

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 (ไตรมาสที่ 3)

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2565	2564	เพิ่มขึ้น/ลดลง		2565	2564	เพิ่มขึ้น/ลดลง	
1) รายได้จากการดำเนินงาน	1,980	1,792	188	10%	5,916	5,706	210	4%
2) กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	54	(25)	79	316%	178	236	(58)	(25%)
3) ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	148	(183)	331	181%	294	(330)	624	189%
4) รายได้อื่น	65	232	(167)	(72%)	359	534	(175)	(33%)
5) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(183)	(193)	10	5%	(552)	(564)	12	2%
6) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(66)	(84)	18	21%	(169)	(219)	50	23%
7) กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	18	(253)	271	107%	110	(343)	453	132%
8) ขาดทุน(กำไร)ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(14)	(19)	5	26%	(29)	(50)	21	42%
9) กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4	(272)	276	101%	81	(393)	474	121%
10) กำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.002	(0.20)	0.202	101%	0.06	(0.29)	0.35	121%

1.1 ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน (ไตรมาสที่ 3)

ผลการดำเนินงานในภาพรวมของกลุ่มบริษัทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนพบว่า กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564 เป็นจำนวน 1,980 ล้านบาท และ 1,792 ล้านบาท ตามลำดับ มียอดเพิ่มขึ้น 188 ล้านบาท หรือ 10% กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันมีเป็นจำนวน 4 ล้านบาท และ (272) ล้านบาท ตามลำดับ มียอดเพิ่มขึ้น 276 ล้านบาท หรือ 101% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

ก) การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (“COVID-19”)

จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในทั่วทุกภูมิภาคของโลกตั้งแต่ปี 2563 ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวเป็นอย่างมาก และยังคงส่งผลกระทบต่อเนื่องเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน โดยในประเทศไทยเริ่มได้รับผลกระทบตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 เป็นต้นมา โดยเฉพาะในปี 2564 ได้เกิดการแพร่ระบาดในวงกว้างและมีความรุนแรงมากขึ้น ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวนี้ได้ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทได้ปิดสถานประกอบการเป็นการชั่วคราวตามมาตรการของรัฐบาลในระหว่างปี 2563 และ 2564 ดังนี้

ปี	ธุรกิจ	ระยะเวลาที่ปิดดำเนินการ	จำนวนวัน
2563	ศูนย์การค้าและศูนย์อาหารทุกแห่ง	วันที่ 22 มี.ค. - 16 พ.ค. 63	56 วัน
	สนามกอล์ฟทุกแห่ง	วันที่ 22 มี.ค. - 2 พ.ค. 63	42 วัน
	โรงแรมทุกแห่ง (ยกเว้นโรงแรมทีนิตีโฮเต็ล แอท บางกอก กอล์ฟ คลับ)	วันที่ 1 เม.ย. - 17 ก.ค. 63	108 วัน

ปี	ธุรกิจ	ระยะเวลาที่ปิดดำเนินการ	จำนวนวัน
2564	ศูนย์การค้าและศูนย์อาหารทุกแห่ง	วันที่ 19 ก.ค. - 31 ส.ค. 64	44 วัน
	สนามกอล์ฟในจังหวัดปทุมธานี	วันที่ 23 ก.ค. - 31 ส.ค. 64	40 วัน
	โรงแรมทุกแห่ง (ยกเว้นโรงแรมปทุมวันปริ๊นเซส และโรงแรมทีนิตีโฮเต็ล แอท บางกอก กอล์ฟ คลับ)	เดือนมี.ค. - ต.ค. 2564 (ตามรายละเอียดในข้อ 2.1(ข))	-

สถานการณ์ COVID-19 ในปี 2565 พบว่ายังเกิดการระบาดระลอกใหม่อยู่หลายครั้ง แต่ระดับความรุนแรงและความกังวลต่อโรคระบาดเริ่มลดลงอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ภายหลังจากที่รัฐบาลได้ทยอยออกมาตรการผ่อนปรนเริ่มตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 เพื่อลดความเข้มงวดในการควบคุมโรคระบาด รวมถึงการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ จึงทำให้ธุรกิจต่างๆ โดยเฉพาะภาคธุรกิจท่องเที่ยวเริ่มมีการฟื้นตัวขึ้นเป็นลำดับ

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

ข) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 331 ล้านบาท หรือ 181% และ 624 ล้านบาท หรือ 189% ตามลำดับ โดยมีปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 306 ล้านบาท หรือ 184% ล้านบาท และ 636 ล้านบาท หรือ 187% ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปิดศูนย์การค้าในงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ประกอบกับปัจจุบันรัฐบาลได้ผ่อนคลายมาตรการความเข้มงวดในการควบคุมโรค COVID-19 และความกังวลต่อโรคลดลงตามที่กล่าวข้างต้น

- ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจประกันชีวิตลดลงทั้งจำนวน เนื่องจากในเดือนสิงหาคม 2564 ได้มีการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าวออกไปให้กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม จึงไม่มีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรในงวดปัจจุบัน โดยในงวดเดียวกันของปีก่อน ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน (20) ล้านบาท และ 18 ล้านบาท ตามลำดับ

ค) รายได้อื่นสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 167 หรือ 72% ล้านบาท และ 175 ล้านบาท หรือ 33% ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้เงินปันผลระหว่างกาลจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งอยู่คนละไตรมาส ซึ่งในงวดปัจจุบันได้บันทึกเงินปันผลรับจำนวน 174 ล้านบาท ในเดือนตุลาคมปี 2565 (หรือไตรมาสที่ 4) ในขณะที่ในงวดเดียวกันของปีก่อนได้บันทึกเงินปันผลรับจำนวน 160 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2564 (หรือไตรมาสที่ 3) รายได้เงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนมียอดเพิ่มขึ้น 14 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาสปัจจุบันมีการลงทุนซื้อเงินลงทุนเพิ่มขึ้น

1.2 ผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือน

ผลการดำเนินงานในภาพรวมของกลุ่มบริษัทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนพบว่า กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564 เป็นจำนวน 5,916 ล้านบาท และ 5,706 ล้านบาท ตามลำดับ มียอดเพิ่มขึ้น 210 ล้านบาท หรือ 4% กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันมีเป็นจำนวน 81 ล้านบาท และ (393) ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 474 ล้านบาท หรือ 121% รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญได้กล่าวไว้ในผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนข้างต้นแล้ว

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 ดำเนินธุรกิจขายน้ำดื่ม

หมายเหตุ:

- * บริษัทที่ดำเนินธุรกิจรับประกันชีวิตมีสถานะเป็นบริษัทร่วม ดังนั้น การรับรู้ผลการดำเนินงานจึงอยู่ในรูปของส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน)จากบริษัทร่วม และบริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าวออกไปในเดือนสิงหาคม 2564

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายได้จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจ และกำไร/(ขาดทุน)จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 มีดังต่อไปนี้

2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2565	2564	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		2565	2564	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
1) ศูนย์การค้า	478	351	127	36%	1,157	1,199	(42)	(4%)
2) โรงแรมและการท่องเที่ยว	209	31	178	574%	513	115	398	346%
3) กอล์ฟ	91	36	55	153%	288	173	115	66%
4) อสังหาริมทรัพย์	74	208	(134)	(64%)	599	691	(92)	(13%)
5) อาหาร	408	400	8	2%	1,170	1,244	(74)	(6%)
6) การเงิน	551	607	(56)	(9%)	1,766	1,813	(47)	(3%)
7) ประมูล	163	158	5	3%	402	463	(61)	(13%)
8) ศูนย์สนับสนุนองค์กรและอื่นๆ	6	1	5	500%	21	8	13	163%
รวม	1,980	1,792	188	10%	5,916	5,706	210	4%

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 1,980 ล้านบาท และ 5,916 ล้านบาท ตามลำดับ มียอดเพิ่มขึ้น 188 ล้านบาท หรือ 10% และ 210 ล้านบาท หรือ 4% ตามลำดับ ส่วนงานธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่สำคัญมีดังนี้

- ก) ธุรกิจศูนย์การค้ามีรายได้สำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 127 ล้านบาท หรือ 36% เนื่องจากในไตรมาสปัจจุบัน สถานการณ์ของ COVID-19 เริ่มคลี่คลายไปในทางที่ดีขึ้นเป็นลำดับ จึงทำให้ธุรกิจศูนย์การค้ามีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่รายได้สำหรับงวดเก้าเดือนลดลง 42 ล้านบาท หรือ 4% เนื่องจากผลประกอบการในช่วงหกเดือนแรกของปีปัจจุบัน ยังคงได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ต่อเนื่องมาจากปีก่อนซึ่งมีการระบาระลอกใหม่หลายระลอกและมีความรุนแรงมากกว่าระลอกเดิม

ธุรกิจศูนย์การค้ายังคงมีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจอยู่ต่อไปได้จนกว่าสถานการณ์จะกลับเข้าสู่สภาวะเป็นปกติ เช่น ยกเว้นการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าตลอดระยะเวลาที่ปิดดำเนินการ การให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการในช่วงที่เปิดดำเนินการแล้ว การลดจำนวนเงินมัดจำการเช่าและขยายเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น ซึ่งอัตราการให้ส่วนลดค่าเช่านี้จะแตกต่างกันขึ้นอยู่กับผลกระทบที่ผู้เช่าแต่ละรายจะได้รับ นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารได้ประเมินสถานการณ์ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าเป็นระยะ ๆ โดยในงวดปีปัจจุบัน ได้มีการปรับอัตราการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าลดลงอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ของโรคระบาดที่เริ่มดีขึ้นเป็นลำดับ

นอกจากนี้ ในเรื่องของการรับรู้รายได้ค่าเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (IFRS) ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า กำหนดไว้ว่าให้ส่วนลดที่ให้กับผู้เช่าไปปรับลดรายได้ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ และคำนวณรายได้ค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงใหม่ตลอดอายุสัญญาเช่าที่คงเหลือ โดยบริษัทยังคงต้องรับรู้รายได้ค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงใหม่ต่อไปถึงแม้ว่าศูนย์การค้าจะปิดดำเนินการ หรือมีการยกเว้นการเรียกเก็บค่าเช่าหรือการให้ส่วนลดกับผู้เช่าในช่วงที่เปิดดำเนินการ ดังนั้น การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานฉบับนี้ มีผลทำให้การรับรู้รายได้สำหรับงวดปีปัจจุบันจะต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2563 และ 2564 มีการยกเว้นการเรียกเก็บค่าเช่าและการให้ส่วนลดค่าเช่าในอัตราที่สูง แต่ก็ยังคงรับรู้รายได้ค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงตามที่ได้อำนาจใหม่ ประกอบกับสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุสัญญา 3 ปี

ตั้งแต่ปี 2564 จนถึงปัจจุบัน ฝ่ายจัดการได้มีการจัดทำแผนกลยุทธ์ทางการตลาดให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตในปัจจุบันของผู้บริโภค โดยได้มีการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า และมีการปิดปรับปรุงพื้นที่เช่าในหลายโซนให้มีความทันสมัยมากขึ้น รวมถึงการพัฒนาและนำเทคโนโลยีใหม่ ๆ เข้ามาใช้เพื่อให้สอดคล้องกับวิถีการดำเนินชีวิตในรูปแบบใหม่ (New normal)

- ข) ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 178 ล้านบาท หรือ 574% และ 398 ล้านบาท หรือ 346% ตามลำดับ เนื่องจากในเดือนพฤศจิกายน 2564 รัฐบาลได้มีการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ แต่ก็ยังคงไว้ซึ่งมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดอย่างเข้มงวด และได้ออกมาตราการผ่อนคลายเป็นระยะ ๆ ประกอบกับได้อานิสงส์จากโครงการทัวร์เที่ยวไทยและเราเที่ยวด้วยกัน โดยลูกค้าหลักยังเป็นกลุ่มคนไทยที่มีการเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศ ในงวดปีปัจจุบัน จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติได้ทยอยเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้นตามลำดับ จึงทำให้ในปี 2565 กลุ่มธุรกิจโรงแรมได้เริ่มมีการฟื้นตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ ในระหว่างไตรมาสที่ 2-3 ของปี 2564 ธุรกิจโรงแรมบางแห่งได้หยุดให้บริการเป็นการชั่วคราวเพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในช่วงที่มีโชฎุกกาลท่องเที่ยว (low season) ดังนี้

โรงแรม	เริ่มวันที่	สิ้นสุด
1. โรงแรมทินดี@ระนอง ***	1 มี.ค.64	ยังไม่มีกำหนด
2. โรงแรมลยานะ รีสอร์ท แอนด์ สปา ในจังหวัดกระบี่	1 พ.ค.64	31 ต.ค.64
3. โรงแรมทินดี@ภูเก็ต และ Loch Palm Residence ในจังหวัดภูเก็ต	6 พ.ค.64	30 ก.ย.64
4. Fitness Center สาขาปทุมวันปรีนเซส และพาราไดซ์พาร์ค	26 เม.ย.64	30 ก.ย.64
5. Fitness Center สาขาบางกอก กอล์ฟ คลับ	26 เม.ย.64	25 ธ.ค.64
6. โรงแรม ทินดีไฮด์เวย์@ตันไทร บีช กระบี่	1 ส.ค.64	31 ต.ค.64
7. โรงแรมดุสิตธานี กระบี่ บีช รีสอร์ท	1 ก.ย.64	30 ก.ย.64

*** โรงแรมทินดี@ระนองได้ปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป โดยยังไม่มีกำหนดเปิดดำเนินการเนื่องจากฝ่ายบริหารของโรงแรมอยู่ในระหว่างการประเมินสถานการณ์

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

- ค) ธุรกิจกอล์ฟมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 55 ล้านบาท หรือ 153% และ 115 ล้านบาท หรือ 66% ตามลำดับ เนื่องจากในงวดเดียวกันของปีก่อน สนามกอล์ฟในจังหวัดปทุมธานีได้ปิดให้บริการชั่วคราวตามมาตรการของรัฐบาลในระหว่างวันที่ 23 กรกฎาคม – 31 สิงหาคม 2564 (รวม 40 วัน) นอกจากนี้ ภายหลังจากที่มีการเปิดประเทศทำให้มีนักกอล์ฟชาวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวและตีกอล์ฟในจังหวัดภูเก็ตมากขึ้น ประกอบกับการจัดทำรายการส่งเสริมการขายผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อเพิ่มจำนวนนักกอล์ฟให้มาใช้บริการมากขึ้น จึงทำให้สนามกอล์ฟในจังหวัดภูเก็ตเริ่มฟื้นตัวดีขึ้นเป็นลำดับ ส่วนสนามกอล์ฟในจังหวัดปทุมธานีมีนักกอล์ฟทั้งชาวไทยและต่างประเทศมาใช้บริการเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน
- ง) ธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 134 ล้านบาท หรือ 64% และ 92 ล้านบาท หรือ 13% ตามลำดับ รายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการที่อยู่อาศัย	สำหรับงวดสามเดือน			สำหรับงวดเก้าเดือน		
	2565	2564	เพิ่ม(ลด)	2565	2564	เพิ่ม(ลด)
ริเวอร์เดล เรสซิเดนซ์ – บ้านพักอาศัยระดับพรีเมียม	-	-	-	-	112	(112)
ริเวอร์เดล เรสซิเดนซ์ - ที่ดิน	-	90	(90)	215	90	125
พาร์ค ริเวอร์เดล – บ้าน	15	27	(12)	93	50	43
ควาริท์ พระราม 9 – บ้านพักอาศัยระดับพรีเมียม	-	-	-	90	-	90
ควินน์ สุขุมวิท 101 - คอนโดมิเนียม	6	27	(21)	58	283	(225)
บ้านร่มไม้-ปอวิน - บ้านพักอาศัยขนาดเล็ก	33	29	4	87	72	15
โครงการอื่น ๆ	10	16	(6)	28	32	(4)
รวม	64	189	(125)	571	639	(68)

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ยังมีความไม่แน่นอนว่าจะสิ้นสุดลงเมื่อใด ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันมีการชะลอตัว กลุ่มธุรกิจอาหารจึงได้มีการชะลอการขึ้นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่อยู่ในทำเลอื่น ๆ ออกไปจนกว่าสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจจะกลับมาเป็นปกติ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารยังคงศึกษาและมองหาที่ดินในทำเลใหม่ ๆ ที่มีศักยภาพ เพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคที่มีพฤติกรรมเปลี่ยนแปลงไปตามบริบทสังคมและสภาพแวดล้อมอยู่เสมอ

- จ) ธุรกิจอาหารมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท หรือ 2% ในขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือนลดลง 74 ล้านบาท หรือ 6% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้
- ธุรกิจขายข้าวมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 36 ล้านบาท หรือ 9% และ 146 ล้านบาท หรือ 12% ตามลำดับ ประกอบด้วย
 - รายได้จากการขายข้าวในประเทศสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 14 ล้านบาท และ 196 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากโรงสีข้าวผลิตข้าวและจำหน่ายเอง ทำให้ร้านค้าปลีกหลายรายหยุดดำเนินกิจการหรือลดปริมาณการสั่งซื้อข้าวลง นอกจากนี้ ผู้บริโภคมีกำลังการซื้อที่ลดลงเนื่องจากค่าครองชีพที่สูงขึ้นทำให้เปลี่ยนไปซื้อข้าวแบรนด์อื่นที่มีราคาและคุณภาพที่ต่ำกว่าแทน
 - รายได้จากการส่งออกข้าวสำหรับงวดสามเดือนลดลง 22 ล้านบาท ในขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 50 ล้านบาท เนื่องจากภาวะสงครามยูเครน-รัสเซียทำให้หลายประเทศมีความต้องการสต็อกข้าวในปริมาณที่เพิ่มขึ้น แต่มีสินค้าอื่น ๆ จำนวนมากที่ยังรอขึ้นท่าเทียบเรือปลายทางเป็นเหตุให้ลูกค้าได้ชะลอการสั่งซื้อข้าว
 - ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 44 ล้านบาท หรือ 1,263% และ 72 ล้านบาท หรือ 193% ตามลำดับ เนื่องจากในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ศูนย์อาหารทุกแห่งได้ปิดให้บริการชั่วคราวตามมาตรการของรัฐบาลในระหว่างวันที่ 19 กรกฎาคม – 31 สิงหาคม 2564 (รวม 44 วัน) ประกอบกับในปี 2565 สถานการณ์ของโรคระบาดที่เริ่มผ่อนคลายมากขึ้น ทำให้มีจำนวนผู้ใช้บริการมาทานอาหารภายในศูนย์อาหารเพิ่มขึ้น
- ฉ) ธุรกิจการเงินมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 56 ล้านบาท หรือ 9% และ 47 ล้านบาท หรือ 3% ตามลำดับ จากสถานการณ์ของโรค COVID-19 ทำให้ธุรกิจการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ติดตามสถานะการชำระหนี้ และประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างสม่ำเสมอ เพื่อลดโอกาสในการผิดนัดชำระหนี้
- ธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนลดลง 4 ล้านบาท หรือ 1% ในขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 24 ล้านบาท หรือ 2% ในไตรมาสที่ 2 ของปีปัจจุบัน มีการรับรู้รายได้จากการประมูลขายพอร์ตลูกหนี้เช่าซื้อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือ NPL (Non-performing loan) เป็นจำนวน 34 ล้านบาท หากไม่นับรวมรายการดังกล่าวแล้ว รายได้จากการให้เช่าซื้อสำหรับงวดเก้าเดือนจะลดลง 10 ล้านบาท ธุรกิจให้เช่าซื้อยังคงเน้นความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อถึงแม้ว่าจะประสบภาวะการแข่งขันในตลาดที่สูงขึ้น

- ธุรกิจให้กู้ยืมเงินโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 52 ล้านบาท หรือ 22% และ 72 ล้านบาท หรือ 11% ตามลำดับ ตามพอร์ตการให้สินเชื่อที่ลดลง
- ข) ธุรกิจการประมูลมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 5 ล้านบาท หรือ 3% ในขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือนลดลง 61 ล้านบาท หรือ 13% เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ในช่วงสองปีที่ผ่านมา มีผลกระทบต่อกำลังการซื้อรถใหม่ของผู้บริโภค ประกอบกับสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น และอุตสาหกรรมรถยนต์ได้ลดกำลังการผลิตลง มีผลทำให้ปริมาณรถใหม่ รถมือสอง และรถยัด ในตลาดรถยนต์ลดน้อยลง

2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2565	2564	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		2565	2564	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
1) ศูนย์การค้า	(129)	(231)	102	44%	(576)	(464)	(112)	(24%)
2) โรงแรมและการท่องเที่ยว	12	(79)	91	115%	(23)	(258)	235	91%
3) กอล์ฟ	9	(28)	37	132%	41	(45)	86	191%
4) อสังหาริมทรัพย์	(10)	54	(64)	(119%)	141	179	(38)	(21%)
5) อาหาร	(18)	(13)	(5)	(38%)	(47)	(12)	(35)	(292%)
6) การเงิน	124	215	(91)	(42%)	498	667	(169)	(25%)
7) ประมูล	67	64	3	5%	137	179	(42)	(23%)
8) ศูนย์สนับสนุนองค์กรและอื่นๆ	(1)	(7)	6	86%	7	(10)	17	170%
รวม	54	(25)	79	316%	178	236	(58)	(25%)

กลุ่มบริษัทมีกำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564 เป็นจำนวน 54 ล้านบาท และ (25) ล้านบาท ตามลำดับ กำไรเพิ่มขึ้น 79 ล้านบาท หรือ 316% ในขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันมีกำไรจากการดำเนินงาน 178 ล้านบาท และ 236 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรลดลง 58 ล้านบาท หรือ 25% โดยภาพรวมผลการดำเนินงานจะผันแปรไปตามรายได้จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.1 ภาวะเศรษฐกิจ และรายการเปลี่ยนแปลงอื่นๆที่สำคัญมีดังนี้

- ก) จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่เริ่มผ่อนคลายลงอย่างต่อเนื่อง ทำให้รายได้ของกลุ่มบริษัทเริ่มมีแนวโน้มที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทยังคงมีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ COVID-19 อย่างใกล้ชิด รวมถึงการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ในขณะที่ในงวดเดียวกันของปีก่อนได้มีการปรับลดและควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานบางส่วนเพื่อลดผลกระทบต่อผลประกอบการของกลุ่มบริษัท
- ข) ค่าใช้จ่ายพนักงานสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 70 ล้านบาท และ 118 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ในปีปัจจุบันเริ่มดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้มีการจ้างงานเพิ่ม และปรับเพิ่มค่าใช้จ่ายพนักงานให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ
- ค) ธุรกิจศูนย์การค้าและธุรกิจโรงแรมได้รับส่วนลดค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเนื่องจากได้รับผลกระทบจากโรคระบาด COVID-19 โดยบริษัทฯ จะสามารถบันทึกส่วนลดค่าเช่าได้ก็ต่อเมื่อได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าแล้วเท่านั้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

การรับรู้ส่วนลดค่าเช่า	2565	2564	เพิ่ม/(ลด)
ไตรมาสที่ 1	179	58	121
ไตรมาสที่ 2	-	145	(145)
ไตรมาสที่ 3	52	90	(38)
รวมสำหรับงวดเก้าเดือน	231	293	(62)

บริษัทฯ รับรู้ส่วนลดค่าเช่าสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนลดลงเป็นจำนวน 38 ล้านบาท และ 62 ล้านบาท ตามลำดับ

- ง) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 20 ล้านบาท และ 36 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2563 และ 2564 รัฐบาลได้ปรับลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตรา 90% ของภาษีที่คำนวณได้ แต่ในปี 2565 ได้กลับมาจ่ายภาษีในอัตราปกติ
- จ) หนี้สูญและสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) ของธุรกิจการเงินสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 23 ล้านบาท และ 112 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในงวดปีปัจจุบันได้มีการตั้งสำรองสำหรับดอกเบี้ยค้างรับจำนวน 110 ล้านบาท ของลูกหนี้รายหนึ่งซึ่งอยู่ในระหว่างดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้นำหลักประกันมาชำระหนี้
- ฉ) จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท โดยในงวดเดียวกันของปีก่อน ธุรกิจโรงแรมได้ปรับลดจำนวนพนักงานลงบางส่วนเพื่อลดขนาดของการประกอบธุรกิจและลดค่าใช้จ่ายคงที่ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ และรับรู้ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการปรับลดพนักงานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เป็นจำนวน 26 ล้านบาท

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	30 ก.ย. 2565	31 ธ.ค. 2564	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
รวมสินทรัพย์	54,416	55,257	(841)	(2%)
รวมหนี้สิน	32,866	34,199	(1,333)	(4%)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	21,550	21,058	492	2%

3. สินทรัพย์

3.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 4,010 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 438 ล้านบาท หรือ 10% โดยยอดลดลงส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ-สุทธิจากการออกหุ้นกู้เพิ่ม เป็นจำนวน 844 ล้านบาท ในขณะที่มีการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 162 ล้านบาท

3.2 เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) – สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 13,785 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 1,014 ล้านบาท หรือ 7% รายการเปลี่ยนแปลงที่มีสำคัญมีดังนี้

- ก) พอร์ตเงินให้สินเชื่อลดลง 842 ล้านบาท ประกอบไปด้วยลูกหนี้เงินให้กู้ยืมโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันโดยการขายฝากหรือจดจำนองสินทรัพย์ของผู้กู้ยืม 517 ล้านบาท ลูกหนี้ให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์ 324 ล้านบาท และสินเชื่ออื่น ๆ 1 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์ค่าครองชีพที่สูงขึ้นและสภาวะทางเศรษฐกิจในปัจจุบันจึงทำให้มีการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่ระมัดระวังมากขึ้น
- ข) ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) เพิ่มขึ้น 172 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากลูกหนี้รายหนึ่งของธุรกิจให้กู้ยืมเงินมีดอกเบี่ยค้างชำระรวมเป็นจำนวนเงิน 110 ล้านบาท ปัจจุบันลูกหนี้ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้นำหลักประกันมาชำระหนี้

3.3 สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 2,148 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 149 ล้านบาท หรือ 6% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มียอดลดลง 174 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการโอนต้นทุนพัฒนาที่อยู่อาศัย ภายใต้โครงการต่างๆ ไปเป็นต้นทุนขายตามการรับรู้รายได้ในงวดปีปัจจุบันตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.1 (ง)
- ข) ธุรกิจข่าวมีสินค้ำคงเหลือเพิ่มขึ้น 29 ล้านบาท

3.4 สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น – เงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการตลาด

เงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการตลาด มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 285 ล้านบาท บริษัทฯมีนโยบายในการบริหารสภาพคล่องทางการเงินให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยเน้นการลงทุนในหุ้นที่มีพื้นฐานและแนวโน้มการเติบโตที่ดี ดังนั้น ในไตรมาสปัจจุบัน บริษัทฯได้ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาดจำนวน 283 ล้านบาท และรับรู้การปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวด เป็นจำนวน 2 ล้านบาท

3.5 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ำ

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ำมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 5,312 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้น 200 ล้านบาท หรือ 4% โดยยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 294 ล้านบาท เกิดจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร ตามวิธีส่วนได้เสีย ในขณะที่ยอดลดลงจำนวน 97 ล้านบาท เกิดจากเงินปันผลรับ

3.6 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 5,824 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้น 757 ล้านบาท หรือ 15% ประกอบด้วยรายการที่สำคัญดังนี้

- ก) เงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการตลาดมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 5,132 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 132 ล้านบาท หรือ 3% เนื่องจากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาดที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นงวด
- ข) เงินลงทุนในหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น (Perpetual Bond) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 641 ล้านบาท ในระหว่างไตรมาสปัจจุบัน บริษัทฯได้ลงทุนซื้อหุ้นกู้ Perpetual Bond จากบริษัทร่วมแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 652 ล้านบาท และรับรู้การปรับลดในมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกูดังกล่าว ณ วันสิ้นงวด เป็นจำนวน 11 ล้านบาท

3.7 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอพัฒนามียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 1,900 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 103 ล้านบาท หรือ 6% โดยยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 101 ล้านบาท เกิดจากการซื้อที่ดินเปล่าซึ่งอยู่ติดกับโครงการบ้านริเวอร์เดลในจังหวัดปทุมธานี เพื่อรอการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

3.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 12,650 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 415 ล้านบาท หรือ 3% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญในระหว่างงวดเก้าเดือนมีดังนี้

	รายการ	ล้านบาท
1	ศูนย์การค้าพาราไดซ์พาร์ค - ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าจากการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 20 ปี ซึ่งจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ (Rights of use)	334
2	ศูนย์การค้าเอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ - ปรับปรุงศูนย์การค้า	97
3	ศูนย์การค้าแห่งใหม่ เดอะไนน์ ทิวานนท์ - ค่าก่อสร้างและซื้ออุปกรณ์ในการดำเนินงาน	44
4	โครงการสร้างท่าเทียบเรือริเวอร์เดล วอเตอร์ ฟรอนท์ แอนด์ มารีน่า ในจังหวัดปทุมธานี - ประกอบด้วยต้นทุนในการซื้อที่ดินเพิ่มเติม และต้นทุนค่าก่อสร้าง	45
5	ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(906)
6	อื่น ๆ	(29)
	รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ	(415)

3.9 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 5,517 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 106 ล้านบาท หรือ 2% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญในระหว่างงวดเก้าเดือนมีดังนี้

	รายการ	ล้านบาท
1	ธุรกิจประมูลดรถยนต์ - ค่าสร้างอาคารสำนักงานและสถานที่ประมูลดรถยนต์แห่งใหม่ ตั้งอยู่บนถนนติวานนท์ ในจังหวัดปทุมธานี และปรับปรุงอาคารสถานที่ประมูลดรถยนต์ของสาขาในต่างจังหวัด	86
2	บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้จากสัญญาเช่าระยะยาว - สถานที่ประมูลดรถยนต์ และที่จอดรถทั่วไป	37
3	ต้นทุนในการปรับปรุงสนามกอล์ฟในจังหวัดปทุมธานี	18
4	ซื้ออุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานอื่นๆ	157
5	ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(404)
	รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ	(106)

4. หนี้สิน

4.1 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) เป็นเงินกู้ยืมของธุรกิจการเงิน มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 2,402 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้น 162 ล้านบาท หรือ 7% โดยในระหว่างงวดมีการกู้ยืมเพิ่มขึ้น 800 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเบิกใช้วงเงินกู้ตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาขอวงเงินสินเชื่อ อย่างไรก็ตาม ได้มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระรวมเป็นจำนวน 638 ล้านบาท

4.2 หนี้กู้ระยะยาว

หนี้กู้ระยะยาว(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 14,014 ล้านบาท มียอดลดลง 863 ล้านบาท หรือ 6% เนื่องจากในไตรมาสปัจจุบันมีหนี้กู้ที่ถึงกำหนดชำระรวมเป็นจำนวน 1,044 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ออกหุ้นกู้จำนวน 200 ล้านบาท อายุ 1.9 ปี มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี

4.3 หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินระยะยาว

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินระยะยาว(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 11,295 ล้านบาท ลดลง 389 ล้านบาท หรือ 3% ส่วนใหญ่เป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาการให้สิทธิใช้ประโยชน์ศูนย์การค้าบริเวณสี่แยกปทุมวัน โดยแสดงเป็นยอดสุทธิจากดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีรายการเคลื่อนไหวที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระในเดือนเมษายน 2565 เป็นจำนวน 810 ล้านบาท โดยในระหว่างไตรมาสที่ 1 ของปีปัจจุบัน บริษัทฯได้รับส่วนลดเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 เป็นจำนวน 179 ล้านบาท คงเหลือจ่ายชำระ 631 ล้านบาท
- ข) ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชีลดลง 448 ล้านบาท เนื่องจากการตัดจำหน่ายเป็นดอกเบี้ยจ่ายสำหรับงวดตลอดอายุของสัญญาเช่า

5. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 21,550 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 492 ล้านบาท หรือ 2% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

- ก) ยอดเพิ่มขึ้น 81 ล้านบาท เป็นกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือน
- ข) ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 249 ล้านบาท เนื่องจากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 84 ล้านหน่วย ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญในราคาหุ้นละ 2.7 – 3.0 บาท มีผลทำให้หุ้นเรือนหุ้นที่ชำระแล้วเพิ่มขึ้น 84 ล้านบาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 165 ล้านบาท
- ค) ยอดเพิ่มขึ้น 99 ล้านบาท จากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาด โดยแสดงเป็นยอดสุทธิจากหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง
- ง) ยอดเพิ่มขึ้น 63 ล้านบาท เนื่องจากส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้นำใบสำคัญแสดงสิทธิมาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญในบริษัทย่อยดังกล่าว

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

6. กระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				
	2565	2564	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	1,623	1,399	224	16%
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน - สุทธิ	1,007	(16)	1,023	6,394%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	2,630	1,383	1,247	90%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(1,396)	374	(1,770)	(473%)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,672)	(1,114)	(558)	(50%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ	(438)	643	(1,081)	(168%)

6.1 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น 1,247 ล้านบาท หรือ 90% โดยมีปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

- ก) เงินสดรับจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 224 ล้านบาท
- ข) เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ (สุทธิจากการรับคืน) ลดลง 592 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ทำให้มีความเข้มงวดและระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น
- ค) เงินสดรับจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 315 ล้านบาท

6.2 กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนลดลง 1,770 ล้านบาท หรือ 473% เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

- ก) เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 103 ล้านบาท
- ข) เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิจากการเงินสดรับจากการขาย) เพิ่มขึ้น 138 ล้านบาท
- ค) เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหุ้นกู้ Perpetual Bond ของบริษัทร่วมแห่งหนึ่ง จำนวน 652 ล้านบาท

- ง) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขยายในความต้องการตลาดเพิ่มขึ้น 254 ล้านบาท เพื่อบริหารสภาพคล่องทางการเงิน
- จ) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 มีเงินสดรับได้มาสุทธิจากการซื้อบริษัทย่อยใหม่เป็นจำนวน 131 ล้านบาท
- ฉ) ในเดือนสิงหาคม 2564 มีเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในกลุ่มบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจประกันชีวิตเป็นจำนวน 487 ล้านบาท

6.3 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินลดลง 558 ล้านบาท หรือ 50% โดยมีปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

- ก) เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากการจ่ายคืน เพิ่มขึ้น 442 ล้านบาท
- ข) เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาวลดลง 118 ล้านบาท เนื่องจากส่วนลดค่าเช่าที่ได้รับ
- ค) เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญ เพิ่มขึ้น 141 ล้านบาท

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

- ง) เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 407 ล้านบาท
- จ) เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ(สุทธิจากเงินรับจากการออกหุ้นกู้) เพิ่มขึ้น 988 ล้านบาท