

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 1/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับงวดไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมียอดขายรวม 5,127 ล้านบาท ประกอบด้วยยอดขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 3,921 ล้านบาท ยอดขายจาก Livnex 1,205 ล้านบาท Livnex มียอดขายเพิ่มขึ้น ปัจจุบันมีห้อง Livnex 946 ห้อง มูลค่า 1,898 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะทยอยรับรู้รายได้ในปี 2569 อย่างต่อเนื่อง

บริษัทมียอดรับรู้รายได้รวมทุกประเภทธุรกิจ 1,282 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้น 406 ล้านบาท คิดเป็น 33% มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรและภาษี 251 ล้านบาท และ กำไรสุทธิ 101 ล้านบาท คิดเป็น 8% ภายใต้สถานการณ์ที่ไม่ปกติ เรายังคงสามารถทำรายได้ใกล้เคียงเดิม และทำอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้น จาก YoY68

รายละเอียดยอดขายและยอดโอนตามตาราง ดังนี้

Segment	3M 2026 Presale			3M 2026 Transfer		
	Unit	Million Baht	%	Unit	Million Baht	%
PITI	47	400	8%	1	9	1%
NICHE PRIDE	11	71	1%	-	-	0%
NICHE MONO	258	853	17%	67	259	32%
NICHE ID / FLEXI	359	888	17%	70	162	20%
KITH / KITH PLUS	902	1,237	24%	139	161	20%
HOUSING	444	1,678	33%	54	223	27%
Total	2,021	5,127	100%	331	815	100%

*ยอดโอนกรรมสิทธิ์รวมส่วนลด

ณ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมียอดรอรับรู้รายได้ Backlog ประมาณ 9,102 ล้านบาท คาดว่าจะสามารถทยอยรับรู้รายได้ในปี 2569 ประมาณ 8,629 ล้านบาท และในปี 2570 รับรู้รายได้ประมาณ 473 ล้านบาท จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จอีกจำนวน 7 โครงการ ประกอบด้วย 1.)โครงการ เสนาคิทท์ สำโรง อินเทอร์เน็ต 2.)โครงการ โคซี่ เอ็มอาร์ที เพชรเกษม 48 เฟส 1 3.)โครงการ Niche Pride เอกมัย 4.) โครงการ โคซี่ บีทีเอส สะพานใหม่ 5.) โครงการ โคซี่ รามอินทรา - คูบอน 6.) โครงการ เสนาคิทท์ เทพารักษ์ 2 เฟส1 7.) โครงการ เฟล็กซ์ รีเวอร์วิว - เจริญนคร โดยบริษัทยังมีสินค้าคงเหลือขายมูลค่าประมาณ 41,843 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าว มีสินค้าที่สร้างเสร็จแล้วพร้อมขายและโอนรับรู้รายได้เลย ประมาณ 11,442 ล้านบาท

งบการเงินรวมกลุ่มบริษัทเสนาฯ และบริษัทย่อย

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 1,282 ล้านบาท ลดลง 66 ล้านบาท (- 5%) จาก 1,348.0 ล้านบาท ในปีก่อน ขณะที่บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 101 ล้านบาท ลดลง 45 ล้านบาท (-31%) จาก 146 ล้านบาท ในปีก่อน โดยรายได้หลักยังคงมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 790 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62 ของรายได้รวม อย่างไรก็ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน ขณะที่รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการ และรายได้จากการขายรถยนต์ปรับตัวเพิ่มขึ้น

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 101 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 45 ล้านบาท (-31%) โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้อื่น และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมค้า รวมถึงการลดลงของกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของตราสารทางการเงินที่สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) ที่บริษัทได้จัดทำไว้เพื่อบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยได้สิ้นสุดระยะเวลาแล้ว แม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวมถึงต้นทุนทางการเงินให้ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนได้ก็ตาม ซึ่งมีปัจจัยหลักมาจากที่ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2569 ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงได้รับผลกระทบจากภาวะอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้า ส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและความสามารถในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงระดับล่าง ขณะที่ผู้ประกอบการยังคงเผชิญการแข่งขันด้านราคาและการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค นอกจากนี้ ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก ภาวะเงินเฟ้อในหลายประเทศ และความผันผวนของตลาดการเงินระหว่างประเทศ ยังคงส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและภาคธุรกิจ รวมถึงต้นทุนทางการเงินและต้นทุนการดำเนินงานของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ผู้บริโภคบางส่วนชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยและใช้จ่ายอย่างระมัดระวังมากขึ้น

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 มีนาคม 2568

รายการ	งบการเงินรวม(งวดสามเดือน)					
	ปี 2569		ปี 2568		เปลี่ยนแปลง เพิ่ม(ลด)	
	พันบาท	ร้อยละ (%)	พันบาท	ร้อยละ (%)	พันบาท	ร้อยละ (%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	789,778	62%	1,047,006	78%	(257,229)	(25%)
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	71,565	6%	45,617	3%	25,947	57%
รายได้จากการให้บริการ	192,325	15%	91,892	7%	100,434	109%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	9,987	1%	11,369	1%	(1,382)	(12%)
รายได้จากการจำหน่ายรถยนต์	152,848	12%	35,670	3%	117,178	329%
รวมรายได้	1,216,504	95%	1,231,555	91%	(15,051)	(1%)
ต้นทุนขาย	536,151	68%	737,503	70%	(201,352)	(27%)
ต้นทุนจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	25,704	36%	17,599	39%	8,105	46%
ต้นทุนจากการให้บริการ	106,193	55%	50,767	55%	55,426	109%
ต้นทุนธุรกิจโซลาร์	4,091	41%	8,218	72%	(4,127)	(50%)
ต้นทุนจากการจำหน่ายรถยนต์	137,994	90%	30,979	87%	107,015	345%
รวมต้นทุนขาย	810,133	67%	845,067	69%	(34,934)	(4%)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	406,370	33%	386,488	31%	19,883	5%
กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	0	-	0	0%	0	0%
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	0	0%	0	0%
เงินปันผลรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	56,079	4%	116,249	9%	(60,171)	(52%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย	462,449	36%	502,737	37%	(40,288)	(8%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	87,482	7%	92,591	7%	(5,108)	(6%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	117,900	9%	132,145	10%	(14,245)	(11%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	6,564	1%	5,550	0%	1,014	18%
รวมค่าใช้จ่าย	211,946	17%	230,286	17%	(18,340)	(8%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ต้นทุน) ทางการเงินและส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	250,503	20%	272,451	20%	(21,948)	(8%)
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของตราสาร	30	0%	11,962	1%	(11,931)	(100%)
รายได้ทางการเงิน	9,640	1%	234	0%	9,406	4014%
ต้นทุนทางการเงิน	140,301	11%	114,343	8%	25,958	23%
ส่วนแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	3,313	0%	24,396	2%	(21,083)	(86%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	123,186	10%	194,700	14%	(71,514)	(37%)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(21,804)	2%	(48,456)	4%	26,652	(55%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	101,383	8%	146,244	11%	(44,862)	(31%)
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	51	4%	111	8%	(61)	(55%)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	51	4%	35	3%	16	46%
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.0351		0.0772			

1. รายได้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ไตรมาส 1/2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 790 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 257 ล้านบาท (-25%) จาก 1,047 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62 ของรายได้รวม เทียบกับร้อยละ 78 ในงวดเดียวกันของปีก่อน การลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2569 ยังคงได้รับแรงกดดันจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มที่ต้องพึ่งพาการกู้ยืมในสัดส่วนสูง ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงรับรู้รายได้จากการ

โอนกรรมสิทธิ์โครงการที่อยู่อาศัยตามแผนการดำเนินงานและความพร้อมในการโอนของแต่ละโครงการ ทั้งโครงการอาคารสูงและโครงการแนวราบหลายโครงการ ดังนี้

รายได้จากโครงการภายใต้แบรนด์ The Niche มีจำนวนรวม 389 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนอย่างมีนัยสำคัญที่ 132 ล้านบาท จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและพร้อมโอน รวมถึงการรับรู้รายได้จากยอดขายรอโอน (Backlog) อย่างต่อเนื่อง ได้แก่ โครงการนิช โมโน รามคำแหง, นิช โมโน เมกะ สเปซ บางนา, นิช โมโน แจ๊สวัฒนะ เฟส 1, นิช โมโน พระราม 9 เฟส 1 และนิช โมโน สุขุมวิท-ปุเจ้า ซึ่งมียอดโอนรวม 217 ล้านบาท รวมถึงนิช โมโน บางโพ มียอดโอนจำนวน 171 ล้านบาทที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เมื่อปลายปี 2568 และโอนมาอย่างต่อเนื่อง

รายได้จากโครงการภายใต้แบรนด์ The Kith มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการพร้อมอยู่หลายทำเล โดยกลุ่มโครงการโซนกรุงเทพฯ และปริมณฑลตอนเหนือ ได้แก่ เสนาคิท์ พหลโยธิน-นวนคร เฟส 1 และเสนาคิท์ รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง มียอดโอนรวม 106 ล้านบาท ขณะที่กลุ่มโครงการโซนตะวันออก ได้แก่ เสนาคิท์ เทพารักษ์-บางบ่อ 2 เฟส 2, เสนาคิท์ บางนา กม.29 เฟส 1 และเสนาคิท์ ศรีนครินทร์-ศรีदान มียอดโอนรวม 74 ล้านบาท ส่วนกลุ่มโครงการโซนกรุงเทพฯ ผังตะวันตก ได้แก่ เสนาคิท์ เพชรเกษม 120 เฟส 1 และเสนาคิท์ สาทร-กัลปพฤกษ์ เฟส 1 มียอดโอนรวม 61 ล้านบาท ส่งผลให้โครงการภายใต้แบรนด์ The Kith ดังกล่าวมียอดโอนรวม 241 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 119 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของรายได้ในกลุ่ม The Kith มาจากการตอบรับที่ดีของโครงการระดับราคาจับต้องได้ และการเร่งโอนหน่วยพร้อมอยู่ในหลายทำเล

รายได้จากโครงการภายใต้แบรนด์ Flexi เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการพร้อมอยู่หลายทำเล และการทำกิจกรรมทางการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขาย โดยโครงการเฟล็กซ์ สาทร-เจริญนคร เฟส 1-2 มียอดโอนจำนวน 53 ล้านบาท ใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อน ขณะที่โครงการเฟล็กซ์ เตาปูน อินเตอร์เซนจ์ และเฟล็กซ์ สุขสวัสดิ์ มียอดโอนรวม 91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 38 ล้านบาท จากการทยอยโอนหน่วยพร้อมอยู่และการรับรู้รายได้จาก Backlog ต่อเนื่อง นอกจากนี้โครงการเฟล็กซ์ เมกะ สเปซ บางนา มียอดโอนจำนวน 51 ล้านบาท ส่งผลให้โครงการภายใต้แบรนด์ Flexi ดังกล่าวมียอดโอนรวม 194 ล้านบาท

กลุ่มโครงการแนวราบ รายได้จากโครงการแนวราบเพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการในหลายทำเล โดยกลุ่มโครงการโซนกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ เสนา เวล่า รังสิต-คลอง 1, เสนาวิลเลจ รามอินทรา กม.9 และเสนา วิลเลจ สุขุมวิท-แพรงษา มียอดโอนรวม 67 ล้านบาท ขณะที่กลุ่มโครงการโซนตะวันออก ได้แก่ เสนา วิวา ฉลองกรุง-ลาดกระบัง และเสนา เวล่า เทพารักษ์-บางบ่อ มียอดโอนรวม 45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 18 ล้านบาท จากการทยอยโอนโครงการพร้อมอยู่และความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real Demand) ส่งผลให้โครงการแนวราบดังกล่าวมียอดโอนรวม 112 ล้านบาท

1.2 รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส1/2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 26 ล้านบาท (+57%) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นผลจากการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินเพื่อการเช่าที่เพิ่มขึ้น รวมถึงอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ที่ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

การเติบโตของรายได้จากการให้เช่าสอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่มุ่งเพิ่มสัดส่วนรายได้ประจำ (Recurring Income) ผ่านโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบ LivNex และ RentNex ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้บริโภคที่ยังไม่พร้อมขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยบริษัทฯ มีการพัฒนาโมเดล “เช่าออมบ้าน” และ “เช่าตรง” เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการความยืดหยุ่นด้านการเงินและเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยในอนาคต ส่งผลให้จำนวนผู้เช่า อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) และการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินเพื่อการเช่าปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ ภาวะอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้ผู้บริโภคบางส่วนชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยและหันมาเลือกการเช่าเพิ่มขึ้น บริษัทฯ จึงปรับกลยุทธ์เพื่อรองรับแนวโน้มดังกล่าวผ่านการขยายธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ ซึ่งช่วยสนับสนุนเสถียรภาพของรายได้และลดความผันผวนจากภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

1.3 รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการประกอบด้วย รายได้บริหารโครงการ รายได้บริหารนิติบุคคล รายได้สนามกอล์ฟ รายได้ค่านายหน้า รายได้ขายสินค้า Smartify และรายได้บริการอื่นๆ ในไตรมาส 1/2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการจำนวน 192 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 100 ล้านบาท (+109%) ส่วนใหญ่มาจากการรับบริหารโครงการ เนื่องจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกและสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างประเทศยังคงส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจโดยรวม รวมถึงต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าขนส่ง พลังงาน ค่าแรง และต้นทุนผู้รับเหมา ตลอดจนระยะเวลาในการจัดซื้อจัดจ้างและการดำเนินงานที่ยาวนานขึ้น บริษัทฯ จึงมีการปรับแผนการบริหารและติดตามการพัฒนาโครงการอย่างใกล้ชิด เพื่อให้การเปิดตัวและการพัฒนาโครงการสามารถดำเนินได้ตามแผนธุรกิจที่กำหนดไว้ ส่งผลให้ในช่วงไตรมาส 1/2569 มีการรับรู้รายได้ค่าบริหารโครงการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

1.4 รายได้จากธุรกิจโซลาร์

ในไตรมาส1/2569 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจโซลาร์จำนวน 10 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1 ล้านบาท (-12%) การลดลงของรายได้จากธุรกิจโซลาร์เป็นผลจากปริมาณงานและการรับรู้รายได้จากโครงการที่ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจพลังงานสะอาดผ่าน SENA Solar Energy เพื่อสนับสนุน Green Ecosystem ของกลุ่มบริษัท โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโซลูชันด้านพลังงานร่วมกับธุรกิจที่อยู่อาศัยและยานยนต์ไฟฟ้า เพื่อตอบสนองแนวโน้มการใช้พลังงานสะอาดและการบริหารต้นทุนพลังงานของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

1.5 รายได้จากการจำหน่ายรถยนต์

ในไตรมาส 1/2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายรถยนต์จำนวน 153 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 117 ล้านบาท(+328) โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นผลจากการขยายธุรกิจยานยนต์ไฟฟ้าภายใต้ “SENA Green Automotive” ซึ่งเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้า (EV) หลายแบรนด์ ได้แก่ DEEPAL, OMODA & JAECOO และ LEAPMOTOR ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการส่งมอบรถยนต์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน การเติบโตของรายได้ดังกล่าวสอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่มุ่งขยายธุรกิจ New S-Curve และพัฒนา Ecosystem ด้าน “Green Lifestyle Platform” เพื่อเชื่อมโยงธุรกิจที่อยู่อาศัย พลังงานแสงอาทิตย์ และยานยนต์ไฟฟ้าเข้าด้วยกัน โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นการนำเสนอ EV Total Solution ซึ่งครอบคลุมการจำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้า การติดตั้งระบบ Solar Rooftop และบริการด้านการเงินในรูปแบบครบวงจร ทั้งนี้ ในช่วงไตรมาส 1/2569 บริษัทฯ มียอดขายรถยนต์ไฟฟ้าเติบโตต่อเนื่องตามแผนธุรกิจ และได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการเปิดตัวรถยนต์ไฟฟ้ารุ่นใหม่ในตลาด รวมถึงความสนใจของผู้บริโภคต่อรถยนต์พลังงานสะอาดที่เพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม ภาพรวมตลาดยานยนต์ยังคงเผชิญความท้าทายจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ภาวะหนี้ครัวเรือน และการแข่งขันด้านราคาที่อยู่ในระดับสูง ขณะที่ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกและราคาพลังงานยังเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นการบริหารต้นทุน การขยายฐานลูกค้า และการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตด้านพลังงานและการเดินทาง เพื่อสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจในระยะยาว

2. ต้นทุนขาย และกำไรขั้นต้น

ไตรมาส 1/2569 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการรวมจำนวน 810 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 35 ล้านบาท (-4%) สอดคล้องกับรายได้รวมที่ปรับตัวลดลงจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ขณะที่บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 406 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 20 ล้านบาท (+ 5%) อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 33 จากร้อยละ 31 ในงวดเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงการบริหารต้นทุนและสัดส่วนรายได้ของแต่ละกลุ่มธุรกิจที่ดีขึ้น รวมถึงการรับรู้รายได้จากธุรกิจที่มีอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่เหมาะสมมากขึ้นในระหว่างงวด

3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในไตรมาส 1/2569 บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 87 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 5 ล้านบาท หรือ(-6%) และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 124 ล้านบาท ลดลงจำนวน 13 ล้านบาท (-9%)

รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 212 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 18 ล้านบาท (-8%) โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17 ของรายได้รวม เท่ากับงวดเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ แม้รายได้รวมจะปรับตัวลดลง บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างระมัดระวัง เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์และสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน รวมถึงการรักษาระดับสภาพคล่องและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจ

4. การรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในไตรมาส 1/2569 ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีจำนวน 3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 21 ล้านบาท (-86%) จากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 24 ล้านบาท สาเหตุหลักจากผลการดำเนินงานของบริษัทร่วมและการร่วมค้าบางแห่งที่ลดลง รวมถึงผลจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการลงทุนของกลุ่มบริษัทในระหว่างงวด

5. ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 1/2569 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 140 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 26 ล้านบาท (+23%) โดยสาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยเงินกู้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนเพิ่มขึ้น เนื่องจากไม่สามารถบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนของโครงการ (Capitalized Interest) ได้เช่นในช่วงระหว่างการพัฒนาโครงการ

นอกจากนี้ ต้นทุนทางการเงินยังได้รับผลกระทบจากภาวะอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้ต้นทุนการกู้ยืมของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ ยังคงบริหารสภาพคล่องและโครงสร้างทางการเงินอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจและการพัฒนาโครงการในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงติดตามสถานการณ์อัตราดอกเบี้ยและบริหารจัดการแหล่งเงินทุนอย่างระมัดระวัง เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการและรักษาความสามารถในการบริหารต้นทุนทางการเงินในระยะยาว

6. รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้

ในไตรมาส 1/2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 22 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 27 ล้านบาท (-55%) โดยสาเหตุหลักเป็นผลมาจากกำไรก่อนภาษีเงินได้ของบริษัทฯ ที่ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้ภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงตามผลการดำเนินงาน

7. กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 101 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 45 ล้านบาท (-31%) โดยมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 8 ลดลงจากร้อยละ 11 ในงวดเดียวกันของปีก่อน การลดลงของกำไรสุทธิมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง รวมถึงรายได้อื่นและส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของตราสารทางการเงินลดลงจาก 12 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน เหลือ 0.03 ล้านบาท ในงวดปัจจุบัน เนื่องจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) ที่บริษัทได้จัดทำไว้เพื่อบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยได้สิ้นสุดระยะเวลาลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังสามารถรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรได้จากการบริหารต้นทุนขาย การควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ซึ่งช่วยลดผลกระทบจากรายได้ที่ปรับตัวลดลงในระหว่างงวดดังกล่าว

งบฐานะทางการเงิน

เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจการควบคุมของกลุ่มบริษัทเสนาอันคิว จากบริษัทย่อยเข้ามาเป็นบริษัทร่วมค้า 7 บริษัทในช่วง 1 เดือนสุดท้ายของไตรมาส 1/2569 ทำให้งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทลดลงขึ้นอย่างเด่นชัด จากการรวมสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นทุกรายการของกลุ่มบริษัทดังกล่าวเข้ามาในงบฐานะการเงินรวมของบริษัท

ตาราง : งบฐานะทางการเงิน ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568

รายการ	31 ธันวาคม 2568 ล้านบาท	31 มีนาคม 2569 ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	41,824	36,302	(5,522)	(13.2%)
สินทรัพย์หมุนเวียน	28,854	23,503	(5,352)	(18.5%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	12,970	12,799	(171)	(1.3%)
หนี้สินรวม	24,541	20,600	(3,941)	(16.1%)
หนี้สินหมุนเวียน	12,599	7,979	(4,620)	(36.7%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	11,943	12,621	678	5.7%
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	8,393	8,445	52	0.6%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,890	7,257	(1,633)	(18.4%)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมจำนวน 36,302 ล้านบาท ลดลงจากงวดก่อนจำนวน 5,522 ล้านบาท (-13%) โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสาเหตุสำคัญจากการปรับโครงสร้างการลงทุนของกลุ่มบริษัทเสนาอันคิว ซึ่งได้เปลี่ยนสถานะการลงทุนของกลุ่มบริษัทจาก “บริษัทย่อย” เป็น “บริษัทร่วม” ส่งผลให้บริษัทไม่ได้รับรวมสินทรัพย์และหนี้สินของกิจการดังกล่าวในงบการเงินรวมแบบเต็มจำนวนเหมือนในงวดก่อน และเปลี่ยนเป็นการรับรู้ในรูปของ “เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า” ตามวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) แทน

ผลจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลให้สินทรัพย์หลายรายการ โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น และรายการสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการของกิจการดังกล่าวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ขณะที่เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจากการรับรู้มูลค่าเงินลงทุนภายหลังการเปลี่ยนสถานะการลงทุน

สินทรัพย์หมุนเวียน

ณ 31 มีนาคม 2569 มีจำนวน 23,503 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5,352 ล้านบาท(-19%) จากงวดก่อน สาเหตุหลักมาจากอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลงจำนวน 6,478 ล้านบาท (-31%) จากการเปลี่ยนสถานะการลงทุนดังกล่าวไว้ข้างต้น ส่งผลให้ไม่รวมสินทรัพย์ของกิจการดังกล่าวในงบการเงินรวมอีกต่อไป รวมถึงมีการทยอยโอนโครงการในระหว่างงวด นอกจากนี้ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 152 ล้านบาท จากการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและการลงทุนของกลุ่มบริษัท

ขณะที่รายการสำคัญที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเพิ่มขึ้นจำนวน 467 ล้านบาท จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและรอการโอนกรรมสิทธิ์ เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 742 ล้านบาท จากการบริหารสภาพคล่อง และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 56 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของยอดขายและการให้บริการ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

จำนวน 12,799 ล้านบาท ลดลงจำนวน 171 ล้านบาท (-1%) จากงวดก่อน โดยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นลดลงจำนวน 1,870 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนสถานะการลงทุนดังกล่าว ขณะที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลงจากการรับรู้ค่าเสื่อมราคาตามปกติ อย่างไรก็ตาม เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 1,925 ล้านบาท หรือร้อยละ 225.4 จากการเปลี่ยนสถานะเงินลงทุนของกลุ่มบริษัทจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทร่วม และเปลี่ยนมารับรู้เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) แทนการรวมงบการเงินแบบเต็มจำนวน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 20,599 ล้านบาท ลดลง 3,942 ล้านบาท (-16%) จาก 24,541 ล้านบาท จากณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หนี้สินหมุนเวียนมีจำนวน 7,979 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4,620 ล้านบาท (-37%) จากงวดก่อน สาเหตุหลักมาจากส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลงจำนวน 2,924.40 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 964 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้และการบริหารโครงสร้างทางการเงินของกลุ่มบริษัท รวมถึงเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลงจำนวน 313 ล้านบาท ตามการลดลงของภาระผูกพันทางธุรกิจและการปรับโครงสร้างการลงทุนของกลุ่มบริษัท ขณะที่เงินกู้ยืมระยะสั้นลดลงจำนวน 312 ล้านบาท และประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลงจำนวน 111 ล้านบาท จากการทยอยชำระหนี้และรับรู้ค่าใช้จ่ายตามภาระผูกพันที่เกิดขึ้นในระหว่างงวด

สำหรับหนี้สินไม่หมุนเวียนมีจำนวน 12,621 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 678 ล้านบาท (+6%) จากงวดก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นจำนวน 750 ล้านบาท เพื่อรองรับการดำเนินงานและการลงทุนของกลุ่มบริษัท ขณะที่หนี้สินตามสัญญาเช่าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่นลดลงตามการทยอยชำระคืนตามกำหนด

ส่งผลให้รวมหนี้สินของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นงวดมีจำนวน 20,599 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,942 ล้านบาท (-16%) จากงวดก่อน สะท้อนถึงการบริหารโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สินที่มีประสิทธิภาพ รวมถึงผลจากการเปลี่ยนสถานะการลงทุนของกลุ่มบริษัทแห่งหนึ่งจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทร่วม ซึ่งทำให้นี้สินของกิจการดังกล่าวไม่ถูกรวมอยู่ในงบการเงินรวมเช่นเดียวกับงวดก่อน

บริษัทฯ มี อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ประมาณ 1.3 เท่า ใกล้เคียงกับ 1.4 เท่า สะท้อนถึงการบริหารโครงสร้างเงินทุนและภาระหนี้สินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามกำหนดไว้ตลอดอายุของหุ้นกู้กล่าวคือ กำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5 : 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีจำนวน 15,702 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,581.00 ล้านบาท (+9%) จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยสาเหตุหลักมาจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงจำนวน 1,633 ล้านบาท จากการเปลี่ยนสถานะการลงทุนของกลุ่มบริษัทเสนาอันคิวกุ่มหนึ่งจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทร่วม ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของกิจการดังกล่าวไม่ถูกรวมอยู่ในงบการเงินรวมเช่นเดียวกับงวดก่อน

ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้นจำนวน 52 ล้านบาท จากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้นจำนวน 51 ล้านบาท ตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์จำนวน 2 ล้านบาท

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท