

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทมียอดขายรวม 13,719 ล้านบาท ยอดรายได้รวม 3,661.73 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจำนวน 1,192.83 ล้านบาท คิดเป็น 33% ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 74% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า มีกำไรก่อนภาษีและดอกเบี้ยจำนวน 844.17 ล้านบาท คิดเป็น 23% ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 21% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีกำไรสุทธิจำนวน 437.90 ล้านบาท คิดเป็น 12% ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 27% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

โดยความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในสัดส่วน GP 32% ของรายได้่อสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจที่มีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นดีขึ้น คือ ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ GP 64% ของรายได้ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากความสามารถของ Livnex และ Rentnex เพราะรายได้ที่เพิ่มขึ้นเกิดจากโครงการหลากหลายทำเล โดยในแต่ละทำเลมีเพดานราคาเช่าในตลาดที่แตกต่างกัน ส่งผลทำให้มีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น และ อีกธุรกิจที่มีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นดีขึ้นคือ ธุรกิจให้บริการ GP 43% ของรายได้ธุรกิจให้บริการ ซึ่งเกิดจากธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการที่สามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการต้นทุนได้ดีขึ้น จึงทำให้ภาพรวมของกลุ่มบริษัทมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นเฉลี่ย 33% ของรายได้รวม มีความสามารถดีขึ้น 2% เมื่อเทียบกับความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในงวด 9 เดือน บริษัทมียอดขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 13,719.00 ล้านบาท เป็นยอดขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 10,548.00 ล้านบาท ยอดขายจาก LivNex (เช่าออมบ้าน) จำนวน 3,171.00 ล้านบาท และบริษัทมียอดขายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ประมาณ 3,219.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดยอดขายและยอดโอนตามตาราง ดังนี้

	9M 2025 Presale			9M 2025 Transfer		
	Unit	Million Baht	%	Unit	Million Baht	%
PITI	29	171	1%	19	108	3%
NICHE PRIDE	31	205	1%	-	-	0%
NICHE MONO	1,079	3,215	23%	199	582	18%
NICHE ID / FLEXI	1,350	2,816	21%	261	546	17%
KITH / KITH PLUS / COZI	2,256	2,957	22%	802	1,007	31%
HOUSING	1,132	4,355	32%	231	976	30%
Total	5,877	13,719	100%	1,512	3,219	100%

*ยอดโอนกรรมสิทธิ์รวมส่วนลด

ณ 30 กันยายน 2568 บริษัทมียอดรอรับรายได้ Backlog ประมาณ 8,452.00 ล้านบาท คาดว่าจะสามารถทยอยรับรายได้ในปี 2568 ประมาณ 4,841.00 ล้านบาท และในช่วงไตรมาส 4 จะมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จอีกจำนวน 3 โครงการ ประกอบด้วย 1.)โครงการ เฟล็กซ์ เมกะ สเปซ บางนา 2.)โครงการ นิซโมโน บางโพ และ 3.)โครงการ เสนา พาร์ค แกรนด์ รามอินทรา 2 โดยบริษัทยังมีสินค้าคงเหลือขายอีกประมาณ 39,708.00 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าว มีสินค้าที่สร้างเสร็จแล้วพร้อมขายแล้วโอนรับรายได้เลย ประมาณ 10,336.00 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน และงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 30 กันยายน 2567

description	Consolidated financial statements						Consolidated financial statements					
	Quarter 3/2025		Quarter 3/2024		Increase/(Decrease)		9M- 2025		9M- 2024		Increase/(Decrease)	
	Thousand THB	%	Thousand THB	%	Thousand THB	%	Thousand THB	%	Thousand THB	%	Thousand THB	%
Revenue from sales	911,930	73.18	435,985	49.49	475,945	109.17	3,017,198	77.56	1,059,025	42.96	1,958,173	184.90
Revenue from rental real estate	62,321	5.00	31,016	3.52	31,305	100.93	162,368	4.17	90,665	3.68	71,703	79.09
Revenue from rental and services	74,672	5.99	278,669	31.63	(203,997)	(73.20)	250,322	6.43	890,818	36.14	(640,496)	(71.90)
Revenue from solar business	17,344	1.39	8,617	0.98	8,727	101.28	41,687	1.07	21,051	0.85	20,636	98.03
Revenue from sales of cars business	100,270	8.05	64,214	0.00	36,056	56.15	190,156	4.89	118,706	0.00	71,450	60.19
Total revenues	1,166,537	93.61	818,501	92.90	348,037	42.52	3,661,731	94.13	2,180,265	88.44	1,481,466	67.95
Cost of sales	626,635	68.72	305,155	69.99	321,480	105.35	2,065,621	68.46	710,544	67.09	1,355,076	190.71
Cost of rental real estate	21,751	34.90	12,691	40.92	9,060	71.38	58,051	35.75	38,420	42.38	19,632	51.10
Cost of rental and services	46,366	62.09	217,991	78.23	(171,624)	(78.73)	143,735	57.42	625,489	70.22	(481,754)	(77.02)
Cost of solar business	8,864	51.11	4,751	55.13	4,114	86.59	25,228	60.52	11,836	56.23	13,392	113.14
Cost of sales cars business	93,153	92.90	58,110	90.49	35,044	60.31	176,259	92.69	107,769	90.79	68,490	63.55
Total costs	796,770	68.30	598,697	73.15	198,073	33.08	2,468,895	67.42	1,494,059	68.53	974,836	65.25
Gross profit (loss)	369,767	31.70	219,803	26.85	149,964	68.23	1,192,836	32.58	686,207	31.47	506,629	73.83
Profit from loss of control subsidiaries	214	0.02	0	0.00	214	100.00	2,122	0.05	194	0.01	1,927	990.98
Gain from acquisition of investment in subsidiaries	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	4,728	0.19	(4,728)	(100.00)
Dividend received from related parties	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
Other income	79,326	6.37	56,138	6.37	23,188	41.30	224,324	5.77	253,902	10.30	(29,578)	(11.65)
Profit (loss) before expenses	449,307	36.05	275,942	31.32	173,365	62.83	1,419,282	36.49	945,031	38.34	474,251	50.18
Cost of distribution	98,767	7.93	49,574	5.63	49,193	99.23	290,963	7.48	132,926	5.39	158,037	118.89
Administrative expenses	112,957	9.06	128,453	14.58	(15,497)	(12.06)	355,806	9.15	459,810	18.65	(104,004)	(22.62)
Other expenses	5,530	0.44	5,532	0.63	(2)	(0.04)	18,356	0.47	17,559	0.71	797	4.54
Total expenses	217,254	17.43	183,560	20.83	33,694	18.36	665,125	17.10	610,295	24.76	54,830	8.98
Profit (loss) before finance costs and share of profit (loss) of associates and joint ventures	232,053	18.62	92,382	10.49	139,671	151.19	754,157	19.39	334,736	13.58	419,421	125.30
Profit (loss) from measuring the fair value of the instrument	639	0.05	11,688	1.33	11,049	(94.53)	18,910	0.49	36,037	1.46	17,127	(47.53)
Finance revenue	138	0.01	6,401	0.73	(6,264)	(97.85)	1,859	0.05	26,034	1.06	(24,175)	(92.86)
Finance Costs	94,478	7.58	85,396	9.69	9,082	10.64	313,642	8.06	282,804	11.47	30,838	10.90
Share of profit (loss) of associates and joint ventures	21,396	1.72	132,347	15.02	(110,951)	(83.83)	69,252	1.78	300,571	12.19	(231,319)	(76.96)
Profit (loss) before income tax expenses	159,747	12.82	157,423	17.87	2,324	1.48	530,536	13.64	414,575	16.82	115,961	27.97
Tax income (expense)	(22,758)	(1.83)	(30,734)	(3.49)	(7,976)	(25.95)	(92,628)	(2.38)	(68,503)	(2.78)	24,126	35.22
Profit (loss) for the period	136,988	10.99	126,688	14.38	10,300	8.13	437,907	11.26	346,072	14.04	91,835	26.54

รายได้ต่อสังหาริมทรัพย์: โอนโครงการเพิ่ม หนุนภาพรวมทั้งไตรมาส 3/2568 และ 9 เดือนปี 2568

ในไตรมาส 3/2568 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 911.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 475.95 ล้านบาท หรือ +109% จากงวดเดียวกันปีก่อนที่มีรายได้ 435.99 ล้านบาท โดยมาจากกลุ่มแบรนด์หลัก ดังนี้

แบรนด์ The Kith เป็นผู้สนับสนุนหลักของการเติบโต โดยทำรายได้ไตรมาส 3/2568 จำนวน 249.93 ล้านบาท และรายได้ 9 เดือนจำนวน 827.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมากจากปีก่อน อันเป็นผลจากการโอนโครงการพร้อมอยู่หลายแห่ง เช่น พหลโยธิน-นวนคร และบางนา กม.29 ซึ่งเป็นทำเลที่ตอบโจทย์ตลาดระดับกลาง-ล่างซึ่งยังมีอุปสงค์สูง

กลุ่มโครงการร่วมทุนภายใต้แบรนด์ The Niche / Niche Mono / Niche ID มีรายได้เติบโตต่อเนื่องเช่นกัน โดยทำรายได้ไตรมาส 3/2568 จำนวน 194.35 ล้านบาท และรายได้สะสม 9 เดือนอยู่ที่ 536.65 ล้านบาท ได้รับแรงหนุนจากโครงการที่พร้อมโอน เช่น นิช โมโน รามคำแหง และนิช โมโน พระราม 9 เฟส 1 ซึ่งตั้งอยู่บนทำเลเชื่อมต่อระบบขนส่งและได้รับการตอบรับที่ดีจากกลุ่มวัยทำงาน

ในส่วนของแบรนด์ Flexi มีการเติบโตโดดเด่น โดยทำรายได้ไตรมาส 3/2568 จำนวน 163.57 ล้านบาท และรายได้สะสม 9 เดือนจำนวน 499.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปีก่อนจากการทยอยโอนโครงการ Flexi ในหลายทำเลหลัก

สำหรับกลุ่มโครงการแนวราบภายใต้แบรนด์ SENA Village, Vela, Ville และ VIVA ยังคงเป็นฐานรายได้ที่มั่นคง โดยทำรายได้ในไตรมาส 3/2568 171.35 ล้านบาท และทำรายได้ 9 เดือน 526.26 ล้านบาท ซึ่งสะท้อนอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบในระดับราคาจับต้องได้ โดยเฉพาะในทำเลยอดนิยมเช่น แพรกษา ดิวานนท์-บางกะปิ และรัตนภิเษก-บางบัวทอง ที่ยังคงได้รับการตอบรับจากกลุ่ม Real Demand อย่างต่อเนื่องแม้ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว

แบรนด์ Miami มีรายได้จากการโอนเพิ่มขึ้นจากโครงการในพื้นที่ EEC โดยทำรายได้ในไตรมาส 3/2568 จำนวน 25.71 ล้านบาท และทำรายได้สะสม 9 เดือนจำนวน 112.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปีก่อน

การเติบโตอย่างมีนัยสำคัญนี้ มาจากการเร่งโอนโครงการทั้งแนวราบและอาคารสูง โดยเฉพาะโครงการที่อยู่ในทำเลเติบโตเร็วและเป็น Real Demand โครงการที่เป็นตัวหลักมาจากทั้ง Flexi / Niche Mono / The Kith (คอนโด) และ SENA Village / Vela (แนวราบ) อัตราการโอนกระจายตัวดีในหลายทำเลทั่วกรุงเทพฯ-ปริมณฑล กลุ่ม Real Demand ยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ การโอน Backlog สะสมจากปี 2567 ถูกนำมาเร่งโอนต่อเนื่องในปี 2568 สะท้อนศักยภาพด้านการพัฒนาโครงการและบริหารงานขายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น แม้ต้องเผชิญสภาพเศรษฐกิจและตลาดสินเชื่อกำลังท้าทาย

ส่วนรายได้จากโครงการในกลุ่ม SENA Avenue, Shophouse, J Town และ J Condo อยู่ในระดับสม่ำเสมอ โดยทำรายได้รวมไตรมาส 3/2568 39.04 ล้านบาท และทำรายได้สะสม 9 เดือนจำนวน 98.95 ล้านบาท

รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3/2568 บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ 62.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.31 ล้านบาท (+101%) จาก 31.02 ล้านบาทในปีก่อน และในงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 มีรายได้ 162.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71.70 ล้านบาท (+79%) จาก 90.67 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน การเติบโตดังกล่าวมาจากการขยายธุรกิจใหม่ “เช่า-ออมบ้าน (LivNex)” ซึ่งเปิดให้ลูกค้าเช่าที่อยู่อาศัยและสะสมเงินออมเพื่อใช้เป็นเงินดาวน์ซื้อบ้านในอนาคต โดยไม่มีภาระข้อผูกมัดหนี้ ทำให้ได้รับความนิยมในกลุ่มคนรุ่นใหม่และผู้มีรายได้อิสระ โมเดล LivNex ช่วยให้ SENA มีรายได้ประจำ (Recurring Income) เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และยังเป็นกลไกสำคัญในการต่อยอดสู่การขาย และโอนโครงการในอนาคต เมื่อผู้เช่าเปลี่ยนสถานะเป็นผู้ซื้อจริง ตั้งแต่ต้นปีเริ่มเห็นสัญญาเช่า-ออมทยอยเปลี่ยนเป็นยอดโอนจริงบางส่วนแล้ว

รายได้จากการให้บริการ

ในไตรมาส 3/2568 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ 74.67 ล้านบาท ลดลง (203.99 ล้านบาท หรือ -73%) จาก 278.67 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน และในงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 รายได้จากการให้บริการอยู่ที่ 250.32 ล้านบาท ลดลง (640.50 ล้านบาท หรือ -72%) จาก 890.82 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน

แม้รายได้จากการให้บริการของ SENA ลดลงทั้งในไตรมาส 3 และงวด 9 เดือนปี 2568 จากฐานรายได้บริหารโครงการที่สูงในปีก่อน แต่บริษัทได้ปรับโครงสร้างค่าบริการระยะยาว เช่น การบริหารอาคาร, อพาร์ทเมนต์, และบริการหลังการขาย ซึ่งช่วยสร้างรายได้ต่อเนื่อง และมีแนวโน้มขยายตัวในปี 2569 โดยการขยายพอร์ตบริการโครงการภายใต้การบริหาร ONYX / Shama เพิ่มอีก 1-2 แห่ง

รายได้โซลาร์

ไตรมาส 3/2568 รายได้อยู่ที่ 17.34 ล้านบาท (+8.72 ล้านบาท, +101%) เทียบกับ 8.62 ล้านบาท ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้ในงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 รายได้อยู่ที่ 41.69 ล้านบาท (+20.64 ล้านบาท, +98%) จาก 21.05 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน การเติบโตกว่า 100% ทั้งสองช่วงสะท้อนว่า SENA เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการติดตั้งระบบโซลาร์มากขึ้น ทั้งโครงการ Rooftop และ EPC สำหรับภาคอุตสาหกรรม แสดงถึงการขยายตัวของธุรกิจโซลาร์อย่างมีนัยสำคัญ

โซลาร์เป็นธุรกิจที่มีลักษณะ “งานจบ-รับรู้เป็นก้อน” (project-based) และ “รายได้ประจำ” จากสัญญาบำรุงรักษา (หลังการติดตั้ง) เมื่อโครงการส่งมอบแล้ว ช่วยเสริมโครงสร้างรายได้ของบริษัทให้มีหลายช่องทาง ไม่ได้พึ่งพิงแต่ยอดโอนอสังหาฯ แม้รายได้จะยังอยู่ในระดับเล็กเมื่อเทียบกับธุรกิจหลัก แต่ด้วยอัตราเติบโตที่สูงและเป็นธุรกิจในอนาคต ช่วยเพิ่มสัดส่วนรายได้ที่เติบโตเร็วกว่าตลาด และเป็นหนึ่งในกลไกที่บริษัทใช้ “ผลักดันการเติบโต” ในช่วงที่ตลาดอสังหาฯ อาจชะลอ

รายได้ธุรกิจจำหน่ายรถยนต์

SENA ตั้งบริษัทในเครือชื่อ SENA GREEN AUTOMOTIVE เป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้ายี่ห้ออย่าง NETA, LEAPMOTOR และ DEEPAL พร้อมมีศูนย์บริการ ศูนย์ซ่อมสีและตัวถังครบวงจร และพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานรองรับ EV ในโครงการที่อยู่อาศัยของตนเอง เช่น “EV-Ready / EV Charger” และ “V MOVE รถรับ-ส่งพลังงานไฟฟ้า” เพื่อสร้าง Ecosystem ยานยนต์ไฟฟ้าในโครงการของบริษัท

SENA ใช้โมเดล “อสังหาริมทรัพย์ + พลังงานสะอาด + ยานยนต์ไฟฟ้า” เป็นกลยุทธ์ของ SENA เพื่อเพิ่มจุดขายในตลาด และขยายฐานลูกค้ายานยนต์ไฟฟ้าที่สนใจ “บ้านและรถไฟฟ้า” ในแฟล็กเกทเดียว

ในไตรมาส 3/2568 รายได้ธุรกิจจำหน่ายรถยนต์อยู่ที่ 100.27 ล้านบาท (+56% YoY) จาก 64.21 ล้านบาทใน Q3/2567 และในงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 รายได้อยู่ที่ 190.16 ล้านบาท (+60% YoY) จาก 118.71 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนขาย เพิ่มตามการเร่งโอน แต่สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ลดลง

ในไตรมาส 3/2568 บริษัทมีต้นทุนขายรวม 796.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 198.07 ล้านบาท (+33%) จาก 598.70 ล้านบาท ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน การเพิ่มขึ้นดังกล่าวสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตแรงกว่า +109% YoY เนื่องจากการเร่งโอนโครงการขนาดใหญ่หลายแห่งในช่วงปลายไตรมาส อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้รวมลดลงจาก 73% ในไตรมาส 3/67 เหลือ 68% ในไตรมาส 3/68 สะท้อนประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนก่อสร้างที่ดีขึ้น มีการจัดซื้อและการบริหารวัสดุหลัก เช่น เหล็กและคอนกรีตได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ต้นทุนขายงวด 9 เดือน: ขยายตามรายได้ แต่ยังควบคุมได้

ในงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 ต้นทุนขายรวมอยู่ที่ 2,468.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 974.84 ล้านบาท (+65%) จาก 1,494.06 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้ยอดต้นทุนรวมจะขยายตัวตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นกว่า +68% แต่ สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้รวมลดลงจาก 69% เหลือ 67% ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถบริหารต้นทุนให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

กำไรขั้นต้น (GPM)

ผลจากการเติบโตของรายได้ที่สูงกว่าอัตราการเพิ่มของต้นทุนขาย ทำให้กำไรขั้นต้น (Gross Profit) ในไตรมาส 3/2568 เพิ่มขึ้นจาก 219.80 ล้านบาท เป็น 369.77 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 149.96 ล้านบาท หรือ +68% YoY อัตรากำไรขั้นต้น (GPM) ปรับตัวดีขึ้นจาก 27% เป็น 32%

ส่วนในงวด 9 เดือนแรกปี 2568 กำไรขั้นต้นเพิ่มจาก 686.21 ล้านบาท เป็น 1,192.84 ล้านบาท (+74%) อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยขยับจาก 31% เป็น 33% สะท้อนการผสมผสานรายได้ที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยเฉพาะจากโครงการแนวราบและคอนโดพร้อมอยู่ที่มีกำไรต่อยูนิตสูง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร: ขยายตัวตามยอดขายแต่บริหารต้นทุนได้ดี

ในไตรมาส 3/68 ค่าใช้จ่ายในการขาย (S&M) อยู่ที่ 98.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.19 ล้านบาท (+99%) เนื่องจากปีนี้ได้รวมค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัทเสนาอันคืบจากการร่วมทุนเข้ามาเป็นบริษัทย่อย

ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (G&A) ลดลงเหลือ 112.96 ล้านบาท ลดลง 15.50 ล้านบาท (-12%) จากการบริหารต้นทุนบุคลากรและโครงสร้างองค์กรที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

เมื่อนำมาพิจารณารวมทั้ง 9 เดือน ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นเป็น 290.96 ล้านบาท (+119%) แต่ค่าใช้จ่ายบริหารลดลงเหลือ 355.81 ล้านบาท (-23%) บริษัทสามารถรักษากำไรสุทธิในระดับที่ดี

ต้นทุนทางการเงิน: เพิ่มตามวงเงินสินเชื่อ แต่ยังควบคุมได้

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 3/68 อยู่ที่ 94.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.08 ล้านบาท (+10.6%) จากภาระดอกเบี้ยสินเชื่อโครงการและเงินกู้ระยะสั้น แต่เมื่อเทียบสัดส่วนต่อรายได้ ยังอยู่ในระดับที่ควบคุมได้ และมีแนวโน้มลดลงในช่วงครึ่งหลังของปี เนื่องจากสัญญาดอกเบี้ยขาลงของธนาคารแห่งประเทศไทย

กำไรสุทธิ: ขยายตัวต่อเนื่องทั้งรายไตรมาสและรายงวด 9 เดือน

กำไรสุทธิในไตรมาส 3/68 อยู่ที่ 136.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% YoY สอดคล้องกับกำไรขั้นต้นที่เติบโตแรงและการควบคุมค่าใช้จ่ายได้ดี ขณะที่งวด 9 เดือนแรกปี 2568 มีกำไรสุทธิรวม 437.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 91.84 ล้านบาท หรือ +27% YoY จากการโอนโครงการหลักในพอร์ตและรายได้ประจำที่เติบโตต่อเนื่อง โดยเฉพาะรายได้เช่าและโซลาร์

แนวโน้มคาดว่าไตรมาส 4/2568 และปี 2569: รับแรงหนุนจาก Backlog-ดอกเบี้ยขาลง แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยขาลงในช่วงปี 2569 จะช่วยลดต้นทุนทางการเงิน และเพิ่มอัตรากำไรสุทธิ (NPM) ให้ดีขึ้นอีก ขณะเดียวกันธุรกิจพลังงานโซลาร์และบริการเข้ายังมีทิศทางขยายตัวต่อเนื่องช่วยสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) ให้บริษัทมีรายได้มั่นคงมากขึ้น

งบแสดงฐานะทางการเงิน

ตาราง : งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567

รายการ	31 ธันวาคม 2567 ล้านบาท	30 กันยายน 2568 ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	40,993	41,367	374	0.9%
สินทรัพย์หมุนเวียน	32,084	29,099	(2,984)	-9.3%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8,910	12,268	3,358	37.7%
หนี้สินรวม	23,986	24,254	268	1.1%
หนี้สินหมุนเวียน	11,471	13,327	1,856	16.2%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	12,515	10,927	(1,588)	-12.7%
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	8,210	8,329	120	1.5%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,798	8,784	(14)	-0.2%

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมี สินทรัพย์รวม 41,367 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 374 ล้านบาท +0.9% จาก 40,993 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567

สินทรัพย์หมุนเวียน มีจำนวน 29,099 ล้านบาท ลดลง (2,985 ล้านบาท) -9.3% จากสิ้นปีก่อนปีจ่ายหลักมาจาก

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง (225 ล้านบาท) -28.6% สะท้อนการนำเงินไปหมุนเวียนในโครงการและชำระหนี้ตามกำหนด ลูกหนี้การค้าและหมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 109 ล้านบาท +17.1% สอดคล้องกับจังหวะการโอนและรอบเก็บเงินจากลูกค้า

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน มีจำนวน 12,268 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,358 ล้านบาท +37.7% จากสิ้นปีก่อน แรงแทนหลักได้แก่

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้น 599 ล้านบาท +26.4% สะท้อนกลยุทธ์สร้างรายได้ประจำความคุ้มค่าจากการขาย

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ทรงตัวเล็กน้อย (9 ล้านบาท) -0.6% หลังปรับโครงสร้างสินทรัพย์เพื่อรองรับการดำเนินงาน

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 หนี้สินรวม 24,254 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 268 ล้านบาท +1.1% จากสิ้นปี 2567

หนี้สินหมุนเวียน มีจำนวน 13,327 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,856 ล้านบาท +16.2%เกิดจากเงินกู้ยืมระยะสั้น เพิ่มขึ้น 719 ล้านบาท +143.2% เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนรองรับการพัฒนา/ส่งมอบโครงการ การเลื่อนภาระหนี้บางส่วนจากระยะยาวเข้าสู่ระยะสั้นตามกำหนดชำระ

หนี้สินไม่หมุนเวียน มีจำนวน 10,927 ล้านบาท ลดลง (1,588 ล้านบาท) -12.7%โดยเฉพาะเงินกู้ยืมระยะยาว ลดลง (1,364 ล้านบาท) -11.6% จากการชำระคืนต่อเนื่อง

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 30 กันยายน 2568 รวมส่วนของผู้ถือหุ้น 17,113 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 106 ล้านบาท +0.6% จากสิ้นปี 2567(โดยส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัท ใหญ่ 8,329 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 120 ล้านบาท +1.5%) การเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการรับรู้กำไรสุทธิระหว่างงวด แม้มีการจ่ายปันผลและภาระ หนี้หมุนเวียนที่สูงขึ้น

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)