

ที่ SENX AC002/2569

วันที่ 11 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 1 ปี 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ขอรายงานผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ไตรมาสที่ 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทรายงานรายได้รวม 199.94 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 23.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้ 260.77 ล้านบาท การลดลงดังกล่าวเป็นผลโดยตรงจากปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่หดตัวท่ามกลางภาวะตลาดที่ยังคงเผชิญกับแรงกดดันจากอัตราดอกเบี้ยในระดับสูง และเกณฑ์การอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินที่เข้มงวดขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่ทั้งอุตสาหกรรมต้องเผชิญร่วมกัน ในสภาวะเช่นนี้ กลุ่มบริษัทจึงให้ความสำคัญกับการบริหารสภาพคล่องอย่างรัดกุม ควบคู่ไปกับการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีวินัย

กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ 20.50 ล้านบาท เติบโต 112.7% จาก 9.64 ล้านบาทในปีก่อน ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิขยับขึ้นมาอยู่ที่ 10.1% จาก 3.6% และอัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นเป็น 35.5% จาก 27.7% ผลลัพธ์เหล่านี้มาจากกลยุทธ์การปรับโครงสร้างรายได้และการบริหารต้นทุนที่ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เริ่มให้ผลในทิศทางที่ถูกต้อง

ตารางที่ 1 ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 256 และ 2568

งบการเงินรวม	ปี 2569		ปี 2568		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	129.80	64.9%	194.30	74.5%	(64.50)	-33.2%
รายได้จากการขายสินค้า	3.90	2.0%	4.40	1.7%	(0.50)	-11.4%
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	9.48	4.7%	2.71	1.0%	6.77	249.9%
รายได้จากการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	56.77	28.4%	59.37	22.8%	(2.60)	-4.4%
รวมรายได้	199.94	100.0%	260.77	100.0%	(60.84)	-23.3%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(86.48)	-66.6%	(143.66)	-73.9%	57.18	-39.8%
ต้นทุนขายสินค้า	(2.94)	-75.4%	(3.60)	-81.7%	.65	-18.2%
ต้นทุนการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	(3.08)	-32.5%	(1.14)	-42.2%	(1.94)	169.7%
ต้นทุนการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	(36.49)	-64.3%	(40.24)	-67.8%	3.75	-9.3%
รวมต้นทุนขาย	(128.99)	-64.5%	(188.64)	-72.3%	59.65	-31.6%
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	70.95	35.5%	72.13	27.7%	(1.19)	-1.6%
รายได้อื่น	2.12	1.0%	5.09	1.9%	(2.97)	-58.4%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	73.07	36.2%	77.22	29.0%	(4.15)	-5.4%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(8.71)	-4.3%	(15.04)	-5.7%	6.33	-42.1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(35.24)	-17.4%	(43.13)	-16.2%	7.88	-18.3%
รวมค่าใช้จ่าย	(43.96)	-21.8%	(58.17)	-21.9%	14.22	-24.4%
รายได้ทางการเงิน	.002	0.0%	.018	0.0%	(0.02)	-91.6%
ต้นทุนทางการเงิน	(5.44)	-2.7%	(2.00)	-0.8%	(3.44)	172.3%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(3.17)	-1.6%	(7.43)	-2.8%	4.26	-57.3%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	20.50	10.1%	9.64	3.6%	10.86	112.7%

ตารางที่ 2 ผลประกอบการของกลุ่มบริษัท จำแนกตามประเภทธุรกิจในภาพของงบการเงิน

รายการ	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		รายได้จากการขายสินค้า		ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า		ธุรกิจให้บริการโครงการและให้บริการอสังหาริมทรัพย์	
	ปี 2569	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2568
รายได้	129.80	194.30	3.90	4.40	9.48	2.71	56.77	59.37
ต้นทุนขาย	(86.48)	(143.66)	(2.94)	(3.60)	(3.08)	(1.14)	(36.49)	(40.24)
กำไรขั้นต้น	43.31	50.63	0.96	0.80	6.40	1.57	20.28	19.13
GP %	33%	26%	25%	18%	68%	58%	36%	32%

ผลการดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจ

รายได้

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทสร้างรายได้จาก 4 ธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจขายสินค้า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และธุรกิจบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ธุรกิจหลักนี้มีรายได้ 129.80 ล้านบาท ลดลง 33.2% จาก 194.30 ล้านบาทในปีก่อน การลดลงของรายได้เกิดจากปัจจัยภายนอกเป็นหลัก โดยเฉพาะภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัว ซึ่งส่งผลกระทบต่อจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้น จาก 26% มาอยู่ที่ 33% คิดเป็นกำไรขั้นต้น 43.31 ล้านบาท สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทได้บริหารจัดการต้นทุนก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ธุรกิจขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้าอยู่ที่ 3.90 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 11.4% จาก 4.40 ล้านบาท แม้รายได้จะลดลงตามปริมาณการขาย แต่อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นจาก 18% เป็น 25% คิดเป็นกำไรขั้นต้น 0.96 ล้านบาท จาก 0.80 ล้านบาทในปีก่อน เป็นผลจากการปรับโครงสร้างราคาขายและการควบคุมต้นทุนสินค้า

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

ธุรกิจนี้เติบโตโดดเด่นที่สุดในกลุ่ม โดยมีรายได้ 9.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 249.9% จาก 2.71 ล้านบาท การเติบโตเกิดจากการขยายจำนวนยูนิตให้เช่าภายใต้โมเดล LivNex และ RentNex ซึ่งตอบโจทย์การเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภคที่หันมานิยมการเช่ามากขึ้น อัตรากำไรขั้นต้นสูงถึง 68% ซึ่งเป็นระดับสูงสุดในบรรดาทุกธุรกิจของกลุ่ม คิดเป็นกำไรขั้นต้น 6.40 ล้านบาท จาก 1.57 ล้านบาทในปีก่อน รายได้ในรูปแบบ recurring จากธุรกิจนี้ถือเป็นองค์ประกอบสำคัญในการสร้างเสถียรภาพของกระแสเงินสดระยะยาว และกลุ่มบริษัทมีแผนขยายพอร์ตนี้อย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจให้บริการอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากธุรกิจบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและบริการอสังหาริมทรัพย์ ครอบคลุมทั้งบริการด้านการให้เช่า และการเป็นตัวแทนนายหน้าขายบ้านและคอนโดมิเนียมให้แก่ลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ รายได้ในไตรมาสนี้อยู่ที่ 56.77 ล้านบาท ลดลงเพียง 4.4% จาก 59.37 ล้านบาท ถือเป็นฐานรายได้ที่มีความเสถียรสูงในภาวะตลาดที่ผันผวน อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นจาก 32% มาอยู่ที่ 36% คิดเป็นกำไรขั้นต้น 20.28 ล้านบาท จาก 19.13 ล้านบาทในปีก่อน

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายรวมอยู่ที่ 128.99 ล้านบาท ลดลง 31.6% สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง โดยเฉพาะต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงผันแปรตามปริมาณการรับรู้รายได้ กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นรวม 70.95 ล้านบาท และอัตรากำไรขั้นต้นรวมปรับตัวขึ้นอย่าง

มีนัยสำคัญเป็น 35.5% จาก 27.7% ในงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นการยกระดับ margin ในขณะที่รายได้ลดลงนี้เป็นผลจากการปรับสัดส่วนรายได้ไปสู่ธุรกิจที่มีอัตรากำไรสูงกว่า และการควบคุมต้นทุนโครงการที่เข้มงวดขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวมอยู่ที่ 43.96 ล้านบาท ลดลง 24.4% จากปีก่อน ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง 42.1% และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 18.3% เป็นผลจากการปรับกลยุทธ์การตลาดและการขายให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด ควบคู่กับมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง อัตราส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ยังคงทรงตัวใกล้เคียงปีก่อน ซึ่งถือเป็นระดับที่ยอมรับได้ในช่วงที่รายได้ปรับตัวลดลง

ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

ต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 5.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 172.3% จากปีก่อน สะท้อนภาวะดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นตามระดับเงินกู้และทิศทางอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งกลุ่มบริษัทติดตามอย่างใกล้ชิดและมุ่งบริหารโครงสร้างหนี้ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ภาษีเงินได้อยู่ที่ 3.17 ล้านบาท ลดลง 57.3% สอดคล้องกับโครงสร้างกำไรและรายการปรับปรุงทางภาษีในงวด

โดยสรุป แม้รายได้รวมในไตรมาสนี้จะปรับตัวลดลงตามภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัว แต่กลุ่มบริษัทสามารถสร้างกำไรสุทธิที่เติบโตและยกระดับอัตรากำไรในทุกสายธุรกิจได้อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการดำเนินกลยุทธ์ที่ชัดเจน ทั้งการปรับโครงสร้างรายได้ไปสู่ธุรกิจที่มี margin สูง การขยาย recurring revenue ผ่าน Model LivNex และ RentNex และการรักษาวินัยในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 3 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568

รายการ	งบการเงินรวม			
	ปี 2569	ปี 2568	เพิ่มขึ้น/ลดลง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,241.48	4,338.22	(96.75)	-2.2%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,588.02	1,556.49	31.53	2.0%
รวมสินทรัพย์	5,829.50	5,894.71	(65.21)	-1.1%
หนี้สินหมุนเวียน	1,007.58	954.90	52.69	5.5%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	752.64	891.73	(139.09)	-15.6%
หนี้สินรวม	1,760.22	1,846.63	(86.41)	-4.7%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,069.28	4,048.08	21.19	0.5%
รวมหนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	5,829.50	5,894.71	(65.21)	-1.1%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม 5,829.50 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 65.21 ล้านบาท หรือ 1.1% จาก ณ สิ้นปี 2568 โครงสร้างสินทรัพย์ยังคงกระจุกตัวในสินทรัพย์หมุนเวียนในสัดส่วน 72.8% ซึ่งเป็นลักษณะที่สอดคล้องกับ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีสินค้าคงเหลือและโครงการระหว่างพัฒนาเป็นสินทรัพย์หลัก

สินทรัพย์

สินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 4,241.48 ล้านบาท ลดลง 96.75 ล้านบาท หรือ 2.2% การลดลงส่วนหนึ่งมาจากการระบาย สินค้าอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว ซึ่งถือเป็นปัจจัยบวกต่อกระแสเงินสดในช่วงถัดไป สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 1,588.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.53 ล้านบาท หรือ 2.0% สะท้อนการลงทุนในสินทรัพย์ที่สร้างรายได้ระยะยาว โดยเฉพาะใน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

หนี้สิน

หนี้สินรวมมีจำนวน 1,760.22 ล้านบาท ลดลง 86.41 ล้านบาท หรือ 4.7% จากสิ้นปีก่อน หนี้สินไม่หมุนเวียนปรับตัวลดลง 139.09 ล้านบาท หรือ 15.6% จากการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวตามกำหนด ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางการลดภาระหนี้ระยะยาวของกลุ่มบริษัท ส่วนหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 52.69 ล้านบาท หรือ 5.5% ตามรอบปกติของการดำเนินธุรกิจ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน 4,069.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.19 ล้านบาท หรือ 0.5% โดยมีกำไรสุทธิของงวดเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก ภายหลังหักการจ่ายเงินปันผล

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ปรับตัวดีขึ้นจากสิ้นปีก่อน สะท้อนทิศทางการบริหารโครงสร้างเงินทุนที่ มุ่งลดภาระหนี้และเสริมความแข็งแกร่งของงบดุลอย่างต่อเนื่อง กลุ่มบริษัทยังคงรักษาระดับสภาพคล่องในเกณฑ์ที่ เหมาะสม เพื่อรองรับการดำเนินงานและโอกาสการลงทุนในอนาคต

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวศิวินันท์ ธัญลักษณ์ภาคย์

ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน