดเวลาเดียวกันของปีก่อน จากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นงานระหว่างพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในไตรมาส 1 ปี 2568 จำนวน 48 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องชำระจำนวน 25 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 36 ล้านบาท และรายได้ทางภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่มีสิทธิใช้ทางภาษีจำนวน 13 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

สำหรับผลประกอบการในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 กำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ มีจำนวน 201 ล้านบาท หรือร้อยละ 32 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นที่ 93 ล้านบาทหรือร้อยละ 87

ในส่วนของงบการเงินรวมกลุ่มบริษัทเสนาฯ และบริษัทย่อย ไตรมาส 1 ปี 2568 มีกำไรสุทธิจำนวน 146 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11 เพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจหลักเกือบทุกประเภทธุรกิจ ซึ่งในไตรมาสนี้บริษัทฯ ทำกลยุทธ์ปรับลดราคาขายตามสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ทำให้มียอดโอนเพิ่มขึ้น ประกอบกับไตรมาส 1/68 ได้รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากกลุ่มบริษัทย่อยที่ร่วมลงทุนกับฮันคิว

งบแสดงฐานะทางการเงิน

ตาราง : งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567

รายการ	31 ธันวาคม 2567 ล้านบาท	31 มีนาคม 2568 ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	40,994	41,439	445	1%
สินทรัพย์หมุนเวียน	32,084	28,367	(3,717)	-12%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8,910	13,072	4,163	47%
หนี้สินรวม	23,986	24,326	340	1%
หนี้สินหมุนเวียน	11,471	12,442	971	8%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	12,515	11,884	(631)	-5%
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	8,210	8,322	112	1%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,798	8,791	(7)	0%

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัท และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 41,411 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 417 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 28,339 ล้านบาท ลดลง 3,746 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2567 โดยสาเหตุหลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ในสินค้าที่พัฒนาแล้วเสร็จ และจัดประเภทสินค้าที่แล้วเสร็จไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เข้าซื้อเพื่อกระตุ้นความต้องการของลูกค้าที่ยังมีความต้องการซื้อบ้าน ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 13,072 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,163 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่มในการเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ และผลกำไรจากการเพิ่มขึ้นจากกิจการร่วมค้า และการจัดประเภทของสินค้าพัฒนาแล้วเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเพิ่มขึ้นของที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนา

หนี้สินรวม

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 24,299 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 312 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2567 โดยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 12,415 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 944 ล้านบาท จากการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 11,884 ล้านบาท ลดลง 631 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน และการจัดประเภทเงินกู้ระยะยาว และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระหนึ่งปี โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.5 เท่า ทั้งนี้บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามกำหนดไว้ตลอดอายุของหุ้นกู้กล่าวคือ กำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 1.4 : 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 17,113 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 105 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2567 มาจากผลประกอบการที่มีกำไรสุทธิระหว่างงวด จำนวน 111 ล้านบาท

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิพร ไชยศิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการงานบริหารบริษัท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

SENADEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

448 Ratchadapisek 26, Khwaeng Samsen Nok, Khet Huai Khwang, Bangkok 10310 | TEL. 02-541-4642 | FAX. 02-541-5164

www.sena.co.th