ที่ SENX AC004/2569

วันที่ 12 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 3 ปี 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงได้รับแรงกดดันจากปัจจัยทางเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก รวมถึงความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ที่ส่งผลต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค บริษัทจึงมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวัง ควบคู่กับการปรับกลยุทธ์ทางการขายการตลาดให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน

บริษัทขอชี้แจงผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ดังต่อไปนี้

ตารางที่1 ผลประกอบการของกลุ่มบริษัทจำแนกตามประเภทธุรกิจในภาพของงบการเงินรวม สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และวันที่ 30 กันยายน 2568

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		รายได้จากการขายสินค้า		ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า		ธุรกิจให้บริหารโครงการและให้บริการอสังหาริมทรัพย์	
	ปี 2569	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2568	ปี 2569	ปี 2568
รายได้	434.31	587.88	9.92	35.98	30.21	16.10	163.31	178.93
ต้นทุนขาย	(312.25)	(413.21)	(8.89)	(33.35)	(13.06)	(5.75)	(103.80)	(109.01)
กำไรขั้นต้น	122.06	174.67	1.033	2.63	17.14	10.35	59.51	69.92
GP %	28%	30%	10%	7%	57%	64%	36%	39%

ตารางที่ 2 ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และวันที่ 30 กันยายน 2568

งบการเงินรวม	ปี 2569		ปี 2568		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	160.85	71.79%	167.16	64.45%	(6.31)	-3.78%
รายได้จากการขายสินค้า	1.54	0.69%	25.63	9.88%	(24.10)	-94.01%
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	10.12	4.52%	7.76	2.99%	2.36	30.40%
รายได้จากการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	51.54	23.00%	58.83	22.68%	(7.29)	-12.39%
รวมรายได้	**224.04**	**100.00%**	**259.38**	**100.00%**	**(35.34)**	**-13.62%**
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(120.97)	-75.21%	(111.72)	-66.84%	(9.25)	8.28%
ต้นทุนขายสินค้า	(1.92)	-124.92%	(24.94)	-97.29%	23.02	-92.31%
ต้นทุนการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	(5.81)	-57.46%	(2.44)	-31.47%	(3.37)	138.09%
ต้นทุนการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	(31.22)	-60.57%	(31.64)	-53.78%	.42	-1.33%
รวมต้นทุนขาย	**(159.92)**	**-71.38%**	**(170.74)**	**-65.83%**	**10.82**	**-6.34%**
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	**64.12**	**28.62%**	**88.64**	**34.17%**	**(24.52)**	**-27.66%**
รายได้อื่น	8.23	3.67%	17.67	6.81%	(9.44)	-53.42%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	**72.35**	**32.29%**	**106.31**	**40.99%**	**(33.96)**	**-31.94%**
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(11.53)	-4.97%	(16.58)	-5.99%	5.05	-30.45%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(28.72)	-12.37%	(43.84)	-15.83%	15.12	-34.49%
รวมค่าใช้จ่าย	**(40.25)**	**-17.33%**	**(60.43)**	**-21.81%**	**20.17**	**-33.38%**
รายได้ทางการเงิน	.00	0.00%	.00	-0.01%	(0.00)	-69.15%
ต้นทุนทางการเงิน	(5.13)	-2.21%	(2.73)	-0.98%	(2.41)	-52.40%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	**(2.52)**	**-1.08%**	**(6.30)**	**-2.27%**	**3.78**	**-60.00%**
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	**24.45**	**10.52%**	**36.87**	**13.31%**	**(12.42)**	**-33.69%**

ตารางที่ 3 ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และวันที่ 30 กันยายน 2568

งบการเงินรวม	ปี 2569		ปี 2568		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	434.31	68.10%	587.88	71.79%	(153.57)	-26.12%
รายได้จากการขายสินค้า	9.92	1.56%	35.98	4.39%	(26.06)	-72.43%
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	30.21	4.74%	16.10	1.97%	14.10	87.58%
รายได้จากการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	163.31	25.61%	178.93	21.85%	(15.62)	-8.73%
รวมรายได้	637.75	100.00%	818.90	100.00%	(181.15)	-22.12%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(312.25)	-71.90%	(413.21)	-70.29%	100.96	-24.43%
ต้นทุนขายสินค้า	(8.89)	-89.58%	(33.35)	-92.69%	24.47	-73.36%
ต้นทุนการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	(13.06)	-43.25%	(5.75)	-35.71%	(7.31)	127.15%
ต้นทุนการให้บริการอสังหาริมทรัพย์	(103.80)	-63.56%	(109.01)	-60.93%	5.21	-4.78%
รวมต้นทุนขาย	(438.00)	-68.68%	(561.33)	-68.55%	123.33	-21.97%
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	199.75	31.32%	257.57	31.45%	(57.82)	-22.45%
รายได้อื่น	17.69	2.77%	28.37	3.46%	(10.68)	-37.65%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	217.43	33.17%	285.94	33.75%	(68.50)	-23.96%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(32.04)	-4.89%	(47.81)	-5.64%	15.77	-32.98%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(94.77)	-14.46%	(129.34)	-15.46%	34.57	-26.73%
รวมค่าใช้จ่าย	(126.81)	-19.35%	(177.15)	-21.18%	50.34	-28.41%
รายได้ทางการเงิน	.10	-0.09%	.23	-0.17%	(0.14)	-56.52%
ต้นทุนทางการเงิน	(18.43)	-2.81%	(6.50)	-0.77%	(11.94)	183.76%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(11.49)	-1.75%	(18.07)	-2.13%	6.57	-36.38%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	60.79	9.27%	84.46	9.97%	(23.67)	-28.02%

รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 160.85 ล้านบาท ลดลง 6.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.78 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ขณะที่งวดเก้าเดือนมีรายได้จำนวน 434.31 ล้านบาท ลดลง 153.57 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.12 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 71.79 ของรายได้รวมในงวดสามเดือน และร้อยละ 68.10 ในงวดเก้าเดือน อย่างไรก็ตาม รายได้สะสมเก้าเดือนปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน สะท้อนถึงการชะลอตัวของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อรายได้รวมของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้บริษัทจึงต้องปรับกลยุทธ์ต่างๆ ทั้งในเรื่องของการให้ส่วนลดและโปรโมชั่นต่างๆ เพื่อกระตุ้นให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 มากขึ้น

รายได้จากการขายสินค้า

สำหรับงวดสามเดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายสินค้าจำนวน 1.54 ล้านบาท เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน บริษัทได้พิจารณาอย่างถี่ถ้วนในธุรกิจ ที่ผลประกอบการไม่เป็นไปตามเป้าที่วางไว้ จึงต้องหยุดดำเนินธุรกิจนี้ ส่งผลให้รายได้สำหรับงวดเก้าเดือนมีรายได้จำนวน 9.92 ล้านบาท ลดลง 26.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 72.43 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.36 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.40 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนงวดเก้าเดือนมีรายได้จำนวน 30.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 87.58 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่า เป็นผลจากการภาวะกำลังซื้อที่ยังมีข้อจำกัด บริษัทจึงต้องเร่งปรับกลยุทธ์การตลาดเช่าเพิ่มมากขึ้น ภายใต้ แคมเปญ Livnex (เช่าออม) และ Rentnex (การเช่า) เพื่อเป็นบริหารจัดการสินค้าคงเหลือที่มีอยู่ และเพิ่มมูลค่าของรายได้ แบบ Recurring ให้มากขึ้น

รายได้จากการให้บริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 51.54 ล้านบาท ลดลง 7.29 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.39 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนงวดเก้าเดือนมีรายได้จำนวน 163.31 ล้านบาท ลดลง 15.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.73 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ถึงแม้รายได้จะลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน แต่บริษัทยังคงสามารถบริหารอัตรากำไรขั้นต้น ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกันกับงวดเดียวของปีก่อน

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

สำหรับงวดสามเดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายรวม 159.92 ล้านบาท ลดลง 10.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.34 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้น 64.12 ล้านบาท ลดลง 24.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.66 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 28.62

สำหรับงวดเก้าเดือน กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายรวม 438.00 ล้านบาท ลดลง 123.33 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.97 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งต้นทุนขายผันแปรไปตามยอดรายได้ของกลุ่มบริษัท ทำให้กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้น 199.75 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 31.32 ซึ่งอยู่ในระดับเดียวกันกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 31.45 อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมุ่งเน้นการบริหารต้นทุนขายรวมของกลุ่มธุรกิจเพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้นให้อยู่ในระดับเดียวกันกับกลุ่มธุรกิจอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

สำหรับงวดสามเดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม 40.25 ล้านบาท ลดลง 20.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.38 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วยต้นทุนในการจัดจำหน่าย 11.53 ล้านบาท ลดลง 5.05 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.45 และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 28.72 ล้านบาท ลดลง 15.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.49

สำหรับงวดเก้าเดือน กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม 126.81 ล้านบาท ลดลง 50.34 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.41 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน กลุ่มบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาประสิทธิภาพในการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไรภายใต้ภาวะที่เศรษฐกิจชะลอตัว

กำไรสุทธิ

สำหรับงวดสามเดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 24.45 และอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 10.52 สำหรับงวดเก้าเดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 60.79 ล้านบาท อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 9.27 อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายต่างๆ และการเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจ เพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรให้กับบริษัทและเสริมสร้างความมั่นคงทางการเงินอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 4 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 เปรียบเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการ	งบการเงินรวม			
	ปี 2569	ปี 2568	เพิ่มขึ้น/ลดลง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,078.72	4,338.22	(259.50)	-5.98%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,598.02	1,556.49	41.54	2.67%
รวมสินทรัพย์	**5,676.74**	**5,894.71**	**(217.97)**	**-3.7%**
หนี้สินหมุนเวียน	906.59	954.90	(48.31)	-5.06%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	679.43	891.73	(212.30)	-23.81%
หนี้สินรวม	**1,586.02**	**1,846.63**	**(260.61)**	**14.12%**
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,090.72	4,048.08	42.64	1.05%
รวมหนี้สินและส่วนผู้ถือหุ้น	**5,676.74**	**5,894.71**	**(217.97)**	**-3.70%**

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม 5,676.74 ล้านบาท ลดลง 217.97 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.70 จากจำนวน 5,894.71 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของสินทรัพย์จากการขายสินค้าคงเหลือให้กับลูกค้าภายในปี

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม 1,586.02 ล้านบาท ลดลง 260.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.12 จำนวน 1,846.63 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยเป็นผลจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 4,090.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.64 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.05 จากจำนวน 4,048.08 ล้านบาท เป็นผลมาจากผลกำไรในงวดปัจจุบัน ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.39

การขับเคลื่อนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สู่ความยั่งยืนด้วยกลยุทธ์ ESG

ท่ามกลางค่าครองชีพและต้นทุนพลังงานที่เพิ่มขึ้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องปรับตัวจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยสู่การสร้างระบบนิเวศการอยู่อาศัยที่ตอบโจทย์คุณภาพชีวิตและความยั่งยืน SENX จึงนำแนวคิด ESG มาเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ เพื่อสร้างความแตกต่าง เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และรองรับการเติบโตในระยะยาว

กลยุทธ์ ESG เพื่อสร้างคุณค่าทางธุรกิจ

ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) SENX มุ่งส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ผ่านโครงการของบริษัทและบริษัทในเครือ เช่นโครงการ SENA Low Carbon, Zero Energy House (ZEH), SENA Solar Energy, EV-Ready/EV-Station, V MOVE ซึ่งบริษัทในเครือมีประสบการณ์ติดตั้ง Solar Rooftop แล้วกว่า 1,500+ ครัวเรือน และมีกำลังการผลิตไฟฟ้ากว่า 100 MWp กลยุทธ์ดังกล่าวช่วยส่งเสริมการอยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม พร้อมเพิ่มทางเลือกในการลดภาระค่าใช้จ่ายด้านพลังงานให้แก่ลูกค้า และรองรับความเสี่ยงด้านต้นทุนพลังงานในระยะยาว

ด้านสังคม (Social) SENX พัฒนาระบบนิเวศการอยู่อาศัยผ่านบริการ LIVNEX และ RENTNEX โดยมุ่งยกระดับคุณภาพชีวิต ความสะดวกสบาย และความปลอดภัยของลูกค้า พร้อมสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผลิตภัณฑ์ ขยายโอกาสทางธุรกิจ และเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้าในระยะยาว

ด้านธรรมาภิบาล (Governance) SENX ให้ความสำคัญกับคุณภาพผลิตภัณฑ์และบริการก่อนและหลังการขาย โดยนำเทคโนโลยีมาสนับสนุนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น SENA360 และ SenProp เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ความสะดวก และความโปร่งใส อันเป็นพื้นฐานในการสร้างความเชื่อมั่นและลดความเสี่ยงด้านคุณภาพและการให้บริการ

การสร้างการเติบโตและบริหารความเสี่ยงในระยะยาว

SENX มุ่งเชื่อมโยงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับบริการด้านพลังงาน การเดินทาง การอยู่อาศัย และบริการทางการเงิน เพื่อสร้างระบบนิเวศทางธุรกิจที่ครอบคลุมมากขึ้น ควบคู่กับการนำเทคโนโลยี นวัตกรรม และการบริหารจัดการข้อมูลมาเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและความสามารถในการแข่งขัน โดยกลยุทธ์ ESG ไม่เพียงช่วยสร้างความแตกต่างของผลิตภัณฑ์และบริการ แต่ยังเป็นแนวทางรับมือกับความเสี่ยงด้านพลังงานและการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภค ซึ่งมีความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและผลประกอบการในระยะยาว

บทสรุป

SENX มุ่งเดินหน้าสู่ Green & Sustainable Development ภายใต้แนวคิด Zero Carbon และ Smart Living โดยบูรณาการ ESG เข้ากับทุกมิติของธุรกิจ เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของลูกค้า สร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน และวางรากฐานการเติบโตอย่างยั่งยืน พร้อมเปลี่ยนความท้าทายของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นโอกาสทางธุรกิจในอนาคต

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวศิวนันท์ ธัญลักษณ์ภาคย์

ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน