

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2568

เรียนกรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทมียอดขายได้รวมทั้งสิ้น 2,640 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้น 823 ล้านบาท คิดเป็น 33% ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 76% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า มีกำไรก่อนภาษีและดอกเบี้ย 439 ล้านบาท คิดเป็น 17% ของรายได้รวม ลดลง 7% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีกำไรสุทธิ 301 ล้านบาท คิดเป็น 11% ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 37% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมียอดขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวนรวมทั้งสิ้น 8,843 ล้านบาท เป็นยอดขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 7,215 ล้านบาท ยอดขายจาก LivNex (เช่าออบบ้าน) จำนวน 1,628 ล้านบาท และบริษัทมียอดขายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,248 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดยอดขายและยอดโอนตามตาราง ดังนี้

	6M 2025 Presale			6M 2025 Transfer		
	Unit	Million Baht	%	Unit	Million Baht	%
PITI	23	138	2%	12	65	3%
NICHE PRIDE	19	134	2%	-	-	0%
NICHE MONO	746	2,276	26%	152	452	20%
NICHE ID / FLEXI	892	1,841	21%	172	352	16%
KITH / KITH PLUS / COZI	1,375	1,743	20%	565	711	32%
HOUSING	678	2,712	31%	157	668	30%
Total	3,733	8,843	100%	1,058	2,248	100%

ณ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมียอดรอรับรู้รายได้ Backlog จำนวน 7,453 ล้านบาท คาดว่าจะสามารถทยอยรับรู้รายได้ในปี 2568 ประมาณ 4,438 ล้านบาท ซึ่งในช่วงไตรมาส 3 – 4 จะมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จอีก โครงการ 2 ประกอบด้วย 1.)โครงการ เฟล็กซ์ เมกะ สเตจ บางนา และ 2.)โครงการ เสนา พาร์ค แกรนด์ 2 งามอินทรา โดยบริษัทยังมีสินค้าคงเหลือขายอีกจำนวน 45,955 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าว มีสินค้าที่สร้างเสร็จแล้วพร้อมขายแล้วโอนรับรู้รายได้เลย ประมาณ 11,457 ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม						งบการเงินรวม					
	ไตรมาส 2/2568		ไตรมาส 2/2567		เปลี่ยนแปลง เพิ่ม(ลด)		6 เดือน 2025		6 เดือน 2024		เปลี่ยนแปลง เพิ่ม(ลด)	
	พันบาท	ร้อยละ (%)	พันบาท	ร้อยละ (%)	พันบาท	ร้อยละ (%)	พันบาท	ร้อยละ (%)	พันบาท	ร้อยละ (%)	พันบาท	ร้อยละ (%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,058,261	82	258,905	34	799,356	309	2,105,268	80	623,040	39	1,482,228	238
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	54,429	4	29,555	4	24,875	84	100,047	4	59,649	4	40,398	68
รายได้จากการให้บริการ	83,759	6	292,050	38	(208,291)	(71)	175,651	7	612,150	39	(436,499)	(71)
รายได้จากธุรกิจโฮลาร์	12,973	1	5,076	1	7,897	156	24,343	1	12,434	1	11,908	96
รายได้จากการจำหน่ายรถยนต์	54,216	4	35,127	0	19,089	54	89,886	3	54,492	0	35,394	65
รวมรายได้	1,263,639	98	620,713	81	642,926	104	2,495,194	94	1,361,765	86	1,133,429	83
ต้นทุนขาย	701,482	66	167,101	65	(534,382)	320	1,438,986	68	405,389	65	(1,033,597)	255
ต้นทุนจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	18,701	34	11,760	40	6,941	59	36,300	36	25,728	43	10,572	41
ต้นทุนจากการให้บริการ	46,602	56	192,782	66	(146,181)	(76)	97,369	55	407,498	67	(310,130)	(76)
ต้นทุนธุรกิจโฮลาร์	8,146	63	2,414	48	5,732	237	16,364	67	7,086	57	9,278	131
ต้นทุนจากการจำหน่ายรถยนต์	52,127	96	32,276	92	19,851	62	83,106	92	49,659	91	33,446	67
รวมต้นทุนขาย	827,058	65	406,333	65	(648,038)	104	1,672,125	67	895,361	66	(1,290,430)	87
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	436,581	35	214,381	35	222,201	104	823,069	33	466,403	34	356,666	76
กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	1,908	0	0	0	1,908	100	1,908	0	194	0	1,714	881
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0	0	0	0	0	0	0	0	4,728	0	(4,728)	(100)
เงินปันผลรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รายได้อื่น	28,748	2	128,079	17	(99,330)	(78)	144,998	5	197,764	12	(52,766)	(27)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย	467,238	36	342,459	45	124,779	36	969,975	37	669,090	42	300,885	45
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	99,605	8	39,919	5	59,686	150	192,196	7	83,352	5	108,844	131
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	110,704	9	209,659	27	(98,955)	(47)	242,849	9	331,357	21	(88,508)	(27)
ค่าใช้จ่ายอื่น	7,276	1	5,572	1	1,703	31	12,826	0	12,026	1	799	7
รวมค่าใช้จ่าย	217,585	17	255,151	33	(37,566)	(15)	447,870	17	426,735	27	21,135	5
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ต้นทุน) ทางการเงินและส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการรวมค่า	249,653	19	87,309	11	162,345	186	522,104	20	242,355	15	279,750	115
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าดีตรรมของตราสาร	6,309	0	(2,324)	(0)	(8,634)	(371)	18,271	1	24,349	2	6,078	(25)
รายได้ทางการเงิน	1,487	0	14,709	2	(13,222)	(90)	1,721	0	19,633	1	(17,912)	(91)
ต้นทุนทางการเงิน	104,821	8	86,925	11	17,896	21	219,164	8	197,408	12	21,756	11
ส่วนแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วม	23,460	2	91,862	12	(68,402)	(74)	47,856	2	168,224	11	(120,367)	(72)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	176,089	14	104,630	14	71,458	68	370,789	14	257,152	16	113,637	44
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(21,414)	(2)	(4,460)	(1)	16,954	380	(69,870)	(3)	(37,768)	(2)	32,102	85
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	154,675	12	100,170	13	54,504	54	300,919	11	219,384	14	81,535	37

รายได้

เนื่องจากบริษัทได้มีการรวมบริษัทร่วมค้า (JV) เป็นบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 25 ธันวาคมปี 2567 จึงทำให้การบันทึกบัญชีตั้งแต่วันดังกล่าวต้องปรับเปลี่ยนตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งส่งผลให้การเปรียบเทียบงบการเงินในช่วงเวลาเดียวกันเกิดการรับรู้รายได้ที่แตกต่างกัน ในรายการ รายได้จากการให้บริการ งบงวดไตรมาส 2 ปี 2568 ได้เปลี่ยนวิธีรับรู้รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหาร โครงการ จากเดิมที่รับรู้รายได้ในหัวข้อ การให้บริการ เปลี่ยนเป็น รับรู้รายได้ในการขายกิจการอสังหาริมทรัพย์รายโครงการตามมีสัญญาจ้างบริหารโครงการ แทน จึงเป็นเหตุทำให้ดูเหมือนว่ารายได้จากธุรกิจบริการของบริษัทลดลง แต่ในทางปฏิบัติไม่ได้ลดลง บริษัทยังคงได้รับรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารคงเดิม ซึ่งจะปรากฏในงบเฉพาะกิจการ

รายได้รวมในช่วง 3 เดือน ไตรมาส 2 ปี 2568 เท่ากับ 1,292 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 1,058 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 799 ล้านบาท คิดเป็น 309% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า 54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25 ล้านบาท คิดเป็น 84% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมียอดขายได้จากโครงการ Livnex (เช่าออมบ้าน) และโครงการ Rentnex เพิ่มขึ้น รายได้จากธุรกิจบริการ 84 ล้านบาท ลดลง 208 ล้านบาท คิดเป็น 71% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เกิดจากวิธีการในการรับรู้รายได้ที่เปลี่ยนไปจากการ Consolidate งบการเงินของกลุ่มบริษัทร่วมค้า (แต่ในแง่ของกระแสเงินสด และงบเฉพาะกิจการยังรับรู้รายได้ตามปกติ) รายได้ธุรกิจพลังงานสะอาด 13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท คิดเป็น 156% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า รายได้ธุรกิจจำหน่ายรถยนต์ 54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19 ล้านบาท คิดเป็น 54% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และรายได้อื่นๆ 29 ล้านบาท

รายได้รวมในช่วง 6 เดือน ครึ่งปีแรกของปี 2568 เท่ากับ 2,640 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2,105 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,482 ล้านบาท คิดเป็น 238% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า 100 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40 ล้านบาท คิดเป็น 68% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมียอดขายได้จากโครงการ Livnex (เช่าออมบ้าน) และโครงการ Rentnex เพิ่มขึ้น รายได้จากธุรกิจบริการ 176 ล้านบาท ลดลง 436 ล้านบาท คิดเป็น 71% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เกิด

จากวิธีการในการรับรู้รายได้ที่เปลี่ยนไปจากการ Consolidate งบการเงินของกลุ่มบริษัทร่วมค้า (แต่ในแง่ของกระแสเงินสด และงบเฉพาะกิจการยังรับรู้รายได้ตามปกติ) รายได้ธุรกิจพลังงานสะอาด 24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12 ล้านบาท คิดเป็น 96% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า รายได้ธุรกิจจำหน่ายรถยนต์ 90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35 ล้านบาท คิดเป็น 65% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และรายได้อื่นๆ 145 ล้านบาท

กำไรขั้นต้น

เมื่อพิจารณาความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นในภาพรวม จะเห็นว่าในงวด 3 เดือน ไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นเฉลี่ยทุกประเภทธุรกิจ เท่ากับ 35% ซึ่งเท่ากันเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า และในงวด 6 เดือน บริษัทมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นเฉลี่ยทุกประเภทธุรกิจ เท่ากับ 33% ลดลง 1% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยสามารถวิเคราะห์ความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจ ดังนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยผลการดำเนินงานของ บมจ.เสนาฯ และบริษัทย่อย บริษัทร่วมค้า และบมจ. เซ็น เอกซ์

สำหรับธุรกิจหลักของบริษัท งวด 3 เดือน ไตรมาส 2 ปี 2568 มีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นเท่ากับ 34% ลดลง 1% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า และในงวด 6 เดือน มีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น เท่ากับ 32% ลดลง 3% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้เป็นผลมาจากการปรับลดราคาขายตามการแข่งขันของตลาดและเพื่อให้สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อของลูกค้า

2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ประกอบด้วยโครงการ โกดังสุขุมวิท 50, อพาร์ทเมนต์พหลโยธิน 30, อพาร์ทเมนต์ลำลูกกา-คลอง 2, ให้เช่าพื้นที่คอมมูนิตี้มอลล์ เสนา เฟสท์ โดยในภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า งวด 3 เดือน ไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น 66% เพิ่มขึ้น 6% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า และในงวด 6 เดือน มีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น 64% เพิ่มขึ้น 7% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเกิดจากความสามารถของ โครงการ LivNex (เช่าออบบ้าน) และ RentNex ซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจที่ทำให้มีกระแสเงินสดเข้ามาอย่างสม่ำเสมอและมีความสามารถในการทำกำไรอยู่ในเกณฑ์ดี

3. ธุรกิจบริการ

ธุรกิจบริการประกอบด้วย โครงการสนามกอล์ฟ พัทยา คันทรี คลับ ธุรกิจบริหารนิติบุคคล และ ธุรกิจขายสินค้า Smartify โดยในภาพรวมธุรกิจบริการในงวด 3 เดือน ไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น 44% เพิ่มขึ้น 10% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า และในงวด 6 เดือน มีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น 45% เพิ่มขึ้น 12% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากธุรกิจสนามกอล์ฟ พัทยานันทรี คลับ มีรายได้เพิ่มขึ้น 3% และธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการมีรายได้เพิ่มขึ้น 8% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

4. ธุรกิจเกี่ยวข้องกับพลังงานสะอาดและธุรกิจรถยนต์

ธุรกิจเกี่ยวข้องกับพลังงานสะอาดประกอบด้วย ธุรกิจ EPC (Engineering, Procurement, and Construction) ระบบ Solar แบบครบวงจร ซึ่งครอบคลุมงานออกแบบระบบ งานวิศวกรรม การจัดหา และการก่อสร้างระบบโซลาร์ รวมถึงธุรกิจพัฒนาโครงการหรือการลงทุนติดตั้งระบบ (Private PPA) และการจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้า(PPA) ในงวด 3 เดือน ไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น 37% ลดลง 15% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าและในงวด 6 เดือน มีความสามารถในการ

การทำกำไรขั้นต้น 33% ลดลง 10% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2567 มีรายได้ที่มาจากการให้บริการหลังการขายซึ่งไม่มีต้นทุนค่าสินค้าและค่าแรงในการติดตั้ง จึงส่งผลให้ต้นทุนในปี 2567 ต่ำกว่าปี 2568

สำหรับธุรกิจจำหน่ายรถยนต์ ในงวด 3 เดือน ไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น 4% ลดลง 4% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และในงวด 6 เดือน มีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น 8% ลดลง 1% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายและส่วนลดเพื่อกระตุ้นยอดขาย เนื่องจากการแข่งขันด้านราคาที่รุนแรงในตลาดรถยนต์ ทำให้ Magin ต้องกันลดลงตามลำดับ

รายได้อื่น

งวดสามเดือน Q2/68 บริษัทฯ มีรายได้อื่น 29 ล้านบาท (-78%YoY) ลดลงจากการไม่มีรายการพิเศษเหมือนปีก่อน เช่น กำไรขายที่ดิน กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โอนกลับ และครึ่งปีแรกมีรายได้อื่นที่ 145 ล้านบาท (-27%YoY)

ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย(Selling Expenses) และค่าใช้จ่ายบริหาร

งวดสามเดือน Q2/2568 และงวดหกเดือน 218 ล้านบาทและ 448 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขายงวดสามเดือน 100 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 60 ล้านบาท (+150%YoY) เมื่อเทียบกับ Q2/2567 และงวดหกเดือน 192 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 109 ล้านบาท (+131%YoY) การเพิ่มขึ้นนี้สอดคล้องกับกลยุทธ์เร่งการโอนและปิดการขายโครงการใหม่ในช่วงไตรมาส โดยบริษัทอาจใช้มาตรการกระตุ้นการตัดสินใจซื้อ เช่น โปรโมชั่นลดราคาและแคมเปญดอกเบี้ยต่ำ การจัดอีเวนต์เปิดโครงการ (Grand Opening) การโฆษณาทางออนไลน์และสื่อดิจิทัลเพื่อตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคที่ค้นหาข้อมูลล่วงหน้า ผ่านออนไลน์มากขึ้น และการเพิ่มขึ้นจากการรวมค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัทย่อยเสนาอันคิวในงวดหกเดือนที่เริ่มเป็นบริษัทย่อยตั้งแต่เดือนมกราคม 2568 เป็นต้นมา สัดส่วนต้นทุนจัดจำหน่ายต่อรายได้เพิ่มจาก 5% เป็น 8% สะท้อนการลงทุนเชิงรุกเพื่อปิดการขายโครงการ

ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Administrative Expenses) งวดสามเดือน 117 ล้านบาท ลดลง 97 ล้านบาท (-17% YoY) ส่งผลให้งวดหกเดือน 255 ล้านบาท ลดลง 88 ล้านบาท (-20%YoY) จากงวดเดียวกันปีก่อน การลดลงนี้เกิดจากมาตรการ Lean Management ในธุรกิจอสังหาฯ การใช้ระบบ CRM และ Digital Workflow ลดความซ้ำซ้อนในการทำงาน แม้ต้นทุนจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นจากการลงทุนด้านการตลาด แต่สัดส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้ลดลงจาก 33% เหลือ 17% ใน Q2/2568

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการร่วมค้า

งวดสามเดือน Q2/68 มีกำไรจากบริษัทร่วม 23 ล้านบาท ลดลง 68 ล้านบาท จากปีก่อน (-74%YoY) และงวดหกเดือนมีกำไร 48 ล้านบาท ลดลง 120 ล้านบาท (-72%YoY) จากการเปลี่ยนอำนาจการควบคุมกลุ่มกิจการบริษัทร่วมทุนเสนาอันคิวไปเป็นบริษัทย่อย อย่างไรก็ตามส่วนแบ่งกำไรที่เกิดขึ้นในงวดสามเดือนและหกเดือนทุกกลุ่มธุรกิจที่ร่วมค้าสามารถสร้างผลกำไรมาได้อย่างต่อเนื่อง

ต้นทุนทางการเงิน

งวดสามเดือน Q2/68 อยู่ที่ 105 ล้านบาท (+21%YoY) ครึ่งปีแรกอยู่ที่ 219 ล้านบาท (+11%YoY) จากอัตราดอกเบี้ยทรงตัวสูงจากการกู้เงินเพิ่ม และดอกเบี้ยที่เกิดจากการบันทึกเป็นต้นทุนก่อสร้างไม่ได้สำหรับโครงการที่สร้างเสร็จแล้วแต่ยังโอนไม่หมด

รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้

งวดสามเดือน และงวดหกเดือน Q2/68 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 21 ล้านบาท และ 70 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นตามกำไรที่สูงขึ้น

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ Q2/2568 และครึ่งปีแรกโตต่อเนื่องจากยอดโอน-รายได้เช่า-คูปอง

ในไตรมาส 2/2568 บริษัทมีกำไรสุทธิ 155 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54%YoY จากงวดเดียวกันปีก่อนที่ทำได้ 100 ล้านบาท การเติบโตนี้ส่งผลเชิงบวกต่อภาพรวมครึ่งปีแรก 2568 ซึ่งมีกำไรสุทธิรวม 301 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37%YoY จาก 219 ล้านบาทในครึ่งปีแรก 2567

3 เหตุผลหลักที่สนับสนุนการเติบโตของกำไรสุทธิ ยอดโอนโครงการอสังหาฯ มูลค่าสูง รายได้จากการขายอสังหาฯ Q2/2568 เพิ่มขึ้นกว่า 309%YoY จากการโอนคอนโดและบ้านจัดสรรหลายโครงการ ซึ่งในหกเดือนปี 2567 ได้รวมยอดโอนของกลุ่มบริษัท เสนาอันลิวตามทีกล่าวไว้ข้างต้น และมีกลยุทธ์เร่งปิดการขายผ่านโปร โมชั่นและแคมเปญกระตุ้นการซื้อช่วยเพิ่มปริมาณโอนได้มากในช่วงไตรมาส

ส่งผลให้รายได้รวม Q2/2568 เติบโต 104%YoY และรายได้รวมครึ่งปีแรกเพิ่ม 94%YoY การเติบโตของกำไรสุทธิทั้งไตรมาส และครึ่งปีแรกสะท้อนกลยุทธ์ที่ชัดเจนของผู้ประกอบการ คือ เร่งโอนโครงการมูลค่าสูงในช่วงตลาดเริ่มฟื้น, ขยายรายได้ประจำจากรูทิจเข้าออม, และควบคุมต้นทุนคงที่อย่างเข้มงวด ซึ่งทำให้สามารถรักษา Margin ได้ดีแม้เผชิญต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงและการแข่งขันด้านราคาในตลาด

งบแสดงฐานะทางการเงิน

ตาราง : งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567

รายการ	31 ธันวาคม 2567 ล้านบาท	30 มิถุนายน 2568 ล้านบาท	เพิ่ม(ลด)	
			ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	40,993	40,925	(68)	-0.2%
สินทรัพย์หมุนเวียน	32,084	28,964	(3,120)	-9.7%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8,910	11,961	3,052	34.3%
หนี้สินรวม	23,986	23,871	(115)	-0.5%
หนี้สินหมุนเวียน	11,471	13,471	2,001	17.4%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	12,515	10,399	(2,116)	-16.9%
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	8,210	8,250	40	0.5%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,798	8,805	6	0.1%

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัท และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 40,925 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 68 ล้านบาท หรือประมาณ 0.2% จาก 40,993 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567

สินทรัพย์หมุนเวียน มีจำนวน 28,963 ล้านบาท ลดลง 3,121 ล้านบาท จากสิ้นปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักจากการปรับลดของสินค้าพัฒนาแล้วเพื่อขาย ซึ่งลดลงถึง 2,622 ล้านบาท เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าจำนวนมากในช่วงครึ่งปีแรก สะท้อนถึง

ความสำเร็จในการส่งมอบโครงการที่แล้วเสร็จ นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลง 346 ล้านบาท จากความกีดกันการก่อสร้างที่นำไปสู่การโอนบางส่วน อีกทั้ง เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 219 ล้านบาท อันเป็นผลจากการนำเงินไปใช้หมุนเวียนในโครงการที่กำลังพัฒนาและการชำระภาระหนี้สิน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน มีจำนวน 11,961 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,052 ล้านบาท จากสิ้นปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 2,832 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงการลงทุนในสินทรัพย์เพื่อสร้างรายได้ระยะยาว และการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอีก 327 ล้านบาท แสดงให้เห็นถึงกลยุทธ์ของบริษัทที่มุ่งสร้างแหล่งรายได้ประจำควบคู่ไปกับรายได้จากการขาย

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 หนี้สินรวมอยู่ที่ 23,871 ล้านบาท ลดลง 115 ล้านบาท หรือประมาณ 0.5% จากสิ้นปี 2567

หนี้สินหมุนเวียน มีจำนวน 13,471 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,000 ล้านบาท เนื่องจากการเลื่อนภาระหนี้บางส่วนจากระยะยาวมาสู่ระยะสั้น โดยเฉพาะส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 1,881.61 ล้านบาท เพื่อให้สอดคล้องกับกำหนดการชำระหนี้และการบริหารกระแสเงินสด อีกทั้งยังมีการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น 529.41 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนรองรับการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ

หนี้สินไม่หมุนเวียน มีจำนวน 10,399 ล้านบาท ลดลง 2,116 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวอย่างต่อเนื่อง และการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่า สะท้อนถึงความพยายามของบริษัทในการลดภาระหนี้สินระยะยาวและบริหาร โครงสร้างเงินทุนให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 รวมส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 17,054 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46 ล้านบาท หรือประมาณ 0.3% จากสิ้นปี 2567 การเพิ่มขึ้นมาจากการรับรู้กำไรสุทธิในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568 รวมถึงการเปลี่ยนแปลงลงทุนบางส่วน แม้จะมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วก็ตาม แสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัทในการสร้างผลกำไรและรักษาฐานะทางการเงินให้อยู่ในระดับมั่นคง แม้ต้องเผชิญกับภาระหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิพร ไชยศิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการงานบริษัท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

SENADEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

448 Ratchadapisek 26, Khwaeng Samsen Nok, Khet Huai Khwang, Bangkok 10310 | TEL. 02-541-4642 | FAX. 02-541-5164

www.sena.co.th