

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทั้งปี 2568 บริษัทมียอดขายรวม 16,215 ล้านบาท ประกอบด้วยยอดขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 13,712 ล้านบาท ยอดขายจาก Livnex 2,502 ล้านบาท ปีนี้ Livnex มียอดขายเพิ่มขึ้น และในปีนี้มียอดโอนจาก Livnex ประมาณ 107 ห้อง มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ 199 ล้านบาท ปัจจุบันมีห้อง Livnex 976 ห้อง มูลค่า 1,900 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะทยอยรับรู้รายได้ในปี 2569 อย่างต่อเนื่อง

บริษัทมียอดรับรู้รายได้รวมทุกประเภทธุรกิจ 5,434 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,789 ล้านบาท (+49%) มีกำไรขั้นต้น 1,661 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 537 ล้านบาท (+48%) และ มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรและภาษี 940 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 453 ล้านบาท (+93%) จากปีก่อนหน้า

รายละเอียดยอดขายและยอดโอนตามตาราง ดังนี้

Segment	12M 2025 Presale			12M 2025 Transfer		
	Unit	Million Baht	%	Unit	Million Baht	%
PITI	33	193	1%	21	115	3%
NICHE PRIDE	32	210	1%	-	-	0%
NICHE MONO	1,196	3,555	22%	306	943	22%
NICHE ID / FLEXI	1,491	3,137	19%	382	842	19%
KITH / KITH PLUS	2,847	4,086	25%	943	1,183	27%
HOUSING	1,288	5,033	31%	300	1,280	29%
Total	6,887	16,215	100%	1,952	4,364	100%

*ยอดโอนกรรมสิทธิ์รวมส่วนลด

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมียอดรอรับรู้รายได้ Backlog ประมาณ 9,032 ล้านบาท คาดว่าจะสามารถทยอยรับรู้รายได้ในปี 2569 ประมาณ 8,182 ล้านบาท และในปี 2570 รับรู้รายได้ประมาณ 850 ล้านบาท จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จอีกจำนวน 3 โครงการ ประกอบด้วย 1.) โครงการ เฟล็กซ์ รีเวอร์วิว - เจริญนคร 2.) โครงการ โคซี่ ดากสิน - จอมทอง และ 3.) โครงการ โคซี่ ศรีนครินทร์ 38 โดยบริษัทยังมีสินค้าคงเหลือขายมูลค่าประมาณ 42,029 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าว มีสินค้าที่สร้างเสร็จแล้วพร้อมขายและโอนรับรู้รายได้เลย ประมาณ 19,897 ล้านบาท

งบการเงินรวมกลุ่มบริษัทเสนาฯ และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 5,434 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,789 ล้านบาท (+49%) จาก 3,645 ล้านบาท ในปีก่อน ขณะที่บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 500 ล้านบาท ลดลง 8 ล้านบาท (-2%) จาก 509 ล้านบาท ในปีก่อน

การเพิ่มขึ้นของรายได้รวมมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่อยู่อาศัย รวมถึงการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท เสนาอันคิว เต็มปีในปี 2568 ในขณะที่ปี 2567 กลุ่มบริษัทดังกล่าวยังมีสถานะเป็นบริษัทร่วม และบริษัทฯ เริ่มรวมงบการเงินเป็นบริษัทย่อยในช่วงปลายเดือนธันวาคม 2567 เพียงระยะเวลาสั้น ๆ ส่งผลให้รายได้รวมในปี 2568 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

อย่างไรก็ตาม กำไรสุทธิลดลงเล็กน้อย โดยมีสาเหตุส่วนหนึ่งจาก ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเป็น 429 ล้านบาท จาก 392 ล้านบาท (+10%) ซึ่งเป็นผลจากภาระเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ รวมถึงการรับรู้ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท เสนาอันคิว เต็มปีในปี 2568 โดยโครงการบางส่วนไม่เข้าเงื่อนไขการบันทึกต้นทุนทางการเงินเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นตามปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายในปี 2568 มีแนวโน้มปรับลดลงจากปีก่อน แต่อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยยังอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ยังคงอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังสามารถเพิ่มระดับการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการที่สร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนได้ ส่งผลให้รายได้รวมเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567

รายการ	งบการเงินรวม(สำหรับปี)					
	ปี 2568		ปี 2567		เปลี่ยนแปลง เพิ่ม(ลด)	
	พันบาท	ร้อยละ (%)	พันบาท	ร้อยละ (%)	พันบาท	ร้อยละ (%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,075,133	75%	1,662,241	46%	2,412,892	145%
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	224,452	4%	123,999	3%	100,454	81%
รายได้จากการให้บริการ	338,305	6%	1,325,960	36%	(987,654)	(74%)
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	51,031	1%	28,836	1%	22,195	77%
รายได้จากการจำหน่ายรถยนต์	463,431	9%	188,492	5%	274,939	146%
รวมรายได้	5,152,353	95%	3,329,527	91%	1,822,825	55%
ต้นทุนขาย	2,744,168	67%	1,152,981	69%	1,591,187	138%
ต้นทุนจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	87,096	39%	53,125	43%	33,971	64%
ต้นทุนจากการให้บริการ	195,378	58%	810,744	61%	(615,366)	(76%)
ต้นทุนธุรกิจโซลาร์	29,878	59%	19,657	68%	10,220	52%
ต้นทุนจากการจำหน่ายรถยนต์	434,510	94%	168,653	89%	265,857	158%
รวมต้นทุนขาย	3,491,029	68%	2,205,160	66%	1,285,870	58%
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	1,661,324	32%	1,124,368	34%	536,956	48%
กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	10,989	0%	194	0%	10,794	5550%
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	4,728	0%	(4,728)	(100%)
เงินปันผลรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	267,473	5%	270,225	7%	(2,752)	(1%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย	1,939,785	36%	1,399,515	38%	540,270	39%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	431,720	8%	196,852	5%	234,868	119%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	543,708	10%	691,714	19%	(148,006)	(21%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	24,426	0%	23,551	1%	875	4%
รวมค่าใช้จ่าย	999,854	18%	912,117	25%	87,737	10%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ต้นทุน) ทางการเงินและส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	939,931	17%	487,399	13%	452,533	93%
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าดีดธรรมของตราสาร	19,125	0%	49,476	1%	(30,350)	(61%)
รายได้ทางการเงิน	2,794	0%	40,128	1%	(37,334)	(93%)
ต้นทุนทางการเงิน	429,326	8%	391,897	11%	37,429	10%
ส่วนแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	91,581	2%	320,567	9%	(228,985)	(71%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	624,106	11%	505,671	14%	118,435	23%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(123,848)	2%	2,915	(0%)	(126,763)	(4349%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	500,258	9%	508,586	14%	(8,329)	(2%)
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	324	6%	400	11%	(76)	(19%)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	177	3%	109	3%	68	62%
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.2244		0.2771			

1. รายได้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,075 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,413 ล้านบาท (+145%) จาก 1,662 ล้านบาท ในปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่อยู่อาศัย รวมถึงการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทเสนาฮันควิเดมปีในปี 2568 ในขณะที่ปี 2567 กลุ่มบริษัทดังกล่าวยังมีสถานะเป็นบริษัทร่วม และบริษัทฯ เริ่มรวมงบการเงินเป็นบริษัทย่อยในช่วงปลายเดือนธันวาคมเพียงระยะเวลาสั้น ๆ ส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 ส่วนใหญ่มาจากกลุ่มบริษัทเสนาฮันควิ ซึ่งมียุติรายได้รวม 2,559 ล้านบาท โดยเป็นการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดที่สร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนภายใต้กลุ่มแบรนด์ ดังนี้ กลุ่มโครงการ The Kith มูลค่า 676 ล้านบาท กลุ่มโครงการ The Niche มูลค่า 767 ล้านบาท และกลุ่มโครงการ Flexi มูลค่า 1,214 ล้านบาท และแนวราบ 287 ล้านบาท ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องตลอดปี และเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จาก กลุ่มบริษัทเสนาและบริษัทย่อย จำนวน 825 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบที่สร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอน โดยโครงการที่มีมูลค่าการโอนในระดับสาระสำคัญ ได้แก่ เสนาวิลเลจ รามอินทรา กม.9 มูลค่า 179 ล้านบาท และ เสนาพาร์ควิลล์ 2 วงแหวน-รามอินทรา มูลค่า 64 ล้านบาท โครงการเสนาวิลเลจ รังสิต-ติวานนท์ มูลค่า 62 ล้านบาท รวมถึงโครงการแนวราบอื่นที่มีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องตลอดปี และโครงการคอนโดมิเนียมโครงการเฟล็กซ์ รัตนาธิเบศร์ 49 ล้านบาทที่ยังคงมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง

สำหรับ กลุ่มบริษัท SenX บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนประมาณ 691 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดที่สร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนภายใต้แบรนด์ Sena Kith มูลค่า 152 ล้านบาท Miami มูลค่า 93 ล้านบาทแนวราบ Sena Village และ Sena Avenue มูลค่า 258 ล้านบาท ซึ่งมีส่วนสนับสนุนรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

โครงสร้างรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 เปลี่ยนแปลงไปจากปีก่อน โดยมีสัดส่วนรายได้จากโครงการอาคารชุดภายใต้กลุ่มบริษัทเสนาฮันควิเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ รับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทดังกล่าวเต็มปีในปี 2568 ขณะที่ในปี 2567 รับรู้เพียงช่วงปลายปี ส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เติบโตอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน

1.2 รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 224 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 100 ล้านบาท (+81%) จาก 124 ล้านบาท ในปีก่อน โดยรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการขยายจำนวนยูนิตให้เช่าของโครงการที่อยู่อาศัยที่นำมาปล่อยเช่า การเพิ่มขึ้นของรายได้ดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการดำเนินธุรกิจ เช่า-ออมบ้าน (LivNex) ซึ่งเป็นรูปแบบการเช่าที่อยู่อาศัยที่เปิดโอกาสให้ผู้เช่าสะสมเงินออมเพื่อใช้เป็นเงินดาวน์ในการซื้อที่อยู่อาศัยในอนาคต ซึ่งในปี 2568 ตลาดที่อยู่อาศัยยังได้รับผลกระทบจากเงื่อนไขการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้ลูกค้าบางส่วนชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยและหันมาเช่าที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากยูนิตที่เปิดให้เช่าในช่วงที่ผ่านมาเมื่อเทียบกับปีก่อน

1.3 รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการประกอบด้วย รายได้บริหารโครงการ รายได้บริหารนิติบุคคล รายได้สนามกอล์ฟ รายได้ค่านายหน้า รายได้ขายสินค้า Smartify และรายได้บริการอื่นๆ ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการจำนวน 338 ล้านบาท ลดลง 988 ล้านบาท (-74%) จาก 1,326 ล้านบาท ในปีก่อน การลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจาก รายได้ค่าบริการโครงการที่ลดลง

เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยในปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริหารโครงการจากการให้บริการแก่กลุ่มบริษัทร่วมทุน และปลายปีได้มีการปรับโครงสร้างอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อยใหม่ (Control restructuring) กลุ่มบริษัทร่วมทุนดังกล่าวได้เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ส่งผลให้การจัดการทางการเงินรวมต้องตัดรายการระหว่างกัน เต็มจำนวน (100%) ทำให้รายได้ค่าบริหารโครงการที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัทภายในกลุ่มไม่ปรากฏในงบการเงินรวม แม้ว่าบริษัทย่อยยังคงดำเนินธุรกิจรับบริหารโครงการตามปกติ

อย่างไรก็ตาม รายได้จากบริการบางประเภทปรับเพิ่มขึ้น เช่น รายได้บริหารนิติบุคคล เพิ่มขึ้น 172 ล้านบาท จากประมาณ 167 ล้านบาท (+3%) ในปีก่อน และ รายได้พลังงานโซลาร์รูฟ เพิ่มขึ้นประมาณ 13 ล้านบาท จากประมาณ 6 ล้านบาท (+104%) รวมถึง รายได้ SMARTIFY เพิ่มขึ้น 17 ล้านบาท จาก 13 ล้านบาท (+32%) และ รายได้สนามกอล์ฟ อยู่ในระดับใกล้เคียงปีก่อนที่ 129 ล้านบาท สะท้อนระดับการใช้บริการที่ค่อนข้างทรงตัวเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยรายได้ส่วนนี้เป็นรายได้จากการให้บริการสนามกอล์ฟซึ่งดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

1.4 รายได้จากธุรกิจโซลาร์

ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจโซลาร์จำนวน 51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22 ล้านบาท (+77%) จาก 29 ล้านบาท ในปีก่อน การเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นผลจากการรับรู้รายได้ของธุรกิจโซลาร์ที่เพิ่มขึ้นตามปริมาณการให้บริการ/การจำหน่ายที่เกิดขึ้นในงวดโดยรวมแล้ว ธุรกิจโซลาร์ยังเป็นสัดส่วนรายได้ที่ไม่สูงเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การเติบโตของรายได้ในปี 2568 ช่วยสนับสนุนรายได้รวมของบริษัทฯ เมื่อเทียบกับปีก่อน

1.5 รายได้จากการจำหน่ายรถยนต์

ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการจำหน่ายรถยนต์จำนวน 463 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 275 ล้านบาท (+146%) จาก 188 ล้านบาท ในปีก่อน โดยรายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายรถยนต์ภายใต้ธุรกิจตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีการส่งมอบรถยนต์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน รายได้จากการจำหน่ายรถยนต์ของบริษัทฯ มาจากการดำเนินธุรกิจผ่านบริษัทในเครือที่ประกอบธุรกิจตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้า พร้อมศูนย์บริการและศูนย์ซ่อมสีและตัวถังครบวงจร โดยเป็นตัวแทนจำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้า ได้แก่ NETA, LEAPMOTOR และ DEEPAL ภายใต้บริษัท เสนา กรีน ออโตโมทีฟ ซึ่งอยู่ในเครือของบริษัทฯ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่สนับสนุนการเพิ่มขึ้นของรวมรายได้ของบริษัทฯ ในปี 2568 เมื่อเทียบกับปีก่อน

2. ต้นทุนขาย และกำไรขั้นต้น

ในปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมจำนวน 3,491 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,286 ล้านบาท (+58%) จาก 2,205 ล้านบาท ในปีก่อน ซึ่งเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกับรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น โดยกำไรขั้นต้นรวมของบริษัทฯ เท่ากับ 1,661 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 537 ล้านบาท (+48%) จาก 1,124 ล้านบาท ในปีก่อน ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นรวมอยู่ที่ประมาณ 32% ใกล้เคียงกับ 34% ในปีก่อน

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจสามารถอธิบายได้ดังนี้

2.1 ต้นทุนขาย และกำไรขั้นต้นอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,744 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,591 ล้านบาท (+138%) จาก 1,153 ล้านบาท ในปีก่อน ซึ่งเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดที่มีการโอนเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงการรับรู้ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทเสนาฮันคิวเต็มปีในปี 2568 เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่เริ่มรวมงบเพียงช่วงปลายปี ทั้งนี้ กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 อยู่ที่ 1,331 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 822 ล้านบาท (+161%) จาก 509 ล้านบาท ในปีก่อน ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ประมาณ 33% เพิ่มขึ้นจาก 31% ในปีก่อน สะท้อนการบริหารต้นทุนและองค์ประกอบกำไรของโครงการที่แตกต่างกัน อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นไว้ได้ใกล้เคียงกัน

2.2 ต้นทุนขาย และกำไรขั้นต้นให้เข้าสังหาริมทรัพย์

ในปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการให้เข้าสังหาริมทรัพย์จำนวน 87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34 ล้านบาท (+64%) จาก 53 ล้านบาท ในปีก่อน บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เข้าสังหาริมทรัพย์จำนวน 137 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66 ล้านบาท (+93%) จาก 71 ล้านบาท ในปีก่อน ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ประมาณ 61% เพิ่มขึ้นจากประมาณ 57% ในปีก่อน

2.3 ต้นทุนขาย และกำไรขั้นต้นธุรกิจการให้บริการ

ในปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการให้บริการจำนวน 195 ล้านบาท ลดลง 616 ล้านบาท (-76%) จาก 811 ล้านบาท ในปีก่อนซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการให้บริการที่ลดลงจากที่ได้อธิบายไว้ในหัวข้อรายได้จากการให้บริการข้างต้นแล้ว บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้บริการจำนวน 143 ล้านบาท ลดลง 372 ล้านบาท (-72%) จาก 515 ล้านบาท ในปีก่อน ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ประมาณ 42% ใกล้เคียงกับประมาณ 39% ในปีก่อน

2.4 ต้นทุนขาย และกำไรขั้นต้นธุรกิจโซลาร์

ในปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนธุรกิจโซลาร์จำนวน 30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท (+50%) จาก 20 ล้านบาท ในปีก่อน ขณะที่บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจโซลาร์จำนวน 21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12 ล้านบาท (+133%) จาก 9 ล้านบาท ในปีก่อน ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ประมาณ 41% เพิ่มขึ้นจากประมาณ 32% ในปีก่อน

2.5 ต้นทุนขาย และกำไรขั้นต้นธุรกิจจำหน่ายรถยนต์

ในปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการจำหน่ายรถยนต์จำนวน 435 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 266 ล้านบาท (+158%) จาก 169 ล้านบาท ในปีก่อน บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการจำหน่ายรถยนต์จำนวน 29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท (+53%) จาก 19 ล้านบาท ในปีก่อน ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ประมาณ 6%

3.ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย (ต้นทุนในการจัดจำหน่าย) และค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมจำนวน 1,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 88 ล้านบาท (+10%) จาก 912 ล้านบาท ในปีก่อน แม้ว่ารายได้รวมของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวต่อรายได้รวมลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

การเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายดังกล่าวสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจในปี 2568 ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ เพิ่มขึ้นตามระดับกิจกรรมทางธุรกิจ ขณะเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นในระดับไม่สูงเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยเต็มปี ภายหลังจากเปลี่ยนสถานะจากร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งทำให้มีการรับรู้ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกิจการดังกล่าวครบทั้งปีในปี 2568

โดยรวมแล้ว ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ สะท้อนการควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ที่สอดคล้องกับการขยายตัวของธุรกิจ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายที่เปลี่ยนแปลงภายหลังจากการรวมงบของบริษัทย่อยเต็มปี.

4.การรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในปี 2568 บริษัทฯ รับรู้ ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า จำนวน 92 ล้านบาท ลดลง 229 ล้านบาท (-71%) จาก 321 ล้านบาท ในปีก่อน การลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการที่ กลุ่มบริษัทร่วมทุนเสนาฮันคิวได้เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ส่งผลให้ในปี 2568 บริษัทฯ รับรู้ผลการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าวเป็นรายได้และ

ค่าใช้จ่ายในงบการเงินรวมแทนการรับรู้เป็นส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ขณะที่ในปี 2567 ยังรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนดังกล่าวก่อนการเปลี่ยนสถานะ

5. ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 429 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37 ล้านบาท (+10%) จาก 392 ล้านบาท ในปีก่อน การเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินมีสาเหตุหลักจากภาระเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการรับรู้ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทเสนาอันคิวดำเนินปีในปี 2568 ในขณะที่ปี 2567 รับรู้เพียงช่วงปลายปี ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

6. รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้

ในปี 2568 บริษัทฯ รับรู้ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 124 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงลดลง 127 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนที่รับรู้เป็น รายได้ภาษีเงินได้ 3 ล้านบาท ทั้งนี้ กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ของบริษัทฯ อยู่ที่ 624 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 118 ล้านบาท (+23%) จาก 506 ล้านบาท ในปีก่อน

การเปลี่ยนแปลงของภาษีเงินได้ดังกล่าวสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของฐานกำไรที่ต้องเสียภาษี และโครงสร้างผลประโยชน์ของการของกลุ่มบริษัทในปี 2568 โดยในปีก่อนบริษัทฯ มีการรับรู้ รายได้ภาษีเงินได้ ซึ่งโดยทั่วไปเกิดจากผลของรายการภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (Deferred tax) หรือการรับรู้ผลประโยชน์ทางภาษีจากรายการชั่วคราวบางรายการ ขณะที่ปี 2568 รับรู้เป็น ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ตามผลการดำเนินงานและฐานภาษีของงวด

7. กำไรสุทธิ

ในปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 500 ล้านบาท ลดลง 8 ล้านบาท (-2%) จาก 509 ล้านบาท ในปีก่อน แม้ว่ารายได้รวมจะเพิ่มขึ้นเป็น 5,152 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,822 ล้านบาท (+55%) จากปีก่อน กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะโครงการภายใต้กลุ่มบริษัทเสนาอันคิวดำเนินปีในปี 2568 อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำไรสุทธิของบริษัทฯ อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน

งบฐานะทางการเงิน

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจการควบคุมของกลุ่มบริษัท เสนาอันคิวดำเนินปี จากบริษัทร่วมค้าเข้ามาเป็นบริษัทย่อย ทำให้งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของบริษัทฯ ดีขึ้นอย่างเด่นชัด จากการรวมสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นทุกรายการของกลุ่มบริษัทดังกล่าวเข้ามาในงบฐานะการเงินรวมของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มี สินทรัพย์รวมจำนวน 41,824 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 830 ล้านบาท (+2%) จาก 40,994 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ขณะที่ หนี้สินรวมจำนวน 24,541 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 555 ล้านบาท (+2%) และ ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 17,283 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 275 ล้านบาท (+2%) จากสิ้นปีก่อน การเปลี่ยนแปลงของฐานะการเงินในปี 2568 สะท้อนทั้งผลจากการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผลจากการที่กลุ่มบริษัทร่วมทุนเสนาอันคิวดำเนินปีได้เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยตั้งแต่ช่วงปลายปี 2567 ส่งผลให้ปี 2568 มีการรวมงบการเงินเต็มปีและรับรู้สินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าวในงบการเงินรวมมากขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

ตาราง : ฐานะทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567

รายการ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	เพิ่ม(ลด)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	40,994	41,824	830	2%
สินทรัพย์หมุนเวียน	32,084	28,854	(3,229)	(10%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8,910	12,970	4,061	46%
หนี้สินรวม	23,986	24,541	555	2%
หนี้สินหมุนเวียน	11,471	12,599	1,128	10%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	12,515	11,943	(573)	(5%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	8,210	8,393	183	2%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,798	8,890	92	1%

สินทรัพย์

สินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 28,854 ล้านบาท ลดลง 3,230 ล้านบาท (-10%) จาก 32,084 ล้านบาท ณ สิ้นปีก่อน โดยการลดลงดังกล่าวสอดคล้องกับผลการดำเนินงานในปี 2568 ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้สินค้าคงเหลือประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลงตามรอบการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ แม้ว่าปี 2568 จะมีการรวมงบของบริษัทย่อยเต็มปี ซึ่งทำให้มีการรับรู้สินทรัพย์หมุนเวียนของกิจการดังกล่าวเพิ่มขึ้น แต่ผลจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการในระหว่างปีมีผลมากกว่า ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียนโดยรวมลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

ขณะที่ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 12,970 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,061 ล้านบาท (+46%) จาก 8,910 ล้านบาท ณ สิ้นปีก่อน การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการรวมสินทรัพย์ของบริษัทย่อยที่เดิมเป็นร่วมค้าเข้ามาเต็มปีในงบการเงินรวมปี 2568 โดยเฉพาะสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ระยะยาวของกิจการดังกล่าว ซึ่งทำให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นยังสอดคล้องกับการขยายสินทรัพย์ที่สร้างรายได้ระยะยาว เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในปี 2568

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มี หนี้สินรวมจำนวน 24,541 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 555 ล้านบาท (+2.3%) จาก 23,986 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หนี้สินหมุนเวียนจำนวน 12,599 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,128 ล้านบาท (+10%) จาก 11,471 ล้านบาท ณ สิ้นปีก่อน การเพิ่มขึ้นดังกล่าวสอดคล้องกับภาระเงินกู้ยืมและหนี้สินจากการดำเนินงานที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี รวมถึงหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นตามกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนส่วนหนึ่งเป็นผลจากการรวมงบของบริษัทย่อยเต็มปี ซึ่งทำให้รายการหนี้สินหมุนเวียนของกิจการดังกล่าวถูกรวมเข้ามามากขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

ขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 11,943 ล้านบาท ลดลง 573 ล้านบาท (-5%) จาก 12,515 ล้านบาท ณ สิ้นปีก่อน แม้ว่าปี 2568 จะเป็นปีที่มีการรวมงบของบริษัทย่อยเต็มปี ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาพร้อมกับโครงสร้างสินทรัพย์พบว่า สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อยที่เปลี่ยนสถานะจากร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย ส่งผลให้สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น ขณะที่หนี้สินเพิ่มขึ้นในระดับไม่สูง สะท้อนว่าการลงทุนในที่ดินดังกล่าวมีแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยที่รวมเข้ามา มากกว่าการก่อหนี้เพิ่มในงบการเงินรวม

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt-to-Equity Ratio: D/E Ratio) ประมาณ 1.42 เท่า ใกล้เคียงกับ 1.41 เท่าในปีก่อน สะท้อนให้เห็นว่า แม้ว่าปี 2568 จะเป็นปีแรกที่มีการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยเต็มปี ภายหลังจากเปลี่ยนสถานะ

จากบริษัทร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย แต่โครงสร้างเงินทุนโดยรวมของบริษัทยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามข้อกำหนดไว้ตลอดอายุของหุ้นกู้ โดยกำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวม (Debt to Equity Ratio) ต้องไม่เกิน 1.4 : 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มี ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 17,283 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 275 ล้านบาท (+2%) จาก 17,009 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ มีจำนวน 8,393 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 183 ล้านบาท (+2.2%) จาก 8,210 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2568 ซึ่งมีกำไรสุทธิในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน ส่งผลให้กำไรสะสมเพิ่มขึ้น และบริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลตามนโยบายของบริษัทฯ

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม มีจำนวน 8,890 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 92 ล้านบาท (+1.0%) จาก 8,798 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นดังกล่าวสอดคล้องกับการรับรู้ฐานทุนของบริษัทย่อยที่มีผู้ถือหุ้นร่วมเต็มปี ภายหลังการเปลี่ยนสถานะจากร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยตั้งแต่ปลายปี 2567 ส่งผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมสะท้อนฐานทุนของกิจการดังกล่าวในงบการเงินรวมได้ครบทั้งปีมากขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

โดยรวมแล้ว ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นในระดับไม่สูงเมื่อเทียบกับปีก่อน สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทภายหลังการรวมงบเต็มปีของบริษัทย่อย ส่งผลให้ฐานะการเงินของบริษัทฯ โดยรวมยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน

ขอแสดงความนับถือ

(นางวีรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท