

วันที่ 6 พฤศจิกายน 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานรวมสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงาน อ้างอิงงบการเงินงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการรวม	206.91	100.00	561.79	100.00
ต้นทุนขายและบริการรวม	110.11	53.22	312.81	55.68
กำไรขั้นต้น	96.80	46.78	248.98	44.32
รายได้อื่น	1.92	0.93	1.72	0.31
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	25.08	12.12	98.24	17.49
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23.34	11.28	23.64	4.21
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0.18	0.09	0.18	0.03
กำไรจากการดำเนินงาน	50.12	24.22	128.64	22.90
รายได้ทางการเงิน	0.60	0.29	0.42	0.07
ต้นทุนทางการเงิน	(0.38)	(0.18)	(0.31)	(0.05)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	50.34	24.33	128.75	22.92
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(10.09)	(4.88)	(25.76)	(4.59)
กำไรสำหรับปี	40.25	19.45	102.99	18.33

ตารางแสดงรายละเอียดโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ แบ่งตามประเภทธุรกิจ

รายการ	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1) ^{1/}	155.59	74.51	168.22	29.85
รายได้การบริหารงานขายโครงการ (BU2) ^{2/}	23.96	11.47	363.16	64.45
รายได้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3)	27.36	13.10	30.41	5.40
รายได้จากการขายและบริการรวม	206.91	99.08	561.79	99.69
รายได้อื่น	1.92	0.92	1.72	0.31

รายการ	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	208.83	100.00	563.51	100.00

หมายเหตุ:

- 1/ รายได้จากการที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1) ประกอบด้วยรายได้จากโครงการที่ทำสัญญาที่ปรึกษางานขายโครงการ และรายได้จากโครงการที่ทำสัญญาบริหารงานขายโครงการแบบวางหลักประกันการซื้อ Hybrid ในช่วงแรกที่ให้บริการในลักษณะเดียวกับ BU1
- 2/ รายได้จากการบริหารงานขายโครงการ (BU2) ประกอบด้วยรายได้จากโครงการที่ทำสัญญาการให้บริการแบบการบริหารงานขายโครงการ และรายได้จากโครงการที่ทำสัญญาบริหารงานขายโครงการแบบวางหลักประกันการซื้อ Hybrid ในช่วงที่ 2 ที่ให้บริการในลักษณะเดียวกับ BU2

ตารางแสดงจำนวนยูนิตที่ขายและให้บริการ แบ่งตามประเภทธุรกิจ

รายการ	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2567		2568	
	ยูนิต	ร้อยละ	ยูนิต	ร้อยละ
ที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1)	194	89.81	182 ^{1/}	63.19
การบริหารงานขายโครงการ (BU2)	10	4.63	94 ^{2/}	32.64
การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3)	12	5.56	12	4.17
จำนวนยูนิตรวม	216	100.00	288	100.00

หมายเหตุ:

- 1/ จำนวนยูนิตที่ขายและให้บริการจากธุรกิจที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1) ในงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ประกอบด้วยรายได้ที่เกิดจากการทำสัญญาที่ปรึกษางานขายจำนวน 116 ยูนิต ตามลำดับ และสัญญาบริหารงานขายแบบวางหลักประกันการซื้อ (Hybrid) ในช่วงแรกของสัญญาที่ให้บริการแบบ BU1 จำนวน 66 ยูนิต ตามลำดับ
- 2/ จำนวนยูนิตที่ขายและให้บริการจากธุรกิจการบริหารงานขายโครงการ (BU2) ในงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ประกอบด้วย รายได้ที่เกิดจากการทำสัญญาบริหารงานขายโครงการ (BU2) จำนวน 63 ยูนิต และสัญญาบริหารงานขายแบบวางหลักประกันการซื้อ (Hybrid) ในช่วงที่สองของสัญญาที่ให้บริการแบบ BU2 จำนวน 31 ยูนิต

รายได้จากการขายและบริการ

งวดเก้าเดือนแรกปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 561.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 354.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 171.51 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้การให้บริการบริหารงานขายโครงการ (BU2) เป็นหลัก เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม กำลังอยู่ในความต้องการของตลาด ซึ่งอสังหาริมทรัพย์กลุ่มดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ธุรกิจ BU2 นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้เริ่มให้บริการ BU2 – Hybrid ในไตรมาส 1 ปี 2568 ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มนี้มีลักษณะโครงการและทำเลเป็นที่ต้องการของตลาด ผิดกับเป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถขายและให้บริการจนเกิดการโอนกรรมสิทธิ์สูงขึ้นมากกว่างวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า บริษัทฯ ไม่มีการให้บริการในรูปแบบ Hybrid ผิดกับลักษณะการรับรู้รายได้ที่ BU2 รับรู้ตามลักษณะเป็นตัวการ (Principal) โดยรับรู้รายได้ตามราคาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ส่งผลให้รายได้เติบโตสูงขึ้นกว่างวดเดียวกันของปีก่อนอย่างมีนัยสำคัญ โดยรายได้หลักของงวดเดียวกันของปีก่อนมาจาก BU1 ที่รับรู้รายได้ตามลักษณะตัวแทน (Agent) โดยในงวดเก้าเดือนแรกปี 2568

บริษัทฯ สามารถขายและให้บริการจนเกิดการโอนกรรมสิทธิ์รวมจำนวน 288 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 72 ยูนิต หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.33

รายได้จากที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1)

งวดเก้าเดือนแรกปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1) เท่ากับ 168.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 12.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.12 จากการขยายไปสู่การให้บริการบริหารงานขายโครงการแบบวางหลักประกันการซื้อ (Hybrid) ประกอบกับบริษัทฯ สามารถดำเนินตามกลยุทธ์ในการทำการตลาดในอสังหาริมทรัพย์ที่มีช่วงราคาสูงขึ้น เพื่อมุ่งเน้นไปยังกลุ่มลูกค้าผู้ซื้อทรัพย์สินที่มีรายได้สูงและมีความสามารถในการขอสินเชื่อ โดยในงวดดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้นรวมทั้งสิ้นจำนวน 182 ยูนิต ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 12 ยูนิต หรือลดลงร้อยละ 6.25

รายได้จากการบริหารงานขายโครงการ (BU2)

งวดเก้าเดือนแรกปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการบริหารงานขายโครงการ (BU2) เท่ากับ 363.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 339.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,415.94 เนื่องจาก บริษัทฯ สามารถให้บริการบริหารงานขายโครงการ (BU2) จนเกิดการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น ประกอบกับในปี 2568 สัญญาในลักษณะ Hybrid มีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในระยะเวลาช่วงที่ 2 ของสัญญา ทั้งนี้ ในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า บริษัทฯ ไม่มีการให้บริการในรูปแบบ Hybrid ผนวกกับลักษณะการรับรู้รายได้ที่ BU2 รับรู้ตามลักษณะเป็นตัวการ (Principal) โดยรับรู้รายได้ตามราคาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ส่งผลให้รายได้เติบโตสูงขึ้นกว่างวดเดียวกันของปีก่อนอย่างมีนัยสำคัญ โดยในงวดดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้นรวมจำนวน 94 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 84 ยูนิต หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 840.00

รายได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3)

งวดเก้าเดือนแรกปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3) เท่ากับ 30.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.14 เนื่องจากในงวดดังกล่าว บริษัทฯ สามารถขายอสังหาริมทรัพย์ได้จำนวน 12 ยูนิต และเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีช่วงราคาสูงขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน โดยอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินซึ่งมีการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน BU2 มาเป็นทรัพย์สิน BU3 ของบริษัทฯ

ต้นทุน กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

รายการ	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการรวม	206.91	100.00	561.79	100.00
ต้นทุนขายและบริการรวม	110.11	53.22	312.81	55.68
กำไรขั้นต้น	96.80	46.78	248.98	44.32

ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการรวมเท่ากับ 312.81 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการเพิ่มขึ้น 202.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 184.09 จากงวดเดียวกันของปี 2567 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้น โดยในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2568 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 44.32 ซึ่ง

ลดลงเล็กน้อย เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2567 ทั้งนี้ อัตราค่าไถ่ขั้นต้นขึ้นอยู่กับลักษณะโครงการที่บริษัทฯ ให้บริการในช่วงเวลานั้นๆ

โดยโครงการที่บริษัทฯ ให้บริการในรูปแบบ Hybrid มีลักษณะโครงการและทำเลเป็นที่ต้องการของลูกค้าจึงทำให้รายได้ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นชดเชยกับอัตราค่าไถ่ขั้นต้นที่ลดลง ทั้งนี้ ในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า บริษัทฯ ไม่มีการให้บริการในรูปแบบ Hybrid

ต้นทุนและกำไรขั้นต้นจากที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1)

ที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1) (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2567	2568
รายได้ที่ปรึกษางานขายโครงการ	155.59	168.22
ต้นทุนที่ปรึกษางานขายโครงการ	84.47	86.59
สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ (%)	54.29	51.48
กำไรขั้นต้น	71.12	81.63
อัตราค่าไถ่ขั้นต้น (%)	45.71	48.53
จำนวนยูนิตที่ขายได้	194	182
รายได้เฉลี่ยต่อยูนิต	0.80	0.92
ต้นทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	0.44	0.48
กำไรขั้นต้นเฉลี่ยต่อยูนิต	0.37	0.45

งวดเก้าเดือนแรกปี 2568 บริษัทฯ มีอัตราค่าไถ่ขั้นต้นจากที่ปรึกษางานขายโครงการเท่ากับร้อยละ 48.52 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากโครงการใหม่ที่บริษัทฯ ได้ให้บริการในขณะนั้นมีอัตราค่าไถ่ขั้นต้นที่สูงขึ้น จากการที่โครงการดังกล่าวเป็นลักษณะ Hybrid ซึ่งเป็นโครงการจากแบรนด์ที่มีชื่อเสียง และเป็นที่ต้องการของตลาด บริษัทฯ จึงสามารถต่อรองปรับลดอัตราค่าตอบแทนนายหน้าอิสระลงได้

ต้นทุนและกำไรขั้นต้นจากการบริหารงานขายโครงการ (BU2)

การบริหารงานขายโครงการ (BU2) (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2567	2568
รายได้จากการบริหารงานขายโครงการ	23.96	363.16
ต้นทุนการบริหารงานขายโครงการ	12.76	210.22
สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ (%)	53.26	57.89
กำไรขั้นต้น	11.20	152.94
อัตราค่าไถ่ขั้นต้น (%)	46.76	42.11
จำนวนยูนิตที่ขายได้	10	94
รายได้เฉลี่ยต่อยูนิต	2.40	3.86
ต้นทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	1.28	2.24
กำไรขั้นต้นเฉลี่ยต่อยูนิต	1.12	1.63

งวดเก้าเดือนแรกปี 2568 บริษัทฯ มีอัตราค่าไถ่ขั้นต้นจากการบริหารงานขายโครงการเท่ากับร้อยละ 42.11 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ ได้เริ่มมีการให้บริการโครงการที่ทำสัญญาบริหารงานขายโครงการแบบวางหลักประกันการซื้อ Hybrid ในระยะเวลาช่วงที่ 2 ของสัญญา โดยโครงการที่ให้บริการในลักษณะดังกล่าวเป็น

โครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าการบริหารงานขายโครงการ (BU2) ปกติ เนื่องจากเป็นโครงการจากแบรนด์ที่มีชื่อเสียงและเพิ่งก่อสร้างเสร็จ ทำให้ราคาฐานสูงกว่าโครงการที่บริษัทฯ เคยให้บริการ โดยโครงการที่บริษัทฯ ให้บริการในรูปแบบ Hybrid มีลักษณะโครงการและทำเลเป็นที่ต้องการของลูกค้าจึงทำให้รายได้ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นชดเชยกับอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง ทั้งนี้ ในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า บริษัทฯ ไม่มีการให้บริการในรูปแบบ Hybrid

ต้นทุนและกำไรขั้นต้นจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3)

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3) (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2567	2568
รายได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	27.37	30.41
ต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์	12.89	16.00
สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ (%)	47.10	52.61
กำไรขั้นต้น	14.48	14.41
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	52.90	47.39
จำนวนยูนิตที่ขายได้	12	12
รายได้เฉลี่ยต่อยูนิต	2.28	2.53
ต้นทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	1.07	1.33
กำไรขั้นต้นเฉลี่ยต่อยูนิต	1.21	1.20

งวดเก้าเดือนแรกปี 2568 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 47.39 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า จากโครงการที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ภายใต้ระยะเวลาสัญญาบริหารงานขายโครงการ (BU2) เข้าเป็นทรัพย์สินสำหรับธุรกิจการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3) โดยโครงการดังกล่าวมีกำไรขั้นต้นต่ำกว่าโครงการที่บริษัทฯ ให้บริการในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

รายการ	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	25.08	51.80	98.24	80.60
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23.34	48.20	23.64	19.40
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	48.42	100.00	121.88	100.00
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	23.19		21.63	

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายโดยหลักมาจากค่านายหน้าที่เกิดขึ้นจากรายได้จากการบริหารงานขายโครงการ (BU2) และรายได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3) ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

รายการ	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2567	2568
รายได้จากการบริหารงานขายโครงการ (BU2)	23.96	363.16
รายได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3)	27.37	30.41
รวมรายได้จาก BU2 และ BU3	51.33	393.57
ค่านายหน้า	10.47	64.68
สัดส่วนค่านายหน้าต่อรายได้จาก BU2 และ BU3 (%)	20.40	16.43

งวดเก้าเดือนแรกปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายรวมเท่ากับ 98.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า 73.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 291.71 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ตามธุรกิจการบริหารงานขายโครงการ (BU2) และธุรกิจการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3) ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและบริการรวม โดยในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2568 บริษัทฯ มีสัดส่วนค่านายหน้าต่อรายได้ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 20.40 เป็นร้อยละ 16.43 เนื่องจากปี 2568 บริษัทฯ ได้เริ่มมีการให้บริการในรูปแบบของ BU2 - Hybrid ซึ่งโครงการดังกล่าวมีลักษณะและทำเลเป็นที่ต้องการของลูกค้า บริษัทฯ จึงสามารถเจรจาอัตราค่าตอบแทนนายหน้าอิสระลงได้

งวดเก้าเดือนแรกปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 23.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.28 จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา ประกอบกับการลดลงของค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา ซึ่งใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจากร้อยละ 11.18 หรือร้อยละ 4.20 เนื่องจาก บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นด้วยค่าใช้จ่ายในการบริหารใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อน

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

งวดเก้าเดือนแรก ปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 102.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 62.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 155.81 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้น และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 18.33

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของบริษัท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	187.17	85.11	200.72	82.50
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม	32.75	14.89	42.58	17.50
สินทรัพย์รวม	219.92	100.00	243.30	100.00
หนี้สินหมุนเวียนรวม	24.45	11.12	27.79	11.42
หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม	5.23	2.38	6.53	2.69
หนี้สินรวม	29.68	13.50	34.32	14.11
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	190.24	86.50	208.98	85.89
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	219.92	100.00	243.30	100.00

สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์หลัก ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินประกันตามสัญญาขายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ เงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ เป็นต้น

โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 243.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 23.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.63 มีสาเหตุหลักมาจาก

- การเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 25.18 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 10.32 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของอาคารและอุปกรณ์ 8.29 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้ 1.58 ล้านบาท

ทั้งนี้ รายการสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเพิ่มมากกว่า การลดลงของรายการสินทรัพย์นอกเหนือ ดังนี้

- การลดลงของเงินประกันตามสัญญานายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ (BU1) 0.51 ล้านบาท
- การลดลงของเงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการ (BU2) 21.71 ล้านบาท

หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินหลัก ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เป็นต้น

โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 34.32 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 4.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.63 มีสาเหตุหลักมาจาก

- การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 0.52 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 3.27 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 0.69 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 0.62 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 18.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.85 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิ โดยในงวดเก้าเดือนแรกปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 102.99 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผล 84.25 ล้านบาท

ระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 30 กรกฎาคม 2568 บริษัทฯ ได้ประกาศจ่ายเงินปันผลแล้วทั้งสิ้น 3 ครั้ง ดังนี้

เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2567 เป็นจำนวนเงิน 64.40 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วรวมจำนวน 39.60 ล้านบาท คงเหลือสำหรับจ่ายในครั้งนี้อีกจำนวน 24.80 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้จ่ายปันผลดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้วเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2568

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 29.74 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้จ่ายปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2568

เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 29.74 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 28 สิงหาคม 2568 เงินปันผลดังกล่าวจะบันทึกในไตรมาสที่ 3 ปี 2568

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 30 กันยายน
		2567	2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	7.65	7.22
วงจรเงินสดจากการบริการ	วัน	38.98	30.59
วงจรเงินสดจากการขายและบริการ	วัน	611.34	127.39
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	ร้อยละ	45.37	68.80
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	ร้อยละ	40.03	59.29
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E)	เท่า	0.16	0.16
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E)	เท่า	0.03	0.03

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)

เนื่องจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องใช้เงินในการวางแผนประกันสัญญาเพื่อให้ได้โครงการอสังหาริมทรัพย์มาบริหารงานขาย และซื้ออสังหาริมทรัพย์มาทำการปรับปรุงสภาพเพื่อขาย ทำให้สินทรัพย์หมุนเวียนหลักที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบไปด้วย เงินประกันตามสัญญานายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ (BU1) เงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการ (BU2) และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (BU3) ในขณะที่มีหนี้สินหมุนเวียนเพียงจำนวนเล็กน้อย ซึ่งประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 7.22 เท่า ซึ่งใกล้เคียงกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2567

วงจรเงินสด (Cash Cycle)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 30 กันยายน
	2567	2568
	วัน	วัน
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ^{1/}	41.60	31.38
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย ^{2/}	572.36	96.80
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย ^{3/}	2.62	0.79
วงจรเงินสดจากการบริการ (BU1) ^{4/}	38.98	30.59
วงจรเงินสดจากการขายและบริการ (BU2 และ BU3) ^{5/}	611.34	127.39

หมายเหตุ:

1/ ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย = (เฉลี่ยลูกหนี้การค้า + เฉลี่ยรายได้ค้างรับ / รายได้จากการขายและการให้บริการ) * 365

- 2/ ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย = (เฉลี่ยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเฉลี่ยเงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการ / ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาบริหารโครงการ) * 365
- 3/ ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย = (เฉลี่ยเจ้าหนี้การค้าสุทธิ / รายได้จากการขายและการให้บริการ) * 365
- 4/ วงจรเงินสดจากการให้บริการ (BU1) = ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย - ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย
- 5/ วงจรเงินสดจากการขายและบริการ (BU2 และ BU3) = ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย + ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย - ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 วงจรเงินสดจากการบริการ (BU1) เท่ากับ 30.49 วัน ลดลง 10.22 วัน จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถขายทรัพย์สินได้เพิ่มขึ้นส่งผลให้รายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้น ผสมกับระยะเวลาเก็บหนี้ที่สั้นลงจากการบริหารจัดการลูกหนี้ที่ดีขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 วงจรเงินสดจากการขายและบริการ (BU2 และ BU3) เท่ากับ 127.29 วัน ลดลง 484.05 วัน จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากบริษัทฯ ได้สรรหาทรัพย์สินเพื่อให้บริการในกลุ่มบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ใน BU2 เพิ่มขึ้น และทำเลเป็นที่ต้องการของตลาด ผสมกับเป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถขายและให้บริการจนเกิดการโอนกรรมสิทธิ์ได้เร็วขึ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 68.80 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเมื่อปรับข้อมูลเป็นเต็มปี (Annualized) เพิ่มขึ้นในอัตราส่วนที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย

โดยกำไรสุทธิงวดเก้าเดือนแรกปี 2568 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2567 จำนวน 61.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 147.82 และส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจำนวน 21.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.13

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 59.29 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเมื่อปรับข้อมูลเป็นเต็มปี (Annualized) เพิ่มขึ้นในอัตราส่วนมากกว่าการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมเฉลี่ย

โดยกำไรสุทธิงวดเก้าเดือนแรกปี 2568 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2567 จำนวน 61.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 147.82 ในขณะที่บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจำนวน 29.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.81 จากการเพิ่มขึ้นของ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนยูนิตที่บริษัทฯ มีการให้บริการจนสามารถเกิดการโอนกรรมสิทธิ์

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.16 เท่า ซึ่งใกล้เคียงกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2567 เนื่องจากหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการเช่ายานพาหนะ แต่ด้วยการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิที่เพิ่มในอัตราส่วนใกล้เคียงกัน ทำให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.03 เท่า ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2567

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

(นายกวิน อนันต์พัฒนกุล)
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชีและการเงิน
บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)