บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท” “บริษัทและบริษัทย่อย”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบของบริษัทและบริษัทย่อย จะเน้นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อเพื่อเข้าอยู่อาศัยและกลุ่มลูกค้าที่ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรก ภายใต้แบรนด์ “ชวนชื่น” หรือ “Chuan Chuen” ที่ได้รับการยอมรับในด้านคุณภาพ พื้นที่การใช้สอยและราคาที่คุ้มค่า เสริมด้วยแนวคิดการดูแลแบบ Well-Being ครบวงจร และจะเน้นทำเลที่มีศักยภาพ อยู่ในเส้นทางที่ใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะ บนทำเลที่บริษัทและบริษัทย่อยมีฐานลูกค้าเดิม และ

(2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ ซึ่งประกอบด้วย

2.1) ธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ภายใต้แบรนด์ “บางกอกฟรีเทรดโซน” หรือ “BFTZ” ซึ่งพัฒนาโดย บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ปัจจุบัน แบรนด์ BFTZ เป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้าเป็นอย่างมากทั้งกลุ่มลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ ลูกค้ามีความเชื่อมั่นและต้องการพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ยังรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์ PROSPECT”) และการร่วมค้า และ

2.2) ธุรกิจพื้นที่ให้เช่าแก่ธุรกิจด้านสุขภาพและการพักอาศัยเพื่อฟื้นฟูสุขภาพ ประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าที่โครงการ รักษ อินทิเกรทีฟ เวลเนส (RAKxa Integrative Wellness) บางกระเจ้า สมุทรปราการ และโครงการอาร์เอกซ์วี เวลเนส วิลลิจ (RXV Wellness Village) สามพราน นครปฐม

สรุปผลการดำเนินงาน

ไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ 0.09 ล้านบาท หรือกำไรต่อหุ้น 0.00 บาท เทียบกับขาดทุนสุทธิ 141.77 ล้านบาท หรือขาดทุนต่อหุ้น 0.10 บาท ในไตรมาส 3 ปี 2568 ดีขึ้น 141.86 ล้านบาท โดยรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.84 เป็น 475.13 ล้านบาท จาก 319.22 ล้านบาท จากรายได้จากการลงทุนและรายได้อื่นที่เพิ่มขึ้น 157.77 ล้านบาท กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 26.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.69 และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสีย 89.54 ล้านบาท เทียบกับส่วนแบ่งขาดทุน 13.01 ล้านบาท แต่ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.31 เป็น 259.19 ล้านบาท และมีขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 17.66 ล้านบาท ส่วนกำไรจากกิจกรรมดำเนินงานอยู่ที่ 177.34 ล้านบาท เทียบกับ 47.93 ล้านบาท และอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 0.02 เทียบกับอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 44.41

งวด 9 เดือน ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ 495.38 ล้านบาท หรือขาดทุนต่อหุ้น 0.35 บาท เทียบกับขาดทุนสุทธิ 307.75 ล้านบาท หรือขาดทุนต่อหุ้น 0.22 บาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 187.63

ล้านบาท โดยรายได้รวม 1,070.77 ล้านบาท ลดลง 351.65 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.72 กำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 30.33 ประกอบกับมีขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 111.17 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.10 แม้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมลดลงร้อยละ 10.98 และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสีย 74.15 ล้านบาท เทียบกับส่วนแบ่งขาดทุน 23.32 ล้านบาท กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน 155.20 ล้านบาท เทียบกับ 393.92 ล้านบาท และอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 46.26 เทียบกับร้อยละ 21.64 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : พันบาท

ผลการดำเนินงาน :	Q3-2569	Q3-2568	*ผลต่าง*	*ร้อยละ*	9M-2569	9M-2568	*ผลต่าง*	*ร้อยละ*
รายได้รวม	**475,131**	**319,219**	***155,912***	***48.84***	**1,070,769**	**1,422,417**	***(351,648)***	***(24.72)***
รายได้จากการขายและบริการ								
1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์								
รายได้	**59,362**	79,677	*(20,315)*	*(25.50)*	**215,450**	272,540	*(57,090)*	*(20.95)*
กำไรขั้นต้น	**7,678**	17,940	*(10,262)*	*(57.20)*	**39,538**	39,907	*(369)*	*(0.92)*
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	***12.93***	*22.52*			***18.35***	*14.64*		
2. รายได้จากการให้เช่าและบริการ								
รายได้	**56,517**	89,324	*(32,807)*	*(36.73)*	**176,907**	439,980	*(263,073)*	*(59.79)*
กำไรขั้นต้น	**9,589**	29,084	*(19,495)*	*(67.03)*	**35,817**	181,106	*(145,289)*	*(80.22)*
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	***16.97***	*32.56*			***20.25***	*41.16*		
3. รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์								
รายได้	**105,191**	53,922	*51,269*	*95.08*	**195,176**	160,594	*34,582*	*21.53*
กำไรขั้นต้น	**91,806**	35,800	*56,006*	*156.44*	**154,640**	109,087	*45,553*	*41.76*
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	***87.28***	*66.39*			***79.23***	*67.93*		
ผลการดำเนินงานรวมทุกธุรกิจ								
รายได้จากการขายและบริการ	**221,070**	222,923	*(1,853)*	*(0.83)*	**587,533**	873,114	*(285,581)*	*(32.71)*
กำไรขั้นต้น	**109,073**	82,824	*26,249*	*31.69*	**229,995**	330,100	*(100,105)*	*(30.33)*
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	***49.34***	*37.15*			***39.15***	*37.81*		
รายได้จากการลงทุนและรายได้อื่น	**254,061**	96,296	*157,765*	*163.83*	**483,236**	549,303	*(66,067)*	*(12.03)*
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	**297,793**	**271,287**	***26,506***	***9.77***	**915,569**	**1,028,502**	***(112,933)***	***(10.98)***
ต้นทุนการประกอบธุรกิจ	**111,997**	140,099	*(28,102)*	*(20.06)*	**357,538**	543,014	*(185,476)*	*(34.16)*
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	**130,055**	131,188	*(1,133)*	*(0.86)*	**408,784**	449,395	*(40,611)*	*(9.04)*
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	**17,659**	-	*17,659*	-	**111,165**	-	*111,165*	-
ขาดทุน/ค่าใช้จ่ายอื่น	**38,082**	-	*38,082*	-	**38,082**	36,093	*1,989*	*5.51*
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	**177,338**	**47,932**	***129,406***	***269.98***	**155,200**	**393,915**	***(238,715)***	***(60.60)***
ต้นทุนทางการเงิน	**(259,192)**	(173,589)	*(85,603)*	*(49.31)*	**(739,429)**	(595,834)	*(143,595)*	*(24.10)*
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	**(418)**	(2,992)	*2,574*	*86.03*	**(418)**	(2,992)	*2,574*	*86.03*
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ตามวิธีส่วนได้เสีย	**89,541**	(13,012)	*102,553*		**74,145**	(23,316)	*97,461*	
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	**(8,854)**	(1,287)	*(7,567)*	*(587.96)*	**9,946**	(84,943)	*94,889*	
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	**(1,678)**	(1,179)	*(499)*	*(42.32)*	**(5,173)**	(5,416)	*243*	*4.49*
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**93**	**(141,769)**	***141,862***		**(495,383)**	**(307,754)**	***(187,629)***	
อัตราขาดทุนสุทธิ (ร้อยละ)	**0.02**	(44.41)			**(46.26)**	(21.64)		
ขาดทุนสุทธิต่อหุ้น (บาท)	**(0.00)**	(0.10)	*0.10*		**(0.35)**	(0.22)	*(0.13)*	

- **รายได้จากการขายและบริการ** สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวน 221.07 ล้านบาท ลดลง 1.85 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.83 จากไตรมาส 3 ปี 2568 โดยรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการให้เช่าและบริการลดลง สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2569 มีจำนวน 587.53 ล้านบาท ลดลง 285.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.71 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักดังนี้

    1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยแนวราบระดับ 2 - 5 ล้านบาท ยังคงได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากปัญหากำลังซื้ออ่อนแอจากภาระหนี้สูงและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมถึงความไม่แน่นอน

ของเศรษฐกิจโลกและไทย ประกอบกับพฤติกรรมของคนรุ่นใหม่ที่นิยมการเช่าที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ที่ยังต้องการซื้อใช้เวลาตัดสินใจนานขึ้น ด้วยเหตุนี้ บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าคงเหลือและวางแผนการก่อสร้างบ้านให้สอดคล้องกับปริมาณการขาย รวมถึงการเปิดขายบ้านผ่อนดาวน์แทนการเปิดขายตอนบ้านสร้างเสร็จในบางโครงการที่ไม่มีบ้านพร้อมขายเหลือแล้ว นอกจากนี้ บริษัทใช้กลยุทธ์ความคุ้มค่าทั้งด้านพื้นที่ใช้สอย ราคาและโปรโมชั่นที่แข่งขันได้ในแต่ละทำเล และมีการติดตามลูกค้าที่อยู่ระหว่างการแก้ไขเครดิตและยื่นสินเชื่ออย่างใกล้ชิด

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2569 เปรียบเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 59.36 ล้านบาท เทียบกับ 79.68 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2568 ลดลง 20.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.50 ประกอบด้วย 1.1) รายได้จากการขายโครงการบ้านที่อยู่อาศัยจำนวน 59.36 ล้านบาท ลดลง 2.76 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.44 จาก 62.12 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2568 และ 1.2) ไม่มีรายได้จากการขายที่ดินในไตรมาสนี้ เทียบกับ 17.56 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2568 การลดลงของรายได้รวมจึงมาจากการไม่มีรายได้จากการขายที่ดินเป็นหลัก ทั้งนี้ ธุรกิจนี้มีกำไรขั้นต้น 7.68 ล้านบาท เทียบกับ 17.94 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2568 ลดลง 10.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 57.20 และอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากร้อยละ 22.52 เป็นร้อยละ 12.93

ผลการดำเนินงานงวด 9 เดือน ปี 2569 เปรียบเทียบกับงวด 9 เดือน ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 215.45 ล้านบาท ลดลง 57.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.95 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย 1.1) รายได้จากการขายโครงการบ้านที่อยู่อาศัยจำนวน 175.38 ล้านบาท ลดลง 71.15 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.86 และ 1.2) รายได้จากการขายที่ดินจำนวน 40.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.06 รายได้จากการขายที่ดินที่เพิ่มขึ้นช่วยชดเชยการลดลงของรายได้จากการขายโครงการบ้านที่อยู่อาศัยได้บางส่วน ทั้งนี้ ธุรกิจนี้มีกำไรขั้นต้นสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2569 จำนวน 39.54 ล้านบาท ลดลง 0.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.92 จากงวดเดียวกันของปีก่อน และอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 18.35 เทียบกับร้อยละ 14.64 ในงวดเดียวกันของปีก่อน

2) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2569 เปรียบเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 56.52 ล้านบาท เทียบกับ 89.32 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2568 ลดลง 32.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.73 ประกอบด้วย 2.1) รายได้จากธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 28.46 ล้านบาท ลดลง 33.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 53.77 จาก 61.56 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2568 และ 2.2) รายได้จากพื้นที่ให้เช่าแก่ธุรกิจด้านสุขภาพและการพักอาศัยเพื่อฟื้นฟูสุขภาพจำนวน 28.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.08 จาก 27.76 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2568 การลดลงของรายได้รวมจึงมาจากธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเป็นหลัก ทั้งนี้ ธุรกิจนี้มีกำไรขั้นต้น 9.59 ล้านบาท เทียบกับ 29.08 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2568 ลดลง 19.50 ล้านบาท หรือร้อยละ 67.03 และอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากร้อยละ 32.56 เป็นร้อยละ 16.97

ผลการดำเนินงานงวด 9 เดือน ปี 2569 เปรียบเทียบกับงวด 9 เดือน ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 176.91 ล้านบาท ลดลง 263.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 59.79 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย 2.1) รายได้จากธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 97.69 ล้านบาท ลดลง 263.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 72.96 เนื่องจากมีพื้นที่ให้เช่าลดลงจากการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ PROSPECT ในช่วงปลายไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 และ 2.2) รายได้จากพื้นที่ให้เช่าแก่ธุรกิจด้านสุขภาพและการพักอาศัยเพื่อฟื้นฟูสุขภาพจำนวน 79.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.51 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.65 ทั้งนี้ ธุรกิจนี้มีกำไรขั้นต้นสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2569 จำนวน

35.82 ล้านบาท ลดลง 145.29 ล้านบาท หรือร้อยละ 80.22 และอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 20.25 เทียบกับร้อยละ 41.16 ในงวดเดียวกันของปีก่อน

3) รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2569 เปรียบเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 105.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 51.27 ล้านบาท หรือร้อยละ 95.08 จากไตรมาส 3 ปี 2568 ทั้งนี้ ธุรกิจนี้มีกำไรขั้นต้น 91.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 156.44 เนื่องจากมีรายได้ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้จากการที่บริษัทย่อยที่เป็นผู้บริหารกองทรัสต์ PROSPECT สามารถจัดหาสินทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน ที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารให้กองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มเติม และอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 87.28 จากร้อยละ 66.39

ผลการดำเนินงานงวด 9 เดือน ปี 2569 เปรียบเทียบกับงวด 9 เดือน ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 195.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.53 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ธุรกิจนี้มีกำไรขั้นต้น 154.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 45.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.76 และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 79.23 เทียบกับร้อยละ 67.93 ในงวดเดียวกันของปีก่อน การเติบโตของธุรกิจนี้ช่วยชดเชยการลดลงของรายได้และกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอื่นได้บางส่วน

โดยสรุป ไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นรวม 109.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.69 จากไตรมาส 3 ปี 2568 และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 49.34 เทียบกับร้อยละ 37.15 โดยได้รับแรงหนุนจากธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นรวม 230.00 ล้านบาท ลดลง 100.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.33 จากงวดเดียวกันของปีก่อน แต่อัตรากำไรขั้นต้นรวมเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 39.15 จากร้อยละ 37.81 ซึ่งเป็นผลจากธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

- **รายได้อื่น ๆ** ประกอบด้วยกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่น ซึ่งรายได้จากการลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินปันผล และรายได้อื่นส่วนใหญ่เป็นรายได้ส่วนกลางก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และรายได้จากการให้บริการซ่อมแซม ปรับปรุงอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งเป็นบริการปกติของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า โดยขนาดรายการขึ้นอยู่กับลักษณะงานและความต้องการของลูกค้า

รายได้จากการลงทุนและรายได้อื่น ไตรมาส 3 ปี 2569 เปรียบเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2568 จำนวน 254.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 157.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 163.83 ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้รายได้รวมเพิ่มขึ้น โดยประกอบด้วย 1) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุน 229.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 174.53 ล้านบาท หรือเกินร้อยละ 100 จากการมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย และ 2) รายได้อื่น 24.31 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนและรายได้อื่น งวด 9 เดือน ปี 2569 เปรียบเทียบกับงวด 9 เดือน ปี 2568 จำนวน 483.24 ล้านบาท ลดลง 66.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.03 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย 1) กำไรจากการ

จำหน่ายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุน 409.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 255.60 ล้านบาท หรือเกินร้อยละ 100 จากการมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย และ 2) รายได้อื่น 74.01 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย

นอกจากนี้ รายได้สำคัญในงวด 9 เดือนแรกของปี 2568 มาจากกำไรจากการจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดิน ที่ดิน อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT จำนวน 308.50 ล้านบาท ซึ่งไม่มีรายการในงวดปีนี้

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวน 297.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.51 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.77 จากไตรมาส 3 ปี 2568 โดยต้นทุนการประกอบธุรกิจ 112.00 ล้านบาท ลดลง 28.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.06 สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2569 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม 915.57 ล้านบาท ลดลง 112.93 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.98 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนการประกอบธุรกิจ 357.54 ล้านบาท ลดลง 185.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.16 โดยค่าใช้จ่ายที่สำคัญมีดังนี้

- **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร** ไตรมาส 3 ปี 2569 จำนวน 130.06 ล้านบาท ลดลง 1.13 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.86 จากไตรมาส 3 ปี 2568 สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2569 จำนวน 408.78 ล้านบาท ลดลง 40.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.04 จากงวดเดียวกันของปีก่อน
- **ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนและขาดทุน/ค่าใช้จ่ายอื่น** ไตรมาส 3 ปี 2569 มีขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 17.66 ล้านบาท และขาดทุน/ค่าใช้จ่ายอื่น 38.08 ล้านบาท โดยไม่มีทั้งสองรายการในไตรมาส 3 ปี 2568 สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2569 มีขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 111.17 ล้านบาท ซึ่งไม่มีในงวดเดียวกันของปีก่อน และขาดทุน/ค่าใช้จ่ายอื่น 38.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.99 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.51 จาก 36.09 ล้านบาท
- **ต้นทุนทางการเงิน** ไตรมาส 3 ปี 2569 จำนวน 259.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 85.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.31 จากไตรมาส 3 ปี 2568 สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2569 จำนวน 739.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 143.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.10 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นเป็นปัจจัยสำคัญที่กระทบต่อผลการดำเนินงาน

สรุปฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

องค์ประกอบสำคัญ	30 ก.ย. 2569	31 ธ.ค. 2568	ผลต่าง	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	**16,894.10**	**16,399.75**	***494.34***	***3.01***
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	**5,931.59**	5,729.52	*202.07*	*3.53*
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา	**2,167.36**	2,283.76	*(116.40)*	*(5.10)*
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	**2,096.81**	2,054.92	*41.90*	*2.04*
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	**1,205.20**	1,912.86	*(707.66)*	*(36.99)*
เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	**2,234.69**	1,392.39	*842.30*	*60.49*
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	**1,016.49**	946.49	*70.00*	*7.40*
สินทรัพย์อื่น	**2,241.95**	2,079.82	*162.14*	*7.80*
หนี้สินรวม	**12,389.44**	**11,481.17**	***908.27***	***7.91***
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ตามเงื่อนไขของเงินกู้)	**9,795.21**	7,981.78	*1,813.44*	*22.72*
หนี้สินอื่น	**2,594.23**	3,499.39	*(905.16)*	*(25.87)*
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น - บริษัทใหญ่	**4,458.33**	**4,874.72**	***(416.39)***	***(8.54)***

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 16,894.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 494.34 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.01 จากสิ้นปี 2568 โดยเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น 842.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 60.49 จากการเข้าลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มเติม ส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 202.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.53 สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น 232.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.67 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 70.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.40 และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 41.90 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.04 ขณะที่เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง 707.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.99 จากการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืม และอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนาลดลง 116.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.10 ทั้งนี้ องค์ประกอบสำคัญของสินทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 5,931.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.1 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา 2,167.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.8 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 2,096.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.4 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 1,205.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.1 เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม 2,234.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.2 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น 1,016.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.0 และสินทรัพย์อื่น 2,241.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.3 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 12,389.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 908.27 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.91 จากสิ้นปี 2568 โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามเงื่อนไขของเงินกู้ 9,795.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,813.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.72 จากการระดมทุนเพื่อชำระคืนภาระผูกพันที่ครบกำหนด และการลงทุนเพิ่มในบริษัทร่วม ทั้งนี้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นร้อยละ 51.1 รองลงมาคือหุ้นกู้ร้อยละ 27.3 เงินกู้สำหรับโครงการร้อยละ 16.5 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 5.1 คือเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ขณะที่หนี้สินอื่น 2,594.23 ล้านบาท ลดลง 905.16 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.87

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 4,504.66 ล้านบาท ลดลง 413.92 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.42 จาก 4,918.58 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ 4,458.33 ล้านบาท ลดลง 416.39 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.54 จาก 4,874.72 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุจากผลการดำเนินงานขาดทุน 495.38 ล้านบาท และกำไรเบ็ดเสร็จอื่น 81.69 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการรับรู้กำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ทั้งนี้ มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นเท่ากับ 3.13 บาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 อัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.62 เท่า ลดลงจาก 0.74 ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงมากกว่าหนี้สินหมุนเวียน ส่วนอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามเงื่อนไขของเงินกู้) (Interest bearing debt ratio) อยู่ที่ 2.75 เท่า และ 2.07 เท่า เทียบกับ ณ สิ้นปี 2568 ที่อยู่ที่ 2.33 เท่า และ 1.55 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง