

ที่ SENX 002/2568

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ปี 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ขอรายงานผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

โดยสรุปภาพรวมผลประกอบการของกลุ่มบริษัท จำแนกตามประเภทธุรกิจในภาพงบการเงินบริหาร โดยรวมผลการดำเนินงานของบริษัทร่วมค้า(เดิม) ซึ่งในปัจจุบันเปลี่ยน โครงสร้างเป็นบริษัทย่อยเรียบร้อยแล้ว

ตารางที่ 1 ผลประกอบการของกลุ่มบริษัท จำแนกตามประเภทธุรกิจในภาพของงบการเงินบริหาร

งบการเงินรวม	2567		2566		เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	589.80	68.34	558.02	56.05	31.78	5.70
รายได้จากการขายสินค้า	13.86	1.61		0.00	13.86	0.00
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	259.35	30.05	437.62	43.95	(178.27)	(40.74)
รวมรายได้	863.01	100.00	995.64	100.00	(132.63)	(13.32)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(387.63)	(65.72)	(394.46)	(70.69)	6.83	(1.73)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(10.70)	(77.20)			(10.70)	0.00
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(171.45)	(66.11)	(224.89)	(51.39)	53.44	(23.76)
ต้นทุนขายรวม	(569.78)	(66.02)	(619.35)	(62.21)	49.57	(8.00)

ในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งกลุ่มบริษัท 589.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 คิดเป็น 5.7% ที่มีรายได้เท่ากับ 558.02 ล้านบาท โดยปีนี้เริ่มมีการรับรู้ยอดโอนสองโครงการที่เป็นโครงการร่วมทุนเมื่อช่วงปลายปี คือ โครงการเสนาทิท เพชรเกษม 120 เฟส 1 และโครงการเสนาทิท กล้วยพฤกษ์ เฟส 1 โดย ณ สิ้นปี บริษัท มียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) อยู่ 460 ล้านบาท แบ่งเป็น แนวราบ 135 ล้านบาท และแนวสูง 325 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มบริษัทมีสินค้าพร้อมขายมูลค่า 1,823 ล้านบาท

นอกจากนั้นบริษัทมีรายได้จากกลุ่มที่เป็นธุรกิจ ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ดังนี้ รายได้จากการขายสินค้าภายใต้ชื่อ smartify ที่ให้บริการด้านการขายสินค้าและบริการสำหรับที่อยู่อาศัย รับรู้รายได้ปี 2567 จำนวน 13.86 ล้านบาท รายได้จากการให้เช่าและบริการรวม 259.35 ล้านบาท ลดลง เมื่อเทียบกับปีก่อน 178.28 ล้านบาท คิดเป็น 40% เนื่องจากปี 2567 กลุ่มบริษัทได้มีการปรับโครงสร้างและยกเลิกธุรกิจการบางประเภท ซึ่งรายได้จากการให้เช่าและบริการนี้ ประกอบด้วย รายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล เท่ากับ 175.05 ล้านบาท, รายได้จากการให้บริการงานขายและการตลาดรวมถึงการเป็นตัวแทนนายหน้า ซึ่งรับรู้รายได้ในปีนี้เท่ากับ 35.02 ล้านบาท และมีธุรกิจให้บริการอื่นๆ ที่รับรู้รายได้เท่ากับ 49.28 ล้านบาท

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางที่ 2 ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 256

งบการเงินรวม	2567		2566		เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	451.90	62.32	558.02	76.96	(106.12)	(19.02)
รายได้จากการขายสินค้า	13.86	1.91		0.00	13.86	0.00
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	259.34	35.77	437.62	60.35	(178.28)	(40.74)
รวมรายได้	725.10	100.00	995.64	100.00	(270.54)	(27.17)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(303.96)	(67.26)	(394.46)	(70.69)	90.50	(22.94)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(10.70)	(77.20)			(10.70)	0.00
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(171.45)	(66.11)	(224.89)	(51.39)	53.44	(23.76)
ต้นทุนขายรวม	(486.11)	(67.04)	(619.35)	(62.21)	133.24	(21.51)
กำไรขั้นต้น	238.99	32.96	376.29	37.79	(137.30)	(36.49)
รายได้อื่น	229.17	24.02	74.69	6.98	154.48	206.83
ค่าใช้จ่ายรวม	(328.10)	(34.38)	(380.17)	(35.52)	52.07	(13.70)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วม	19.54	2.05	(2.63)	(0.25)	22.17	(842.97)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	4.70	0.49	(8.28)	(0.77)	12.98	(156.76)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	164.30	17.22	59.90	5.60	104.40	174.29

รายได้

เนื่องจากสภาวะการณปัจจุบัน เศรษฐกิจที่ชะลอตัว หนี้สินครัวเรือนที่สูงขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้หลัก รวมเท่ากับ 725.10 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 451.90 ล้านบาท ลดลง 19.02% เมื่อเทียบกับปีก่อน รายได้จากการขายสินค้าเพิ่มขึ้น 13.86 ล้านบาท และมีรายได้จากการให้เช่าและบริการ 259.35 ล้านบาท คิดเป็น 40.74% นอกจากนั้นกลุ่มบริษัทมีรายได้อื่น 229 ล้านบาท ซึ่งหลักๆแล้วมาจากการที่กลุ่มบริษัทมีการปรับปรุงทางบัญชีจากรับรู้รายได้จากการด้อยค่าทรัพย์สิน 131.00 ล้านบาทตามมาตรฐานบัญชี ทำให้มีกำไรสุทธิสำหรับปี 164.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 104.40 ล้านบาท คิดเป็น 174.29%

ต้นทุน

ปี 2567 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ รวม 303.96 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 67% ของรายได้ ซึ่งลดลงเล็กน้อยจากปีที่ผ่านมา โดยกลุ่มบริษัทสามารถบริหารต้นทุนค่าบริหารให้ลดลงด้วยเช่นกัน ในขณะเดียวกัน ต้นทุนจากการขายสินค้า smartify อยู่ที่ 77% และ ต้นทุนธุรกิจให้เช่าและบริการอยู่ที่ 171.45 ล้านบาท หรือคิดเป็น 66% ของรายได้เช่าและบริการ

ค่าใช้จ่าย

ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม อยู่ที่ 328.10 ล้านบาท ลดลง 52.07 ล้านบาทจากปีที่แล้ว ซึ่งแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 46.89 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 273.82 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 7.39 ล้านบาท เนื่องมาจากปี 2567 กลุ่มบริษัทมีการทบทวนบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ ได้ดีขึ้น

ตารางที่ 3 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินรวม	2567	2566	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	5,045.90	4,147.92	897.98	21.65
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,259.38	1,361.75	(102.37)	(7.52)
สินทรัพย์รวม	6,305.29	5,509.68	795.61	14.44
หนี้สินหมุนเวียน	1,091.16	1,239.14	(147.98)	(11.94)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,266.67	540.26	726.41	134.46
หนี้สินรวม	2,317.83	1,779.41	538.42	30.26
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,987.46	3,730.27	257.19	6.89
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,305.29	5,509.68	795.61	14.44

กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 6,305.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 795.61 ล้านบาท เมื่อเทียบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่มีสินทรัพย์รวม 5,509.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน คิดเป็น 14.44% เนื่องจาก ได้มีการรวมงบการเงินของบริษัทร่วมค้า(เดิม) มาเป็นบริษัทย่อย และจากสาเหตุเดียวกันทำให้ หนี้สินรวม 2,317.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 538.42 ล้านบาท เมื่อเทียบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีหนี้สินเท่ากับ 1,779.41 ล้านบาท ซึ่งในหนี้สินที่เพิ่มขึ้นหลักๆ มาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นของกลุ่มผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 107 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากกลุ่มร่วมทุนจำนวน 287 ล้านบาท ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยลักษณะเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน ตามเงื่อนไขที่ผู้ร่วมทุนตกลงกัน แต่ไม่ได้มีการกำหนดจำนวนครั้งที่ต่ออายุ และสามารถขยายการชำระคืนได้ โดยพิจารณาตามความสามารถชำระหนี้ เมื่อมีกระแสเงินสดเพียงพอ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

คุณศิวินันท์ ธัญลักษณ์ภาคย์
ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน