

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

จากการปรับโครงสร้างทางธุรกิจของบริษัทที่จะเน้นต่อ ยอดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 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
รวมรายได้	224.60	140.77	83.83	59.55
ต้นทุนขาย	97.51	73.70	23.81	32.31
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	42.29	11.07	31.22	282.02
ต้นทุนขายรวม	139.80	84.77	55.03	64.92
กำไรขั้นต้น	84.80	56.00	28.80	51.43
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)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัท	9.32	(0.96)	10.28	(1,070.83)
อัตรากำไรขั้นต้น- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	28.21	43.56	(15.35)	
อัตรากำไรขั้นต้น- ธุรกิจให้เช่าและบริการ	52.36	(8.74)	61.10	

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
รวมทั้งหมด	135.83	100.00	130.59	100.00

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

กลุ่มบริษัทมีต้นทุนจากรุทกิจให้เช่าและบริการเท่ากับ 42.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.64 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ ซึ่งต้นทุนจากรุทกิจให้เช่าและบริการนี้ 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 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากรุทกิจอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 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

กำไรขั้นต้นสำหรับรุทกิจให้เช่าและบริการเท่ากับ 50.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.52 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ โดยแบ่งกำไรขั้นต้นตามประเภทได้ดังนี้ กำไรขั้นต้นจากการบริหารงานด้านการตลาดเท่ากับ 31.48 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากการบริหารโครงการเท่ากับ 5.42 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากการบริหารงานนิติบุคคล 9.66 ล้านบาท และกำไรขั้นต้นของรายได้ค่านายหน้าเท่ากับ 4.16 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้จากรุทกิจเช่าและบริการแต่ละประเภทเท่ากับ 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