วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานรวมสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงาน อ้างอิงงบการสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการรวม	357.88	100.00	770.36	100.00
ต้นทุนขายและบริการรวม	186.02	51.98	434.22	56.37
กำไรขั้นต้น	**171.86**	**48.02**	**336.14**	**43.63**
รายได้อื่น	2.88	0.80	2.03	0.26
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	42.75	11.95	137.24	17.82
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	31.15	8.70	32.19	4.18
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0.23	0.06	0.19	0.02
กำไรจากการดำเนินงาน	**100.61**	**28.11**	**168.55**	**21.88**
รายได้ทางการเงิน	0.86	0.24	0.66	0.09
ต้นทุนทางการเงิน	(0.50)	(0.14)	(0.42)	(0.05)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**100.97**	**28.21**	**168.79**	**21.91**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(20.22)	(5.65)	(31.77)	(4.38)
กำไรสำหรับปี	**80.75**	**22.57**	**135.02**	**17.53**

ตารางแสดงรายละเอียดโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ แบ่งตามประเภทธุรกิจ

รายการ	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1)[1/]	257.08	71.26	219.86	28.46
รายได้การบริหารงานขายโครงการ (BU2)[2/]	62.63	17.36	505.96	65.51
รายได้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3)	38.17	10.58	44.54	5.77
รายได้จากการขายและบริการรวม	**357.88**	**99.20**	**770.36**	**99.74**
รายได้อื่น	2.88	0.80	2.03	0.26
รายได้รวม	**360.76**	**100.00**	**772.39**	**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			
	2567		2568	
	ยูนิต	ร้อยละ	ยูนิต	ร้อยละ
ที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1)	289	87.05	239[1/]	61.92
การบริหารงานขายโครงการ (BU2)	25	7.53	129[2/]	33.42
การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3)	18	5.42	18	4.66
จำนวนยูนิตรวม	**332**	**100.00**	**386**	**100.00**

หมายเหตุ:

1/ จำนวนยูนิตที่ขายและให้บริการจากธุรกิจที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1) ในงวดปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วยรายได้ที่เกิดจากการทำสัญญาที่ปรึกษางานขายจำนวน 156 ยูนิต และสัญญาบริหารงานขายแบบวางหลักประกันการซื้อ (Hybrid) ในช่วงแรกของสัญญาที่ให้บริการแบบ BU1 จำนวน 83 ยูนิต

2/ จำนวนยูนิตที่ขายและให้บริการจากธุรกิจการบริหารงานขายโครงการ (BU2) ในงวดปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วย รายได้ที่เกิดจากการทำสัญญาบริหารงานขายโครงการ (BU2) จำนวน 95 ยูนิต และสัญญาบริหารงานขายแบบวางหลักประกันการซื้อ (Hybrid) ในช่วงที่สองของสัญญาที่ให้บริการแบบ BU2 จำนวน 34 ยูนิต

รายได้จากการขายและบริการ

ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 770.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 412.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 115.26 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้การให้บริการบริหารงานขายโครงการ (BU2) เป็นหลัก เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม กำลังอยู่ในความต้องการของตลาด ซึ่งอสังหาริมทรัพย์กลุ่มดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้ธุรกิจ BU2 นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้เริ่มให้บริการ BU2 – Hybrid ในไตรมาส 1 ปี 2568 ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มนี้มีลักษณะโครงการและทำเลเป็นที่ต้องการของตลาด ผนวกกับเป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถขายและให้บริการจนเกิดการโอนกรรมสิทธิ์สูงขึ้นมากกว่าปีก่อน ทั้งนี้ ลักษณะการรับรู้รายได้ของ BU2 รับรู้ตามลักษณะเป็นตัวการ (Principal) โดยรับรู้รายได้ตามราคาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ส่งผลให้รายได้เติบโตสูงขึ้นกว่าปีก่อนอย่างมีนัยสำคัญ โดยรายได้หลักของปีก่อนมาจาก BU1 ที่รับรู้รายได้ตามลักษณะตัวแทน (Agent) โดยในปี 2568 บริษัทฯ สามารถขายและให้บริการจนเกิดการโอนกรรมสิทธิ์รวมจำนวน 386 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 54 ยูนิต หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.27

รายได้จากที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1)

ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1) เท่ากับ 219.86 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 37.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.47 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีการปรับกลยุทธ์เชิงโครงสร้างของพอร์ตโครงการเพื่อรองรับทิศทางการเติบโตในระยะยาว เนื่องจากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รายได้ของบริษัทมีสัดส่วนหลักมาจากธุรกิจที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1) อย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ในปี 2568 บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการเพิ่มสัดส่วนรายได้จากโครงการแนวราบ (BU2) มากขึ้น เพื่อกระจายความเสี่ยงของพอร์ตโครงการ และสร้างความสม่ำเสมอของรายได้ ประกอบกับมุ่งเน้นการเข้าบริหารงานขายโครงการในรูปแบบ Hybrid ซึ่งเป็นโครงการที่มีคุณภาพสูง ฐานลูกค้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีแบรนด์และชื่อเสียง ส่งผลให้กระบวนการตัดสินใจและการปิดการขายมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยในปี 2568 มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้นรวมทั้งสิ้นจำนวน 239 ยูนิต ลดลงจากปีก่อนจำนวน 50 ยูนิต หรือลดลงร้อยละ 17.30

รายได้จากการบริหารงานขายโครงการ (BU2)

ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการบริหารงานขายโครงการ (BU2) เท่ากับ 505.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 443.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 707.85 เนื่องจาก บริษัทฯ สามารถให้บริการการบริหารงานขายโครงการ (BU2) จนเกิดการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น ประกอบกับในปี 2568 สัญญาในลักษณะ Hybrid มีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในระยะเวลาช่วงที่ 2 ของสัญญา โดยในปี 2568 มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้นรวมจำนวน 129 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 104 ยูนิต หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 416.00

รายได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3)

ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3) เท่ากับ 44.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 6.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.70 เนื่องจากราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิตที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นทรัพย์ซึ่งมีการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ BU2 มาเป็นทรัพย์ BU3 ของบริษัทฯ โดยในปี 2568 มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้นรวมจำนวน 18 ยูนิต เท่ากับปีก่อนหน้า

ต้นทุน กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

รายการ	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการรวม	357.88	100.00	770.36	100.00
ต้นทุนขายและบริการรวม	186.02	51.98	434.22	56.37
กำไรขั้นต้น	171.86	48.02	336.14	43.63

ในปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการรวมเท่ากับ 434.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 248.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 133.43 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้น โดยในปี 2568 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นร้อยละ 43.63 ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นขึ้นอยู่กับลักษณะโครงการที่บริษัทฯ ให้บริการในช่วงเวลานั้นๆ

โดยโครงการที่บริษัทฯ ให้บริการในรูปแบบ Hybrid มีลักษณะโครงการและทำเลเป็นที่ต้องการของลูกค้าจึงทำให้รายได้ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นชดเชยกับอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง

ต้นทุนและกำไรขั้นต้นจากที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1)

ที่ปรึกษางานขายโครงการ (BU1) (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2568
รายได้ที่ปรึกษางานขายโครงการ	257.08	219.86
ต้นทุนที่ปรึกษางานขายโครงการ	134.72	113.87
สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ (%)	*52.40*	*51.79*
กำไรขั้นต้น	**122.36**	**105.99**
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	*47.60*	*48.21*
จำนวนยูนิตที่ขายได้	**289**	**239**
รายได้เฉลี่ยต่อยูนิต	*0.89*	*0.92*
ต้นทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	*0.47*	*0.48*
กำไรขั้นต้นเฉลี่ยต่อยูนิต	*0.42*	*0.44*

ในปี 2568 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากที่ปรึกษางานขายโครงการเท่ากับร้อยละ 48.21 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากโครงการใหม่ที่บริษัทฯ ได้ให้บริการในขณะนั้นมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น จากการที่โครงการดังกล่าวเป็นลักษณะ Hybrid ซึ่งเป็นโครงการจากแบรนด์ที่มีชื่อเสียง และเป็นที่ต้องการของตลาด บริษัทฯ จึงสามารถต่อรองปรับลดอัตราค่าตอบแทนนายหน้าอิสระลงได้

ต้นทุนและกำไรขั้นต้นจากการบริหารงานขายโครงการ (BU2)

การบริหารงานขายโครงการ (BU2) (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	**2568**
รายได้จากการบริหารงานขายโครงการ	62.63	505.96
ต้นทุนการบริหารงานขายโครงการ	33.71	296.02
สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ (%)	*53.82*	*58.51*
กำไรขั้นต้น	**28.92**	**209.94**
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	*46.18*	*41.49*
จำนวนยูนิตที่ขายได้	**25**	**129**
รายได้เฉลี่ยต่อยูนิต	*2.51*	*3.92*
ต้นทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	*1.35*	*2.29*
กำไรขั้นต้นเฉลี่ยต่อยูนิต	*1.16*	*1.63*

ในปี 2568 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการบริหารงานขายโครงการ (BU2) เท่ากับร้อยละ 41.49 ลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ ได้เริ่มมีการให้บริการโครงการที่ทำสัญญาบริหารงานขายโครงการแบบวางหลักประกันการซื้อ Hybrid ในระยะเวลาช่วงที่ 2 ของสัญญา โดยโครงการที่ให้บริการในลักษณะดังกล่าวเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าการบริหารงานขายโครงการ (BU2) ปกติ เนื่องจากเป็นโครงการจากแบรนด์ที่มีชื่อเสียงและเพิ่งก่อสร้างเสร็จ ทำให้ราคาฐานสูงกว่าโครงการที่บริษัทฯ เคยให้บริการ โดยโครงการที่บริษัทฯ ให้บริการในรูปแบบ Hybrid มีลักษณะโครงการและทำเลเป็นที่ต้องการของลูกค้าจึงทำให้รายได้ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นชดเชยกับอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง ทั้งนี้ในปีก่อนหน้า บริษัทฯ ไม่มีการให้บริการในรูปแบบ Hybrid ในระยะเวลาช่วงที่ 2 ของสัญญา

ต้นทุนและกำไรขั้นต้นจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3)

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3) (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	**2568**
รายได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	38.17	44.54
ต้นทุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	17.59	24.34
สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ (%)	*46.08*	*54.65*
กำไรขั้นต้น	**20.58**	**20.20**
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	*53.92*	*45.35*
จำนวนยูนิตที่ขายได้	**18**	**18**
รายได้เฉลี่ยต่อยูนิต	*2.12*	*2.47*
ต้นทุนเฉลี่ยต่อยูนิต	*0.98*	*1.35*
กำไรขั้นต้นเฉลี่ยต่อยูนิต	*1.14*	*1.12*

ในปี 2568 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3) เท่ากับร้อยละ 45.35 ลดลงจากปีก่อนหน้า จากโครงการที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ภายใต้ระยะเวลาสัญญาบริหารงานขายโครงการ (BU2) เข้าเป็นทรัพย์สำหรับธุรกิจการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3) โดยโครงการดังกล่าวมีกำไรขั้นต้นต่ำกว่าโครงการที่บริษัทฯ ให้บริการในปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

รายการ	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	42.75	57.85	137.24	81.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	31.15	42.15	32.19	19.00
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	**73.90**	**100.00**	**169.43**	**100.00**
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	*20.48*		*21.94*	

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายโดยหลักมาจากค่านายหน้าที่เกิดขึ้นจากรายได้จากการบริหารงานขายโครงการ (BU2) และรายได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3) ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

รายการ	สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2568
รายได้จากการบริหารงานขายโครงการ (BU2)	62.63	505.96
รายได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3)	38.17	44.54
รวมรายได้จาก BU2 และ BU3	**100.80**	**550.50**
ค่านายหน้า	20.32	89.94
สัดส่วนค่านายหน้าต่อรายได้จาก BU2 และ BU3 (%)	*20.16*	*16.34*

ในปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายรวมเท่ากับ 137.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 94.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 221.02 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ตามธุรกิจการบริหารงานขายโครงการ (BU2) และธุรกิจการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3) ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและบริการรวมสำหรับหน่วยธุรกิจดังกล่าว โดยในปี 2568 บริษัทฯ มีสัดส่วนค่านายหน้าต่อรายได้ลดลงจากปีก่อนหน้า จากร้อยละ 20.16 เป็นร้อยละ 16.34 เนื่องจากปี 2568 บริษัทฯ ได้เริ่มมีการให้บริการในรูปแบบของ BU2 - Hybrid ซึ่งโครงการดังกล่าวมีลักษณะและทำเลเป็นที่ต้องการของลูกค้า บริษัทฯ จึงสามารถเจรจาอัตราค่าตอบแทนนายหน้าอิสระลงได้

ในปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 32.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนจำนวน 1.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.34 จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา ประกอบกับการลดลงของค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา ทั้งนี้ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมลดลงจากปีก่อน จากร้อยละ 8.63 เหลือร้อยละ 4.17 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นด้วยค่าใช้จ่ายในการบริหารใกล้เคียงกับปีก่อน

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

ในปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 135.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 54.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.20 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้น และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 17.73

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของบริษัท

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	187.17	85.11	517.43	92.63
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม	32.75	14.89	41.19	7.37
สินทรัพย์รวม	**219.92**	**100.00**	**558.62**	**100.00**
หนี้สินหมุนเวียนรวม	24.45	11.12	31.81	5.69
หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม	5.23	2.38	6.23	1.12
หนี้สินรวม	**29.68**	**13.50**	**38.04**	**6.81**
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	**190.24**	**86.50**	**520.58**	**93.19**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**219.92**	**100.00**	**558.62**	**100.00**

สินทรัพย์

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

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 558.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 338.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 154.01 มีสาเหตุหลักมาจาก

- การเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 169.45 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 32.76 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 9.84 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของเงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการ (BU2) 122.98 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของอาคารและอุปกรณ์ 7.77 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้ 0.71 ล้านบาท

ทั้งนี้ รายการสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเพิ่มมากกว่า การลดลงของรายการสินทรัพย์ ดังนี้

- การลดลงของเงินประกันตามสัญญานายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ (BU1) 5.18 ล้านบาท

หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินหลัก ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เป็นต้น

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 38.04 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 8.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.16 มีสาเหตุหลักมาจาก

- การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 0.67 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 6.73 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 0.80 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 330.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 173.65 มีสาเหตุหลักมาจาก

- การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิ โดยในปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 135.02 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 26.1 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 287.1 ล้านบาท จากการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) เพื่อเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ทั้งนี้ บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการเสนอขายหุ้นจำนวน 7.5 ล้านบาท (สุทธิจากภาษีเงินได้จำนวน 1.9 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทฯ ได้บันทึกเป็นต้นทุนในการจำหน่าย โดยแสดงหักจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นแก่ผู้ลงทุน ทำให้ส่วนเกินมูลค่าหุ้นมีจำนวนเพิ่มขึ้นสุทธิ 253.5 ล้านบาท
- การลดลงจากการจ่ายเงินปันผล 84.25 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2567	2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	7.65	16.27
วงจรเงินสดจากการบริการ	วัน	38.98	37.59
วงจรเงินสดจากการขายและบริการ	วัน	611.34	210.89
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	ร้อยละ	45.37	37.99
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	ร้อยละ	40.03	34.69

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)

เนื่องจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องใช้เงินในการวางเงินประกันสัญญาเพื่อให้ได้โครงการอสังหาริมทรัพย์มาบริหารงานขาย และซื้ออสังหาริมทรัพย์มาทำการปรับปรุงสภาพเพื่อขาย ทำให้สินทรัพย์หมุนเวียนหลักที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบไปด้วย เงินประกันตามสัญญานายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ (BU1) เงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการ (BU2) และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (BU3) ในขณะที่มีหนี้สิน

หมุนเวียนเพียงจำนวนเล็กน้อย ซึ่งประกอบด้วยรายการหลัก ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 16.27 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 169.45 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไป (PO) ประกอบกับบริษัทฯมีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 16.27 เท่า เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไป(Public Offering) จำนวน 52.2 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 5.50 บาท ซึ่งบริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวนเงินสุทธิ 271.92 ล้านบาท (ภายหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหลักทรัพย์) ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน โดยเฉพาะเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

วงจรเงินสด (Cash Cycle)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	**2568**
	วัน	วัน
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย [1/]	41.60	38.42
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย [2/]	572.36	173.29
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย [3/]	2.62	0.83
วงจรเงินสดจากการบริการ (BU1) [4/]	**38.98**	**37.59**
วงจรเงินสดจากการขายและบริการ (BU2 และ BU3) [5/]	**611.34**	**210.89**

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 2568 วงจรเงินสดจากการบริการ (BU1) เท่ากับ 37.59 วัน ลดลง 1.39 วัน จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถขายทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นส่งผลให้รายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้น ผนวกกับระยะเวลาเก็บหนี้ที่สั้นลงจากการบริหารจัดการลูกหนี้ที่ดีขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีวงจรเงินสดจากการขายและบริการ (BU2 และ BU3) เท่ากับ 210.89 วัน ลดลง 400.45 วัน จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากบริษัทฯ ได้สรรหาทรัพย์เพื่อให้บริการในกลุ่มบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ใน BU2 เพิ่มขึ้น และทำเลเป็นที่ต้องการของตลาด ผนวกกับเป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถขายและให้บริการจนเกิดการโอนกรรมสิทธิ์ได้เร็วขึ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 37.99 ลดลงจากปีก่อนหน้า แม้ว่ากำไรสุทธิของบริษัทจะเพิ่มขึ้นจำนวน 54.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 67.19 ทั้งนี้ สาเหตุหลักมาจากการที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิ โดยเป็นผลจากการเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไป (Public Offering) เพื่อเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)

การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นดังกล่าวประกอบด้วย การเพิ่มขึ้นของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 26.1 ล้านบาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญสุทธิจำนวน 253.5 ล้านบาท (ภายหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้น) ซึ่งส่งผลให้ฐานส่วนของผู้ถือหุ้นขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญ และเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นปรับลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ร้อยละ 34.69 ลดลงจากปี 2567 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 54.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.20 ซึ่งเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมเฉลี่ย โดยบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 338.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 154.01 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของเงินประกันสัญญาบริหารงานขายโครงการ และ ได้รับเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (PO)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) เท่ากับร้อยละ 34.69 ลดลงจากปีก่อนหน้า แม้ว่ากำไรสุทธิของบริษัทจะเพิ่มขึ้นจำนวน 54.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 67.19 ทั้งนี้ สาเหตุหลักมาจากการที่สินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิ โดยเป็นผลจากการที่บริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไป (Public Offering) จำนวน 52.2 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 5.50 บาท เป็นเงินสุทธิ 271.92 ล้านบาท (ภายหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหลักทรัพย์) ซึ่งส่งผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

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