

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในสถานการณ์ปัจจุบัน ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงพบกับความท้าทายในเรื่องของสถานะเศรษฐกิจหนี้สินครัวเรือน ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ส่งผลให้ผู้ประกอบการมียอดขายจากการกู้ไม่ผ่านเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งทางบริษัทในกลุ่มเสนาฯ ได้ตระหนักถึงปัญหานี้เป็นอย่างดี จึงเกิดโปรแกรมสินค้าประเภท Rent to Own หรือ ที่รู้จักกันในนามเช่าออมบ้าน (Livnex)

เช่าออมบ้าน (Livnex) เกิดขึ้นเพื่อดูแลลูกค้าที่สถาบันการเงินยังไม่อนุมัติวงเงินกู้แต่มีแนวโน้มที่จะมีความสามารถในการกู้ได้ภายในช่วงเวลา 3 ปี เพื่อให้มีโอกาสดูแลลูกค้าในกลุ่มนี้ ให้ยังคงอยู่กับบริษัทเพื่อสร้างเป็นรายได้ยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอันใกล้ และในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมาได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี

สรุปภาพรวมผลประกอบการของกลุ่มบริษัทในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มียอดขายและยอดขายของสินค้าประเภท Rent To Own เช่าออมบ้าน (Livnex) รวมทั้งสิ้น 9,817 ล้านบาท ประกอบด้วยยอดขาย 8,441 ล้านบาท และเป็นยอดขายของสินค้าประเภท Rent To Own เช่าออมบ้าน (Livnex) 1,376 ล้านบาท

ตารางสรุปยอดขายและยอดขายของสินค้าประเภท Rent To Own เช่าออมบ้าน (Livnex)

	9M 2024 TOTAL PRESALE & LIVNEX		
	Unit	Million Baht	%
SENA - Housing	138	653	7%
SENA - Condo	564	963	10%
SENA Hankyu - Housing (JV)	122	474	5%
SENA Hankyu - Condo (JV)	2,929	6,791	69%
SEN X - Housing	124	479	5%
SEN X - Condo	184	234	2%
SEN X Hankyu - Condo (JV)	178	224	2%
Total	4,239	9,817	100%

โดยในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีรายได้จากยอดโอนกรรมสิทธิ์ 4,364.19 ล้านบาท (ยอดก่อนหักส่วนลดเงินสด) โดยเป็นยอดโอนกรรมสิทธิ์จากกิจการร่วมค้า 3,223.19 ล้านบาท และ ยอดโอนจากเสนาและบริษัทย่อย 1,141.00 ล้านบาท และในส่วนของสินค้าประเภท Rent To Own เช่าออมบ้าน (Livnex) มียอดขายสัญญาจำนวน 186 ชุด มูลค่า 330 ล้านบาท ดังนั้นในช่วง 9 เดือนของปีนี้ กลุ่มบริษัทมีแหล่งที่มาของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งในส่วนที่โอนกรรมสิทธิ์และสินค้าประเภท Rent To Own เช่าออมบ้าน (Livnex) รวมกัน 4,694.19 ล้านบาท

โดยการรับรู้รายได้ของสินค้าประเภท Rent To Own เช่าออมบ้าน (Livnex) จะรับรู้รายได้เป็นค่าเช่า ซึ่งในปัจจุบันลูกค้าประเภท Rent To Own เช่าออมบ้าน (Livnex) มียอดทำสัญญาสะสมทั้งสิ้น 381 ยูนิต มูลค่า 700 ล้านบาท (รวมยอดลูกค้าสะสมถึงสิ้นปี 2566 จำนวน 195 ยูนิต 370 ล้านบาท) คิดเป็นรายได้จากสินค้าประเภท Rent To Own เช่าออมบ้าน (Livnex) 3 – 4 ล้านบาทต่อเดือน และคาดว่าจะสามารถทยอยรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าออมบ้านได้ในช่วง 3 ปีต่อจากนี้

สำหรับในภาพรวม เพื่อพิจารณาความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจ จะเห็นว่าบริษัทมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นในช่วง 9 เดือนของปีนี้ เท่ากับ 36.71% เพิ่มขึ้น 2.13% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยกำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นเกิดจากความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ตารางแจกแจงความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจ (งบการเงินฝ่ายบริหาร)

Decription	Real Estate Business		Service And Management Business		Renewable Energy Business		Consolidated (All Business)	
	Q3 2024	Q3 2023	Q3 2024	Q3 2023	Q3 2024	Q3 2023	Q3 2024	Q3 2023
Income before discount	4,364.19	6,518.13	1,383.46	1,368.93	523.66	439.28	6,271.31	8,326.34
(-) Discount	(300.92)	(465.57)	0.00	0.00	0.00	0.00	(300.92)	(465.57)
Net Revenue	4,063.27	6,052.56	1,383.46	1,368.93	523.66	439.28	5,970.39	7,860.77
Cost of good sold	(2,598.25)	(4,178.65)	(858.39)	(732.39)	(321.73)	(231.02)	(3,778.37)	(5,142.06)
Gross profit (loss)	1,465.02	1,873.91	525.07	636.54	201.93	208.26	2,192.02	2,718.71
GP%	36.06%	30.96%	37.95%	46.50%	38.56%	47.41%	36.71%	34.59%
Profitability(+/-)	5.09%		-8.55%		-8.85%		2.13%	

1.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย บมจ.เสนาฯ และบริษัทย่อย บริษัทร่วมค้า และบมจ.SENX

สำหรับธุรกิจหลักของบริษัท ถึงแม้ยอดโอนกรรมสิทธิ์จะลดลง แต่บริษัทมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นได้ดีกว่าเดิมจากอัตรากำไรขั้นต้น 30.96% เป็น 36.06% เพิ่มขึ้น 5.09% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยในไตรมาส 4 ของปีนี้ กลุ่มบริษัทมีโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมรับรู้รายได้อีก 6 โครงการ ประกอบด้วย Sena Kith Rangsit Khlong 4 , Sena Kith Rangsit –Tiwanon , Sena Kith Bangna Km.29 Phase 2 , Sena Kith Theparak – Bangbo 2 Phase 2 , Sena Kith Phetkasem 120 , Sena Kith Sathorn – Kallaphapruek ซึ่งปัจจุบันกำลังทยอยรับรู้รายได้ในช่วงสุดท้ายของปี

ณ สิ้นไตรมาส 3/2567 บริษัทมียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ทั้งหมด ประมาณ 5,818 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการร่วมค้า 4,802 ล้านบาท และโครงการเสนา และบริษัทย่อย 1,016 ล้านบาท อีกทั้งยังมีสินค้าคงเหลือขายอีกมูลค่า 52,362 ล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวมีสินค้าที่สร้างเสร็จแล้วพร้อมขายแล้วโอนรับรู้รายได้ทันทีประมาณ 13,941 ล้านบาท

2.ธุรกิจบริหารโครงการและบริการอื่นๆ

ธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการมีรายได้ใกล้เคียงเดิม เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สำหรับความสามารถในการทำกำไรลดลง 8.55% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเกิดจากค่าการตลาดที่โครงการจะต้องใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเพื่อเรียกยอดขาย ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และยังไม่มียอดที่ส่งเสริมการขายอสังหาริมทรัพย์

ในกลุ่มธุรกิจเช่าและบริการ ธุรกิจสนามกอล์ฟ มีรายได้เพิ่มขึ้นประมาณ 7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ถือเป็นสัญญาที่ดีสำหรับช่วง High Season ในช่วงปลายปีนี้ ส่วนธุรกิจเช่าและบริการอื่นๆ อพาร์ทเมนท์, โกดัง, ศูนย์การค้าเสนาเฟสท์ รายได้และกำไรขั้นต้นอยู่ในระดับใกล้เคียงเดิม

3.ธุรกิจพลังงานสะอาด ธุรกิจพลังงานสะอาดมีรายได้เพิ่มขึ้น 19.00% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีกำไรขั้นต้น 38.56% ลดลงจากปีก่อนหน้า 8.85% ซึ่งส่วนใหญ่รายได้มาจากการรับจ้างติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคาบ้านเพื่อขาย ของกลุ่มบริษัทเสนา จึงทำให้ความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นลดลง

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัท

งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 30 กันยายน 2566

รายการ	งบการเงินรวม					
	งวดสามเดือน 2567		งวดสามเดือน 2566		เปลี่ยนแปลง เพิ่ม (ลด)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	436.0	49.5	459.3	53.6	(23.3)	(5.1)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	309.7	35.1	326.0	38.1	(16.3)	(5.0)
รายได้จากรุรกิจโฮลาร์	8.6	1.0	51.7	6.0	(43.1)	(83.3)
รายได้จากรุรกิจจำหน่ายรถยนต์	64.2	7.3	-	-	64.2	100.0
รวมรายได้	818.5	92.9	837.0	97.7	(18.5)	(2.2)
ต้นทุนขาย	305.2	70.0	304.1	66.2	1.0	0.3
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	230.7	74.5	87.9	27.0	142.7	162.3
ต้นทุนรุรกิจโฮลาร์	4.8	55.1	36.9	71.3	(32.1)	(87.1)
ต้นทุนรุรกิจจำหน่ายรถยนต์	58.1	90.5	-	-	58.1	100.0
รวมต้นทุนขาย	598.7	73.1	428.9	51.2	169.8	39.6
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	219.8	26.9	408.1	48.8	(188.3)	(46.1)
กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	1.1	0.13	(1.1)	(100.0)
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินปันผลรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	56.1	6.4	8.7	1.0	47.4	542.2
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย	275.9	31.3	417.9	48.8	(142.0)	(34.0)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	49.6	5.6	42.0	4.9	7.5	17.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	128.5	14.6	309.9	36.2	(181.4)	(58.6)
ค่าใช้จ่ายอื่น	5.5	0.6	4.8	0.6	0.7	14.5
รวมค่าใช้จ่าย	183.6	20.8	356.8	41.7	(173.2)	(48.5)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ต้นทุน) ทางการเงินและส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	92.4	10.5	61.2	7.1	31.2	51.0
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของตราสาร	11.7	1.3	(12.0)	(1.4)	(23.7)	(197.6)
รายได้ทางการเงิน	6.4	0.7	9.5	1.1	(3.1)	(32.6)
ต้นทุนทางการเงิน	85.4	9.7	113.8	13.3	(28.4)	(25.0)
ส่วนแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	132.3	15.0	131.2	15.3	1.2	0.9
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	157.4	17.9	76.0	8.9	81.4	107.0
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้บุคคล	(30.7)	(3.5)	(0.8)	(0.1)	30.0	3,867.8
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	126.7	14.4	75.3	8.8	51.4	68.3
กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	116.3		61.8		54.4	88.0
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	10.4		13.4		(3.0)	(22.4)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.0806		0.0429			

งบกำไรขาดทุนรวมสำหรับไตรมาสที่ 3 งวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566

รายการ	งบการเงินรวม					
	งวดเก้าเดือน 2567		งวดเก้าเดือน 2566		เปลี่ยนแปลงเพิ่ม(ลด)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,059.0	43.0	1,570.1	56.7	(511.1)	(32.6)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	981.5	39.8	948.6	34.3	32.8	3.5
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	21.1	0.9	129.1	4.7	(108.0)	(83.7)
รายได้จากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์	118.7	4.8	0.0	-	118.7	100.0
รวมรายได้	2,180.3	88.4	2,647.9	95.7	(467.6)	(17.7)
ต้นทุนขาย	710.5	67.1	1,033.2	65.8	(322.6)	(31.2)
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	663.9	67.6	450.7	47.5	213.3	47.3
ต้นทุนธุรกิจโซลาร์	11.8	56.2	99.9	77.4	(88.0)	(88.1)
ต้นทุนธุรกิจจำหน่ายรถยนต์	107.8	90.8	-	-	107.8	100.0
รวมต้นทุนขาย	1,494.1	68.5	1,583.7	59.8	(89.6)	(5.7)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	686.2	31.5	1,064.2	40.2	(377.9)	(35.5)
กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	0.2	0.0	13.8	0.50	(13.6)	(98.6)
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	4.7	0.2	0.0	-	4.7	100.0
เงินปันผลรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	253.9	10.3	58.6	2.1	195.3	333.4
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย	945.0	38.3	1,136.5	41.1	(191.5)	(16.8)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	132.9	5.4	147.3	5.3	(14.4)	(9.8)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	459.8	18.7	642.9	23.2	(183.1)	(28.5)
ค่าใช้จ่ายอื่น	17.6	0.7	13.5	0.5	4.0	30.0
รวมค่าใช้จ่าย	610.3	24.8	803.7	29.0	(193.4)	(24.1)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ต้นทุน) ทางการเงินและส่วนแบ่ง	334.7	13.6	332.9	12.0	1.9	0.6
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของตราสาร	36.0	1.5	(33.9)	(1.2)	(69.9)	(206.4)
รายได้ทางการเงิน	26.0	1.1	47.7	1.7	(21.7)	(45.5)
ต้นทุนทางการเงิน	282.8	11.5	343.2	12.4	(60.4)	(17.6)
ส่วนแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	300.6	12.2	330.3	11.9	(29.7)	(9.0)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	414.6	16.8	333.8	12.1	80.7	24.2
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(68.5)	(2.8)	(19.7)	(0.7)	48.8	247.6
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	346.1	14.0	314.1	11.3	31.9	10.2
กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	301.8		275.1		26.7	9.7
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	44.3		39.0		5.3	13.5
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.2093		0.1908			

กำไรสุทธิ

สำหรับผลประกอบการในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 และงวดเก้าเดือน ปี 2567 กำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ มีกำไรสุทธิจำนวน 109 ล้านบาท และ 313 ล้านบาท หรือร้อยละ 19 และร้อยละ 21 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในส่วนของงบการเงินรวมกลุ่มบริษัทเสนาฯ และบริษัทย่อย ไตรมาส 3 ปี 2567 มีกำไรสุทธิจำนวน 127 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14 เพิ่มขึ้นร้อยละ 68 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน ส่งผลให้งวดเก้าเดือน มีกำไรสุทธิอยู่ที่ 346 ล้านบาท หรือร้อยละ 14 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น และการที่บริษัทบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการขายให้สอดคล้องไปกับแผนการขายและการโอน และการบริหารจัดการควบคุมการใช้จ่ายในการบริหารงานให้เป็นไปตามงบประมาณของบริษัทที่ได้วางไว้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ การเพิ่มขึ้นของการวัดมูลค่ายุติธรรมของการทำ SWAP อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่มีแนวโน้มดีขึ้น

รายได้อื่น

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2567 มีรายได้อื่นจำนวน 56 ล้านบาท และงวดเก้าเดือน จำนวน 254 ล้านบาท ประกอบด้วย 1) รายได้บริหารโครงการ 3 ล้านบาท 2) รายได้อื่นจากการปรับเงินประกันผลงานที่หมดอายุไม่มารับคืน และการกลับรายการประมาณการหนี้สินที่คาดว่าจะไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระ จำนวน 147 ล้านบาท และ 3) ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โอนกลับ 104 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 333 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2567 ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 305 ล้านบาท และงวดเก้าเดือน 2567 จำนวน 710 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31 ตามการลดลงของรายได้จากการขาย เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน หรือมีส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ อยู่ที่ร้อยละ 67 ส่งผลให้มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 33 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อยจากงวดเดียวกันปีก่อน

ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ

ต้นทุนให้เช่าและบริการ ประกอบด้วยธุรกิจหลัก ได้แก่ บริหารโครงการ และบริหารนิติบุคคลโครงการ ให้เช่าโกดัง อาคารจอดรถและอพาร์ทเมนท์ คอมมูนิตี้ออลล์เสนาเฟสท์ รับผิดชอบและเป็นที่ปรึกษาด้านสื่อโฆษณาและสนามกอล์ฟ ในปี 2567 บริษัทมีกลุ่มธุรกิจใหม่ที่เริ่มประกอบการ ได้แก่ ธุรกิจ Digital มุ่งเน้นการพัฒนาเทคโนโลยีที่ช่วยในการบริหารงานอสังหาริมทรัพย์ทั้งในด้านการจัดการและการให้บริการและการขายสินค้า และธุรกิจ RETAIL PRODUCTS Smartify home การจัดหาผลิตภัณฑ์ที่คัดสรรมาอย่างดีโดยนักออกแบบตกแต่งภายใน (Interior Designer) ให้กับผู้อยู่อาศัย

ไตรมาส 3 ปี 2567 ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ จำนวน 231 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 162 และงวดเก้าเดือนปี 2567 มีต้นทุนที่ 664 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 47 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน เนื่องจากธุรกิจรับบริหารโครงการมีการจัดประเภทค่าใช้จ่ายบริหารโครงการเข้าเป็นต้นทุน โดยมีสัดส่วนต้นทุนขายรวมต่อรายได้ อยู่ที่ ร้อยละ 67 ส่งผลให้มีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 33

ต้นทุนจากธุรกิจรีโนเวทอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2567 ต้นทุนจากการกลุ่มธุรกิจรีโนเวทอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็นธุรกิจโซลาร์ 5 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ อยู่ที่ร้อยละ 55 ลดลง 32 ล้านบาท หรือร้อยละ 87 ส่งผลให้งวดเก้าเดือนปี 2567 มีต้นทุนที่ 12 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 88 สอดคล้องไปกับรายได้ที่ลดลง และต้นทุนขายรถยนต์ จำนวน 108 ล้าน ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ เพิ่งเริ่มประกอบการธุรกิจเมื่อปลายปี 2566 หรือมีส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ อยู่ที่ร้อยละ 90 ซึ่งเป็นสัดส่วนต้นทุนปกติของธุรกิจขายรถยนต์

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ จำนวน 184 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 48 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และในงวดเก้าเดือนปี 2567 ค่าใช้จ่ายขาย จำนวน 133 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายและภาษีธุรกิจเฉพาะสอดคล้องไปตามรายได้ที่ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 477 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19 ของรายได้รวม ลดลงอย่างมีนัยสำคัญที่ร้อยละ 59 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ วางแผนการควบคุมในการใช้จ่ายอย่างเคร่งครัดให้เป็นไปตามงบประมาณที่ได้ตั้งไว้

การรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

การรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการเข้าร่วมลงทุนในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโซลาร์ และอาคารสำนักงาน ให้เช่า บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากทุกกลุ่มธุรกิจมาอย่างต่อเนื่อง ในไตรมาส 3 ปี 2567 จำนวน 132 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ 1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และงวดเก้าเดือนปี 2567 จำนวน 300 ล้านบาท ลดลงที่ร้อยละ 9 โดยส่วนแบ่งกำไรส่วนใหญ่มาจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโซลาร์ฟาร์มมาอย่างต่อเนื่อง

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 3 ปี 2567 จำนวน 85 ล้านบาท ลดลง 28 ล้านบาท หรือร้อยละ 25 และงวดเก้าเดือน 2567 จำนวน 283 ล้านบาท ลดลง 60 ล้านบาท หรือร้อยละ 18 เมื่อเทียบกับงวดเวลาเดียวกันของปีก่อน มาจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นงานระหว่างพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในไตรมาส 3 ปี 2567 และงวดเก้าเดือน ปี 2567 จำนวน 31 ล้านบาท และ 69 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องชำระจำนวน 91 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 23 ล้านบาท และรายได้ทางภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่มีสิทธิใช้ทางภาษีจำนวน 46 ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน

ตาราง : งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2566 และ 30 กันยายน 2567

รายการ	31 ธันวาคม 2566 ล้านบาท	30 กันยายน 2567	เพิ่ม(ลด)	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	25,492	25,287	(205)	-1%
หนี้สินรวม	15,225	15,028	(197)	-1%
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	8,175	8,119	(55)	-1%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,093	2,139	47	2%

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัท และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 25,287 ล้านบาท ลดลง 205 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 10,772 ล้านบาท ลดลง 1,694 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2566 โดยสาเหตุหลักจากการจ่ายคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด และชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 14,514 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,488 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่มในการเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ และผลกำไรจากการเพิ่มขึ้นจากกิจการร่วมค้า นอกจากนี้มีการจัดประเภทของรายการที่ดินที่ยังไม่พัฒนาในหนึ่งปีมาเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

หนี้สินรวม

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 15,028 ล้านบาท ลดลง 197 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2566 โดยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 7,693 ล้านบาท ลดลง 201 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการจ่ายชำระหนี้เจ้าหนี้การค้า การชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น ส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 7,335 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 380 ล้านบาท เป็นผลมาจากการมีการกู้ยืมสถาบันการเงิน และออกหุ้นกู้เพิ่มเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใช้ในกิจการ ในขณะที่เดียวกันก็มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนด โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.5 เท่า ทั้งนี้บริษัท

ยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามกำหนดไว้ตลอดอายุของหุ้นกู้กล่าวคือ กำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5 : 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 10,258 ล้านบาท ลดลง 9 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2566 ปัจจัยหลักจากการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้น และมีผลประกอบการกำไรสุทธิระหว่างงวด จำนวน 345 ล้านบาท

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยศิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท