

ที่ SENAJ 013/2565

เรื่อง ซึ่งแจ้งผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2565  
สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ครั้งที่ 6/2565 วันที่ 9 สิงหาคม 2565 มีมติ  
อนุมัติงบการเงินสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

บริษัท ขอนำส่งงบการเงินหลังสอบทาน พร้อมทั้งชี้แจงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี  
ก่อน ดังนี้

งบการเงินรวม	2565	2564	งวดสามเดือน	
			เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	128.16	182.37	(54.21)	(29.73)
ต้นทุนขายรวม	103.65	158.69	(55.04)	(34.68)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>24.51</b>	<b>23.68</b>	<b>0.83</b>	<b>3.51</b>
รายได้อื่น	<b>55.33</b>	<b>15.27</b>	40.06	262.34
ค่าใช้จ่ายรวม	112.87	137.58	(24.71)	(17.96)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(49.50)	11.13	(60.63)	(544.74)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วม	(0.54)	(2.00)	1.46	(73.00)
<b>กำไร(ขาดทุน)สุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัท</b>	<b>(83.08)</b>	<b>(89.50)</b>	<b>6.42</b>	<b>(7.17)</b>
<b>อัตรากำไรขั้นต้น</b>	<b>19.12</b>	<b>12.98</b>	<b>6.14</b>	<b>47.29</b>

งบการเงินรวม	2565	2564	งวดหกเดือน	
			เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	261.31	391.60	(130.29)	(33.27)
ต้นทุนขายรวม	180.62	321.74	(141.12)	(43.86)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>80.69</b>	<b>69.86</b>	<b>10.83</b>	<b>15.50</b>
รายได้อื่น	<b>54.87</b>	<b>156.82</b>	(101.95)	(65.01)
ค่าใช้จ่ายรวม	205.19	256.12	(50.93)	(19.89)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(11.31)	(2.87)	(8.44)	294.08
ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วม	(3.09)	(1.43)	(1.66)	116.01
<b>กำไร(ขาดทุน)สุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัท</b>	<b>(84.03)</b>	<b>(33.76)</b>	<b>(50.27)</b>	<b>148.90</b>
<b>อัตรากำไรขั้นต้น</b>	<b>30.88</b>	<b>17.84</b>	<b>13.04</b>	<b>73.09</b>

### ผลขาดทุนสุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัท

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัท เท่ากับ 83.08 ล้านบาท ลดลง 6.42 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีผลขาดทุนสุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัท เท่ากับ 89.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.17 ผลขาดทุนมีสาเหตุหลักๆ มาจาก บริษัทปรับปรุงรายได้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 49.5 ล้านบาท ที่รับรู้เป็นรายได้ ในไตรมาส 1 ออก และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทมีขาดทุนสุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัท เท่ากับ 84.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 50.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 148.90 ที่มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 33.76 ล้านบาท มีสาเหตุหลัก ๆ มาจากรายได้รวมที่ลดลง 130.29 ล้าน และ รายได้อื่นลดลง 101.95 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

### รายได้รวม

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทมีรายได้รวม เท่ากับ 128.16 ล้านบาท ลดลง 54.21 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวมเท่ากับ 182.37 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 29.73 ในไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 125.94 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 179.77 ล้านบาท ลดลง 49.82 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 39.56 และรับรู้รายได้จากให้เช่าและบริการ 2.2 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 0.4 ล้านบาท ที่มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ เท่ากับ 2.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.84 ส่งผลให้บริษัทรับรู้รายได้รวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 261.31 ล้านบาท ลดลง 182.37 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้รวมเท่ากับ 391.60 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 33.27 โดยบริษัทรับรู้รายได้จากการขายเท่ากับ 256.53 ล้านบาท ลดลง 127.75 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 33.24 และบริษัทรับรู้รายได้จากให้เช่าและบริการสำหรับงวดหกเดือนจำนวน 4.78 ล้านบาท ลดลง 2.55 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 34.79 สาเหตุของรายได้ที่ลดลงเนื่องจากสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว จากสถานการณ์โควิด-19 ที่สืบเนื่องมาจากปีก่อน ๆ และมี 5 โครงการที่ยังไม่พร้อมเปิดขาย รายได้จากการขายที่รับรู้ในงวดหกเดือนปี 2565 นี้บริษัทรับรู้รายได้จากโครงการ ดังนี้ 1. โครงการ เจ วิลล่า แพรกษา 2. เดอะ ไมอามี บางปู 3. เสนา วิลเลจ บางปะกง-บ้านโพธิ์ 4. เสนา วีวา ศรีราชา 5. เจ คอนโด สาทร กัลปพฤกษ์

ข้อมูลรายได้ที่จำแนกตามผลิตภัณฑ์ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินรวม	หน่วย : ล้านบาท			
	ไตรมาส 2 ปี 2565		ไตรมาส 2 ปี 2564	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
อาคารพาณิชย์	11.64	6.47	26.79	14.90
คอนโดมิเนียม	43.59	24.25	59.96	33.35
ทาวน์เฮ้าส์	26.81	14.91	61	33.93
บ้านแฝด-บ้านเดี่ยว	43.91	24.43	32.02	17.81
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>125.95</b>	<b>100.00</b>	<b>179.77</b>	<b>100.00</b>

ทั้งนี้ปัจจุบัน โครงการของบริษัททั้งหมด 20 โครงการ มีสถานะโครงการที่แบ่งได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. โครงการที่ยังไม่พร้อมเปิดขาย จำนวน 5 โครงการ ประกอบด้วย เจวิลล่า บางปะกง , เจซีดี ศรีราชา อัสสัมชัญ , เจวิลล่า บางบัวทอง , เจซีดี บางใหญ่ และ เจ ทาวน์ ลีรี โสธร เนื่องจากอยู่ในกระบวนการวางแผนปรับแบบบ้านใหม่ เพื่อบริหารจัดการต้นทุนและเพื่อให้ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า จึงส่งผลให้ในช่วงเวลาที่ผ่านมามียอดขายได้ที่ลดลง
2. โครงการที่เปิดขายต่อเนื่อง จำนวน 15 โครงการ ซึ่งบริษัทได้ทำการปรับเพิ่มราคาขาย เพิ่มกลยุทธ์ทางการขาย ทำให้มีกำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น เช่น โมอามีเฟส1 เฟส2 เฟส3 และ เฟส 8 , เจคอนโด สาทร กัลปพฤกษ์ ,เจวิลล่าแพรกษา , เจเอนิวแพรกษา เป็นต้น ทำให้ความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นดีขึ้น

### ต้นทุนขายรวม

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทรับรู้ต้นทุนขายรวม เท่ากับ 103.65 ล้านบาท ลดลง 55.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.68 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีต้นทุนขายรวม เท่ากับ 182.37 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนขายรวมสำหรับงวดหกเดือน จำนวน 180.62 ล้านบาท ลดลง 141.12 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 43.86 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 321.74 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายลดลงไปตามสัดส่วนของรายได้ที่ลดลงเช่นกัน ถึงแม้บริษัทจะมีรายได้ลดลง แต่บริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนขายให้ประสิทธิผลมากขึ้น สำหรับงวดหกเดือน บริษัททบทวนกลับรายการขาดทุนจากการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 40.35 ล้านบาท อันเนื่องมาจากการที่บริษัทปรับราคาขายเพิ่มขึ้น ทำให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 จำนวน 24.51 ล้านบาท ใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรขั้นต้น เท่ากับ 23.68 ล้านบาท เมื่อคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 และ 2564 เท่ากับ 19.12 และ 12.98 ตามลำดับ ส่งผลให้มีกำไรขั้นต้นสำหรับงวดหกเดือนไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 80.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.83 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 69.86 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับงวดหกเดือนปี 2565 และ 2564 เท่ากับ 30.88 และ 17.84 ตามลำดับ โดยจะเห็นว่าบริษัทมีความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นดีขึ้น

### ค่าใช้จ่ายรวม

บริษัทมีค่าใช้จ่ายขายและบริหารสำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 112.87 ล้านบาท ลดลง 24.71 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 17.96 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีค่าใช้จ่ายขายและบริหารเท่ากับ 137.47 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับงวดหกเดือน เท่ากับ 205.19 ล้านบาท ลดลง 50.93 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 19.89 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีค่าใช้จ่ายบริหารเท่ากับ 256.12 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายรวมได้ดีขึ้นกว่าปีก่อนหน้า

### งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565

งบการเงินรวม	หน่วย : ล้านบาท			
	ปี 2565 จำนวนเงิน	ปี 2564 จำนวนเงิน	เพิ่มขึ้น(ลดลง) จำนวนเงิน ร้อยละ	
สินทรัพย์รวม	6,057.05	6,044.68	12.37	0.20
หนี้สินรวม	2,264.34	2,283.23	(18.89)	(0.83)
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,792.71</b>	<b>3,761.44</b>	<b>31.27</b>	<b>0.83</b>

สินทรัพย์รวม : ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 6,057.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 12.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.20 ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 6,044.68 ล้านบาท สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์มาจาก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 103.02 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้า 22.43 ล้านบาท และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ 12.87 ล้านบาท การลดลงของสินค้าคงเหลือ 39.59 ล้านบาท และการลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 37.99 ล้านบาท การลดลงของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ครบกำหนดตามสัญญา 26.56 ล้านบาท

หนี้สินรวม : ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 2,263.34 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 19.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.87 ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,283.23 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 966.11 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 664.35 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว 416.71 ล้านบาท ทั้งนี้การกู้ยืมดังกล่าวบริษัทนำมาเพื่อใช้ในการบริหารในกลุ่มกิจการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น : ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 3,792.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 31.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.83 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3,761.44 ล้านบาท สาเหตุ

หลักมาจากผลขาดทุนสุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัท สำหรับงวดจำนวน 73.74 ล้านบาท และไตรมาสนี้บริษัทดำเนินการลดส่วนเกินทุน จำนวน 499.98 ล้านบาทเพื่อไปหักล้างกับผลขาดทุนสะสมแล้ว ทำให้บริษัทมีผลขาดทุนสะสมคงเหลือ 359.32 ล้านบาท และคงเหลือส่วนเกินทุนหุ้นสามัญจำนวน 1,938.85 ล้านบาท และจากการขายบริษัทย่อยออกไปให้กับ บมจ. เสนาดีฯ ทำให้บริษัทคงเหลือส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้กิจการเดียวกัน จำนวน 0.75 ล้านบาท

### งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

งบการเงินรวม	2565	2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(278.85)	78.50
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	243.74	466.10
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	138.13	(535.39)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	103.02	9.21
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	114.24	35.14

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน บริษัทมีกระแสเงินสด 114.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 79.10 ล้านบาท ที่มีกระแสเงินสดเท่ากับ 35.14 ล้านบาท คิดเป็น 44.42 % โดยจำแนกกระแสเงินสดตามกิจกรรม ได้ดังนี้

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 278.85 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายจ่ายในการดำเนินงานธุรกิจ , ผลขาดทุนจากการการส่วนแบ่งเงินลงทุนในบริษัทร่วม ถึงแม้บริษัทจะมีกำไรจากการขายเงินลงทุน และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เข้ามาในงวดก็ตาม แต่ยังไม่เพียงพอกับรายจ่ายจากการดำเนินงาน

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 243.75 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เท่ากับ 258.24 ล้านบาท โดยบริษัทมีการชำระบัญชีบริษัทย่อย 0.82 ล้านบาท และ มีการลงทุนใน ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 0.87 ล้านบาท รวมถึงมีการนำเงินสดไปค้ำประกันวงเงิน 12.87 ล้านบาท



### กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 138.13 ล้านบาท เนื่องจากทางบริษัทได้รับเงินกู้จาก บมจ. เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวน 650 ล้านบาท , จากสถาบันการเงิน 215.94 บาท รวมถึงมีการรับเงินจากการขายใบสำคัญแสดงสิทธิ์ซื้อหุ้นสามัญ 105 ล้านบาท โดยได้นำเงินในส่วนนี้มาชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนด 616.23 ล้านบาท และจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่า , เงินกู้ยืม และดอกเบี้ยจ่าย 216.59 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวอริกา บุญรอดชู  
ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน