

ที่ MDX06/005/26

วันที่ 13 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A) สำหรับผลการดำเนินงาน ไตรมาสที่ 2 และงวดสะสม 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1. บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ในงวดครึ่งแรกของปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท เอ็ม ดี เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิรวมเท่ากับ 235.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.89 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน แม้ว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมจะลดลงร้อยละ 9.63 (จาก 122.26 ล้านบาท เป็น 110.49 ล้านบาท) เนื่องจากไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมในครึ่งปีแรกแต่กลุ่มบริษัทยังได้รับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม (กลุ่มธุรกิจโรงไฟฟ้า) คิดเป็นมูลค่า 325.77 ล้านบาท ซึ่งสามารถชดเชยการลดลงของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้

หากพิจารณาเฉพาะงวด 3 เดือน (ไตรมาส 2/2569) กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับงวดสูงถึง 133.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.37 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) ซึ่งการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในไตรมาสนี้มีปัจจัยหลักจากการโอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 30.36 ล้านบาท (จาก (0.08) ล้านบาทเป็น 30.36 ล้านบาท) เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมบางส่วนจากบริษัทเฉพาะกิจและส่วนหนึ่งจากรายได้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.27 (จาก 15.32 ล้านบาทเป็น 17.66 ล้านบาท) เนื่องจากนโยบายการบริหารจัดการการลงทุนมีการลงทุนในเงินฝากประจำเพิ่มขึ้นและการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงร้อยละ 3.25

ในด้านฐานะทางการเงินและสภาพคล่อง โครงสร้างทางการเงินของกลุ่มบริษัทยังคงมีความมั่นคงในระดับสูงและมีความเสี่ยงทางการเงินต่ำมาก โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) อยู่ที่ระดับ 0.082 เท่า และมีสภาพคล่องส่วนเกินที่แข็งแกร่ง โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวดสูงถึง 3,628.26 ล้านบาท และบริษัทยังมีแนวโน้มการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินที่รอโอนกรรมสิทธิ์ ของกลุ่มลูกค้าตามแผนงานในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2569

2. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 2 (YoY และ QoQ)

2.1 ตารางสรุปเปรียบเทียบผลการดำเนินงานไตรมาส 2/2569 (งวด 3 เดือน) - YoY และ QoQ

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	Q2/2569	Q2/2568	YoY %	Q1/2569	QoQ %	6M/2569	6M/2568	เปลี่ยนแปลง	%
- รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	-	-	-	-	19.41	(19.41)	-100.00%
- รายได้ค่าเช่า	4.96	4.81	+3.12%	4.81	+3.12%	9.77	9.17	+0.60	+6.54%
- รายได้ค่าบริการ สาธารณูปโภค	39.85	36.69	+8.61%	40.49	-1.58%	80.34	71.10	+9.24	+13.00%
- รายได้ค่าที่ปรึกษาและ บริหาร	10.20	11.22	-9.09%	10.19	+0.10%	20.39	22.57	(2.18)	-9.66%
รวมรายได้หลัก	55.00	52.71	+4.34%	55.49	-0.88%	110.49	122.26	(11.77)	-9.63%

รายการ (หน่วย:ล้านบาท)	Q2/2569	Q2/2568	YoY %	Q1/2569	QoQ %	6M/2569	6M/2568	เปลี่ยนแปลง	%
รวมต้นทุนดำเนินงาน	(39.10)	(39.03)	+0.18%	(36.43)	+7.33%	(75.52)	(76.64)	(1.12)	-1.46%
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)	15.91	13.68	+16.30%	19.06	-16.53%	34.97	45.63	(10.66)	-23.36%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	173.83	171.50	+1.35%	151.94	+21.89%	325.77	338.86	-13.09	-3.86%
รายการโอนกลับผลขาดทุนเครดิตฯ	30.36	9.63	+215.26%	(0.08)	+38,050.00%	30.28	9.56	+20.72	+216.74%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(89.06)	(93.46)	-4.71%	(86.26)	+3.25%	(175.33)	(184.40)	(9.07)	-4.92%
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)	(2.22)	(2.53)	-12.25%	(2.28)	-2.63%	(4.49)	(5.13)	+0.64	+12.48%
กำไรสุทธิสำหรับงวด	133.02	78.10	+70.32%	102.03	+30.37%	235.05	192.84	+42.21	+21.89%
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับงวด	184.64	29.16	+533.20%	266.81	-30.80%	451.45	142.14	+309.31	+217.61%

(หมายเหตุ: เครื่องหมายวงเล็บ (ตัวเลข) หมายถึง ยอดติดลบ หรือลดลง)

2.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 2 (YoY และ QoQ)

- กำไรสุทธิไตรมาส 2 /2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 70.32 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY)
 - รายได้รวมเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.34 (จาก 52.71 ล้านบาท เป็น 55.00 ล้านบาท) เป็นผลมาจากรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอัตราการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2568 และต้นทุนรวมไม่เปลี่ยนแปลง ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น ร้อยละ 16.30
 - ปัจจัยหลักจากการโอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เพิ่มขึ้นร้อยละ 215.26 (จาก 9.63 ล้านบาทเป็น 30.36 ล้านบาท) เนื่องจากกลุ่มบริษัท ได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมบางส่วนจากบริษัทเฉพาะกิจ และส่วนหนึ่งเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.66 (จาก13.62 ล้านบาทเป็น 17.66 ล้านบาท) เนื่องจากนโยบายการบริหารจัดการการลงทุนมีการลงทุนในเงินฝากประจำเพิ่มขึ้น ควบคู่กับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงร้อยละ 4.71
- กำไรสุทธิไตรมาส 2 /2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.37 จากไตรมาสก่อน (QoQ)
 - ปัจจัยหลักจากการโอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 38,050 (จาก (0.08)ล้านบาทเป็น 30.36 ล้านบาท) เนื่องจากกลุ่มบริษัท ได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมบางส่วน และส่วนหนึ่งรายได้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.27 (จาก15.32 ล้านบาทเป็น 17.66 ล้านบาท) เนื่องจากนโยบายการบริหารจัดการการลงทุนมีการลงทุนในเงินฝากประจำเพิ่มขึ้น

2.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสะสม 6 เดือน ไตรมาส 2 (YoY)

- กำไรสุทธิสำหรับงวดสะสม 6 เดือน ไตรมาส 2 /2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.89 จากงวดสะสม 6 เดือนเดียวกันของปีก่อน (YoY)

ในงวดครึ่งแรกของปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิรวมอย่างต่อเนื่องโดยในงวดสะสม 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิรวมเท่ากับ 235.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 21.89 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยมีสาเหตุดังนี้

- รายได้จากการขายที่ดิน ลดลง 19.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 เพราะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมในครึ่งปีแรก ในปี 2568 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 4-3-59.8 ไร่
- รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค เพิ่มขึ้น 9.24 ล้านบาท (จาก 71.10 ล้านบาทเป็น 80.34 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 13.00 เกิดจากมีลูกค้าเพิ่มขึ้น และมีการเปลี่ยนแปลงอัตราการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภค ตั้งแต่ไตรมาส 1 /2568 โดยอัตราค่าสาธารณูปโภค เพิ่มขึ้น 50-150 บาทต่อไร่ และอัตราค่าน้ำประปาเพิ่มขึ้น 1.00-2.50 บาทต่อหน่วย
- รายการโอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เพิ่มขึ้น 20.72 ล้านบาท (จาก 9.56 ล้านบาทเป็น 30.28 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นร้อยละ 216.74 เนื่องจากกลุ่มบริษัท ได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมบางส่วนจากบริษัทเฉพาะกิจ
- กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.12 (จาก (5.65) ล้านบาท เป็น 7.47 ล้านบาท) เกิดจาก ในปี 2569 เงินลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนเปิดมีมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น ในขณะที่ ปี 2568 มีมูลค่ายุติธรรมลดลง
- ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ลดลงร้อยละ 16.35 (จาก 34.42 ล้านบาท เป็น 18.07 ล้านบาท) เนื่องจากบริษัทย่อยในต่างประเทศมีการเปลี่ยนวิธีการในรับรายได้จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เพื่อใช้สิทธิประโยชน์ของการรับเงินปันผลที่ได้รับในประเทศไทย

3. การวิเคราะห์ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการ (ล้านบาท)	30 มิ.ย. 2569	31 ธ.ค. 2568 (ปรับปรุงใหม่)	เปลี่ยนแปลง	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,628.26	3,258.53	369.73	+11.35%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	79.00	61.19	17.81	+29.11%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,319.09	3,954.68	364.41	+9.21%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,570.26	2,481.27	88.99	+3.59%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,987.90	3,865.84	122.06	+3.16%
รวมสินทรัพย์	8,306.99	7,820.52	486.47	+6.22%

รายการ (ล้านบาท)	30 มี.ย. 2569	31 ธ.ค. 2568 (ปรับปรุงใหม่)	เปลี่ยนแปลง	%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	444.94	385.55	59.39	+15.40%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	188.23	191.21	(2.98)	-1.56%
รวมหนี้สิน	633.16	576.76	56.40	+9.78%
ส่วนของบริษัทใหญ่	4,422.22	4,130.37	291.85	+7.07%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,251.61	3,113.39	138.22	+4.44%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,673.83	7,243.75	430.08	+5.94%

สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 364.42 ล้านบาทเกิดจาก

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น 369.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.35 จากการรับเงินปันผลจากการลงทุนในบริษัทร่วม
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 17.81 ล้านบาทเกิดจาก
 - ลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 4 ล้านบาท เนื่องจาก มีลูกค้าในนิคมเพิ่มขึ้น
 - ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยของผู้บริหารและพนักงาน 5 ล้านบาท และการจ่ายค่ากำกับบริการตามสัญญาว่าจ้างดำเนินงาน 3 ล้านบาท และค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สินโครงการผลิตกระแสไฟฟ้า 2 ล้านบาท
 - ดอกเบี้ยค้างรับ เพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทย่อยในต่างประเทศเปลี่ยนแปลงการบริหารจัดการเงินสดไปลงทุนในเงินฝากประจำเพิ่มขึ้น
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 20 ล้านบาท เนื่องจาก มีการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค เพื่อรองรับการขายที่ดิน
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นลดลง 44.78 ล้านบาท เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการลงทุนในใบรับเงินฝากที่มีอายุเกิน 3 เดือน ที่ครบกำหนดไถ่ถอน ไปลงทุนในใบรับเงินฝากที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 122.06 ล้านบาทเกิดจาก

- สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน เพิ่มขึ้น 14.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนเปิด มีมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
- เงินลงทุนในบริษัทร่วม เพิ่มขึ้น 88.99 ล้านบาท เกิดจากการรับส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม จำนวนเงิน 326 ล้านบาท และรับเงินปันผลรับ จำนวนเงิน (370) ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนในการแปลงค่าทางการเงินของบริษัทร่วม จำนวนเงิน 133 ล้านบาท
- โครงการผลิตกระแสไฟฟ้า เพิ่มขึ้น 13 ล้านบาท เกิดจากการประมาณการการรื้อถอนโครงการและมีการจัดทำรายงานผลกระทบโครงการและดำเนินการปรับปรุงระบบการผลิต

หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 59.39 ล้านบาทเกิดจาก

- เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นกิจการอื่น เพิ่มขึ้น 68 ล้านบาท เกิดจาก ในปี 2569 มีการรับเงินตามสัญญาล่วงหน้าจากลูกค้ารายใหม่ในประเทศ 3 รายและลูกค้าเก่า 1 ราย
- เจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน ลดลง จำนวนเงิน 24 ล้านบาท เกิดจากบริษัทย่อย มีการจ่ายค่าบริการด้านวิศวกรรมโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ลอยน้ำ (Floating Solar)
- ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.12 เกิดขึ้นจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาษีที่ต้องนำส่งเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงาน

หนี้สินไม่หมุนเวียนลดลง 2.98 ล้านบาทเกิดจาก

- ประมาณหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ลดลง 3.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.99 เกิดจาก มีการจ่ายชดเชยตามกฎหมายแรงงาน

ส่วนของผู้อื้อหุ้น 430.08 ล้านบาทเกิดจาก ผลกำไรสุทธิ ประจำปี

4 การวิเคราะห์กระแสเงินสดรวมและสภาพคล่องสำหรับ งวดหกเดือน ปี 2569 และ 2568

รายการ (ล้านบาท)	30 มิ.ย. 2569	30 มิ.ย. 2568	เปลี่ยนแปลง	%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(80.94)	(80.10)	(0.83)	-1.04%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	430.78	850.31	(419.53)	-49.33%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(57.92)	(19.37)	(38.55)	-199.32%

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 80.94 ล้านบาท

- จากการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงานเพิ่มขึ้น 68.97 ล้านบาท ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 12.03 ล้านบาท ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 20.14 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 36.79 ล้านบาทหนี้สินดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 70.98 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจาก เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจากการจ่ายชำระเจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 430.78 ล้านบาท

- ได้มาจากเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงิน 45.07 ล้านบาท
- ได้มาจากเงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว 7.02 ล้านบาท
- ได้มาจากเงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวบริษัทเฉพาะกิจ 20.32 ล้านบาท
- ได้มาจากเงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 1.47 ล้านบาท
- ได้มาจากรับเงินปันผล จำนวน 369.97 ล้านบาท
- ได้มาจากดอกเบี้ยรับ 4.11 ล้านบาท
- ใช้ไปในการจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 11.80 ล้านบาท
- ใช้ไปสำหรับโครงการผลิตกระแสไฟฟ้า 5.38 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 57.92 ล้านบาท

- ใช้ไปในการจ่ายชำระเจ้าหนี้ค่าทรัพย์สิน 24.59 ล้านบาท
- ใช้ไปในการจ่ายหนี้ตามสัญญาเช่า 11.96 ล้านบาท
- ใช้ไปในการจ่ายปันผลของบริษัทย่อย 21.37 ล้านบาท

5. แนวโน้มและปัจจัยการดำเนินงานในอนาคต (Forward-Looking Information)

สำหรับแนวโน้มทิศทางการดำเนินงานในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2569 ฝ่ายจัดการประเมินว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มในการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินเพิ่มขึ้นในไตรมาส ที่ 3 เนื่องจากบริษัทฯ มีการขายพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมเกตเวย์ซิตี้ที่รอโอนกรรมสิทธิ์ ของกลุ่มลูกค้ารายใหม่ ซึ่งมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบพื้นที่ทางกฎหมายในช่วงไตรมาสที่ 3

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ม ดี เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
MDX
PUBLIC COMPANY LIMITED



(นายกฤษฎ์หิรัญ ริภาสอัครยา)
กรรมการผู้จัดการ