



ที่ สตลล ๖ข. 003/2569

วันที่ 12 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทสรุปผู้บริหาร

บริษัท สตลล ๖ก ๖ก (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ 152 ล้านบาท เทียบกับผลขาดทุนสุทธิ 231 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า คิดเป็นผลขาดทุนที่ลดลง 79 ล้านบาท หรือร้อยละ 34

ในงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวม 166 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23 จาก 217 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปี 2568 อันเป็นผลมาจากลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้บริการ ซึ่งเป็นไปตามเศรษฐกิจและผลกระทบจากปัญหาสงครามในภูมิภาคตะวันออกกลาง และลดลงจากรายได้เงินปันผล อย่างไรก็ตามบริษัทมีรายได้จากธุรกิจการให้บริการทางการแพทย์ที่เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทเข้ามาบริหารได้อย่างเต็มรูปแบบในปี

ภาพรวมงบกำไรขาดทุนสำหรับปี

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญโดยมีสาเหตุหลัก ดังต่อไปนี้

- ขาดทุนสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 152 ล้านบาท ซึ่งลดลงร้อยละ 34 (2568: ขาดทุน 231 ล้านบาท)
- ขาดทุนจากการกิจกรรมดำเนินงานสำหรับสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 72 ล้านบาท ซึ่งลดลงร้อยละ 31 (2568: ขาดทุน 104 ล้านบาท)



	2569		2568		เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	37	22%	85	39%	(56%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	73	44%	93	43%	(21%)
รายได้ค่าบริการทางการแพทย์	25	15%	5	2%	446%
กำไรจากการขายสินทรัพย์ถาวร	1	0%	-	0%	0%
รายได้อื่น					
รายได้เงินปันผล	-	0%	11	5%	(100%)
ดอกเบี้ยรับ	-	0%	1	1%	(100%)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	1	0%	1	0%	(27%)
กลับรายการขาดทุนการรับซื้อคืน	8	5%	-	0%	100%
อื่น ๆ	21	13%	21	10%	1%
รวมรายได้	166	100%	217	100%	(23%)

	2569		2568		เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	41	25%	65	30%	(37%)
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	59	35%	80	37%	(27%)
ต้นทุนการให้บริการทางการแพทย์	23	14%	7	3%	248%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	16	10%	21	10%	(23%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	99	60%	140	65%	(29%)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน (โอนกลับ)	-	0%	8	4%	100%
รวมค่าใช้จ่าย	238	143%	321	148%	(26%)
ขาดทุน จากกิจกรรมดำเนินงาน	(72)	(43%)	(104)	(48%)	(31%)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	7%	(46)	(21%)	(125%)
ต้นทุนทางการเงิน	(91)	(55%)	(86)	(40%)	5%
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(151)	(91%)	(236)	(109%)	(36%)
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(1)	(1%)	5	2%	100%
ขาดทุน สำหรับปี	(152)	(91%)	(231)	(107%)	(34%)

รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 38 ล้านบาท ลดลง 48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 56 จากปีก่อน เนื่องจากจำนวนยูนิตที่โอนกรรมสิทธิ์ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนจากจำนวนยูนิตที่พร้อมขายได้นั้นลดลงและจากการปรับเปลี่ยนโครงสร้างพนักงาน และผลกระทบจากปัญหาเศรษฐกิจในภาพรวมและปัญหาสงครามในภูมิภาคตะวันออกกลางที่ส่งผลกระทบต่อค่าครองชีพโดยรวม รวมถึงบริษัทยังไม่มีโครงการใหม่ที่เปิดตัวในปีนี้



รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ลดลงจำนวน 20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21 จากปีก่อน เนื่องจากผลกระทบจากปัญหาเศรษฐกิจในภาพรวมและปัญหาสงครามในภูมิภาคตะวันออกกลางที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อธุรกิจโรงแรม รวมถึงจำนวนห้องเพื่อเช่าของกลุ่มธุรกิจโรงแรมนั้นลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนเนื่องจากการสิ้นสุดสัญญาเช่าและยกเลิกสัญญาเช่า

รายได้จากการให้บริการทางการแพทย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 20 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 446 จากปีก่อน เนื่องจากการเข้ามาบริหารได้อย่างเต็มรูปแบบในปีนี้อย่างไรก็ตามมีผลกระทบจากสงครามในภูมิภาคตะวันออกกลางที่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มลูกค้าต่างชาติซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงของกลุ่มลูกค้าทั้งหมด

รายได้เงินปันผล บริษัทฯ ไม่ได้รับเงินปันผลในไตรมาส 1 ปี 2569

กำไรจากการกัลบรายการขาดทุนจากการรับซื้อคืน บริษัทมีกำไรจากการยกเลิกสัญญาซื้อคืนบ้านและห้องชุด ซึ่งเป็นไปตามนโยบายและแผนการดำเนินงานของบริษัท

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 24 ล้านบาท หรือร้อยละ 37 จากปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้ บริษัทมีผลขาดทุนขั้นต้นเนื่องจากได้เร่งทำการขายห้องชุดในโครงการเก่าเพื่อเร่งเพิ่มกระแสเงินสดในบริษัท

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ลดลงจำนวน 21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27 จากปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้ในส่วนดังกล่าว อย่างไรก็ตามสัดส่วนของการลดลงของต้นทุนนั้นมากกว่าการลดลงของรายได้ สะท้อนถึงประสิทธิภาพที่มากขึ้น

ต้นทุนการให้บริการทางการแพทย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 248 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้

ค่าใช้จ่ายในการขายและจำหน่าย ลดลงจำนวน 5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกับโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลงจากปีก่อนจำนวน 41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 29 เนื่องจากในปีบริษัทไม่มีการตั้งประมาณการค่าเผื่อที่สำคัญ และเป็นไปตามนโยบายและแผนการดำเนินงานในการบริหารค่าใช้จ่าย

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจำนวน ลดลงจำนวน 8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 97 เนื่องจากบริษัทไม่มีการตั้งประมาณการค่าเผื่อที่สำคัญ

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม ในปีนี้บริษัทมีกำไร 12 ล้านบาท เปรียบเทียบกับขาดทุนในปีก่อนที่ 46 ล้านบาท สืบเนื่องจากรับรู้กำไรของการร่วมค้าและบริษัทร่วมในปีไตรมาส 1 ปี 2569

การวิเคราะห์ฐานะการเงินรวม

บริษัทฯ ขอชี้แจงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เนื่องจากปัจจัยสำคัญต่อไปนี้

	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)		31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
	สอบทาน	ตรวจสอบ	ร้อยละ		สอบทาน	ตรวจสอบ	ร้อยละ
สินทรัพย์				หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
สินทรัพย์หมุนเวียน				หนี้สินหมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	101	99	2%	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	676	664	2%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	38	38	(1%)	เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	53	52	1%
ต้นทุนโครงการพัฒนาสิ่งทอหัตถกรรม	2,062	2,061	0%	เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	75	76	(2%)
สินค้าคงเหลือ	13	14	(6%)	หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	68	68	(0%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	42	39	6%	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	17	16%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,256	2,252	0%	เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	30	(30%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,166	763	53%
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	92	42	117%	หุ้นกู้ระยะสั้น	22	22	1%
ลูกหนี้อื่นระยะยาว	122	122	0%	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14	1,576	(99%)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	462	460	0%	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	946	957	(1%)
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน	4,931	4,931	0%	ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	21	21	1%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	736	729	1%	ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	687	931	(26%)
เงินลงทุนในการร่วมค้า	118	107	10%	เจ้าหนี้กรมสรรพากร	217	224	(3%)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	238	238	0%	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	149	154	(3%)
ที่ดินรอการพัฒนา	979	979	0%	รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,136	5,556	(26%)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	522	524	(0%)	หนี้สินไม่หมุนเวียน			
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,830	1,839	(0%)	หนี้สินตามสัญญาเช่า	147	171	(14%)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	69	77	(11%)	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	198	206	(4%)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14	15	(9%)	เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	120	120	0%
ค่าความนิยม	174	174	0%	หุ้นกู้ระยะยาว	7	407	(98%)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11	11	(1%)	เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,063	-	100%
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	43	44	(2%)	ประมาณการหนี้สินระยะยาว	20	20	0%
เครดิตภาษีมูลค่าเพิ่ม	10	10	2%	หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	199	195	2%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	46	29	57%	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	12	11	8%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	10,398	10,334	1%	รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,766	1,130	145%
รวมสินทรัพย์	12,654	12,586	1%	รวมหนี้สิน	6,902	6,686	3%
				ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,646	5,789	(2%)
				ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	106	112	(5%)
				รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,654	12,586	1%

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 12,654 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.5

เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน เพิ่มขึ้นจำนวน 50 ล้านบาท จากการวางเงินฝากเพื่อค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคารเพื่อค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคของโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 6,902 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจำนวน 216 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้นจำนวน 500 ล้านบาทจากการกู้ยืมจากบริษัท ธนา พาเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เงินกู้ยืมนี้ได้จัดประเภทเงินหนี้สินไม่หมุนเวียนเนื่องจากได้ตกลงการขยายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ยืมใหม่เป็นปี 2571

ประมาณหนี้สินจากการรับซื้อคืน ลดลงจำนวน 261 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการซื้อคืนห้องชุดในไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 210 ล้านบาท



ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 5,752 ล้านบาท ลดลงจากผลขาดทุนในไตรมาส 1 ปี 2569

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายธีรกานต์ วัจนประภาศักดิ์)

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานบัญชีและการเงิน

บัญชีและการเงิน

โทร.090-678-6898