

#### 2.1.4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 3,860.5 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 340.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 8.1 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 355.3 ล้านบาท โดยเป็นการลดลงของรายได้ของโครงการแนวราบ 256.6 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ 442.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.5 ของรายได้รวม โดยกำไรสุทธิลดลงจำนวน 370.5 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 45.6 เนื่องด้วยกำไรปี 2565 ได้รวมกำไรจากการปรับปรุงรายการทางมาตรฐานบัญชี จำนวน 8.4 ล้านบาท และกำไรที่เกิดจากการเข้าซื้อ SENX มาเป็นบริษัทย่อยจำนวน 212.8 ล้านบาท จึงทำให้เมื่อเปรียบเทียบกำไรช่วงเดียวกันแตกต่างกันถึง 45.6% แต่หากเปรียบเทียบผลการดำเนินงานจริงที่ไม่รวมกำไรจากการปรับปรุงรายการข้างต้น จะพบว่ากำไรสุทธิของบริษัท ลดลงจากปีที่แล้ว 149.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 25.2 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการต้นทุนทางการเงินที่ปรับสูงขึ้นเนื่องจากสถานการณ์การขึ้นดอกเบี้ยของตลาด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการรวม 41,218.0 ล้านบาท ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 16,713.1 ล้านบาท ยังคงเหลือจำนวนที่พักอาศัยที่อยู่ระหว่างรอการขาย 17,379.1 ล้านบาท และมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าประกอบด้วย โครงการ “เสนาเฮ้าส์ พลโยธิน 30” “เสนาเฮ้าส์ ลำลูกกาคลอง 2” อพาร์ทเมนต์ให้เช่ารายเดือน/รายวันรวมจำนวน 136 ยูนิต , 60 ยูนิต ตามลำดับ โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” คลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง และโครงการ “SENAFest” ที่ได้เปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2566 เป็นต้นมา ซึ่งเป็น Lifestyle Community Mall 4 ชั้น บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพมหานคร

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,584.1 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2566 จำนวน 327.5 ล้านบาทคิดเป็นลดลงร้อยละ 17.1 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 487.8 ล้านบาท โดยเป็นการลดลงของรายได้ของโครงการแนวสูง 340.4 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ 219.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.9 ของรายได้รวม โดยกำไรสุทธิลดลงจำนวน 19.5 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 8.2 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการรวม 39,958.4 ล้านบาท ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 22,938.7 ล้านบาท ยังคงเหลือจำนวนที่พักอาศัยที่อยู่ระหว่างรอการขาย 16,236.1 ล้านบาท และมีที่พักอาศัยขายแล้วรอรับรื้อรายได้มูลค่า 783.6 ล้านบาท สำหรับบริษัทรวมแล้วยังคงมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายระหว่างดำเนินการรวม 63,513.4 ล้านบาท ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 21,051.7 ล้านบาท ยังคงเหลือจำนวนที่พักอาศัยที่อยู่ระหว่างรอการขาย 37,773.5 ล้านบาท และมีที่พักอาศัยขายแล้วรอรับรื้อรายได้มูลค่า 4,688.2 ล้านบาท และมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อเช่า ประกอบด้วย โครงการ “เสนาเฮ้าส์ พลโยธิน 30” “เสนาเฮ้าส์ ลำลูกกาคลอง 2” อพาร์ทเมนต์ให้เช่ารายเดือน/รายวันรวมจำนวน 136 ยูนิต , 60 ยูนิต ตามลำดับ โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” คลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง และโครงการ “SENAFest” ซึ่งเป็น Lifestyle Community Mall 4 ชั้น บริเวณถนนเจริญนคร กรุงเทพมหานคร

##### ผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญา และมีการโอนกรรมสิทธิ์และผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อแล้ว ในส่วนของรายได้อื่นบริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยในปี 2564 ถึง ปี 2566 และ งวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้แยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

ตารางแสดงรายได้จากการขายแยกตามประเภทโครงการ และรายได้รวม (งบการเงินรวม)

| รายได้                                     | ปี 2564*       |              | ปี 2565        |              | ปี 2566        |              | งวด 6 เดือน ปี 2566 |              | งวด 6 เดือน ปี 2567 |              |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
|  | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท             | ร้อยละ       | ล้านบาท             | ร้อยละ       |
| <b>รายได้แนวราบ</b>                        |                |              |                |              |                |              |                     |              |                     |              |
| เสนาแกรนด์โฮม                              | 53.7           | 1.8          | 16.9           | 0.5          | 23.9           | 0.7          | 15.9                | 0.9          | -                   | -            |
| เสนาพาร์ควิลล์                             | 166.2          | 5.5          | 165.8          | 4.5          | 6.8            | 0.2          | 6.8                 | 0.4          | 25.6                | 1.9          |
| เสนาวิลล์                                  | 217.2          | 7.2          | 186.0          | 5.1          | 146.7          | 4.0          | 65.1                | 3.6          | 57.7                | 4.2          |
| เสนาเวนิว                                  | 21.9           | 0.7          | 101.1          | 2.7          | 187.8          | 5.1          | 112.4               | 6.2          | 88.4                | 6.5          |
| เสนา วีว่า                                 | 47.6           | 1.6          | 122.0          | 3.3          | 91.2           | 2.5          | 69.7                | 3.9          | 18.4                | 1.3          |
| เสนา เวล่า                                 | -              | -            | 26.6           | 0.7          | 44.9           | 1.2          | 21.5                | 1.2          | 3                   | 0.2          |
| เสนาวิลเลจ                                 | -              | -            | 650.3          | 17.7         | 553.6          | 15.1         | 187                 | 10.3         | 161                 | 11.8         |
| เสนาซีโอปเฮาส์                             | 38.5           | 1.3          | 6.0            | 0.2          | 18.1           | 0.5          | 12.2                | 0.7          | 5.4                 | 0.4          |
| แฟรมพร คลอง 7                              | 1.5            | 0.1          | 14.0           | 0.4          | 6.0            | 0.2          | 6.0                 | 0.3          | -                   | -            |
| บ้านพักริสอร์ทพญา                          | 1.0            | -            | 2.8            | 0.1          | 0.7            | 0.0          | 0.3                 | 0.0          | 0.2                 | 0.0          |
| เสนาพาร์คแกรนด์                            | 178.3          | 5.9          | 90.7           | 2.5          | 63.9           | 1.7          | 26.3                | 1.5          | 20.2                | 1.5          |
| เสนาวนิช                                   | -              | -            | -              | -            | -              | -            | -                   | -            | -                   | -            |
| บ้านบุรพา                                  | 14.5           | 0.5          | 3.8            | 0.1          | 1.4            | 0.0          | 0                   | -            | 1.8                 | 0.1          |
| พราวทาวน์                                  | 22.0           | 0.7          | 23.4           | 0.6          | 6.8            | 0.2          | 4.1                 | 0.2          | 3.1                 | 0.2          |
| เจ ซีโอปเฮาส์                              | -              | -            | -              | -            | -              | -            | -                   | -            | -                   | -            |
| เจ ทาวน์                                   | -              | -            | 12.9           | 0.4          | 4.1            | 0.1          | 2.2                 | 0.1          | -                   | -            |
| เจ แกรนด์                                  | -              | -            | 7.7            | 0.2          | 10.0           | 0.3          | 10.0                | 0.6          | -                   | -            |
| เจ วิลล์                                   | -              | -            | -              | -            | 7.8            | 0.2          | -                   | -            | 7.3                 | 0.5          |
| ขายที่ดิน                                  | -              | -            | 0.5            | 0.0          | -              | -            | -                   | -            | -                   | -            |
| <b>รวมรายได้แนวราบ</b>                     | <b>762.3</b>   | <b>25.1</b>  | <b>1,430.4</b> | <b>38.9</b>  | <b>1,173.8</b> | <b>32.1</b>  | <b>539.5</b>        | <b>29.8</b>  | <b>392.0</b>        | <b>28.8</b>  |
| <b>รายได้แนวสูง</b>                        |                |              |                |              |                |              |                     |              |                     |              |
| เดอะนิช                                    | 855.1          | 28.1         | 272.5          | 7.4          | 140.7          | 3.8          | 58.8                | 3.2          | 38.0                | 2.8          |
| เดอะคิท์                                   | 504.0          | 16.6         | 472.3          | 12.8         | 475.2          | 13.0         | 346.9               | 19.2         | 75.7                | 5.6          |
| เฟล็กซ์                                    | -              | -            | 72.0           | 2.0          | 214.0          | 5.8          | 119.2               | 6.6          | 57.3                | 4.2          |
| ไมอามี                                     | -              | -            | 125.0          | 3.4          | 79.5           | 2.2          | 32                  | 1.8          | 46.6                | 3.4          |
| เจ คอนโด                                   | -              | -            | 92.6           | 2.5          | 26.3           | 0.7          | 14.4                | 0.8          | 13.3                | 1.0          |
| <b>รวมรายได้แนวสูง</b>                     | <b>1,359.2</b> | <b>44.7</b>  | <b>1,034.4</b> | <b>28.1</b>  | <b>935.7</b>   | <b>25.6</b>  | <b>571.4</b>        | <b>31.6</b>  | <b>231.0</b>        | <b>17.0</b>  |
| <b>รวมรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยอาศัย</b> | <b>2,121.5</b> | <b>69.8</b>  | <b>2,464.8</b> | <b>67.0</b>  | <b>2,109.5</b> | <b>57.6</b>  | <b>1,110.9</b>      | <b>61.3</b>  | <b>623.0</b>        | <b>45.8</b>  |
| รายได้จากค่าเช่าและบริการ                  | 822.5          | 27.0         | 1,088.0        | 29.6         | 1,178.5        | 32.2         | 563.7               | 31.1         | 609.2               | 44.7         |
| รายได้จากสนามกอล์ฟ                         | 48.8           | 1.7          | 82.5           | 2.2          | 118.8          | 3.2          | 58.9                | 3.3          | 62.6                | 4.6          |
| <b>รวมรายได้จากค่าเช่าและบริการ</b>        | <b>871.3</b>   | <b>28.7</b>  | <b>1,170.5</b> | <b>31.8</b>  | <b>1,297.3</b> | <b>35.4</b>  | <b>622.6</b>        | <b>34.4</b>  | <b>671.8</b>        | <b>49.3</b>  |
| <b>รายได้จากการขายและติดตั้งโซลาร์</b>     | <b>46.1</b>    | <b>1.5</b>   | <b>41.0</b>    | <b>1.1</b>   | <b>169.8</b>   | <b>4.6</b>   | <b>77.4</b>         | <b>4.3</b>   | <b>12.4</b>         | <b>0.9</b>   |
| <b>รายได้จากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์</b>        | <b>-</b>       | <b>-</b>     | <b>-</b>       | <b>-</b>     | <b>84.6</b>    | <b>2.3</b>   | <b>-</b>            | <b>-</b>     | <b>54.6</b>         | <b>4.0</b>   |
| <b>รวมรายได้จากการขายและบริการ</b>         | <b>3,038.9</b> | <b>100.0</b> | <b>3,676.8</b> | <b>100.0</b> | <b>3,661.2</b> | <b>100.0</b> | <b>1,810.9</b>      | <b>100.0</b> | <b>1,361.8</b>      | <b>100.0</b> |

\* ปี 2564 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้มีการจัดประเภทใหม่ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ย่อหน้าที่ 75

### รายได้รวมจากการขายและบริการ

ในปี 2564-2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 3,038.9 ล้านบาท 3,676.8 ล้านบาท, 3,661.2 ล้านบาท และ 1,361.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมาจากรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงเป็นหลัก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวม ร้อยละ 69.8 ร้อยละ 67.0 ร้อยละ 57.6 และ ร้อยละ 45.8 ตามลำดับ การลดลงของสัดส่วนรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยต่อรายได้รวมในปี 2564-2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 เนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปัจจุบันจากโรคระบาดของโรคโควิด-19 รวมถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และเศรษฐกิจโลกจากผลสงครามรัสเซีย-ยูเครน ส่งผลให้อุปสงค์ของสินค้าอสังหาริมทรัพย์ลดลง ทำให้รายได้ทั้งหมดลดลงจากปีก่อนมาต่อเนื่อง แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มีการปรับแผนโครงสร้างทั้งกลุ่มในเครือบริษัท SENA เพื่อรองรับการเติบโตอย่างยั่งยืน

ในปี 2564 บริษัทฯ มีรายรับรวมทั้งสิ้น 3,038.9 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 1,049.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 25.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายรับรวมทั้งสิ้น 4,088.1 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยโครงการแนวสูงจำนวน 753.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้จาก แปรนด์ “เดอะ นิซ” จำนวน 860.5 ล้านบาท

ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลักรวมเท่ากับ 3,676.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 637.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 21.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยโครงการแนวราบจำนวน 668.1 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จาก แปรนด์ “เสนาวิลเลจ” จำนวน 650.3 ล้านบาท

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลักรวมเท่ากับ 3,661.2 ล้านบาท ลดลง 15.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวนเท่ากับ 3,676.8 ล้านบาทสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยโครงการแนวราบจำนวน 256.6 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้จาก แปรนด์ “เสนาวาร์ควิลล์” จำนวน 159.0 ล้านบาท

งวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลักรวมเท่ากับ 1,361.8 ล้านบาท ลดลง 449.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 24.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวนเท่ากับ 1,810.9 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยโครงการแนวสูงจำนวน 340.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้จาก แปรนด์ “เดอะ ลิทท์” จำนวน 271.2 ล้านบาท อธิบายได้ดังนี้

### รายได้จากการขายที่อยู่อาศัย

ในปี 2564-2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยจำนวน 2,121.5 ล้านบาท 2,464.8 ล้านบาท 2,109.5 ล้านบาท และ 623.0 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2564 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 2,121.5 ล้านบาท ประกอบด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ คอนโดมิเนียมจำนวน 1,359.2 ล้านบาท และแนวราบจำนวน 762.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนคอนโดมิเนียม และแนวราบในอัตราร้อยละ 64.1 และร้อยละ 35.9 ตามลำดับ ลดลง 767.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยโครงการแนวสูงจำนวน 753.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้จาก แปรนด์ “เดอะ นิซ” จำนวน 860.5 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2563 มี 2 โครงการ ที่ก่อสร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ นิซ ไพร์ค เคาปูน และ นิซ โมโน เจริญนคร โดยทั้ง 2 โครงการเริ่มรับรู้รายได้ใน

ปี 2563 ในขณะที่ 2564 แบรินด์ ดังกล่าว มีเพียง โครงการเดียวที่ก่อสร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่ นิช โมโน เมกะ สเตช บางนา

รายได้หลักจากการขายที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทแบรินด์ธุรกิจ ได้แก่ “เดอะ นิช” จำนวน 454 ยูนิต มูลค่า 855.1 ล้านบาท “เดอะ คิทท์” จำนวน 479 ยูนิต มูลค่า 504.0 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากการขายบ้านและทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 157 ยูนิต มูลค่า 762.3 ล้านบาท รายได้หลักมาจากโครงการเสนาวิลล์ ลำลูกกาคลอง 6 โครงการเสนาพาร์ควิลลิ่งแหวน-รามอินทรา โครงการเสนาวิลล์ บรมราชชนนี สาย 5 โครงการเสนาวิว่า เพชรเกษม-พุทธมณฑลสาย 7 รวมโครงการ ที่รับรู้รายได้บ้าน และคอนโดในปี 2564 ประมาณ 32 โครงการ

ในปี 2565 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 2,464.8 ล้านบาท ประกอบด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ คอนโดมิเนียมจำนวน 1,034.4 ล้านบาท และแนวราบจำนวน 1,430.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนคอนโดมิเนียม และ แนวราบในอัตราร้อยละ 42.0 และร้อยละ 58.0 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 2,121.5 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยโครงการแนวราบจำนวน 668.1 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จาก แบรินด์ “เสนาวิลล์” จำนวน 650.3 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2565 มี โครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ เสนา วิลเลจ รามอินทรา กม.9 และ เสนา วิลเลจ รังสิต-คิวนนท์ จำนวน 402.5 ล้านบาท และ 58.6 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้โอนกรรมสิทธิ์จากคอนโดมิเนียม 3 แบรินด์ มูลค่ารวมเท่ากับ 816.8 ล้านบาท ได้แก่ แบรินด์ “เดอะ คิทท์” จำนวน 4 โครงการ มูลค่ารวมเท่ากับ 297.1 ล้านบาท ได้แก่ 1) คิทท์ ลำลูกกาคลอง 2 2) คิทท์ โลท์ บางกะดี เฟส 2 3) คิทท์ พลัส รังสิต-คิวนนท์ 4) เสนาคิทท์ เพชรเกษม พุทธมณฑลสาย 7 3 อาคาร แบรินด์ “เดอะ นิช” จำนวน 7 โครงการ มูลค่า รวม 447.7 ล้านบาท ได้แก่ 1) นิช ไอดี พระราม 1 เฟส 2 2) นิช รัชวิภาติค B 3) เสนาคิทท์ เอ็มอาร์ที บางแค เฟส 1 4) นิช ไอดี เสรียไทย 5) นิช ไอดี ปากเกร็ดสเตชัน 6) นิช ไพร์ด ทองหล่อ-เพชรบุรี และ 7) นิชโมโน สุขุมวิท ปูเจ้า แบรินด์ “เฟล็กซ์” จำนวน 1 โครงการ มูลค่ารวม 72.0 ล้านบาท ได้แก่ เฟล็กซ์ รัตนธิเบสร์ และรายได้โอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมของ โครงการกลุ่ม SENX ที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นเมื่อเดือนมีนาคม 2565 จำนวน 2 แบรินด์ ได้แก่ “ไมอามี” และ “เจ คอนโด” มูลค่ารวมเท่ากับ 217.6 ล้านบาท

รายได้โอนกรรมสิทธิ์แนวราบ จำนวน 28 โครงการ มูลค่ารวม 1,430.4 ล้านบาท ได้แก่ กลุ่ม SENA 13 โครงการ ได้แก่ 1) เสนา พาร์ค วิลลิ่งแหวน - รามอินทรา 2) เสนา วิลเลจ รามอินทรา กม.9 3) เสนา วิลลิ่ง บรมราชชนนี - สาย 5 4) เสนา แกรนด์ โฮม รังสิต - คิวนนท์ 5) เสนา วิลเลจ รังสิต - คิวนนท์ 6) เสนาอเวนิว บางกะดี-คิวนนท์ 7) เสนา พาร์ค แกรนด์ รามอินทรา 8) แพรมาพร คลอง 7 9) เสนา วิว่า เพชรเกษม - พุทธมณฑล สาย 7 10) บ้านบุรพา - บ่อวิน 11) พรราวทาวน์ - บ่อวิน 12) พัทธา คันทรีคลับ โฮม แอนด์ เรสซิเดนซ์ 13) เสนาวิลล์ ลำลูกกา - คลองหก มูลค่ารวม 1,017.6 ล้านบาท และจากกลุ่ม โครงการจาก SENX จำนวน 15 โครงการ ได้แก่ 1) เสนาอเวนิว 1 รังสิต - คลอง 1 2) เจ ทาวน์ เอ็กซ์คลูซีฟ บางปะกง - บ้านโพธิ์ 3) เสนาอเวนิว 2 รังสิต - คลอง 1 4) เสนา วิลเลจ คิวนนท์ - บางกะดี 5) เจ แกรนด์ สาทร - กัลปพฤกษ์ 6) เสนาอเวนิว รัตนธิเบสร์ - บางบัวทอง 7) เสนา เวล่า สิริโสธร 8) เสนา วิลเลจ บางปะกง - บ้านโพธิ์ 9) เสนา วิลเลจ สุขุมวิท - แพรกษา 1 10) เสนา เวล่า รังสิต - คลอง 1 11) เสนา วิลเลจ รัตนธิเบสร์ - บางบัวทอง 12) เสนา วิว่า รัตนธิเบสร์ - บางบัวทอง 13) เสนา วิว่า ศรีราชา - อัสสัมชัญ 14) เสนา วิลเลจ วงแหวน - บางบัวทอง 15) เสนา วิว่า วงแหวน - บางบัวทอง มูลค่ารวม เท่ากับ 406.9 ล้านบาท

ในปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 2,109.5 ล้านบาท ประกอบด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ คอนโดมิเนียมจำนวน 935.7 ล้านบาท และแนวราบจำนวน 1,173.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนคอนโดมิเนียม และ แนวราบในอัตราร้อยละ 44.3 และร้อยละ 55.7 ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 14.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน

2,464.8 ล้านบาทสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการการขายที่อยู่อาศัยโครงการแนวราบจำนวน 256.6 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้จาก แบรินด์ “เสนาพาร์ควิลล์” จำนวน 159.0 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2566 โครงการเสนา พาร์ค วิลล์ วงแหวน-รามอินทรา ซึ่งรับรู้รายได้ในปี 2565 จำนวน 165.8 ล้านบาท อยู่ระหว่างการขายเฟส 2

รายได้โอนกรรมสิทธิ์จากคอนโดมิเนียม 3 แบรินด์ มูลค่ารวมเท่ากับ 829.9 ล้านบาท ได้แก่ “แบรินด์เสนาทิพย์” จำนวน 7 โครงการ มูลค่ารวมเท่ากับ 475.2 ล้านบาท ได้แก่ 1) คิท์ ลำลูกกาคลอง 2 2)คิท์ เอ็มอาร์ที บางแค เฟส 1 3)คิท์ เอ็มอาร์ที บางแค เฟส 1 4) คิท์ คลอง 2 5)คิท์ พลัส รังสิต-คิวนนท์ 6)เสนาทิพย์ เพชรเกษม พุทธมณฑลสาย 7 3 อาคาร และ 7) คิท์ คลองหลวง “แบรินด์นิช” จำนวน 5 โครงการ มูลค่ารวม 140.7 ล้านบาท ได้แก่ 1)นิช โมโนฟิค บางนา 2)นิช โมโน รัชวิภา 3)นิช โมโน สุขุมวิท 50 4)นิช ไอดี ปากเกร็ด สเตชั่น และ 5)นิช โมโน สุขุมวิท - ปู่เจ้า “แบรินด์เฟล็กซ์” จำนวน 1 โครงการ มูลค่ารวม 214.0 ล้านบาท ได้แก่ เฟล็กซ์ รัตนภิเษร์ และ รายได้โอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมของโครงการกลุ่ม SENX จำนวน 2 แบรินด์ ได้แก่ “ไมอามี” และ “เจ คอนโด” มูลค่ารวม 105.8 ล้านบาท

รายได้โอนกรรมสิทธิ์แนวราบ จำนวน 28 โครงการ มูลค่ารวม 1,173.8 ล้านบาท ได้แก่ กลุ่ม SENA 13 โครงการ ได้แก่ 1) เสนา พาร์ค วิลล์ วงแหวน - รามอินทรา 2) เสนา วิลเลจ รามอินทรา กม.9 3) เสนา วิลล์ บรมราชชนนี - สาย 5 4) เสนา แกรนด์ โฮม รังสิต - คิวนนท์ 5) เสนา วิลเลจ รังสิต - คิวนนท์ 6) เสนาอเนก บางกะปิ-คิวนนท์ 7) เสนา พาร์ค แกรนด์ รามอินทรา 8) แพรมาพร คลอง 7 9) เสนา วิว่า เพชรเกษม - พุทธมณฑล สาย 7 10) บ้านบุรพา - บ่อวิน 11) พรราวทาวน์ - บ่อวิน 12) พัทยา คันทรี่คลับ โฮม แอนด์ เรสซิเดนซ์ 13) เสนาวิลล์ ลำลูกกา - คลองหก มูลค่ารวม 721.6 ล้านบาท และจากกลุ่มโครงการจาก SENX จำนวน 15 โครงการ ได้แก่ 1) เสนาอเนก 1 รังสิต - คลอง 1 2) เจ ทาวน์ เอ็กซ์คลูซีฟ บางปะกง - บ้านโพธิ์ 3) เสนาอเนก 2 รังสิต - คลอง 1 4) เสนา วิลเลจ คิวนนท์ - บางกะปิ 5) เจ แกรนด์ สาทร - กัลปพฤกษ์ 6) เสนาอเนก รัตนภิเษร์ - บางบัวทอง 7) เสนา เวล่า สิริโสธร 8) เสนา วิลเลจ บางปะกง - บ้านโพธิ์ 9) เสนา วิลเลจ สุขุมวิท - แพรกษา 1 10) เสนา เวล่า รังสิต - คลอง 1 11) เสนา วิลเลจ รัตนภิเษร์ - บางบัวทอง 12) เสนา วิว่า รัตนภิเษร์ - บางบัวทอง 13) เสนา วิว่า ศรีราชา - อัสสัมชัญ 14) เสนา วิลเลจ วงแหวน - บางบัวทอง 15) เสนา วิว่า วงแหวน - บางบัวทอง มูลค่ารวมเท่ากับ 452.2 ล้านบาท

งวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 623.0 ล้านบาท ประกอบด้วยการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมจำนวน 231.0 ล้านบาท และแนวราบจำนวน 392.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนคอนโดมิเนียม และแนวราบในอัตราร้อยละ 37.1 และร้อยละ 62.9 ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 43.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 1,110.9 ล้านบาทสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการการขายที่อยู่อาศัยโครงการแนวสูงจำนวน 340.4 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้จาก แบรินด์ “เดอะคิท์” จำนวน 271.2 ล้านบาทเนื่องจากในงวด 6 เดือน ปี 2566 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจาก โครงการ เสนาทิพย์ เอ็มอาร์ที บางแค เฟส 2 ซึ่งก่อสร้างเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 4 ปี 2565

รายได้โอนกรรมสิทธิ์จากคอนโดมิเนียม 3 แบรินด์ มูลค่ารวมเท่ากับ 171.1 ล้านบาท ได้แก่ “แบรินด์เสนาทิพย์” จำนวน 3 โครงการ มูลค่ารวมเท่ากับ 75.7 ล้านบาท ได้แก่ 1) เสนาทิพย์ เอ็มอาร์ที บางแค เฟส 2 2)เสนาทิพย์ เพชรเกษม พุทธมณฑลสาย 7 3อาคาร 3) คิท์ ลำลูกกาคลอง 2 “แบรินด์นิช” จำนวน 2 โครงการ มูลค่ารวม 38.0 ล้านบาท ได้แก่ 1) นิชโมโน สุขุมวิท ปู่เจ้า 2) นิช ไอดี ปากเกร็ดสเตชั่น “แบรินด์เฟล็กซ์” จำนวน 1 โครงการ มูลค่ารวม 57.3 ล้านบาท ได้แก่ เฟล็กซ์ รัตนภิเษร์ และรายได้โอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมของโครงการกลุ่ม SENX จำนวน 2 แบรินด์ ได้แก่ “ไมอามี” และ “เจ คอนโด” มูลค่ารวม 59.9 ล้านบาท

รายได้โอนกรรมสิทธิ์แนวราบ จำนวน 23 โครงการ มูลค่ารวม 391.9 ล้านบาท ได้แก่ กลุ่ม SENA 13 โครงการ ได้แก่ 1) เสนา พาร์ค วิลล์ วงแหวน - รามอินทรา 2) เสนา วิลเลจ รามอินทรา กม.9 3) เสนา วิลล์ บรมราชชนนี - สาย 5 4) เสนา แกรนด์

รนต์ โสม รังสิต - ดิวนนท์ 5) เสนา วิลเลจ รังสิต - ดิวนนท์ 6) เสนาอเนกวิธ บางกะปิ-ดิวนนท์ 7) เสนา พาร์ค แกรนด์ รัม อินทรา 8) แพรมาพร คลอง 7 9) เสนา วิ้ว เพชรเกษม - พุทธมณฑล สาย 7 10) บ้านบุรพา - บ่อวิน 11) พรสวรรค์ - บ่อวิน 12) พัทยา กันทรลักษ์ โสม แอนด์ เรสซิเดนซ์ 13) เสนาวิลล์ ลำลูกกา - คลองหก มูลค่ารวม 276.6 ล้านบาท และจากกลุ่ม โครงการจาก SENX จำนวน 10 โครงการ ได้แก่ 1) เสนาอเนกวิธ 1 รังสิต - คลอง 1 2) เสนาอเนกวิธ 2 รังสิต - คลอง 1 3) เสนา วิลเลจ ดิวนนท์ - บางกะปิ 4) เสนา เวล่า สิริโสม 5) เสนา วิลเลจ บางปะกง - บ้านโพธิ์ 6) เสนา วิลเลจ สุขุมวิท - แพรกษา 1 7) เสนา เวล่า รังสิต - คลอง 1 8) เสนา วิลเลจ รัตนนิเบศร์ - บางบัวทอง 9) เสนา วิ้ว รัตนนิเบศร์ - บางบัวทอง 10) เสนา วิ ว่า ศรีราชา - อัสสัมชัญ มูลค่ารวมเท่ากับ 115.3 ล้านบาท

### รายได้จากค่าเช่าและบริการ

รายได้จากเช่าและบริการ ประกอบด้วย ให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนต์ โกดังให้เช่า รับบริหารนิติบุคคลโครงการ รับ บริหารโครงการ รับเหมาก่อสร้างโครงการกลุ่มร่วมทุน Community Mall ให้เช่าหลังคาโซลาร์รูฟ บริการสนามกอล์ฟ บริการที่ปรึกษานายหน้าและเช่าซื้อ

ในปี 2564-2566 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 871.3 ล้านบาท 1,170.5 ล้านบาท และ 1,297.3 ล้านบาท ตามลำดับ แนวโน้มเพิ่มขึ้นจากการให้เช่าอพาร์ทเมนต์และคลังสินค้า ได้แก่ โครงการ “เสนาเฮาส์ พหลโยธิน 30” และ “เสนาเฮาส์ ลำลูกกาคลอง 2” ซึ่งเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจำนวน 159 ยูนิต และ 42 ยูนิต ตามลำดับ โครงการ “โกดังสุขุมวิท 50” ซึ่งเป็นคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 22 หลัง และ โครงการเสนาเฟสท์ ซึ่งเป็นคอมมูนิตีมอลล์ 4 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.เจริญนคร เปิด ให้บริการตั้งแต่ปี 2556

ปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและบริการเท่ากับ 871.3 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่า และบริการอพาร์ทเมนต์ 9.6 ล้านบาท รายได้บริหารนิติบุคคล 47.2 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 23.3 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตี มอลล์เสนาเฟสท์ 57.8 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟ 48.8 ล้านบาท และรายได้รับบริหารโครงการ 569.8 ล้านบาท รายได้จาก การให้เช่าอุปกรณ์โซลาร์ 2.7 ล้านบาท รายได้ค่านายหน้า 13.1 ล้านบาท รายได้จากการรับเหมา 98.9 ล้านบาท ในภาพรวม มีรายได้จากค่าเช่าและบริการ ลดลงเท่ากับ 260.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 1,131.8 ล้านบาท เนื่องจากการบริหารโครงการบางโครงการครบกำหนดตามสัญญาว่าจ้างแล้ว

สำหรับปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและบริการเท่ากับ 1,170.6 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนต์ 13.3 ล้านบาท รายได้บริหารนิติบุคคล 54.5 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 29.2 ล้านบาท รายได้ คอมมูนิตีมอลล์เสนาเฟสท์ 70.5 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟ 82.5 ล้านบาท และรายได้รับบริหารโครงการ 889.5 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าอุปกรณ์โซลาร์ 3.6 ล้านบาท รายได้ค่านายหน้า 11.9 ล้านบาท รายได้จากการรับเหมา 2.4 ล้านบาท รายได้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2565 เป็นธุรกิจบริการสินเชื่อส่วนบุคคลเพื่อซื้อบ้านและ คอนโดมิเนียม เพื่อให้ลูกค้าทุกคนสามารถมีที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น จำนวน 0.8 ล้านบาท

รายได้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น 299.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มี รายได้เท่ากับ 871.3 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ทุกกลุ่มธุรกิจโดยเฉพาะรายได้รับบริหาร โครงการที่เพิ่มขึ้นจำนวน 319.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.1 สาเหตุหลักมาจากปี 2565 มีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ร่วมทุนกับญี่ปุ่นเพิ่มขึ้นจากปี 2564 มาจำนวน 7 บริษัท ทำให้บริษัทมีรายได้รับบริหารโครงการเพิ่มขึ้น ยกเว้น รายได้การ รับเหมาก่อสร้างโครงการที่ลดลง คงเหลือเพียงโครงการเดียว จาก 4 โครงการในปี 2564 เนื่องจากบริษัทฯ มีการปรับ โครงสร้างธุรกิจใหม่ โดยยกเลิกการดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเปลี่ยนเป็นรับจ้างซ่อมแทน



สำหรับปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,297.3 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริกรอพาร์ทเมนต์ 15.6 ล้านบาท รายได้บริหารนิติบุคคล 151.0 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 29.0 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตีมอลล์เสนาเฟสท์ 73.0 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟ 118.8 ล้านบาท และรายได้รับบริหารโครงการ 880.4 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าอุปกรณ์โซลาร์ 5.2 ล้านบาท รายได้ค่านายหน้า 5.2 ล้านบาท เป็นหลัก

รายได้เช่าและบริกรเพิ่มขึ้น 126.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 1,297.3 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากธุรกิจบริหารนิติบุคคลโดยบริษัทย่อยฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอชีอาร์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ทำธุรกิจบริหารนิติบุคคล จึงเป็นเหตุทำให้บริษัทมีรายได้บริหารนิติบุคคลเพิ่มขึ้น 96.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 177.06 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้ธุรกิจบริหารนิติบุคคล 54.5 ล้านบาท

งวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 671.8 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริกรอพาร์ทเมนต์ 7.4 ล้านบาท รายได้บริหารนิติบุคคล 81.5 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 15.0 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตีมอลล์เสนาเฟสท์ 37.3 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟ 62.6 ล้านบาท และรายได้รับบริหารโครงการ 425.5 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าอุปกรณ์โซลาร์ 2.5 ล้านบาท รายได้ค่านายหน้า 8.9 ล้านบาท เป็นหลัก

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 49.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.9 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 622.6 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการกลุ่มร่วมทุนที่มีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น และจากธุรกิจสนามกอล์ฟที่มีลูกค้ามาใช้บริการมากขึ้นกว่าปีก่อนจากสถานการณ์โรคโควิดที่คลี่คลายลง

#### **รายได้จากกลุ่มธุรกิจพลังงานสะอาด**

ปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากกลุ่มโซลาร์เท่ากับ 46.2 ล้านบาท ลดลง 21.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 67.6 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจาก ในปี 2563 บริษัทฯ ได้ทำการติดตั้งโซลาร์เซลล์ให้กลุ่มลูกค้า Index living Mall จำนวน 4 สาขา รวมขนาดติดตั้ง 2 MW มีมูลค่าสัญญารวม 45.0 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2564 มีการติดตั้งโซลาร์เซลล์ให้กลุ่มลูกค้าจำนวน 4 สาขา ซึ่งเท่ากับปี 2563 แต่เนื่องจากการกำลังการติดตั้งโซลาร์เซลล์ลดลงจาก 2 MW เหลือ 1.3 MW ซึ่งมีมูลค่าสัญญารวม 29.0 ล้านบาท และเนื่องจาก 4 สาขานี้มีโหลดการใช้ไฟฟ้าน้อยกว่าสาขาที่ติดตั้งโซลาร์เซลล์ในปี 2563 ทำให้มูลค่าสัญญาลดลงจากปี 2563

ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกลุ่มโซลาร์ เท่ากับ 41.0 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 5.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 46.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจาก ในปี 2564 บริษัทฯ ได้ทำการติดตั้งโซลาร์เซลล์ให้กลุ่มลูกค้า Index living Mall จำนวน 4 สาขา รวมขนาดติดตั้ง 1.3 MW มีมูลค่าสัญญารวม 29.0 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2565 มีการติดตั้งโซลาร์เซลล์จำนวน 5 สาขา ซึ่งมากกว่าปี 2564 แต่กำลังการติดตั้งโซลาร์เซลล์ลดลงเหลือ 1 MW มีมูลค่าสัญญารวม 24.0 ล้านบาท และเนื่องจาก 5 สาขานี้มีโหลดการใช้ไฟฟ้าน้อยกว่าสาขาที่ติดตั้งในปี 2564 ทำให้มูลค่าสัญญาลดลงจากปี 2564

ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจพลังงานสะอาด เท่ากับ 254.4 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากกลุ่มโซลาร์ 169.8 ล้านบาท และรายได้จากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์ 84.6 ล้านบาท ซึ่งเริ่มเปิดตัวเมื่อไตรมาส 4/2566

รายได้จากกลุ่มธุรกิจพลังงานสะอาด เพิ่มขึ้นเท่ากับ 213.4 ล้านบาท โดยในงวดปีนี้มีรายได้เพิ่มขึ้น ร้อยละ 47.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากรายได้จากกลุ่มโซลาร์เพิ่มขึ้น 128.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 314.1 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า จากการที่บริษัทมีการรับรู้รายได้จากงานโซลาร์ EPC ดังนี้

1. รายได้เพิ่มขึ้นจากกลุ่มลูกค้า Index living Mall ซึ่งในปี 2566 บริษัทฯ ได้ทำการติดตั้งโซลาร์เซลล์จำนวน 4 สาขา รวมขนาดติดตั้ง 1.7 MW มีมูลค่าสัญญา รวม 38 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2565 มีการติดตั้งโซลาร์เซลล์จำนวน 4 สาขา ซึ่งน้อยกว่าปี 2565 จำนวน 1 สาขา แต่กำลังการติดตั้งโซลาร์เซลล์มากกว่าปี 2565 ขนาดติดตั้ง 0.7 MW มูลค่าสัญญา มากกว่าปี 2566 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 10.0 ล้านบาท

2. จากลูกค้ากลุ่มภายนอกที่ได้ทำการติดตั้งโซลาร์เซลล์เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 15 โครงการ โดยมีกำลังการติดตั้งโซลาร์เซลล์รวม 4.2 MW รวมรายได้จากงานโซลาร์ EPC จำนวน 118.6 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยโครงการดังนี้

|    | โครงการ   | กำลังการติดตั้ง<br>(kW) | รายได้จากงานโซลาร์ EPC<br>(บาท) |
|----|---|-------------------------|---------------------------------|
| 1  | บจ.วังอมรมิตร (ร้านกาแฟ)  | 44.16                   | 1,491,583.18                    |
| 2  | ไทยซูการ์เฟส 1  | 798.10                  | 21,500,000.00                   |
| 3  | KJL โรงงานเฟส1  | 558.90                  | 13,297,000.00                   |
| 4  | KJL โรงงานเฟส2  | 351.90                  | 9,203,000.00                    |
| 5  | PPT Sation พรานนก   | 103.96                  | 2,740,800.00                    |
| 6  | ไทยซูการ์เฟส 2  | 999.93                  | 27,461,768.84                   |
| 7  | KP Steak House  | 42.12                   | 1,205,233.65                    |
| 8  | โรงแรม เค.บี. เกาะสมุย 85.68 kW วงจรที่ 1= เมื่อลงนามในใบเสนอราคา | 85.68                   | 2,050,000.00                    |
| 9  | NCR เฟส2  | 982.10                  | 33,174,903.05                   |
| 10 | บ้านคุณคนยา   | 9.72                    | 435,750.00                      |
| 11 | Solar roof บ้านคุณขรรค์ 4.86 kWp.                                 | 4.86                    | 240,826.00                      |
| 12 | คุณไพบรโรจน์ โกวัฒนะ นนทบุรี                                      | 12.96                   | 379,272.00                      |
| 13 | บ้านคุณวรมิตร คุรุฑโต   | 4.86                    | 200,166.41                      |
| 14 | บ้านคุณจตุภัทร์ ตั้งคารวคุณ                                       | 9.81                    | 377,300.00                      |
| 15 | บิมบางจาก-เฟส 3   | 154.81                  | 4,882,161.63                    |
|    | <b>รวม</b>  | <b>4,163.87</b>         | <b>118,639,764.76</b>           |

และรายได้จากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์เพิ่มขึ้น 84.6 ล้านบาท จากการเริ่มรับรู้รายได้จากธุรกิจขายรถไฟฟ้าที่บริษัท เปิดตัว เมื่อไตรมาส 4/2566

งวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกลุ่มธุรกิจพลังงานสะอาด เท่ากับ 66.9 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากกลุ่มโซลาร์ 12.4 ล้านบาท และรายได้จากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์ 54.5 ล้านบาท

รายได้จากกลุ่มธุรกิจพลังงานสะอาดลดลงจำนวน 10.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากรายได้จากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์เพิ่มขึ้น 54.5 ล้านบาท จากการเริ่มรับรู้รายได้จากธุรกิจขายรถไฟฟ้าที่บริษัทเปิดตัว เมื่อไตรมาส 4/2566 ในขณะที่รายได้จากกลุ่มโซลาร์ลดลง 65.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 84.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากงานติดตั้งแผงโซลาร์ (โซลาร์ EPC) จำนวน 67.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 94.0 โดยงวด 6 เดือนของปี 2567 บริษัทรับรู้รายได้จากงานโซลาร์ EPC จำนวน 4.3 ล้านบาท จากลูกค้า 6 โครงการ กำลังการติดตั้งรวม 1.1 MW เมื่อเทียบกับ งวด 6 เดือน ของปี 2566 ที่บริษัทมีรายได้จากงานโซลาร์ EPC จำนวน 71.5 ล้านบาท จากลูกค้า 6 โครงการ กำลังการติดตั้งรวม 2.7 MW รายละเอียด ดังนี้



**งานโซลาร์ EPC สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567**

|   | โครงการ                         | กำลังการติดตั้ง<br>(kW) | รายได้จากงานโซลาร์ EPC<br>(บาท) |
|---|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| 1 | Spice Shop by The Post (Office) | 22.20                   | 588,751.19                      |
| 2 | Spice Shop by The Post (บ้าน)   | 9.99                    | 284,299.42                      |
| 3 | บ้านลูกค้า 1                    | 9.72                    | 391,773.56                      |
| 4 | บ้านลูกค้า 2                    | 9.78                    | 280,861.34                      |
| 5 | บ้านลูกค้า 3                    | 5.18                    | 160,525.99                      |
| 6 | ไทยซูการ์                       | 999.93                  | 2,550,000.00                    |
|   | <b>รวม</b>                      | <b>1,056.80</b>         | <b>4,256,211.50</b>             |

**งานโซลาร์ EPC สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566**

|   | โครงการ                 | กำลังการติดตั้ง<br>(kW) | รายได้จากงานโซลาร์ EPC<br>(บาท) |
|---|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| 1 | Little Walk สาขาพัทยา   | 400.14                  | 9,083,177.40                    |
| 2 | The Walk เกษตร-นวมินทร์ | 600.48                  | 13,630,896.00                   |
| 3 | Index ภูเก็ต            | 466.56                  | 10,590,912.00                   |
| 4 | Index ลาดกระบัง         | 200.88                  | 4,559,976.00                    |
| 5 | บ้านคุณคนยา             | 9.72                    | 435,750.00                      |
| 6 | NCR เฟส 2               | 982.10                  | 33,174,903.06                   |
|   | <b>รวม</b>              | <b>2,659.88</b>         | <b>71,475,614.46</b>            |

**รายได้อื่น**

ปี 2566 บริษัทมีรายได้อื่นรวมจำนวน 199 ล้านบาท ประกอบด้วย

1) กำไรที่เกิดจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 2 แห่งเพื่อจัดกลุ่มโครงสร้างธุรกิจใหม่โดยโอนไปให้กับกลุ่ม เซนเอกซ์บริหาร จำนวน 14 ล้านบาท 2) ดอกเบี้ยรับ จำนวน 39 ล้านบาท และ 3) รายได้อื่นๆ ของทุกกลุ่มธุรกิจ จำนวน 146 ล้านบาท

รายได้อื่นลดลงร้อยละ 62 หรือ 325 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน เนื่องจากปี 2565 มีรายได้อื่น หลักๆ จากรายการปรับปรุงพิเศษทางบัญชี รวมจำนวน 229 ล้านบาท ได้แก่ 1) กำไรจากการต่อรองราคาซื้อบริษัท SENX จำนวน 212 ล้านบาท 2) กำไรจากการ สูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย 8 ล้านบาท 3) กำไรจากการขายที่ดิน 53 ล้านบาท และขาดทุนด้อยค่าจากสินทรัพย์โอนกลับ 22 ล้านบาท

งวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่นรวมจำนวน 222.3 ล้านบาท ประกอบด้วย

1) กำไรที่เกิดจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 1 แห่ง ไปเป็นบริษัทร่วมค้า เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการเพื่อ ขายในอนาคต จำนวน 0.2 ล้านบาท 2) กำไรที่เกิดจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย 1 แห่งเพื่อ จำนวน 4.7 ล้านบาท 3) ดอกเบี้ยรับ จำนวน 19.6 ล้านบาท และ 3) รายได้อื่นๆ ของทุกกลุ่มธุรกิจ จำนวน 197.8 ล้านบาท

รายได้อื่นเพิ่มขึ้นร้อยละ 120.7 หรือ 121.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน สาเหตุหลักจากการกลับ รายการด้อยค่าในสินค้าคงเหลือกลับมาเป็นรายได้อื่น จำนวน 104.0 ล้านบาท

## ต้นทุนขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเกณฑ์ในการรับรู้ต้นทุนขายตามเกณฑ์สิทธิ โดยในปี 2564 - ปี 2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีรายละเอียดต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ ดังนี้

ตารางแสดงต้นทุนขายแยกตามประเภทโครงการ และต้นทุนรวม (งบการเงินรวม)

| ต้นทุนขาย                          | ปี 2564        |             | ปี 2565        |             | ปี 2566        |             | งวด 6 เดือน ปี 2566 |             | งวด 6 เดือน ปี 2567 |             |
|------------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|
|                                    | ล้านบาท        | %รายได้     | ล้านบาท        | %รายได้     | ล้านบาท        | %รายได้     | ล้านบาท             | %รายได้     | ล้านบาท             | %รายได้     |
| <b>ต้นทุนขายแนวราบ</b>             |                |             |                |             |                |             |                     |             |                     |             |
| เสนาแกรนด์โฮม                      | 43.9           | 81.8        | 15.3           | 90.1        | 24.9           | 0.7         | 16.6                | 104.4       | 0                   | 0           |
| เสนาพาร์ควิลล์                     | 108            | 65          | 101.2          | 61.0        | 4.4            | 0.1         | 4.4                 | 64.2        | 12.9                | 50.3        |
| เสนาวิลล์                          | 138.6          | 63.8        | 124.2          | 66.8        | 101.5          | 2.8         | 44.7                | 68.5        | 40.9                | 70.9        |
| เสนาอเวนิว                         | 16.6           | 75.9        | 67.9           | 67.1        | 113.6          | 3.1         | 66.9                | 59.5        | 59.1                | 66.8        |
| เสนา ริวี่                         | 26.6           | 55.8        | 66.3           | 54.4        | 64.6           | 1.8         | 46                  | 66.0        | 8.2                 | 44.4        |
| เสนา เวล่า                         | -              | -           | 20.4           | 76.7        | 27.5           | 0.8         | 14.1                | 65.8        | 2.1                 | 70.5        |
| เสนาวิลเลจ                         | -              | -           | 450.8          | 69.3        | 362.9          | 9.9         | 122.9               | 65.7        | 114.3               | 71.0        |
| เสนา ซุปเปอร์ไฮส์                  | 17.8           | 46.3        | 5.3            | 88.8        | 7.2            | 0.2         | 5.5                 | 45.2        | 2.6                 | 48.6        |
| แฟมมารี คลอง 7                     | 1.2            | 81          | 6.8            | 48.5        | 2.2            | 0.1         | 2.2                 | 36.7        | 0                   | 0           |
| บ้านพักริสอร์ทพญา                  | -              | -           | 0.2            | 7.4         | 0.0            | 0.0         | 0.0                 | 3.8         | 0                   | 0           |
| เสนาพาร์ค แกรนด์                   | 139.7          | 78.4        | 56.8           | 62.6        | 38.5           | 1.1         | 16.2                | 61.7        | 10.4                | 51.8        |
| เสนาวิช                            | -              | -           | -              | -           | -              | -           | -                   | -           | -                   | -           |
| บ้านบุรพา                          | 10.6           | 72.8        | 3.2            | 82.4        | 1.1            | 0.0         | 0                   | 0           | 1.1                 | 61.5        |
| พราวทาวน์                          | 11.8           | 53.8        | 14.8           | 63.4        | 4.6            | 0.1         | 2.8                 | 67.2        | 2.0                 | 64.1        |
| เจ ซุปเปอร์ไฮส์                    | -              | -           | -              | -           | -              | -           | 0                   | 0           | 0                   | 0           |
| เจ ทาวน์                           | -              | -           | 12.3           | 94.9        | 4.1            | 0.1         | 1.7                 | 76.4        | 2.7                 | 100         |
| เจ แกรนด์                          | -              | -           | 7.3            | 95.3        | 7.7            | 0.2         | 7.5                 | 75.8        | 0                   | 0           |
| เจ วิลล์                           | -              | -           | -              | -           | 6.1            | 0.2         | 0                   | 0           | 5.2                 | 70.2        |
| ขายที่ดิน                          | -              | -           | 0.5            | 100.0       | -              | -           | 0                   | 0           | 0                   | 0           |
| <b>รวมต้นทุนขายแนวราบ</b>          | <b>514.8</b>   | <b>67.5</b> | <b>953.1</b>   | <b>66.6</b> | <b>770.9</b>   | <b>65.7</b> | <b>351.5</b>        | <b>65.2</b> | <b>261.4</b>        | <b>66.7</b> |
| <b>ต้นทุนขายแนวสูง</b>             |                |             |                |             |                |             |                     |             |                     |             |
| เดอะนิช                            | 572.9          | 67          | 196.7          | 72.1        | 100.7          | 71.5        | 41.1                | 69.9        | 30.8                | 81.2        |
| เดอะคิท                            | 321.9          | 63.9        | 309            | 65.4        | 286.2          | 60.2        | 205.7               | 59.3        | 37.5                | 49.5        |
| เฟสลิคซี่                          | -              | -           | 47.2           | 50.9        | 144.3          | 3.9         | 82.1                | 68.8        | 33.1                | 57.8        |
| ไมอามี                             | -              | -           | 128.9          | 12.5        | 80.2           | 2.2         | 34.2                | 106.9       | 28.8                | 61.8        |
| เจ คอนโด                           | -              | -           | 59.6           | 2.4         | 24.6           | 0.7         | 14.4                | 101.0       | 13.8                | 103.7       |
| <b>รวมต้นทุนขายแนวสูง</b>          | <b>894.80</b>  | <b>65.8</b> | <b>741.3</b>   | <b>71.7</b> | <b>635.9</b>   | <b>68.0</b> | <b>377.5</b>        | <b>66.1</b> | <b>144.0</b>        | <b>62.4</b> |
| <b>รวมต้นทุนขายที่อยู่อาศัย</b>    | <b>1409.6</b>  | <b>66.4</b> | <b>1,694.4</b> | <b>68.7</b> | <b>1,406.8</b> | <b>66.7</b> | <b>729</b>          | <b>65.6</b> | <b>405.4</b>        | <b>65.1</b> |
| ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ       | 286.3          | 34.8        | 386.1          | 35.5        | 843.4          | 71.6        | 332.9               | 59.1        | 402.2               | 66.0        |
| ต้นทุนสนามกอล์ฟ                    | 36.7           | 75.2        | 47.1           | 57.1        | 61.0           | 51.3        | 29.8                | 50.5        | 31                  | 49.5        |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ             | 323            | 37.1        | 433.2          | 37.0        | 904.4          | 69.7        | 362.7               | 58.3        | 433.2               | 64.5        |
| ต้นทุนจากการขายและติดตั้งโซลาร์    | 32.6           | 70.6        | 31.1           | 76.0        | 130.4          | 76.8        | 63                  | 81.5        | 7.1                 | 57.0        |
| ต้นทุนจากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์       | -              | -           | -              | -           | 74.5           | 88.0        | -                   | -           | 49.7                | 91.1        |
| <b>รวมต้นทุนจากการขายและบริการ</b> | <b>1,765.2</b> | <b>58.1</b> | <b>2,158.7</b> | <b>58.7</b> | <b>2,516.1</b> | <b>68.7</b> | <b>1154.8</b>       | <b>63.8</b> | <b>895.4</b>        | <b>65.8</b> |

ต้นทุนขายรวม ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย ต้นทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ต้นทุนขาย Community Mall ต้นทุนขายธุรกิจสนามกอล์ฟ และต้นทุนขายในการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งในปี 2564-2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 1,765.2 ล้านบาท 2,158.7 ล้านบาท 2,516.1 ล้านบาท และ 895.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 58.1 ร้อยละ 58.7 ร้อยละ 68.7 และร้อยละ 65.8 ของรายได้รวมจากการขายและบริการ ตามลำดับ

#### ต้นทุนขายที่อยู่อาศัย

ต้นทุนขายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าระบบสาธารณูปโภคซึ่งในปี 2564-2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนขายที่อยู่อาศัยจำนวน 1,409.6 ล้านบาท 1,694.4 ล้านบาท 1,406.8 ล้านบาท และ 405.4 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 66.4 ร้อยละ 68.7 ร้อยละ 66.7 และร้อยละ 65.1 ของรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยตามลำดับ ซึ่งจะเห็นว่าบริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนขายที่อยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อเพิ่มผลกำไร เพิ่มประสิทธิภาพ และเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้กับธุรกิจ และอยู่ในระดับอัตราใกล้เคียงกันมาโดยตลอด

#### ต้นทุนเช่า และบริการ

ต้นทุนเพื่อเช่าและบริการปี 2564-2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 มีจำนวน 323.0 ล้านบาท 433.2 ล้านบาท 904.4 ล้านบาท และ 433.2 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต้นทุนขายร้อยละ 37.1 ร้อยละ 37.0 ร้อยละ 69.7 และร้อยละ 64.5 ตามลำดับ

สัดส่วนต้นทุนขายในปี 2565 ใกล้เคียงกับในปี 2564 เนื่องจาก รูปแบบการบริหารการและบันทึกบัญชีของปี 2564 และ 2565 มีลักษณะเดียวกัน

สัดส่วนต้นทุนขายในปี 2566 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 37.0 ในปี 2565 มาอยู่ที่ร้อยละ 69.7 เนื่องจากมีการปรับเปลี่ยนนโยบายการบันทึกบัญชีในส่วนของต้นทุนการให้เช่าและบริการ โดยปรับการบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารบางส่วนและบันทึกในส่วนต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ เพื่อให้งบการเงินสะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไร

สัดส่วนต้นทุนขายในงวด 6 เดือน ปี 2567 ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับในปี 2566 เนื่องจากการเรียกเก็บค่าบริการในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ เดิมเป็นการเรียกเก็บเฉลี่ยรายเดือนเท่าๆกัน ตลอดอายุสัญญา ซึ่งไม่สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการที่เกิดขึ้น เช่น ค่าบุคลากร ค่าการตลาด ค่าคอมมิชชั่น ดังนั้นจึงได้มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบในการเรียกเก็บค่าบริการ โดยการแบ่งชำระเป็น 2 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1: 85% ของมูลค่าตามสัญญา เฉลี่ยการชำระค่าบริการเป็นรายเดือน ระหว่างช่วงเริ่มว่าแผนพัฒนาโครงการจนถึงช่วงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

ส่วนที่ 2: 15% ของค่าบริการตามสัญญา เฉลี่ยการชำระค่าบริการเป็นรายเดือน ระหว่างช่วงโอนกรรมสิทธิ์

#### ต้นทุนขายพลังงานสะอาด

ต้นทุนขายจากกลุ่มธุรกิจพลังงานสะอาดปี 2564-2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 มีต้นทุนขายเท่ากับ 32.6 ล้านบาท 31.1 ล้านบาท 204.9 ล้านบาท และ 56.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 70.6 ร้อยละ 76.0 ร้อยละ 80.6 และร้อยละ 84.8 ตามลำดับ

สัดส่วนต้นทุนขายในปี 2565 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 70.6 ในปี 2564 มาอยู่ที่ร้อยละ 76.0 เนื่องจาก ต้นทุนแผง Solar ซึ่งเป็นอุปกรณ์หลักในการติดตั้ง สัดส่วนต้นทุน ร้อยละ 50.0 ของต้นทุนรวมราคาเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จากราคา 7 บาท/Watt เพิ่มขึ้นเป็น 9.6 บาท/Watt หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 37.0

สัดส่วนต้นทุนขายในปี 2566 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 76.0 ในปี 2565 มาอยู่ที่ร้อยละ 80.6 เนื่องจากในปี 2566 มีต้นทุนธุรกิจโซลาร์ ร้อยละ 76.0 และ ต้นทุนธุรกิจจำหน่ายรถยนต์ ร้อยละ 88.0 ส่งผลให้ต้นทุนเฉลี่ยรวมทั้ง 2 ธุรกิจสูงขึ้นกว่าปี 2565 เนื่องจากในปี 2565 บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินธุรกิจจำหน่ายรถยนต์ซึ่งมีต้นทุนสูงกว่าธุรกิจโซลาร์

สัดส่วนต้นทุนขายในงวด 6 เดือน ปี 2567 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 81.5 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นร้อยละ 84.8 เนื่องจากในงวด 6 เดือน ปี 2567 มีต้นทุนธุรกิจโซลาร์ ร้อยละ 57.0 และ ต้นทุนธุรกิจจำหน่ายรถยนต์ ร้อยละ 91.1 ส่งผลให้ต้นทุนเฉลี่ยรวมทั้ง 2 ธุรกิจสูงขึ้นกว่างวดเดียวกันของปี 2566 เนื่องจากสำหรับงวด 6 เดือนปี 2566 บริษัทยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจจำหน่ายรถยนต์ซึ่งมีต้นทุนสูงกว่าธุรกิจโซลาร์

### กำไรขั้นต้น

| กำไรขั้นต้น                                | ปี 2564       |             | ปี 2565      |             | ปี 2566      |             | งวด 6 เดือน ปี 2566 |             | งวด 6 เดือน ปี 2567 |             |
|--|---------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|
|  | ล้านบาท       | %รายได้     | ล้านบาท      | %รายได้     | ล้านบาท      | %รายได้     | ล้านบาท             | %รายได้     | ล้านบาท             | %รายได้     |
| <b>กำไรขั้นต้นแนวราบ</b>                   |               |             |              |             |              |             |                     |             |                     |             |
| เสนาแกรนด์โฮม                              | 9.8           | 18.2        | 1.7          | 9.9         | - 0.9        | -           | -0.7                | -4.4        | 0                   | 0           |
| เสนาพาร์ควิลล์                             | 58.2          | 35          | 64.6         | 39.0        | 2.4          | 35.2        | 2.4                 | 35.8        | 12.7                | 49.7        |
| เสนาวิลล์                                  | 78.6          | 36.2        | 61.8         | 33.2        | 45.2         | 30.8        | 20.5                | 31.5        | 16.8                | 29.1        |
| เสนาอเวนิว                                 | 5.3           | 24.1        | 33.2         | 32.9        | 74.2         | 39.5        | 45.5                | 40.5        | 29.4                | 33.2        |
| เสนา วีว้า                                 | 21            | 44.2        | 55.7         | 45.6        | 26.6         | 29.1        | 23.7                | 34          | 10.2                | 55.6        |
| เสนา เวล่า                                 | -             | -           | 6.2          | 23.3        | 17.4         | 38.7        | 7.3                 | 34.2        | 0.9                 | 29.5        |
| เสนาวิลเลจ                                 | -             | -           | 199.5        | 30.7        | 190.7        | 34.5        | 64.1                | 34.3        | 46.8                | 29.0        |
| เสนาช้อปปิ้งเฮาส์                          | 20.7          | 53.7        | 0.7          | 11.2        | 10.9         | 60.3        | 6.7                 | 54.8        | 2.8                 | 51.4        |
| แฟมพร คลอง 7                               | 0.3           | 19          | 7.2          | 51.5        | 3.8          | 63.2        | 3.8                 | 63.3        | 0                   | 0           |
| บ้านพักรีสอร์ทพทยา                         | 1             | 100         | 2.6          | 92.6        | 0.7          | 98.1        | 0.3                 | 96.2        | 0.2                 | 100         |
| เสนาพาร์คแกรนด์                            | 38.5          | 21.6        | 33.9         | 37.4        | 25.4         | 39.7        | 10.0                | 38.3        | 9.7                 | 48.2        |
| เสนาวิช                                    | -             | -           | -            | -           | -            | -           | -                   | -           | -                   | -           |
| บ้านบุรพา                                  | 4             | 27.2        | 0.7          | 17.6        | 0.3          | 18.6        | -                   | -           | 0.7                 | 38.5        |
| พราวทาวน์                                  | 10.1          | 46.1        | 8.6          | 36.6        | 2.2          | 32.4        | 1.4                 | 32.8        | 1.1                 | 35.9        |
| เจ ช้อปปเฮาส์                              | -             | -           | -            | -           | -            | -           | -                   | -           | -                   | -           |
| เจ ทาวน์                                   | -             | -           | 0.7          | 5.1         | 0.1          | 1.9         | 0.6                 | 23.6        | -2.6                | -           |
| เจ แกรนด์                                  | -             | -           | 0.4          | 4.7         | 2.3          | 23.1        | 2.4                 | 24.2        | 0                   | 0           |
| เจ วิลล์                                   | -             | -           | -            | -           | 1.8          | 22.5        | 0                   | 0           | 2.2                 | 29.8        |
| ขายที่ดิน                                  | -             | -           | -            | -           | -            | -           | -                   | -           | -                   | -           |
| <b>รวมกำไรขั้นต้นแนวราบ</b>                | <b>247.5</b>  | <b>32.5</b> | <b>477.3</b> | <b>33.4</b> | <b>402.9</b> | <b>34.3</b> | <b>188</b>          | <b>34.8</b> | <b>130.8</b>        | <b>33.3</b> |
| <b>กำไรขั้นต้นแนวสูง</b>                   |               |             |              |             |              |             |                     |             |                     |             |
| เดอะนิช                                    | 282.3         | 33          | 75.9         | 27.9        | 40           | 28.5        | 17.7                | 30.1        | 7.1                 | 18.8        |
| เดอะคิทท์                                  | 182.1         | 36.1        | 163.2        | 34.6        | 189          | 39.8        | 141.3               | 40.7        | 38.3                | 50.5        |
| เฟล็กชี                                    | -             | -           | 24.9         | 34.5        | 69.8         | 32.6        | 37.2                | 31.2        | 24.2                | 42.2        |
| ไมอามี                                     | -             | -           | - 3.9        | -           | - 0.7        | -           | -2.2                | -6.9        | 17.8                | 38.2        |
| เจ คอนโด                                   | -             | -           | 33.0         | 35.7        | 1.8          | 6.7         | -0.1                | -1.0        | -0.5                | -3.7        |
| <b>รวมกำไรขั้นต้นแนวสูง</b>                | <b>464.40</b> | <b>34.2</b> | <b>293.1</b> | <b>28.3</b> | <b>299.8</b> | <b>32.0</b> | <b>193.8</b>        | <b>33.9</b> | <b>86.9</b>         | <b>37.6</b> |
| <b>รวมกำไรขั้นต้นจากการขายที่อยู่อาศัย</b> | <b>711.9</b>  | <b>33.6</b> | <b>770.4</b> | <b>31.3</b> | <b>702.7</b> | <b>33.3</b> | <b>381.8</b>        | <b>34.4</b> | <b>217.7</b>        | <b>34.9</b> |
| กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ          | 536.1         | 65.2        | 702.0        | 64.5        | 335.1        | 28.4        | 230.8               | 40.9        | 207                 | 34.0        |
| กำไรขั้นต้นสนามกอล์ฟ                       | 12.1          | 24.8        | 35.4         | 42.9        | 57.8         | 48.7        | 29.1                | 49.5        | 31.6                | 50.5        |
| <b>รวมกำไรขั้นต้นค่าเช่าและบริการ</b>      | <b>548.2</b>  | <b>62.9</b> | <b>737.4</b> | <b>63.0</b> | <b>392.9</b> | <b>30.3</b> | <b>259.9</b>        | <b>41.7</b> | <b>238.6</b>        | <b>35.5</b> |

| กำไรขั้นต้น                          | ปี 2564 |         | ปี 2565 |         | ปี 2566 |         | งวด 6 เดือน ปี 2566 |         | งวด 6 เดือน ปี 2567 |         |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------|---------|---------------------|---------|
|                                      | ล้านบาท | %รายได้ | ล้านบาท | %รายได้ | ล้านบาท | %รายได้ | ล้านบาท             | %รายได้ | ล้านบาท             | %รายได้ |
| กำไรขั้นต้นจากการขายและติดตั้งโซลาร์ | 13.6    | 29.4    | 9.8     | 24.0    | 39.3    | 23.2    | 14.3                | 18.5    | 5.3                 | 43      |
| กำไรขั้นต้นธุรกิจขายรถยนต์           | -       | -       | -       | -       | 10.1    | 12.0    | 0                   | 0       | 4.8                 | 8.9     |
| รวมกำไรขั้นต้นจากการขายและบริการ     | 1,273.7 | 41.9    | 1,518.2 | 41.3    | 1,145.0 | 31.3    | 656.1               | 36.2    | 466.4               | 34.2    |

ในปี 2564-2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,273.7 ล้านบาท 1,518.2 ล้านบาท 1,145.0 ล้านบาท และ 466.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 41.9 ร้อยละ 41.3 ร้อยละ 31.3 และร้อยละ 34.2 ของรายได้จากการขายและบริการ ตามลำดับ

อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวดปี 2566 คิดเป็นร้อยละ 31.3 ของรายได้จากการขายและบริการ ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41.3 ของรายได้จากการขายและบริการ สาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นค่าเช่าและบริการที่ลดลงจากร้อยละ 63.0 ในปี 2565 มาเป็นร้อยละ 30.3 ในปี 2566 จากการปรับเปลี่ยนนโยบายการบันทึกบัญชีในส่วนของการให้เช่าและการบริการโดยปรับการบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารบางส่วนและบันทึกในส่วนต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ เพื่อให้บริการเงินสะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไร

สำหรับในส่วนของกำไรขั้นต้นของโครงการที่อยู่อาศัยนั้นมีจำนวนเท่ากับ 711.9 ล้านบาท 770.4 ล้านบาท 702.7 ล้านบาท และ 217.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.6 ร้อยละ 31.3 ร้อยละ 33.3 และร้อยละ 34.9 ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นได้ว่าบริษัทฯ สามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพให้ระดับอัตรากำไรขั้นต้นใกล้เคียงกันมาโดยตลอด

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง โดยในปี 2564-2566 และ งวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารในงบการเงินรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

|   | ปี 2564 |        | ปี 2565 |        | ปี 2566 |        | งวด 6 เดือน ปี 2566 |        | งวด 6 เดือน ปี 2567 |        |
|---|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------------------|--------|---------------------|--------|
|   | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท             | ร้อยละ | ล้านบาท             | ร้อยละ |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร                               |         |        |         |        |         |        |                     |        |                     |        |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย  | 187.4   | 28.6   | 284.1   | 25.3   | 205.1   | 23.4   | 105.3               | 23.6   | 83.4                | 19.5   |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                     | 449.7   | 68.7   | 807.1   | 72.6   | 647.8   | 73.9   | 333.0               | 74.5   | 331.4               | 77.6   |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร  | 17.8    | 2.7    | 23.7    | 2.1    | 23.3    | 2.7    | 8.7                 | 1.9    | 12.0                | 2.9    |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร                            | 654.9   | 100.0  | 1,114.9 | 100.0  | 876.1   | 100.0  | 447.0               | 100.0  | 426.7               | 100    |
| อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ) | 20.5    | -      | 26.8    | -      | 22.7    | -      | 23.4                | -      | 26.9                | -      |

ในปี 2564-2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 654.9 ล้านบาท 1,114.9 ล้านบาท และ 876.1 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 20.5 ร้อยละ 26.8 และร้อยละ 22.7 ของรายได้รวมตามลำดับ

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2566 และ 2565 เท่ากับ 876.1 ล้านบาท และ 1,114.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.7 และร้อยละ 26.8 ของรายได้รวม ค่าใช้จ่ายขายและบริหารลดลง 247.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากในงวดปี 2565 มีค่าใช้จ่ายของบริษัทเซนเอ็กซ์เป็นบริษัทย่อยไม่เต็มปี (9 เดือน) และการจัดการบริหารค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรให้สอดคล้องกับการขยายธุรกิจที่เพิ่มขึ้น

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 426.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.9 ของรายได้รวม ค่าใช้จ่ายขายและบริหารลดลง 20.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่ลดลงสอดคล้องไปตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ และการควบคุมค่าใช้จ่ายด้านการบริหารงาน

### **กำไรสุทธิ**

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2564-2566 เท่ากับ 1,248.8 ล้านบาท 813.2 ล้านบาท และ 442.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 39.1 ร้อยละ 19.4 และร้อยละ 11.5 ตามลำดับ

ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 4,200.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,004.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 31.4 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวนเท่ากับ 3,196.1 ล้านบาท โดยบริษัทยังคงอัตรากำไรขั้นต้น ในปี 2565 และ 2564 ร้อยละ 41.3 และร้อยละ 41.9 ไว้ได้ในอัตราร้อยละที่ใกล้เคียงกัน

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้ทุ่มทุนซื้อหุ้น SENX โดยมุ่งหวังจะให้เป็นการปรับโครงสร้างธุรกิจ เพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน พร้อมขยายพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ รุกแนวราบระดับ High End และปรับโครงสร้างธุรกิจทั้งกลุ่มบริษัทในเครือ เสนา ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำไรสุทธิลดลง อย่างไรก็ตามการปรับโครงสร้างดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ มีธุรกิจที่ครอบคลุมทุกด้านของอสังหาริมทรัพย์ และเติบโตได้ในระยะยาว

ในปี 2566 กำไรสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิจำนวน 442.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.5 ลดลง 370.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวน 813.2 ล้านบาท เนื่องด้วยกำไรปี 2565 ได้รวมกำไรจากการปรับปรุงรายการทางมาตรฐานบัญชี จำนวน 8.4 ล้านบาท และกำไรที่เกิดจากการเข้าซื้อ SENX มาเป็นบริษัทย่อยจำนวน 212.8 ล้านบาท จึงทำให้เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันแตกต่างกันถึง 45.6% แต่หากเปรียบเทียบผลการดำเนินงานจริงที่ไม่รวมกำไรจากการปรับปรุงรายการข้างต้น จะพบว่ากำไรสุทธิของบริษัท ลดลงจากปีที่แล้ว 149.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 25.2 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับสูงขึ้นเนื่องจากสถานการณ์การขึ้นดอกเบี้ยของตลาด

สำหรับผลประกอบการในงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิจำนวน 219.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีจำนวน 238.9 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงจำนวน 487.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 43.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 อัตรากำไรสุทธิคิดเป็นร้อยละ 13.9 ของรายได้รวม ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับงวด 6 เดือน ปี 2566 ที่มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 12.5 ของรายได้รวม สาเหตุหลักมาจากการรายได้ใหม่ที่เพิ่มขึ้น 121.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 120.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2566 สาเหตุหลักเนื่องจากในงวด 6 เดือน ปี 2567 มีการกลับรายการดอกเบี้ยในสินค้ายกเลิกกลับมาเป็นรายได้อื่น จำนวน 104.0 ล้านบาท

### **ฐานะทางการเงิน**

ณ สิ้นปี 2564-2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 18,620.1 ล้านบาท, 23,363.3 ล้านบาท, 25,491.9 ล้านบาท และ 24,502.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญดังนี้

### **สินค้ายกเลิก**

ณ สิ้นปี 2564 -2566 บริษัทฯ มีสินค้ายกเลิกจำนวน 5,750.4 ล้านบาท 8,375.2 ล้านบาท และ 9,154.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสินค้ายกเลิกในงบการเงินรวมหลักๆ ประกอบด้วย ที่ดินที่ใช้ดำเนินโครงการ ค่าพัฒนาที่ดิน ที่ดินและอาคาร สโมสร ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนค่าก่อสร้าง ค่าบริหารงาน ต้นทุนการกู้ยืม ค่าใช้จ่ายในการติดต่อราชการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ



โดยแสดงยอดสุทธิหลังหักสินค้าคงเหลือส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขายและค่าเผื่อการด้อยค่า ณ สิ้นปี 2566 สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจากโครงการที่มีการเริ่มพัฒนาระหว่างปี เช่น โครงการเสนา พาร์ค แกรนด์ รามอินทรา เฟส1, เสนาพาร์ควิลล์ รามอินทรา เฟส2, เสนา อีโค ทาวน์ รังสิต สเตชั่น และโครงการจากการซื้อที่ดินเพื่อ โครงการเสนา พาร์ค แกรนด์ รามอินทรา เฟส2, โครงการ โคซี่ คูบอน เป็นต้น ทำให้สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 778.8 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือจำนวน 9,546.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากโครงการ WSW สินค้าเพื่อขาย อุปกรณ์/ติดตั้งโซล่า , Vela Ramintra โดยสินค้าคงเหลือแยกตามโครงการมีดังนี้

| ลำดับ | ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง                              | 31 ธ.ค. 2564 | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 30 มิ.ย.2567 |
|-------|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1     | นิช โมโน บางนา                                     | 4.9          | 5.2          | 2.6          | 2.6          |
| 2     | นิช ดากสิน   | 1            | 1            | 1            | 1            |
| 3     | นิช โมโน รัชวิภา                                   | 26.9         | 16.7         | 8.3          | 8.3          |
| 4     | นิช ไอดี พระราม 2                                  | 15.4         | 6.8          | 6.8          | 6.8          |
| 5     | นิช ไอดี พระราม 2-ดาวคะนอง                         | -            | -            | -            | -            |
| 6     | นิช ไพร์ด ทองหล่อ - เพชรบุรี                       | 3.6          | 1.9          | 2            | 2.0          |
| 7     | นิช โมโน สุขุมวิท 50                               | 4.4          | 4.8          | 3.8          | 3.8          |
| 8     | นิช ไอดี แอท ปากเกร็ดสเตชั่น                       | 92.8         | 38.4         | 19.2         | 18.3         |
| 9     | นิช โมโน สุขุมวิท ปู่เจ้า                          | 591.2        | 496.3        | 433.4        | 413.3        |
| 10    | นิช โมโน เมกะสเปซบางนา เฟส 3                       | 226.8        | 227.1        | -            | -            |
| 11    | เสนา อีโคทาวน์ รังสิต สเตชั่น เฟส 1                | -            | -            | -            | 315.5        |
| 12    | เสนา อีโคทาวน์ รังสิต สเตชั่น เฟส 2                | -            | -            | -            | 0.3          |
| 13    | เสนา อีโคทาวน์ รังสิต สเตชั่น เฟส 3                | -            | -            | -            | 39.6         |
| 14    | เดอะแชนส์ ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี SK3A5 | 1.5          | 1.5          | 1.5          | 0.8          |
| 15    | เดอะแชนส์ ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี SK3A6 | -            | -            | -            | 0.8          |
| 16    | เดอะคิทท์ แจ๊สวัฒนะ -อาคาร C                       | 1.9          | 1.9          | 1.9          | 2.0          |
| 17    | โครงการ คิทท์ พลัส รังสิต -ติวานนท์ เฟส3           | 46.6         | 3.9          | 0.7          | 0.8          |
| 17    | เดอะคิทท์ พลัส พหลโยธิน-สุคนธ์                     | 105.1        | 17.6         | 0.8          | -            |
| 18    | เสนา คิทท์ เพชรเกษม-พุทธมณฑล สาย 7 ตึก A           | 53.5         | 29.1         | 4.7          | 2.2          |
| 19    | เสนา คิทท์ เอ็มอาร์ที บางแค เฟส 2                  | -            | 238.1        | 105.2        | 68.4         |
| 20    | เสนา คิทท์ รังสิต คลอง 4                           | -            | 64.8         | 110          | 188.5        |
| 21    | FLEXI รัตนาธิเบศ                                   | 238.2        | 523.6        | 546.2        | 513.4        |

| ลำดับ | ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง   | 31 ธ.ค. 2564 | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 30 มิ.ย.2567 |
|-------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 22    | โคซี่ ภูบ่อน  | -            | -            | -            | -            |
| 23    | โคซี่ สะพานใหม่   | -            | -            | -            | -            |
| 24    | เสนาแกรนด์โฮม โซน1-4 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี                     | -            | -            | -            | 3.9          |
| 25    | เสนา แกรนด์โฮม รังสิต – ดิวนนท์ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี          | 554.7        | 592.7        | 645.8        | 177.9        |
| 26    | เสนาแกรนด์โฮม เฟส 6 อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี                     | 152.9        | 156.5        | 156.4        | 156.1        |
| 27    | เสนา วิลเลจ รังสิต ดิวนนท์ (บางพูน เฟส 6)อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี | -            | -            | -            | 675.7        |
| 28    | แพรมาพร คลอง 7 อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี                          | 9.6          | 3            | 0.8          | 0.8          |
| 29    | เสนา พาร์ค แกรนด์ รามอินทรา เฟส 1                             | 72.1         | 40.9         | 18.7         | 280.2        |
| 30    | เสนาวิลล์ สาขลา   | -            | -            | -            | 202.6        |
| 31    | เสนาพาร์ควิลล์ รามอินทรา เฟส2                                 | -            | 327          | 565.3        | 611.5        |
| 32    | Sena Village รามอินทรา -กม. 9                                 | 554.7        | 433.2        | 393.3        | 375.9        |
| 33    | Sena Park Grand รามอินทรา เฟส2                                | -            | -            | 845.2        | 880.0        |
| 34    | Vela Ramintra   | -            | -            | -            | 51.2         |
| 35    | พัทยา P1  | 11.2         | 11           | 11           | 11           |
| 36    | เสนาวิลล์ ลำลูกกาคลอง 6                                       | 266.6        | 223.9        | 208.6        | 211.0        |
| 37    | เสนา วีว่า เพชรเกษม-พุทธมณฑล สาย 7                            | 148.6        | 142.4        | 138.9        | 158.8        |
| 38    | เสนาวิลล์ รามอินทรา เฟส3                                      | 266.6        | 223.9        | 208.6        | 16.3         |
| 39    | บ้านนุรพา   | 165.4        | 172.2        | 70.9         | 70.5         |
| 40    | พราวทาวน์   | 62.9         | 54.4         | 12.2         | 11.2         |
| 41    | Sena shop house สุขุมวิท 113                                  | 4.2          | 4.3          | 4.3          | 4.3          |
| 42    | เสนาช็อปเฮ้าส์ บางแค-เทอดไท                                   | 31.5         | 31.7         | 31.7         | 32.0         |
| 43    | เสนาช็อปเฮ้าส์ พหลโยธิน-คูคต อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี             | 60.7         | 52.2         | 47.9         | 47.9         |
| 44    | เสนาช็อปเฮ้าส์ ลำลูกกา คลอง 6                                 | -            | -            | 21.6         | 19.2         |
| 45    | เสนาอเวนิว บางกระดี-ดิวนนท์                                   | -            | 37.8         | 35.1         | 20.4         |
| 46    | Miami   | -            | 1067.6       | 992.2        | 1.067.8      |

| ลำดับ | ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง                     | 31 ธ.ค. 2564 | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 30 มิ.ย. 2567 |
|-------|---|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 47    | Jcondo-(สาทร-กัลปพฤกษ์)                   | -            | 121.2        | 106.7        | 93.6          |
| 48    | SENA SHOPHOUSE สุขุมวิท - แพร<br>รภษา     | -            | 34.2         | 43.3         | 45.1          |
| 49    | SENA KITH แพรภษา                          | -            | -            | 0.1          | 0.1           |
| 50    | SENA Avenue 1 - รังสิต - คลอง 1           | -            | 53.3         | 14.1         | 98.6          |
| 51    | SENA Avenue บางปะกง - บ้านโพธิ์           | -            | 67           | 69           | 71.1          |
| 52    | J Town Exclusive บางปะกง                  | -            | 18.1         | 18.3         | 18.0          |
| 53    | SENA Avenue 2 - รังสิต-คลอง 1             | -            | 53.3         | 14.1         | 2.9           |
| 54    | SENA Village - ดิวนนท์-บางกะดี            | -            | 147.4        | 158.8        | 180.3         |
| 55    | SENA VELA - สาทร-กัลปพฤกษ์                | -            | 17.9         | 10.6         | 11.8          |
| 56    | SENA Avenue - รัตนาธิเบศร์-บางบัว<br>ทอง  | -            | 84.2         | 80.8         | 82.5          |
| 57    | Flexi สาทร - กัลปพฤกษ์ เฟส 3              | -            | 231          | 233.4        | 237.9         |
| 58    | SENA VIVA สิริโสภา                        | -            | 246.3        | 274.5        | 303.6         |
| 59    | J Avenue สุขุมวิท-บางปู                   | -            | 22.3         | 22.3         | 106.4         |
| 60    | SENA VILLAGE สุขุมวิท - แพรภษา            | -            | 261.4        | 305.2        | 332.1         |
| 61    | J Grand - รังสิต คลอง 1                   | -            | 39.7         | 33.5         | 38.2          |
| 62    | SENA Premium km9                          | -            | -            | -            | 2.4           |
| 63    | SENA Village - รัตนาธิเบศร์-บางบัว<br>ทอง | -            | 198.3        | 249.2        | 259.5         |
| 64    | SENA VIVA - รัตนาธิเบศร์-บางบัว<br>ทอง    | -            | 198.3        | 249.2        | 12.4          |
| 65    | SENA VIVA - ศรีราชา - อัสสัมชัญ           | -            | 124.8        | 139.5        | 115.8         |
| 66    | ที่ดินสามเหลี่ยม - ศรีราชา                | -            | 0.2          | 0.2          | 0.2           |
| 67    | J Biz - วงแหวน-บางใหญ่                    | -            | 20.3         | 20.3         | 20.3          |
| 68    | SENA Village - วงแหวน-บางใหญ่             | -            | 16.3         | 2.7          | 2.7           |
| 69    | SENA VILLE - วงแหวน-บางใหญ่               | -            | 264.3        | 320.4        | 353.4         |
| 70    | SENA VELA - วงแหวน-บางใหญ่                | -            | 302.6        | 350          | 381.5         |
| 71    | SMART-SMARTIFY (ขายสินค้า)                | -            | -            | 0.3          | 0.8           |
| 72    | สนามกอล์ฟ (สินค้าเบ็ดเตล็ดเพื่อขาย)       | 1            | 1.2          | 1.4          | 1.3           |
| 73    | สินค้าอุปกรณ์โซล่า                        | -            | -            | -            | 97.0          |

| ลำดับ | ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง          | 31 ธ.ค. 2564    | 31 ธ.ค. 2565    | 31 ธ.ค. 2566   | 30 มิ.ย.2567   |
|-------|--------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| 74    | SNA                            | -               | -               | -              | -              |
| 75    | สินค้าเพื่อขาย SMC             | -               | -               | 2.8            | 1.8            |
| 76    | ที่ดินตลาดสำเพ็ง 2 โซนปาร์ก    | -               | 0.5             | 0.5            | 0.4            |
| 77    | โครงการในอนาคต(อาคารจอดรถคู่)  | -               | 0.1             | 0.1            | 0.1            |
| 78    | เสนา อีโก ทาวน์ รังสิต สเตชั่น | 98.7            | 89.1            | 200.6          | -              |
|       | <b>รวมสินค้าคงเหลือ</b>        | <b>5,715.10</b> | <b>8,375.20</b> | <b>9,154.0</b> | <b>9,546.2</b> |

### ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2564 2565 และ 2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 2,536.0 ล้านบาท 2,836.4 ล้านบาท 2,825.3 ล้านบาท และ 2,873.5 ล้านบาท

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้จัดประเภทที่ดินรอพัฒนารับรู้เป็นสินค้าคงเหลือตามหน้างบการเงิน จำนวน 165.0 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน จำนวน 2,660.3 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2566 ที่ดินรอพัฒนาลดลง 11.1 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2566 ได้จัดประเภทสินค้าคงเหลือ เป็นที่ดินรอพัฒนา เนื่องจากได้มีการนำที่ดินไปพัฒนา ได้แก่ โครงการเสนาพาร์คแกรนด์ เฟส 2 , โครงการเสนาช้อปปิ้งเฮาส์ คลอง 6 เป็นต้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 48.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินสามเหลี่ยม ศรีราชา จำนวน 33 ล้านบาท

โดยมีรายละเอียดที่ดินรอพัฒนาแยกตามโครงการ ดังนี้

| ลำดับ | ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง                                | 31 ธ.ค. 2564 | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 30 มิ.ย.2567 |
|-------|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1     | ที่ดินโครงการวิลล่ารามอินทรา (ฝั่งซ้าย+ Exclusive) | 1.8          | 1.8          | 1.8          | 1.8          |
| 2     | ที่ดินโครงการเสนาแกรนด์โฮม โซน 4                   | 8.9          | 2.1          | 2.1          | 2.1          |
| 3     | ที่ดินโครงการเสนากรีนวิลล์ รามอินทรา               | 0.7          | 0.7          | 0.7          | 0.7          |
| 4     | ที่ดินโครงการเกษรา รามอินทรา(โซน 6)                | 0.1          | 0.1          | 0.1          | 0.1          |
| 5     | ที่ดินเปล่ากม.9 ถ.รามอินทรา กทม.                   | 42.4         | 42.4         | 40.8         | 42.9         |
| 6     | ที่ดินโครงการเสนาพาร์คแกรนด์เฟส 2                  | 275.2        | 275.2        | -            | -            |
| 7     | ที่ดินบางนา แปลงหน้า                               | 41.6         | 41.6         | 41.6         | 41.6         |
| 8     | ที่ดิน อ.บางกะดี จ.ปทุมธานี                        | 7.7          | 7.7          | 7.7          | 7.7          |
| 9     | ที่ดินเปล่าสนามกอล์ฟพญา (9 แปลง)                   | 60           | 60           | 60           | 60           |
| 10    | ที่ดิน กม.9 รามอินทรา (เฟส 2 Eco Town)             | 190.2        | -            | -            | -            |
| 11    | ที่ดิน กม.9 รามอินทรา (ซื้อเพิ่ม)                  | 195.2        | 195.3        | 96.3         | 96.3         |

| ลำดับ            | ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง                                  | 31 ธ.ค. 2564 | 31 ธ.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2566 | 30 มิ.ย. 2567 |
|------------------|--|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 12               | ที่ดินทุ่งมหาเมฆ                                     | 45.3         | 45.3         | 45.3         | 45.3          |
| 13               | ที่ดินบางนา กม.5 Niche Mono บางนา เฟส 3              | -            | -            | 227.2        | 227.2         |
| 14               | ที่ดินศรีราชา อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี                     | 330.4        | 330.4        | 330.4        | 330.4         |
| 15               | ที่ดิน โครงการ บ้านบูรพา ( โชนยังไม่มี การก่อสร้าง ) | -            | -            | 101.7        | 101.7         |
| 16               | ที่ดิน โครงการ พรสวรรค์ ( โชนยังไม่มี การก่อสร้าง )  | -            | -            | 39.5         | 39.5          |
| 17               | ที่ดินบรมราชชนนี                                     | 306.1        | 306.1        | 306.1        | 306.1         |
| 18               | ที่ดินบางนา กม.5 Niche Mono บางนา เฟส 4              | 218.6        | 218.6        | 221.5        | 227.2         |
| 19               | ที่ดินโครงการพรสวรรค์ (บ่อวินชลบุรี)                 | 8            | 7.9          | 7.9          | 7.9           |
| 20               | ที่ดินสังฆประชา                                      | 192.6        | 204.6        | 204.6        | 204.6         |
| 21               | ที่ดินนิช โมโน ดิวนนท์                               | 303.2        | 303.5        | 303.7        | 303.7         |
| 22               | ที่ดินบางขุนแปลงหน้าติดถนน                           | 155.4        | 155.7        | 155.3        | 155.3         |
| 23               | ที่ดินพญา 111 แปลง                                   | 89.7         | 89.7         | 89.7         | 89.7          |
| 24               | ที่ดินเสนาวีลส์ ลำลูกกา คลอง 6                       | 6.3          | 6.3          | -            | -             |
| 25               | ที่ดินลำลูกกา คลอง 4                                 | 56.6         | -            | -            | -             |
| 26               | ไมอามี บางปู (เฟส 4-6)                               | -            | 343.2        | 343.2        | 343.1         |
| 27               | ที่ดินเอกชัย 66                                      | -            | 39.1         | 39.1         | 39.1          |
| 28               | ที่ดิน J-Grand สาทร                                  | -            | 18.9         | 18.8         | 18.9          |
| 29               | ที่ดินข้าง J-Villa บางปะกง                           | -            | 27.2         | 27.2         | 27.2          |
| 30               | ที่ดินสามเหลี่ยมศรีราชา                              | -            | 110.5        | 110.5        | 143.5         |
| 31               | สำเพ็ง 2 เฟส 4                                       | -            | 2.5          | 2.5          | 2.5           |
| 32               | ทรัพย์สินปลูกป่า                                     | -            | -            | -            | 7.7           |
| รวมที่ดินรอพัฒนา |  | 2,536.0      | 2,836.4      | 2,825.3      | 2,873.5       |

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2564 2565 และ 2566 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ฯ 871.0 ล้านบาท และ 1,027.6 ล้านบาท และ 1,003.2 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2565 ที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ เพิ่มขึ้น จำนวน 156.6 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทุ่มทุนซื้อหุ้น SENX โดยมุ่งหวังจะให้เป็นการปรับโครงสร้างธุรกิจ เพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน พร้อมขยายพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ รุกแนวราบระดับ High End และในปี 2566 ที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ ลดลง จำนวน 24.5 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ฯ จำนวน 1,025.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 22.6 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการซื้อเพิ่มเติม 32.6 ล้านบาท ในขณะที่มีการหักค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดจำนวน 27.6 ล้านบาท

#### **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

ณ สิ้นปี 2564 2565 และ 2566 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 830.1 ล้านบาท 1,531.0 ล้านบาท และ 1,809.1 ล้านบาท ตามลำดับ ปี 2565 อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 700.9 ล้านบาท เนื่องจากมีบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้น SENX และบริษัทย่อยชื่อ โกดังที่ จ.ฉะเชิงเทรา และปี 2566 อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 278.1 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยซื้อที่ดิน สำหรับทำโกดังเพิ่ม 276 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,773.8 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 35.3 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการหักค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดจำนวน 17.7 ล้านบาท ในขณะที่มีการซื้อเพิ่มจำนวน 6.4 ล้านบาท

#### **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

ในปี 2564-2566 บริษัทมีการจัดสัญญาเช่ารับรู้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ ตามมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 16 จำนวน 261.2 ล้านบาท 269.6 ล้านบาท และ 226.0 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 สินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 246.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 20.3 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการหักค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดจำนวน 16.0 ล้านบาท ในขณะที่มีการซื้อเพิ่มจำนวน 38.3 ล้านบาท

#### **หนี้สิน**

ณ สิ้นปี 2564-2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 10,817.7 ล้านบาท และ 13,410.6 ล้านบาท และ 15,224.9 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 4,555.5 ล้านบาท 6,842.4 ล้านบาท และ 7,894.2 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 6,262.2 ล้านบาท 6,568.1 ล้านบาท และ 7,330.6 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 14,370.7 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 6,659.8 ล้านบาท หนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 7,710.9 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2566 จำนวน 854.2 ล้านบาท โดยเป็นการลดลงของหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 1,234.5 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 380.3 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมลดลง สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 815.8 ล้านบาท โดยเป็นการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 705.8 ล้านบาท และการลดลงของหุ้นกู้จำนวน 1,882.4 ล้านบาท

#### **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2564-2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เท่ากับ 7,802.3 ล้านบาท 9,952.8 ล้านบาท 10,267.1 ล้านบาท และ 10,131.7 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2565 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 2,150.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 28 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 2,035.1 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการลงทุนใน SENX

ณ สิ้นปี 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 314.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3 สาเหตุหลักมาที่เพิ่มขึ้นมาจากกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2566 จำนวน 439.0 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 113.1 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 10,131.7 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2566 จำนวน 135.4 ล้านบาท สาเหตุหลักที่ลดลงมาจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 355.4 ล้านบาทในขณะที่มีกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 6 เดือนปี 2567 จำนวน 218.2 ล้านบาท



### สภาพคล่อง

|   |         | 31-ธ.ค.-64 | 31-ธ.ค.-65 | 31-ธ.ค.-66 | 30-มิ.ย.-67 |
|---|---------|------------|------------|------------|-------------|
| สินทรัพย์หมุนเวียน  | ล้านบาท | 8,964.6    | 11,723.9   | 12,466.1   | 11,154.9    |
| หนี้สินหมุนเวียน  | ล้านบาท | 4,555.5    | 6,842.4    | 7,894.2    | 6,659.8     |
| สภาพคล่องหมุนเวียน<br>(สินทรัพย์หมุนเวียน - หนี้สินหมุนเวียน) | ล้านบาท | 4,409.1    | 4,881.5    | 4,571.9    | 4,495.1     |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง<br>(สินทรัพย์หมุนเวียน/หนี้สินหมุนเวียน)   | เท่า    | 2.0        | 1.7        | 1.6        | 1.7         |

ณ สิ้นปี 2564-2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนในงบการเงินรวมเท่ากับ 8,964.6 ล้านบาท 11,723.9 ล้านบาท 12,466.1 ล้านบาท และ 11,154.9 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับหนี้สินหมุนเวียนในงบการเงินรวม ณ สิ้นปี 2564-2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เท่ากับ 4,555.5 ล้านบาท 6,842.4 ล้านบาท 7,894.2 ล้านบาท และ 6,659.8 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2564-2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.0 เท่า 1.7 เท่า 1.6 เท่า และ 1.7 เท่าตามลำดับ ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดี และมีสภาพคล่องคงเหลือที่จะนำไปใช้ลงทุนขยายโครงการใหม่ และชำระหนี้ได้ดี โดยบริษัทฯ ยังคงรักษาวินัยทางการเงิน เพื่อไม่ให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงทางการเงินมากเกินไป ในขณะที่ยังคงอัตราการเติบโตของรายได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้

### สภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ สิ้นปี 2564-2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.4 เท่า 0.4 เท่า 0.4 เท่า และ 0.2 เท่าตามลำดับ ทั้งนี้บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วใกล้เคียงหรือต่ำกว่ากันระหว่างปี 2564-2566 โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลง สาเหตุหลักจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,951.9 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 80 จากจำนวน 2,449.5 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566

### วงจรเงินสด (Cash cycle)

สำหรับปี 2564-2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีวงจรเงินสดเท่ากับ 1,172 วัน, 1,209 วัน 1,225 วัน และ 1,516 วัน ตามลำดับ โดยแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นสาเหตุหลักมาจาก แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย โดย ปี 2564-2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย 1,268 วัน 1,276 วัน 1,310 วัน และ 1,529 วัน ตามลำดับ ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี เนื่องจาก บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นหลายโครงการเพื่อรองรับในปี 2567-2569

### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

#### อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

สำหรับปี 2564-2566 และงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 4.65 เท่า 2.75 เท่า 1.68 เท่า และ 1.40 ตามลำดับ โดยมีแนวโน้มที่ลดลงตามการลดลงของกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) อย่างไรก็ดี อัตราส่วนดังกล่าวมีค่ามากกว่า 1 แสดงให้เห็นว่าบริษัทมี EBITDA เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยจ่าย

### อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน

สำหรับปี 2564-2566 และ งวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.45 เท่า 0.27 เท่า 0.16 เท่า และ 0.18 เท่าตามลำดับ โดยอัตราส่วนดังกล่าวมีค่าน้อยกว่า 1 แสดงให้เห็นว่า ค่าไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) อาจไม่เพียงพอหากต้องชำระภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดชำระในปีทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทได้เตรียมหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม เช่น การออกหุ้นกู้ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้กับบริษัท

### อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อค่าไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA)

สำหรับปี 2564-2566 และ งวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วน IBD/EBITDA เท่ากับ 5.77 เท่า, 8.17 เท่า, 12.07 เท่า และ 12.37 เท่าตามลำดับ โดยบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 10,119.1 ล้านบาท, 12,443.0 ล้านบาท, 14,123.9 ล้านบาท และ 13,328.8 ล้านบาทตามลำดับ และมี EBITDA เท่ากับ 1,708.6 ล้านบาท, 1,381.6 ล้านบาท, 1,100.6 ล้านบาท และ 1,066.3 ล้านบาท (ปรับเป็นรายปีโดยใช้ 4 ไตรมาสย้อนหลัง) ตามลำดับ

แนวโน้มอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นระหว่างปี 2564-2566 เนื่องจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 10,119.1 ล้านบาทเป็น 14,123.9 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 40 นอกจากนี้ EBITDA ของบริษัทลดลงจาก 1,708.6 ล้านบาทเป็น 1,100.6 ล้านบาทคิดเป็นลดลงร้อยละ 36

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากปี 2566 เนื่องจาก EBITDA ของบริษัทลดลงจาก 1,100.6 ล้านบาทเป็น 1,066.3 ล้านบาท (ปรับเป็นรายปีโดยใช้ 4 ไตรมาสย้อนหลัง) คิดเป็นลดลงร้อยละ 3 ในขณะที่หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงจาก 13,283.5 ล้านบาท (เฉลี่ยระหว่างปี 2565 และ 2566) เป็น 13,185.5 ล้านบาท (เฉลี่ยระหว่าง ณ 30 มิถุนายน ปี 2566 และ 2567) ลดลงจำนวน 98.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 1

### อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ ของหุ้นกู้ภายใต้โครงการ MTN ปี 2564)

ณ สิ้นปี 2564-2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ) เท่ากับ 1.69 เท่า 1.63 เท่า 1.80 เท่า และ 1.81 เท่า โดยตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ภายใต้โครงการ MTN ปี 2564 บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวไว้ไม่เกิน 2.50 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ตามข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดไว้อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

### อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ ของหุ้นกู้ภายใต้โครงการ MTN ปี 2565 และโครงการปัจจุบัน)

ณ สิ้นปี 2564-2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ) เท่ากับ 1.40 เท่า 1.32 เท่า 1.45 เท่า และ 1.65 เท่า โดยตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ภายใต้โครงการ MTN ปี 2565 และโครงการปัจจุบัน บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวไว้ไม่เกิน 2.50 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ตามข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดไว้ อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

### มุมมองของผู้บริหารสำหรับผลประกอบการในอนาคต

ทิศทางของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2567 สำหรับช่วงครึ่งปีแรกยังคงชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง ส่วนครึ่งปีหลังมีแนวโน้มฟื้นตัวจากอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อาจปรับลดลง รวมถึงการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ หลังรัฐบาลนำงบประมาณมาใช้จ่ายมากขึ้น คาดการณ์จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งปีจะขยายตัวเล็กน้อยอยู่ที่ 1.8%

และคาดการณ์ว่าราคาสินค้า และความต้องการซื้อจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 โดยมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านทางภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐเป็นตัวขับเคลื่อนให้ผู้บริโภคที่มีความพร้อมทางการเงินตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น ช่วยเพิ่มโอกาสในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในช่วงที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทยยังคงชะลอตัวเช่นนี้