

ที่ SENAJ 004/2566

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม	2565	2564	หน่วย : ล้านบาท	
			เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	706.82	1,146.23	(439.41)	(38.34)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	14.06	11.24	2.82	25.09
รวมรายได้	720.88	1,157.47	(436.59)	(37.72)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	487.64	1,125.94	(638.30)	(56.69)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	19.69	16.97	2.72	16.03
ต้นทุนขายรวม	507.33	1,142.91	(635.58)	(55.61)
กำไรขั้นต้น	213.55	14.56	198.99	1,366.69
รายได้อื่น	125.12	188.00	(62.88)	(33.45)
ค่าใช้จ่ายรวม	512.46	541.19	(28.73)	(5.31)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วม	(7.15)	(6.27)	(0.88)	14.04
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(17.70)	(1.82)	(15.88)	872.53
กำไร(ขาดทุน)-ส่วนที่เป็นของบริษัท	(197.82)	(346.72)	148.90	(42.95)
อัตรากำไรขั้นต้น	29.62	1.27		

ขาดทุนสุทธิ- ส่วนที่เป็นของบริษัท

สำหรับ ปี 2565 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัท เท่ากับ 197.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 148.90 ล้านบาท
เมื่อเทียบกับปีก่อน ที่มีผลขาดทุนสุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัท เท่ากับ 346.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.95

รายได้รวม

สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 720.93 ล้านบาท ลดลง 436.53 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้รวมเท่ากับ 1,157.47 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 37.71 สาเหตุที่ลดลงเนื่องจากปี 64 มีการขายที่ดินบางบัวทองเท่ากับ 150.05 ลบ. ซึ่งหากเปรียบเทียบรายได้จากการขายบ้านและคอนโด ปี 65 เท่ากับ 658.05 ลบ. ลดลงจากปี 64 เท่ากับ 338.13 ลบ. ที่มีรายได้จากการขายบ้านและคอนโดเท่ากับ 996.18 ล้านบาท ในปี 2565 บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 706.82 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,146.23 ล้านบาท ลดลง 439.40 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 38.33 และรับรู้รายได้จากให้เช่าและบริการ 14.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.87 ล้านบาท ที่มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ เท่ากับ 11.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26 ในปี 2565 บริษัทรับรู้รายได้เพิ่มเติมจากโครงการใหม่ดังนี้ 1. โครงการเสนา อเวนิว รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง 1 2. โครงการเสนา ซ้อปเฮ้าส์ สุขุมวิท-แพรกษา 3. โครงการเสนา อเวนิว 2 รังสิต - คลอง 1 4. โครงการเสนา วิว่า วงแหวน-บางบัวทอง 5. โครงการเสนา วิลเลจ บางปะกง-บ้านโพธิ์

ข้อมูลรายได้ที่จำแนกตามผลิตภัณฑ์ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินรวม	หน่วย : ล้านบาท			
	ปี 2565		ปี 2564	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
อาคารพาณิชย์	71.05	10.05	65.76	5.74
คอนโดมิเนียม	197.00	27.87	284.07	24.78
ทาวน์เฮ้าส์	197.11	27.89	231.97	20.24
บ้านแฝด-บ้านเดี่ยว	192.89	27.29	414.38	36.15
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	48.78	6.90	150.05	13.09
รวมทั้งหมด	706.83	100.00	1,146.23	100.00

ต้นทุนขายรวม

สำหรับปี 2565 บริษัทรับรู้ต้นทุนขายรวมเท่ากับ 507.33 ล้านบาท ลดลง 635.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.61 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีต้นทุนขายรวม เท่ากับ 1,142.91 ล้านบาท เมื่อคิดอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2565 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับ 29.62 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 เท่ากับ 28.37 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 1.26 แสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถบริหารต้นทุนขายได้ดีขึ้นกว่าปีก่อน

ค่าใช้จ่ายรวม

บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2565 เท่ากับ 512.46 ล้านบาท ลดลง 28.73 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 5.31 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 541.19 ล้านบาท สำหรับปี 2565 บริษัทรับรู้ผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 125.42 ลบ. ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 112.25 ล้านบาท แต่หากเทียบเฉพาะค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารงานนั้น ปี 2565 บริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายบริหาร เท่ากับ 207.67 ลบ. ลดลงจากปีก่อนหน้า เท่ากับ 83.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.79 เมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายบริหารปีก่อนซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทสามารถบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายรวมได้ดีขึ้นกว่าปีก่อน

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินรวม	หน่วย : ล้านบาท			
	ปี 2565	ปี 2564	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	5,837.74	6,044.68	(206.94)	(3.42)
หนี้สินรวม	2,152.66	2,283.23	(130.57)	(5.72)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,685.08	3,761.44	(76.36)	(2.03)

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 5,837.71 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 206.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.42 ที่มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 6,044.68 ล้านบาท สาเหตุหลักของการลดลงของสินทรัพย์รวม มาจาก บริษัทโอนขายสินค้าคงเหลือให้กับลูกค้า จำนวน 380.37 ล้านบาท และการลดลงของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม จำนวน 636.22 ล้านบาท ที่เกิดจากการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 125.42 ล้านบาท การลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 28.34 ล้านบาท บริษัทยกเลิกสัญญาเช่าที่ครบกำหนด จำนวน 29.00 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินสดจำนวน 757.41 ล้านบาท บริษัทลงทุนเพิ่มขึ้นในบริษัทร่วมค้าอีก 2 บริษัท จำนวน 48.01 ล้านบาทและการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทร่วมค้าจำนวน 53.57 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 2,152.66 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 130.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.72 ที่มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,283.23 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,332.78 ล้านบาท การลดลงของการประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น 132.51 ล้านบาท การลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดตามสัญญา 31.66 ล้านบาท และการลดลงจากการประมาณการของหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน 27.85 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 1,200.00 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาว 271.56 ล้านบาท ถึงแม้บริษัทจะมีการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นจากกลุ่มกิจการเดียวกัน แต่การกู้ยืมนี้บริษัทนำมาใช้เพื่อการบริหารในกลุ่มกิจการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 3,685.08 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 206.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.42 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3,761.44 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนสุทธิ สำหรับปีจำนวน 198.62 ล้านบาท และบริษัทดำเนินการลดส่วนเกินทุน จำนวน 499.98 ล้านบาทเพื่อไปหักล้างกับผลขาดทุนสะสมแล้ว ทำให้บริษัทมีผลขาดทุนสะสมคงเหลือ 473.00 ล้านบาท และคงเหลือส่วนเกินทุนหุ้นสามัญจำนวน 1,938.85 ล้านบาท และมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นเพิ่มขึ้น 105.00 ล้านบาท บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2565 และ ปี 2564 เท่ากับ 0.58 และ 0.61 ตามลำดับ

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	ล้านบาท	
งบการเงินรวม	2565	2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	358.56	568.52
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	352.41	455.49
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	45.36	(1,038.71)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	756.34	(14.70)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	768.62	11.22

บริษัทมีกระแสเงินสด 768.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 757.40 ล้านบาท ที่มีกระแสเงินสดเท่ากับ 11.22 ล้านบาท โดยจำแนกกระแสเงินสดตามกิจกรรม ได้ดังนี้

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 358.56 ล้านบาท ซึ่งได้มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นหลัก

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 352.41 ล้านบาท บริษัทได้กระแสเงินสดมาจากการชำระคืนเงินให้กู้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 688.94 ล้านบาท และการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 95.44 ล้านบาท เงินสดรับค่าดอกเบี้ยจำนวน 33.45 ล้านบาท และทั้งนี้บริษัทยังมีรายจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า 74.48 ล้านบาท และซื้ออสังหาริมทรัพย์ จำนวน 90.16 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 45.36 ล้านบาท เป็นเงินสดรับจากการขายใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 105 ล้านบาท และรับเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง 1,120 ล้านบาท เงินสดรับคืนจากเงินกู้ยืมระยะยาวบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 333.67 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้นำเงินสดที่ได้มาจากส่วนนี้ไปชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดตามสัญญาจำนวน 848.63 ล้านบาท และจ่ายชำระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 649.45 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวอริกา บุญรอดชู
ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน