

วันที่ 12 พฤษภาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 1 ปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ขอรายงานผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

จากการปรับโครงสร้างทางธุรกิจของบริษัทที่จะเน้นต่อยอดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทได้ทำการซื้อบริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (ธุรกิจบริหารงานนิติบุคคลโครงการที่อยู่อาศัย) และบริษัท แอควิวท์ เรียลตี้ จำกัด (ธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์) ส่งผลให้กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากดำเนินธุรกิจเช่าและบริการเพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้ กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 9.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 14.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 261.78 ที่มีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 5.67 ล้านบาท

ตารางที่ 1 ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

งบการเงินรวม	2566	2565	งวดสามเดือน	
			เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	135.83	130.59	5.24	4.01
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	88.77	10.18	78.59	772.00
<b>รวมรายได้</b>	<b>224.60</b>	<b>140.77</b>	<b>83.83</b>	<b>59.55</b>
ต้นทุนขาย	97.51	73.70	23.81	32.31
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	42.29	11.07	31.22	282.02
<b>ต้นทุนขายรวม</b>	<b>139.80</b>	<b>84.77</b>	<b>55.03</b>	<b>64.92</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>84.80</b>	<b>56.00</b>	<b>28.80</b>	<b>51.43</b>
รายได้อื่น	11.30	(0.01)	11.31	(113,100.00)
ค่าใช้จ่ายรวม	82.17	97.55	(15.38)	(15.77)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วม	(0.90)	(2.54)	1.64	(64.57)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(3.85)	38.43	(42.28)	(110.02)
<b>กำไร(ขาดทุน)สุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัท</b>	<b>9.32</b>	<b>(0.96)</b>	<b>10.28</b>	<b>(1,070.83)</b>
<b>อัตรากำไรขั้นต้น- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>28.21</b>	<b>43.56</b>	<b>(15.35)</b>	
<b>อัตรากำไรขั้นต้น- ธุรกิจให้เช่าและบริการ</b>	<b>52.36</b>	<b>(8.74)</b>	<b>61.10</b>	

### กำไรสุทธิ(ขาดทุน) - ส่วนที่เป็นของบริษัท

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัท เท่ากับ 9.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.28 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีผลขาดทุนสุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัทเท่ากับ 0.96ล้านบาทคิดเป็น 1,070.83 %

### รายได้รวม

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม เท่ากับ 224.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 83.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.55 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวมเท่ากับ 140.77 ล้านบาท กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 135.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.01 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 และกลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการเท่ากับ 88.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี2565 เท่ากับ 78.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 772 กลุ่มบริษัทสามารถจำแนกรายได้จากการให้เช่าและบริการได้ดังนี้ รายได้จากการบริหารงานด้านการตลาดเท่ากับ 35.24 ล้านบาท และรายได้จากการบริหารโครงการเท่ากับ 8.7 ล้านบาท รายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล 35.93 ล้านบาท และรายได้ค่านายหน้าเท่ากับ 8.00 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 0.90 ล้านบาท

### ตารางที่ 2 ข้อมูลรายได้ที่จำแนกตามผลิตภัณฑ์ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินรวม	หน่วย : ล้านบาท			
	2566		2565	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
อาคารพาณิชย์	42.58	31.35	0.00	-
คอนโดมิเนียม	17.05	12.55	36.88	28.24
ทาวน์เฮ้าส์	49.15	36.18	52.52	40.22
บ้านแฝด-บ้านเดี่ยว	27.05	19.91	41.19	31.54
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>135.83</b>	<b>100.00</b>	<b>130.59</b>	<b>100.00</b>

### ต้นทุนขายรวม

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายรวม เท่ากับ 139.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 55.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.92 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีต้นทุนรวมเท่ากับ 84.77 ล้านบาท กลุ่มบริษัทมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 97.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.31 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นเนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีการกลับรายการขาดทุนจากการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 38.82 ล้านบาท จึงทำให้กลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนขายต่ำลง ซึ่งหากไม่รวมรายการดังกล่าวนี้ ในไตรมาส 1 ปี 2565 จะมีต้นทุนขายเท่ากับ 112.52 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 จะเห็นได้ว่ากลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน เท่ากับ 15.01 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 13.34

กลุ่มบริษัทมีต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและบริการเท่ากับ 42.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.64 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ ซึ่งต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการนี้ เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 31.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 282.02 โดยแบ่งตามประเภทของต้นทุนจากการให้เช่าและบริการได้ดังนี้ ต้นทุนจากการบริหารงานด้านการตลาดเท่ากับ 3.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.65 ของรายได้ค่าบริหารงานด้านการตลาด ต้นทุนจากการบริหารโครงการเท่ากับ 3.28 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 37.65 ของรายได้ค่าบริหารงานโครงการ ต้นทุนจากการบริหารงานนิติบุคคล 29.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.39 ของรายได้ค่าบริหารงานนิติบุคคล และต้นทุนค่านายหน้าเท่ากับ 3.84 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 48.03 และต้นทุนค่าเช่าและบริการเท่ากับ 1.45 ล้านบาท

### กำไรขั้นต้น

ไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 38.32 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 20.25 ล้านบาท ที่มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 18.07 ล้านบาท (หากไม่รวมรายการขาดทุนการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์) และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 และ ไตรมาส 1 ปี 2565เท่ากับ 28% และ 14% ตามลำดับ

กำไรขั้นต้นสำหรับธุรกิจให้เช่าและบริการเท่ากับ 50.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.52 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ โดยแบ่งกำไรขั้นต้นตามประเภทได้ดังนี้ กำไรขั้นต้นจากการบริหารงานด้านการตลาดเท่ากับ 31.48 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากการบริหารโครงการเท่ากับ 5.42 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากการบริหารงานนิติบุคคล 9.66 ล้านบาท และกำไรขั้นต้นของรายได้ค่านายหน้าเท่ากับ 4.16 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้จากธุรกิจเช่าและบริการแต่ละประเภทเท่ากับ 89.35% , 62.35% , 26.88% และ 51.97% ตามลำดับ

### ค่าใช้จ่ายรวม

บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 82.17 ล้านบาท ลดลง 15.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.77 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อนที่มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 97.55 ล้านบาท ซึ่งจะเห็นได้ว่ากลุ่มบริษัทสามารถบริหารจัดการและควบคุมค่าใช้จ่ายรวมได้ดีขึ้น

### ตารางที่ 3 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

งบการเงินรวม	หน่วย : ล้านบาท			
	2566	2565	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	5,412.38	5,889.92	(477.54)	(8.11)
หนี้สินรวม	1,725.05	2,186.56	(461.51)	(21.11)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,687.33	3,703.36	(16.03)	(0.43)

### สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 5,412.38 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 477.54 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 8.11 ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 5,889.92 ล้านบาท สาเหตุหลักของการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 433.22 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงินและกลุ่มกิจการเดียวกัน รวมถึงการให้ กู้ยืมแก่กลุ่มกิจการเดียวกันจำนวน 53.55 ล้านบาท

### หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 1,725.05 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 461.51 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 21.11 ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,186.56 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง กัน 414.5 ล้านบาท และเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน 52.70 ล้านบาท ซึ่งในปีนี้กลุ่มบริษัทเริ่มทยอยชำระคืนหนี้สินที่ครบ กำหนดตามสัญญาแล้ว

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 3,687.33 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 16.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.43 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3,703.36 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทได้ซื้อบริษัทย่อยบางแห่งมาจากบริษัทใหญ่ จึงต้องปรับปรุงงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้แสดงส่วน ของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการรวมธุรกิจภายใต้กิจการเดียวกันจำนวน 18.28 ล้านบาท และเมื่อรวมกับผลกำไรสุทธิสำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 9.32 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทยังมีผลขาดทุนสะสม เท่ากับ 463.69 ล้านบาท

### งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

งบการเงินรวม	ล้านบาท	
	2566	2565
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	31.59	(9.01)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	19.96	(28.53)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(491.54)	55.88
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	(439.98)	18.33
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	340.15	56.87

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสด 340.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 283.28 ล้านบาท ที่มีกระแสเงินสดเท่ากับ 56.87 ล้านบาท โดยจำแนกกระแสเงินสดตามกิจกรรม ได้ดังนี้

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 31.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 40.60 ล้านบาท ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในเท่ากับ 9.01 ล้านบาท

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 19.96 ล้านบาท สูงขึ้นกว่างวดเดียวกันของปีก่อน 48.50 ล้านบาท บริษัทได้กระแสเงินสดมาจากการชำระคืนเงินให้กู้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 53.57 ล้านบาท และจ่ายลงทุนซื้อบริษัทย่อยจำนวน 25.67 ล้านบาท และจ่ายซื้อบริษัทร่วมค้า 9.49 ล้านบาท

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 491.54 ล้านบาท บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องจำนวน 414.50 ล้านบาท จ่ายชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน 61.25 ล้านบาท และจ่ายชำระดอกเบี้ย 23.91 ล้านบาท จึงทำให้กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินใช้ไปมากกว่างวดเดียวกันของปีก่อน 547.42 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวสุภรณ์ ศรีวิชัยพงศ์  
ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน