

ที่ SENX 011/2568

วันที่ 13 พฤษภาคม 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 1 ปี 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ขอรายงานผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 1 ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567

งบการเงินรวม	สำหรับงวด 3 เดือน					
	2568		2567		เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	194.30	74.51	105.55	40.47	88.75	84.08
รายได้จากการขายสินค้า	4.40	1.69	2.07	0.79	2.33	112.56
รายได้จากการให้เช่า	2.71	1.04	0.88	0.34	1.83	207.95
รายได้จากการให้บริการ	59.37	22.77	67.23	25.78	(7.86)	(11.69)
รวมรายได้	260.78	100.00	175.73	100.00	85.05	48.40
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	143.66	73.94	69.32	65.68	74.34	107.24
ต้นทุนจากการขายสินค้า	3.60	81.82	1.28	61.84	2.32	181.25
ต้นทุนการให้เช่า	1.14	42.07	0.40	45.45	0.74	185.00
ต้นทุนการให้บริการ	40.24	67.78	38.80	57.71	1.44	3.71
ต้นทุนขายรวม	188.64	72.34	109.80	62.48	78.84	71.80
กำไรขั้นต้น	72.14	27.66	65.93	37.52	6.21	9.42
รายได้อื่น	5.10	1.92	36.61	17.24	(31.51)	(86.07)
ค่าใช้จ่ายรวม	60.17	22.63	76.72	36.13	(16.55)	(21.57)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วม		0.00	0.61	0.29	(0.61)	(100.00)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	7.43	2.79	8.04	3.79	(0.61)	(7.59)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	9.64	3.63	17.17	8.09	(7.53)	(43.86)

รายได้

ด้วยสถานะเศรษฐกิจของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัว รวมถึงภาวะหนี้สินของครัวเรือนที่ยังสูงอยู่ จึงส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย รวมไปถึงความสามารถในการขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยลดลงด้วย จากสาเหตุดังกล่าวทำให้กลุ่มบริษัทต้องบริหารจัดการ โดยการเพิ่มกลยุทธ์ในการขาย ทั้งด้านราคาและการให้โปรโมชั่นเพื่อให้ลูกค้าสามารถซื้อ และขอสินเชื่อกับธนาคารได้ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังได้เพิ่มความหลากหลายของธุรกิจ เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าอื่นๆ โดยการเพิ่มธุรกิจ

การให้เช่าและเช่าซื้อ ทั้งบ้านและคอนโดมากขึ้น ทำให้การรับรู้รายได้ในไตรมาส 1 ปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 260.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 85.05 ล้านบาท คิดเป็น 48.40% โดยจำแนกตามประเภทของรายได้ ดังนี้ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 194.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 88.75 ล้านบาทคิดเป็น 84.08% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2567 ที่มีรายได้จากการขายอสังหาฯ เท่ากับ 105.55 ล้านบาท รายได้จากการขายสินค้า retail 4.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.33 ล้านบาทคิดเป็น 112.56% รายได้จากกรให้เช่า 2.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.83 ล้านบาท คิดเป็น 207.95% โดยสัดส่วนที่เพิ่มก็จะเป็นไปตามกลยุทธ์ของธุรกิจเพื่อตอบสนองให้กับกลุ่มลูกค้าที่ยังไม่พร้อมจะซื้อบ้านและคอนโดซึ่งคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ในปี 2568 และรายได้จากการให้บริการ 59.37 ล้านบาทลดลง 7.86 ล้านบาท คิดเป็น 11.69%

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายรวม 188.64 ล้านบาท หรือ คิดเป็น 72.34% โดยแบ่งเป็น ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ 143.66 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 73.94% ของรายได้ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการทำโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นการขาย, ต้นทุนจากการขายสินค้า retail เท่ากับ 3.60 ล้านบาท คิดเป็น 81.82%, ต้นทุนจากการให้เช่า 1.14 ล้านบาท คิดเป็น 42.07% และ ต้นทุนจากการให้บริการ 40.24 ล้านบาท คิดเป็น 67.78% ส่งผลให้ กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นในภาพรวมอยู่ที่ 27.66%

ค่าใช้จ่าย

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม 60.17 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2567 16.55 ล้านบาท คิดเป็น 21.57% ที่มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 76.72 ล้านบาท จะเห็นได้ว่ากลุ่มบริษัทได้บริหารจัดการ ควบคุม ค่าใช้จ่ายต่างๆ ทั้งที่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่หรือค่าใช้จ่ายผันแปร ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปัจจุบัน

ตารางที่ 2 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

งบการเงินรวม	2568	2567	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,577.57	5,045.91	(468.34)	(9.28)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,554.75	1,259.38	295.37	23.45
สินทรัพย์รวม	6,132.32	6,305.29	(172.97)	(2.74)
หนี้สินหมุนเวียน	1,012.02	1,091.16	(79.14)	(7.25)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,117.74	1,226.67	(108.93)	(8.88)
หนี้สินรวม	2,129.76	2,317.83	(188.07)	(8.11)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,002.56	3,987.46	15.10	0.38
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,132.32	6,305.29	(172.97)	(2.74)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 6,132.32 ล้านบาท ลดลง 172.97 ล้านบาท คิดเป็น 2.74% เมื่อเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่มีสินทรัพย์รวม 6,305.29 ล้านบาท เนื่องมาจากการลดลงของสินค้าคงเหลือที่มีการขายออกไป และการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากบริษัทได้ปรับเปลี่ยนธุรกิจที่มีทั้งการ ขาย การเช่าซื้อ และการให้เช่า เพื่อให้เกิดความหลากหลาย เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม 2,129.76 ล้านบาท ลดลง 188.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ.วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีหนี้สินเท่ากับ 2,317.83 ล้านบาท ซึ่งในหนี้สินที่ลดลงหลักๆ มาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว จำนวน 138.04 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เท่ากับ 4,002.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.10 ล้านบาท ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 3,987.46 ล้านบาท ซึ่งมาจากผลกำไรที่เกิดขึ้นในงวด กลุ่มบริษัทยังคงรักษาอัตราหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 0.53 และ 0.58 เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวศิวฉันท รัชฎ์ลักษณ์ภาคย์
ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน