

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไตรมาสที่ 1)

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
	2565	2564	เพิ่มขึ้น/ลดลง	
1) รายได้จากการดำเนินงาน	1,991	2,033	(42)	(2%)
2) กำไรจากการดำเนินงาน	192	114	78	68%
3 ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ การรวมค่า	85	(7)	92	1,314%
4) รายได้อื่น	29	37	(8)	(22%)
5) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(185)	(192)	(7)	(4%)
6) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(65)	(76)	11	14%
7) กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	56	(124)	180	145%
8) หัก กำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุมของบริษัทย่อย	(9)	(19)	10	53%
9) กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ	47	(143)	190	133%
10) กำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.03	(0.11)	0.14	127%

ผลการดำเนินงานในภาพรวมของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน พบว่ากลุ่มบริษัทมีผลประกอบการที่ดีขึ้น โดยมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2564 เป็นจำนวน 1,991 ล้านบาท และ 2,033 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ลดลงเล็กน้อย 42 ล้านบาท หรือ 2% กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2564 แสดงกำไรสุทธิ 47 ล้านบาท และแสดงขาดทุนสุทธิ (143) ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 190 ล้านบาท หรือ 133% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

ก) การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (“COVID-19”)

จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในทั่วทุกภูมิภาคของโลกตั้งแต่ปี 2563 ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวเป็นอย่างมาก และยังคงส่งผลกระทบต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน โดยในประเทศไทยเริ่มได้รับผลกระทบตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2563 เป็นต้นมา โดยเฉพาะในปี 2564 ได้เกิดการแพร่ระบาดในวงกว้างและมีความรุนแรงมากขึ้น ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวนี้ได้ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทได้ปิดสถานประกอบการเป็นการชั่วคราวตามมาตรการของรัฐบาลในระหว่างปี 2563 และ 2564 ดังนี้

- ในปี 2563 ศูนย์การค้าและศูนย์อาหารทั้งหมดปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม ถึงวันที่ 16 พฤษภาคม 2563 (56 วัน) สนามกอล์ฟทุกสนามปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2563 (42 วัน) และธุรกิจโรงแรมส่วนใหญ่ได้หยุดให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึงวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 (108 วัน)
- ในปี 2564 ศูนย์การค้าและศูนย์อาหารทั้งหมดปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 19 กรกฎาคม ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2564 (44 วัน) และสนามกอล์ฟทั้ง 2 แห่งในจังหวัดปทุมธานีปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 23 กรกฎาคม ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2564 (40 วัน)

นอกจากนี้ ธุรกิจโรงแรมบางแห่งยังได้หยุดให้บริการเป็นการชั่วคราวในระหว่างเดือนพฤษภาคมถึงเดือนตุลาคม 2564 เพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในช่วงที่มีใช้ฤดูกาลท่องเที่ยว (low season)

ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 สถานการณ์ความกังวลต่อโรคระบาดเริ่มลดลงอย่างต่อเนื่อง หลังจากที่รัฐบาลได้ทยอยออกมาตรการผ่อนปรนเริ่มตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 เพื่อลดความเข้มงวดในการควบคุมโรคระบาด รวมถึงการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ จึงทำให้ธุรกิจต่าง ๆ โดยเฉพาะภาคธุรกิจท่องเที่ยวเริ่มมีการฟื้นตัว

ภาพรวมรายได้และกำไรสุทธิในงวดปัจจุบันเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเริ่มดีขึ้น ส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการดำเนินงาน และกำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานที่สำคัญได้กล่าวไว้ในข้อ 2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ และข้อ 2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ นอกจากนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้เฝ้าติดตามสถานการณ์เพื่อการวางแผนด้านกลยุทธ์และรับมือกับการเปลี่ยนแปลงในบริบทต่าง ๆ อย่างใกล้ชิด

ข) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 92 ล้านบาท หรือ 1,314% โดยมีเหตุผลหลักดังต่อไปนี้

- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น 157 ล้านบาท เนื่องจากรัฐบาลได้ผ่อนคลายมาตรการความเข้มงวดในการควบคุมโรค COVID-19 และความกังวลต่อโรคลดลงตามที่กล่าวข้างต้น

- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจประกันชีวิตลดลงทั้งจำนวน 64 ล้านบาท เนื่องจากในเดือนสิงหาคม 2564 ได้มีการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าวออกไปให้กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม จึงไม่มีการรับส่วนแบ่งกำไรในงวดปัจจุบัน ในขณะที่ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนรับส่วนแบ่งกำไรอยู่ที่ 64 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจาก Zero Coupon Bond Yield มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น จึงทำให้การตั้งสำรองหนี้สินประกันชีวิตลดลง และมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น

## 2. รายได้และผลการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการโดยแบ่งเป็น 8 ส่วนงานหลักคือ

- 1) ธุรกิจศูนย์การค้า ดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยเพื่อประกอบธุรกิจภายในศูนย์การค้า และธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน
- 2) ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว ดำเนินธุรกิจให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม ฟิตเนส และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง
- 3) ธุรกิจกอล์ฟ ดำเนินกิจการให้บริการสนามกอล์ฟ คลับเฮ้าส์ และจำหน่ายอุปกรณ์กอล์ฟ
- 4) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย รับบริหารทรัพย์สิน และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 5) ธุรกิจอาหาร ดำเนินธุรกิจจำหน่ายข้าวสารทั้งภายในประเทศและเพื่อการส่งออก และธุรกิจศูนย์อาหารและร้านอาหาร
- 6) ธุรกิจการเงิน ดำเนินธุรกิจ (i) ให้สินเชื่อทั่วไปเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อระยะสั้น (Bridge loan) ที่มีหลักประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่า ตั้งอยู่ในทำเลดี และเป็นที่ต้องการของตลาด (ii) ธุรกิจให้สินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์ และ (iii) ธุรกิจรับประกันชีวิต\*
- 7) ธุรกิจการประมูล ดำเนินธุรกิจประมูลรถยนต์และรถจักรยานยนต์
- 8) ศูนย์สนับสนุนองค์กรเป็นหน่วยงานสนับสนุน (back office) ให้กับกลุ่มบริษัท และธุรกิจอื่นๆ ดำเนินธุรกิจขายหน้าดิบ

หมายเหตุ:

- \* บริษัทที่ดำเนินธุรกิจรับประกันชีวิตมีสถานะเป็นบริษัทร่วม ดังนั้น การรับรู้ผลการดำเนินงานจึงอยู่ในรูปของส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน)จากบริษัทร่วม และได้ขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าวในเดือนสิงหาคม 2564

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายได้จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจ และกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 มีดังต่อไปนี้

## 2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
ส่วนงานธุรกิจ	2565	2564	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
1) ศูนย์การค้า	293	440	(147)	(33%)
2) โรงแรมและการท่องเที่ยว	126	48	78	163%
3) กอล์ฟ	101	79	22	28%
4) อสังหาริมทรัพย์	400	247	153	62%
5) อาหาร	358	449	(91)	(20%)
6) การเงิน	593	599	(6)	(1%)
7) การประมูล	111	167	(56)	(34%)
8) ศูนย์สนับสนุนองค์กร และอื่นๆ	9	4	5	125%
<b>รวม</b>	<b>1,991</b>	<b>2,033</b>	<b>(42)</b>	<b>(2%)</b>

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2564 เป็นจำนวน 1,991 ล้านบาท และ 2,033 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมียอดลดลง 42 ล้านบาท หรือ 2% ส่วนงานธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่สำคัญมีดังนี้

- ก) ธุรกิจศูนย์การค้ามีรายได้ลดลง 147 ล้านบาท หรือ 33% เนื่องจากยังคงได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ต่อเนื่องเรื่อยมาตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 จนถึงงวดปัจจุบัน ประกอบกับในไตรมาส 2 ของปีก่อนได้เริ่มมีการระบาระลอกใหม่หลายระลอกซึ่งมีความรุนแรงมากกว่าระลอกเดิม จึงทำให้ธุรกิจศูนย์การค้ายังคงมีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจอยู่ต่อไปได้จนกว่าสถานการณ์จะกลับเข้าสู่สภาวะเป็นปกติ เช่น ยกเว้นการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าตลอดระยะเวลาที่ปิดดำเนินการ การให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการในช่วงที่เปิดดำเนินการ การลดจำนวนเงินมัดจำการเช่า และขยายเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น ซึ่งอัตราการให้ส่วนลดค่าเช่านี้จะแตกต่างกันขึ้นอยู่กับผลกระทบที่ผู้เช่าแต่ละรายจะได้รับ

ในระหว่างปี 2564 ฝ่ายจัดการได้มีการจัดทำแผนกลยุทธ์ทางการตลาดให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตในปัจจุบันของผู้บริโภค โดยได้มีการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า และมีการปิดปรับปรุงพื้นที่เช่าให้มีความทันสมัยมากขึ้น รวมถึงการพัฒนาและนำเทคโนโลยีใหม่ๆ เข้ามาใช้เพื่อให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตในรูปแบบใหม่ (New normal)

- ข) ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวมีรายได้เพิ่มขึ้น 78 ล้านบาท หรือ 163% เนื่องจากในเดือนพฤศจิกายน 2564 รัฐบาลได้มีการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ แต่ก็ยังคงไว้ซึ่งมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดอย่างเข้มงวด และได้ออกมาตรการผ่อนคลายเป็นระยะๆ ประกอบกับได้อานิสงส์จากโครงการทัวร์เที่ยวไทยและเราเที่ยวด้วยกัน โดยลูกค้าหลักยังเป็นกลุ่มคนไทยที่มีการเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศ จึงทำให้ในปี 2565 กลุ่มธุรกิจโรงแรมได้เริ่มมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง

จากผลกระทบของ COVID-19 นี้ ทำให้ธุรกิจโรงแรมต้องมีการปรับตัวให้มีความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ โดยเน้นการนำเสนอการบริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าภายในประเทศ จัดทำโปรโมชั่นลดราคาห้องพักและแพ็คเกจการท่องเที่ยว เข้าร่วมโครงการต่าง ๆ ของภาครัฐ เช่น โครงการเราเที่ยวด้วยกัน และเพิ่มช่องทางการจัดจำหน่ายให้เข้าถึงลูกค้ากลุ่มต่าง ๆ มากขึ้น เป็นต้น

- ค) ธุรกิจกอล์ฟมีรายได้เพิ่มขึ้น 22 ล้านบาท หรือ 28% ภายหลังจากที่มีการเปิดประเทศทำให้มีนักกอล์ฟชาวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวและตีกอล์ฟในจังหวัดภูเก็ตมากขึ้น ประกอบกับการจัดทำรายการส่งเสริมการขายผ่านช่องทางต่าง ๆ เพื่อเพิ่มจำนวนนักกอล์ฟให้มาใช้บริการมากขึ้น จึงทำให้สนามกอล์ฟในจังหวัดภูเก็ตเริ่มฟื้นตัว ส่วนสนามกอล์ฟในจังหวัดปทุมธานีมีนักกอล์ฟทั้งชาวไทยและต่างประเทศมาใช้บริการเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน
- ง) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีรายได้เพิ่มขึ้น 153 ล้านบาท หรือ 62% ส่วนใหญ่เป็นการรับรู้รายได้จากโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

(ล้านบาท)

โครงการ - รายละเอียด	ปี 2565	ปี 2564	เพิ่ม/(ลด)
1 “Riverdale Residence” เป็นโครงการบ้านพักอาศัยในระดับพรีเมียม ซึ่งแบ่งขายเป็นบ้านพร้อมที่ดิน และที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ภายในบริเวณสนามกอล์ฟริเวอร์เดลในจังหวัดปทุมธานี	174	-	174
2 “Park Riverdale เป็นโครงการบ้านพักอาศัยระดับกลาง ตั้งอยู่ภายในบริเวณสนามกอล์ฟริเวอร์เดลในจังหวัดปทุมธานี	56	17	39
3 “Quaritz Rama IX” เป็นโครงการบ้านพักอาศัยในระดับพรีเมียม ตั้งอยู่บริเวณศูนย์การค้า เดอะไนน์ เซ็นเตอร์ พระราม 9	90	-	90
4 “บ้านร่มไม้-บ่อวิน” เป็นโครงการบ้านพักอาศัยขนาดเล็กอยู่ในจังหวัดชลบุรีและระยอง	26	13	13
5 โครงการบ้านพักอาศัยในจังหวัดภูเก็ต	21	-	21
6 โครงการ “Quinn Condominium 101” ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 101 ซึ่งงานก่อสร้างได้แล้วเสร็จในเดือนตุลาคม 2563 และได้เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563	25	202	(177)

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ยังมีความไม่แน่นอนว่าจะสิ้นสุดลงเมื่อใด กลุ่มธุรกิจอาหารมีรายได้อาจลดลงหรือชะลอการขึ้นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยอื่น ๆ ออกไปจนกว่าสถานการณ์ทางเศรษฐกิจจะกลับมาเป็นปกติ อย่างไรก็ตาม กลุ่มธุรกิจอาหารมีรายได้อาจยังคงศึกษาเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคที่มีพฤติกรรมเปลี่ยนไปตามบริบทสังคมและสภาพแวดล้อมอยู่เสมอ

- จ) ธุรกิจอาหารมีรายได้อาจลดลง 91 ล้านบาท หรือ 20% โดยมีรายเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้
- ธุรกิจขายข้าวมีรายได้อาจลดลง 94 ล้านบาท หรือ 22% โดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายในประเทศลดลง 121 ล้านบาท เนื่องจากโรงสีข้าวผลิตข้าวและจำหน่ายเอง ทำให้ร้านค้าปลีกหลายรายหยุดดำเนินการหรือลดปริมาณการสั่งซื้อข้าวลง รวมถึงภาครัฐได้ออกมาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพแก่ประชาชนลดน้อยลง ในขณะที่รายได้จากการส่งออกข้าวเพิ่มขึ้น 27 ล้านบาท
  - ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 3 ล้านบาท หรือ 16%
- ข) ธุรกิจการเงินมีรายได้อาจลดลงเล็กน้อย 6 ล้านบาท หรือ 1% จากสถานการณ์ของโรคระบาด COVID-19 ทำให้ธุรกิจการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ติดตามสถานะการชำระหนี้ และประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างสม่ำเสมอ เพื่อลดโอกาสในการผิดนัดชำระหนี้ ธุรกิจการเงินมีการเปลี่ยนแปลงรายได้เล็กน้อยดังนี้ ธุรกิจให้กู้ยืมเงินโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันมีรายได้อาจลดลง 9 ล้านบาท ในขณะที่ธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์มีรายได้เพิ่มขึ้น 3 ล้านบาท
- ค) ธุรกิจการประมูลมีรายได้อาจลดลง 56 ล้านบาท หรือ 34% เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ในช่วงสองปีที่ผ่านมา มีผลกระทบต่อกำลังการซื้อรถใหม่ของผู้บริโภค ประกอบกับสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น และอุตสาหกรรมรถยนต์ได้ลดกำลังการผลิตลง มีผลทำให้ปริมาณรถใหม่รถมือสอง และรถยัด ในตลาดรถยนต์ลดน้อยลง

## 2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
ส่วนงานธุรกิจ	2565	2564	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
1) ศูนย์การค้า	(196)	(128)	(68)	(53%)
2) โรงแรมและการท่องเที่ยว	(9)	(111)	102	92%
3) กอล์ฟ	(18)	(3)	(15)	(500%)
4) อสังหาริมทรัพย์	168	46	122	265%
5) อาหาร	(9)	6	(15)	(250%)
6) การเงิน	221	240	(19)	(8%)
7) การประมูล	31	65	(34)	(52%)
8) ศูนย์สนับสนุนองค์กร และอื่นๆ	4	(1)	5	500%
<b>รวม</b>	<b>192</b>	<b>114</b>	<b>78</b>	<b>68%</b>

กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2564 เป็นจำนวน 192 ล้านบาท และ 114 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 78 ล้านบาท หรือ 68% โดยภาพรวมผลการดำเนินงานจะผันแปรไปตามรายได้จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.1 ภาวะเศรษฐกิจ และรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้กลุ่มบริษัทมีรายได้ลดลง แต่ยังคงเกิดค่าใช้จ่ายคงที่ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้มีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ COVID-19 อย่างใกล้ชิด และได้มีการปรับลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อผลประกอบการของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่อง
- ข) ธุรกิจศูนย์การค้าและธุรกิจโรงแรมได้รับส่วนลดค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเนื่องจากได้รับผลกระทบจากโรคระบาด COVID-19 โดยบริษัทจะสามารถบันทึกส่วนลดค่าเช่าได้ก็ต่อเมื่อได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าแล้วเท่านั้น การรับรู้ส่วนลดค่าเช่าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2564 มีเป็นจำนวน 179 ล้านบาท (เป็นส่วนลดสำหรับเดือนตุลาคม 2564 ถึงเดือนมีนาคม 2565) และจำนวน 58 ล้านบาท (เป็นส่วนลดสำหรับเดือนตุลาคมถึงเดือนธันวาคม 2563) ตามลำดับ
- ค) จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ธุรกิจโรงแรมได้ปรับลดจำนวนพนักงานลงบางส่วนเพื่อลดขนาดของการประกอบธุรกิจและลดค่าใช้จ่ายคงที่ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ และรับรู้ค่าใช้จ่ายในการปรับลดพนักงานเป็นจำนวน 26 ล้านบาท

- ง) หนี้สูญและสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) ของธุรกิจการเงิน เพิ่มขึ้น 30 ล้านบาท ยอดเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นการตั้งสำรองจากดอกเบี้ยค้างรับ

### การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 มี.ค. 2565	31 ธ.ค. 2564	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
รวมสินทรัพย์	56,110	55,257	853	2%
รวมหนี้สิน	34,299	34,199	100	0.3%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	21,811	21,058	753	4%

### 3. สินทรัพย์

#### 3.1 เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) – สุกติจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นจำนวน 14,697 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 102 ล้านบาท หรือ 1% รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

- ก) จากสถานการณ์โรคระบาด COVID-19 ทำให้กลุ่มธุรกิจการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น เพื่อมิให้เกิดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ จึงทำให้พอร์ตลูกหนี้เงินให้สินเชื่อเข้าซื้อลดลง 145 ล้านบาท ในขณะที่เงินให้กู้ยืมโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันโดยการขายฝากหรือจดจำนองสินทรัพย์ของผู้กู้ยืมเพิ่มขึ้น 56 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยค้างรับ 47 ล้านบาท

- ข) ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) เพิ่มขึ้น 13 ล้านบาท

#### 3.2 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นจำนวน 2,154 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 143 ล้านบาท หรือ 6% โดยยอดลดลงส่วนใหญ่เป็นการโอนต้นทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้โครงการต่างๆ ไปเป็นต้นทุนขายตามการรับรู้รายได้ที่กล่าวไว้ในข้อ 2.1 (ง)



### 3.3 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นจำนวน 5,197 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 85 ล้านบาท หรือ 2% เนื่องจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสียสำหรับงวดสามเดือน

### 3.4 สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินลงทุนระยะยาวในตราสารทุนในความต้องการตลาด

เงินลงทุนระยะยาวในตราสารทุนในความต้องการตลาดมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นจำนวน 5,700 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้น 700 ล้านบาท หรือ 14% เนื่องจากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาดที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นงวด

### 3.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นจำนวน 12,864 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 201 ล้านบาท หรือ 2% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญในระหว่างงวดมีดังนี้

	รายการ	ล้านบาท
1	ต้นทุนในการสร้างศูนย์การค้าแห่งใหม่ เดอะไนน์ ดิวานนท์	37
2	ต้นทุนในการปรับปรุงศูนย์การค้า	46
3	ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(298)
4	อื่น ๆ	14
	<b>รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ</b>	<b>(201)</b>

### 3.6 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นจำนวน 5,549 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 74 ล้านบาท หรือ 1% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญในระหว่างงวดมีดังนี้

	รายการ	ล้านบาท
1	ต้นทุนในการสร้างอาคารสำนักงานและสถานที่ประมุขรถยนต์แห่งใหม่ ตั้งอยู่บนถนนติวานนท์ ในจังหวัดปทุมธานี และปรับปรุงอาคารสถานที่ประมุขรถยนต์ของสาขาในต่างจังหวัด	38
2	ซื้ออุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานอื่น ๆ	24
3	ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(135)
4	อื่น ๆ	(1)
	<b>รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ</b>	<b>(74)</b>

### 3.7 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอพัฒนามียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นจำนวน 1,893 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 96 ล้านบาท หรือ 5% เนื่องจากมีการซื้อที่ดินเปล่าซึ่งอยู่ติดกับโครงการบ้านริเวอร์เดลในจังหวัดปทุมธานี เพื่อรอการพัฒนาเป็นโครงการบ้านต่อไป

## 4 หนี้สิน

### 4.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นเงินกู้ยืมของธุรกิจอาหาร มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นจำนวน 856 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 134 ล้านบาท หรือ 14% จากการชำระคืนเงินกู้ยืมในระหว่างงวด โดยใช้เงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นของธุรกิจอาหารที่ได้ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญ

### 4.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) เป็นเงินกู้ยืมของธุรกิจการเงิน มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นจำนวน 2,436 ล้านบาท โดยมีการกู้ยืมเพิ่มขึ้น 196 ล้านบาท หรือ 9% เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจการเงิน

### 4.3 หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นจำนวน 1,177 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 142 ล้านบาท หรือ 14% โดยยอดที่เพิ่มขึ้นจำนวน 140 ล้านบาท เกิดจากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

## 5 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นจำนวน 21,811 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 753 ล้านบาท หรือ 4% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

- ก) ยอดเพิ่มขึ้น 47 ล้านบาท เป็นกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด
- ข) ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 102 ล้านบาท เนื่องจากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 34 ล้านหน่วย ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญในราคาหุ้นละ 2.8 – 3.0 บาท มีผลทำให้หุ้นเรือนหุ้นที่ชำระแล้วเพิ่มขึ้น 34 ล้านบาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 68 ล้านบาท
- ค) ยอดเพิ่มขึ้น 563 ล้านบาท จากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาด โดยแสดงเป็นยอดสุทธิจากหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง

## การวิเคราะห์สภาพคล่อง

6. กระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
	2565	2564	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	557	596	(39)	(7%)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน - สุทธิ	160	(249)	409	164%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	717	347	370	107%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(228)	(110)	(118)	(107%)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(18)	757	(775)	(102%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ	471	994	(523)	(53%)

### 6.1 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น 370 ล้านบาท หรือ 107% เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

#### ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

- ก) เงินสดจ่ายจากการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ (สุทธิจากการรับคืน) ลดลง 191 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ทำให้มีความเข้มงวดและระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น
- ข) เงินสดรับจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 121 ล้านบาท
- ค) เงินสดจ่ายเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง 88 ล้านบาท

#### ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

- ง) เงินสดรับจากการดำเนินงานลดลง 39 ล้านบาท

## 6.2 กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนลดลง 118 ล้านบาท หรือ 107% เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

### ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

ก) เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลง 103 ล้านบาท

### ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

ข) เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 100 ล้านบาท

ค) ในงวดเดียวกันของปีก่อน มีเงินสดรับได้มาสุทธิจากการซื้อบริษัทย่อยใหม่เป็นจำนวน 131 ล้านบาท

## 6.3 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินลดลง 775 ล้านบาท หรือ 102% ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง ได้แก่การจ่ายคืนกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 883 ล้านบาท ส่วนปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้นมาจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 99 ล้านบาท