



IR2022.00118

11 สิงหาคม 2565

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 247.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 22.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 215.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 25.8 ของรายได้รวมปีก่อน กำไรสุทธิในไตรมาส 2 ปี 2565 รายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากรายได้ค่าบริการโครงการเพิ่มขึ้นของกลุ่มบริษัทร่วมทุน ส่งผลให้กำไรสุทธิสะสมงวดหกเดือนเท่ากับ 616.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.5 ของรายได้รวมเพิ่มขึ้น 171.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 444.3 ล้านบาท

กำไรสุทธิงวดหกเดือนจำนวน 616.0 ล้านบาท ได้รวมกำไรที่ไม่ได้เกิดจากการดำเนินงาน ได้แก่ กำไรจากการต่อรองราคาซื้อจำนวน 212.8 ล้านบาท กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมบริษัทย่อย จำนวน 7.1 ล้านบาท และไม่รวมขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมตราสารอนุพันธ์ จำนวน 37.9 ล้านบาท (ตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ)

ยอดขายสะสมและยอดขายรอโอน (backlog)

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า มียอดขายสะสมและยอดขายรอโอน (backlog) ดังนี้

บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า	ยอดขายสะสม		ยอดขายรอโอน(backlog)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	10,954.0	34.8%	1,283.4	14.0%
คอนโดมิเนียม	20,541.7	65.2%	7,855.4	86.0%
รวม	31,495.7	100.0%	9,138.8	100.0%

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีแผนเปิดขายโครงการใหม่ในไตรมาส 3 ปี 2565 ประมาณจำนวน 7 โครงการ ได้แก่

1. โครงการเสนา คีทท์ นวนคร เฟส1
2. โครงการเสนา คีทท์ เวสเกต บางบัวทอง เฟส2
3. โครงการเสนา คีทท์ บางนา กม.29
4. โครงการเสนา คีทท์ รังสิต - คลอง 4
5. โครงการเสนาวิลลัส รามอินทรา เฟส3
6. โครงการเฟล็กซ์ สุขสวัสดิ์ 13
7. โครงการเจ วิลล่า เอ็กซ์ บางใหญ่

รายได้

1. รายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อย (ไม่รวมบริษัทร่วมทุน)

ในไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 1,121.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 283.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 33.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวนเท่ากับ 838.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นรายได้จากการเช่าและบริการ จำนวน 220.7 ล้านบาท ส่งผลให้รายได้รวมสะสมงวด 6 เดือนเท่ากับ 1,958.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 212.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวมเท่ากับ 1,745.8 ล้านบาท

รายได้รวมบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือน ปี 2565 และปี 2564 วิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

งวดสามเดือน						
กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	ปี 2565		ปี 2564		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทและบริษัทย่อย						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	310.6	32.1%	212.4	26.6%	98.2	46.2%
คอนโดมิเนียม	198.2	20.5%	350.8	43.9%	-152.6	(43.5%)
	508.8	52.7%	563.1	70.5%	-54.4	(9.7%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	454.0	47.0%	233.3	29.2%	220.7	94.6%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	3.4	0.4%	1.8	0.2%	1.6	87.3%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	966.2	100.0%	798.3	100.0%	168.0	21.0%
รายได้อื่น	155.6		39.7		115.9	292.1%
รายได้รวมจากบริษัทและบริษัทย่อย	1,121.9		838.0		283.9	33.9%

งวดหกเดือน						
กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	ปี 2565		ปี 2564		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทและบริษัทย่อย						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	543.0	36.9%	428.3	25.8%	114.7	26.8%
คอนโดมิเนียม	358.2	24.4%	758.5	45.8%	-400.3	(52.8%)
	901.1	61.3%	1,186.8	71.6%	-285.7	(24.1%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	562.1	38.2%	465.9	28.1%	96.2	20.7%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	7.4	0.5%	5.0	0.3%	2.4	47.0%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,470.6	100.0%	1,657.7	100.0%	-187.1	(11.3%)
รายได้อื่น	487.8		88.1		399.7	453.6%
รายได้รวมจากบริษัทและบริษัทย่อย	1,958.4		1,745.8		212.6	12.2%

2.รายได้รวมของบริษัทร่วมทุน

ในไตรมาส 2 ปี 2565 รายได้รวมของบริษัทร่วมทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 597.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 60.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวมเท่ากับ 537.4 ล้านบาท โดยรับรู้อยู่ รายได้จากการขายคอนโดจาก 7 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการนิช โมโนสุขุมวิท 70 2) โครงการนิช ไพร์ด เต่าปูน 3) โครงการนิช โมโน เจริญนคร 4)โครงการนิช โมโน เมกะ สเปซ บางนา 5) โครงการนิช โมโน อีสรภาพ 6) โครงการเฟล็กซ์ซีสาทร - เจริญนคร เฟส2 7) โครงการเสนาคิทท์ เทพารักษ์-บางปอ คงเหลือ 20 โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง ซึ่งรายได้รวมบริษัทร่วมทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ งวดสะสมหก เดือน เท่ากับ 1,214.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7

รายได้รวมของบริษัทร่วมทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือน ปี 2565 และปี 2564 วิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

งวดสามเดือน						
กลุ่มบริษัทร่วมทุน	ปี 2565		ปี 2564		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทร่วมทุน						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	18.5	3.1%	0.0		18.5	
คอนโดมิเนียม	512.5	85.7%	421.6	78.5%	90.9	21.6%
	531.0	88.8%	421.6	78.5%	109.4	21.6%
รายได้อื่น	66.9	11.2%	115.8	21.5%	-48.9	(42.3%)
รายได้รวมจากบริษัทร่วมทุน	597.8	100.0%	537.4	100.0%	60.4	11.2%

งวดหกเดือน						
กลุ่มบริษัทร่วมทุน	ปี 2565		ปี 2564		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทร่วมทุน						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	25.6	2.1%			25.6	
คอนโดมิเนียม	1,072.6	88.3%	1,008.7	88.9%	63.8	6.3%
	1,098.1	90.4%	1,008.7	88.9%	89.4	6.3%
รายได้อื่น	116.6	9.6%	126.1	11.1%	-9.4	(7.5%)
รายได้รวมจากบริษัทร่วมทุน	1,214.8	100.0%	1,134.8	100.0%	80.0	7.0%

ในภาพรวมไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้รวม เท่ากับ 1,121.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เท่ากับ 283.9 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 33.9 ส่งผลให้รายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนสะสมงวดหกเดือน เท่ากับ 1,958.4 ล้านบาท ลดลง 212.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.2 ของงวดเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมบริษัทร่วมทุน)

ไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 508.8 ล้านบาท รายได้ลดลง 54.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 563.1 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากการขายคอนโดมิเนียมที่ลดลงเท่ากับ 152.6 ล้านบาท และคิดเป็นร้อยละ 43.5 เมื่อเทียบกับการขายคอนโดมิเนียมในงวดเดียวกันของปีก่อน และทำให้รายได้จากการขายคอนโดสะสมงวดหกเดือนลดลง 400.3 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 52.8

สำหรับรายได้จากการขายโครงการแนวราบ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 มีจำนวน 310.6 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการแนวราบได้ ได้แก่ 1)โครงการเสนาพาร์คแกรนด์ 2)โครงการเสนาวิลส์ ลาลูกกา-คลอง6 3)โครงการเสนาวิลเลจรามอินทรา กม.9 4)โครงการเสนา พาร์ค วิลส์ วงแหวน-รามอินทรา 5) บ้านบูรพา 6) เสนาซีอปปเฮ้าส์ พหลโยธินคูด 7) โครงการเสนา วีว่า เพชรเกษม-พุทธมณฑล สาย7 8) โครงการพร้าวทาวน์ ทั้งนี้ รายรับรวมจาก 8 โครงการจำนวน 235.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.25 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้รายได้จากการโครงการแนวราบสะสมงวดหกเดือนเท่ากับ 508.8 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 52.7 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 98.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.2 สำหรับงวดหกเดือน รายได้จากขายบ้านเพิ่มขึ้น 114.7 คิดเป็นร้อยละ 26.8 เมื่อเทียบกับการขายบ้านในงวดปีก่อน

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 454.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น เท่ากับ 220.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 233.3 ล้านบาท สำหรับงวดหกเดือน มีรายได้ค่าเช่าและบริการ 562.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น เท่ากับ 96.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 465.9 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการโครงการ เนื่องจากบริษัทย่อยเริ่มทำสัญญาใหม่กับบริษัทร่วมทุนในไตรมาสนี้

กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	สำหรับงวดสามเดือน					
	ปี 2565		ปี 2564		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากโครงการเสนาเฟสท์	17.9	4%	15.6	7%	2.3	14.8%
รายได้ค่าเช่าอพาร์ทเมนต์	3.2	1%	2.5	1%	0.7	27.8%
รายได้บริหารนิติบุคคล	12.5	3%	12.3	5%	0.2	1.6%
รายได้ค่าบริการโครงการ	383.6	84%	144.0	62%	239.7	166.5%
รายได้ค่าเช่าโกดังสุขุมวิท 50	7.0	2%	5.4	2%	1.6	28.8%
รายได้พลังงานโซลาร์ฟ	0.8	0%	0.8	0%	0.1	9.2%
รายได้สนามกอล์ฟ	18.1	4%	13.4	6%	4.7	35.4%
รายได้ค่านายหน้า	8.5	2%	1.9	1%	6.6	352.0%
รายได้รับเหมา	0.2	0%	37.6	16%	-37.3	-99.4%
รายได้บริการ SENA J	2.2	0%		0%	2.2	
	454.0	100%	233.3	100%	220.7	94.6%

สำหรับงวดหกเดือน						
กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	ปี 2565		ปี 2564		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากโครงการเสนาเฟสท์	34.7	6%	32.8	7%	2.0	6.0%
รายได้ค่าเช่าอพาร์ทเมนท์	6.1	1%	5.0	1%	1.1	22.3%
รายได้บริหารนิติบุคคล	24.4	4%	24.6	5%	-0.2	-1.0%
รายได้ค่าบริการโครงการ	430.9	77%	295.6	63%	135.3	45.8%
รายได้ค่าเช่าโกดังสุขุมวิท 50	13.6	2%	11.0	2%	2.7	24.2%
รายได้พลังงานโซลาร์ฟ	1.6	0%	1.4	0%	0.2	10.8%
รายได้สนามกอล์ฟ	35.7	6%	26.5	6%	9.2	34.6%
รายได้ค่านายหน้า	10.4	2%	5.5	1%	4.9	88.9%
รายได้รับเหมา	1.7	0%	63.5	14%	-61.8	-97.3%
รายได้บริการ SENA J	3.0	1%		0%	3.0	
	562.1	100%	465.9	100%	96.2	20.7%

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

ไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ เท่ากับ 3.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 1.8 ล้านบาท และรายได้จากกลุ่มโซลาร์สะสมหกเดือน เท่ากับ 7.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีรายได้เท่ากับ 5.0 ล้านบาท

ต้นทุนขาย

ไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายรวม เท่ากับ 516.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 57.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 459.3 ล้านบาท อัตราส่วนต้นทุนขายรวมในไตรมาส 2 ปี 2565 และไตรมาส 2 ปี 2564 ของรายได้หลักของบริษัท เท่ากับร้อยละ 53.5 และ 57.5 ตามลำดับ ในไตรมาส 2 ปี 2565 ประกอบด้วยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 376.6 ล้านบาท ต้นทุนขายจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 138.2 ล้านบาท และต้นทุนขายธุรกิจโซลาร์เท่ากับ 1.9 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาส 2 ปี 2565 และไตรมาส 2 ปี 2564 ร้อยละ 46.5 และร้อยละ 42.5 ตามลำดับ ในไตรมาส 2 ปี 2565 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 26.0 อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 69.6 และอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจโซลาร์เท่ากับ 43.4

และต้นทุนขายสำหรับงวดหกเดือน ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายรวม เท่ากับ 820.1 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 115.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 935.4 ล้านบาท อัตราส่วนต้นทุนขายรวมสำหรับงวดหกเดือน ในปี 2565 และ ปี 2564 ของรายได้หลักของบริษัท เท่ากับร้อยละ 55.8 และ 56.4 ตามลำดับสำหรับงวดหกเดือน ปี 2565 ประกอบด้วยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 612.8 ล้านบาท ต้นทุนขายจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 204.1 ล้านบาท และต้นทุนขายธุรกิจโซลาร์เท่ากับ 3.2 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวดหกเดือน ปี 2565 และ ปี 2564 ร้อยละ 44.2 และร้อยละ 43.6 ตามลำดับ สำหรับงวดหกเดือน ปี 2565 มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 32.0 อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 63.7 และอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจโซลาร์เท่ากับ 56.3

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายขายและบริหารเท่ากับ 248.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 57.7 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีค่าใช้จ่ายขายและบริหารเท่ากับ 157.6 ล้านบาท

สำหรับงวดหกเดือน ปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายขายและบริหารเท่ากับ 467.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากงวดเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 52.79 ที่มีค่าใช้จ่ายขายและบริหารเท่ากับ 306.2 ล้านบาท ถึงแม้ว่าค่าใช้จ่ายจะสูงขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคคลกรที่เพิ่มขึ้นรวมถึงค่าบริการงานต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการขยายธุรกิจในกลุ่มบริษัทย่อย

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทได้รับส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วมค้าเท่ากับ 24.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนส่วนแบ่งกำไรลดลงเท่ากับ 101.5 ล้านบาท มาจากการปรับปรุงค่าบริหารโครงการที่จัดทำสัญญาใหม่บริษัทย่อยกับบริษัทร่วมทุนในไตรมาสนี้ ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมค้าในไตรมาส 2 ปี 2564 เท่ากับ 76.8 ล้านบาท ในไตรมาส 2 ปี 2565 นี้บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจโซลาร์ จำนวน 20.4 ล้านบาท และได้รับส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 25.2 ล้านบาท

สำหรับงวดหกเดือน ปี 2565 บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมค้าเท่ากับ 74.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนส่วนแบ่งกำไรลดลงเท่ากับ 53.6 ล้านบาท ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมค้าในสำหรับงวดหกเดือน ปี 2564 เท่ากับ 127.8 ล้านบาท สำหรับงวดหกเดือน ปี 2565 นี้บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจโซลาร์ จำนวน 40.2 ล้านบาท และได้รับส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 78.3 ล้านบาท

งวดสามเดือน				
กำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า	2565		2564	
	แบ่งตามสัดส่วน	ร้อยละ	แบ่งตามสัดส่วน	ร้อยละ
	การถือหุ้น		การถือหุ้น	
กำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์	25.2	25%	79.3	155%
กำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้ากลุ่มธุรกิจโซลาร์	20.4	21%	20.1	39%
รวมกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า	45.6	46%	99.4	195%
หัก รายการปรับปรุง	-70.3	-71%	-22.6	-44%
รวมกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า	-24.7	-25%	76.8	150%
งวดหกเดือน				
กำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า	2565		2564	
	แบ่งตามสัดส่วน	ร้อยละ	แบ่งตามสัดส่วน	ร้อยละ
	การถือหุ้น		การถือหุ้น	
กำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์	78.3	79%	135.0	264%
กำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้ากลุ่มธุรกิจโซลาร์	40.2	41%	39.6	78%
รวมกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า	118.5	120%	174.6	342%
หัก รายการปรับปรุง	-44.2	-45%	-46.8	-92%
รวมกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า	74.3	75%	127.8	250%

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัท และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 23,655.8 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 12,001.5 ล้านบาท สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 11,654.3 ล้านบาท สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 5,035.8 ล้านบาท หลักใหญ่จากการเข้าซื้อบริษัท เจ.เอส.พี.หรือพเพอร์ดี จำกัด (มหาชน)(ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น "บริษัท เสนาเจ หรือพเพอร์ดี จำกัด (มหาชน)" เมื่อไตรมาส 4/2564 และมีการซื้อเงินลงทุนเพิ่มในไตรมาส 1/2565 ซึ่งบริษัทเสนามีอำนาจในการควบคุมจึงเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมค้ามาเป็นบริษัทย่อย โดยอธิบายได้ดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 3,036.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ ธันวาคม 2564 ที่มีจำนวนเท่ากับ 8,964.6 ล้านบาท รายการหลักคือ สินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้น 3,787.1 ล้านบาท ด้วยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อบริษัท เจ.เอส.พี.หรือพเพอร์ดี ที่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 25 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้ว 10,232 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64 ของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ และเมื่อรวมกับโครงการกลุ่มบริษัทฯ ที่มีอยู่จำนวน 43 โครงการทำให้จำนวนมีจำนวนโครงการทั้งสิ้น 68 โครงการ มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้ว 33,509 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70 ของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,998.9 ล้านบาท จากสาเหตุใหญ่ ดังนี้

การเพิ่มขึ้นจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยใหม่ (JSP) ที่ได้ให้บริษัทร่วม 2 แห่งกู้ยืมเงิน จำนวนสุทธิ 636.2 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน(JSP) 495.5 ล้านบาท และมีการจัดประเภทราคามูลค่ายุติธรรมทรัพย์สินที่ขายของ (JPM) เดิมอยู่ในสินค้าเหลือจัดเข้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 357.1 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจาก บริษัท เอสเคแอสซีที แมเนจเม้นท์ จำกัด (SKAM) ซื้อที่ดิน อาคารโรงงาน 127.0 และการเพิ่มขึ้นรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ ที่เป็นที่ดินรอการพัฒนาในอนาคต เท่ากับ 578.1 ล้านบาท

เงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า ณ 30 มิถุนายน 2565 เท่ากับ 5,092.3 ล้านบาท บริษัทฯได้ลงทุนเพิ่มเท่ากับ 816.1 ล้านบาท โดยลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้าใหม่ 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด เพื่อขยายการลงทุน รวมทั้งต่อยอด และสนับสนุนโครงการพัฒนาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ การเพิ่มทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า 2 บริษัท ได้แก่ กลุ่มบริษัทร่วมค้าอันคิว

การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทร่วมค้า 3 แห่ง โดยบริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นคืนทุนจำนวน 130.6 ล้านบาท ตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้น 51% ของทุนที่ชำระแล้ว ได้แก่ บริษัท เสนาอันคิว 1 ลดทุนจากเดิม 775.0 ล้านบาท คงเหลือ 635.0 ล้านบาท และบริษัท เสนาอันคิว 2 จำกัด จากเดิม 483.0 ล้านบาท คงเหลือ 397.0 ล้านบาท และบริษัท เสนาเอชเอชพี 5 จำกัด จากเดิม 445 ล้านบาท คงเหลือ 268.8 ล้านบาท

การเปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทร่วมและร่วมค้า 5 บริษัท และเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมและการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย 1 บริษัท ซึ่งบริษัท เสนาฯ มีอำนาจในการควบคุม ได้แก่ บริษัท เสนา เจ หรือพเพอร์ดี จำกัด (มหาชน) สัดส่วนการถือหุ้น 35.35%

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมและร่วมค้า จำนวน 74.3 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากผลประกอบการจากบริษัทร่วมค้ากลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 4 โครงการ ได้แก่ 1)โครงการ นิซไฟร์ด เตปูน อินเตอร์เซนจ์ 2)โครงการนิซ โมโน สุขุมวิท แบริง 3)โครงการนิซ โมโน เจริญนคร 4.)โครงการนิซ โมโน อีสรภาพ เป็นจำนวน 130.2 ล้านบาท และการร่วมค้ากลุ่มธุรกิจโซลาร์ เป็นจำนวน 44.6 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 12,850.8 ล้านบาท ประกอบด้วย หนี้สินหมุนเวียน จำนวน 8,343.4 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 4,507.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 2,033.1 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 3,787.9 ล้านบาท และการลดลงของหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 1,754.8 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น มาจากการที่บริษัทฯ ได้ซื้อบมจ. เจ.เอส.พี.หรือพเพอร์ดี มาเป็นบริษัทย่อย โดยหนี้สินหลักของบริษัท SENA-J เป็นหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และการออกหุ้นกู้ จำนวน 232.4 ล้านบาท

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทเสนาฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 11,530.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิม ณ 31 ธันวาคม 2564 ที่ 1,726.8 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.19 เท่า ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ได้ออกตราสาร ที่กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้นของเสนา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีจำนวน 10,805 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,002.6 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2564 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิงวดหกเดือน จำนวน 615.9 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของใบสำคัญแสดงสิทธิใช้ไป 77.4 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นจากของมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ร้อยละ 64.7) จากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนใน SENA J จากบริษัทรวมคํามาเป็นบริษัทย่อย

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)