

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ขอรายงานผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม เท่ากับ 995.65 ล้านบาท กำไรสุทธิสำหรับปี 59.91 ล้านบาท โดยเมื่อเทียบกับปี 2565 จะเห็นว่ากลุ่มบริษัทสามารถบริหารจัดการและดำเนินงานในกลุ่มธุรกิจได้อย่างดีขึ้นเป็นอย่างมาก จากที่มีผลขาดทุนสุทธิปี 2565 179.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 133.29 แต่จากภาพรวมตลาดและสภาพเศรษฐกิจในปี 2566 ที่มีการปรับขึ้นดอกเบี้ย ส่งผลกระทบต่อการกู้ยืมบ้านของลูกค้า ทำให้มีผลกระทบต่อรายได้ของธุรกิจของบริษัท ลดลง ร้อยละ 21.05 อย่างไรก็ตามในปี 2566 บริษัทก็ได้มีการปรับโครงสร้างทางธุรกิจ ที่จะเน้นต่อ ยอดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การบริหารงานนิติบุคคล การบริหารงานขาย รวมถึงการเป็นตัวแทนขายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ ทำให้มีรายได้จาก property service และบริการอื่นๆ (รายได้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงในตาราง) เพิ่มขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา ทำให้รายได้รวมของบริษัท เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา ร้อยละ 23.46 ในขณะที่เดียวกันค่าใช้จ่ายของบริษัท ลดลงจากปีที่ผ่านมา 155.48 ล้านบาท โดยบริษัทสามารถบริหารจัดการภาระหนี้สิน ทำให้มีต้นทุนดอกเบี้ยที่ต่ำลง และค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งผันแปรตามยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ตารางที่ 1 ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : ล้านบาท				
งบการเงินรวม	2566	2565	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	558.02	706.82	(148.80)	(21.05)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	437.63	99.61	338.02	339.34
รวมรายได้	995.65	806.43	189.22	23.46
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(394.46)	(487.63)	93.17	(19.11)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(224.89)	(85.05)	(139.84)	164.42
ต้นทุนขายรวม	(619.35)	(572.68)	(46.67)	8.15
กำไรขั้นต้น	376.30	233.75	142.55	60.98
รายได้อื่น	74.69	146.99	(72.30)	(49.19)
ค่าใช้จ่ายรวม	(380.17)	(535.65)	155.48	(29.03)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วม	(2.63)	(7.15)	4.52	(63.22)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(8.28)	(17.89)	9.61	(53.72)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	59.91	(179.95)	239.86	(133.29)

ตารางที่ 2 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : ล้านบาท				
งบการเงินรวม	2566	2565	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	5,510.74	5,889.92	(379.18)	(6.44)
หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย	1,423.80	1,907.68	(483.88)	(25.36)
หนี้สินรวม	1,780.47	2,186.56	(406.09)	(18.57)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,730.27	3,703.36	26.91	0.73
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	0.38	0.52		
หนี้สินต่อทุน	0.48	0.59		

จากการที่บริษัทมีความสามารถในการชำระหนี้เงินกู้เพิ่มขึ้น ทำให้หนี้สินรวมของบริษัทฯ ลดลงจากปี 2565 ไป 406.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.57 ซึ่งทำให้ในปี 2566 เทียบกับปี 2565 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม(IBD) เท่ากับ 0.38 เท่า และ 0.52 เท่า ตามลำดับ และอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนของบริษัทอยู่ที่ 0.48 เท่าและ 0.59 ตามลำดับ ซึ่งถือว่าเป็นระดับที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2566 ในอัตรา 80% ของกำไรสุทธิจากงบเฉพาะกิจการหลังหักสำรองตามกฎหมาย คิดเป็นจำนวนประมาณ 34.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.00829 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่ออนุมัติต่อไป

อย่างไรก็ดี ในปีที่ผ่านมา บริษัท ได้ลงทุน ในธุรกิจใหม่อื่นๆ เพื่อต่อยอดจากอสังหาริมทรัพย์ เช่น

- Smartify - ธุรกิจการขายสินค้าและบริการ ให้กับลูกบ้าน โดย smartify เป็น Platform Online เพื่อให้ลูกบ้านได้รับความสะดวกสบาย ในการซื้อสินค้าและบริการผ่าน platform โดย จะมีทั้งสินค้าตกแต่งบ้าน รวมถึงบริการการต่อเติม ตกแต่งต่างๆ
- Senx Digital - พัฒนา platform เพื่อสนับสนุนการทำงานของ property management ให้มีประสิทธิภาพ สร้างความแตกต่างและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจ

ซึ่งธุรกิจดังกล่าวคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้ ได้ในปี 2567

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

คุณชินพันธ์ ศรีทิพขุมสิริ
ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน