

ที่ SENX AC001/2569

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปี 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อยขอรายงานผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เปรียบเทียบกับปีก่อน โฉยละเอียดดังนี้

### ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในปี 2568 บริษัทมีรายได้หลักรวมจำนวน 994.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 269.65 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.2 จากปีก่อนที่มีรายได้รวม 725.09 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยกลุ่มธุรกิจ ดังนี้ 1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 2. ธุรกิจจากการขายสินค้า 3. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าธุรกิจบริหารโครงการ 4. ธุรกิจให้บริการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายรวม 673.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 187.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.6 จากปีก่อน ซึ่งจำนวนที่เพิ่มขึ้นผันแปรไปตามยอดขายได้หลักของกลุ่มกิจการ

บริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 321.15 ล้านบาท คิดเป็น 32.28% เพิ่มขึ้นจำนวน 82.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.4 จากปีก่อนที่มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 238.98 ล้านบาท คิดเป็น 32.96% อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงรักษาอัตรากำไรขั้นต้นให้อยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกันกับปีก่อน

ตารางที่ 1 ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567

รายการ	งบการเงินรวม					
	ปี 2568		ปี 2567		เพิ่มขึ้น/ลดลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	690.82	69%	451.90	62%	238.93	53%
รายได้จากการขายสินค้า	40.53	4%	13.86	2%	26.67	193%
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	23.66	2%	4.94	1%	18.72	379%
รายได้จากการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	239.73	24%	254.39	35%	(14.66)	-6%
<b>รวมรายได้</b>	<b>994.74</b>	<b>100%</b>	<b>725.09</b>	<b>100%</b>	<b>269.65</b>	<b>37%</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(483.22)	-70%	(303.96)	-67%	(179.26)	59%
ต้นทุนขายสินค้า	(37.07)	-91%	(10.70)	-77%	(26.37)	246%
ต้นทุนการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	(9.02)	-38%	(4.94)	-100%	(4.08)	83%
ต้นทุนการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	(144.28)	-60%	(166.51)	-65%	22.23	-13%
<b>รวมต้นทุนขาย</b>	<b>(673.59)</b>	<b>-68%</b>	<b>(486.11)</b>	<b>-67%</b>	<b>(187.48)</b>	<b>39%</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>321.15</b>	<b>32%</b>	<b>238.98</b>	<b>33%</b>	<b>82.17</b>	<b>34%</b>
รายได้อื่น	32.66	3%	98.09	10%	(65.43)	-67%
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โอนกลับ			130.52	14%	(130.52)	-100%
ค่าใช้จ่ายรวม	(247.91)	-24%	(320.71)	-34%	72.80	-23%
ส่วนแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและ	.00	0%	19.54	2%	(19.54)	-100%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(27.82)	-3%	4.70	0%	(32.52)	-692%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี</b>	<b>70.75</b>	<b>7%</b>	<b>164.29</b>	<b>17%</b>	<b>(93.54)</b>	<b>-57%</b>

## ตารางที่ 2 ผลประกอบการของกลุ่มบริษัท จำแนกตามประเภทธุรกิจในภาพของงบการเงิน

รายการ	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		รายได้จากการขายสินค้า		ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า		ธุรกิจให้บริการโครงการและให้บริการ อสังหาริมทรัพย์	
	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2567
รายได้	690.82	451.90	40.53	13.86	23.66	4.94	239.73	254.39
ต้นทุนขาย	(483.22)	(303.96)	(37.07)	(10.70)	(9.02)	(4.94)	(144.28)	(166.51)
กำไรขั้นต้น	207.61	147.94	3.46	3.15	14.64	.01	95.45	87.88
GP %	30.05%	32.74%	8.53%	22.77%	61.88%	0.15%	39.81%	34.54%

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานตามประเภทธุรกิจ

#### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเท่ากับ 690.82 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ของกลุ่มบริษัทร่วมทุนที่เปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมค้า มาเป็นบริษัทย่อย 2 โครงการจำนวน 152 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 80 ล้านบาทที่มีรายได้เท่ากับ 72 ล้านบาท คิดเป็น 111.12% และยอดรายได้ในกลุ่มบริษัท จำนวน 538 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 158 ล้านบาท คิดเป็น 41.58% ของยอดรายได้ปีก่อนที่มีรายได้เท่ากับ 380 ล้านบาท กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 207.61 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 30.05% ลดลงจากปีก่อนเล็กน้อย อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงบริหารอัตรากำไรขั้นต้นให้อยู่เกณฑ์ของกลุ่มธุรกิจ

#### ธุรกิจจากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้าเท่ากับ 40.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ 13.86 ล้านบาท รายได้จะเพิ่มขึ้นมาจากการขายสินค้า retail จำนวน 19.29 ล้านบาทซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.33 ล้านบาท คิดเป็น 38.46% และรายได้จากการขาย application ให้กับบริษัทในเครือ จำนวน 21.22 ล้านบาท กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า retail 18% อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมุ่งเน้นการขายสินค้า retail ที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย ให้กับลูกค้ากลุ่ม Livnex เพื่อเพิ่มปริมาณการขายให้มากขึ้นและต่อยอดถึงรายได้ที่จะรับรู้ในปี 2569

#### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าเท่ากับ 23.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ 18.72 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของห้องเช่า Livnex , Rentnex โดยในปี 2568 บริษัทมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิด “LivNex เช่าออกมา” และ “RentNex” ซึ่งสนับสนุนการเพิ่มฐานลูกค้าและเสริมความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจให้เช่าให้ขยายตัวมากขึ้น รวมถึงการบริหารต้นทุนห้องเช่าให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีจำนวนห้อง Rentnex จำนวน 209 ยูนิต และ ห้อง Livnex จำนวน 133 ยูนิต กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็น 14.64 ล้านบาท และอัตรากำไรขั้นต้น 61.88% ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคงมุ่งเน้นพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์ให้เช่า ให้มีความยืดหยุ่นและตอบโจทย์ลูกค้าได้ตามเป้าหมายมากขึ้น เพื่อสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) และเสริมเสถียรภาพของกระแสเงินสดในระยะยาวของกลุ่มบริษัท

### ธุรกิจบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจบริหารงานนิติบุคคลและให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์จำนวน 239.73 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 14.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 6 จากปี 2567 ซึ่งเป็นรายได้จากการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและบริหารงานหมู่บ้านจัดสรรในกลุ่มบริษัทในเครือเสนาดี จำนวน 146.90 ล้านบาท และรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดอื่น จำนวน 65.90 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริการงานขาย Intersale จำนวน 24 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทสามารถบริหารอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจเพิ่มขึ้นอีก 5.27% เป็น 39.81% จากปี 2567 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้น 34.54%

### ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 247.91 ล้านบาท ลดลง 72.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 23 จากปีก่อน สะท้อนถึงการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ บริษัทมุ่งเน้นที่จะบริหารค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้คุ้มค่าที่สุด

### กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิสำหรับปี 2568 เท่ากับ 70.75 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7 ของรายได้รวม (ปี 2567: ร้อยละ 17) และลดลง 93.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.9 จากปีก่อน เนื่องจากปี 2567 มีรายการพิเศษจากการโอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 130.52 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาผลการดำเนินงานปกติ (ไม่รวมรายการพิเศษ) รายได้จากธุรกิจหลักมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

### ตารางที่ 3 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการ	งบการเงินรวม			
	ปี 2568	ปี 2567	เพิ่มขึ้น/ลดลง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,338.22	5,045.91	(707.69)	-14%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,556.49	1,259.45	297.03	24%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>5,894.71</b>	<b>6,305.37</b>	<b>(410.66)</b>	<b>-7%</b>
หนี้สินหมุนเวียน	954.90	1,091.16	(136.26)	-12%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	891.73	1,226.75	(335.02)	-27%
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>1,846.63</b>	<b>2,317.90</b>	<b>(471.28)</b>	<b>-20%</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,048.08	3,987.46	60.62	2%
<b>รวมหนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น</b>	<b>5,894.71</b>	<b>6,305.37</b>	<b>(410.66)</b>	<b>-7%</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,894.71 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 410.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 จากสิ้นปี 2567 ที่มีสินทรัพย์รวม 6,305.37 ล้านบาท การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นผลจากการบริหารเงินทุนหมุนเวียน การชำระหนี้สิน และการปรับโครงสร้างสินทรัพย์บางประเภท

### สินทรัพย์

สินทรัพย์หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 4,338.22 ล้านบาท ลดลง 707.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 14 จากปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 5,045.91 ล้านบาท การลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจาก การลดลงของสินค้าคงเหลือจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการตามแผน การลดลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจากการเรียกเก็บเงินได้ตามกำหนด และ การบริหารเงินทุนหมุนเวียนอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

แม้ว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจะลดลง แต่อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) ยังคงอยู่ในระดับสูงที่ 4.54 เท่า สะท้อนถึงความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้นได้อย่างเพียงพอ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 1,556.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 297.03 ล้านบาท หรือร้อยละ 24 จากปีก่อน การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจาก การลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ถาวรและหรือสินทรัพย์เพื่อการลงทุน การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสะท้อนถึงการลงทุนเพื่อรองรับการเติบโตในอนาคต

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,846.63 ล้านบาท ลดลง 471.28 ล้านบาท หรือร้อยละ 20 จากปีก่อน

หนี้สินหมุนเวียนจำนวน 954.90 ล้านบาท ลดลง 136.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 12 จากปีก่อน การลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น และการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย สะท้อนถึงการบริหารสภาพคล่องและการชำระหนี้ระยะสั้นอย่างเหมาะสม

หนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 891.73 ล้านบาท ลดลง 335.02 ล้านบาท หรือร้อยละ 27 จากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวตามกำหนด และการบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างระมัดระวัง ส่งผลให้ภาระดอกเบี้ยในอนาคตลดลง

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 4,048.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 60.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 จากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากกำไรสุทธิสำหรับปี การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นในขณะที่หนี้สินรวมลดลง ส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนมีความแข็งแกร่งมากขึ้น โครงสร้างเงินทุนและความสามารถในการรองรับความเสี่ยง

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ปรับลดลงจาก 0.58 เท่า ในปี 2567 เป็น 0.46 เท่า ในปี 2568 สะท้อนถึงการลดระดับความเสี่ยงทางการเงิน และเพิ่มความสามารถในการรองรับความผันผวนทางเศรษฐกิจ



บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับ การรักษาระดับหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม การบริหารกระแสเงินสดอย่างมีประสิทธิภาพ การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสมต่อการขยายธุรกิจในอนาคต

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวศิวินันท์ วัฒนลักษณะณ์ภาคย์

ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน