

ที่ SENX 016/2568

วันที่ 12 พฤศจิกายน 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 3 ปี 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ขอรายงานผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับงวด 3 เดือนและ 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 1 ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567

งบการเงินรวม	สำหรับงวด 3 เดือน					
	2568		2567		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	167.16	64.45	71.26	52.45	95.90	134.58
รายได้จากการขายสินค้า	25.63	9.88	4.42	3.25	21.21	479.70
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	7.76	2.99	1.70	1.25	6.06	356.11
รายได้จากการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	58.83	22.68	58.48	43.04	0.35	0.60
รวมรายได้	259.38	100.00	135.86	100.00	123.52	90.92
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	111.72	66.84	52.13	73.15	59.60	114.33
ต้นทุนขายสินค้า	24.94	97.29	3.05	68.98	21.89	717.65
ต้นทุนการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	2.44	31.47	1.53	89.89	0.91	59.69
ต้นทุนการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	31.64	53.78	50.00	85.51	(18.37)	(36.73)
รวมต้นทุนขาย	170.74	65.83	106.71	78.54	64.03	60.00
กำไรขั้นต้น	88.64	34.17	29.15	21.46	59.49	204.11
รายได้อื่น	17.67	6.38	43.53	24.27	(25.86)	(59.41)
ค่าใช้จ่ายรวม	63.15	22.79	44.65	24.89	18.50	41.44
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากบริษัทร่วม	0.00	0.00	(0.59)	(0.23)	0.59	(100.00)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(6.30)	(2.27)	(6.81)	(3.80)	0.52	(7.61)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	36.87	13.62	20.62	11.95	16.24	78.76

ตารางที่ 2 ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567

งบการเงินรวม	สำหรับงวด 9 เดือน					
	2568		2567		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	587.88	71.79	246.46	55.39	341.42	138.53
รายได้จากการขายสินค้า	35.98	4.39	8.55	1.92	27.44	321.07
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	16.10	1.97	3.01	0.68	13.09	434.56
รายได้จากการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	178.93	21.85	186.96	42.02	(8.03)	(4.30)
รวมรายได้	818.90	100.00	444.98	100.00	373.92	84.03
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	413.21	70.29	162.20	65.81	251.00	154.75
ต้นทุนขายสินค้า	33.35	92.69	5.60	65.47	27.76	496.10
ต้นทุนการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	5.75	35.71	3.71	123.23	2.04	54.92
ต้นทุนการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	109.01	60.93	132.10	70.66	(23.09)	(17.48)
รวมต้นทุนขาย	561.33	68.55	303.61	68.23	257.72	84.88
กำไรขั้นต้น	257.57	31.45	141.37	31.77	116.20	82.20
รายได้อื่น	28.60	3.37	198.03	30.80	(169.43)	(85.56)
ค่าใช้จ่ายรวม	183.65	21.67	235.88	36.68	(52.24)	(22.15)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากบริษัทร่วม		0.00	(2.09)	(0.53)	2.09	(100.00)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(18.07)	(2.13)	(9.07)	(1.41)	(8.99)	99.13
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	84.46	9.97	92.35	14.36	(7.89)	(8.55)

รายได้

แม้ภาวะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยยังไม่ฟื้นตัวอย่างชัดเจน และกำลังซื้อของผู้บริโภคยังได้รับผลกระทบจากภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าปรับตัวให้สอดคล้องกับแนวโน้มการอยู่อาศัยของผู้บริโภครุ่นใหม่ โดยมุ่งขยายสัดส่วนรายได้จากธุรกิจให้เช่าและเช่าซื้อ เพื่อสร้างกระแสรายได้ที่มั่นคงและต่อเนื่องในระยะยาว

โครงการ LivNex เป็นหนึ่งในกลยุทธ์สำคัญของกลยุทธ์นี้ โดยออกแบบมาเพื่อช่วยลูกค้าที่มีความต้องการซื้อบ้านจริงแต่ยังไม่สามารถขอสินเชื่อได้ในระยะสั้น บริษัทฯ จึงเปิดโอกาสให้ลูกค้ากลุ่มนี้สามารถ “เช่าซื้อ” โดยชำระค่าเช่าในช่วงเริ่มต้น และเมื่อมีความสามารถในการขอสินเชื่อได้ในอนาคต ก็สามารถนำเงินที่ชำระไปแล้วบางส่วนมาหักเป็นเงินต้นของการซื้อบ้านได้ ถือเป็นแนวทางที่ช่วยให้ลูกค้าก้าวสู่การเป็นเจ้าของบ้านได้จริง ขณะเดียวกันก็สร้างรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัท

ในส่วนของ RentNex บริษัทฯ มุ่งจับตลาดผู้บริโภคใหม่ที่ไม่ได้มองการซื้อบ้านเป็นเป้าหมายหลัก แต่ให้ความสำคัญกับการเช่าที่อยู่อาศัยที่ยืดหยุ่นและตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถขยายฐานรายได้ไปยังกลุ่มผู้เช่าระยะยาวและกลุ่มคนเมืองรุ่นใหม่ได้มากขึ้น

กลยุทธ์ดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงความตั้งใจของบริษัทในการปรับตัวให้ทันต่อเทรนด์การอยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลง พร้อมรักษาความสามารถในการสร้างรายได้และการเติบโตอย่างยั่งยืน แม้ในช่วงที่เศรษฐกิจโดยรวมยังคงท้าทาย โดยในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าเพิ่มขึ้นกว่า 356.1% ซึ่งสะท้อนถึงผลของการขยายสัดส่วนธุรกิจเช่าและเช่าซื้อที่เริ่มเห็นผลอย่างเป็นรูปธรรม

สำหรับการรับรู้รายได้ไตรมาส 3 ปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 259.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 123.52 ล้านบาท คิดเป็น 90.92% โดยจำแนกตามประเภทของรายได้ ดังนี้ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 167.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.9 ล้านบาท คิด

เป็น 134.58 % เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2567 ที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 71.26 ล้านบาท รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่เพิ่มขึ้นมาจากการกระตุ้นยอดขายด้วยการให้โปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้า ทั้งแนวราบและคอนโด รวมถึงการรับรู้รายได้จากการขายคอนโดของ 2 โครงการที่ร่วมลงทุนกับบริษัทอื่นด้วย ซึ่งทั้ง 2 บริษัท ได้เปลี่ยนสถานะบริษัทจากการบริษัทร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านมานั้น บริษัทที่มีรายได้จากสินค้า 25.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.21 ล้านบาท คิดเป็น 479.7% รายได้จากการให้เช่า 7.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.06 ล้านบาท คิดเป็น 356.11% และรายได้จากการให้บริการ 58.83 ล้านบาท ลดลงเพียงเล็กน้อย คิดเป็น 0.60%

ส่งผลให้กลุ่มบริษัทที่มีรายได้รวมสะสมสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 818.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2567 เท่ากับ 373.92 ล้านบาท คิดเป็น 84.03% โดยจำแนกตามประเภทของรายได้ ดังนี้ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 587.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 341.42 ล้านบาท คิดเป็น 138.53% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2567 ที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 246.46 ล้านบาท รายได้จากการขายสินค้า 35.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.44 ล้านบาท คิดเป็น 321.07% รายได้จากการให้เช่า 16.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.09 ล้านบาท คิดเป็น 434.56% และรายได้จากการให้บริการ 178.93 ล้านบาท ลดลง 8.03 ล้านบาท คิดเป็น 4.3%

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายรวม 170.74 ล้านบาท หรือ คิดเป็น 65.83% โดยแบ่งเป็น โดยแบ่งเป็น ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 111.72 ล้านบาท คิดเป็น 66.84% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเห็นได้ว่าด้วยสถานะตลาดที่ชะลอตัว กลุ่มบริษัทสามารถบริหารต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนต้นทุนขาย เท่ากับ 73.15% ต้นทุนจากการขายสินค้า เท่ากับ 24.94 ล้านบาท คิดเป็น 97.29% ของรายได้จากการขายสินค้า ซึ่งกลุ่มบริษัทยังต้องบริหารต้นทุนขายสินค้ากลุ่มนี้ให้ดีกว่านี้ ต้นทุนจากการให้เช่า 2.44 ล้านบาท คิดเป็น 31.47% และ ต้นทุนจากการให้บริการ 31.64 ล้านบาท คิดเป็น 53.78% ส่งผลให้ต้นทุนขายรวมงวด 9 เดือนปี 2568 เท่ากับ 561.33 ล้านบาท คิดเป็น 68.55% ของรายได้รวม ซึ่งมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันกับงวด 9 เดือนปี 2567 ทำให้กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 เท่ากับ 34.17% และสำหรับงวด 9 เดือนมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 31.45%

ค่าใช้จ่าย

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 63.15 ล้านบาท หรือคิดเป็น 22.79% ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนจำนวน 18.50 ล้านบาท หรือ 41.44% ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นมาจากค่าใช้จ่ายขายเพื่อกระตุ้นและส่งเสริมการขายให้เต็มซึ่งรายได้ในงวดปัจจุบัน ทำให้งวดสะสม 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 183.65 ล้านบาท คิดเป็น 21.67% ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 52.24 ล้านบาท หรือ 22.15% การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า กลุ่มบริษัทสามารถบริหารจัดการและควบคุมค่าใช้จ่ายบริหารทั้งในส่วนของค่าใช้จ่ายคงที่ และค่าใช้จ่ายผันแปร ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอยู่

ตารางที่ 3 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

งบการเงินรวม	2568	2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,465.19	5,045.91	(580.73)	(11.51)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,482.21	1,259.38	222.83	17.69
สินทรัพย์รวม	5,947.39	6,305.29	(357.90)	(5.68)
หนี้สินรวม	946.74	1,091.16	(144.42)	(13.24)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	946.12	1,226.67	(280.55)	(22.87)
หนี้สินรวม	1,892.85	2,317.83	(424.97)	(18.33)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,054.54	3,987.46	67.07	1.68
รวมหนี้สิน และส่วนผู้ถือหุ้น	5,947.39	6,305.29	(357.90)	(5.68)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,947.39 ล้านบาท ลดลงจำนวน 357.90 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 5.68 เมื่อเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่มีสินทรัพย์รวม 6,305.29 ล้านบาท เนื่องจากสาเหตุหลัก ลดลงของสินค้าคงเหลือที่มีการขายออกไป และการขายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายบางส่วน และการลดลงของเงินสดที่มีการจ่ายคืนเงินกู้ยืม และการจ่ายชำระหนี้สินในกิจการ และกลุ่มบริษัทที่มีหนี้สินรวมจำนวน 1,892.85 ล้านบาท ลดลง 424.97 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2567 มี หนี้สิน 2,317.83 โดยการลดลงมาจากบริษัทมีการชำระหนี้เงินกู้ระยะสั้นและระยะยาว สะท้อนถึงการบริหารจัดการหนี้ระยะยาวอย่างมีประสิทธิภาพ และการชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนตามกำหนดเวลา โดยภาพรวมกลุ่มบริษัทสามารถบริหารจัดการหนี้สินและผลกำไรในงวดได้ดีขึ้น ทำให้กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ปี 2568 เท่ากับ 0.53 ซึ่งลดลงจากปี 2567 ที่มีอัตราหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 0.58

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวศิวพันธ์ วัฒนลักษณ์ภาคย์
ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน