

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2565
สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวด
สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม	งวดสามเดือน			
	2565	2564	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	253.11	324.18	(71.07)	(21.92)
ต้นทุนขายรวม	172.86	346.99	(174.13)	(50.18)
กำไรขั้นต้น	80.25	(22.81)	103.06	(451.82)
รายได้อื่น	34.54	15.46	19.08	123.42
ค่าใช้จ่ายรวม	89.63	135.79	(46.16)	(33.99)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(3.21)	(10.93)	7.72	(70.63)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วม	(3.07)	(2.52)	(0.55)	21.83
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัท	18.88	(156.59)	175.47	(112.06)
อัตรากำไรขั้นต้น	31.71	(7.04)	38.74	(550.61)

งบการเงินรวม	งวดเก้าเดือน			
	2565	2564	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	514.42	715.78	(201.36)	(28.13)
ต้นทุนขายรวม	353.48	668.74	(315.26)	(47.14)
กำไรขั้นต้น	160.94	47.04	113.90	242.13
รายได้อื่น	89.41	172.28	(82.87)	(48.10)
ค่าใช้จ่ายรวม	294.82	391.91	(97.09)	(24.77)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(14.52)	(13.80)	(0.72)	5.22
ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วม	(6.15)	(3.95)	(2.20)	55.70
กำไร(ขาดทุน)-ส่วนที่เป็นของบริษัท	(65.14)	(190.34)	125.20	(65.78)
อัตรากำไรขั้นต้น	31.29	6.57	24.71	376.06

กำไร(ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัท

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัท เท่ากับ 18.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 175.47 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีผลขาดทุนสุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัท เท่ากับ 156.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 112.06 กำไรสุทธิสำหรับงวดเป็นผลจากที่บริษัทได้ขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายไปให้แก่บริษัทร่วมทุนเพื่อนำไปลงทุนพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่จะรับรู้รายได้ในอนาคตต่อไป ส่งผลให้บริษัทรับรู้ผลขาดทุน-ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ สำหรับงวด 9 เดือนเท่ากับ 65.14 ล้านบาท ถึงแม้บริษัทยังคงมีผลขาดทุนสำหรับงวด 9 เดือนนั้นบริษัทยังมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวด เท่ากับ 31.29% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 6.57% ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถทำกำไรจากโครงการที่พัฒนาต่อเนื่องมาจากปีก่อนได้ดียิ่งขึ้น

รายได้รวม

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทมีรายได้รวม เท่ากับ 253.11 ล้านบาท ลดลง 71.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวมเท่ากับ 324.18 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 21.92 ในไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 251.15 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 322.28 ล้านบาท ลดลง 71.13 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 22.07 และรับรู้รายได้จากให้เช่าและบริการ 1.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 0.06 ล้านบาท ที่มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ เท่ากับ 1.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.32 ส่งผลให้บริษัทรับรู้รายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 514.42 ล้านบาท ลดลง 201.36 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้รวมเท่ากับ 715.78 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 28.13 โดยบริษัทรับรู้รายได้จากการขายเท่ากับ 507.68 ล้านบาท ลดลง 198.88 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 28.15 และบริษัทรับรู้รายได้จากให้เช่าและบริการสำหรับงวดเก้าเดือนจำนวน 6.74 ล้านบาท ลดลง 2.49 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 26.94 สำหรับไตรมาส 3 นี้ บริษัทมีโครงการที่รับรู้รายได้เพิ่มเติมจากไตรมาส 2 ปี 2565 ดังนี้ 1. โครงการเสนาอเวนิว2 ริงสิตคลอง1 2. โครงการเสนา วิลเลจ ดิวานนท์ บางกะดี

ข้อมูลรายได้ที่จำแนกตามผลิตภัณฑ์ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินรวม	หน่วย : ล้านบาท			
	ไตรมาส 3 ปี 2565		ไตรมาส 3 ปี 2564	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
อาคารพาณิชย์	17.89	5.55	4.04	1.25
คอนโดมิเนียม	61.18	18.98	54.89	17.03
ทาวน์เฮ้าส์	61.9	19.21	69.43	21.54
บ้านแฝด-บ้านเดี่ยว	61.4	19.05	43.88	13.62
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	48.78	15.14	150.04	46.56
รวมทั้งหมด	251.15	100.00	322.28	100.00

ต้นทุนขายรวม

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทรับรู้ต้นทุนขายรวมเท่ากับ 172.86 ล้านบาท ลดลง 174.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.18 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 346.99 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนขายรวมสำหรับงวดเก้าเดือน จำนวน 353.48 ล้านบาท ลดลง 315.26 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 47.14 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 668.74 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายลดลงไปตามสัดส่วนของรายได้ที่ลดลงเช่นกัน ถึงแม้บริษัทจะมีรายได้ลดลงแต่บริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนขายให้ประสิทธิภาพมากขึ้น สำหรับงวดเก้าเดือนบริษัทบวกกลับรายการขาดทุนจากการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 41.77 ล้านบาท อันเนื่องมาจากการที่บริษัทปรับราคาขายเพิ่มขึ้น ทำให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 จำนวน 80.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 103.06 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีผลขาดทุนขั้นต้น เท่ากับ 22.81 ล้านบาท เมื่อคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 และ 2564 เท่ากับ 31.71% และ (7.04%) ตามลำดับ ส่งผลให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับงวดเก้าเดือนเท่ากับ 160.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 113.90 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 47.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2565 และ 2564 เท่ากับ 31.29% และ 6.57% ตามลำดับ โดยจะเห็นว่าบริษัทมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นดีขึ้นกว่าปีก่อน

ค่าใช้จ่ายรวม

บริษัทมีค่าใช้จ่ายขายและบริหารสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 89.63 ล้านบาท ลดลง 46.16 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 33.99 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีค่าใช้จ่ายขายและบริหารเท่ากับ 135.79 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับงวดเก้าเดือน เท่ากับ 294.82 ล้านบาท ลดลง 97.09 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 24.77 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีค่าใช้จ่ายบริหารเท่ากับ 391.91 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายรวมได้ดีขึ้นกว่าปีก่อนหน้า

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

งบการเงินรวม	หน่วย : ล้านบาท			
	ปี 2565	ปี 2564	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	6,047.93	6,044.68	3.25	0.05
หนี้สินรวม	2,236.34	2,283.23	(46.89)	(2.05)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,811.60	3,761.44	50.16	1.33

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 6,047.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 3.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.05 ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 6,044.68 ล้านบาท สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์มาจาก เงินสดและ

รายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 172.85 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้า 34.71 ล้านบาท และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ 24.58 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง 175.66 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า 49.00 ล้านบาท และการลดลงของสินค้าคงเหลือ 208.46 ล้านบาท และการลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 201.35 ล้านบาท การลดลงของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ครบกำหนดตามสัญญา 27.91 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 2,236.34 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 46.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.05 ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,283.23 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,176.83 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 1,200.00 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว 203.35 ล้านบาท การลดลงของการประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น 132.51 ล้านบาท และการลดลงจากการประมาณการของหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน 31.63 ล้านบาท และการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดตามสัญญา 24.96 ล้านบาท ถึงแม้บริษัทจะมีการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นจากกลุ่มกิจการเดียวกัน แต่การกู้ยืมนี้บริษัทนำมาใช้เพื่อการบริหารในกลุ่มกิจการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 3,811.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 50.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.33 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3,761.44 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนสุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัท สำหรับงวดจำนวน 65.14 ล้านบาท และไตรมาสนี้บริษัทดำเนินการลดส่วนเกินทุน จำนวน 499.98 ล้านบาทเพื่อไปหักล้างกับผลขาดทุนสะสมแล้ว ทำให้บริษัทมีผลขาดทุนสะสมคงเหลือ 359.32 ล้านบาท และคงเหลือส่วนเกินทุนหุ้นสามัญจำนวน 1,938.85 ล้านบาท และมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นเพิ่มขึ้น 105.00 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

งบการเงินรวม	2565	2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(201.36)	266.00
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	222.34	491.58
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	151.87	(732.96)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	172.85	24.62
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	184.07	50.54



บริษัทมีกระแสเงินสด 184.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 133.53 ล้านบาท ที่มีกระแสเงินสดเท่ากับ 50.54 ล้านบาท โดยจำแนกกระแสเงินสดตามกิจกรรม ได้ดังนี้

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 201.36 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือการขาย และการจ่ายชำระหนี้สินของบริษัท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 222.43 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 452.61 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 48.78 ล้าน เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง 175.66 ล้านบาท และจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทรวมค่า 74.48 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 151.87 ล้านบาท เป็นเงินสดรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1,120 ล้านบาท , จากสถาบันการเงิน 322.22 ล้านบาท และรับเงินจากการขายใบสำคัญแสดงสิทธิ์ซื้อหุ้นสามัญ 105 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้นำเงินบางส่วนจ่ายชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนด จำนวน 848.63 ล้านบาท และจ่ายชำระเงินกู้ยืม จำนวน 447.07 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวธิดา บุญรอดชู
ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน