

วันที่ 30 ตุลาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดไตรมาส 3 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดไตรมาส 3 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจ และภาวะอุตสาหกรรม

1.1 ภาพรวมธุรกิจและกลยุทธ์

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทนขายโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยทุกประเภทแก่เจ้าของโครงการ ครบถ้วนบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม ผ่าน 3 หน่วยธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจที่ปรึกษานายโครงการ (BU1) ธุรกิจบริหารงานขายโครงการ (BU2) และธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (BU3) โดย BU2 เป็นหน่วยธุรกิจหลักที่ขับเคลื่อนการเติบโตของรายได้รวมสำหรับงวดไตรมาส 3 ปี 2569 ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการขยายฐานรายได้ผ่านการขยายเครือข่ายเอเจนซี่อิสระ ควบคู่กับการเพิ่มฝ่ายการตลาดภายใน

สำหรับแนวทางการดำเนินธุรกิจในปี 2569 บริษัทฯ มุ่งเน้นกลยุทธ์หลัก 4 ประการ ได้แก่ (1) การเพิ่มสัดส่วนโครงการแนวราบในรูปแบบ BU2 (2) การขยายความร่วมมือกับผู้ประกอบการพัฒนาโครงการรายใหม่ โดยเฉพาะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อยกระดับคุณภาพพอร์ตโครงการและรองรับลูกค้าทุกกลุ่ม (3) การคัดเลือกโครงการที่มีราคาขายต่อหน่วยและอัตรากำไรในระดับที่สูงขึ้น และ (4) การขยายธุรกิจสู่การให้บริการสินเชื่อที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันผ่านบริษัทย่อย

1.2 ภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 ภาพรวมเศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญแรงกดดันจากความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ประกอบกับระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ซึ่งเป็นปัจจัยกดดันกำลังซื้อของผู้บริโภคและอัตราการอนุมัติสินเชื่อในภาคอสังหาริมทรัพย์โดยรวมอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการมีความจำเป็นเร่งด่วนมากขึ้นในการขายยูนิตคงเหลือ ซึ่งเอื้อต่อการที่บริษัทฯ สามารถเข้าทำสัญญาบริหารงานขายภายใต้เงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และถือเป็นปัจจัยสนับสนุนความสามารถในการสร้างอัตรากำไรของบริษัทฯ ในระยะถัดไป

1.3 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ภาพรวมอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับความท้าทายจากหลายปัจจัย ทั้งสงครามการค้าและอำนาจในการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคลดลง โดยเฉพาะกลุ่มรายได้ปานกลาง-ล่าง ที่ได้รับผลกระทบจากหนี้ครัวเรือนสูง และความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ทำให้ผู้ประกอบการและผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่หันมาใช้กลยุทธ์ในการขายที่หลากหลายมากขึ้น ส่งผลให้การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมยังคงอยู่ในระดับที่สูง

ประกอบกับธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่โดยทั่วไปจะมีอุปสรรคในการเข้าสู่ตลาดในระดับต่ำ (Low Barrier to Entry) ทำให้มีนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และผู้ประกอบการใหม่เข้ามาในตลาดเพิ่มขึ้นตลอดเวลา อย่างไรก็ตาม รูปแบบการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งเน้นการบริหารงานขายโครงการและการเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะ Pre-AMC นั้น ต้องอาศัยความน่าเชื่อถือ ประสบการณ์ และฐานเงินทุนที่เพียงพอ ส่งผลให้จำนวนผู้ประกอบการที่สามารถดำเนินธุรกิจลักษณะเดียวกันมีอยู่อย่างจำกัด นอกจากนี้ ภาวะยูนิตคงเหลือของผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่ยังทรงตัวในระดับสูง เป็นปัจจัยสนับสนุนโอกาสการเติบโตของบริษัท อย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีความได้เปรียบเชิงโครงสร้าง 3 ประการ ได้แก่ (1) ความสามารถในการเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์ในราคาที่เหมาะสมผ่านโมเดล Pre-AMC ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการรักษาอัตรากำไรในระดับที่ดี (2) เครือข่ายนายหน้าอิสระขนาดใหญ่ที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการจำหน่าย และ (3) โครงสร้างธุรกิจหลักในส่วนของความเป็นตัวแทนขายและบริหารงานขายโครงการซึ่งเป็นแบบ Asset-light ที่ไม่มีการลงทุนในที่ดินหรือค่าก่อสร้าง และไม่มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ส่งผลให้บริษัทฯ มีความยืดหยุ่นในการดำเนินงานและสามารถขยายธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพภายใต้สภาวะอุตสาหกรรมในปัจจุบัน

สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

(1) การขยายธุรกิจสู่ธุรกิจให้บริการสินเชื่อรายย่อย ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569 มีมติอนุมัติจัดตั้งกลุ่มบริษัทย่อยเพื่อรองรับการขยายธุรกิจไปสู่การให้บริการสินเชื่อรายย่อยโดยมีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน ภายใต้โครงสร้าง บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม เมกะ ฟิน โฮลดิ้ง จำกัด (ทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท) ถือหุ้นโดยบริษัทฯ ร้อยละ 100 ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งแล้วเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2569 โดยเป็นบริษัทแม่ในการถือหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัทย่อยอีก 4 แห่ง ได้แก่ (ก) บริษัท เงินดีดรี จำกัด (ทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท) ประกอบธุรกิจให้สินเชื่อและนายหน้าสินเชื่อโดยมีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน (ข) บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม ฟิโก พลัส โฮลดิ้ง จำกัด (ทุนจดทะเบียน 20 ล้านบาท) เป็น holding company สำหรับธุรกิจฟิโกไฟแนนซ์พลัสระดับจังหวัด ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 100 ใน (ค) บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม ฟิโก พลัส นนทบุรี จำกัด และ (ง) บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม ฟิโก พลัส ปทุมธานี จำกัด (ทุนจดทะเบียนแต่ละแห่งละ 10 ล้านบาท) ผู้ประกอบธุรกิจฟิโกไฟแนนซ์พลัสในจังหวัดนนทบุรีและปทุมธานีตามลำดับ

ต่อมา ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2569 มีมติอนุมัติให้บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม เมกะ ฟิน โฮลดิ้ง จำกัด จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มเติมอีกหนึ่งแห่งคือ บริษัท เคหะสงเคราะห์ แคปปิตอล จำกัด (ทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท ถือหุ้นร้อยละ 100) เพื่อประกอบธุรกิจให้สินเชื่อเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์แก่ลูกค้ารายย่อยโดยมีหลักประกันเป็นการจดจำนอง ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งแล้วเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2569 และได้เริ่มให้บริการสินเชื่อแล้วในไตรมาส 3 ปี 2569 โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 มียอดสินเชื่อคงค้างจำนวน 5.79 ล้านบาท จากจำนวน 3 สัญญา ซึ่งสินเชื่อทั้งหมดมีหลักประกันเป็นการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ธุรกิจดังกล่าวยังอยู่ในระยะเริ่มต้น จึงยังไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ ในงวดนี้

(2) การขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2569 มีมติอนุมัติจัดตั้ง บริษัท เทวา ลิงก์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยแห่งใหม่เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100) ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งแล้วเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2569 พร้อมทั้งอนุมัติให้บริษัทดังกล่าวจัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มเติมอีก 2 แห่งเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน ได้แก่ บริษัท แพรกษา ลิงก์ เอสเตท จำกัด (ทุนจดทะเบียน 15 ล้านบาท) และบริษัท บาง

พลี ลิงก์ เอสเตท จำกัด (ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท) โดยถือหุ้นร้อยละ 100 ทั้งสองบริษัท ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2569

ต่อมาในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทย่อยทั้งสองแห่งได้ซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายแล้ว ปัจจุบันโครงการทั้งสองอยู่ในขั้นเตรียมการพัฒนา

(3) การออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (MMM-W1 และ MMM-W2) เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2569 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (MMM-W1) และครั้งที่ 2 (MMM-W2) จำนวนไม่เกินครั้งละ 36,299,998 หน่วย รวม 72,599,996 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 10 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับทั้งสองรุ่น โดย MMM-W1 มีราคาใช้สิทธิ 2.60 บาทต่อหุ้น และ MMM-W2 มีราคาใช้สิทธิ 3.60 บาทต่อหุ้น (เว้นแต่กรณีที่มีการปรับสิทธิ)

ต่อมา ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2569 มีมติกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรร (Record Date) และวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดย MMM-W1 กำหนด Record Date วันที่ 18 พฤษภาคม 2569 และออกใบสำคัญแสดงสิทธิวันที่ 5 มิถุนายน 2569 ส่วน MMM-W2 กำหนด Record Date วันที่ 20 กรกฎาคม 2569 และออกใบสำคัญแสดงสิทธิวันที่ 31 กรกฎาคม 2569

ทั้งนี้ MMM-W1 และ MMM-W2 เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ mai เป็นวันแรกเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2569 และ 18 สิงหาคม 2569 ตามลำดับ

(4) การขยายพอร์ตโครงการภายใต้การบริหารงานขายสู่กลุ่ม Developer ที่เป็นบริษัทจดทะเบียน ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ ได้เข้าบริหารงานขายโครงการให้แก่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Developer) ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์รายใหม่เพิ่มเติมอีกหนึ่งราย ได้แก่ บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) และต่อมาในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาบริหารงานขายโครงการให้แก่บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยการเข้าบริหารงานขายให้แก่ Developer ทั้งสองรายดังกล่าวสอดคล้องกับทิศทางกลยุทธ์ของบริษัทฯ ในการปรับโครงสร้างพอร์ตโฟลิโอโครงการภายใต้การบริหารงานขายให้มีสัดส่วนโครงการจาก Developer รายใหญ่ที่มีความแข็งแกร่งด้านแบรนด์และเป็นที่รู้จักในวงกว้างมากขึ้น ทั้งนี้ การขยายความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์การยกระดับคุณภาพโดยรวมของพอร์ตโฟลิโอเพื่อสนับสนุนการเติบโตที่มั่นคงและยั่งยืนในระยะยาวของบริษัทฯ

2. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

2.1 สรุปผลการดำเนินงาน

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงาน 249.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.01 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีกำไรสุทธิ 41.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.36 โดยมีอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 16.40

สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงาน 695.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 133.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.75 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีกำไรสุทธิ 111.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.85 โดยมีอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 15.93

สรุปงบกำไรขาดทุน

รายการ	สำหรับงวดไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน					
	2569		2568		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการดำเนินงานรวม	249.10	100.00	222.38	100.00	26.72	12.01
ต้นทุนขายและบริการรวม	146.31	58.74	122.51	55.09	23.79	19.42
กำไรขั้นต้น	102.79	41.26	99.87	44.91	2.92	2.93
รายได้อื่น	0.99	0.40	0.37	0.17	0.62	168.63
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	43.70	17.54	42.49	19.11	1.21	2.84
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8.68	3.49	8.07	3.63	0.62	7.63
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	0.05	0.02	(0.05)	(91.16)
กำไรจากการดำเนินงาน	51.39	20.63	49.62	22.31	1.77	3.57
รายได้ทางการเงิน	0.01	0.01	0.10	0.04	(0.08)	(85.23)
ต้นทุนทางการเงิน	0.11	0.04	0.10	0.05	0.01	9.07
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	51.30	20.59	49.62	22.31	1.68	3.39
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	10.27	4.12	9.93	4.46	0.35	3.51
กำไรสำหรับปี	41.02	16.47	39.69	17.85	1.33	3.36

รายการ	สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน					
	2569		2568		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการดำเนินงานรวม	695.24	100.00	561.79	100.00	133.45	23.75
ต้นทุนขายและบริการรวม	412.72	59.36	312.81	55.68	99.92	31.94
กำไรขั้นต้น	282.51	40.64	248.98	44.32	33.53	13.47
รายได้อื่น	2.24	0.32	1.72	0.31	0.52	30.29
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	119.76	17.23	98.24	17.49	21.52	21.91
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	26.03	3.74	23.64	4.21	2.39	10.09
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0.11	0.02	0.18	0.03	(0.07)	(38.02)
กำไรจากการดำเนินงาน	138.86	19.97	128.64	22.90	10.21	7.94
รายได้ทางการเงิน	0.32	0.05	0.42	0.07	(0.09)	(22.48)
ต้นทุนทางการเงิน	0.30	0.04	0.31	0.05	(0.01)	(4.10)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	138.88	19.98	128.75	22.92	10.13	7.87
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27.80	4.00	25.76	4.58	2.04	7.93
กำไรสำหรับปี	111.08	15.98	102.99	18.33	8.09	7.85

2.2 รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานในไตรมาส 3 ปี 2569 จำนวน 249.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.01 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 มีรายได้จากการดำเนินงาน 695.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 133.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.75 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน การเติบโตของทั้งสองงวดมีปัจจัยขับเคลื่อนหลักร่วมกันจากการขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญของหน่วยธุรกิจการบริหารงานขายโครงการ (BU2)

2.3 ต้นทุนขายและบริการ

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการจำนวน 146.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.79 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.42 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 มีต้นทุนขายและบริการรวม 412.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 99.92 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.94 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าอัตราการเติบโตของรายได้จากการขายและบริการทั้งสองงวด โดยมีสาเหตุหลักจากการขยายตัวของหน่วยธุรกิจการบริหารงานขายโครงการ (BU2) ซึ่งมีโครงสร้างต้นทุนที่สูงกว่าหน่วยธุรกิจ BU1 และ BU3 ทั้งนี้ ผลกระทบต่ออัตรากำไรขั้นต้นปรากฏรายละเอียดในหัวข้อ 2.4

2.4 กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 102.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.92 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.93 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 มีกำไรขั้นต้น 282.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.47 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและบริการทั้งสองงวด ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงจากร้อยละ 44.91 เป็นร้อยละ 41.26 สำหรับงวดไตรมาส 3 และปรับลดลงจากร้อยละ 44.32 เป็นร้อยละ 40.64 สำหรับงวด 9 เดือนแรก โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราสัดส่วนต้นทุนขายและบริการที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้จากหน่วยธุรกิจ BU2 ซึ่งมีโครงสร้างต้นทุนสูงกว่าหน่วยธุรกิจ BU1 และ BU3 ตามที่กล่าวไว้ในหัวข้อ 2.3

ทั้งนี้ การปรับลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวสอดคล้องกับทิศทางกลยุทธ์ของบริษัทฯ ในการปรับโครงสร้างพอร์ตโฟลิโอโครงการภายใต้การบริหารงานขาย โดยมุ่งเน้นการให้บริการแก่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Developer) ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มากขึ้น ซึ่งโครงการดังกล่าวมีความแข็งแกร่งด้านแบรนด์และเป็นที่รู้จักในวงกว้าง ส่งผลดีต่อความเชื่อมั่นของลูกค้าและประสิทธิภาพในการปิดการขาย ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลยุทธ์ดังกล่าวจะช่วยยกระดับคุณภาพโดยรวมของพอร์ตโฟลิโอภายใต้การบริหารงานขายของบริษัทฯ ในระยะยาว แม้จะส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงเล็กน้อยในช่วงเปลี่ยนผ่านของการปรับโครงสร้างพอร์ต ซึ่งจะไปตามการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์เพื่อสร้างการเติบโตที่มั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว

2.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายจำนวน 43.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.84 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายรวม 119.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.91 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมี

สาเหตุหลักมาจากค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ ที่เพิ่มขึ้นตามปริมาณยูนิตและมูลค่าการโอนของหน่วยธุรกิจการบริหารงานขายโครงการ (BU2)

2.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 8.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.63 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 มีค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 26.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.39 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.09 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายการหลักที่รับเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญทั้งสองงวดประกอบด้วย 2 กลุ่ม ได้แก่ (1) เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ซึ่งสะท้อนถึงการขยายโครงสร้างองค์กรเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ และ (2) ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาการเงิน และค่าบริการศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (TSD) ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้น (Stock Dividend) และการออกไปสำคัญแสดงสิทธิ MMM-W1 และ MMM-W2 ซึ่งสะท้อนถึงการดำเนินงานของบริษัทฯ ในการใช้ประโยชน์จากเครื่องมือทางการเงินประเภทอื่นเพิ่มเติมภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO)

2.7 กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 41.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.33 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.36 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 111.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.85 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการเติบโตของรายได้จากการขายและการให้บริการทั้งสองงวด โดยเฉพาะการขายตัวของยอดขายของหน่วยธุรกิจการบริหารงานขายโครงการ (BU2)

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโครงสร้างต้นทุนของหน่วยธุรกิจ BU2 มีสัดส่วนที่สูงกว่าหน่วยธุรกิจ BU1 และ BU3 ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายที่รับเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปรับลดลงจากร้อยละ 17.82 เป็นร้อยละ 16.40 สำหรับงวดไตรมาส 3 และปรับลดลงจากร้อยละ 18.28 เป็นร้อยละ 15.93 สำหรับงวด 9 เดือนแรก

3. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

3.1 ภาพรวมฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 584.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.35 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.72 จากสิ้นปีก่อน โดยสินทรัพย์หมุนเวียนคิดเป็นร้อยละ 92.26 ของสินทรัพย์รวม สะท้อนโครงสร้างสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง อันเป็นลักษณะเฉพาะของธุรกิจนายหน้าและบริหารงานขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ที่ไม่ต้องถือครองสต็อกโครงการ

ทั้งนี้ เนื่องจากโมเดลธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในส่วนของการเป็นตัวแทนขายและบริหารงานขายโครงการไม่จำเป็นต้องลงทุนในที่ดินหรือค่าก่อสร้าง บริษัทฯ จึงสามารถดำเนินธุรกิจได้โดยไม่ต้องพึ่งพาเงินกู้ยืม ณ วันสิ้นไตรมาส

บริษัทฯ ไม่มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหรือตราสารหนี้ใดๆ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ส่งผลให้ไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมและความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ทางการเงินแต่อย่างใด

สรุปฐานะการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 30 กันยายน		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง	
	2569		2568			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	539.67	92.26	517.43	92.63	22.24	4.30
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม	45.30	7.74	41.19	7.37	4.11	9.99
สินทรัพย์รวม	584.97	100.00	558.62	100.00	26.35	4.72
หนี้สินหมุนเวียนรวม	39.85	6.81	31.81	5.69	8.04	25.26
หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม	7.15	1.22	6.23	1.12	0.92	14.82
หนี้สินรวม	47.00	8.03	38.04	6.81	8.96	23.55
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	537.97	91.97	520.58	93.19	17.40	3.34
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	584.97	100.00	558.62	100.00	26.35	4.72

3.2 สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 584.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.72 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

(1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 67.62 ล้านบาท ลดลง 118.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 63.60 จากสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 22.46 ล้านบาท และ (2) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 95.66 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 93.69 ล้านบาท ทั้งนี้ กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

(2) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 91.86 ล้านบาท ลดลง 5.62 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.76 จากสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายไตรมาส 4/2568 ซึ่งอยู่ในระดับสูงกว่าช่วงปลายไตรมาส 3/2569 ส่งผลให้ยอดลูกหนี้ค่าบริการนายหน้าและเงินวางหลักประกันที่รอรับคืน ณ สิ้นปี 2568 อยู่ในระดับสูงกว่า ณ สิ้นไตรมาสนี้ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นความผันผวนตามฤดูกาลปกติของธุรกิจ (Seasonality)

(3) ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 96.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 142.40 จากสิ้นปี 2568 สาเหตุหลักมาจากบริษัทย่อยในกลุ่มธุรกิจพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ 2 แห่ง ได้ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมมูลค่า 43.78 ล้านบาท ได้แก่ บริษัท บางพลี ลิงก์ เอสเตท จำกัด มูลค่า 31.03 ล้านบาท และบริษัท แพรกษา ลิงก์ เอสเตท จำกัด มูลค่า 12.75 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามแผนการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท ปัจจุบันโครงการทั้งสองยังอยู่ในขั้นเตรียมการพัฒนา จึงยังไม่มี การรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวในงวดนี้

(4) เงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีเงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการจำนวน 272.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 93.73 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.41 จากสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการวางเงินหลักประกันสัญญาเพื่อเข้า บริหารงานขายโครงการใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ ในการขยายพอร์ตโฟลิโอโครงการภายใต้การ บริหารงานขายอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในระยะยาว ทั้งนี้ โครงการที่เข้าบริหารงานขายเพิ่มเติม ส่วนใหญ่อยู่ภายใต้รูปแบบหน่วยธุรกิจ BU2 ซึ่งเป็นโครงการแนวราบ โดยเป็นไปตามทิศทางกลยุทธ์ของบริษัทฯ ที่มุ่ง เพิ่มสัดส่วนโครงการแนวราบภายใต้การบริหารงานขายให้มากขึ้น ทั้งนี้ เงินประกันดังกล่าวจะได้รับคืนเมื่อบริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้บริการได้สำเร็จ

3.3 หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 47.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.96 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.55 จากสิ้นปีก่อน โดยมีรายการสำคัญดังนี้

(1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 24.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.23 ล้านบาท หรือร้อยละ 289.63 จากสิ้นปี 2568 สาเหตุหลักมาจากเจ้าหนี้ค่านายหน้าเอเจนท์ ซึ่งเกิดจากการโอน กรรมสิทธิ์ห้องชุดที่กระจุกตัวในช่วงปลายไตรมาส ตามลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มักเร่งโอนกรรมสิทธิ์ก่อนสิ้น ไตรมาส ทั้งนี้ บริษัทฯ ชำระค่านายหน้าดังกล่าวภายในไม่เกิน 3 วันทำการนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์

(2) ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 6.87 ล้านบาท ลดลง 9.29 ล้าน บาท หรือร้อยละ 57.48 จากสิ้นปี 2568 สาเหตุหลักมาจากผลของรอบระยะเวลาการชำระภาษี กล่าวคือ ยอด ณ สิ้นปี 2568 เป็นภาษีเงินได้ค้างจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานทั้งปี ซึ่งบริษัทฯ ได้ชำระแล้วเมื่อยื่นแบบ ภ.ง.ด.50 ในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 ขณะที่ยอด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 เป็นภาษีเงินได้สำหรับงวด 9 เดือน ประกอบกับในปี 2569 บริษัทฯ ชำระภาษีเงินได้ครึ่งปีตามแบบ ภ.ง.ด.51 จำนวน 11.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 5.27 ล้านบาทในปีก่อน ตามประมาณ การกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ภาษีเงินได้ค้างจ่ายสุทธิ ณ วันสิ้นงวดลดลง

3.4 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 537.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.40 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 3.34 จากสิ้นปี 2568 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

(1) กำไรสะสม ลดลง 14.11 ล้านบาท โดยมีรายการหลักประกอบด้วย การเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 จำนวน 111.08 ล้านบาท หักด้วยการจ่ายเงินปันผลในระหว่างงวด ซึ่งประกอบด้วยเงินปันผลจ่ายเป็นเงินสดจำนวน 93.69 ล้านบาท และเงินปันผลจ่ายเป็นหุ้นปันผลจำนวน 31.50 ล้านบาท

(2) ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว เพิ่มขึ้น 31.50 ล้านบาท เป็นผลจากการออกหุ้นปันผลตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นรายการโอนภายในส่วนของผู้ถือหุ้น (จากกำไรสะสมไปยังทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว) และไม่มีผลกระทบต่อยอดรวมส่วนของผู้ถือหุ้น

3.5 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ณ วันที่ 30 กันยายน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		2569	2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)	เท่า	13.54	16.27
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)	เท่า	0.09	0.07
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	ร้อยละ	27.98	37.99
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	ร้อยละ	25.90	34.69

(1) อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 13.54 เท่า ปรับลดลงเล็กน้อยจาก 16.27 เท่า ณ สิ้นปี 2568 ซึ่งถือเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ไม่มีนัยสำคัญ ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ ยังคงอยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากลักษณะเฉพาะของธุรกิจการบริหารงานขายโครงการที่บริษัทฯ ต้องวางเงินประกันตามสัญญาบริหารโครงการในสัดส่วนที่สูง ซึ่งรายการดังกล่าวจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของธุรกิจทั่วไป ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมีสถานะสภาพคล่องและความสามารถในการชำระหนี้สินระยะสั้นที่แข็งแกร่ง เอื้อต่อความยืดหยุ่นทางการเงินในการรองรับการขยายพอร์ตโฟลิโอโครงการภายใต้การบริหารงานขาย และการวางเงินหลักประกันสัญญาสำหรับโครงการใหม่ในระยะถัดไป

(2) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.09 เท่า ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 0.07 เท่า ณ สิ้นปี 2568 ทั้งนี้ อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลจากลักษณะธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในฐานะผู้ให้บริการบริหารงานขายโครงการที่ไม่มีความจำเป็นต้องลงทุนในที่ดินและต้นทุนก่อสร้าง เช่นเดียวกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยตรง (Developer) จึงไม่มีความจำเป็นต้องพึ่งพาเงินกู้ยืมจากธนาคารหรือสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

(3) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) เท่ากับร้อยละ 27.98 และร้อยละ 25.90 ตามลำดับ ปรับลดลงจากร้อยละ 37.99 และร้อยละ 34.69 ณ สิ้นปี

2568 โดยมีสาเหตุหลักจากฐานส่วนของผู้ถือหุ้นและฐานสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO) เมื่อเดือนพฤศจิกายน ปี 2568

ทั้งนี้ อัตราส่วนดังกล่าวมีวิธีการคำนวณที่ต่างกัน กล่าวคือ ตัวเลข ณ สิ้นปี 2568 คำนวณจากผลการดำเนินงานเต็มรอบปีบัญชี ในขณะที่ตัวเลข ณ สิ้นไตรมาส 3/2569 คำนวณจากผลการดำเนินงานงวด 9 เดือนแรกและปรับเป็นตัวเลขเสมือนเต็มปี (Annualised) จึงไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้โดยตรง

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

(นายกวิน อนันต์พัฒนกุล)

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชีและการเงิน

บริษัท เอ็มเอ็มเอ็ม แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)