วันที่ 6 พฤศจิกายน 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงาน อ้างอิงงบการสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการรวม	255.66	100.00	357.88	100.00
ต้นทุนขายและบริการรวม	141.58	55.38	186.02	51.98
กำไรขั้นต้น	**114.08**	**44.62**	**171.86**	**48.02**
รายได้อื่น	2.50	0.98	2.88	0.80
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	31.65	12.38	42.75	11.95
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	25.83	10.10	31.15	8.70
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0.84	0.34	0.23	0.06
กำไรจากการดำเนินงาน	**58.26**	**22.79**	**100.61**	**28.11**
รายได้ทางการเงิน	1.87	0.73	0.86	0.24
ต้นทุนทางการเงิน	(0.38)	(0.15)	(0.50)	(0.14)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**59.75**	**23.37**	**100.97**	**28.21**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(12.01)	(4.70)	(20.22)	(5.65)
กำไรสำหรับปี	**47.74**	**18.67**	**80.75**	**22.57**

ตารางแสดงรายละเอียดโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ แบ่งตามประเภทธุรกิจ

รายการ	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1)[1/]	178.42	69.11	257.08	71.26
รายได้การบริหารงานขายโครงการ (BU2)[2/]	54.62	21.16	62.63	17.36
รายได้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3)	22.62	8.76	38.17	10.58
รายได้จากการขายและบริการรวม	**255.66**	**99.03**	**357.88**	**99.20**
รายได้อื่น	2.50	0.97	2.88	0.80
รายได้รวม	**258.16**	**100.00**	**360.76**	**100.00**

หมายเหตุ:

1/ รายได้จากที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1) ประกอบด้วยรายได้จากโครงการที่ทำสัญญาที่ปรึกษางานขายโครงการ และรายได้จากโครงการที่ทำสัญญาบริหารงานขายโครงการแบบวางหลักประกันการซื้อ Hybrid ในช่วงแรกที่ให้บริการในลักษณะเดียวกับ BU1

2/ รายได้จากการบริหารงานขายโครงการ (BU2) ประกอบด้วยรายได้จากโครงการที่ทำสัญญาการให้บริการแบบการบริหารงานขายโครงการ และรายได้จากโครงการที่ทำสัญญาบริหารงานขายโครงการแบบวางหลักประกันการซื้อ Hybrid ในช่วงที่ 2 ที่ให้บริการในลักษณะเดียวกับ BU2

ตารางแสดงจำนวนยูนิตที่ขายและให้บริการ แบ่งตามประเภทรายธุรกิจ

รายการ	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566		2567	
	ยูนิต	ร้อยละ	ยูนิต	ร้อยละ
ที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1)	275	89.29	289[1/]	87.05
การบริหารงานขายโครงการ (BU2)	24	7.79	25	7.53
การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3)	9	2.92	18	5.42
จำนวนยูนิตรวม	**308**	**100.00**	**332**	**100.00**

หมายเหตุ:

1/ จำนวนยูนิตที่ขายและให้บริการจากธุรกิจที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1) ในงวดปี 2567 ประกอบด้วยรายได้ที่เกิดจากการทำสัญญาที่ปรึกษางานขายจำนวน 253 ยูนิต และสัญญาบริหารงานขายแบบวางหลักประกันการซื้อ (Hybrid) ในช่วงแรกของสัญญาที่ให้บริการแบบ BU1 จำนวน 36 ยูนิต

รายได้จากการขายและบริการ

ในปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 357.88 ล้านบาท เพิ่มจากปี 2566 จำนวน 102.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.98 จากรายได้จากการให้บริการที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1) เป็นหลัก โดยให้บริการจนเกิดการโอนกรรมสิทธิ์รวมจำนวน 332 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 24 ยูนิต หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.79

โดยการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงขึ้นเกิดจากการที่บริษัทฯ สามารถสรรหาโครงการใหม่ๆ ได้อย่างต่อเนื่องทั้งจากการได้รับการเสนอจากเจ้าของโครงการและจากการสำรวจโครงการต่างๆ ส่งผลให้บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์หลากหลายทำเลและช่วงราคามาทำการตลาดและขาย ซึ่งเป็นไปตามแผนธุรกิจปกติที่กระจายอสังหาริมทรัพย์ที่ให้บริการหรือขายให้ครอบคลุมทุกความต้องการซื้อ และสามารถปรับกลยุทธ์การขายได้ตรงตามภาวะตลาดที่อยู่อาศัย โดยในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2567 บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์การขายอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นการทำตลาดในอสังหาริมทรัพย์ที่มีช่วงราคาสูงขึ้นเพื่อเจาะกลุ่มผู้ซื้อที่มีกำลังซื้อและมีความสามารถในการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

รายได้จากที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1)

ในปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1) เท่ากับ 257.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 78.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.09 เนื่องจากในช่วงปลายไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์เน้นการทำการขายและการตลาดของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีช่วงราคาสูงขึ้นเพื่อเจาะกลุ่มผู้ซื้อที่มีกำลังซื้อในระดับกลางถึงสูง ซึ่งมีความสามารถในการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ประกอบกับโครงการที่บริษัทฯ เข้าทำสัญญาให้บริการตั้งแต่อยู่ระหว่างการพัฒนามีสภาพพร้อมขาย จึงทำให้มีอสังหาริมทรัพย์มาทำการตลาดและขายจำนวน

เพิ่มขึ้น โดยในงวดดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้นจำนวน 289 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากงวดปีก่อนหน้าจำนวน 14 ยูนิต หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.09

รายได้จากการบริหารงานขายโครงการ (BU2)

ในปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการบริหารงานขายโครงการ (BU2) เท่ากับ 62.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 8.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.66 เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำสัญญากับเจ้าของโครงการเพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์มาบริหารงานขายเพิ่มขึ้น ประกอบกับโครงการนีโอ ซีวิว และโครงการทัตติยา ปาร์ค วิลล์ ที่บริษัทฯ ได้ให้บริการในช่วงเวลาดังกล่าวมีการปรับกรอบราคาขายตามนโยบายการกำหนดราคาของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับราคาตลาดและแผนธุรกิจของบริษัทฯ ส่งผลให้มีราคาขายเฉลี่ยสูงขึ้น โดยในปี 2567 มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้นจำนวน 25 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 1 ยูนิต หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.17

รายได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3)

ในปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3) เท่ากับ 38.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 15.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.74 เนื่องจากบริษัทฯ ได้มุ่งเน้นการทำการตลาดในธุรกิจการซื้อขายอสังหาเพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ สามารถขายอสังหาริมทรัพย์ได้จำนวน 18 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 9 ยูนิต หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00

ต้นทุน กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

รายการ	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการรวม	255.66	100.00	357.88	100.00
ต้นทุนขายและบริการรวม	141.58	55.38	186.02	51.98
กำไรขั้นต้น	114.08	44.62	171.86	48.02

ในปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการรวมเท่ากับ 186.02 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการเพิ่มขึ้น 44.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.39 จากปี 2566 สอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้น บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 44.62 ในปี 2566 เป็นร้อยละ 48.02 ในปี 2567 เนื่องจากโครงการที่บริษัทฯ ได้ให้บริการในขณะนั้นเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น

ต้นทุนและกำไรขั้นต้นจากที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1)

ที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1) (หน่วย: ล้านบาท)	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	**2567**
รายได้ที่ปรึกษางานขายโครงการ	178.42	257.08
ต้นทุนที่ปรึกษางานขายโครงการ	100.16	134.72
สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ (%)	*56.14*	*52.40*
กำไรขั้นต้น	**78.26**	**122.36**
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	*43.86*	*47.60*
จำนวนยูนิตที่ขายได้	**275**	**289**
รายได้เฉลี่ยต่อยูนิต	*0.65*	*0.89*
ต้นทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	*0.36*	*0.47*
กำไรขั้นต้นเฉลี่ยต่อยูนิต	*0.28*	*0.42*

ในปี 2567 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1) เท่ากับร้อยละ 47.60 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เนื่องจากโครงการใหม่ที่บริษัทฯ ได้ให้บริการในขณะนั้นมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูง ประกอบกับโครงการเดิมที่บริษัทฯ ได้ให้บริการในช่วงเวลาดังกล่าวมีการปรับกรอบราคาขายตามนโยบายการกำหนดราคาของบริษัทฯ ซึ่งเป็นการปรับกรอบราคาตามปกติในธุรกิจ เพื่อให้สอดคล้องกับราคาตลาดและแผนธุรกิจของบริษัทฯ ส่งผลให้มีราคาขายเฉลี่ยสูงขึ้น

ต้นทุนและกำไรขั้นต้นจากการบริหารงานขายโครงการ (BU2)

การบริหารงานขายโครงการ (BU2) (หน่วย: ล้านบาท)	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	**2567**
รายได้จากการบริหารงานขายโครงการ	54.62	62.63
ต้นทุนการบริหารงานขายโครงการ	30.12	33.71
สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ (%)	*55.14*	*53.82*
กำไรขั้นต้น	**24.50**	**28.92**
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	*44.86*	*46.18*
จำนวนยูนิตที่ขายได้	**24**	**25**
รายได้เฉลี่ยต่อยูนิต	*2.28*	*2.51*
ต้นทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	*1.26*	*1.35*
กำไรขั้นต้นเฉลี่ยต่อยูนิต	*1.02*	*1.16*

ในปี 2567 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการบริหารงานขายโครงการ (BU2) เท่ากับร้อยละ 46.18 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากโครงการที่บริษัทฯ ได้ให้บริการในช่วงเวลาดังกล่าวมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้นจากการปรับกรอบราคาขายตามนโยบายการกำหนดราคาของบริษัทฯ ซึ่งเป็นการปรับกรอบราคาตามปกติในธุรกิจ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัทฯ ส่งผลให้มีราคาขายเฉลี่ยสูงขึ้น

ต้นทุนและกำไรขั้นต้นจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3)

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3) (หน่วย: ล้านบาท)	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	**2567**
รายได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	22.62	38.17
ต้นทุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	11.30	17.59
สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ (%)	*49.96*	*46.08*
กำไรขั้นต้น	**11.32**	**20.58**
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	*50.04*	*53.92*
จำนวนยูนิตที่ขายได้	**9**	**18**
รายได้เฉลี่ยต่อยูนิต	*2.51*	*2.12*
ต้นทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	*1.26*	*0.98*
กำไรขั้นต้นเฉลี่ยต่อยูนิต	*1.26*	*1.14*

ในปี 2567 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3) เท่ากับร้อยละ 53.92 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ สามารถขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการ ระยองริเวอร์ไซต์ เรสซิเดนซ์ ได้จำนวนเพิ่มขึ้น โดยโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง

<u>ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</u>

รายการ	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566		**2567**	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	31.65	55.06	42.75	57.85
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	25.83	44.94	31.15	42.15
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	**57.48**	**100.00**	**73.90**	**100.00**
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	*22.27*		*20.48*	

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายประกอบด้วยค่านายหน้าที่เกิดขึ้นจากรายได้จากการบริหารงานขายโครงการ (BU2) และรายได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3) ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

รายการ	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	**2567**
รายได้จากการบริหารงานขายโครงการ (BU2)	54.62	62.63
รายได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3)	22.62	38.17
รวมรายได้จาก BU2 และ BU3	**77.24**	**100.80**
ค่านายหน้า	15.21	20.32
สัดส่วนค่านายหน้าต่อรายได้จาก BU2 และ BU3 (%)	*19.69*	*20.16*

ในปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเท่ากับ 42.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 11.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.07 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาดที่เพิ่มขึ้นตามแผนการขายธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของค่านายหน้าตามธุรกิจการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจการบริหารงานขายโครงการ ค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ จากการเก็บดีเฟคสำหรับธุรกิจการบริหารงานขายโครงการให้มีสภาพพร้อมขาย ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการบริหารงานขายโครงการที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 31.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 5.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.59 จากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและผู้บริหารที่เพิ่มขึ้นตามแผนการเพิ่มจำนวนบุคคลากรของบริษัทฯ การเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ของสัญญาเช่าที่บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานเพิ่มเติม และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานที่เพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

ในปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 80.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 33.02 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้นจากก่อน จำนวน 102.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.17 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้น และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 22.58 ซึ่งอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้นและอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น โดยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารที่ไม่ได้เพิ่มขึ้นมากเมื่อเปรียบเทียบกับการเติบโตของรายได้

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของบริษัท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	161.17	87.81	187.17	85.11
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม	22.38	12.19	32.75	14.89
สินทรัพย์รวม	**183.55**	**100.00**	**219.92**	**100.00**
หนี้สินหมุนเวียนรวม	13.74	7.49	24.45	11.12
หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม	4.03	2.20	5.23	2.38
หนี้สินรวม	**17.78**	**9.68**	**29.68**	**13.50**
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	**165.78**	**90.32**	**190.24**	**86.50**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**183.55**	**100.00**	**219.92**	**100.00**

สินทรัพย์

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

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 219.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 36.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.81 มีสาเหตุหลักมาจาก

- การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 47.85 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของเงินประกันตามสัญญานายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ (BU1) 3.31 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของเงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการ (BU2) 25.84 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของอาคารและอุปกรณ์ 10.23 ล้านบาท

ทั้งนี้ รายการสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเพิ่มมากกว่า การลดลงของรายการสินทรัพย์นอกเหนือ ดังนี้

- การลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 35.64 ล้านบาท
- การลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 15.36 ล้านบาท

หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินหลัก ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เป็นต้น

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 29.68 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 11.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.02 มีสาเหตุหลักมาจาก

- การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 0.71 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 6.17 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 0.43 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 0.77 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 24.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.75 เนื่องจากในปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 80.75 ล้านบาท และได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจากเดิม 118.00 ล้านบาท เป็น 123.90 ล้านบาทเพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล

โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2567 มีมติอนุมัติการจ่ายหุ้นปันผลจำนวน 5.90 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 16.52 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 22.42 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ดำเนินการจ่ายหุ้นปันและเงินปันผลดังกล่าวแล้วในเดือนเมษายน 2567 ประกอบกับเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 9.91 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในเดือนพฤษภาคม 2567

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 9.91 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจ่ายปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2567 เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 19.82 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจ่ายปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2566	2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	11.73	7.65
วงจรเงินสดจากการบริการ	วัน	21.93	38.98
วงจรเงินสดจากการขายและบริการ	วัน	507.65	611.34
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	ร้อยละ	34.30	45.37
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	ร้อยละ	30.65	40.03
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E)	เท่า	0.11	0.16
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E)	เท่า	0.03	0.03

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 7.65 เท่า ลดลงจำนวน 4.08 เท่า จากปี 2566 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจาก 13.74 ล้านบาทเป็น 24.45 ล้านบาท จากภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้นซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้น

วงจรเงินสด (Cash Cycle)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	**2567**
	วัน	วัน
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย [1/]	25.29	41.60
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย [2/]	485.72	572.36
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย [3/]	3.36	2.62
วงจรเงินสดจากการบริการ (BU1) [4/]	**21.93**	**38.98**
วงจรเงินสดจากการขายและบริการ (BU2 และ BU3) [5/]	**507.65**	**611.34**

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 31 ธันวาคม 2567 วงจรเงินสดจากการบริการ (BU1) เท่ากับ 38.98 วัน เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าจากโครงการที่เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงกลางเดือนธันวาคม และมีกำหนดชำระในช่วงปลายเดือนธันวาคมซึ่งตรงกับช่วงวันหยุดเทศกาลปีใหม่ ส่งผลให้บริษัทฯ มีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยเพิ่มขึ้นเท่ากับ 41.60 ทั้งนี้บริษัทฯ มีระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยเท่ากับ 2.62 วัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีวงจรเงินสดจากการขายและบริการ (BU2 และ BU3) เท่ากับ 611.34 วัน เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 103.69 วัน มีสาเหตุหลักจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเท่ากับ 572.36 วัน เนื่องจากบริษัทฯ มีการวางเงินประกันสัญญาบริหารงานขายโครงการ (BU2) เพิ่มขึ้น โดยเป็นการวางเงินประกันสัญญาตามเงื่อนไขสัญญาบริหารงานขายโครงการที่ได้ทำขึ้นในปี 2566 รวมทั้งการวางเงินประกันสัญญาบริหารงานขายโครงการ (BU2) เพิ่มเติม

ในโครงการใหม่ที่ได้ทำสัญญาในปี 2567 อย่างไรก็ตาม จำนวนอสังหาริมทรัพย์ของการบริหารงานขายโครงการ และการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนที่เพิ่มขึ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นร้อยละ 45.37 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 33.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.17 ซึ่งเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเฉลี่ย โดยบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 24.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.75 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และกำไรสะสมของบริษัทฯที่เพิ่มขึ้น

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ร้อยละ 40.03 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 33.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.16 ซึ่งเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมเฉลี่ย โดยบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 36.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.81 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของเงินประกันสัญญาบริหารงานขายโครงการ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.16 เท่า เพิ่มขึ้น 0.05 เท่า จากปี 2566 โดยมีสาเหตุจากหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจาก 17.78 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็น 29.68 ล้านบาท เนื่องจากภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้นจำนวน 6.17 ล้านบาท จากปี 2566 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้น

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.03 เท่า ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2566 เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการกู้ยืมหรือสร้างหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มเติม สอดคล้องกับลักษณะการดำเนินกิจการของบริษัทฯ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

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