

15 สิงหาคม 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงภาพรวมผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ดังนี้

อ้างอิงจากหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 งบการเงินรวมเสมือนงวด 6 เดือน ปี 2566 (รวมผลการดำเนินงานของบริษัทร่วมค้าทั้งหมด) รายได้จากธุรกิจหลักรวม 4,427 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 3,840 ล้านบาท ธุรกิจเช่าและบริการ 307 ล้านบาท และรายได้จากธุรกิจโซลาร์ 280 ล้านบาท ซึ่งมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น ร้อยละ 35 และมีความสามารถในการทำกำไรสุทธิร้อยละ 9.5 ซึ่งคิดเป็นกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 213 ล้านบาท

รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์	งวด 3 เดือนสิ้นสุด		รวม	งวด 3 เดือนสิ้นสุด		รวม	เพิ่มขึ้น (ลดลง) %
	30-มิ.ย.-66			30-มิ.ย.-65			
	งบการเงินรวม	ร่วมค้า	งบการเงินรวม	ร่วมค้า			
คอนโด	266	1,479	1,745	198	513	711	145%
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	258	50	308	311	18	329	-6%
<b>รวม</b>	<b>524</b>	<b>1,529</b>	<b>2,053</b>	<b>509</b>	<b>531</b>	<b>1,040</b>	<b>97%</b>

รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์	งวด 6 เดือนสิ้นสุด		รวม	งวด 6 เดือนสิ้นสุด		รวม	เพิ่มขึ้น (ลดลง) %
	30-มิ.ย.-66			30-มิ.ย.-65			
	งบการเงินรวม	ร่วมค้า	งบการเงินรวม	ร่วมค้า			
คอนโด	571	2,669	3,240	358	1,073	1,431	126%
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	540	60	600	543	26	569	5%
<b>รวม</b>	<b>1,111</b>	<b>2,729</b>	<b>3,840</b>	<b>901</b>	<b>1,099</b>	<b>2,000</b>	<b>92%</b>

ผลการดำเนินงานสำหรับในไตรมาส 2/2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักจำนวน 2,053 ล้านบาท โดยประกอบด้วย

- รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่ไม่ได้อยู่ในกิจการร่วมค้า จำนวน 524 ล้านบาท บาท ซึ่งในจำนวนนี้แบ่งเป็นรายได้จากกลุ่มเสนา 377 ล้านบาท และรายได้จากกลุ่ม SenX 147 ล้านบาท
- รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 1,529 ล้านบาท

โดยโครงการที่สร้างยอดโอนกรรมสิทธิ์อย่างมีนัยสำคัญในไตรมาส 2/2566 ได้แก่ นิช โมโน รามคำแหง, เสนาคิทท์ ฉลองกรุง - ลาดกระบัง เฟส1, นิช ไพร์ด เต่าปูน – อินเทอร์เน็ต เซ็น, เสนาคิทท์ ฉลองกรุง - ลาดกระบัง เฟส 2 เป็นต้น

เมื่อรวมรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงบริษัทร่วมค้า บริษัทฯ มีรายได้ในไตรมาส 2/2566 เพิ่มขึ้น 1,013 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 97% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และงวดหกเดือนรายได้รวมเพิ่มขึ้น 1,840 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 92%

และเมื่อพิจารณางวดหกเดือนของปี 2566 กลุ่มบริษัทที่มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์รวมจำนวน 3,840 ล้านบาท โดยประกอบด้วยรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่ไม่ได้อยู่ในกิจการร่วมค้า 1,111 ล้านบาท (ในจำนวนนี้แบ่งเป็นรายได้จากกลุ่มเสนา 828 ล้านบาท และรายได้จากกลุ่ม SenX 283 ล้านบาท) และรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน

2,729 ล้านบาท โดยต้นทุนจากการโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 2,546 ล้านบาท (66% ของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์) คิดเป็นกำไรขั้นต้นจากการโอนกรรมสิทธิ์เท่ากับ 1,294 ล้านบาท (34% ของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์)

อ้างอิงข้อมูลตามหมายเหตุงบการเงิน ข้อ 5	มูลค่า (ลบ.)	%
รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์	3,840	100%
ต้นทุนจากการโอนกรรมสิทธิ์	(2,546)	(66%)
<b>กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นจากการโอนกรรมสิทธิ์</b>	<b>1,294</b>	<b>34%</b>

ในส่วนของยอดขาย (Presale) ในไตรมาส 2/2566 กลุ่มบริษัทสร้างยอดขายได้ประมาณ 2,698 ล้านบาท โดยเกิดจาก

- ยอดขายจากโครงการที่ไม่อยู่ในกิจการร่วมค้าประมาณ 624 ล้านบาท
- ยอดขายจากโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าประมาณ 2,065 ล้านบาท

โดยยอดขายในไตรมาส 2/2566 ที่เกิดขึ้น 67.30% เป็นกลุ่มคอนโดมิเนียม ในบริษัทร่วมค้าเป็นหลัก โดยมีรายละเอียดแสดงดังนี้

รูปแบบบริษัท	ลักษณะโครงการ	ยอดขาย		ยอดขายสะสม	
		ไตรมาส 2/2566 (ลบ.)	%	ไตรมาส 2/2566 (ลบ.)	%
บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บ้านจัดสรร	276	10.27%	675	12.53%
	คอนโดมิเนียม	348	12.96%	650	12.08%
บริษัทร่วมค้า	บ้านจัดสรร	255	9.47%	519	9.64%
	คอนโดมิเนียม	1,810	67.30%	3,539	65.75%
<b>รวม</b>		<b>2,698</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,383</b>	<b>100.00%</b>

และเมื่อพิจารณายอดขาย (Presale) งวดหกเดือนของปี 2566 กลุ่มบริษัทสร้างยอดขายได้ประมาณ 5,383 ล้านบาท โดยโดยประกอบด้วยยอดขายของโครงการที่ไม่ได้อยู่ในกิจการร่วมค้า 1,325 ล้านบาทและยอดขายของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า จำนวน 4,058 ล้านบาท

ในขณะที่ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ณ สิ้นสุดไตรมาสที่ 2/2566 กลุ่มบริษัทมียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 6,879 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการที่ไม่ได้อยู่ในกิจการร่วมค้าประมาณ 868 ล้านบาท และเป็นของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าประมาณ 6,010 ล้านบาท ซึ่งโครงการที่อยู่ในกิจการร่วมค้าโครงการใหม่ที่จะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในครึ่งปีหลังจำนวน 4 โครงการดังนี้

1. โครงการ เฟล็กซี เตปูน อินเทอร์เน็ต (บริษัท เสนา เอชเอชพี 23 จำกัด)
2. โครงการ เสนาคิทท์ เวสต์เกต-บางบัวทอง 2 (บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด)
3. โครงการ เสนาคิทท์ บีทีเอส สะพานใหม่ (บริษัท เสนา เอชเอชพี 18 จำกัด)
4. โครงการ เสนาคิทท์ รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง (บริษัท เสนา เอชเอชพี 24 จำกัด)

ซึ่งทั้ง 4 โครงการจะช่วยสนับสนุนการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีสินค้าคงเหลือสะสมทั้งหมดจำนวน 27,224 ล้านบาท ณ สิ้นสุดไตรมาสที่ 2/2566 ซึ่งจะเป็นส่วนสำคัญในการสร้างมูลค่าและเพิ่มรายได้ในอนาคตของกลุ่มบริษัทต่อไป

โดยแนวทางการเติบโตต่อไปของกลุ่มบริษัทพัฒนามาจาก DNA ที่ทางเสนายึดถือมาตลอดนั่นก็คือ "คิดละเอียดกว่า ก่ออยู่สบายกว่า" ทำให้เสนากำหนดวิสัยทัศน์ขององค์กรในอนาคต “เสนาร่วมดูแลคุณภาพชีวิตของลูกค้าในทุกช่วงอายุและมุ่งมั่นพัฒนาธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน” ผ่านกลยุทธ์ 2 รูปแบบ

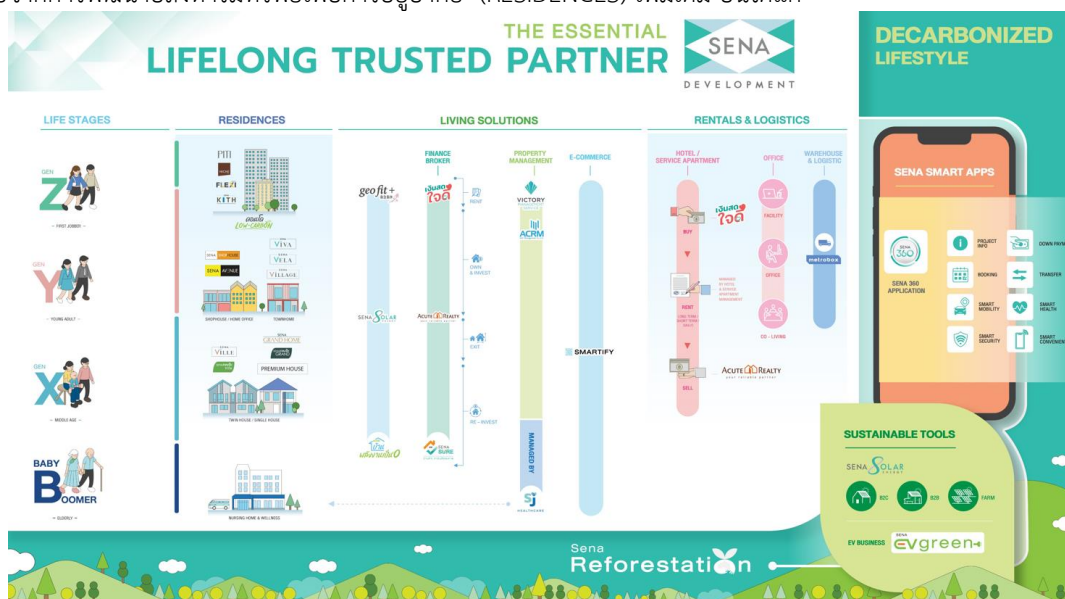
1. Convenient Living ใส่ใจเรื่องความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต โดยมุ่งเน้นพัฒนารูปแบบการอยู่อาศัยใหม่และเพิ่มฟังก์ชันการใช้สอยของบ้านและคอนโดมิเนียม เพื่อตอบสนองความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยผ่านขบวนการ geoFit+ ซึ่งจะรวบรวมความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย นำมาพัฒนาเป็นรูปธรรม สร้างห้องทดลองเพื่อปรับปรุงผลิตภัณฑ์และการออกแบบใช้สอย ให้ผู้อยู่อาศัยได้ทดลองใช้ ให้คำติชม จนสามารถผลิตมาติดตั้งใช้จริงได้ในที่สุด
2. Sustainable Living ใส่ใจเรื่องการใช้ชีวิตที่ยั่งยืนทั้งเรื่องเงินและเรื่องสิ่งแวดล้อม โดยนำแนวคิด SMART CITY มาใช้พัฒนา Feature ต่างๆ ในโครงการ เช่น Smart Energy / Smart Mobility / Smart Living / Smart Environment / Smart People เพื่อให้ลูกบ้านของเราใช้ชีวิตแบบลดคาร์บอนได้ง่ายๆ แค่มำใช้ชีวิตปกติทุกๆ วันที่เสนา ก็เหมือนได้ปลูกต้นไม้ทุกวัน

(2.1) แนวคิดบ้านพลังงานเป็น 0 ใช้แนวคิด Zero Energy House (ZEH) จากญี่ปุ่น ที่เป็นกรณีศึกษาจริงจาก Partner ทางธุรกิจอย่าง Hankyu Hanshin Properties (HHP) มาเป็นต้นแบบของการพัฒนาและประยุกต์ใช้ รวมถึงการพัฒนาพร้อมกับ CHULA UNISEARCH เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและวิถีชีวิตของคนไทย ด้วยการประหยัดพลังงานให้มากที่สุดในการอยู่อาศัยภายใต้สภาวะแวดล้อมที่ยั่งยืน สะดวกสบาย คือใช้พลังงานไม่มากเพื่อการควบคุมอุณหภูมิภายในบ้านในแต่ละฤดูให้เหมาะสมจากการออกแบบ (Passive Design) และใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น (Efficiency) รวมถึงมีระบบผลิตพลังงานใช้เองจากพลังงานหมุนเวียน (Renewable energy)

(2.2) คอนโด Low-Carbon ใช้แนวคิดของ SMART CITY มาใช้พัฒนาเพื่อให้เป็น Low-Carbon condo Lifestyles เพื่อความยั่งยืนในอนาคต



อย่างไรก็ตามเพื่อตอบโจทย์เรื่อง “การดูแลคุณภาพชีวิตของลูกค้าในทุกช่วงอายุ” กลุ่มบริษัทจึงได้เริ่มพัฒนาธุรกิจใหม่นอกเหนือจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (RESIDENCES) เพิ่มเติม อันได้แก่



- ธุรกิจการบริการการบริหารงานนิติบุคคล โดยมีบริษัทย่อย 2 บริษัท คือ บริษัท วิตตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัดสำหรับรับงานบริหารนิติบุคคลภายในกลุ่มบริษัท และ บริษัท เอเชียอาร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับรับงานบริหารนิติบุคคลภายนอกเพื่อรองรับการเติบโตในอนาคต
- ธุรกิจการบริการด้านสินเชื่อ โดย บริษัท เงินสดใจดี จำกัด ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการจากธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อดำเนินธุรกิจ การทำเช่าซื้อ คอนโด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการการขายและการรับรู้รายได้ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย
- ธุรกิจการบริการด้านการขายสินค้าที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ทางบริษัทได้เริ่มพัฒนาระบบและแผนธุรกิจเพื่อรองรับตลาด E-commerce ในอนาคต

- ธุรกิจการบริการสุขภาพ บริษัทได้จัดตั้งบริษัท บริษัท เอส.เจ. เฮลท์แคร์ จำกัด เพื่อเตรียมดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพและผู้สูงอายุ
- ธุรกิจคลังสินค้าและโลจิสติกส์ โดยปัจจุบัน บริษัทมีคลังสินค้าให้เช่าขนาดพื้นที่ 16,500 ตารางเมตร บริเวณถนนสุขุมวิท 50 มีอัตราการเช่า 90% และมีแผนขยายคลังสินค้า อีกกว่า 30,000 ตารางเมตร
- ธุรกิจด้านพลังงานสะอาด ภายใต้บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัดมีการขยายความร่วมมือ Shizen ภายใต้กรอบความร่วมมือ JVA เพื่อขยายธุรกิจการให้บริการโซลาร์ครบวงจรทั้งในรูปแบบ Private PPA และ EPC
- ธุรกิจด้านการปลูกป่า ทางบริษัท ได้รับใบอนุญาตในการเข้าใช้พื้นที่ กว่า 40,000 ไร่ ในจังหวัด แพร่กับกำแพงเพชร

ทั้งนี้ทั้งนั้น ธุรกิจใหม่ต่าง ๆ เพื่อให้ชีวิตการอยู่อาศัยครบวงจร

โดยเมื่อรวมผลการดำเนินงานในส่วนของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง สำหรับไตรมาส 2/2566 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## 1. รายได้รวมของบริษัท และบริษัทย่อย เปรียบเทียบ ไตรมาส 2 ปี 2566 และไตรมาส 2 ปี 2565

	งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 3 เดือน สิ้นสุด		เพิ่ม (ลด)	งวด 6 เดือน สิ้นสุด		งวด 6 เดือน สิ้นสุด		เพิ่ม (ลด)
	30 มิ.ย. 66		30 มิ.ย. 65			30 มิ.ย. 66		30 มิ.ย. 65		
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	* 524	57%	509	53%	3%	1,111	61%	901	61%	23%
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ	333	36%	454	47%	-27%	623	34%	562	38%	11%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	65	7%	3	0%	1816%	77	4%	7	1%	951%
<b>รวมรายได้หลัก</b>	<b>922</b>	<b>100%</b>	<b>966</b>	<b>100%</b>	<b>-5%</b>	<b>1,811</b>	<b>100%</b>	<b>1,471</b>	<b>100%</b>	<b>23%</b>
รายได้อื่นๆ	71		156		-55%	101		488		-79%
<b>รายได้รวมทั้งหมด</b>	<b>993</b>		<b>1,122</b>		<b>-12%</b>	<b>1,912</b>		<b>1,958</b>		<b>-2%</b>

หมายเหตุ รายได้อื่นหลัก ๆ ประกอบด้วย รายได้บริหารงานโครงการ ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการยกเลิกสัญญา กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย

\*รายได้ 524 ล้านบาท นับรวมเฉพาะรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่ไม่ได้อยู่ในกิจการร่วมค้า ดังที่อธิบายถึงในช่วงต้นของรายงาน โดยรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าอีก จำนวน 1,529 ล้านบาทจะแสดงเป็นผลประกอบการของกิจการร่วมทุน ในบรรทัด “ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน แทนการรวมรายได้ในงบของเสนา

ในไตรมาส 2/2566 บริษัทมีรายได้หลักรวมทั้งสิ้น 922 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 หรือ 44 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่ 966 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้ธุรกิจเช่าที่ร้อยละ 27 ในขณะที่รายได้จากการขายโครงการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 3 อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจโซลาร์เติบโตอย่างโดดเด่นที่ร้อยละ 1816

รายได้หลักรวมสำหรับงวดหกเดือนของปี 2566 จำนวน 1,811 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 23 หรือ 340 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้หลักรวมเท่ากับ 1,471 ล้านบาท

### 1.1 รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อธิบายในรายละเอียดได้ดังนี้

#### 1.1.1 รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัทและบริษัทย่อย (ไม่รวมบริษัทร่วมทุน)

สำหรับรายได้จากการขายโครงการในไตรมาส 2/2566 และงวดเก้าเดือนของปี 2565 และ 2564สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

รายได้ตามผลิตภัณฑ์	ล้านบาท		ล้านบาท		เพิ่ม (ลด)	ล้านบาท		ล้านบาท		เพิ่ม (ลด)
	30 มิ.ย. 66		30 มิ.ย. 65			30 มิ.ย. 66		30 มิ.ย. 65		
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
คอนโดมิเนียม	266	51%	198	39%	34%	571	51%	358	40%	60%
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	258	49%	311	61%	-17%	540	49%	543	60%	-1%
<b>รวมรายได้ต่ออสังหาริมทรัพย์</b>	<b>524</b>	<b>100%</b>	<b>509</b>	<b>100%</b>	<b>3%</b>	<b>1,111</b>	<b>100%</b>	<b>901</b>	<b>100%</b>	<b>23%</b>

ไตรมาส 2 ปี 2566 รับรู้รายได้จากโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 524 ล้านบาท ประกอบด้วยการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมจำนวน 266 ล้านบาท และแนวราบจำนวน 258 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้หลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียม เติบโตขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 34 ในขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์แนวราบลดลงที่ร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน

สำหรับงวดหกเดือนปี 2566 รับรู้รายได้โอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 1,111 ล้านบาท เติบโตถึงร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์จากคอนโดมิเนียม 571 ล้านบาท เติบโตอย่างโดดเด่นถึงร้อยละ 60 ในขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์แนวราบมีจำนวน 540 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 1

- การรับรู้รายได้โอนกรรมสิทธิ์จากคอนโดมิเนียม 20 โครงการ มูลค่ารวมเท่ากับ 571 ล้าน เป็นผลมาจากรายได้จาก 2 โครงการที่มีรายได้สูงสุดในหกเดือนนี้ ได้แก่ โครงการ “เฟล็กซ์ รัตนวิเศษ” และโครงการ “เสนาคิทท์ เอ็มอาร์ที บางแค เฟส 2 “ รวมมูลค่า 2 โครงการ 382 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67 ของรายได้จากโครงการเพื่อขายทั้งหมด ในขณะที่โครงการภายใต้แบรนด์ “เสนาคิทท์” และ “เดอะนิช” ยังคงสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในงวดหกเดือนจำนวน 143 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 ของรายได้โครงการเพื่อขายทั้งหมด
- การรับรู้รายได้โอนกรรมสิทธิ์แนวราบ 25 โครงการ มูลค่ารวม 540 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากการโอนโครงการ “เสนาวิลเลจ งามอินทรา กม.9” จำนวน 137 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 ของรายได้โครงการเพื่อขายทั้งหมด และโครงการกลุ่ม SENX ที่เสนาได้ลงทุนขยายพอร์ตกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ สามารถสร้างรายได้แนวราบในงวดหกเดือนนี้ 13 โครงการ จำนวน 236 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44 ของรายได้โครงการเพื่อขายแนวราบทั้งหมด รายได้โครงการหลัก ได้แก่ แบรนด์เสนาอเวนิว 2 โครงการ จำนวน 107 ล้านบาทแบรนด์เสนาวิลเลจ 4 โครงการ จำนวน 49 ล้านบาท และแบรนด์เสนาวิวา จำนวน 41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20 ร้อยละ 9 และร้อยละ 8 ของรายได้โครงการแนวราบเพื่อขายทั้งหมด ตามลำดับ

นอกจากนี้ยังรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการกลุ่ม SENX จากโครงการเดิมที่เสนาได้นำมาพัฒนาต่อยอด โดยรับรู้รายได้ 6 โครงการ จำนวน 46 ล้านบาท ได้แก่ โครงการกลุ่มโมอามี บางปู และโครงการเจคอนโดสาทร-กัลปพฤกษ์

### 1.1.2 รายได้รวมของบริษัทรวมค่า

สำหรับรายได้รวมในไตรมาส 2/2566 และไตรมาส 2/2565 งวดหกเดือนปี 2566 และงวดหกเดือนปี 2565 สามารถวิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

	งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 3 เดือน สิ้นสุด		เพิ่ม (ลด)	งวด 6 เดือน สิ้นสุด		งวด 6 เดือน สิ้นสุด		เพิ่ม (ลด)
	30 มิ.ย. 66		30 มิ.ย. 65			30 มิ.ย. 66		30 มิ.ย. 65		
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
คอนโดมิเนียม	1,479	95%	513	97%	189%	2,669	98%	1,073	98%	149%
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	50	3%	18	3%	170%	60	2%	26	2%	135%
<b>รวม</b>	<b>1,529</b>	<b>100%</b>	<b>531</b>	<b>100%</b>	<b>188%</b>	<b>2,729</b>	<b>100%</b>	<b>1,098</b>	<b>100%</b>	<b>148%</b>
รายได้อื่นๆ	33		67		-51%	67		117		-42%
<b>รายได้รวมทั้งหมด</b>	<b>1,562</b>		<b>598</b>		<b>161%</b>	<b>2,796</b>		<b>1,215</b>		<b>130%</b>

หมายเหตุ : รายได้รวมจากร่วมทุน เป็นหนึ่งในรายการที่แสดงผลประกอบการของกิจการร่วมค้า ในบรรทัด “ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จาก- เงินลงทุน ในกิจการร่วมค้า

ไตรมาส 2 ปี 2566 รายได้รวมของบริษัทรวมค่ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ 14 โครงการ จำนวน 1,562 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 161 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวม 598 ล้านบาท ส่งผลให้รายได้รวมงวดหกเดือนปี 2566 มาอยู่ที่ 2,796 ล้านบาท เติบโตได้ร้อยละ 130 หรือ 1,581 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน

- สำหรับไตรมาส 2/2566 การรับรู้รายได้คอนโดมิเนียม จำนวน 12 โครงการ เติบโตขึ้นร้อยละ 189 จาก 513 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565 มาอยู่ที่ 1,479 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2566 สาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการที่รับรู้รายได้มาอย่างต่อเนื่องเกือบทุกโครงการ โดยมีโครงการใหม่ที่สร้างรายได้ในปี 3 โครงการ เป็นจำนวน 527 ล้านบาท หรือร้อยละ 34 ของรายได้โครงการเพื่อขายทั้งหมด ได้แก่ โครงการปีติสุขุมวิท 101 โครงการเดอะนิช โมโน พระราม 9 และโครงการเสนาคิทท์ ลาดกระบังและงวด

หกเดือนรายได้จากการขายคอนโดมิเนียม ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 149 จาก 1,073 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565 มาอยู่ที่ 2,669 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2566

- การรับรู้รายได้แนวราบ จำนวน 2 โครงการ เติบโตขึ้นร้อยละ 170 จาก 18 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565 มาอยู่ที่ 50 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565 ได้แก่ 1) เสนา เวล่า เทพารักษ์ บางโพ และ 2) เสนา วีว่า ลาดกระบัง ส่งผลให้งวดหกเดือน การรับรู้รายได้โครงการแนวราบเติบโตที่ร้อยละ 135 จาก 26 ล้านบาท ที่ไตรมาส 2/2565 มาอยู่ที่ 60 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2566

## 1.2 รายได้จากค่าเช่าและบริการ

รายได้จากเช่าและบริการ ประกอบด้วย ให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ และก่อตั้งให้เช่า รับบริหารนิติบุคคลโครงการ รับบริหารโครงการ รับเหมาก่อสร้างโครงการกลุ่มร่วมทุน Community Mall ให้เช่าหลังคาโซลาร์รูฟ บริการสนามกอล์ฟ บริการที่ปรึกษา นายหน้าและเช่าซื้อ

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 333 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 454 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากสัญญาจ้างบริหารโครงการเริ่มทำสัญญา รับจ้างในไตรมาส 2/2565 โดยเรียกเก็บค่าบริการย้อนหลังตั้งแต่ ม.ค. - มิ.ย. จึงเป็นเหตุทำให้รายได้ค่าบริการงวด 3 เดือนมีความแตกต่าง แต่หากเปรียบเทียบรายได้ค่าบริการช่วง 6 เดือน จะมีมูลค่าใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตามในไตรมาสนี้ รายได้บริหารนิติบุคคล และรายได้บริการสนามกอล์ฟมีการเติบโตขึ้นอย่างเด่นชัดที่ร้อยละ 108 ล้านบาท จาก 30 ล้านบาทในไตรมาส 2/2565 มาอยู่ที่ 63 ล้านบาทในไตรมาส 2/2566 ส่งผลให้รายได้จากค่าเช่าและบริการงวดหกเดือนมีรายได้อยู่ที่ 623 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จำนวน 562 ล้านบาท

## 1.3 รายได้จากกลุ่มโซลาร์

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวดหกเดือนปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ จำนวน 65 ล้านบาท และ 77 ล้านบาท ตามลำดับ งวดสามเดือน รายได้โซลาร์ เติบโตขึ้นที่ร้อยละ 1,816 จาก 3 ล้านบาท มาอยู่ที่ 65 ล้านบาท จากการรับติดตั้ง โซลาร์ให้กับกลุ่มบริษัทอินเด็กซ์ ส่งผลให้งวดหกเดือนรายได้โซลาร์มีจำนวน 77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 951 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 7 ล้านบาท

## 1.4 รายได้อื่น

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวดหกเดือน 2566 มีรายได้อื่นจำนวน 71 ล้านบาท และ 101 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้อื่นลดลงร้อยละ 55 และร้อยละ 79 ตามลำดับ เนื่องจากในงวดปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจากกำไรที่เกิดจากการต่อรองราคาที่ใช้ซื้อบริษัทย่อย (SENX) จำนวน 212 ล้านบาท และมีการปรับสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการ 64 ล้านบาทและรับรู้รายการขายทรัพย์สินของบริษัทย่อย 37 ล้านบาท

## 2. ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 ต้นทุนขายโครงการ จำนวน 345 ล้านบาท ลดลง 30 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่ต้นทุนขายโครงการงวดหกเดือนของปี 2566 จำนวน 729 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการในงวดดังกล่าว โดยมีอัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายของงวดสามเดือน และหกเดือนปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 66

ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นจากรายได้รวมของไตรมาสที่ 2/2566 อยู่ที่ร้อยละ 34 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 26 ในไตรมาส 2/2565 เช่นเดียวกับอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับหกเดือนของปี 2566 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 34 จากร้อยละ 32 ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

### 2.1 ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ

ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการในไตรมาส 2/2566 และงวดหกเดือน จำนวน 203 ล้านบาท และ 362 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้อยู่ที่ ร้อยละ 61 และร้อยละ 58 การเพิ่มต้นทุนกลุ่มเช่าบริการเพิ่มขึ้นตามอัตราเพิ่มค่าครองชีพ

### 2.2 ต้นทุนจากธุรกิจโซลาร์

ในไตรมาส 2/2566 และงวดหกเดือน ต้นทุนจากการธุรกิจโซลาร์ จำนวน 55 ล้านบาท และ 63 ล้านบาท หรือมีส่วน ต้นทุนขายต่อรายได้อยู่ที่ร้อยละ 85 และร้อยละ 81 ตามลำดับ ซึ่งต้นทุนกลุ่มนี้ ยังคงมีสถานะที่ทรงตัว

### 2.3 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 220 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้งวดหกเดือนค่าใช้จ่ายขายและการตลาดมีจำนวน 447 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องไปตามรายได้โอนกรรมสิทธิ์ที่เติบโตขึ้นอย่างมาก ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร เพิ่มขึ้นด้วยช่วงไตรมาส2เปิดขายโครงการเพิ่มขึ้น3โครงการมูลค่าโครงการ 2,330ล้านบาท และรวมสะสมเปิดขาย6โครงการ มูลค่าโครงการ รวม ประมาณ 4,371ล้านบาท

### 3. การรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

การรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการเข้าร่วมลงทุนในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโซลาร์ และอาคารสำนักงานให้เข้า บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากทุกกลุ่มธุรกิจมาอย่างต่อเนื่อง ในไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 109 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 134 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 134 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้งวดหกเดือน เสนารับรู้ส่วนแบ่งกำไรเป็นจำนวน 199 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 125 ล้านบาท หรือร้อยละ 168 จากการลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโซลาร์ฟาร์ม มาอย่างต่อเนื่อง

### 4. ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 2/2566 จำนวน 126 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32 ล้านบาท หรือร้อยละ 34 เมื่อเทียบกับงวดเวลาเดียวกันของปีก่อน และงวดหกเดือน อยู่ที่ 229 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 63 ล้านบาท หรือร้อยละ 38 โดยมีปัจจัยหลักมาจากนโยบายการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องของสถาบันการเงิน

### 5. กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 2/2566 เสนาและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 148 ล้านบาท หรือร้อยละ 15 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 40 หรือ 100 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 248 ล้านบาท และงวดหกเดือน ปี 2566 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 239 ล้านบาท หรือร้อยละ 12 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 61 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 615 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากในงวดเดียวกันของปีก่อนมีกำไรพิเศษจากการต่อรองราคาซื้อบริษัท SENX จำนวน 212 ล้านบาท และมีการปรับสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการ 64 ล้านบาทและรับรู้รายการขายทรัพย์สินของบริษัทย่อย 37 ล้านบาท เมื่อหักกำไรพิเศษของงวดเดียวกันของปีก่อน เสนาและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิงวดหกเดือนปี 2566 จำนวน 302ล้านบาท หรือร้อยละ 15 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 21 หรือ 63 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

### 6. งบแสดงฐานะทางการเงิน

ตาราง : งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 30 มิถุนายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565

	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	24,162	23,363	799
หนี้สินรวม	14,095	13,411	685
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	7,989	7,897	92
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,078	2,056	22

## 7. สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เสนา และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 24,162 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 799 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 12,027 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 303 ล้านบาท เมื่อเทียบ ณ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้มาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งโครงการเดิมที่กำลังพัฒนาต่อเนื่อง และโครงการเปิดใหม่ ปี 2023 ส่วนการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะสั้น ที่เสนาให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนในกิจการ ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 12,135 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 496 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากได้ลงทุนกับบริษัทฮันคิวในการพัฒนาโครงการเพิ่มอีกจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ “เสนาเวลล่า สุขุมวิทบางปู” โครงการ “เฟล็กซีรามคำแหง 189” โครงการ “เสนาคิท์ศรีदान สเตชั่น” และโครงการ “เสนาคิท์ เอ็มอาร์ที เพชรเกษม 48” และมีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน เพื่อนำไปพัฒนางานกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ในโครงการเดิม และโครงการเปิดใหม่

## 8. หนี้สินรวม

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 เสนามีหนี้สินรวม จำนวน 14,095 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 684 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2565 โดยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 6,746 ล้านบาท ลดลง 98 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น และส่วนหนึ่งมาจากการจัดประเภทจากเงินกู้ยืมระยะยาวมาเป็นหนี้ระยะยาวที่ครบกำหนดชำระในปี ส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 7,351 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 783 ล้านบาท ซึ่งมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนกิจการ โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.4 เท่า ทั้งนี้บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามกำหนดไว้ตลอดอายุของหุ้นกู้กล่าวคือ กำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5 : 1

## 9. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เสนามีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 10,067 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 114 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2565 ปัจจัยมาจากการลดทุนจดทะเบียนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการใช้สิทธิ ESOP ที่ออกให้ผู้บริหารและพนักงานของกลุ่มบริษัทเสนา และเพิ่มขึ้นจากกำไรสะสมในงวด

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท