

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
วันที่ 31 ธันวาคม 2568  
และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และ งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม และหมายเหตุประกอบงบการเงินเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

**เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ**

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า การประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนานั้นขึ้นอยู่กับประมาณการของราคาขายในอนาคตและการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะก่อสร้างจนแล้วเสร็จของกลุ่มบริษัท การประมาณการดังกล่าว เกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร และปัจจัยหลายๆ ด้าน</p> <p>แนวโน้มในอนาคตของตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างจากประสบการณ์ในอดีต ทำให้เกิดความเสี่ยงที่มูลค่าสุทธิที่จะได้รับอาจจะต่ำกว่าราคาทุนเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในราคาขาย อีกทั้งต้นทุนการก่อสร้างในอนาคตอาจเกิดการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยต่างๆ ซึ่งรวมถึงสภาพตลาดของวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนจ่ายผู้รับเหมาและการก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง</p> <p>เนื่องจาก โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายมีข้อดคลงเหลือที่มีสาระสำคัญและมีการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการข้างต้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องนี้ได้รวมถึงวิธีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย และทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท โดยการสุ่มตรวจสอบการอนุมัติการกำหนดราคาขายและประมาณการต้นทุน รวมถึงการพิจารณาและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน การกำหนดงบประมาณ การอนุมัติโดยผู้มีอำนาจ และการบันทึกต้นทุน</li> <li>- ประเมินความเหมาะสมของการประมาณการราคาขายของกลุ่มบริษัท โดยวิธีการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายที่ได้รับอนุมัติโดยฝ่ายบริหารกับราคาที่ขายได้จริง และแนวโน้มราคาขายของอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- ประเมินความสมเหตุสมผลของการประมาณการ งบประมาณของต้นทุนการก่อสร้างของกลุ่มบริษัท โดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุน</li> <li>- ทดสอบการคำนวณและสุ่มทดสอบมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับเอกสารราคาขาย ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>- ประเมินความเสี่ยงของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>

**ข้อมูลอื่น**

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

**ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดการทางการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

**ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี จะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกต และสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้นและได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัท ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่าง

สมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นายเจษฎา หังสพฤกษ์



นายเจษฎา หังสพฤกษ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3759

บริษัท กรินทร์ ออคิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	93,594,146	150,872,396	42,160,638	44,505,141
เงินฝากธนาคารที่มีชื่อจำกัดในการใช้		9,760,985	8,040,628	4,426,750	3,955,115
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	147,636,039	157,360,713	160,648,490	107,576,861
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	8	1,304,528	1,291,400	351,437,468	1,062,909,497
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย					
อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว	9	882,112,112	1,408,800,776	418,033,625	646,512,395
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	9	3,192,746,370	3,245,341,394	1,447,367,691	1,443,688,472
สินค้าคงเหลือ	10	2,151,469	1,379,906	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		8,368,379	7,379,150	5,851,865	3,701,796
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	547,823	549,329	30,614	30,047
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	12	-	64,896,573	-	17,988,550
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>4,338,221,851</b>	<b>5,045,912,265</b>	<b>2,429,957,141</b>	<b>3,330,867,874</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	21	52,326,601	56,953,040	40,579,222	43,305,904
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	2,062,616,447	1,451,638,877
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		51,925,854	65,526,265	29,144,568	39,919,828
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	648,324,439	332,796,389	468,620,025	291,323,578
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	213,799,225	191,917,692	154,014,064	158,320,957
สินทรัพย์สิทธิการใช้	16	3,196,149	5,157,625	2,101,848	3,043,556
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	17	20,013,893	34,900,319	409,115	651,848
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	67,732,669	82,533,730	44,267,552	46,944,915
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19	499,166,473	489,668,234	387,324,380	414,052,014
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>1,556,485,303</b>	<b>1,259,453,294</b>	<b>3,189,077,221</b>	<b>2,449,201,477</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>5,894,707,154</b>	<b>6,305,365,559</b>	<b>5,619,034,362</b>	<b>5,780,069,351</b>

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชี	-	502,647	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	20	195,260,011	204,800,987	76,056,139
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน		3,636,011	18,615,157	498,497
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	144,210,639	99,690,962	60,449,741
ส่วนของหนี้สินความสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	5,006,085	5,887,210	4,475,559
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	587,624,066	704,878,992	604,290,164
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		3,646,655	11,916,502	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น		15,513,655	44,863,629	-
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>954,897,122</b>	<b>1,091,156,086</b>	<b>745,770,100</b>
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว	21	812,053,324	1,124,281,830	684,754,416
หนี้สินความสัญญาเช่า	22	2,431,836	7,035,861	1,814,500
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		15,307,036	27,535,978	2,089,139
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	23	26,017,683	29,096,068	8,987,682
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	18	198,322	74,727	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		35,719,994	38,722,411	27,349,751
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>891,728,195</b>	<b>1,226,746,875</b>	<b>724,995,488</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,846,625,317</b>	<b>2,317,902,961</b>	<b>1,470,765,588</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญจำนวน 5,250 ล้านหุ้น มูลค่า 0.5 บาทต่อหุ้น	24.1	2,625,000,000	2,625,000,000	2,625,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญจำนวน 4,200 ล้านหุ้น มูลค่า 0.5 บาทต่อหุ้น	24.1	2,100,037,576	2,100,037,576	2,100,037,576
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		1,780,327,843	1,780,327,843	1,780,327,843
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		8,925,000	8,925,000	8,925,000
ส่วนเกินทุนอื่น		104,992,485	104,992,485	104,992,485
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย	27	10,502,457	5,455,870	10,502,457
สำรองหุ้นทุนซื้อคืน	25.2	3,452,880	-	3,452,880
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	25.1	7,061,308	4,235,520	7,008,749
ยังไม่ได้จัดสรร		(106,582,091)	(146,630,218)	136,474,664
หัก หุ้นทุนซื้อคืน	25.2	(3,452,880)	(2,863,332)	(3,452,880)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(4,224,066)	(4,224,066)	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		3,901,040,512	3,850,256,678	4,148,268,774
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	26	147,041,325	137,205,920	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,048,081,837	3,987,462,598	4,148,268,774
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		5,894,707,154	6,305,365,559	5,619,034,362

หมายเหตุ	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	690,824,293	451,898,848	278,169,122	248,089,827
รายได้จากการขายสินค้า	40,528,226	13,855,266	-	-
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	23,659,914	4,944,062	15,918,761	4,428,551
รายได้จากการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	239,730,647	254,393,956	2,255,920	16,006,658
รวมรายได้	994,743,080	725,092,132	296,343,803	268,525,036
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(483,218,828)	(303,959,129)	(199,402,711)	(173,271,904)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(37,070,754)	(10,701,101)	-	-
ต้นทุนจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	(9,018,770)	(4,936,399)	(5,674,349)	(2,570,001)
ต้นทุนจากการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	(144,284,226)	(166,513,991)	(2,604,482)	(10,255,025)
รวมต้นทุน	(673,592,578)	(486,110,620)	(207,681,542)	(186,096,930)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	321,150,502	238,981,512	88,662,261	82,428,106
รายได้อื่น	32,663,049	98,091,632	61,864,240	67,561,870
เงินปันผลรับ	-	-	91,432,887	18,999,990
กำไรจากการกลับค่าเผื่อค้ำของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	-	130,519,082	-	104,000,000
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย	353,813,551	467,592,226	241,959,388	272,989,966
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(59,425,480)	(46,892,850)	(26,936,016)	(25,150,335)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(188,486,891)	(273,819,018)	(128,616,790)	(197,370,583)
รวมค่าใช้จ่าย	(247,912,371)	(320,711,868)	(155,552,806)	(222,520,918)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ต้นทุน) ทางการเงินและส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)				
จากการร่วมค้า	105,901,180	146,880,358	86,406,582	50,469,048
รายได้ทางการเงิน	397,019	558,126	35,150,997	45,008,994
ต้นทุนทางการเงิน	(7,723,438)	(7,386,990)	(18,271,066)	(42,802,772)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	-	19,543,521	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	98,574,761	159,595,015	103,286,513	52,675,270
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	29	(27,824,578)	(1,804,174)	10,615,819
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	70,750,183	164,294,307	101,482,339	63,291,089
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	6,463,669	(2,334,944)	3,492,757	(1,877,995)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	6,463,669	(2,334,944)	3,492,757	(1,877,995)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	77,213,852	161,959,363	104,975,096	61,413,094

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	66,150,356	152,940,167	101,482,339	63,291,089
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	4,599,827	11,354,140	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	70,750,183	164,294,307	101,482,339	63,291,089
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	72,614,025	150,605,223	104,975,096	61,413,094
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	4,599,827	11,354,140	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	77,213,852	161,959,363	104,975,096	61,413,094
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	0.0157	0.0364	0.0242	0.0151
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	4,200,075,152	4,200,039,838	4,200,075,152	4,200,039,838

บริษัท เซ็น เตกซ์ จำกัด (มหาชน) (แปรรูป) (งบการเงิน)  
งบการเงินแบบปรับแล้วของงวดบัญชี  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม													
	งบกำไร (ขาดทุน) ธรรมดา					งบกำไร (ขาดทุน) งบพิเศษ								
	ทุนตั้งต้น	ส่วนเกิน	ส่วนเกินสะสม	ส่วนเกินสะสม	ส่วนเกินสะสม	ส่วนเกินสะสม	ส่วนเกินสะสม	ส่วนเกินสะสม	ส่วนเกินสะสม	ส่วนเกินสะสม	ส่วนเกินสะสม			
2,100,037,576	1,780,245,184	8,925,000	-	104,999,999	-	1,603,998	(256,981,571)	(6,218,931)	(4,390,110)	166,044	-	3,728,269,417	2,003,030	3,730,272,667
37,572	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,572
25.1	82,659	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,659
25.1	-	104,992,485	(104,999,999)	-	96,275	-	-	-	-	-	-	-	-	88,761
27	-	-	-	-	2,535,247	-	(5,455,870)	-	-	-	-	-	-	5,990,846
34.2	-	-	-	-	-	-	(34,818,000)	-	-	-	-	-	(34,818,000)	-
-	-	-	-	-	-	-	152,840,167	-	-	(2,334,944)	-	-	150,605,223	11,354,140
-	-	-	-	-	-	-	(2,334,944)	-	-	2,334,944	-	-	-	123,848,730
2,100,037,576	1,780,327,843	8,925,000	104,992,485	(104,999,999)	5,455,870	2,631,522	110,331,353	3,455,999	(4,390,110)	166,044	-	121,987,061	135,202,870	257,189,931
2,100,037,576	1,780,327,843	8,925,000	104,992,485	-	5,455,870	4,335,520	(146,630,218)	(2,863,332)	(4,390,110)	166,044	-	3,850,256,678	137,208,920	3,987,465,598
2,100,037,576	1,780,327,843	8,925,000	104,992,485	-	5,455,870	4,335,520	(146,630,218)	(2,863,332)	(4,390,110)	166,044	-	3,850,256,678	137,208,920	3,987,465,598
25.1	-	-	-	-	-	60,087	-	-	-	-	-	60,087	-	60,087
25.1	-	-	-	-	3,452,880	2,765,701	(3,452,880)	(589,548)	-	-	-	2,176,153	-	2,176,153
27	-	-	-	-	5,046,587	-	(5,046,587)	-	-	-	-	-	-	-
34.2	-	-	-	-	-	-	(34,966,431)	-	-	-	-	(24,066,431)	(24,531,895)	(44,598,326)
-	-	-	-	-	-	-	66,150,356	-	-	6,463,669	-	-	4,599,827	77,213,852
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,767,473	29,767,473
-	-	-	-	-	-	-	6,463,669	-	-	6,463,669	-	-	-	-
2,100,037,576	1,780,327,843	8,925,000	104,992,485	-	5,046,587	3,452,880	40,048,127	(589,548)	(4,390,110)	166,044	-	50,783,634	9,835,405	60,619,239
2,100,037,576	1,780,327,843	8,925,000	104,992,485	-	10,502,457	3,452,880	7,061,308	(3,452,880)	(4,390,110)	166,044	-	3,801,040,312	147,041,325	4,048,081,637

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มกราคม 2567

การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น :

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ

บริษัท เจริญ เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ										องค์ประกอบอื่นของ			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					งบการเงินเฉพาะกิจการ					ส่วนของผู้ถือหุ้น			
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการขายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	ส่วนเกินทุน ส่วนเกินมูลค่าหุ้น ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ใบสำคัญ แสดงสิทธิ ที่จะซื้อหุ้น	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	สำรองหุ้น จัดกัน	ทุนสำรอง โดยหักการชดเชย เป็นเกณฑ์	หุ้น จัดกัน	กำไร (ขาดทุน) สะสม	กำไร (ขาดทุน) สะสม ที่ปรับแล้ว	กำไร (ขาดทุน) สะสม ที่ปรับแล้ว	ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
	2,100,000,004	1,780,245,184	8,925,000	-	104,999,999	-	-	1,603,998	42,926,242	(6,318,931)	-	-	4,032,381,496	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	37,572	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,572	
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น :														
การเพิ่มหุ้นสามัญ	-	82,659	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,659	
การเพิ่มส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	-	-	-	104,992,485	(104,999,999)	-	55,623	-	-	-	-	-	47,909	
โครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน	-	-	-	-	-	-	2,582,747	-	-	3,455,599	-	-	6,038,346	
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	5,455,870	-	-	(5,455,870)	-	-	-	-	
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,818,000)	-	-	-	(34,818,000)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	63,291,089	-	-	-	61,413,094	
โอนไปกำไร (ขาดทุน) สะสม	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,877,995)	-	-	-	(1,877,995)	
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น	37,572	82,659	-	104,992,485	(104,999,999)	5,455,870	2,638,170	3,455,599	21,139,224	-	-	-	32,801,580	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,100,037,576	1,780,327,843	8,925,000	104,992,485	-	5,455,870	4,242,168	(2,863,332)	64,065,466	-	-	-	4,065,183,076	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	2,100,037,576	1,780,327,843	8,925,000	104,992,485	-	5,455,870	4,242,168	(2,863,332)	64,065,466	-	-	-	4,065,183,076	
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น :														
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	-	-	-	-	-	-	48,380	-	-	-	-	-	48,380	
โครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน	-	-	-	-	-	-	3,452,880	(589,548)	(3,452,880)	-	-	-	2,128,653	
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	5,046,587	-	-	(5,046,587)	-	-	-	-	
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,066,431)	-	-	-	(24,066,431)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	101,482,339	-	-	-	104,975,096	
โอนไปกำไร (ขาดทุน) สะสม	-	-	-	-	-	-	-	-	3,492,757	-	-	-	(3,492,757)	
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	5,046,587	2,766,381	(589,548)	72,409,198	-	-	-	83,085,698	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,100,037,576	1,780,327,843	8,925,000	104,992,485	-	10,502,457	7,008,749	(3,452,880)	136,474,664	-	-	-	4,148,268,774	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	98,574,761	159,595,015	103,286,513	52,675,270
<b>ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)</b>				
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	7,723,438	7,386,990	18,271,066	42,802,772
การปรับปรุงรายได้ทางการเงิน	(397,019)	(558,126)	(35,150,997)	(45,008,994)
การปรับปรุงเงินปันผลรับ	-	-	(91,432,887)	(18,999,990)
การปรับปรุงด้วยเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,720,357)	(8,040,628)	(471,635)	3,555,345
การปรับปรุงด้วยเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค่าประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	4,626,439	53,021,381	2,726,682	15,676,728
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	8,147,550	(7,038,513)	(27,196,501)	(29,890,952)
การปรับปรุงด้วยอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย (เพิ่มขึ้น) ลดลง	329,513,775	(20,463,236)	143,496,626	47,141,536
การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	771,563	(2,301,749)	-	-
การปรับปรุงด้วยต้นทุนในการทำให้เสร็จสิ้นตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	439,672	-	-
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	(8,773,728)	-	-
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(11,966,340)	(161,263,945)	8,137,352	(3,011,863)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินที่เกิดจากสัญญาเช่าหมุนเวียนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(14,979,146)	3,897,218	(2,820,480)	1,894,983
การปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	20,645,890	20,116,738	14,271,766	15,693,874
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน (กลับรายการ)	5,937,182	5,779,860	2,584,027	4,724,092
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(29,349,974)	27,216,346	-	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,002,417)	23,587,659	(3,239,550)	26,353,194
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการขายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(9,802,835)	-	(10,245,491)	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการตัดจำหน่ายและเลิกใช้ทรัพย์สิน	659,274	1,012,517	20	89,396
การปรับปรุงด้วยส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากการร่วมค้า	-	(19,543,521)	-	-
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(3,541,316)	(127,908,060)	(3,541,316)	(100,737,762)
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	3,668	(1,625)	(567)	(1,379)
การปรับปรุง (โอนกลับ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(7,000,000)	-	-
การปรับปรุงด้วยการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	2,825,788	2,631,522	2,600,538	2,511,503
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงและยกเลิกสัญญาเช่า	(21,996)	-	-	-
การปรับปรุงด้วยการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	14,210,448	-	14,163,087	-
การปรับปรุงด้วย (กำไร) ขาดทุนเงินสดรับคืนหุ้นซื้อคืนโครงการ EJIP	-	(16,764)	-	(16,764)
การปรับปรุงด้วยค่าความนิยม	-	9,704,562	-	-
การปรับปรุงอื่นที่กระทบยอดกำไร (ขาดทุน)	-	-	203,088	-
<b>รวมการปรับปรุงจากกระทบยอดกำไร (ขาดทุน)</b>	<b>320,283,615</b>	<b>(208,115,430)</b>	<b>32,354,828</b>	<b>(37,224,281)</b>
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน</b>	<b>418,858,376</b>	<b>(48,520,415)</b>	<b>135,641,341</b>	<b>15,450,989</b>
ภาษีเงินได้รับคืน (จ่ายออก)	(25,830,347)	(10,322,745)	(5,851,865)	(3,701,796)
เงินสดจ่ายชำระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(935,981)	(1,440,000)	(421,230)	-
เงินสดจ่ายซื้อหุ้นซื้อคืน	(589,548)	(3,549,861)	(589,548)	(3,549,861)
เงินสดรับคืนหุ้นซื้อคืน	-	7,022,224	-	7,022,224
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>391,502,500</b>	<b>(56,810,797)</b>	<b>128,778,698</b>	<b>15,221,556</b>

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสรับจากการขายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	64,090,677	-	27,610,000	-
เงินสดจ่ายซื้อหรือเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	-	-	(630,961,527)	(82,821,443)
เงินสรับจากการลงทุนของบริษัทย่อย	-	-	20,150,000	-
เงินสรับจากการขายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	12,446,463	-	6,446,463
เงินสรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	524,014	-	18,500
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(2,982,572)	(8,628,266)	(2,487,088)	(8,342,496)
เงินสรับจากการขายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	21,341,408	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(8,113,433)	(13,170,125)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(652,379)	-	(652,379)	-
เงินสรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	215,540	621,999,301	183,360,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(76,700,000)	(214,900,000)
เงินสรับเงินปันผล	-	-	64,474,970	37,999,980
ดอกเบี้ยรับ	381,728	703,181	201,323,725	693,265
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>74,065,429</b>	<b>(7,909,193)</b>	<b>224,757,002</b>	<b>(77,545,731)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสรับจากผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในการเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	29,767,473	-	-	-
เงินเบิกเกินบัญชีเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(502,647)	502,647	-	-
เงินสรับจากการเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	112,718	-	112,718
เงินสรับจากเงินกู้ยืม				
- เงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	420,000,000	134,000,000	157,700,000	168,000,000
- เงินกู้ยืมอื่น	132,213,766	249,920,071	67,213,766	225,003,199
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม				
- เงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(526,800,000)	(49,000,000)	(189,300,000)	(59,765,333)
- เงินกู้ยืมอื่น	(400,176,845)	(282,041,658)	(265,888,423)	(191,808,718)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(5,791,331)	(5,325,883)	(4,780,239)	(4,051,051)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(48,526,794)	(34,790,307)	(24,022,592)	(34,790,307)
ดอกเบี้ยจ่าย	(123,029,801)	(79,294,731)	(96,802,715)	(75,937,324)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(522,846,179)</b>	<b>(65,917,143)</b>	<b>(355,880,203)</b>	<b>26,763,184</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(57,278,250)</b>	<b>(130,637,133)</b>	<b>(2,344,503)</b>	<b>(35,560,991)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี</b>	<b>150,872,396</b>	<b>205,248,799</b>	<b>44,505,141</b>	<b>80,066,132</b>
<b>เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการเปลี่ยนแปลงอำนาจการควบคุม</b>	<b>-</b>	<b>76,260,730</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>93,594,146</b>	<b>150,872,396</b>	<b>42,160,638</b>	<b>44,505,141</b>

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด :

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
1) บันทึกลับต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนของสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	105,105,687	89,134,218	69,438,265	52,894,824
2) บันทึกลับค่าเสื่อมราคาเป็นต้นทุนของสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	2,316,149	507,089	2,020,011	-
3) การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนมีรายละเอียดสินทรัพย์และหนี้สิน ดังนี้				
ณ วันที่เปลี่ยนแปลงอำนาจการควบคุมบริษัทรวมแล้ว สรุปได้ดังนี้				
สินทรัพย์รวม	-	(756,992,208)	-	-
หนี้สินรวม	-	580,813,181	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	-	252,439,757	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง	-	76,260,730	-	-
4) ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเงินเชื่อ	35,824	-	35,824	-
5) ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นเงินเชื่อ	73,756	73,641	73,756	20,865
6) ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นเงินเชื่อ	-	960,000	-	-
7) ลดทุนโดยการหักกลบลบหนี้กับเงินกู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	18,750,000
8) เงินปันผลค้างจ่าย	71,532	27,693	43,839	27,693
9) การได้มาซึ่งสัญญาเช่า	701,620	-	-	-
10) หนี้สินตามสัญญาเช่าลดลงระหว่างปี	395,439	-	-	-
11) ขายอาคารและอุปกรณ์เป็นเงินเชื่อ	1,423,100	-	-	-
12) เงินปันผลค้างรับ	-	-	26,957,917	-
13) โอนอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	341,619,227	-	186,863,640	-
14) โอนอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	30,813,229	-	1,382,758	-
15) โอนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	24,921,665	-	26,955,444	-

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 1. เรื่องทั่วไป

### 1.1. ภูมิฐานะและสถานะทางกฎหมายของบริษัท

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2553 ทะเบียนเลขที่ 0107557000012 ปัจจุบันมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 542 อาคารศูนย์การค้าเสนาเฟสท์ ชั้นที่ 1 ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร 10600

บริษัท ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2557

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท เสนาคีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (ถือหุ้นร้อยละ 49.72)

### 1.2. ลักษณะการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้เช่าและบริการอสังหาริมทรัพย์

## 2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

### 2.1. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการบริษัท ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัท ได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศ

### 2.2. งบหลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

#### การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อการควบคุม (ตามที่กล่าวไว้ในส่วนของบริษัทย่อย) ถูกโอนไปยังกลุ่มบริษัท ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

วันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้น ได้ถูกโอนไปยังผู้ซื้อ

ค่าความนิยมถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ ถ้าไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไปหนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ถึงตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ ทุกวันที่รายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพัน ในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

หากการบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกสำหรับการรวมธุรกิจ ไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การรวมธุรกิจเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทประมาณการมูลค่าของรายการซึ่งข้อมูลทางบัญชียังไม่สมบูรณ์เพื่อรายงาน มูลค่าประมาณการดังกล่าวจะถูกปรับปรุง หรือรับรู้สินทรัพย์ หรือหนี้สินเพิ่มเติมในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่า เพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อการวัดมูลค่าของจำนวนต่าง ๆ ที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อ

#### การซื้อแบบทยอยซื้อ

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าส่วน ได้เสียของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุน หรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตามความเหมาะสม มูลค่าของส่วน ได้เสียในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์เดียวกันเสมือนว่าได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวออกไป

#### การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วน ได้เสีย โดยวิธีการดังกล่าวผู้ซื้อต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้น รายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะถูกโอนไปยังกำไรสะสมเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป

ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบ หรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

#### บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของเจ้าของ

การสูญเสียการควบคุม

เมื่อกฎบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น

กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

ส่วนได้เสียในเงินลงทุนที่บันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในเงินลงทุนที่บันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย ประกอบด้วยส่วนได้เสียในการร่วมค้า

การร่วมค้าเป็นการร่วมการทำงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในกิจการนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมกิจการนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมกิจการนั้น

ส่วนได้เสียในการร่วมค้าบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมร่วม

**2.3. เกณฑ์การวัดมูลค่า**

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม (เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในนโยบายบัญชี)

**2.4. สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและการนำเสนองบการเงิน**

งบการเงินแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

**2.5. เกณฑ์ในการนำเสนองบการเงินรวม**

งบการเงินรวมได้รวมงบการเงินของบริษัท บริษัทย่อย ซึ่งบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือ มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทนั้น

	ลักษณะธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)		อัตราร้อยละของการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม	
			2568	2567	2568	2567
<b>บริษัทย่อย</b>						
บริษัท สำเริง 2 พลาซ่า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	110.00	110.00	99.98	99.98

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ลักษณะธุรกิจ	ที่ตั้ง สำนักงาน ใหญ่	ทุนที่ออกและเรียก		อัตราร้อยละของการ	
			ชำระแล้ว		ถือหุ้นทั้งทางตรง	
			(ล้านบาท)		และทางอ้อม	
			2568	2567	2568	2567
บริษัท บ้านเร็นรมย์ 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	100.00	100.00	99.99	99.99
บริษัท บ้านพุทธชาดิ 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	100.00	100.00	99.99	99.99
บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	150.00	150.00	99.99	99.99
บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายและให้เช่า	กรุงเทพฯ	1,050.00	449.75	99.99	99.99
บริษัท เซ็น เอกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ธุรกิจรับเป็นที่ปรึกษาด้านการ บริหารงาน การผลิต การตลาด และการจัดจำหน่าย	กรุงเทพฯ	6.25	6.25	99.99	99.99
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	1.00	1.00	99.97	99.97
บริษัท เอซีอาร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารโครงการ อสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	1.00	3.00	43.00	81.00
บริษัท แอควิวท์ รีเอสตี้ จำกัด	ตัวแทนและนายหน้าให้บริการ ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	7.35	10.50	65.71	76.00
บริษัท เซ็น เอกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการ บริหาร จัดการ ปรึกษา นิติบุคคล อาคารชุด บ้านที่อยู่อาศัย	กรุงเทพฯ	12.06	12.06	99.98	99.98
บริษัท เซ็น เอกซ์ ดิจิทัล จำกัด	พัฒนาระบบแอปพลิเคชัน ระบบดิจิทัลคอมพิวเตอร์และ โปรแกรมคอมพิวเตอร์	กรุงเทพฯ	5.00	20.00	99.99	99.99
บริษัท สมาร์ทฟาย โสม จำกัด	บริการที่ปรึกษาและรับจ้าง บริหารงาน และจำหน่ายเครื่อง อุปโภคบริโภค	กรุงเทพฯ	1.00	1.00	99.70	99.70
บริษัท เสนา เจ เอชเอชที 30 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	205.43	155.38	51.00	51.00
บริษัท เสนา เจ เอชเอชที 31 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายและให้เช่า	กรุงเทพฯ	77.74	67.31	51.00	51.00

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

### 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### 3.1. มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง

##### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

##### ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 3.2. การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

##### ก. รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

##### ข. รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายรับรู้เมื่อบริษัทได้โอนการควบคุมสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามราคาในใบกำกับสินค้าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลดแล้ว

##### ค. รายได้จากการบริการ

รายได้จากการบริการจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

ง. รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่า รับรู้ตามเกณฑ์คงค้างไปตลอดอายุสัญญาเช่า

จ. รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างและอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ฉ. เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับ รับรู้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ช. รายได้อื่น

รายได้อื่น รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ซ. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา ได้แก่ ค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า บริษัทบันทึกเป็นสินทรัพย์ และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้

ฅ. ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่น รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.3. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

3.4. ลูกหนี้การค้าและผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติของธุรกิจ บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified Approach) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุหนี้และรับรู้ผลขาดทุนตั้งแต่การรับรู้รายการลูกหนี้การค้า ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ลูกหนี้การค้า จะถูกจัดกลุ่มตามวันที่ครบกำหนดชำระ อัตราความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะขึ้นอยู่กับประวัติการชำระเงินและข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตซึ่งมีการปรับเพื่อสะท้อนข้อมูลปัจจุบันและการคาดการณ์ล่วงหน้าเกี่ยวกับปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาคที่มีผลต่อความสามารถของลูกค้าในการชำระหนี้

3.5. อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุน หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยตรงกับโครงการ

3.6. ที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง

3.7. เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะ ในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการ ในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อบริษัทและบริษัทย่อยถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค่า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งบริษัท และบริษัทย่อยไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงิน ที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และ จัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น ได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการ โอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการ โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการ โอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการ โอนหรือ ไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและ ผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

บริษัทและบริษัทย่อยตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิก ภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่ จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่าง เป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทและบริษัทย่อยจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลง ของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้ การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วย ข้อมูลการคาดการณ์ ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัด จำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่า จะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

#### การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อ กิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอด สุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

**3.8. เงินลงทุนในบริษัทร่วม**

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับมีอำนาจควบคุมหรือมีการควบคุมร่วม เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวมและบันทึกด้วยวิธีราคาทุน ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

**3.9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกในราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะบันทึกเป็นกำไรขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน

**3.10. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย**

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิกซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สิน) ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากที่มูลค่าที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขายมากกว่ามาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป สินทรัพย์ (หรือส่วนประกอบของกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก) วัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิกนำไปป็นส่วนให้กับค่าความนิยมเป็นลำดับแรก แล้วจึงป็นส่วนให้กับยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัดส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายหรือถือไว้เพื่อจ่ายให้แก่ผู้เป็นเจ้าของในครั้งแรก และผลกำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าในภายหลังรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

**3.11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- ที่ดินแสดงไว้ในราคาทุน
- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สินทรัพย์ที่ให้เช่า แสดงในราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณของสินทรัพย์ดังนี้
- อาคารระหว่างก่อสร้างแสดงที่ราคาทุน และจะเริ่มคิดค่าเสื่อมราคาเมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวพร้อมใช้งาน

อายุการใช้งาน

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	20-50 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สินทรัพย์ที่ให้เช่า	5-10 ปี

### 3.12. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดินแสดงในราคาทุน

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุน หลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาคำนวณ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

	อายุการใช้งาน
อาคารสำนักงาน	13-35 ปี
เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
เครื่องมือและอุปกรณ์	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

### 3.13. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

บริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

บริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอย่างสม่ำเสมอ ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ 5-10 ปี

### 3.14. ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือสิ่งตอบแทนที่โอนให้ที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทย่อยนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยจะแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบฐานะการเงินรวม

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีกรกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการขายกิจการ

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกปันส่วนไปยังหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด โดยที่หน่วยนั้นอาจจะเป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการรวมธุรกิจ ซึ่งค่าความนิยมเกิดขึ้นจากส่วนงานปฏิบัติการที่ระบุได้

### 3.15. การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินของ บริษัทและบริษัทย่อยหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาโดยจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในปีก่อน ได้หมดไปหรือลดลง บริษัทและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในปีก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด

โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในปีก่อนๆ บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

### 3.16. ผลประโยชน์พนักงาน

*ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน*

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

*ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน*

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นครั้งแรก บริษัทและบริษัทย่อยเลือกรับรู้หนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าหนี้สินที่รับรู้ ณ วันเดียวกันตามนโยบายการบัญชีเดิม โดยบันทึกปรับกับกำไรสะสม ณ วันต้นปีของปีปัจจุบัน

### โครงการเงินสมทบ

โครงการเงินสมทบบริษัทจะจ่ายเงินสมทบให้กองทุนในจำนวนเงินที่คงที่ บริษัท ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่จะต้องจ่ายเงินเพิ่มเมื่อได้จ่ายเงินสมทบไปแล้ว ถึงแม้กองทุน ไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายให้พนักงานทั้งหมดสำหรับการให้บริการจากพนักงานทั้งในอดีตและปัจจุบัน บริษัทจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งบริหาร โดยผู้จัดการกองทุนภายนอกตามเกณฑ์และข้อกำหนดของ พระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

#### 3.17. การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทต้องใช้การประมาณและตั้งข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ และหนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่าง ไปจากที่ประมาณไว้

#### 3.18. ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุนของสินทรัพย์

ต้นทุนการกู้ยืมจะตั้งเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ เมื่อบริษัทมีต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริงเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่จะต้องอาศัยระยะเวลาช่วงหนึ่ง ก่อนที่สินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะใช้งาน การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดเมื่อสินทรัพย์นั้น พร้อมที่จะใช้ตามวัตถุประสงค์

#### 3.19. สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้ สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทและบริษัทย่อยประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิก ไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

#### บริษัทและบริษัทย่อยในฐานะผู้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

### สินทรัพย์สิทธิการไว้

สินทรัพย์สิทธิการไว้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการไว้ ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการไว้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการไว้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการไว้แต่ละประเภทแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

	อายุการใช้งาน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1-3 ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	1-14 ปี
ยานพาหนะ	3-5 ปี

### หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทและบริษัทย่อยจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า

หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อยคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ย การกู้ยืมส่วนเพิ่มเติม วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกจัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าหรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าเงินทุน

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายปีคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกจำนวนเงินที่รับรู้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

**3.20. ภาษีเงินได้นิติบุคคล**

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจหรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรก ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และรายการนั้น ไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษีและผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า หากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมิน ผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจเกี่ยวข้องกับ การตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้ บริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปีที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้น กิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

### 3.21. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้นบริษัทย่อยและกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

### 3.22. การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์โครงการใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ให้แก่พนักงานของบริษัท

บริษัทดำเนิน โครงการผลตอบแทนพนักงาน โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุน โดยที่บริษัทได้รับการจากพนักงาน เป็นสิ่งตอบแทนสำหรับตราสารทุน (สิทธิซื้อหุ้น) ที่บริษัทออกให้ มูลค่ายุติธรรมของบริการของพนักงานเพื่อแลกเปลี่ยนกับการให้สิทธิซื้อหุ้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย จำนวนรวมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายจะอ้างอิงจากมูลค่าของยุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้นที่ออกให้โดยค่าใช้จ่ายทั้งหมดจะรับรู้ตลอดระยะเวลาได้รับสิทธิ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่กำหนดไว้ บริษัทจะทบทวนการประเมินจำนวนของสิทธิซื้อหุ้นที่คาดว่าจะได้รับสิทธิ ซึ่งขึ้นกับเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขการตลาด และจะรับรู้ผลกระทบของการปรับปรุงประมาณการเริ่มแรกในกำไรหรือขาดทุนพร้อมกับการปรับปรุงรายการไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาการรายงาน

เมื่อมีการใช้สิทธิบริษัทจะออกหุ้นใหม่โดยสิ่งตอบแทนที่ได้รับสุทธิด้วยต้นทุนในการทำรายการทางตรงจะบันทึกไปยังหุ้นเรือนหุ้น (มูลค่าตามบัญชี) และส่วนเกินมูลค่าหุ้น

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

กรณีที่บริษัทให้สิทธิซื้อตราสารทุนแก่พนักงานของบริษัทย่อยในกลุ่มกิจการ จะปฏิบัติเหมือนเป็นเงินอุดหนุนจากบริษัทใหญ่ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของบริการของพนักงาน โดยอ้างอิงกับมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ มูลค่าของตราสารทุนเหล่านั้นต้องวัด ณ วันที่ให้สิทธิ ซึ่งจะรับรู้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับสิทธิ ในงบการเงินเฉพาะกิจการจะบันทึกเสมือนกับเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเพิ่มส่วนของเจ้าของ

### 3.23. โครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน

โครงการร่วมลงทุนระหว่างนายจ้างกับลูกจ้าง (EJIP) ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของผลประโยชน์ที่บริษัทฯ ให้แก่พนักงานและผู้บริหารบางส่วน บริษัทฯ บันทึกมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับเป็นค่าใช้จ่าย และรับรู้ส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับและเงินที่จ่ายเป็นส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

## 4. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้าง และสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

### ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน ซึ่งความมีสาระสำคัญ และระยะเวลานั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

### ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาการปรับลดต้นทุนที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลง ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

### มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบฐานะการเงิน ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลอง ได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### ประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

บริษัทพิจารณาการปรับลดต้นทุนอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

### ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ตลอดจนสินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งาน (ถ้ามี) และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจะต้องพิจารณาการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนหากมีข้อบ่งชี้และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น

ข้อบ่งชี้ดังกล่าวรวมถึงการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของมูลค่าตลาดหรือมูลค่าที่ได้รับจากการให้ประโยชน์ในอนาคตของสินทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของกลยุทธ์ทางธุรกิจของกิจการที่มีผลกระทบต่อการใช้สินทรัพย์นั้นในอนาคต แนวโน้มในทางลบของภาวะอุตสาหกรรมและสภาพเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องการสูญเสียส่วนแบ่งตลาดที่สำคัญของกิจการ รวมถึงภาวะเบียดข้อบังคับที่สำคัญหรือคำตัดสินของศาลที่มีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ เป็นต้น

การทดสอบการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้น ๆ ทั้งนี้ กระแสเงินสดประมาณการบนพื้นฐานของข้อมูลการดำเนินงานที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐานเกี่ยวกับสถานะตลาดในอนาคต รวมถึงรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดนั้น โดยประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้เนื่องจาก ภาวะการแข่งขัน แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของรายได้ โครงสร้างต้นทุน การเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลด ภาวะอุตสาหกรรมและภาวะตลาดที่เกี่ยวข้อง

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า-บริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล บริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

#### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งคำนวณขึ้นจากผลแตกต่างชั่วคราว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์หรือหนี้สินกับราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีจากการดำเนินงานในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใดโดยพิจารณาถึงกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

#### ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายหน่วยบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด บริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

#### ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านพร้อมขายและอาคารชุด

ในการประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านพร้อมขายและอาคารชุด ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในการซ่อมแซมให้แก่ลูกค้าในอดีต

#### การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมนั้น ๆ

#### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการ เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาวะและอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

ข้อพิพาททางการค้า คดีฟ้องร้อง การปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและความไม่แน่นอนในการตีความภาษีอากร

ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของรายการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาททางการค้า คดีฟ้องร้อง การปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับ ซึ่งรวมถึงการประเมินระดับของความเสี่ยงที่จะเกิดผลเสียหายและความสามารถในการประมาณการผลเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นได้อย่างเหมาะสม การเปลี่ยนแปลงในปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้ประกอบการประเมินของผู้บริหารและสถานการณ์ต่าง ๆ ที่ไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้น บริษัทจะไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

**5. รายการระหว่างบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน**

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนหรือกรรมการร่วมกันผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกัน โดยบริษัท บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อบริษัท / บุคคล	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เสนาดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นในบริษัท ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัท
บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท บ้านรื่นรมย์ 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท เซ็น เอกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการนายหน้าตัวแทนที่ปรึกษาในการขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท เสนา เจ เอชเอชพี 30 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท เสนา เจ เอชเอชพี 31 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอชีอาร์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท แอคคิวท์ เรียลตี้ จำกัด	ตัวแทนและนายหน้าให้บริการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท เซ็น เอกซ์ ดิจิทัล จำกัด	พัฒนาระบบแอปพลิเคชันระบบดิจิทัลคอมพิวเตอร์และโปรแกรมคอมพิวเตอร์	บริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อบริษัท / บุคคล	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เซ็น เอกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารงานนิติบุคคล และ/หรือ ให้บริการบริหารจัดการ โครงการ	บริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท สมาร์ทติฟาย โสม จำกัด	บริการที่ปรึกษาและรับจ้าง บริหารงาน และจำหน่าย เครื่องอุปโภคบริโภค	บริษัทย่อยซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน

5.1. ยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งได้รวมไว้ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทใหญ่	19,522,725	7,442,736	9,980	361,748
บริษัทย่อย	-	-	189,634,885	125,806,209
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	17,013,728	34,347,738	864,421	2,058,163
	36,536,453	41,790,474	190,509,286	128,226,120
(หัก) ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(54,733,593)	(54,733,593)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	36,536,453	41,790,474	135,775,693	73,492,527

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	351,437,468	1,062,909,497

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
		เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	
<b>บริษัทย่อย</b>				
เงินต้น	657,612,801	76,700,000	(621,999,301)	112,313,500
ดอกเบี้ยค้างรับ	405,296,696	34,950,288	(201,123,016)	239,123,968
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	1,062,909,497	111,650,288	(823,122,317)	351,437,468

บริษัทตกลงคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน ในอัตราร้อยละ 4.50-6.59 ต่อปี ซึ่งเงินให้กู้ยืมดังกล่าว เป็นการให้กู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ครบกำหนดชำระเมื่อทางถาม

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
บริษัทใหญ่	81,647,550	32,023,829	27,633,333	3,520,171
บริษัทย่อย	-	-	891,445	3,163,776
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,173,512	44,517,066	3,567,906	15,105,531
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	86,821,062	76,540,895	32,092,684	21,789,478

รายการเคลื่อนไหวหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่า</b>	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	6,780,533
(หัก) จ่ายชำระ	(3,013,764)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,766,769
(หัก) ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,211,418)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	555,351

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย</u>				
บริษัทใหญ่	346,624,066	417,878,992	346,624,066	417,878,992
บริษัทย่อย	-	-	257,666,098	227,350,700
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	241,000,000	287,000,000	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	587,624,066	704,878,992	604,290,164	645,229,692

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31			ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2568
<u>บริษัทใหญ่</u>				
เงินสด	400,000,000	110,000,000	(170,800,000)	339,200,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	17,878,992	24,318,378	(34,773,304)	7,424,066
รวม	417,878,992	134,318,378	(205,573,304)	346,624,066
<u>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
เงินสด	287,000,000	310,000,000	(356,000,000)	241,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	13,199,921	(13,199,921)	-
รวม	287,000,000	323,199,921	(369,199,921)	241,000,000
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	704,878,992	457,518,299	(574,773,225)	587,624,066

กลุ่มบริษัทตกลงคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 1.50-6.50 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
<b>บริษัทใหญ่</b>				
เงินสด	400,000,000	110,000,000	(170,800,000)	339,200,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	17,878,992	24,318,378	(34,773,304)	7,424,066
รวม	417,878,992	134,318,378	(205,573,304)	346,624,066
<b>บริษัทย่อย</b>				
เงินสด	203,201,604	47,700,000	(18,500,000)	232,401,604
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	24,149,096	4,218,526	(3,103,128)	25,264,494
รวม	227,350,700	51,918,526	(21,603,128)	257,666,098
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	645,229,692	186,236,904	(227,176,432)	604,290,164

บริษัทตกลงคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน ในอัตราร้อยละ 1.50-6.59 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าว เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
<b>ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน</b>				
กรรมการและผู้บริหาร	3,067,331	5,614,559	3,067,331	2,854,925

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

5.2. กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีรายการระหว่างบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

	นโยบายการ กำหนดราคา	(หน่วย : บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
<b>บริษัทใหญ่</b>					
รายได้จากการขายสินค้า	ราคาตลาด	21,689,231	876,897	-	-
รายได้จากการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญา	26,613,394	8,579,851	-	-
รายได้จากการบริหาร	ตามสัญญา	345,365	22,460,116	-	1,352,328
รายได้ค่านายหน้า	ตามสัญญา	967,008	1,060,237	-	98,849
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	ตามสัญญา	3,481,458	-	-	-
ค่าใช้จ่ายบริหาร	ตามสัญญา	14,518,883	12,901,685	13,036,575	9,006,173
ดอกเบี้ยจ่าย*	ร้อยละ 5.90-6.50 ต่อปี	5,945,546	14,006,053	5,945,546	14,006,053
<b>บริษัทย่อย</b>					
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญา	-	-	-	-
รายได้จากการบริหาร	ตามสัญญา	-	-	44,426,988	35,374,329
ดอกเบี้ยรับ	ร้อยละ 4.50-6.59 ต่อปี	-	-	34,950,288	44,739,913
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	ตามสัญญา	-	-	461,560	1,063,088
ค่าใช้จ่ายบริหาร	ตามสัญญา	-	-	1,072,164	1,442,790
ดอกเบี้ยจ่าย*	ร้อยละ 1.50-6.59 ต่อปี	-	-	4,218,526	3,895,974
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>					
รายได้จากการขายสินค้า	ราคาตลาด	775,131	4,113,056	-	-
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญา	126,316	463,158	126,316	463,158
รายได้จากการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญา	32,466,599	30,200,930	-	6,058,883
รายได้จากการบริหาร	ตามสัญญา	131,686	20,376,017	-	11,137,181
รายได้ค่านายหน้า	ตามสัญญา	3,493,739	8,891,634	-	3,220,210
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	ตามสัญญา	1,878,142	10,545,971	555,517	3,984,090
ค่าใช้จ่ายบริหาร	ตามสัญญา	5,782,930	8,632,856	3,623,813	6,731,113
ดอกเบี้ยจ่าย*	ร้อยละ 1.50-6.37 ต่อปี	13,199,921	386,066	-	-

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

นโยบายการ กำหนดราคา	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567	2568	2567	
<b>การร่วมค้า</b>					
รายได้จากการขายสินค้า	ราคาตลาด	-	106,682	-	-
รายได้จากการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญา	-	1,288,756	-	-
รายได้จากการบริหาร	ตามสัญญา	-	52,603	-	52,603
<b>คณะกรรมการและผู้บริหาร</b>					
ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงาน		212,406	1,535,547	212,406	1,535,547
ค่าตอบแทนอื่น ๆ		4,622,892	14,338,248	4,622,892	14,338,248

\*สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายรวมอยู่ในต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย จำนวน 18.37 ล้านบาท และ 18.37 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินรวม : 31 ธันวาคม 2567 : 39.45 ล้านบาท)

## 6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
เงินสด	471,908	162,322	55,000	60,000
เงินฝากธนาคาร-กระแสรายวัน	5,091,990	20,138,798	181,772	98,402
เงินฝากธนาคาร-ออมทรัพย์	88,029,215	130,570,252	41,923,866	44,346,739
เงินฝากธนาคาร-ฝากประจำ	1,033	1,024	-	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	93,594,146	150,872,396	42,160,638	44,505,141

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
<b>ลูกหนี้การค้า-กิจการอื่น</b>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	21,122,610	11,727,080	-	-
<u>ค้างชำระ</u>				
ไม่เกิน 3 เดือน	9,029,822	3,370,857	-	-
3-6 เดือน	1,927,555	1,461,083	-	-
6-12 เดือน	6,947,259	394,347	-	-
มากกว่า 12 เดือน	1,286,680	1,737,260	-	-
(หัก) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,138,302)	(1,138,302)	-	-
<b>รวมลูกหนี้การค้า-กิจการอื่น</b>	<u>39,175,624</u>	<u>17,552,325</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น-กิจการอื่น</b>				
เงินทรองจ่าย	53,033,541	60,648,952	19,872,465	28,399,288
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	7,015,714	10,655,069	3,990,106	3,069,033
เงินมัดจำ	2,391,222	6,008,051	-	2,124,525
ลูกหนี้กรมสรรพากร	4,743,773	3,651,814	537,317	263,555
เซิร์ฟเวอร์ล่วงหน้า	2,790,000	16,596,458	-	-
อื่น ๆ	9,076,409	9,250,767	7,599,606	7,354,630
(หัก) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(7,126,697)	(8,793,197)	(7,126,697)	(7,126,697)
<b>รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น-กิจการอื่น</b>	<u>71,923,962</u>	<u>98,017,914</u>	<u>24,872,797</u>	<u>34,084,334</u>

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
<b>ลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4,911,747	14,752,357	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	5,005,816	6,658,117	-	21,053
3-6 เดือน	3,653,917	2,868,399	-	-
6-12 เดือน	5,369,210	941,921	-	321,000
มากกว่า 12 เดือน	1,360,933	-	82,771,825	86,333,733
(หัก) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(54,733,593)	(54,733,593)
รวมลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,301,623	25,220,794	28,038,232	31,942,193
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ลูกหนี้อื่น	16,234,830	16,569,680	107,737,461	41,550,334
(หัก) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16,234,830	16,569,680	107,737,461	41,550,334
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.1)	36,536,453	41,790,474	135,775,693	73,492,527
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	147,636,039	157,360,713	160,648,490	107,576,861

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น-กิจการอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9,931,499
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-
(หัก) หนี้สูญ	(1,666,500)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	8,264,999	7,126,697

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	54,733,593
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-
(หัก) กลับรายการค้อยค่า	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	54,733,593

8. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
<b>บุคคลและกิจการอื่น</b>				
เงินต้น	1,284,460	-	-	1,284,460
ดอกเบี้ยค้างรับ	6,940	13,128	-	20,068
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	1,291,400	13,128	-	1,304,528

กลุ่มบริษัทตกลงคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.50 ต่อปี ทั้งนี้เงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการให้กู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.1)	1,062,909,497	111,650,288	(823,122,317)	351,437,468
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	1,062,909,497	111,650,288	(823,122,317)	351,437,468

บริษัทตกลงคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน ในอัตราร้อยละ 4.50-6.59 ต่อปี ทั้งนี้เงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการให้กู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

9. อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
ที่ดิน	3,655,557,802	3,812,480,565	1,861,363,565	1,878,215,095
ที่ดินและอาคารสโมสรร	93,528,985	103,320,600	58,562,623	58,560,055
ค่าสาธารณูปโภค	1,023,898,687	1,055,831,193	612,451,255	616,984,736
ค่าก่อสร้าง	5,365,948,030	5,541,614,787	3,583,490,786	3,626,086,950
ค่าบริหารงาน	637,640,304	584,868,518	267,173,843	259,231,147
ต้นทุนการกู้ยืม	898,587,209	783,163,595	511,341,923	444,370,490
ค่าใช้จ่ายอื่น	570,565,840	573,909,726	352,001,777	347,152,897
รวม	12,245,726,857	12,455,188,984	7,246,385,772	7,230,601,370
(หัก) จำนวนสะสมที่โอนเป็นสินค้าสำเร็จรูป และต้นทุนขาย	(8,646,355,938)	(9,124,946,818)	(5,610,771,683)	(5,750,886,637)
(หัก) โอนออกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(341,619,227)	(48,319,456)	(186,863,640)	(32,484,945)
(หัก) โอนออกเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(30,813,229)	-	(1,382,758)	-
(หัก) โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(34,192,093)	(33,040,000)	-	-
(หัก) ค่าเผื่อการลดมูลค่า	-	(3,541,316)	-	(3,541,316)
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการการพัฒนา	3,192,746,370	3,245,341,394	1,447,367,691	1,443,688,472
บวก อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว	871,565,545	1,404,523,658	412,909,725	643,204,468
บวก ของแถมสำเร็จรูป	10,546,567	4,277,118	5,123,900	3,307,927
รวมอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	4,074,858,482	4,654,142,170	1,865,401,316	2,090,200,867

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อผลขาดทุนจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายลดลงสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3,541,316	3,541,316
เพิ่มขึ้น (ลดลง) ระหว่างปี	(3,541,316)	(3,541,316)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	-

ค่าเผื่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายที่แสดงอยู่ในคันทุนขายในงบกำไรขาดทุน

ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
จำนวน โครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	24	25	12	14
จำนวน โครงการที่ปิด/โอนออกแล้ว	(4)	(3)	(1)	(2)
จำนวน โครงการที่เปิดใหม่	-	-	-	-
บวก เพิ่มขึ้นจากการได้อำนาจควบคุมบริษัทย่อย	-	2	-	-
จำนวน โครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี (โครงการ)	20	24	11	12
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (บาท)	10,815,122,271	10,767,919,933	7,633,146,144	7,369,905,488
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการ ที่เปิดดำเนินการอยู่ (ร้อยละ)	61	59	76	75

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมือสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายซึ่งแสดงตามราคาทุน โดยนำไปจดจำนอง  
ค้ำประกันเงินกู้ตามหมายเหตุ 21 ดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	3,025,686,270	3,979,181,495	1,361,997,341	1,541,160,801

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกต้นทุนทางการเงิน  
เข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนทางการเงิน	105,105,687	89,134,218	69,438,265	52,894,824

#### 10. สินค้าคงเหลือ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,379,906
เพิ่มขึ้น (ลดลง) ระหว่างปี	771,563	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,151,469	-

#### 11. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
<b>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
<u>หน่วยลงทุนในกองทุนเปิด</u>				
หน่วยลงทุนในกองทุนเปิด-ราคาทุน	319,552	378,668	30,047	28,668
บวกร กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับ มูลค่าเงินลงทุน	(3,668)	(59,116)	567	1,379
หน่วยลงทุนในกองทุนเปิด-มูลค่ายุติธรรม	315,884	319,552	30,614	30,047
เงินฝากประจำ	231,939	229,777	-	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	547,823	549,329	30,614	30,047

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

**หน่วยลงทุนในกองทุนเปิด**

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	319,552	30,047
บวก กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	(3,668)	567
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	315,884	30,614

**เงินฝากประจำ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี กลุ่มบริษัท ถือครองไว้เพื่อวัตถุประสงค์เป็นเงินลงทุนทั่วไป

**12. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย**

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	64,896,573	17,988,550
โอนเข้า (โอนออก)	(624,041)	(624,041)
(หัก) จำหน่ายระหว่างปี	(64,272,532)	(17,364,509)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	-

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ โดยแสดงเป็นกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 9.80 ล้านบาท และ 10.25 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2568

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ทุนชำระแล้ว (บาท)		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		ราคาทุน (บาท)		เงินปันผลรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม (บาท)	31 ธันวาคม (บาท)
บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด	110,000,000	110,000,000	99.98	99.98	109,980,000	109,980,000	-	-
บริษัท บ้านร่มรมย์ 2015 จำกัด	100,000,000	100,000,000	99.99	99.99	99,999,800	99,999,800	-	-
บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด	100,000,000	100,000,000	99.99	99.99	99,999,800	99,999,800	-	-
บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด	150,000,000	150,000,000	99.99	99.99	149,999,800	149,999,800	9,107,949	-
บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด	1,050,000,000	449,750,000	99.99	99.99	1,414,999,800	814,749,799	52,220,574	18,999,990
บริษัท เซ็น เอกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	6,250,000	6,250,000	99.99	99.99	6,249,700	6,249,700	4,448,518	-
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 2 จำกัด	1,000,000	1,000,000	99.97	99.97	999,700	999,700	-	-
บริษัท เอชอาร์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	1,000,000	3,000,000	43.00	81.00	15,034,300	17,034,300	-	-
บริษัท แอควิวท์ รีเอสตี้ จำกัด	7,350,000	10,500,000	65.71	76.00	131,860	3,281,860	-	-
บริษัท เซ็น เอกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	12,063,000	12,063,000	99.98	99.98	14,161,709	13,995,667	-	-
บริษัท เซ็น เอกซ์ ดิจิทัล จำกัด	5,000,000	20,000,000	99.99	99.99	4,999,800	19,999,800	-	-

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				เงินปันผลรับสำหรับปี สิ้นสุดวันที่	
		ทุนชำระแล้ว (บาท)		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		ราคาทุน (บาท)	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	31 ธันวาคม (บาท)
		จำนวน 2568	จำนวน 2567	จำนวน 2568	จำนวน 2567	จำนวน 2568	จำนวน 2567
	ชื่อบริษัท						
	บริษัท สมาร์ทคิดฟายโฮม จำกัด	1,000,000	1,000,000	99.70	99.70	1,321,444	-
	บริษัท เสนาเจ เอชเอชพี 30 จำกัด	205,429,000	155,380,000	51.00	51.00	104,856,382	79,429,862
	บริษัท เสนาเจ เอชเอชพี 31 จำกัด	77,735,000	67,305,000	51.00	51.00	39,882,352	34,597,345
	รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					2,062,616,447	1,451,638,877
						91,432,887	18,999,990

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินการในธุรกิจในประเทศไทย บริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ (วิธีราคาทุน)	
	2568	2567
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
บวก ลงทุนเพิ่ม	1,451,638,877	1,273,413,560
(หัก) ลดทุนจดทะเบียน	(20,150,000)	(18,750,000)
บวก โครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน	166,043	126,667
บวก เพิ่มขึ้นจากการได้อำนาจการควบคุมบริษัทย่อย	-	114,027,207
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,062,616,447	1,451,638,877

การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

**การเพิ่มทุนและการจ่ายชำระค่าหุ้น**

**บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด**

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2567 มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 385.00 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 3,850,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เพิ่มขึ้นจำนวน 450.00 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 4,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นครั้งที่ 5 จำนวน 0.25 ล้านบาท เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2568

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2568 มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 450.00 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 4,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เพิ่มขึ้นจำนวน 600.00 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 6,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นครบแล้วทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2568

**บริษัท เสนา เจ เอชเอชพี 30 จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท เสนา เจ เอชเอชพี 30 จำกัด ครั้งที่ 11/2568 เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2568 มีมติให้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 25.43 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นครบแล้วทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2568

**บริษัท เสนา เจ เอชเอชพี 31 จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท เสนา เจ เอชเอชพี 31 จำกัด ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2568 มีมติให้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 10.43 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วจำนวน 5.29 ล้านบาท เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### การลดทุนจดทะเบียน

##### **บริษัท แอควิวท์ เรียลตี้ จำกัด**

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท แอควิวท์ เรียลตี้ จำกัด ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2568 มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 10.50 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 105,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) คงเหลือจำนวน 7.35 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 73,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยจดทะเบียนการลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568

##### **บริษัท เอซีอาร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด**

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอซีอาร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2568 มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 3.00 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 30,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) คงเหลือ 1.00 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยจดทะเบียนลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2568

##### **บริษัท เซ็น เอกซ์ ดิจิทัล จำกัด**

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เซ็น เอกซ์ ดิจิทัล จำกัด ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2568 มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 20.00 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) คงเหลือ 5.00 ล้านบาท (จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยจดทะเบียนลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2568

#### การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

ในระหว่างปีบริษัทดำเนินการซื้อหุ้นทุนซื้อคืนตามโครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน ให้กับพนักงานของกลุ่มบริษัทในงบการเงิน เฉพาะกิจการจะบันทึกเสมือนเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม				รวม
	ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง ให้เช่า	บ้าน/ห้องชุดให้เช่า เฟอร์นิเจอร์ ให้เช่า	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ตกแต่งห้องเช่า	
<b>ราคาทุน</b>					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	281,475,847	38,891,698	-	-	320,367,545
เพิ่มขึ้น	-	2,133,779	-	-	2,133,779
(ลดลง)	(7,000,000)	(6,871,615)	-	-	(13,871,615)
โอนเข้า (โอนออก)	(28,460,740)	1,724,161	45,349,196	1,104,756	19,717,373
เพิ่มขึ้นจากการได้อำนาจควบคุมบริษัทย่อย	-	-	1,827,869	68,707	1,896,576
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	246,015,107	35,878,023	47,177,065	1,173,463	330,243,658
เพิ่มขึ้น	-	-	-	688,203	688,203
(ลดลง)	-	-	-	-	-
โอนเข้า (โอนออก)	25,860,468	-	287,758,594	9,280,959	322,900,021
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	271,875,575	35,878,023	334,935,659	11,142,625	653,831,882
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	(3,261,189)	-	-	(3,261,189)
(เพิ่มขึ้น)	-	(2,095,356)	(306,453)	(38,994)	(2,440,803)
ลดลง	-	1,377,152	-	-	1,377,152
(โอนเข้า) โอนออก	-	233,752	34,470	3,165	271,387
เพิ่มขึ้นจากการได้อำนาจควบคุมบริษัทย่อย	-	-	(1,698)	(319)	(2,017)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	(3,745,641)	(273,681)	(36,148)	(4,055,470)
(เพิ่มขึ้น)	-	(870,532)	(3,533,685)	(765,046)	(5,169,263)
ลดลง	-	-	-	-	-
(โอนเข้า) โอนออก	-	-	153,261	5,767	159,028
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	(4,616,173)	(3,654,105)	(795,427)	(9,065,705)
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	246,015,107	32,132,382	46,903,384	1,137,315	326,188,188
(หัก) ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	-
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	-
รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-	-	-	9,149,817
(หัก) ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	(2,541,616)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	-	-	-	-	332,796,389
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	271,875,575	31,261,850	331,281,554	10,347,198	644,766,177
(หัก) ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	-
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	-
รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-	-	-	9,149,817
(หัก) ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	(5,591,555)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	-	-	-	-	648,324,439
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	-	-	-	4,982,419
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	-	-	-	8,219,202

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม
	ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง ให้เช่า	บ้านและห้องชุด ให้เช่า	เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ตกแต่งเช่าซื้อ	
ราคาทุน					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	258,471,788	15,707,445	-	-	274,179,233
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-
(ลดลง)	-	(6,871,615)	-	-	(6,871,615)
โอนเข้า (โอนออก)	(17,558,658)	4,211,019	31,824,106	623,205	19,099,672
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	240,913,130	13,046,849	31,824,106	623,205	286,407,290
เพิ่มขึ้น	-	-	-	688,203	688,203
(ลดลง)	-	-	-	-	-
โอนเข้า (โอนออก)	27,894,247	-	149,024,881	6,389,725	183,308,853
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	268,807,377	13,046,849	180,848,987	7,701,133	470,404,346
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	(1,860,472)	-	-	(1,860,472)
(เพิ่มขึ้น)	-	(1,158,863)	(286,363)	(34,754)	(1,479,980)
ลดลง	-	1,377,152	-	-	1,377,152
(โอนเข้า) โอนออก	-	233,752	34,470	3,165	271,387
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	(1,408,431)	(251,893)	(31,589)	(1,691,913)
(เพิ่มขึ้น)	-	(870,532)	(2,272,246)	(574,811)	(3,717,589)
ลดลง	-	-	-	-	-
(โอนเข้า) โอนออก	-	-	58,156	8,763	66,919
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	(2,278,963)	(2,465,983)	(597,637)	(5,342,583)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	240,913,130	11,638,418	31,572,213	591,616	284,715,377
(หัก) ค่าเผื่อการด้อยค่า					-
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่า					-
รายการปรับปรุงจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563					9,149,817
(หัก) ค่าเสื่อมราคาสะสม					(2,541,616)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ					291,323,578
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	268,807,377	10,767,886	178,383,004	7,103,496	465,061,763
(หัก) ค่าเผื่อการด้อยค่า					-
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่า					-
รายการปรับปรุงจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563					9,149,817
(หัก) ค่าเสื่อมราคาสะสม					(5,591,555)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ					468,620,025
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					4,021,596
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					6,767,528

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกได้เป็นเวลา 1-25 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนกำหนดรายได้เช่าเป็นจำนวนคงที่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งแสดงตามราคาทุน โดยนำไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ตามหมายเหตุ 21 ดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	493,412,464	265,689,144	395,305,216	235,649,814

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยการใช้การพิจารณาราคาขายของสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ซึ่งประเมินโดยผู้บริหารของบริษัท

จำนวนที่รับรู้ในกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	23,659,914	4,944,062	15,918,761	4,428,551
ค่าเสื่อมราคา	8,219,202	3,179,250	6,767,528	1,622,444
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง	2,891,536	1,757,149	1,669,615	947,557

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องใช้ไฟฟ้า ห้องเช่า	ยานพาหนะ	งานระหว่างทำ	
<b>ราคาทุน</b>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	72,009,504	93,701,652	57,687,842	-	11,004,537	5,332,797	239,736,332
เพิ่มขึ้น	-	-	4,019,761	-	-	4,682,147	8,701,908
(ลดลง)	-	-	(4,864,441)	-	(1,519,000)	(154,180)	(6,537,621)
โอนเข้า (โอนออก)	22,604,911	1,166,357	4,219,360	-	-	(9,860,764)	18,129,864
เพิ่มขึ้นจากการได้อำนาจควบคุมบริษัทย่อย	-	-	8,911,345	-	-	-	8,911,345
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	94,614,415	94,868,009	69,973,867	-	9,485,537	-	268,941,828
เพิ่มขึ้น	-	-	606,241	2,117,086	5,000	328,000	3,056,327
(ลดลง)	-	-	(3,299,770)	(7,060)	-	-	(3,306,830)
โอนเข้า (โอนออก)	11,794,230	17,636,241	-	2,486,520	-	(188,000)	31,728,991
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	106,408,645	112,504,250	67,280,338	4,596,546	9,490,537	140,000	300,420,316
<b>ก้ำต่อมราคาสะสม</b>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	(11,394,347)	(51,377,651)	-	(7,650,419)	-	(70,422,417)
(เพิ่มขึ้น)	-	(4,904,172)	(3,852,206)	-	(1,527,730)	-	(10,284,108)
ลดลง	-	-	4,677,787	-	1,123,836	-	5,801,623
(โอนเข้า) โอนออก	-	(233,752)	-	-	-	-	(233,752)
เพิ่มขึ้นจากการได้อำนาจควบคุมบริษัทย่อย	-	-	(1,885,482)	-	-	-	(1,885,482)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	(16,532,271)	(52,437,552)	-	(8,054,313)	-	(77,024,136)
(เพิ่มขึ้น)	-	(4,995,986)	(4,110,478)	(604,099)	(1,084,169)	-	(10,794,732)
ลดลง	-	-	1,223,957	499	-	-	1,224,456
(โอนเข้า) โอนออก	-	-	(26,470)	(209)	-	-	(26,679)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	(21,528,257)	(55,350,543)	(603,809)	(9,138,482)	-	(86,621,091)
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	94,614,415	78,335,738	17,536,315	-	1,431,224	-	191,917,692
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	106,408,645	90,975,993	11,929,795	3,992,737	352,055	140,000	213,799,225
<b>ก้ำต่อมราคาสำหรับปี</b>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567							10,284,108
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568							10,794,732

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						รวม
	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องใช้ไฟฟ้าห้องเช่า	ยานพาหนะ	งานระหว่างทำ	
<b>ราคาทุน</b>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	55,266,379	81,791,130	45,567,169	-	9,446,675	5,332,797	197,404,150
เพิ่มขึ้น	-	-	3,681,214	-	-	4,682,147	8,363,361
(ลดลง)	-	-	(3,433,997)	-	-	(154,180)	(3,588,177)
โอนเข้า (โอนออก)	22,604,911	1,166,357	4,219,360	-	-	(9,860,764)	18,129,864
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	77,871,290	82,957,487	50,033,746	-	9,446,675	-	220,309,198
เพิ่มขึ้น	-	-	110,758	2,117,086	5,000	328,000	2,560,844
(ลดลง)	-	-	(418,070)	-	-	-	(418,070)
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	-	1,686,770	-	(188,000)	1,498,770
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	77,871,290	82,957,487	49,726,434	3,803,856	9,451,675	140,000	223,950,742
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	(8,118,954)	(41,708,506)	-	(6,587,449)	-	(56,414,909)
(เพิ่มขึ้น)	-	(4,308,646)	(3,034,156)	-	(1,428,004)	-	(8,770,806)
ลดลง	-	-	3,431,226	-	-	-	3,431,226
(โอนเข้า) โอนออก	-	(233,752)	-	-	-	-	(233,752)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	(12,661,352)	(41,311,436)	-	(8,015,453)	-	(61,988,241)
(เพิ่มขึ้น)	-	(4,381,145)	(2,343,939)	(530,555)	(1,084,169)	-	(8,339,808)
ลดลง	-	-	418,050	-	-	-	418,050
(โอนเข้า) โอนออก	-	-	(26,470)	(209)	-	-	(26,679)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	(17,042,497)	(43,263,795)	(530,764)	(9,099,622)	-	(69,936,678)
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	77,871,290	70,296,135	8,722,310	-	1,431,222	-	158,320,957
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	77,871,290	65,914,990	6,462,639	3,273,092	352,053	140,000	154,014,064
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567							8,770,806
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568							8,339,808

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ซึ่งแสดงตามราคาทุน โดยนำไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้ ตามหมายเหตุ 21 ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	188,351,864	158,921,393	158,921,393	158,921,393

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

16. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	อาคาร	ยานพาหนะ	อาคารชั่วคราว	รวม
<b>ราคาทุน</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	4,092,671	8,583,395	-	12,676,066
เพิ่มขึ้น	-	606,885	-	606,885
(ลดลง) จากการยกเลิกสัญญา	-	-	-	-
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นจากการได้อำนาจควบคุมบริษัทย่อย	-	-	1,964,953	1,964,953
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,092,671	9,190,280	1,964,953	15,247,904
เพิ่มขึ้น	-	701,620	-	701,620
(ลดลง) จากการยกเลิกสัญญา	-	(1,310,459)	(1,404,689)	(2,715,148)
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	-	-
(หัก) ตัดจำหน่าย	-	(599,086)	(560,264)	(1,159,350)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,092,671	7,982,355	-	12,075,026
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(3,562,972)	(3,159,794)	-	(6,722,766)
(เพิ่มขึ้น)	(529,699)	(1,671,713)	-	(2,201,412)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญา	-	-	-	-
(โอนเข้า) โอนออก	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นจากการได้อำนาจควบคุมบริษัทย่อย	-	-	(1,166,101)	(1,166,101)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(4,092,671)	(4,831,507)	(1,166,101)	(10,090,279)
(เพิ่มขึ้น)	-	(1,711,357)	(578,297)	(2,289,654)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญา	-	1,157,572	1,184,133	2,341,705
(โอนเข้า) โอนออก	-	-	-	-
บวก ตัดจำหน่าย	-	599,086	560,265	1,159,351
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(4,092,671)	(4,786,206)	-	(8,878,877)
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	4,358,773	798,852	5,157,625
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	3,196,149	-	3,196,149
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				2,201,412
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				2,289,654

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ยานพาหนะ	รวม
<b>ราคาทุน</b>		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	4,729,034	4,729,034
เพิ่มขึ้น	-	-
(ลดลง)	-	-
โอนเข้า (โอนออก)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,729,034	4,729,034
เพิ่มขึ้น	-	-
(ลดลง)	-	-
โอนเข้า (โอนออก)	-	-
หัก ค่าตัดจำหน่าย	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,729,034	4,729,034
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(743,770)	(743,770)
(เพิ่มขึ้น)	(941,708)	(941,708)
ลดลง	-	-
(โอนเข้า) โอนออก	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(1,685,478)	(1,685,478)
(เพิ่มขึ้น)	(941,708)	(941,708)
ลดลง	-	-
(โอนเข้า) โอนออก	-	-
บวก ค่าตัดจำหน่าย	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(2,627,186)	(2,627,186)
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3,043,556	3,043,556
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,101,848	2,101,848
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</b>		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		941,708
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		941,708

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		
	โปรแกรม		รวม
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	
<b>ราคาทุน</b>			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	28,387,210	18,597,850	46,985,060
เพิ่มขึ้น	-	14,130,125	14,130,125
(หัก) ตัดจำหน่าย	-	-	-
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	28,387,210	32,727,975	61,115,185
เพิ่มขึ้น	932,650	7,180,783	8,113,433
(หัก) จำหน่าย	(21,341,408)	-	(21,341,408)
โอนเข้า (โอนออก)	39,908,758	(39,908,758)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	47,887,210	-	47,887,210
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(24,939,933)	-	(24,939,933)
(เพิ่มขึ้น)	(1,274,933)	-	(1,274,933)
ลดลง	-	-	-
(โอนเข้า) โอนออก	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(26,214,866)	-	(26,214,866)
(เพิ่มขึ้น)	(1,658,451)	-	(1,658,451)
ลดลง	-	-	-
(โอนเข้า) โอนออก	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(27,873,317)	-	(27,873,317)
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,172,344	32,727,975	34,900,319
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	20,013,893	-	20,013,893
<b>ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี</b>			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			1,274,933
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			1,658,451

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	โปรแกรม คอมพิวเตอร์	รวม
<b>ราคาทุน</b>		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	25,013,642	25,013,642
เพิ่มขึ้น	-	-
(ลดลง)	-	-
โอนเข้า (โอนออก)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	25,013,642	25,013,642
เพิ่มขึ้น	-	-
(ลดลง)	-	-
โอนเข้า (โอนออก)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	25,013,642	25,013,642
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(23,752,283)	(23,752,283)
(เพิ่มขึ้น)	(609,511)	(609,511)
ลดลง	-	-
(โอนเข้า) โอนออก	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(24,361,794)	(24,361,794)
(เพิ่มขึ้น)	(242,733)	(242,733)
ลดลง	-	-
(โอนเข้า) โอนออก	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(24,604,527)	(24,604,527)
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	651,848	651,848
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	409,115	409,115
<b>ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี</b>		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		609,511
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		242,733

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

18. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

งบฐานะการเงินแสดงยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	67,732,669	82,533,730	44,947,482	46,959,257
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(198,322)	(74,727)	(679,930)	(14,342)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	67,534,347	82,459,003	44,267,552	46,944,915

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นระหว่างปี ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
		กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	505,039	(505,039)	-	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,966,647	(333,300)	-	1,633,347
ค่าเผื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	708,263	(708,263)	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	43,520	(99,859)	-	(56,339)
ประมาณค่าซ่อมแซม	2,032,991	(2,032,991)	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	5,819,214	1,000,240	(1,615,917)	5,203,537
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4,717,532	-	-	4,717,532
ขาดทุนสุทธิที่มีสิทธินำมาหักตามกฎหมาย	55,919,724	(6,017,931)	-	49,901,793
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายสินค้าระหว่างกัน	10,687,617	(3,573,496)	-	7,114,121
ค่าเสื่อมราคา	133,183	(914,505)	-	(781,322)
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	82,533,730	(13,185,144)	(1,615,917)	67,732,669

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	ณ วันที่	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
	31 ธันวาคม 2567	กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
รายได้รับล่วงหน้า	-	(770)	-	(770)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(54,984)	54,984	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(19,743)	(177,809)	-	(197,552)
<b>รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>	<b>(74,727)</b>	<b>(123,595)</b>	<b>-</b>	<b>(198,322)</b>
<b>สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายใต้การตัดบัญชี</b>	<b>82,459,003</b>	<b>(13,308,739)</b>	<b>(1,615,917)</b>	<b>67,534,347</b>

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ณ วันที่	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
	31 ธันวาคม 2566	กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	13,000	492,039	-	505,039
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	15,661,298	(13,694,651)	-	1,966,647
ค่าเพื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาเพื่อขาย	20,986,058	(20,277,795)	-	708,263
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16,986	26,534	-	43,520
ประมาณค่าซ่อมแซม	5,716,872	(3,683,881)	-	2,032,991
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ พนักงาน	4,432,139	867,971	519,104	5,819,214
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	4,717,532	-	4,717,532
ขาดทุนสุทธิที่มีสิทธินำมาหักตามกฎหมาย กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายสินค้า ระหว่างกัน	17,063,425	38,856,299	-	55,919,724
ค่าเสื่อมราคา	-	10,687,617	-	10,687,617
ค่าเสื่อมราคา	-	133,183	-	133,183
<b>รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>	<b>63,889,778</b>	<b>18,124,848</b>	<b>519,104</b>	<b>82,533,730</b>

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ณ วันที่	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
	31 ธันวาคม 2566	กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
รายได้รับล่วงหน้า	(87,934)	87,934	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(469,639)	414,655	-	(54,984)
ค่าเสื่อมราคา	-	(19,743)	-	(19,743)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(557,573)	482,846	-	(74,727)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	63,332,205	18,333,249	519,104	82,459,003

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	ณ วันที่	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
	31 ธันวาคม 2567	กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	5,257	(5,257)	-	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	12,372,058	-	-	12,372,058
ค่าเผื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนา เพื่อขาย	708,263	(708,263)	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	40,795	15,621	-	56,416
ประมาณค่าซ่อมแซม	820,317	(820,317)	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ พนักงาน	2,238,166	432,559	(873,189)	1,797,536
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4,717,532	-	-	4,717,532
ขาดทุนสุทธิที่มีสิทธินำมาหักตามกฎหมาย	26,003,940	-	-	26,003,940
ค่าเสื่อมราคา	52,929	(52,929)	-	-
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	46,959,257	(1,138,586)	(873,189)	44,947,482

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
		กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคา	(14,342)	(665,588)	-	(679,930)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(14,342)	(665,588)	-	(679,930)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	46,944,915	(1,804,174)	(873,189)	44,267,552

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
		กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	5,257	-	5,257
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ของลูกค้าหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	13,889,233	(1,517,175)	-	12,372,058
ค่าเผื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนา เพื่อขาย	20,855,815	(20,147,552)	-	708,263
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	40,795	-	40,795
ประมาณค่าซ่อมแซม	760,338	59,979	-	820,317
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ พนักงาน	823,849	944,818	469,499	2,238,166
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	4,717,532	-	4,717,532
ขาดทุนสุทธิที่มีสิทธินำมาหักตามกฎหมาย	-	26,003,940	-	26,003,940
ค่าเสื่อมราคา	-	52,929	-	52,929
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	36,329,235	10,160,523	469,499	46,959,257

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ณ วันที่	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
	31 ธันวาคม 2566	กำไร (ขาดทุน)	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(469,639)	469,639	-	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(14,342)	-	(14,342)
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(469,639)	455,297	-	(14,342)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายใต้การตัดบัญชี	35,859,596	10,615,819	469,499	46,944,915

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีผลขาดทุนสะสมย้อนหลังที่ยังไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี จำนวน 794.13 ล้านบาท และ 746.88 ล้านบาท ตามลำดับ (31 ธันวาคม 2567: 634.53 ล้านบาท และ 606.50 ล้านบาท)

#### 19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
ที่ดินรอการพัฒนา :				
- ที่ดินเปล่า	499,416,473	489,918,234	387,324,380	414,052,014
- ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดิน	(250,000)	(250,000)	-	-
รวม	499,166,473	489,668,234	387,324,380	414,052,014

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อผลขาดทุนจากการปรับมูลค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	250,000
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-
(หัก) กลับรายการด้อยค่า	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	250,000	-

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีที่ดินบางส่วนซึ่งแสดงตามราคาทุน โดยนำไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้ตามหมายเหตุ 21 ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ที่ดิน	461,206,715	427,014,623	349,364,623	349,364,623

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>				
เจ้าหนี้การค้า	9,261,186	18,645,433	3,956,741	4,859,991
เช็คจ่ายการค้า	2,390,110	11,627,719	452,878	1,874,614
รวมเจ้าหนี้การค้า	11,651,296	30,273,152	4,409,619	6,734,605
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
รายได้รับล่วงหน้า	-	65,249	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17,295,308	28,785,451	6,686,689	6,756,895
เงินทอรองรับ	32,781,699	34,375,089	15,214,314	14,124,680
เงินประกันผลงาน	23,214,795	17,921,126	5,839,897	3,127,710
เจ้าหนี้สรรพากร	10,515,656	3,954,266	503,104	792,184
อื่นๆ	12,980,195	12,885,759	11,309,832	9,397,930
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	96,787,653	97,986,940	39,553,836	34,199,399
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 5.1)	86,821,062	76,540,895	32,092,684	21,789,478
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	195,260,011	204,800,987	76,056,139	62,723,482

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

21. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
<b>เงินกู้ยืมระยะยาว</b>				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	958,908,216	1,226,871,295	747,099,271	945,773,928
(หัก) ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมที่ตัดจ่าย	(2,644,253)	(2,898,503)	(1,895,114)	(2,141,259)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	956,263,963	1,223,972,792	745,204,157	943,632,669
(หัก) ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(145,377,859)	(100,277,427)	(61,233,935)	(84,770,829)
บวก ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมที่ตัดจ่าย	1,167,220	586,465	784,194	586,465
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่จะถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	(144,210,639)	(99,690,962)	(60,449,741)	(84,184,364)
เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิ	812,053,324	1,124,281,830	684,754,416	859,448,305

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,223,972,792	943,632,669
บวก กู้เพิ่ม	132,213,766	67,213,766
บวก การเปลี่ยนแปลงของค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมที่ตัดจ่าย	254,250	246,145
(หัก) จ่ายชำระ	(400,176,845)	(265,888,423)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	956,263,963	745,204,157

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

วงเงินสินเชื่อของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดของหลักประกันซึ่งเป็นสินทรัพย์แสดงราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินฝากประจำธนาคาร	52,326,601	56,953,040	40,579,222	43,305,904
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	3,025,686,270	3,979,181,495	1,361,997,341	1,541,160,801
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	493,412,464	265,689,144	395,305,216	235,649,814
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	188,351,864	158,921,393	158,921,393	158,921,393
ที่ดินและ โครงการรอการพัฒนา	461,206,715	427,014,623	349,364,623	349,364,623
รวม	4,220,983,914	4,887,759,695	2,306,167,795	2,328,402,535

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขในการชำระคืนเงินต้น โดยการปลอดจำนวนหลักประกันโครงการในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70-75 ของราคาขายแต่ละยูนิต และไม่ต่ำกว่าการปลอดจำนวนขั้นต่ำตามสัญญา ซึ่งมีกำหนดชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2568-2572 กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจากการประมาณการยอดโอนตามงบประมาณประจำปี

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา MLR ลบด้วยร้อยละ 3.25 ถึง MLR บวกด้วยร้อยละ 0.75 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ย SPRL ลบด้วยร้อยละ 1.75 ต่อปี ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.50 : 1 ตลอดอายุของสัญญา เป็นต้น เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในอนาคตบางส่วน และค้ำประกันโดยบริษัทและบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้จากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งเป็นจำนวนเงินรวม 1,174.37 ล้านบาท และ 310.00 ล้านบาท ตามลำดับ (31 ธันวาคม 2567 : 2,106.90 ล้านบาท และ 1,129.47 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งแบ่งเป็นวงเงินสินเชื่อไม่ระบุวัตถุประสงค์ 10.00 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ 1,164.37 ล้านบาท และ 310.00 ล้านบาท ตามลำดับ (31 ธันวาคม 2567 : 2,097.40 ล้านบาท และ 1,129.47 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบการเงินรวมแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 0.46 : 1

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

22. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	12,923,071	11,070,298
บวก เพิ่มขึ้น	701,620	-
(หัก) ลดลงจากการเลิกสัญญา	(395,439)	-
(หัก) จ่ายชำระ	(5,791,331)	(4,780,239)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	7,437,921	6,290,059
(หัก) ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(5,006,085)	(4,475,559)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	2,431,836	1,814,500

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)					
	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		
หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ยรอดัดจ่าย	สุทธิ	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ยรอดัดจ่าย	สุทธิ	
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,308,260	(302,175)	5,006,085	6,517,418	(630,208)	5,887,210
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระหลังหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	2,524,231	(92,395)	2,431,836	7,410,170	(374,309)	7,035,861
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	7,832,491	(394,570)	7,437,921	13,927,588	(1,004,517)	12,923,071

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	สุทธิ	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	สุทธิ
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี	4,718,796	(243,237)	4,475,559	5,294,796	(549,285)	4,745,511
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ						
หลังหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	1,861,163	(46,663)	1,814,500	6,615,960	(291,173)	6,324,787
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	<u>6,579,959</u>	<u>(289,900)</u>	<u>6,290,059</u>	<u>11,910,756</u>	<u>(840,458)</u>	<u>11,070,298</u>

23. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ผู้เชี่ยวชาญอิสระรายหนึ่งได้ทำการประเมินภาระหนี้สินที่ต้องจ่ายสำหรับผลประโยชน์ระยะยาวอื่นๆ ของพนักงานโดยใช้วิธีการ Projected unit credit ซึ่งบริษัทได้ตั้งสำรองผลประโยชน์ระยะยาวอื่นๆ ของพนักงาน มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ผลประโยชน์พนักงานต้นปี	29,096,068	22,160,690	11,190,831
บวก จำนวนที่รับรู้ในปี	6,548,949	5,779,860	2,584,027	4,724,092
(ถ้าไร) ขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(8,079,586)	2,595,518	(4,365,946)	2,347,495
การถ่ายโอนเข้า/ออก สุทธิ	(611,767)	-	-	-
(หัก) จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(935,981)	(1,440,000)	(421,230)	-
ผลประโยชน์พนักงานปลายปี	<u>26,017,683</u>	<u>29,096,068</u>	<u>8,987,682</u>	<u>11,190,831</u>
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันที่ไม่ได้จัดให้มีกองทุน	<u>26,017,683</u>	<u>29,096,068</u>	<u>8,987,682</u>	<u>11,190,831</u>

กลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวน 0.07 ล้านบาท และ 0.02 ล้านบาท ตามลำดับ (31 ธันวาคม 2567 : 0.94 ล้านบาท และ 0.42 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

จำนวนที่ควรรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามรายงานของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	6,024,818	5,043,556	2,307,835	4,514,383
ดอกเบี้ยของภาระผูกพัน	524,131	736,304	276,192	209,709
จำนวนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	6,548,949	5,779,860	2,584,027	4,724,092

ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงาน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	2.03-2.20	2.56-3.14	2.20	2.56
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	3.00-4.00	4.00-5.00	4.00	5.00
อัตราการลาออก	ตามช่วงอายุของพนักงาน	ตามช่วงอายุของพนักงาน	ตามช่วงอายุของพนักงาน	ตามช่วงอายุของพนักงาน
เกษียณอายุ	60 ปี	55-60 ปี	60 ปี	60 ปี

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งมีผลกระทบเพิ่มขึ้น (ลดลง) ต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่เพิ่มขึ้น (ลดลง)				(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	กรณีอัตราเพิ่มขึ้น	กรณีอัตราลดลง	กรณีอัตราเพิ่มขึ้น	กรณีอัตราลดลง		
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด (ร้อยละ 1.00)	(2,767,029)	(4,233,999)	3,256,864	4,979,435	(1,031,997)	(1,260,295)
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ 1.00)	3,018,217	4,818,732	(2,619,527)	(4,190,398)	1,116,923	1,422,512
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (ร้อยละ 20.00)	(2,165,601)	(3,338,293)	2,568,206	3,986,646	(615,744)	(742,945)
					2568	2567
					1,209,880	1,474,147
					(972,976)	(1,244,132)
					694,429	839,462

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากเป็นการยกเป็นการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นแยกต่างหาก จากข้อสมมติฐานอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 24. ทุนเรือนหุ้นและเงินปันผลจ่าย

### 24.1. ทุนเรือนหุ้น

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)		
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	จำนวนหุ้น	ราคาตามมูลค่า	ทุนจดทะเบียน
<b>ทุนจดทะเบียน</b>			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	5,250,000,000	0.50	2,625,000,000
เพิ่ม ทุนจดทะเบียน	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	5,250,000,000	0.50	2,625,000,000
เพิ่ม ทุนจดทะเบียน	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	<u>5,250,000,000</u>		<u>2,625,000,000</u>
<b>ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว</b>			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	4,200,000,007	0.50	2,100,000,004
เพิ่ม ทุนจดทะเบียน	75,145	0.50	37,572
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,200,075,152	0.50	2,100,037,576
เพิ่ม ทุนจดทะเบียน	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	<u>4,200,075,152</u>		<u>2,100,037,576</u>

### 24.2. เงินปันผลจ่าย

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

งบการเงินรวม							
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568							
ชื่อบริษัท	มติที่ประชุมครั้งที่	เมื่อวันที่	จ่ายจาก	อัตรา (บาทต่อหุ้น)	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน (บาท)	วันที่จ่าย
บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	สามัญ	23 เมษายน 2568	กำไรสุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2567	0.00573	4,200,075,152	24,066,431	22 พฤษภาคม
							2568
บริษัท เสนา เอ เอชเอชที 30 จำกัด	สามัญ	17 พฤศจิกายน 2568	กำไรสุทธิ ณ 30 กันยายน 2568	32.3000	759,501	24,531,895	9 ธันวาคม
						2568	<u>48,598,326</u>

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568							
ชื่อบริษัท	มติที่ประชุมครั้งที่	เมื่อวันที่	จ่ายจาก	อัตรา (บาทต่อหุ้น)	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน (บาท)	วันที่จ่าย
บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	สามัญ 1/2568	23 เมษายน 2568	กำไรสุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2567	0.00573	4,200,075,152	24,066,431	22 พฤษภาคม 2568

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ							
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567							
ชื่อบริษัท	มติที่ประชุมครั้งที่	เมื่อวันที่	จ่ายจาก	อัตรา (บาทต่อหุ้น)	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน (บาท)	วันที่จ่าย
บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	สามัญ 1/2567	24 เมษายน 2567	กำไรสะสม ณ 31 ธันวาคม 2566	0.00829	4,200,000,007	34,818,000	21 พฤษภาคม 2567

25. ไบสำคัญแสดงสิทธิ

25.1. การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ไบสำคัญแสดงสิทธิจะซื้อหุ้นสามัญ ที่ให้แก่พนักงานของบริษัท	162,215	102,128	109,656	61,276
โครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน	6,899,093	4,133,392	6,899,093	4,180,892
รวมการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	7,061,308	4,235,520	7,008,749	4,242,168

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	5,853	5,853
บวก การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	96,275	55,423
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	102,128	61,276
บวก การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	60,087	48,380
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	162,215	109,656

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ให้แก่พนักงานที่ได้รับจากบริษัทใหญ่มีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	อายุสัญญา (ปี)	วันที่ให้สิทธิ	วันที่หมดอายุ	จำนวนสิทธิ ที่ออก (หน่วย)	อัตราการใช้สิทธิ		ปริมาณหน่วยที่ ได้รับ
					ต่อ 1 หน่วย	ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น)	
SENA-WN	5 ปี	30 มิถุนายน 2566	29 มิถุนายน 2571	8,650,000	1 สิทธิต่อ 1.000 หุ้น	1	500,000
SENA-WO	3 ปี	30 มิถุนายน 2566	29 มิถุนายน 2569	2,500,000	1 สิทธิต่อ 1.000 หุ้น	1	200,000
						รวม	700,000

โครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,598,145	1,598,145
บวก โครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน	2,535,247	2,582,747
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,133,392	4,180,892
บวก โครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน	2,765,701	2,718,201
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	6,899,093	6,899,093

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

โครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน (Employee Joint Investment Program หรือ EJIP) มีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้	
บริษัทที่เข้าร่วมโครงการ	บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาโครงการ	3-5 ปี
พนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ	ผู้บริหารระดับผู้จัดการฝ่ายหรือเทียบเท่าขึ้นไป ซึ่งผ่านทดลองงาน โดยเป็นไปตามความสมัครใจ ทั้งนี้ไม่รวมกรรมการบริษัท และที่ปรึกษาบริษัท
รูปแบบโครงการ	เงินส่วนที่พนักงานจ่ายเพื่อเข้าร่วมโครงการ : อัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าหุ้น เงินส่วนที่บริษัทจ่ายสมทบให้พนักงานที่เข้าร่วมโครงการ : อัตราร้อยละ 90 ของมูลค่าหุ้น
กำหนดการซื้อหุ้นเข้าโครงการ	ทุกเดือน
เงื่อนไขการถือครองหลักทรัพย์	ตามที่ระบุในสัญญาโครงการสะสมหุ้นกับพนักงาน

ในระหว่างปีบริษัท ได้รับรู้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ โครงการเป็นจำนวนเงิน 2.72 ล้านบาท ในงบกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ

## 25.2. หุ้นทุนซื้อคืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีหุ้นทุนคืนตามโครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน (Employee Joint Investment Program หรือ EJIP) โดยวิธีการซื้อในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นจำนวนเงินรวม 3.45 ล้านบาท และ 2.86 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงเป็นรายการหักจากส่วนของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้บริษัท ได้กันกำไรสะสมไว้เป็นสำรองเพื่อหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 3.45 ล้านบาท

## 26. ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัท ไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจในควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

บริษัท	สัดส่วนที่ถือโดย		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ		กำไรหรือขาดทุนที่แบ่งให้		เงินปันผลจ่าย	
	ส่วนได้เสีย		ควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ		ที่แบ่งให้กับส่วนได้ที่ไม่มี	
	ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	ควบคุมในบริษัทย่อยสะสม	ที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัท	อำนาจควบคุมในบริษัท	อำนาจควบคุมในบริษัท	อำนาจควบคุมในบริษัท	อำนาจควบคุมในบริษัท
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท เอซีอาร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	57.00	19.00	878,103	1,009,154	(162,678)	(229,567)	-	-
บริษัท แอควิวท์ เรียลตี้ จำกัด	34.29	24.00	1,370,161	1,437,585	(67,424)	891,676	-	-
บริษัท เสนา เจ เอชเอชพี 30	49.00	49.00	100,948,495	98,216,110	2,641,801	5,399,465	24,531,895	-
บริษัท เสนา เจ เอชเอชพี 31	49.00	49.00	43,626,146	36,324,651	2,156,501	5,292,567	-	-

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข้อมูลทางการเงิน โดยสรุปก่อนตัดรายการระหว่างกันของบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	บริษัท เอซีอาร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด		บริษัท แอคคิวท์ เรียลตี้ จำกัด	
	2568	2567	2568	2567
<b>งบฐานะการเงินแบบย่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>				
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,838,356	2,890,139	2,983,069	7,413,672
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,474,862	2,848,825	3,264,936	3,598,105
หนี้สินหมุนเวียน	(628,840)	(769,186)	(80,193)	(1,497,335)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-	-	-
<b>งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแบบย่อ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>				
รายได้รวม	41,300	36,436,386	12,738	21,629,476
ค่าใช้จ่ายรวม	(339,103)	(37,743,384)	(226,880)	(16,867,734)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(285,400)	(1,208,249)	(196,629)	3,715,317
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	(285,400)	(1,208,249)	(196,629)	3,715,317
<b>งบกระแสเงินสดแบบย่อ</b>				
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,150,365	(737,180)	(1,229,896)	3,747,806
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	12,403	502,547	4,384	107,691
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,000,000)	(413,266)	(3,150,000)	(3,078,243)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	162,768	(647,899)	(4,375,512)	777,254

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	บริษัท เซนา เจ เอชเอชพี 30 จำกัด		บริษัท เซนา เจ เอชเอชพี 31 จำกัด	
	2568	2567	2568	2567
<b>งบฐานะการเงินแบบย่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>				
สินทรัพย์หมุนเวียน	412,617,061	500,751,594	183,053,652	294,387,092
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	34,176,530	10,136,816	64,291,508	1,842,651
หนี้สินหมุนเวียน	(196,591,019)	(259,451,158)	(126,335,314)	(117,416,696)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(44,776,521)	(51,263,892)	(32,091,955)	(104,726,178)
<b>งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแบบย่อ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>				
รายได้รวม	89,094,468	35,442,903	67,526,425	36,069,149
ค่าใช้จ่ายรวม	(69,192,211)	(22,073,997)	(54,741,022)	(25,028,174)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	5,391,431	11,019,316	4,401,022	10,801,156
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	5,391,431	11,019,316	4,401,022	10,801,156
<b>งบกระแสเงินสดแบบย่อ</b>				
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	29,088,248	19,244,155	17,389,451	(10,441,587)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	19,657	6,746	12,048	6,186
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(44,594,499)	(9,777,218)	(37,547,655)	(25,769,885)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(15,486,594)	9,473,683	(20,146,156)	(36,205,286)

27. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมต้นปี (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองดังกล่าวมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

28. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

รายการค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำ	183,957,772	(777,192,643)	102,618,122	(142,906,555)
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	242,984,680	301,462,311	69,645,710	111,296,682
ค่าเสื่อมราคา	20,645,890	20,116,738	14,271,766	15,693,874
ค่าโฆษณาส่งเสริมการขาย	31,741,744	37,605,316	15,147,563	15,516,804
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	30,773,646	21,984,874	11,788,453	9,633,531

29. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	14,515,839	13,633,957	-	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	13,308,739	(18,333,249)	1,804,174	(10,615,819)
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	27,824,578	(4,699,292)	1,804,174	(10,615,819)

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไร(ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	98,574,761	159,595,015	103,286,513	52,675,270
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล คูณอัตราภาษี	19,714,952	31,919,003	20,657,303	10,535,054
<b>ผลกระทบทางภาษีสำหรับปี :</b>				
การส่งเสริมการลงทุน	(1,272,712)	(1,067,087)	-	-
รายได้ที่ถือเป็นรายได้ตามประมวลรัษฎากร	(368,035)	(665)	-	-
รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้ตามประมวล รัษฎากร	(1,041,677)	-	(708,377)	-
รายจ่ายที่ไม่ได้ถือเป็นรายจ่ายตามประมวล รัษฎากร	7,922,235	11,453,785	5,469,521	12,667,205
รายได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้	-	(51,567,139)	(18,286,577)	(49,711,723)
รายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,954,155)	(1,567,292)	(1,134,587)	(1,567,292)
ขาดทุนสุทธิที่มีสิทธินำมาหักตามกฎหมาย	(7,267,006)	(4,203,522)	(5,997,283)	-
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็น สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,998,365	28,685,430	-	28,076,756
ผลกระทบทางภาษีจากการตัดรายการ ระหว่างกัน	(3,216,128)	(18,556)	-	-
<b>รวม</b>	<b>14,515,839</b>	<b>13,633,957</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผล แตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผล แตกต่างชั่วคราว	13,308,739	(18,333,249)	1,804,174	(10,615,819)
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ	27,824,578	(4,699,292)	1,804,174	(10,615,819)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุนจากการ ประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย	(1,615,917)	519,104	(873,189)	469,499

30. ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

ผู้บริหารพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมี 4 ส่วนงานที่รายงาน ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่มีสินค้าและบริการที่แตกต่างกันและมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัท โดยสรุปมีดังนี้

- ส่วนงานที่ 1 ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ส่วนงานที่ 2 ส่วนงานธุรกิจขายสินค้า
- ส่วนงานที่ 3 ส่วนงานธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
- ส่วนงานที่ 4 ส่วนงานธุรกิจให้บริการอสังหาริมทรัพย์

ผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานวัด โดยกำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจในการตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่ากำไรก่อนภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน และสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : ล้านบาท)

		งบการเงินรวม												
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม												
		ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจขายสินค้า		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ อสังหาริมทรัพย์		รายการตัดบัญชี ระหว่างส่วนงาน รวม				
		ธุรกิจอาคารสูง	ธุรกิจอเนกประสงค์	ธุรกิจขายสินค้า	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจให้บริการ อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจให้บริการ อสังหาริมทรัพย์	รายการตัดบัญชี ระหว่างส่วนงาน					
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567		
รายได้จากการขายและบริการ	285.90	192.94	404.92	258.96	60.14	15.04	23.66	4.95	247.07	270.65	(26.95)	(17.44)	994.74	725.10
ต้นทุนขายและบริการ	(182.68)	(132.16)	(312.56)	(188.98)	(55.64)	(10.70)	(9.02)	(4.94)	(150.21)	(186.04)	36.52	36.71	(673.59)	(486.11)
กำไรขั้นต้น	103.22	60.78	92.36	69.98	4.50	4.34	14.64	0.01	96.86	84.61	9.57	19.27	321.15	238.99
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ													70.75	164.29
ช่วงเวลาในการรับรู้รายได้														
ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง	285.90	192.94	404.92	258.96	60.14	15.04	-	-	-	-	(19.61)	(1.18)	731.35	465.76
ตลอดช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง	-	-	-	-	-	-	23.66	4.95	247.07	270.65	(7.34)	(16.26)	263.39	259.34
รวมรายได้	285.90	192.94	404.92	258.96	60.14	15.04	23.66	4.95	247.07	270.65	(26.95)	(17.44)	994.74	725.10

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ										(หน่วย : ล้านบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม											
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจแวนร่า		ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ		รวม			
	ธุรกิจอาคารสูง	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	
รายได้จากการขายและบริการ	133.56	121.45	144.60	126.64	15.92	4.43	2.26	16.01	296.34	268.53	268.53	
ต้นทุนขายและบริการ	(87.26)	(87.72)	(112.14)	(85.55)	(5.68)	(2.57)	(2.60)	(10.26)	(207.68)	(186.10)	(186.10)	
กำไรขั้นต้น	46.30	33.73	32.46	41.09	10.24	1.86	(0.34)	5.75	88.66	82.43	82.43	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ									101.48	63.29	63.29	
จึงห้วงเวลาในการรับรู้รายได้												
ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง	133.56	121.45	144.60	126.64	-	-	-	-	278.16	248.09	248.09	
ตลอดช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง	-	-	-	-	15.92	4.43	2.26	16.01	18.18	20.44	20.44	
รวมรายได้	133.56	121.45	144.60	126.64	15.92	4.43	2.26	16.01	296.34	268.53	268.53	

31. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

31.1. ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว หนี้สินตามสัญญาเช่าและหนี้สินทางการเงินอื่น สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ใกล้เคียงกับอัตราตลาด

31.2. ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงิน ไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมของกลุ่มบริษัท โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
รายการ	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ย		ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
		ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	คงที่			
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	88,029,215	1,033	5,563,898	93,594,146	0.100%-0.750%
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้		-	-	9,760,985	9,760,985	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	-	-	147,636,039	147,636,039	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	8	-	1,304,528	-	1,304,528	4.500%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	-	231,939	315,884	547,823	0.550%
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระค่าประกัน	21	52,326,601	-	-	52,326,601	0.250%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	51,925,854	51,925,854	-

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
รายการ	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง		ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
		ตามราคาตลาด	คงที่			
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	20	-	-	195,260,011	195,260,011	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	144,210,639	-	-	144,210,639	MLR-3.25%+0.75%, SPRL-1.75%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	-	5,006,085	-	5,006,085	4.500%-15.000%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	-	587,624,066	-	587,624,066	5.900%-6.500%
เงินกู้ยืมระยะยาว	21	812,053,324	-	-	812,053,324	MLR-3.25%+0.75%, SPRL-1.75%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	-	2,431,836	-	2,431,836	4.500%-15.000%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	15,307,036	15,307,036	-

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
รายการ	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง		ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
		ตามราคาตลาด	คงที่			
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	130,570,252	1,024	20,301,120	150,872,396	0.125%-0.250%
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	8,040,628	8,040,628	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	-	-	157,360,713	157,360,713	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	8	-	1,291,400	-	1,291,400	4.500%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	-	229,777	319,552	549,329	2.400%
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระค้ำประกัน	21	56,953,040	-	-	56,953,040	0.250%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	65,526,265	65,526,265	-
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชี	-	502,647	-	-	502,647	7.500%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	20	-	-	204,800,987	204,800,987	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	99,690,962	-	-	99,690,962	MLR-3.25%+0.75%, SPRL-1.75%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	-	5,887,210	-	5,887,210	4.500%-15.000%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	-	704,878,992	-	704,878,992	1.500%-6.500%

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
รายการ	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ย			รวม	อัตราดอกเบี้ย
		ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
เงินกู้ยืมระยะยาว	21	1,124,281,830	-	-	1,124,281,830	MLR-3.25%+0.75%, SPRL-1.75%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	-	7,035,861	-	7,035,861	4.500%-15.000%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	27,535,978	27,535,978	-

(หน่วย : บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
รายการ	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ย			รวม	อัตราดอกเบี้ย
		ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	41,923,866	-	236,772	42,160,638	0.125%-0.300%
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้		-	-	4,426,750	4,426,750	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	7	-	-	160,648,490	160,648,490	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	8	-	351,437,468	-	351,437,468	4.500%-6.590%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	-	-	30,614	30,614	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	21	40,579,222	-	-	40,579,222	0.250%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	29,144,568	29,144,568	-
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	20	-	-	76,056,139	76,056,139	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	60,449,741	-	-	60,449,741	MLR-3.25%+0.75%, SPRL-1.75%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	-	4,475,559	-	4,475,559	4.500%-15.000%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	-	604,290,164	-	604,290,164	1.500%-6.590%
เงินกู้ยืมระยะยาว	21	684,754,416	-	-	684,754,416	MLR-3.25%+0.75%, SPRL-1.75%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	-	1,814,500	-	1,814,500	4.500%-15.000%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	2,089,139	2,089,139	-

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

รายการ	หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					อัตราดอกเบี้ย
		อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย	
		ปรับขึ้นลง					
ตามราคาตลาด							
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	44,346,739	-	158,402	44,505,141	0.125%-0.250%	
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้		-	-	3,955,115	3,955,115	-	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	-	-	107,576,861	107,576,861	-	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	8	-	1,062,909,497	-	1,062,909,497	4.500%-7.000%	
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	-	-	30,047	30,047	-	
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	21	43,305,904	-	-	43,305,904	0.250%	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	39,919,828	39,919,828	-	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	20	-	-	62,723,482	62,723,482	-	
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	84,184,364	-	-	84,184,364	MLR-3.25%+0.75%, SPRL-1.75%	
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	4,745,511	-	4,745,511	4.500%-15.000%	
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	-	645,229,692	-	645,229,692	1.500%-6.500%	
เงินกู้ยืมระยะยาว	21	859,448,305	-	-	859,448,305	MLR-3.25%+0.75%, SPRL-1.75%	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	-	6,324,787	-	6,324,787	4.500%-15.000%	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	7,131,025	7,131,025	-	

31.3. การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีของบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย (สุทธิจากจำนวนที่บันทึกเป็นราคาทุนของสินทรัพย์) ของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีสาระสำคัญที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ร้อยละ)	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืม	1	(2.77)	(4.48)	(4.71)	(5.96)
เงินกู้ยืม	(1)	2.77	4.48	4.71	5.96

การวิเคราะห์ผลกระทบต่อข้างต้นจัดทำขึ้น โดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่นและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดและตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังคงถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

#### 31.4. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้นอกระบบอื่น	20	195,260,011	-	-	-	195,260,011
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	-	587,624,066	-	-	587,624,066
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	-	144,210,639	-	-	144,210,639
เงินกู้ยืมระยะยาว	21	-	-	812,053,324	-	812,053,324
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	-	5,006,085	2,431,836	-	7,437,921
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้นอกระบบอื่น		15,307,036	-	-	-	15,307,036
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>		<b>210,567,047</b>	<b>736,840,790</b>	<b>814,485,160</b>	<b>-</b>	<b>1,761,892,997</b>

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>						
เงินเบิกเกินบัญชี		-	502,647	-	-	502,647
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้นอกระบบอื่น	20	204,800,987	-	-	-	204,800,987
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	-	704,878,992	-	-	704,878,992
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	-	99,690,962	-	-	99,690,962

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
หมายเหตุ	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
เงินกู้ยืมระยะยาว	21	-	-	1,124,281,830	-	1,124,281,830
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	-	5,887,210	7,035,861	-	12,923,071
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		27,535,978	-	-	-	27,535,978
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>		<b>226,336,965</b>	<b>810,959,811</b>	<b>1,131,317,691</b>	<b>-</b>	<b>2,174,614,467</b>

(หน่วย : บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
หมายเหตุ	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	20	76,056,139	-	-	-	76,056,139
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	-	604,290,164	-	-	604,290,164
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	-	60,449,741	-	-	60,449,741
เงินกู้ยืมระยะยาว	21	-	-	684,754,416	-	684,754,416
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	-	4,475,559	1,814,500	-	6,290,059
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		2,089,139	-	-	-	2,089,139
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>		<b>78,145,278</b>	<b>669,215,464</b>	<b>686,568,916</b>	<b>-</b>	<b>1,433,929,658</b>

(หน่วย : บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
หมายเหตุ	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	20	62,723,482	-	-	-	62,723,482
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	-	645,229,692	-	-	645,229,692
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	-	84,184,364	-	-	84,184,364
เงินกู้ยืมระยะยาว	21	-	-	859,448,305	-	859,448,305
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	-	4,745,511	6,324,787	-	11,070,298
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		7,131,025	-	-	-	7,131,025
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>		<b>69,854,507</b>	<b>734,159,567</b>	<b>865,773,092</b>	<b>-</b>	<b>1,669,787,166</b>

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

### 32. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

#### มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ก) สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้น สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินกู้ยืมระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ข) เงินฝากที่คิดภาระค้ำประกัน หนี้สินตามสัญญาเช่าและเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ทั้งนี้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายยกเว้นที่จะกล่าวดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงมูลค่าตามบัญชี และมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน รวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย : บาท)

มูลค่าตามบัญชี	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	มูลค่ายุติธรรม				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน					
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น					
(หมายเหตุ 11)	315,884	-	315,884	-	315,884
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	315,884	-	315,884	-	315,884

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			รวม	
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน					
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น					
(หมายเหตุ 11)	319,552	-	319,552	-	319,552
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	319,552	-	319,552	-	319,552

(หน่วย : บาท)

งบการเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			รวม	
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน					
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น					
(หมายเหตุ 11)	30,614	-	30,614	-	30,614
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	30,614	-	30,614	-	30,614

(หน่วย : บาท)

งบการเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			รวม	
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน					
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น					
(หมายเหตุ 11)	30,047	-	30,047	-	30,047
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	30,047	-	30,047	-	30,047

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

กลุ่มบริษัทไม่มีรายการโอนระหว่างระดับ 1 ระดับ 2 และระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย เงินลงทุนในกองทุนเปิด โดยวัดมูลค่าด้วยมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

33. ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรม กิจการจะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 ได้แก่ ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึง ณ วันที่วัดมูลค่า

ข้อมูลระดับ 2 ได้แก่ ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ข้อมูลระดับ 3 ได้แก่ ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งนำมาใช้กับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินที่มีการวัดมูลค่าและแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบฐานะการเงิน ยกเว้นที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 32

34. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายในและภาระผูกพัน

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น				
สัญญาก่อสร้างโครงการ	231,861,752	264,154,907	62,361,823	63,016,972
สัญญาจ้างบริหารโครงการ	71,232,964	82,890,024	-	-
ภาระผูกพันอื่น ๆ				
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	291,487,178	331,976,941	116,811,670	188,861,561
หนังสือค้ำประกันจากธนาคารดังกล่าวของกลุ่มบริษัทและบริษัทค้ำประกัน โดยเงินฝากธนาคารและการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง				

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

### 35. คดีความที่ถูกต้องฟ้องร้อง

เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2567 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ชำระเงินจำนวน 23.59 ล้านบาท แก่โจทก์ บริษัท ลีทอลล์ โกลด์ จำกัด พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ในข้อหาผิดสัญญาจ้างทำของบริษัท ได้บันทึกประมาณการหนี้สินทั้งจำนวนแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการยื่นอุทธรณ์

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชำระเงินจำนวน 20.25 ล้านบาท แก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ในข้อหาผิดสัญญาจ้างทำของเรียกเงินค่าจ้าง เงินประกันผลงานคืน แต่บริษัทไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวนดังกล่าว ในงบการเงิน เนื่องจากฝ่ายบริหารมีความเห็นว่าบริษัทจะชนะคดี ขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการยื่นอุทธรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดีต่าง ๆ จากการผิดสัญญาและอื่น ๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวน 28.61 ล้านบาท และ 19.02 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาล อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าวแล้ว เป็นจำนวนเงิน 6.80 ล้านบาท ในงบฐานะการเงินรวม

### 36. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 0.46 : 1 และ 0.35 : 1 ตามลำดับ

### 37. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาบัญชี

#### การลดทุนจดทะเบียน

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เซ็น เอกซ์ ดิจิทัล จำกัด ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2568 ได้มีมติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 5.00 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) คงเหลือ 1.25 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 12,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยจดทะเบียนลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2569

#### การจ่ายปันผล

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ให้จ่ายเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานประจำปี 2568 จำนวนประมาณ 19.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.0047 บาท โดยจะจ่ายเงินปันผลภายใน 22 พฤษภาคม 2569 ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่ออนุมัติต่อไป

### 38. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569