



IR2022.00230

14 พฤศจิกายน 2565

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 76.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.3 ของรายได้รวม ลดลงขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 164.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 22.1 ของรายได้รวม ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่นเนื่องมาจากที่บริษัทฯ ได้มีการขยายและต่อยอดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อการเช่า อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากการรับบริหารโครงการให้กับกลุ่มบริษัทร่วมทุน ส่งผลให้กำไรสุทธิสะสมงวดเก้าเดือนเท่ากับ 692.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 83.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 609.3 ล้านบาท

กำไรสุทธิงวดเก้าเดือนจำนวน 692.8 ล้านบาท ได้รวมกำไรที่ไม่ได้เกิดจากการดำเนินงาน ได้แก่ กำไรจากการต่อรองราคาซื้อจำนวน 212.8 ล้านบาท กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมบริษัทย่อย จำนวน 8.3 ล้านบาท และรวมขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมตราสารอนุพันธ์ จำนวน 58.1 ล้านบาท (ตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ)

ยอดขายสะสมและยอดขายรอโอน (backlog)

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า มียอดขายสะสมและยอดขายรอโอน (backlog) ดังนี้

บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า	ยอดขายสะสม		ยอดขายรอโอน(backlog)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	12,146.8	28.7%	1,186.5	12.6%
คอนโดมิเนียม	30,184.4	71.3%	8,194.8	87.4%
รวม	42,331.2	100.0%	9,381.3	100.0%

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีแผนเปิดขายโครงการใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2565 ประมาณจำนวน 4 โครงการ ได้แก่

1. เสนาวิลล์ รามอินทรา เฟส3
2. เฟล็กซี สุขสวัสดิ์ 13
3. เฟล็กซี สาทร - เจริญนคร เฟส 2
4. เสนาคิท์ รัตนธิเบศร์ บางบัวทอง

รายได้

1.รายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อย (ไม่รวมบริษัทร่วมทุน)

ในไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 1,046.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 301.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการย้อยละ 40.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวนเท่ากับ 744.7 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นรายได้จากโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 216.6 ล้านบาท ส่งผลให้รายได้รวมสะสมงวด 9 เดือนเท่ากับ 3,004.9 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้น 514.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวมเท่ากับ 2,490.5 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของแนวราบ เพิ่มขึ้นและมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจากกำไรจากการต่อรองราคาซื้อจำนวน 212.8 ล้านบาท กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมบริษัทย่อย จำนวน 3.1 ล้านบาท

รายได้รวมบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน ปี 2565 และปี 2564 วิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	งวดสามเดือน					
	ปี 2565		ปี 2564		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทและบริษัทย่อย						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวนโฮม/อาคารพาณิชย์	425.6	42.7%	179.3	24.6%	246.3	137.4%
คอนโดมิเนียม	265.0	26.6%	294.7	40.4%	(29.7)	(10.1%)
	690.6	69.3%	474.0	65.0%	216.6	45.7%
รายได้จากการเช่าและบริการ	282.2	28.3%	251.2	34.4%	31.0	12.3%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	23.1	2.3%	4.2	0.6%	18.9	449.3%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	995.9	100.0%	729.4	100.0%	266.5	36.5%
รายได้อื่น	50.6		15.3		35.3	230.7%
รายได้รวมจากบริษัทและบริษัทย่อย	1,046.5		744.7		301.8	40.5%

งวดเก้าเดือน						
กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	ปี 2565		ปี 2564		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทและบริษัทย่อย						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	968.6	39.3%	607.6	25.5%	361.0	59.4%
คอนโดมิเนียม	623.1	25.3%	1,053.2	44.1%	(430.1)	(40.8%)
	1,591.7	64.5%	1,660.8	69.6%	(69.1)	(4.2%)
รายได้จากการเช่าและบริการ	844.3	34.2%	717.1	30.0%	127.2	17.7%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	30.4	1.2%	9.3	0.4%	21.1	226.8%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	2,466.4	100.0%	2,387.2	100.0%	79.2	3.3%
รายได้อื่น	538.5		103.3		435.2	421.3%
รายได้รวมจากบริษัทและบริษัทย่อย	3,004.9		2,490.5		514.4	20.7%

2.รายได้รวมของบริษัทร่วมทุน

ในไตรมาส 3 ปี 2565 รายได้รวมของบริษัทร่วมทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 1,133.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 444.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวมเท่ากับ 688.5 ล้านบาท โดยรับรู้รายได้การขายคอนโดจาก 9 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการนิช โมโนสุขุมวิท 70 2) โครงการนิช ไพร์ด เตปูน อินเตอร์เนชั่น 3) โครงการนิช โมโน เจริญนคร 4) โครงการนิช โมโน เมกะ สเปซ บางนา 5) โครงการนิช โมโน อีสรภาพ 6) โครงการเฟล็กซ์ชีสาทร -เจริญนคร เฟส1 7) โครงการเสนาคิตท์ เทพารักษ์-บางบัว 8) เสนา เวล่า เทพารักษ์-บางบัว 9) นิช โมโน แจงวัฒนะ เฟส 1 คงเหลือ 38 โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง ซึ่งรายได้รวมบริษัทร่วมทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ งวดสะสมเก้าเดือน เท่ากับ 2,425.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 599.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.8

รายได้รวมของบริษัทร่วมทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน ปี 2565 และปี 2564 วิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

งวดสามเดือน						
กลุ่มบริษัทร่วมทุน	ปี 2565		ปี 2564		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทร่วมทุน						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	6.7	0.6%			6.7	
คอนโดมิเนียม	1,093.3	96.5%	669.2	97.2%	424.1	63.4%
	1,100.0	97.1%	669.2	97.2%	430.8	63.4%
รายได้อื่น	33.1	2.9%	19.3	2.8%	13.8	71.4%
รายได้รวมจากบริษัทร่วมทุน	1,133.1	100.0%	688.5	100.0%	444.6	64.6%

งวดเก้าเดือน						
กลุ่มบริษัทร่วมทุน	ปี 2565		ปี 2564		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากบริษัทร่วมทุน						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	33.6	1.4%			33.6	
คอนโดมิเนียม	2,242.7	92.5%	1,677.9	91.9%	564.8	33.7%
	2,276.3	93.9%	1,677.9	91.9%	598.4	33.7%
รายได้อื่น	149.1	6.1%	147.8	8.1%	1.3	0.9%
รายได้รวมจากบริษัทร่วมทุน	2,425.4	100.0%	1,825.7	100.0%	599.7	32.8%

ในภาพรวมไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้รวม เท่ากับ 2,178.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เท่ากับ 745.2 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 52 ส่งผลให้รายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนสะสมงวดเก้าเดือน เท่ากับ 5,430.2 ล้านบาท ลดลง 1,114 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.8 ของงวดเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมบริษัทร่วมทุน)

ไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 690.6 ล้านบาท รายได้เพิ่มขึ้น 216.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 474.0 ล้านบาทโดยมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบเพิ่มสูงขึ้น 246.4 คิดเป็นร้อยละ 137.4 และรายได้สะสมงวดเก้าเดือนมีรายได้ 1,591.7 ลดลง 69.1 ล้านบาท ในอัตราร้อยละ 4.2 หากเทียบกับปีก่อน สาเหตุของการลดลงเกิดจากรายได้จากการขายคอนโดลดลงร้อยละ 40.8 ในขณะเดียวกันการขายบ้านกลับเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 59.4 จึงทำให้รายได้มีการลดลง เพียงร้อยละ 4.2 เท่านั้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้าในช่วงดังกล่าว ที่ต้องการซื้อบ้านมากกว่าคอนโด

สำหรับรายได้จากการขายโครงการแนวราบ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 มีจำนวน 425.6 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการแนวราบได้ ได้แก่ 1)โครงการเสนาพาร์คแกรนด์ 2)โครงการเสนาวิลล์ ล่าลูกกา-คลอง6 3)โครงการเสนาวิลเลจ รามอินทรา กม.9 4)โครงการเสนา พาร์ค วิลล์ วงแหวน-รามอินทรา 5) เสนาวิลเลจ รัชสิด-ติวานนท์ 6) เสนาซีอปปี้ไฮส์ พหลโยธินคูคต 7) โครงการเสนา วีวา เพชรเกษม-พุทธมณฑล สาย7 8) โครงการพร้าวทาวน์ 9) เสนาวิลล์ บรมราชชนนี สาย 5 ทั้งนี้ รายรับรวมจาก 9 โครงการจำนวน 270.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้รายได้จากการโครงการแนวราบสะสมงวดเก้าเดือนเท่ากับ 968.6 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 39.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน สำหรับงวดเก้าเดือน รายได้จากขายบ้านเพิ่มขึ้น 361 คิดเป็นร้อยละ 59.4 เมื่อเทียบกับการขายบ้านในงวดปีก่อน

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 282.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น เท่ากับ 30.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 251.2 ล้านบาท สำหรับงวดเก้าเดือน มีรายได้ค่าเช่าและบริการ 844.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น เท่ากับ 127.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 717.1 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการโครงการ เนื่องจากบริษัทย่อยเริ่มทำสัญญาใหม่กับบริษัทร่วมทุนในไตรมาสนี้

สำหรับงวดสามเดือน						
กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	ปี 2565		ปี 2564		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากโครงการเสนาเฟสท์	17.9	6%	9.0	4%	8.9	98.9%
รายได้ค่าเช่าพาร์ทเมนท์	3.4	1%	2.3	1%	1.1	46.6%
รายได้บริหารนิติบุคคล	12.4	4%	10.9	4%	1.5	13.8%
รายได้ค่าบริการโครงการ	217.8	77%	174.7	70%	43.1	24.7%
รายได้ค่าเช่าโกดัง	7.0	2%	5.5	2%	1.5	27.6%
รายได้พลังงานโซลาร์ฟาร์ม	0.8	0%	0.7	0%	0.1	16.4%
รายได้สนามกอล์ฟ	21.0	7%	6.9	3%	14.1	205.2%
รายได้ค่านายหน้า	0.0	0%	2.8	1%	-2.8	-100.0%
รายได้รับเหมา	0.0	0%	38.4	15%	-38.4	-100.0%
รายได้บริการ SENA J	1.9	1%		0%	1.9	
รวมรายได้จากการให้เช่าและบริการ	282.2	100%	251.2	100%	30.9	12.3%

สำหรับงวดเก้าเดือน						
กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อย	ปี 2565		ปี 2564		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากโครงการเสนาเฟสท์	52.6	6%	42.0	6%	10.7	25.5%
รายได้ค่าเช่าพาร์ทเมนท์	9.4	1%	7.2	1%	2.2	30.5%
รายได้บริหารนิติบุคคล	39.0	5%	35.5	5%	3.5	9.9%
รายได้ค่าบริการโครงการ	648.7	77%	470.3	66%	178.3	37.9%
รายได้ค่าเช่าโกดัง	20.6	2%	16.4	2%	4.2	25.3%
รายได้พลังงานโซลาร์ฟาร์ม	2.3	0%	2.1	0%	0.3	12.6%
รายได้สนามกอล์ฟ	56.7	7%	33.4	5%	23.3	69.7%
รายได้ค่านายหน้า	8.1	1%	8.3	1%	-0.2	-2.5%
รายได้รับเหมา	1.9	0%	101.9	14%	-100.0	-98.1%
รายได้บริการ SENA J	5.0	1%		0%	5.0	
รวมรายได้จากการให้เช่าและบริการ	844.3	100%	717.1	100%	127.3	17.7%

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

ไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ เท่ากับ 23.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 18.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 440 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 4.3 ล้านบาท และรายได้จากกลุ่ม โซลาร์สะสมเก้าเดือน เท่ากับ 30.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 228.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้เท่ากับ 9.3 ล้านบาท

ต้นทุนขาย

ไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายรวม เท่ากับ 638.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 216.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 421.7 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ขายแต่ละกลุ่มธุรกิจ อัตราส่วนต้นทุนขายรวมในไตรมาส 3 ปี 2565 และไตรมาส 3 ปี 2564 ของรายได้หลักของบริษัท เท่ากับร้อยละ 64.1 และ 57.8 ตามลำดับ ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 30.0 อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 52.5 และอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจโซลาร์เท่ากับ 8.4

งวดเก้าเดือน บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวม เท่ากับ 1,458.6 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 101.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.47 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 1,357.2 ล้านบาท อัตราส่วนต้นทุนขายรวมสำหรับงวดเก้าเดือน ในปี 2565 และ ปี 2564 ของรายได้หลักของบริษัท เท่ากับร้อยละ 59.1 และ 56.9 ตามลำดับ ประกอบด้วยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,096.0 ล้านบาท ต้นทุนขายจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 338.3 ล้านบาท และต้นทุนขายธุรกิจโซลาร์เท่ากับ 24.4 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2565 และ ปี 2564 ร้อยละ 40.9 และร้อยละ 43.1 ตามลำดับ สำหรับงวดเก้าเดือน ปี2565 มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 31.1 อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 59.9 และอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจโซลาร์เท่ากับ 20.0

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายขายและบริหารเท่ากับ 223.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.5 จากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวนเท่ากับ 145.7 ล้านบาท ส่งผลให้งวดเก้าเดือน ปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายขายและบริหารเท่ากับ 691.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 239.5 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 53.0 ปัจจุบันหลักมาจากค่าใช้จ่ายจากการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการของกลุ่มบริษัทย่อยแห่งใหม่

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไร จากบริษัทร่วมค้าเท่ากับ 82.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.9 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนส่วนแบ่งกำไรเพิ่มขึ้นเท่ากับ 16.7 ล้านบาท มาจากการปรับปรุงค่าบริหารโครงการที่จัดทำสัญญาใหม่บริษัทย่อยกับบริษัทร่วมทุนในไตรมาสนี้ ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมค้าในไตรมาส 3 ปี 2564 เท่ากับ 65.8 ล้านบาท ในไตรมาส 3 ปี 2565 นี้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจโซลาร์ จำนวน 15.1 ล้านบาท และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 79.2 ล้านบาท

สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2565 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมค้าเท่ากับ 156.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.2เมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนส่วนแบ่งกำไรลดลงเท่ากับ 36.9 ล้านบาท ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมค้าในสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2564 เท่ากับ 193.7 ล้านบาท สำหรับงวดเก้าเดือน ปี2565 นี้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจโซลาร์ จำนวน 55.3 ล้านบาท และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 157.5 ล้านบาท

กำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า	งวดสามเดือน			
	2565		2564	
	แบ่งตามสัดส่วน	ร้อยละ	แบ่งตามสัดส่วน	ร้อยละ
	การถือหุ้น		การถือหุ้น	
กำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์	79.2	96%	60.0	91%
กำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้ากลุ่มธุรกิจโซลาร์	15.1	18%	15.1	23%
รวมกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า	94.3	114%	75.2	114%
หัก รายการปรับปรุง	-11.7	-14%	-9.3	-14%
รวมกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า	82.6	100%	65.8	100%

กำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า	งวดเก้าเดือน			
	2565		2564	
	แบ่งตามสัดส่วน	ร้อยละ	แบ่งตามสัดส่วน	ร้อยละ
	การถือหุ้น		การถือหุ้น	
กำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์	157.5	100%	195.0	101%
กำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้ากลุ่มธุรกิจโซลาร์	55.3	35%	54.8	28%
รวมกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า	212.8	136%	249.8	129%
หัก รายการปรับปรุง	-56.0	-36%	-56.1	-29%
รวมกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมค้า	156.8	100%	193.7	100%

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 24,455.1 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 12,611.1 ล้านบาท สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 11,844.0 ล้านบาท สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 5,835.1 ล้านบาท หลักใหญ่จากการเข้าซื้อบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)(ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น "บริษัท เสนาเจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)" เมื่อไตรมาส 4/2564 และมีการซื้อเงินลงทุนเพิ่มในไตรมาส 1/2565 ซึ่งบริษัทเสนามีอำนาจในการควบคุมจึงเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมค้ามาเป็นบริษัทย่อย โดยอธิบายได้ดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 3,646.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ ธันวาคม 2564 ที่มีจำนวนเท่ากับ 8,964.6 ล้านบาท รายการหลักคือ สินค่างบการเงินที่เพิ่มขึ้น 2,847.0 ล้านบาท ด้วยบริษัทฯ ได้เข้าซื้อบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ ที่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 25 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้ว 10,628 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62 ของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ และเมื่อรวมกับโครงการกลุ่มบริษัทฯ ที่มีอยู่จำนวน 33 โครงการทำให้มีจำนวนโครงการทั้งสิ้น 63 โครงการ มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้ว 35,211 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70 ของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 2,188.6 ล้านบาท จากสาเหตุใหญ่ ดังนี้

การเพิ่มขึ้นจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยใหม่ (JSP) ที่ได้ให้บริษัทร่วม 2 แห่งกู้ยืมเงิน จำนวนสุทธิ 636.2 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน(JSP) 495.5 ล้านบาท และมีการจัดประเภทราคามูลค่ายุติธรรมทรัพย์สินที่ขายของ (JPM) เดิมอยู่ในสินค่างบการเงินจัดเข้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 356.9ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจาก บริษัท เอสเคแอสเซีย แมเนจเม้นท์ จำกัด (SKAM) ซื้อที่ดิน อาคารโรงงาน 127.0 และการเพิ่มขึ้นรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆที่เป็นที่ดินรอการพัฒนาในอนาคต เท่ากับ 576.2 ล้านบาท

เงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า ณ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 5,578.2 ล้านบาท บริษัทฯได้ลงทุนเพิ่มเท่ากับ 1,115.41 ล้านบาท โดยลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้าใหม่ 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท ปีดี แลนด์ จำกัด เพื่อขยายการลงทุน รวมทั้งต่อยอด และสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ การเพิ่มทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า 2 บริษัท ได้แก่ กลุ่มบริษัทร่วมค้าฮันคิว ดังนี้ 1)บจก. เสนา เอชเอชพี 7 2)บจก. เสนา เอชเอชพี 11

การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทร่วมค้า 3 แห่ง โดยบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นคืนทุนจำนวน 130.6 ล้านบาท ตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้น 51% ของทุนที่ชำระแล้ว ได้แก่ บริษัท เสนาฮันคิว 1 ลดทุนจากเดิม 775.0

ล้านบาท คงเหลือ 635.0 ล้านบาท และบริษัท เสนาฮันคิว 2 จำกัด จากเดิม 483.0 ล้านบาท คงเหลือ 397.0 ล้านบาท และบริษัท เสนาเอชเอชพี 5 จำกัด จากเดิม 445 ล้านบาท คงเหลือ 268.8 ล้านบาท

การเปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทร่วมและร่วมค้า 8 บริษัท และเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมและการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย 1 บริษัท ซึ่งบริษัท เสนาฯ มีอำนาจในการควบคุม ได้แก่ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สัดส่วนการถือหุ้น 35.35%

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมและร่วมค้า จำนวน 156.8 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากผลประกอบการจากบริษัทร่วมค้ากลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 4 โครงการ ได้แก่ 1)โครงการ นิซ ไพร์ด เตปูน อินเตอร์เซนจ์ 2)โครงการนิซ โมโน สุขุมวิท แบร์ริ่ง 3)โครงการนิซ โมโน เจริญนคร 4.)โครงการนิซ โมโน อีสรภาพ เป็นจำนวน 131.0 ล้านบาท และการร่วมค้ากลุ่มธุรกิจโซลาร์ เป็นจำนวน 55.3 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 13,743.8 ล้านบาท ประกอบด้วย หนี้สินหมุนเวียน จำนวน 7,310.1 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 6,433.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 2,926.1 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 2,754.6 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 171.5 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น มาจากการที่บริษัทฯ ได้ซื้อบมจ. เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ มาเป็นบริษัทย่อย โดยหนี้สินหลักของบริษัท SENA-J เป็นหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และการออกหุ้นกู้จำนวน 824.0 ล้านบาท

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทเสนาฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 11,530.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิม ณ 31 ธันวาคม 2564 ที่ 1,726.8 ล้านบาทอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.28 เท่า ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้กรณีที่ออกตราสาร ที่กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 เท่า

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของเสนาฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 มีจำนวน 10,711.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,908.9 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2564 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิงวดเก้าเดือน จำนวน 692.8 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของใบสำคัญแสดงสิทธิใหม่ไป 89.6 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลจำนวน 487.1 ล้านบาท และจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุนใน SENA J จากบริษัทร่วมค้ามาเป็นบริษัทย่อย (ร้อยละ 64.7)

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

