

15 พฤษภาคม 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ไตรมาสที่ 1 ปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบ ยอดขาย ยอดขายรอโอน (Backlog) และเปิดตัวโครงการ

1.โครงการที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบ

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จพร้อมส่งมอบจำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 546 ล้านบาท

2. ยอดขายสะสม และยอดขายรอโอน (Backlog) ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมค้า

2.1 ยอดขายสะสม จำนวน 46,291 ล้านบาท แบ่งเป็น

2.1.1) คอนโดมิเนียม จำนวน 33,302 ล้านบาท สัดส่วน 72% ของยอดขาย

2.1.2) บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ จำนวน 12,989 ล้านบาท สัดส่วน 28% ของยอดขาย

2.2 ยอดขายรอโอน จำนวน 7,795 ล้านบาท แบ่งเป็น

2.2.1) คอนโดมิเนียม จำนวน 6,773 ล้านบาท สัดส่วน 87% ของยอดรอโอน

2.2.2) บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ จำนวน 1,022 ล้านบาท สัดส่วน 13% ของยอดรอโอน

3. เปิดตัวโครงการ

ในไตรมาส 1/2566 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการเปิดตัวโครงการ จำนวน 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 2,041 ล้านบาท ได้แก่

1. เสนา วิลล่า รามอินทรา เฟส3 มูลค่าโครงการประมาณ 59 ล้านบาท

2. เสนาคิท์ รัตนาธิเบศร์ – บางบัวทอง มูลค่าโครงการประมาณ 1,021 ล้านบาท

3 .เสนาวิลล์ วงแหวน-บางบัวทอง มูลค่าโครงการประมาณ 961 ล้านบาท

ในปี 2566 บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการต่อยอดพัฒนาหลากหลายธุรกิจใหม่เพื่อเสริมความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจหลัก

MULTIPLY IN NEW BUSINESS TO STRENGTHEN CORE BUSINESS

- “ชุมชนอัจฉริยะ SENA SMART CITY” ยกระดับการบริการลูกค้าและลูกบ้านด้วย AI ผ่าน BIOMETRIC เพิ่มความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตภายในโครงการที่พักอาศัย
- FINANCIAL SERVICE เงินสดใจดี เพิ่มความสามารถในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้าพร้อมเพิ่มทักษะในการบริหารจัดการวางแผนทางการเงินให้กลุ่มคนรุ่นใหม่และลูกค้าปัจจุบันของเสนาฯ
- BROKER ดูแลปล่อยเช่าครบวงจร เพื่อให้ลูกบ้านของเสนาฯ หมดความกังวลเรื่องการขายต่อ หรือปล่อยเช่า รวมถึงตอบโจทย์ลูกค้าที่ต้องการลงทุนด้านอสังหาฯ
- PROPERTY MANAGEMENT ธุรกิจการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกบ้านของเสนาฯ หมดความกังวลใจด้วยการบริหารแบบมืออาชีพ พร้อมให้ความสำคัญด้านการประหยัดพลังงานสุขภาพ

- 2N HAND RESEDENTIAL คัดสรรที่อยู่อาศัยมือสองด้วยมาตรฐานเดียวกับการส่งมอบที่อยู่อาศัยใหม่ ในราคาที่สมเหตุสมผล ยกย่องมาตรฐานสินค้าและบริการสำหรับบ้านมือสองในตลาดเพื่อสร้างความเชื่อมั่นและไว้วางใจจากลูกค้า

“MULTIPLY IN NEW BUSINESS FOUNDATION “เพิ่มทวีคูณในรากฐานธุรกิจใหม่”

- ด้วยการขยาย Port ของเสนาฯ ไปสู่ลูกค้ากลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง .”PREMIUM HOUSE”
- HOTEL & SERVICE APARTMENT MANAGEMENT การบริหารจัดการการเช่าที่พักอาศัยทั้งระยะสั้นและระยะยาวโดยมีมาตรฐานสูงสุดด้านความสะอาด ความปลอดภัย และความสะดวกสบาย ผ่านการจัดการด้วยเทคโนโลยี และมีอาชีพเฉพาะทาง โดยมีผลประโยชน์ที่น่าสนใจให้มีโอกาสเป็นเจ้าของธุรกิจเช่าพักอาศัย

MULTIPLE BUSINESS FOR WELL BEING ร่วมกับ PARTNER ที่มีประสบการณ์มาร่วมกันพัฒนา MEDICAL WELLNESS CENTER และ PRAMARY CARE สำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการและความกังวลด้านดูแลสุขภาพ โดยเฉพาะ รวมถึงผู้สูงอายุที่ต้องการดูแลเพื่อให้มีสุขภาพที่ดี

ด้าน WAREHOUSE & LOGISTIC จากปัญหาสำหรับธุรกิจและคนเมืองที่มีพื้นที่การใช้สอยอย่างจำกัด บริษัทฯมีการพัฒนาในทำเลยอดนิยม และมีความต้องการสูง ซึ่งพร้อมไปด้วยความปลอดภัยและระบบการจัดการอัจฉริยะ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ประกอบการในปัจจุบัน

ทั้งนี้ในกลุ่มพลังงาน SENA GREEN ENERGY บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (DECARBONIZATION) เพื่อนำไปสู่ CARBON NEUTRALITY และการเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับสังคม และเปิดธุรกิจใหม่ โดยร่วมกับ PARTNER “SHIZEN INTERNATIONAL(THAILAND) WORLD CLASS PARTNER WHO SEEK FOR POSSIBILITY OF NEW BUSINESS AS SMART CITY” ลงทุนขยายธุรกิจโซลาร์ รับเทรนด์พลังงานโลกและศึกษาโอกาสในการขยายตลาดพลังงานหมุนเวียนร่วมกันในประเทศไทย เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้ไฟฟ้าจาก Green Energy ให้มากที่สุด

จากความต้องการในการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน เพื่อให้ตอบโจทย์ SOCAIL CHALLENGE ในด้าน ENVIRONMENT CRISIS บริษัทฯพร้อมเป็นส่วนหนึ่งในการทำธุรกิจที่จริงจังกับการบริหารจัดการให้สามารถช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้มากกว่าเป้าหมายในการ “ปลูกป่าเพื่อรักษาโลก” Reforestation มีเป้าหมาย 100,000 ไร่

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัท

งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2565

สรุปผลการดำเนินงานงบกำไร(ขาดทุน)งบการเงินรวม หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 1	ไตรมาส 1	เปลี่ยนแปลง	
	2566	2565	เพิ่ม(ลด)	%
รายได้จากการขาย	587	392	195	50%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	290	108	182	168%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	12	4	8	204%
รวมรายได้	889	504	384	76%
ต้นทุนขาย	(383)	(236)	(147)	62%
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(159)	(66)	(94)	142%
ต้นทุนธุรกิจโซลาร์	(8)	(1)	(6)	501%
รวมต้นทุนขาย	(550)	(303)	(247)	81%
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	338	201	137	68%
กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	0	(1)	1	-100%
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0	213	(213)	-100%
รายได้อื่น	23	115	(92)	-80%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย	361	528	(166)	-32%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(56)	(42)	(14)	34%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(167)	(169)	2	-1%
ค่าใช้จ่ายอื่น	(4)	(8)	4	-50%
รวมค่าใช้จ่าย	(227)	(219)	(8)	4%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ต้นทุน) ทางการเงินและส่วนแบ่ง	134	308	(174)	-57%
กำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(19)	0	(19)	100%
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของตราสาร	7	5	2	31%
ต้นทุนทางการเงิน	(104)	(72)	(32)	44%
ส่วนแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	90	99	(9)	-9%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	108	341	(233)	-68%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(17)	27	(44)	162%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	91	368	(277)	-75%
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	86	336	(250)	-74%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	5	32	(27)	-86%
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.0598	0.2340		

กำไรสุทธิ

สำหรับผลประกอบการในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีผลกำไรสุทธิจำนวน 91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 ลดลง 277 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากรายได้ทุกกลุ่มธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 76 ในขณะที่รายได้อื่นลดลง 304 ล้านบาท เนื่องจากรายได้อื่นไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรที่เกิดจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนใน SENAJ จำนวน 213 ล้านบาท กลุ่มบริษัทฯ ยังคงรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าอย่างต่อเนื่อง และลดลงเล็กน้อยจากงวดเดียวกันของปีก่อน

หากไม่รวมฐานรายได้อื่นดังกล่าวข้างต้น และในปี 2566 ที่มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจากตราสารจำนวน 19 ล้านบาท พบว่าผลประกอบการที่แท้จริงของบริษัทฯ มีกำไรสุทธิที่ 110 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12 ลดลงที่ร้อยละ 29 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิ 156 ล้านบาท

รายได้รวม

รายได้รวมจำนวน 919 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 837 ล้านบาท อธิบายได้ดังนี้

ตาราง : รายได้รวมของบริษัท และบริษัทย่อย เปรียบเทียบ ไตรมาส 1 ปี 2566 และไตรมาส 1 ปี 2565

ประเภทรายได้	ไตรมาส 1 2566		ไตรมาส 1 2565		เพิ่ม (ลด) (%)
	(ล้านบาท)	(%)	(ล้านบาท)	(%)	
1.รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	587	66%	392	78%	50%
1.1 อาคารชุดพักอาศัย	306	34%	160	32%	91%
1.2 บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	281	32%	232	46%	21%
2.รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ	290	33%	108	21%	168%
3.รายได้จากธุรกิจโซลาร์	12	1%	4	1%	204%
รวมรายได้หลัก	889	100%	504	100%	76%
4.รายได้อื่นๆ หมายเหตุ	30		332		-91%
รายได้รวมทั้งหมด	919		837		10%

หมายเหตุ รายได้อื่นหลัก ๆ ประกอบด้วย รายได้บริหารงานโครงการ ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการยกเลิกสัญญา กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัทและบริษัทย่อย (ไม่รวมบริษัทร่วมทุน)

ไตรมาส 1 ปี 2566 รับรู้รายได้จากโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 587 ล้านบาท ประกอบด้วยการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมจำนวน 306 ล้านบาท และแนวราบจำนวน 281 ล้าน เพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 50 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายทุกผลิตภัณฑ์ ทั้งโครงการอาคารชุดและบ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ ที่เติบโตร้อยละ 91 และร้อยละ 21 ตามลำดับ โดยมีสัดส่วน คอนโดมิเนียมอยู่ที่ร้อยละ 52 และแนวราบอัตราร้อยละ 48 ของรายได้จากการขายโครงการ ตามลำดับ

- การรับรู้รายได้โอนกรรมสิทธิ์จากคอนโดมิเนียม 15 โครงการ มูลค่ารวมเท่ากับ 306 ล้าน เพิ่มขึ้นอย่างมากถึงร้อยละ 91 จาก 160 ล้านบาท ในงวดเดียวกันปีก่อน โดยรายได้หลักมาจากการรับรู้รายได้โครงการเสนาคิท์ บางแค เอ็มอาร์ที เฟส

2 จำนวน 180 ล้านบาท ที่เริ่มรับรู้ในไตรมาสนี้ และจำนวน 5 โครงการ ที่ได้มีการรับรู้รายได้มาอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ 1) โครงการเฟล็กซี รัตนานิเบศร์ 2) โครงการเสนาคิทท์ เอ็มอาร์ที บางแค เฟส 1 3) เดอะคิทท์ คลองสอง 4) นิซ โมโน สุขุมวิท - ปู่เจ้า 5) เสนาคิทท์ เพชรเกษม-พุทธมณฑลสาย 7

นอกจากนี้ยังรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการกลุ่ม SENAJ จำนวน 23 ล้านบาท เดิมโตขึ้นถึงร้อยละ 211 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน ได้แก่ โครงการ เจคอนโด สาทร-กัลพฤกษ์ และโครงการไมอามี บางปู

- การรับรู้รายได้โอนกรรมสิทธิ์แนวราบ 22 โครงการ มูลค่ารวม 281 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 จาก 232 ล้านบาท ในงวดเดียวกันปีก่อน โดยในไตรมาสนี้รายได้โอนกรรมสิทธิ์แนวราบที่สูงขึ้นอย่างมากเป็นผลมาจากบริษัทฯ ได้ซื้อ “SENAJ1” เข้ามาต่อยอดในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และสามารถรับรู้รายได้โอนกรรมสิทธิ์แนวราบได้เป็นจำนวน 113 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 141 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนในกลุ่ม SENAJ โดยรายได้หลักมาจากโครงการ 1) เสนา อเวนิว 1 และ 2 รังสิตคลอง 1 2) เสนาวิลเลจ ดิวานนท์-บางกะดี 3) เสนา เวล่า รังสิต-คลอง 1 4) เสนาวิลเลจ วงแหวน-บางบัวทอง 5) เสนาวิลเลจ สุขุมวิท-แพรกษา

รายได้รวมของบริษัทร่วมทุน

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 รายได้รวมของบริษัทร่วมทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 1,229 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 99 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวมเท่ากับ 617 ล้านบาท

บริษัทฯ รับรู้รายได้การขายคอนโดและแนวราบ จำนวน 12 โครงการ เป็นจำนวน 1,201 ล้านบาท แบ่งเป็น

- การรับรู้รายได้อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 10 โครงการ มูลค่าการโอนอยู่ที่ 1,190 ล้านบาท โดยในไตรมาสนี้รายได้หลักมาจาก 5 โครงการ ได้แก่ 1) นิซ ไพร์ด เต่าปูน อินเตอร์เนชั่น 2) โครงการนิซ โมโน สุขุมวิทแบร์ริง 3) โครงการนิซโมโน รามคำแหง 4) เสนาคิทท์ เวสเกตต์ บางบัวทอง และ 5) เฟล็กซี สาทร-เจริญนคร รวมมูลค่า 995 ล้านบาท หรือร้อยละ 83 ของยอดโอนรวมทั้งสิ้น
- การรับรู้รายได้แนวราบ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ 1) เสนา เวล่า เทพารักษ์ บางโพ และ 2) เสนา วีว่า ลาดกระบัง รวมมูลค่า 10 ล้านบาท

ตาราง : รายได้รวมของบริษัทร่วมค้า เปรียบเทียบ ไตรมาส 1 ปี 2566 และ ไตรมาส 1 ปี 2565

ประเภทรายได้	ไตรมาส 1 2566		ไตรมาส 1 2565		เพิ่ม(ลด) %
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
1.รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์					
1.1 อาคารชุดพักอาศัย	1,190	99%	560	99%	113%
1.2 บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	10	1%	7	1%	44%
รวมรายได้หลัก	1,201	100%	567	100%	112%
2.รายได้อื่นๆ <small>หมายเหตุ 1</small>	28		49		-43%
รายได้รวมทั้งหมด	1,229		617		99%

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

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

รายได้จากเช่าและบริการ ประกอบด้วย ให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ และโกดังให้เช่า รับผิดชอบต่อนิติบุคคลโครงการ รับผิดชอบต่อโครงการ รับเหมาก่อสร้างโครงการกลุ่มร่วมทุน Community Mall ให้เช่าหลังคาโซลาร์รูฟ บริการสนามกอล์ฟ บริการที่ปรึกษา นายหน้าและเช่าซื้อ

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 290 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทุกรายการ ธุรกิจ ที่ร้อยละ 168 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 108 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ รับผิดชอบต่อโครงการให้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุน รายได้บริการสนามกอล์ฟที่เริ่มมีแนวโน้มที่ดีขึ้น และรายได้ในการรับบริหารนิติบุคคลโครงการ

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ จำนวน 12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 204 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากมีการติดตั้งโซลาร์ให้กับโครงการ เดอะวอล์ค เกษตร-นวมินทร์

รายได้อื่น

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 มีรายได้อื่นจำนวน 23 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 93 เนื่องจากในงวดเดียวกันของปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจากกำไรที่เกิดจากการต่อรองราคาที่ใช้ซื้อบริษัทย่อย (SENA) จำนวน 213 ล้านบาท

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 และ 2565 ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 383 ล้านบาท และ 236 ล้านบาท หรือ มีสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ อยู่ที่ร้อยละ 65 และร้อยละ 60 ตามลำดับ ส่งผลให้มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 35 และร้อยละ 40 ถึงแม้ว่าราคาวัสดุการก่อสร้างบ้านมีการปรับขึ้นอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2565 แต่บริษัทฯ ก็มีกลยุทธ์ในการบริหาร ควบคุมการผลิต ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ

ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ จำนวน 159 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 142 สอดคล้องไปกับรายได้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น โดยมีสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ อยู่ที่ ร้อยละ 55 ส่งผลให้มีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 45

ต้นทุนจากธุรกิจโซลาร์

ต้นทุนจากการธุรกิจโซลาร์ จำนวน 8 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ อยู่ที่ร้อยละ 64 เพิ่มขึ้น 6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 500

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 227 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สำหรับค่าใช้จ่ายขายและการตลาดในไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นอย่างมากที่ร้อยละ 34 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องไปตามรายได้โอนกรรมสิทธิ์ที่เติบโตขึ้นอย่างมาก

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหาร(รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) ไตรมาส 1 ปี 66 จำนวน 171 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19 ของรายได้รวม ลดลงจากร้อยละ 21 ของรายได้รวมงวดเดียวกันปีก่อนหน้า

การรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

การรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการเข้าร่วมลงทุนในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโซลาร์ และอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากทุกกลุ่มธุรกิจมาอย่างต่อเนื่อง ในไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 90 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจำนวน 9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนแบ่งกำไรส่วนใหญ่มาจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโซลาร์ฟาร์มมาอย่างต่อเนื่อง

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 104 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32 ล้านบาท หรือร้อยละ 44 เมื่อเทียบกับงวดเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากนโยบายการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องของสถาบันการเงิน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 17 ล้านบาท เป็นภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องชำระ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน ที่มีรายได้ทางภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่มีสิทธิใช้ทางภาษีจำนวน 27 ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน

ตาราง : งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565

ฐานะทางการเงิน	3/31/2023 (ล้านบาท)	12/31/2022 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น(ลดลง) (ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	23,161	23,363	(202)
หนี้สินรวม	13,125	13,411	(286)
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	7,980	7,897	83
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,056	2,056	(0)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 23,161 ล้านบาท ลดลง 202 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 11,476 ล้านบาท ลดลง 248 ล้านบาท เมื่อเทียบ ณ 31 ธันวาคม 2565 โดยสาเหตุหลัก ได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมจากกลุ่มบริษัทร่วมค้า และลดลงจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 11,686 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่ม และได้รับส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ และได้รับเงินปันผลจากผลประกอบการในการร่วมค้า

หนี้สินรวม

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 13,125 ล้าน ลดลง 286 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2565 โดยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 6,948 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 105 ล้านบาท สาเหตุหลักจากชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น และส่วนหนึ่งมาจากการจัดประเภทจากเงินกู้ยืมระยะยาวมาเป็นหนี้ระยะยาวที่ครบกำหนดชำระในปี ส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 6,177 ล้านบาท ลดลง 391 ล้านบาท เป็นผลมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาทเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนกิจการ โดยมีอัตราส่วน

หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.3 เท่า ทั้งนี้บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามกำหนดไว้ตลอดอายุของหุ้นกู้ กล่าวคือ กำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5 : 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 10,037 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 84 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2565 เป็นผลมาสาเหตุหลักจากผลกำไรสุทธิระหว่างงวด

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท