

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในปีนี้มีบริษัทมียอดขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 14,326 ล้านบาท เป็นยอดขายอสังหาริมทรัพย์ 12,447 ล้านบาท ยอดขายจาก Livnex 1,879 ล้านบาท ปัจจุบันมียอดทำสัญญาจาก Livnex จำนวน 548 ยูนิต มูลค่า 1,032 ล้านบาท (จะทยอยรับรู้รายได้ในช่วง 3 ปีต่อจากนี้) และมียอดขายได้รวมทั้งสิ้น 8,450.87 ล้านบาท เป็นรายได้หลักจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5,901 ล้านบาท และผลกำไรสุทธิ 508.6 ล้านบาท คิดเป็น 15.3% ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 14.9% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

|                            | 12M 2024 Presale |               |             | 12M 2024 Transfer |              |             |
|----------------------------|------------------|---------------|-------------|-------------------|--------------|-------------|
|                            | Unit             | Million Baht  | %           | Unit              | Million Baht | %           |
| SENA - Housing             | 194              | 959           | 7%          | 99                | 507          | 9%          |
| SENA - Condo               | 720              | 1,314         | 9%          | 409               | 643          | 11%         |
| SENA Hankyu - Housing (JV) | 193              | 786           | 5%          | 87                | 344          | 6%          |
| SENA Hankyu - Condo (JV)   | 4,632            | 9,779         | 68%         | 2,197             | 3,763        | 64%         |
| SEN X - Housing            | 205              | 827           | 6%          | 65                | 284          | 5%          |
| SEN X - Condo              | 222              | 308           | 2%          | 101               | 137          | 2%          |
| SEN X Hankyu - Condo (JV)  | 263              | 354           | 2%          | 174               | 223          | 4%          |
| <b>Total</b>               | <b>6,429</b>     | <b>14,326</b> | <b>100%</b> | <b>3,132</b>      | <b>5,901</b> | <b>100%</b> |

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมียอดรอรับรู้รายได้ Backlog 6,764 ล้านบาท คาดว่าจะสามารถทยอยรับรู้รายได้ในปี 2568 ประมาณ 4,320 ล้านบาท และมีสินค้าคงเหลือขายอีกจำนวน 48,184 ล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าว มีสินค้าที่สร้างเสร็จแล้วพร้อมขายแล้วโอนรับรู้รายได้เลย ประมาณ 16,452 ล้านบาท

สำหรับในส่วนความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทขอเสนอการวิเคราะห์ผ่านงบการเงินฝ่ายบริหารเพื่อจะได้แสดงถึงความสามารถในการดำเนินงานของแต่ละประเภทธุรกิจ ในภาพรวมทุกประเภทธุรกิจมีรายได้รวมกัน 8,450.87 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 5,901.43 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า 131.00 ล้านบาท ธุรกิจบริหารโครงการ และบริการอื่นๆ 1,448.25 ล้านบาท ธุรกิจเกี่ยวข้องกับพลังงานสะอาด 695.05 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ 275.15 ล้านบาท ประกอบด้วย 1.) รายได้อื่น จำนวน 270.23 ล้านบาท 2.) กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 4.73 ล้านบาท และ 3.) กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย จำนวน 0.19 ล้านบาท โดยในแต่ละประเภทธุรกิจมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น ดังนี้

ตารางแจกแจงความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจ (งบการเงินฝ่ายบริหาร)

| รายการ       | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์<br>เพื่อขาย |           | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์<br>เพื่อเช่า |        | ธุรกิจบริหารโครงการ<br>และบริการอื่นๆ |           | ธุรกิจเกี่ยวข้องกับ<br>พลังงานสะอาด |         | รวมทุกประเภท |           | เปรียบเทียบ |        |
|--------------|-----------------------------------|-----------|------------------------------------|--------|---------------------------------------|-----------|-------------------------------------|---------|--------------|-----------|-------------|--------|
|              | 2567                              | 2566      | 2567                               | 2566   | 2567                                  | 2566      | 2567                                | 2566    | 2567         | 2566      | เพิ่ม/ลด    |        |
| รายได้       | 5,901.43                          | 8,432.87  | 131.00                             | 120.37 | 1,448.25                              | 1,868.92  | 695.05                              | 652.78  | 8,175.72     | 11,074.94 | -2,899.22   | -26.2% |
| ส่วนลด       | -440.38                           | -632.30   |                                    |        |                                       |           |                                     |         | -440.38      | -632.30   |             |        |
| รายได้สุทธิ  | 5,461.05                          | 7,800.57  | 131.00                             | 120.37 | 1,448.25                              | 1,868.92  | 695.05                              | 652.78  | 7,735.34     | 10,442.64 | -2,707.30   | -25.9% |
| ต้นทุนขาย    | -3,553.94                         | -5,369.18 | -54.66                             | -66.87 | -886.62                               | -1,305.82 | -429.38                             | -382.00 | -4,924.60    | -7,123.87 |             |        |
| กำไรขั้นต้น  | 1,907.11                          | 2,431.39  | 76.33                              | 53.50  | 561.63                                | 563.10    | 265.67                              | 270.78  | 2,810.74     | 3,318.77  | -508.03     | -15.3% |
| GP%          | 34.92%                            | 31.17%    | 58.27%                             | 44.45% | 38.78%                                | 30.13%    | 38.22%                              | 41.48%  | 36.34%       | 31.78%    |             |        |
| GP% เพิ่ม/ลด | 3.75%                             |           | 13.83%                             |        | 8.65%                                 |           | -3.26%                              |         | 4.56%        |           |             |        |

เมื่อพิจารณาความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นในภาพรวม จะเห็นว่าในปีนี้ บริษัทมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นเฉลี่ยทุกประเภทธุรกิจ เท่ากับ 36.34% เพิ่มขึ้น 4.56% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ความสามารถในการทำกำไรขั้นต้น 31.78% โดยกำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจหลัก นั่นคือ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย และเพื่อเช่า โดยสามารถวิเคราะห์ความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจ ดังนี้

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

สำหรับธุรกิจหลักของบริษัท ถึงแม้ยอดขายโอนกรรมสิทธิ์จะลดลง แต่บริษัทมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นได้ดีกว่าเดิมจากอัตรากำไรขั้นต้น 31.17% เป็น 34.92% เพิ่มขึ้น 3.75% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเกิดจากความสามารถของการทำกำไรขั้นต้นจากโครงการ Kith ที่บริษัทได้ทยอยโอนในช่วงปีดังกล่าว ประกอบด้วย Sena Kith Rangsit Khlong 4 , Sena Kith Rangsit –Tiwanon , Sena Kith Bangna Km.29 Phase 1 , Sena Kith Theparak – Bangbo 2 Phase 2 , Sena Kith Phetkasem 120 , Sena Kith Sathorn – Kallaphapruek Phase 1 , Sena Kith Srinakarin – Sridan

2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

ในส่วนนี้ประกอบด้วยโครงการโกดังสุขุมวิท 50, อพาร์ทเมนต์พหลโยธิน 30, อพาร์ทเมนต์ลำลูกกาคลอง 2, ให้เช่าพื้นที่คอมมูนิตีมอลล์เสนาเฟสท์ และธุรกิจใหม่ล่าสุดคือ “Livnex เช่าออมบ้าน” ซึ่งเป็นอีกกลุ่มธุรกิจที่ช่วยสนับสนุนรายได้ธุรกิจหลัก โดยมีกระแสเงินสดเข้ามาอย่างสม่ำเสมอ และมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นได้ดีกว่าเดิมจากอัตรากำไรขั้นต้น 44.45% เป็น 58.27% เพิ่มขึ้น 13.83% ซึ่งเกิดจากการปรับอัตราค่าเช่า และวางแผนบริหารจัดการต้นทุนอย่างเคร่งครัด

3. ธุรกิจบริหารโครงการและบริการอื่นๆ

ธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการและบริการ ถึงแม้จะมีรายได้ลดลงในช่วงปีนี้ แต่ก็สามารถบริหารจัดการต้นทุนขายได้ดีจึงทำให้ความสามารถในการทำกำไรดีขึ้น จาก 30.13% เป็น 38.78% เพิ่มขึ้น 8.65% ส่วนหนึ่งเกิดจากการรับจ้างบริหาร โครงการที่มีจำนวนโครงการเพิ่มขึ้น และในส่วนของบริษัทเช่าและบริการ โครงการสนามกอล์ฟ ก็ยังคงมีรายได้และความสามารถในการทำกำไรที่ต่อเนื่อง เนื่องจากในช่วงปลายปีถือเป็นช่วง Hight Season ส่วนธุรกิจบริการอื่นๆ มีรายได้และกำไรขั้นต้นใกล้เคียงเดิม

4. ธุรกิจเกี่ยวข้องกับพลังงานสะอาด

ธุรกิจเกี่ยวข้องกับพลังงานสะอาด มีรายได้เพิ่มขึ้นกว่าเดิมเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ความสามารถในการทำกำไรลดลงจาก 41.48% เป็น 38.22% ลดลง 3.26% เกิดจากส่วนใหญ่นำรายได้จากการรับจ้างติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคาบ้านเพื่อขาย ของกลุ่มบริษัท เสนาฯ จึงทำให้ความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นลดลง

ในส่วนของการเงินรวมกลุ่มบริษัท เสนาฯ และบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2567 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงการควบคุมอำนาจบริหารของกลุ่มบริษัท เสนาอันคิวิซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 51 จากบริษัทร่วมค้าไปเป็นบริษัทย่อย บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 509 ล้านบาท (ซึ่งได้รวมกำไรสุทธิในช่วงระยะเวลา 7 วันของกลุ่มบริษัท เสนาอันคิวิที่เปลี่ยนมาเป็นบริษัทย่อย แล้วจำนวน 25 ล้านบาท) หรือคิดเป็นร้อยละ 14 เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน ซึ่งในปี 2568 จะเห็นภาพผลประกอบการที่ได้รวมกำไรสุทธิของทั้งกลุ่มบริษัทย่อยทั้งปีได้ชัดเจนมากขึ้น

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566

| รายการ                                                                                                 | งบการเงินรวม   |             |                |             |                       |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|-----------------------|---------------|
|                                                                                                        | งวดปี 2567     |             | งวดปี 2566     |             | เปลี่ยนแปลง เพิ่ม(ลด) |               |
|                                                                                                        | ล้านบาท        | ร้อยละ      | ล้านบาท        | ร้อยละ      | ล้านบาท               | ร้อยละ        |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์                                                                         | 1,662.2        | 45.6        | 2,109.5        | 54.6        | (447.3)               | (21.2)        |
| รายได้จากการให้เช่า                                                                                    | 124.0          | 3.4         | 117.7          | 3.0         | 6.3                   | 5.4           |
| รายได้จากการบริการ                                                                                     | 1,326.0        | 36.4        | 1,179.6        | 30.6        | 146.4                 | 12.4          |
| รายได้จากธุรกิจโซลาร์                                                                                  | 28.8           | 0.8         | 169.8          | 4.4         | (140.9)               | (83.0)        |
| รายได้จากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์                                                                           | 188.5          | 5.2         | 84.6           | 2.19        | 103.9                 | 122.7         |
| <b>รวมรายได้</b>                                                                                       | <b>3,329.5</b> | <b>91.3</b> | <b>3,661.2</b> | <b>94.8</b> | <b>(331.7)</b>        | <b>(9.1)</b>  |
| ต้นทุนขาย                                                                                              | 1,153.0        | 69.4        | 1,406.8        | 66.7        | (253.8)               | (18.0)        |
| ต้นทุนจากการให้เช่า                                                                                    | 53.1           | 42.8        | 30.9           | 26.2        | 22.2                  | 72.0          |
| ต้นทุนบริการ                                                                                           | 810.7          | 61.1        | 873.5          | 74.1        | (62.8)                | (7.2)         |
| ต้นทุนธุรกิจโซลาร์                                                                                     | 19.7           | 68.2        | 130.4          | 76.8        | (110.8)               | (84.9)        |
| ต้นทุนธุรกิจจำหน่ายรถยนต์                                                                              | 168.7          | 89.5        | 74.5           | 88.05       | 94.1                  | 126.3         |
| <b>รวมต้นทุนขาย</b>                                                                                    | <b>2,205.2</b> | <b>66.2</b> | <b>2,516.1</b> | <b>68.7</b> | <b>(311.0)</b>        | <b>(12.4)</b> |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น</b>                                                                           | <b>1,124.4</b> | <b>33.8</b> | <b>1,145.0</b> | <b>31.3</b> | <b>(20.7)</b>         | <b>(1.8)</b>  |
| กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย                                                          | 0.2            | 0.01        | 14.6           | 0.38        | (14.4)                | (98.7)        |
| กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย                                                          | 4.7            | 0.13        | -              | -           | 4.7                   | 100.00        |
| เงินปันผลรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                                                     | -              | -           | -              | -           | -                     | -             |
| รายได้อื่น                                                                                             | 270.2          | 7.4         | 145.7          | 3.8         | 124.5                 | 85.5          |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย</b>                                                                    | <b>1,399.5</b> | <b>38.4</b> | <b>1,305.4</b> | <b>33.8</b> | <b>94.2</b>           | <b>7.2</b>    |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                                                                                  | 196.9          | 5.4         | 205.0          | 5.3         | (8.2)                 | (4.0)         |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                                                                  | 691.7          | 19.0        | 647.8          | 16.8        | 44.0                  | 6.8           |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                                                                                         | 23.6           | 0.6         | 23.3           | 0.6         | 0.3                   | 1.3           |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                                                                                   | <b>912.1</b>   | <b>25.0</b> | <b>876.1</b>   | <b>22.7</b> | <b>36.1</b>           | <b>4.1</b>    |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ต้นทุน) ทางการเงินและส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า</b> | <b>487.4</b>   | <b>13.4</b> | <b>429.3</b>   | <b>11.1</b> | <b>58.1</b>           | <b>13.5</b>   |
| กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของตราสาร                                                         | 49.5           | 1.4         | (10.2)         | (0.3)       | (59.7)                | (583.9)       |
| รายได้ทางการเงิน                                                                                       | 40.1           | 1.1         | 39.0           | 1.0         | 1.1                   | 2.9           |
| ต้นทุนทางการเงิน                                                                                       | 391.9          | 10.8        | 506.0          | 13.1        | (114.1)               | (22.5)        |
| ส่วนแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า                                                    | 320.6          | 8.8         | 512.2          | 13.3        | (191.6)               | (37.4)        |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้</b>                                               | <b>505.7</b>   | <b>13.9</b> | <b>464.3</b>   | <b>12.0</b> | <b>41.4</b>           | <b>8.9</b>    |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้นิติบุคคล                                                               | 2.9            | 0.1         | (21.6)         | (0.6)       | (24.5)                | (113.5)       |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด</b>                                                                    | <b>508.6</b>   | <b>14.0</b> | <b>442.7</b>   | <b>11.5</b> | <b>65.9</b>           | <b>14.9</b>   |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่</b>                                                     | <b>399.6</b>   |             | <b>406.7</b>   |             | <b>(7.1)</b>          | <b>(1.7)</b>  |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                                                           | 109.0          |             | 36.0           |             | 72.9                  | 202.4         |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)                                                          | 0.2771         |             | 0.2820         |             |                       |               |

## กำไรสุทธิ

สำหรับผลประกอบการปี 2567 และปี 2566 กำไรสุทธิของงบการเงินรวม มีกำไรสุทธิจำนวน 509 ล้านบาท และ 443 ล้านบาท หรือร้อยละ 14 และร้อยละ 12 ของรายได้รวมตามลำดับ เพิ่มขึ้นที่ 66 ล้านบาท หรือร้อยละ 15

ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นที่ร้อยละ 58 และการเพิ่มขึ้นของการวัดมูลค่ายุติธรรมของการทำ SWAP อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น และต้นทุนทางการเงินที่ลดลงจากการ Cap ดอกเบี้ยเป็นต้นทุนขาย

สำหรับกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ ปี 2567 และปี 2566 มีกำไรสุทธิจำนวน 487 ล้านบาท และ 554 ล้านบาท หรือร้อยละ 23 และร้อยละ 22 ของรายได้รวมตามลำดับ

## ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 197 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 4 สอดคล้องไปกับการลดลงของค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่มีการ โอนกรรมสิทธิ์ลดลง เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 692 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการกลับรายการค้ำค่าความนิยมของบริษัทย่อย 2 แห่ง เป็นจำนวน 10 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการดำเนินงาน

## การรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

การรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการเข้าร่วมลงทุนในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโซลาร์ และอาคารสำนักงาน ให้เช่า บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากทุกกลุ่มธุรกิจมาอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2567 มีจำนวน 321 ล้านบาท ลดลงที่ 192 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง ส่งผลให้กำไรสุทธิลดลงจากปีก่อน แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงมีส่วนแบ่งกำไรที่มาจากการลงทุนกลุ่มธุรกิจดังกล่าวข้างต้นมาอย่างต่อเนื่อง

## ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2567 จำนวน 392 ล้านบาท ลดลง 114 ล้านบาท หรือร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับงวดเวลาเดียวกันของปีก่อน มาจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นงานระหว่างพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการชำระหนี้เงินกู้ยืมทำให้ดอกเบี้ยลดลง

## รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้

ในปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้ภาษีเงินได้นิติบุคคล จำนวน 3 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องชำระจำนวน 108 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 8 ล้านบาท และรายได้ทางภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่มีสิทธิใช้ทางภาษีจำนวน 119 ล้านบาท

## งบฐานะทางการเงิน

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจการควบคุมของกลุ่มบริษัท เสนาอันคิว จากบริษัทร่วมค้าเข้ามาเป็นบริษัทย่อย ทำให้งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ โตขึ้นอย่างเด่นชัด จากการรวมสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นทุกรายการของกลุ่มบริษัทฯ ดังกล่าวเข้ามาในงบฐานะการเงินรวมของบริษัทฯ

ตาราง : งบฐานะทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566

| รายการ                         | 31 ธันวาคม<br>2566<br>ล้านบาท | 31 ธันวาคม<br>2567<br>ล้านบาท | เพิ่ม(ลด) |      |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------|------|
|                                |                               |                               | ล้านบาท   | %    |
| สินทรัพย์รวม                   | 25,491                        | 40,994                        | 15,503    | 61%  |
| หนี้สินรวม                     | 15,224                        | 23,986                        | 8,762     | 58%  |
| ส่วนของ ผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่     | 8,175                         | 8,210                         | 35        | 0%   |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 2,093                         | 8,798                         | 6,706     | 320% |

## สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 40,994 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ 15,503 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 32,084 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19,619 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2566 โดยเพิ่มขึ้นอย่างมากจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ร่วมทุนกับฮันคิว ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 8,909 ล้านบาท ลดลง 4,116 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สาเหตุหลักมาจากการการลดลงของเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้าที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจการควบคุมไปเป็นบริษัทย่อย จำนวน 6,059 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บริษัทพัฒนาผลิตภัณฑ์ด้านการเงินเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้บริโภคที่ต้องการที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร “Livnex เช้าอมบ้าน” และซื้อที่ดินใหม่เพื่อการพัฒนาขายพื้นที่ปรับ Layout สนามกอล์ฟ และปลูกป่าเพื่อคาร์บอน เครดิต เพิ่มความสวยงามให้สนามกอล์ฟ นอกจากนี้มีการจัดประเภทของรายการที่ดินที่ยังไม่พัฒนาในหนึ่งปีมาเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 644 ล้านบาท

## หนี้สินรวม

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 23,986 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8,762 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 11,471 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,584 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 12,515 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,177 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน และหนี้สินไม่หมุนเวียน สาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัทเสนาอันคิวดังที่กล่าวแล้วข้างต้น

จึงทำให้บริษัทฯมีเงินกู้ยืมระยะสั้นที่เมื่อรวมกับเงินกู้ยืมของกลุ่มเสนาอันคิวยู่ที่ 4,113 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,754 ล้านบาท โดยในส่วนนี้ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้น(Shareholder Loan) 479 ล้านบาท เป็นการกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินที่ไม่มีหลักประกัน อย่างไรก็ตามสำหรับช่วงที่ผู้ก่ออยู่ระหว่างขออนุมัติสินเชื่อหรืออยู่ระหว่างรอเบิกสินเชื่อตามเงื่อนไขในสัญญาเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยอายุตั๋วไม่เกิน 1 ปี ต่อการออกตั๋ว 1 ครั้ง ตามเงื่อนไขที่ผู้ร่วมทุนตกลงกัน แต่ไม่ได้กำหนดจำนวนครั้งที่ต่ออายุที่ผ่านมาบริษัทสามารถต่ออายุตั๋วได้ จนกว่าจะสามารถเบิกสินเชื่อได้ และในส่วนอื่นๆจะเป็นวงเงินกู้เพื่อหมุนเวียนในกิจการจากวงเงินสถาบันการเงินที่พบทวงวงเงินทุกปี ส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวอยู่ 17,616 ล้านบาท และมีการจัดประเภทหนี้ระยะยาวไปเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 5,873 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามบริษัทมีการจ่ายชำระหนี้เจ้าหนี้การค้า การชำระคืนตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้น การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดออกหุ้นกู้เพิ่มเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใช้ในกิจการ โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.5 เท่า ทั้งนี้บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามกำหนดไว้ตลอดอายุของหุ้นกู้ กล่าวคือ กำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 1.4 : 1

## ส่วนของผู้อื้อหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯมีส่วนของผู้อื้อหุ้นรวมทั้งสิ้น 17,008 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,741 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2566 จากผลประกอบการกำไรสุทธิระหว่างปี และส่วนได้เสียที่ไม่อำนาจควบคุมจากการเปลี่ยนแปลงอำนาจการควบคุมดังกล่าวข้างต้น

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท