ที่ สเตลล่า บช. 005/2569

วันที่ 13 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทสรุปผู้บริหาร

บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีกำไร 57 ล้านบาท ซึ่งปีก่อนมีผลขาดทุน 111 ล้านบาท และสำหรับงวด 6 เดือน บริษัทฯ มีผลขาดทุน 95 ล้านบาท ซึ่งปีก่อนมีผลขาดทุน 342 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากปีก่อนร้อยละ 72

ปัจจัยสำคัญที่ทำให้ผลประกอบการดีขึ้น คือการรับรู้ผลกำไรและการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า เนื่องจากบริษัทได้รับชำระเงินกู้ยืมคืนจากบริษัทย่อยของบริษัทร่วมค้าแห่งหนึ่งจำนวน 225 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากการจำหน่ายที่ดินในโครงการเลเจนด์ สยาม รายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ มีรายได้รวม 182 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 50 จาก 363 ล้านบาทในปีก่อน รายได้รวมสำหรับงวด 6 เดือนอยู่ที่ 348 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40 จากปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้เงินปันผลลดลง อย่างไรก็ตาม รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์นั้นเพิ่มขึ้น ในขณะเดียวกันค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือนก็ลดลงจากปีก่อนเช่นเดียวกัน

ภาพรวมงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือน

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568 มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญ โดยมีสาเหตุหลัก ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน (งวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569)					
	2569		2568		เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	52	28%	161	44%	(68%)
รายได้ค่าเช่า	1	0%	1	0%	(42%)
รายได้ค่าบริการ	49	27%	57	16%	(15%)
รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์	28	15%	31	8%	(8%)
รายได้อื่น					
ดอกเบี้ยรับ	0	0%	1	0%	(56%)
รายได้เงินปันผล	0	0%	77	21%	(100%)
อื่น ๆ	52	29%	35	10%	48%
รวมรายได้	182	100%	363	100%	(50%)
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	49	27%	176	48%	(72%)
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	52	28%	52	14%	(1%)
ต้นทุนการให้บริการทางการแพทย์	25	14%	23	6%	7%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	18	10%	26	7%	(31%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	89	49%	104	29%	(15%)
รวมค่าใช้จ่าย	233	128%	382	105%	(39%)
ขาดทุน จากกิจกรรมดำเนินงาน	(51)	(28%)	(19)	(5%)	(172%)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(4)	(2%)	(7)	(2%)	41%
ต้นทุนทางการเงิน	(115)	(63%)	(87)	(24%)	(32%)
ผลกำไรและกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า (ขาดทุนจากการด้อยค่า) ซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	225	123%	-	0%	100%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	56	31%	(113)	(31%)	149%
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(1)	(1%)	(2)	(0%)	22%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	57	31%	(111)	(31%)	151%

งบกำไรขาดทุน (งวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569)					
	2569		2568		เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	89	26%	246	42%	(64%)
รายได้ค่าเช่า	1	0%	8	1%	(87%)
รายได้ค่าบริการ	122	35%	144	25%	(15%)
รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์	53	15%	35	6%	52%
กำไรจากการขายสินทรัพย์ถาวร	1	0%	-	0%	100%
รายได้อื่น					
ดอกเบี้ยรับ	-	0%	2	0%	(100%)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	1	0%	1	0%	(7%)
รายได้เงินปันผล	-	0%	88	15%	(100%)
กลับรายการขาดทุนจากการรับซื้อคืน	8	2%	-	0%	100%
อื่น ๆ	74	21%	57	10%	30%
รวมรายได้	348	100%	580	100%	(40%)
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	90	26%	240	41%	(63%)
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	110	32%	132	23%	(17%)
ต้นทุนการให้บริการทางการแพทย์	47	13%	30	5%	56%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	35	10%	48	8%	(27%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	188	54%	244	42%	(23%)
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน	-	0%	8	1%	(100%)
รวมค่าใช้จ่าย	470	135%	702	121%	(33%)
ขาดทุน จากกิจกรรมดำเนินงาน	(122)	(35%)	(122)	(21%)	1%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	7	2%	(53)	(9%)	114%
ต้นทุนทางการเงิน	(205)	(59%)	(173)	(30%)	(19%)
ผลกำไรและกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า (ขาดทุนจากการด้อยค่า) ซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	225	65%	-	0%	100%
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(95)	(27%)	(349)	(60%)	73%
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	-	0%	7	1%	(100%)
ขาดทุน สำหรับปี	(95)	(27%)	(342)	(59%)	72%

รายได้และต้นทุนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 89 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 64 จากปีก่อน จากการลดลงของจำนวนยูนิตที่โอนกรรมสิทธิ์และจำนวนยูนิตพร้อมขาย และผลกระทบจากปัญหาเศรษฐกิจในภาพรวมและปัญหาสงครามใน

ภูมิภาคตะวันออกกลาง ประกอบกับกลุ่มบริษัทยังไม่ได้มีการรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่เปิดตัวในงวดนี้ สำหรับงวด 3 เดือน รายได้ดังกล่าวมีจำนวน 52 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 68 จากปีก่อน จากปัจจัยเดียวกัน

ต้นทุนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงลดลงสอดคล้องกับการลดลงของรายได้

รายได้และต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 123 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19 จากปีก่อน จากผลกระทบของภาวะเศรษฐกิจในภาพรวมและสถานการณ์ปัญหาสงครามในภูมิภาคตะวันออกกลาง และการลดลงของจำนวนห้องให้เช่าของกลุ่มธุรกิจโรงแรมจากการสิ้นสุดและยกเลิกสัญญาเช่าบางส่วน สำหรับงวด 3 เดือน รายได้ค่าเช่าและค่าบริการมีจำนวน 50 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14 จากปีก่อน

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการมีการปรับตัวลดลงสอดคล้องกับรายได้

รายได้และต้นทุนจากการให้บริการทางการแพทย์ รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์ จำนวน 53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 52 จากปีก่อน จากการบริหารธุรกิจทางการแพทย์และสุขภาพได้เต็มรูปแบบในปี 2569 แม้ยังได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของลูกค้าต่างชาติบางกลุ่ม อย่างไรก็ตาม สำหรับงวด 3 เดือน รายได้ดังกล่าวมีจำนวน 28 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8 จากปีก่อน สะท้อนผลกระทบจากการชะลอตัวของลูกค้าต่างชาติบางกลุ่มในไตรมาสนี้

ต้นทุนจากการให้บริการทางการแพทย์เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้

รายได้เงินปันผล งวด 6 เดือนปี 2569 บริษัทฯ ไม่มีรายได้เงินปันผล ขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อนมีรายได้เงินปันผล 88 ล้านบาท สำหรับงวด 3 เดือนปี 2569 บริษัทฯ ไม่มีรายได้เงินปันผลเช่นกัน ขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อนมีรายได้เงินปันผล 77 ล้านบาท

กลับรายการขาดทุนจากการรับซื้อคืน จำนวน 8 ล้านบาท เกิดจากการยกเลิกสัญญาซื้อคืนบ้านและห้องชุดตามนโยบายและแผนการดำเนินงานของบริษัท โดยรายการดังกล่าวรับรู้ในไตรมาส 1 ปี 2569 และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ไม่มีการกลับรายการขาดทุนจากการรับซื้อคืน เช่นเดียวกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย จำนวน 35 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 27 โดยหลักสอดคล้องกับการลดลงของกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวด 3 เดือน ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีจำนวน 18 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31 จากปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 188 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 23 จากปีก่อน เนื่องจากในปีนี้บริษัทไม่มีการตั้งประมาณการค่าเผื่อที่สำคัญ ตลอดจนการควบคุมค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นไปตามแผนการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับงวด 3 เดือน ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีจำนวน 89 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15 จากปีก่อน สะท้อนการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง

ผลกำไรและกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าตาม TFRS 9 เนื่องจากบริษัทได้รับชำระเงินกู้ยืมคืนจากบริษัทย่อยของบริษัทร่วมค้าแห่งหนึ่งจำนวน 225 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากการจำหน่ายที่ดินในโครงการเลเจนด์ สยาม ทั้งนี้ ในเดือนมิถุนายน 2569 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้อนุมัติการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยของการร่วมค้าในราคา 2,450 ล้านบาท โดยกำหนดชำระราคาส่วนแรก 1,225 ล้านบาทภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และส่วนสุดท้าย 1,225 ล้านบาทภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ รับรู้ผลกำไรและการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าตาม TFRS 9 จำนวน 225 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 225 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม งวด 6 เดือนมีกำไร 7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 114 จากผลการดำเนินงานของการร่วมค้าและบริษัทร่วม ขณะที่งวด 3 เดือนมีส่วนแบ่งขาดทุน 4 ล้านบาท เทียบกับขาดทุน 7 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ลดลงร้อยละ 41 จากปีก่อน

ต้นทุนทางการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนมีจำนวน 114 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31 จากปีก่อน จากเงินกู้ยืมที่มีจำนวนสูงขึ้นในปีนี้

การวิเคราะห์ฐานะการเงินรวม

บริษัทฯ ขอชี้แจงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เนื่องจากปัจจัยสำคัญต่อไปนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อย
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	478	99	381%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	35	38	(8%)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,016	2,061	(2%)
สินค้าคงเหลือ	13	14	(8%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	52	39	33%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	95	0	100%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**2,689**	**2,252**	**19%**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	92	42	117%
ลูกหนี้อื่นระยะยาว	122	122	0%
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	463	460	1%
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน	4,931	4,931	0%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	739	729	1%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	112	107	4%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	238	238	0%
ที่ดินรอการพัฒนา	979	979	0%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	426	524	(19%)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,818	1,839	(1%)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	64	77	(17%)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14	15	(10%)
ค่าความนิยม	174	174	0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	12	11	2%
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	40	44	(8%)
เครดิตภาษีมูลค่าเพิ่ม	10	10	2%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	46	29	57%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	10,280	10,334	(1%)
รวมสินทรัพย์	12,970	12,586	3%

	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อย
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	686	664	3%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	37	52	(28%)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	86	76	13%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	60	68	(11%)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	17	27%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	30	(45%)
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	936	763	23%
หุ้นกู้ระยะสั้น	22	22	2%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14	1,576	(99%)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	869	957	(9%)
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	21	21	(1%)
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	687	931	(26%)
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	214	224	(4%)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	117	154	(24%)
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,789	5,556	(32%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	192	206	(7%)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,458	0	100%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	120	120	0%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	140	171	(18%)
หุ้นกู้ระยะยาว	232	407	(43%)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	20	20	0%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	197	195	1%
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	13	11	15%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,372	1,130	198%
รวมหนี้สิน	7,161	6,686	7%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,708	5,789	(1%)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	101	112	(9%)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,970	12,586	3%

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 12,970 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จาก 12,586 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น 379 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการได้รับชำระเงินกู้ยืมคืนจากบริษัทย่อยของบริษัทร่วมค้าแห่งหนึ่งจำนวน 225 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากการจำหน่ายที่ดินในโครงการเลเจนด์ สยาม

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย เพิ่มขึ้น 95 ล้านบาท จากการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนมาจัดประเภท เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 7,161 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยโครงสร้างหนี้มีการเปลี่ยนแปลงจากหนี้สินหมุนเวียนไปเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนอย่างมีสาระสำคัญ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีจำนวน 2,458 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จากเดิมไม่มี ณ สิ้นปี 2568 โดยเป็นเงินกู้ยืมจากบริษัท ธนา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ภายใต้วงเงินรวม 2,600 ล้านบาท และได้ขยายกำหนดชำระหนี้เป็นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2571 ส่งผลให้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงจาก 1,576 ล้านบาท เหลือ 14 ล้านบาท

ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น ลดลง 244 ล้านบาท จาก 931 ล้านบาท เหลือ 687 ล้านบาท โดยส่วนสำคัญเกี่ยวข้องกับประมาณการภาระผูกพันจากสิทธิขายคืนบ้านและห้องชุด ซึ่งบริษัทประเมินตามโอกาสที่ลูกค้าจะใช้สิทธิภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สาเหตุหลักมาจากการซื้อคืนห้องชุดในไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 210 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 5,809 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1 จาก 5,900 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยหลักเป็นผลจากผลขาดทุนสำหรับงวด 6 เดือน 95 ล้านบาท สุทธิกับรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายธีรกานต์ วัจน์ประภาศักดิ์)
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานบัญชีและการเงิน

บัญชีและการเงิน
โทร.090-678-6898