

IR 2024.00032

15 พฤษภาคม 2567

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2567
เรียนกรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

งบการเงินรวม ไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีความสามารถในการทำอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากเดิม ร้อยละ 9.9 เป็นร้อยละ 14.5 ของรายได้รวม นั้นหมายความว่าบริษัทมีความสามารถในการทำอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นถึง ร้อยละ 4.6 ถึงแม้ว่ารายได้รวมของบริษัทจะลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามสถานะเศรษฐกิจที่ยังไม่มีปัจจัยเกื้อหนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทเองก็มีมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเข้มงวด เพื่อรักษาเสถียรภาพในการทำกำไร ทำให้สะท้อนภาพการเติบโตของความสามารถในการทำกำไรในงบการเงินรวม

Consolidated financial statements-THREE - MONTH						Separate financial statements-THREE - MONTH						
2024	(%)	2023	(%)	Increase/Decrease	(%)	2024	(%)	2023	(%)	Increase/Decrease	(%)	
Revenue from sales	364,134,861	44.4	586,923,900	63.9	(222,789,039)	-38.0%	216,844,879	44.0	382,574,555	49.3	(165,729,676)	-43%
Revenue from rental and services	350,193,301	42.7	289,876,426	31.5	60,316,875	20.8%	18,378,314	3.7	18,619,397	2.4	(241,083)	-1%
Revenue from solar business	7,358,347	0.9	11,997,145	1.3	(4,638,798)	-38.7%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0%
Revenue from sales of cars business	19,364,747	2.4	0.0	0.0	19,364,747	100.0%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0%
Total revenues	741,051,256	90.3	888,797,471	96.7	(147,746,215)	-16.6%	235,223,193	47.7	401,193,952	51.7	(165,970,759)	-41%
Cost of sales	238,288,549	65.4	383,150,944	65.3	(144,862,395)	-37.8%	139,015,475	64.1	240,798,611	62.9	(101,783,136)	-42%
Cost of rental and service	228,684,633	65.3	159,475,068	55.0	69,209,565	43.4%	8,724,255	47.5	9,805,881	52.7	(1,081,626)	-11%
Cost of solar business	4,671,746	63.5	7,709,426	64.3	(3,037,680)	-39.4%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0%
Cost of sales cars business	17,383,693	89.8	0.0	0.0	17,383,693	100.0%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0%
Total costs	489,028,621	66.0	550,335,438	61.9	(61,306,817)	-11.1%	147,739,730	62.8	250,604,492	62.5	(102,864,762)	-41%
Gross profit (loss)	252,022,635	34.0	338,462,033	38.1	(86,439,398)	-25.5%	87,483,463	37.2	150,589,460	37.5	(63,105,997)	-42%
Gross profit margin (%)	34%		38%				37%		38%			
Profit from loss of control subsidiaries	194,481	0.0	-	0.0	194,481	100.0%	-	0.0	-	0.0	-	0%
Gain from acquisition of investment in subsidiaries	4,728,149	0.6	0.0	0.0	4,728,149	100.0%	-	0.0	-	0.0	-	0%
Dividend received from related parties	0.0	0.0	-	0.0	-	0.0%	146,668,391	29.7	289,047,778	37.2	(142,379,387)	-49%
Other income	69,684,930	8.5	23,019,836	2.5	46,665,094	202.7%	95,265,226	19.3	59,059,909	7.6	36,205,317	61%
Profit (loss) before expenses	328,630,195	39.8	361,481,869	39.3	(34,851,674)	-9.6%	329,417,080	66.8	498,639,147	64.2	(169,222,067)	-34%
Cost of distribution	43,432,512	5.3	56,109,712	6.1	(12,677,200)	-22.6%	23,493,853	4.8	32,986,526	4.2	(9,492,673)	-29%
Administrative expenses	121,697,769	14.8	167,242,651	18.2	(45,544,882)	-27.2%	114,401,922	23.2	129,705,672	16.7	(15,303,750)	-12%
Other expenses	6,454,060	0.8	4,029,492	0.4	2,424,568	60.2%	6,454,060	1.3	4,029,492	0.5	2,424,568	60%
Total expenses	171,584,341	20.9	227,381,855	24.7	(55,797,514)	-24.5%	144,349,835	29.3	166,721,690	21.5	(22,371,855)	-13%
Profit (loss) before finance costs and	157,045,854	18.9	134,100,014	14.6	20,945,840	15.6%	185,067,245	37.5	331,975,457	42.7	(146,908,212)	-44%
Profit (loss) from measuring the fair value of the instrument	26,673,347	3.3	(19,475,180)	-2.1	46,148,527	237.0%	22,961,847	4.7	(30,609,680)	-3.9	53,571,527	175%
Finance revenue	4,923,711	0.6	7,129,863	0.8	(2,206,152)	-30.9%	16,008,293	3.2	27,443,155	3.5	(11,434,862)	-42%
Finance Costs	110,482,417	13.5	103,807,478	11.3	6,674,939	6.4%	110,989,656	22.5	100,496,889	12.9	10,492,767	10%
Share of profit (loss) of associates and joint ventures	76,361,617	9.3	89,792,000	9.8	(13,430,383)	-15.0%	-	0.0	-	0.0	-	0%
Profit (loss) before Income tax expenses	152,522,112	18.6	107,739,219	11.7	44,782,893	41.6%	113,047,729	22.9	228,312,043	29.4	(115,264,314)	-50%
Tax income (expense)	(33,308,519)	4.1	(16,865,427)	1.8	(16,443,092)	97.5%	(5,703,516)	1.2	3,342,278	-0.4	(9,045,794)	2.7%
Profit (loss) for the period	119,213,593	14.5	90,873,792	9.9	28,339,801	31.2%	107,344,213	21.8	231,654,321	29.8	(124,310,108)	-54%
Net Profit Margin (%)	145%		99%				218%		298%			
Profit (loss) attributable to :												
Owners of the parent	110,946,057		86,279,603		24,666,454	28.6%	107,344,213		231,654,321		(124,310,108)	-54%
Non - controlling interests	8,267,536		4,594,189		3,673,347	80.0%	-		-		-	0%
Profit (loss) for the period	119,213,593		90,873,792		28,339,801	31.2%	107,344,213		231,654,321		(124,310,108)	-54%
Basic earnings (loss) per share from continuing operations	0.0769		0.0598				0.0744		0.1606			
Weighted average number of ordinary shares (share)	1,442,272,398		1,442,240,465				1,442,272,398		1,442,240,465			

กำไรสุทธิ

สำหรับผลประกอบการในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 กำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ มีกำไรสุทธิจำนวน 107 ล้านบาท หรือร้อยละ 22 ของรายได้ ในส่วนของงบการเงินรวมกลุ่มบริษัทเสนาฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิจำนวน 119 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15 เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวน 91 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการการควบคุมค่าใช้จ่ายบริหารงานเป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัทตามนโยบายที่วางไว้ รวมถึงการควบคุมบริหารจัดการต้นทุนในการผลิตได้อย่างมีประสิทธิภาพ และความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มร่วมทุนดีขึ้น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของตราสารที่บริษัทฯ ได้ทำสัญญา swap อัตราดอกเบี้ย บริหารความเสี่ยงจากหุ้นกู้อนุพันธ์

รายได้อื่น

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 มีรายได้อื่นจำนวน 70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 203 เนื่องจากไตรมาส 1 ปี 2567 มีรายได้อื่นจำนวน 70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 203 จากรายการส่วนใหญ่ที่มีการยึดเงินประกันผลงานผู้รับเหมาที่เกินกำหนดและล้างประมาณการค้างจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 172 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 25 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายขายและการตลาดในไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 ของรายได้รวม ลดลงที่ร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องไปตามรายได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหาร (รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) ไตรมาส 1 ปี 67 จำนวน 128 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16 ของรายได้รวม ลดลงจากร้อยละ 19 ของรายได้รวมงวดเดียวกันปีก่อนหน้า จากการบริหารค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้ตั้งไว้

การรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า

การรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการเข้าร่วมลงทุนในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโซลาร์ และอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากทุกกลุ่มธุรกิจมาอย่างต่อเนื่อง ในไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 76 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจำนวน 13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนแบ่งกำไรส่วนใหญ่มาจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโซลาร์ฟาร์มมาอย่างต่อเนื่อง

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 110 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจำนวน 7 ล้านบาท หรือร้อยละ 6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยลดลงตามการชำระคืนเงินกู้ให้สถาบันการเงิน และการบันทึกบัญชีดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนให้กับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 33 ล้านบาท เป็นภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องชำระ เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน ที่มีจำนวน 16 ล้านบาท

อย่างไรก็ดีเมื่อพิจารณาความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจ (อ้างอิงข้อมูลจากงบเสมือนหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 24) ในช่วง 3 เดือนที่ผ่านมา ในภาพรวมมีความสามารถในการทำอัตรากำไรขั้นต้นได้ดีขึ้น 1.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ถึงแม้ว่ารายได้รวมของบริษัทจะลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่บริษัทมีความสามารถในการทำอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ดีขึ้น ซึ่งถือเป็นผลงานที่โดดเด่นของไตรมาสนี้ โดยสามารถแจกแจงความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นตามงบเสมือน แบ่งเป็นแต่ละประเภทธุรกิจดังนี้

รายการ	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจบริหารโครงการและบริการอื่นๆ		ธุรกิจพลังงานสะอาดและรถไฟฟ้า		รวมทุกประเภทธุรกิจ		เปรียบเทียบ	
	Q1 2567	Q1 2566	Q1 2567	Q1 2566	Q1 2567	Q1 2566	Q1 2567	Q1 2566	เพิ่ม (ลด)	
รายได้ ก่อนหักส่วนลด	1,240.39	1,953.20	499.13	433.68	177.34	118.34	1,916.87	2,505.22	(588.35)	-23.5%
หัก ส่วนลดการค้า	(95.00)	(151.74)	-	-	-	-	(95.00)	(151.74)	(56.74)	
รวมรายได้สุทธิ	1,145.39	1,801.46	499.13	433.68	177.34	118.34	1,821.87	2,353.48	(531.61)	-22.6%
ต้นทุนขาย	(733.05)	(1,234.00)	(308.30)	(247.42)	(108.99)	(49.53)	(1,150.34)	(1,530.95)	(380.61)	24.9%
กำไร(ขาดทุน) ขั้นต้น	412.34	567.46	190.84	186.26	68.35	68.81	671.53	822.52	(151.00)	-18.4%
GP%	36.0%	31.5%	38.2%	42.9%	38.5%	58.1%	36.9%	34.9%		

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย บมจ.เสนาฯ และบริษัทย่อย, กลุ่มบริษัทร่วมค้า และบมจ.SENX

ในส่วนของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 4.5% ถึงแม้ว่าไตรมาสนี้จะมียอดรับรู้รายได้ลดลง 712 ล้านบาท หรือคิดเป็น 36.5% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า แต่อย่างไรก็ตามได้กล่าวไปแล้วข้างต้น ความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นของธุรกิจเพิ่มขึ้น จึงทำให้ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นซึ่งเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้ความสามารถในการทำกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น ภายใต้สถานะเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัวเช่นนี้ บริษัทได้มีกลยุทธ์ในการพัฒนา Product ให้ราคาขายสอดคล้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภค และมีบริการทางการเงิน บจก.เงินสดใจดี เป็นส่วนช่วยในการสนับสนุน และให้บริการทางการเงินเพิ่มเติม ทำให้ลูกค้าสามารถเป็นเจ้าของบ้านได้ง่ายขึ้น รวมไปถึงใช้ความสามารถในการบริหารต้นทุนโครงการให้ประหยัดต่อขนาด และคุ้มค่าที่สุดด้วย

2. ธุรกิจบริหารโครงการและบริการอื่นๆ

ธุรกิจบริหารโครงการ บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น 15.1% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 4.6 ล้านบาท หรือคิดเป็น 38.2% ของรายได้ หากเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นลดลง 4.7% จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้เกิดจากค่าใช้จ่ายการตลาดที่โครงการจะต้องใช้ในการทำสื่อการตลาดซึ่งจะเพิ่มมากขึ้นเนื่องจากปัญหาเรื่องยอดขายตก จากสถาบันการเงินยังคงมีอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้ยอดขาย ยอดโอน ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ และระยะเวลาในการเปิดขายก็ยาวกว่าประมาณการ จึงทำให้มีผลกระทบต่อต้นทุนของโครงการ อย่างไรก็ตามในส่วนนี้บริษัทมีแผนปรับกลยุทธ์การขาย และการสื่อสารทางการตลาด ให้เป็นแบบ Online เพิ่มมากขึ้นเพื่อจะได้บริหารจัดการงบประมาณทางการตลาดให้น้อยลง ส่วนธุรกิจบริการอื่นๆ ซึ่งประกอบด้วย นิติบุคคล นายหน้า โกดัง อพาร์ทเมนท์ สนามกอล์ฟ และ เสนาเฟสท์ ในภาพรวมรายได้ยังคงใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า

3. ธุรกิจพลังงานสะอาด

ในงวดปีนี้มีรายได้เพิ่มขึ้น 49.9% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีกำไรขั้นต้น 38.5% ของรายได้ ซึ่งลดลง 19.6% จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตามได้กล่าวไปแล้วข้างต้นว่ารายได้ของธุรกิจพลังงานสะอาดเพิ่มมากขึ้น แต่สาเหตุที่ทำให้ความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นต่ำลงนั้น กลุ่มธุรกิจพลังงานสะอาดมีธุรกิจขายรถยนต์ไฟฟ้าเพิ่มเติม ซึ่งธุรกิจขายรถเป็นการซื้อมาขายไปและมีกำไรขั้นต้นประมาณ 10% ซึ่งแตกต่างจากธุรกิจ EPC หรือ PPA ของกลุ่มค่อนข้างมาก จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง อย่างไรก็ตามบริษัทมองว่าธุรกิจขายรถยนต์ไฟฟ้าเป็นธุรกิจตามเมกะเทรนด์ มีโอกาสเติบโตและต่อยอดทางธุรกิจให้กับบริษัทได้

ณ ไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทมียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 5,164 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการที่ไม่ได้อยู่ในกิจการร่วมค้าประมาณ 668 ล้านบาท และเป็นของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้าประมาณ 4,496 ล้านบาท มียอด Backlog ที่จะสร้างเสร็จพร้อมทยอยรับรู้รายได้ในปี 2567 จำนวน 3,749 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่พัฒนาภายใต้กิจการร่วมค้า ดังนี้ Sena Kith Srinakharin - Sridan, Sena Kith Rangsit – Tiwanon, Sena Kith Phahonyothin - Navanakorn Phase 1, Sena Kith Bangna KM.29 Phase

1, Flexi Suksawat, Sena Kith Theparak - Bangbo 2 Phase 2 และมีสินค้าคงเหลือขายทั้งหมด 54,545 ล้านบาท พร้อมขายแล้วโอนรับรู้รายได้ทันที 14,427 ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน

ตาราง : งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566

ฐานะทางการเงิน	31/12/2023 (ล้านบาท)	31/3/2024 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น(ลดลง) (ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	25,492	24,594	(898)
หนี้สินรวม	15,225	14,210	(1,015)
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	8,175	8,281	106
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,093	2,103	11

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัท และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 24,594 ล้านบาท ลดลง 898 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 11,270 ล้านบาท ลดลง 1,197 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2566 โดยสาเหตุหลักจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 13,324 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 299 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่ม และได้รับส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้ำกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ และได้รับเงินปันผลจากผลประกอบการในการร่วมค้ำ

หนี้สินรวม

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 14,210 ล้านบาท โดยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 6,974 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 7,236 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 920 ล้านบาท ลดลง 1,015 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2566 สาเหตุหลักจากชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้น การชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.4 เท่า ทั้งนี้บริษัทยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามกำหนดไว้ตลอดอายุของหุ้นกู้กล่าวคือ กำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5 : 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 10,384 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 114 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2566 เป็นผลมาสาเหตุหลักจากผลประกอบการมีกำไรสุทธิระหว่างงวด

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการ และเลขานุการบริษัท