

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 (ไตรมาสที่ 1)

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2566	2565	เพิ่มขึ้น/ลดลง	
1) รายได้จากการดำเนินงาน	2,376	1,991	385	19%
2) กำไรจากการดำเนินงาน	280	192	88	46%
3 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	172	85	87	102%
4) รายได้อื่น	66	29	37	128%
5) ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(60)	-	(60)	(100%)
6) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(178)	(185)	7	4%
7) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(80)	(65)	(15)	(23%)
8) กำไรสุทธิ	200	56	144	257%
9) หัก กำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(28)	(9)	(19)	(211%)
10) กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	172	47	125	266%
11) กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.12	0.03	0.09	300%

ผลการดำเนินงานในภาพรวมของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน พบว่ากลุ่มบริษัทมีผลประกอบการที่ดีขึ้น โดยมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 เป็นจำนวน 2,376 ล้านบาท และ 1,991 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้เพิ่มขึ้น 385 ล้านบาท หรือ 19% กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 เป็นจำนวน 172 ล้านบาท และ 47 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 125 ล้านบาท หรือ 266% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

ก) การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (“COVID-19”)

จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 หลายระลอกในประเทศไทยเริ่มตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 เป็นต้นมา จนถึงปลายปี 2564 ได้ส่งผลกระทบต่อการค้าปลีกของกลุ่มบริษัท โดยเฉพาะธุรกิจศูนย์การค้า ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว ธุรกิจกอล์ฟ และธุรกิจศูนย์อาหาร และได้มีการปิดสถานประกอบการชั่วคราวตามมาตรการของภาครัฐในเดือนมีนาคม – พฤษภาคม 2563 และเดือนกรกฎาคม – สิงหาคม 2564

ในปี 2565 จนถึงปัจจุบัน ยังมีการระบาดของโรคดังกล่าวอยู่แต่ระดับความรุนแรงและความกังวลต่อโรคระบาดได้ลดลงอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับรัฐบาลได้ทยอยออกมาตรการผ่อนปรนเริ่มตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 เพื่อลดความเข้มงวดในการควบคุมโรคระบาด และมีมาตรการกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจต่าง ๆ โดยเฉพาะมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยว รวมถึงการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ทำให้ผู้บริโภคมีความมั่นใจในการใช้จ่ายมากขึ้น จึงทำให้ธุรกิจต่าง ๆ โดยเฉพาะภาคธุรกิจท่องเที่ยวเริ่มมีการฟื้นตัวดีขึ้นเป็นลำดับ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี จากภาวะเศรษฐกิจในภาพรวมของระดับโลกที่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ราคาน้ำมัน อัตราเงินเฟ้อ Technology Disruption รวมทั้งภาวะสงครามรัสเซีย-ยูเครน จึงยังคงทำให้ผู้ประกอบการและผู้บริโภคยังมีความระมัดระวังในการใช้จ่าย

คณะกรรมการและฝ่ายบริหารได้มีการบริหารจัดการ และปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในช่วงวิกฤต กระแสการเปลี่ยนแปลง และปัจจัยแวดล้อมทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่มีแนวโน้มเริ่มดีขึ้น และกำลังซื้อที่เริ่มกลับเข้ามาเป็นระยะ พร้อมสร้างโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ จากพฤติกรรมผู้บริโภคและสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงโดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว

จึงทำให้ภาพรวมรายได้และกำไรสุทธิของงวดปีปัจจุบันปรับตัวดีขึ้นมาก ส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการดำเนินงาน และกำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานที่สำคัญได้กล่าวไว้ในข้อ 2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ และข้อ 2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

- ข) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 87 ล้านบาท หรือ 102% จากส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น 79 ล้านบาท หรือ 88% เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ได้คลี่คลายไปในทิศทางที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

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 รัับบริหารทรัพย์สิน และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 5) ธุรกิจอาหาร ดำเนินธุรกิจจำหน่ายข้าวสารทั้งภายในประเทศและเพื่อการส่งออก ธุรกิจศูนย์อาหาร และธุรกิจการให้เช่า/บริการทำเทียบเรือ
- 6) ธุรกิจการเงิน ดำเนินธุรกิจ (i) ให้สินเชื่อทั่วไปเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อระยะสั้น (Bridge loan) ที่มีหลักประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่า ตั้งอยู่ในทำเลดี และเป็นที่ต้องการของตลาด และ (ii) ธุรกิจให้สินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์
- 7) ธุรกิจการประมูล ดำเนินธุรกิจประมูลรถยนต์และรถจักรยานยนต์
- 8) ศูนย์สนับสนุนองค์กรเป็นหน่วยงานสนับสนุน (back office) ให้กับกลุ่มบริษัท และธุรกิจอื่นๆ ดำเนินธุรกิจขายน้ำดื่ม

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายได้จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจ และกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 มีดังต่อไปนี้

2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
	2566	2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		
1) ศูนย์การค้า	583	294	289		98%
2) โรงแรมและการท่องเที่ยว	389	126	263		209%
3) กอล์ฟ	151	101	50		50%
4) อสังหาริมทรัพย์	111	400	(289)		(72%)
5) อาหาร	395	358	37		10%
6) การเงิน	561	593	(32)		(5%)
7) การประมูล	177	111	66		59%
8) ศูนย์สนับสนุนองค์กร และอื่นๆ	9	8	1		13%
รวม	2,376	1,991	385		19%

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 เป็นจำนวน 2,376 ล้านบาท และ 1,991 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมียอดเพิ่มขึ้น 385 ล้านบาท หรือ 19% ส่วนงานธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่สำคัญมีดังนี้

- ก) ธุรกิจศูนย์การค้ามีรายได้เพิ่มขึ้น 289 ล้านบาท หรือ 98% เนื่องจากในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนมีการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการกับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ซึ่งมาตรการช่วยเหลือผู้เช่านี้ได้ดำเนินการมาตั้งแต่เกิดการระบาดของโรคในปี 2563 จนถึงปลายปี 2565 ซึ่งอัตราการให้ส่วนลดนี้ได้มีการปรับลดลงอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ของโรคระบาดที่เริ่มดีขึ้นเป็นลำดับ

ในระหว่างปี 2564-2565 ศูนย์การค้าเอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ ได้มีการปรับปรุงใหญ่พื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง โดยมีการปรับโฉมใหม่ในหลายมิติ และเพิ่มความหลากหลายของร้านค้าและสินค้าที่ตอบโจทย์ทั้งลูกค้าคนไทยและชาวต่างชาติมากขึ้น ประกอบกับมาตรการเปิดประเทศของภาครัฐ ส่งผลให้จำนวนผู้ใช้บริการที่เป็นชาวต่างชาติกลับมาใช้บริการมากขึ้น

ศูนย์การค้าพาราไดซ์ พาร์ค ได้มีการต่อสัญญาเช่าที่ดินต่อไปอีก 20 ปี (1 สิงหาคม 2566 – 31 กรกฎาคม 2586) ดังนั้น จึงได้มีแผนงานปรับปรุงศูนย์การค้าพาราไดซ์ พาร์ค เพื่อให้เป็นศูนย์การค้าที่มีความทันสมัย คัดสรรผู้เช่าให้มีความหลากหลายตอบสนองลูกค้าทุกกลุ่ม และจัดตั้งศูนย์ดูแลสุขภาพครบวงจรนอกพื้นที่ของโรงพยาบาลรามาริพิตี “Rama Health Space @Paradise Park” ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Shopping Center with Health” ศูนย์การค้าพาราไดซ์ พาร์ค ได้เริ่มทยอยเปิดปรับปรุงตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2566 และคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนตุลาคม 2566

- ข) ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวมีรายได้เพิ่มขึ้น 263 ล้านบาท หรือ 209% ตามที่ภาครัฐมีนโยบายเปิดประเทศตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2564 และมีมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยว จึงทำให้ในระหว่างปี 2565 จนถึงปัจจุบันมีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเดินทางท่องเที่ยวมากขึ้นตามลำดับ ประกอบกับธุรกิจโรงแรมได้มีการจัดทำโปรโมชั่นราคาห้องพักและแพ็คเกจการท่องเที่ยว รวมถึงการเข้าร่วมโครงการต่าง ๆ ของภาครัฐ ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมมีอัตราการเข้าพักและรายได้ต่อห้องพักเพิ่มขึ้นจนเข้าสู่สภาวะตามปกติ (ก่อนเกิดโรคระบาด)

- ค) ธุรกิจกอล์ฟมีรายได้เพิ่มขึ้น 50 ล้านบาท หรือ 50% จากสัญญาอนุญาตพื้นที่ตัวของการท่องเที่ยว โดยเฉพาะจากการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ประกอบกับการจัดทำรายการส่งเสริมการขายผ่านช่องทางต่าง ๆ เพื่อเพิ่มจำนวนนักกอล์ฟให้มาใช้บริการมากขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจกอล์ฟมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น โดยเฉพาะสนามกอล์ฟทั้ง 2 สนามในจังหวัดภูเก็ต เนื่องจากกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ ส่วนสนามกอล์ฟในจังหวัดปทุมธานีทั้ง 2 สนาม มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นสม่ำเสมอตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นมา และได้รับเกียรติให้เป็นสถานที่จัดการแข่งขันกอล์ฟอาชีพโดยได้ผนึกกำลังกับ All Thailand Golf Tour เพื่อจัดการแข่งขัน Thailand Open 2022 และ Singha Bangkok Open 2022 เป็นต้น ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้สนามกอล์ฟมีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จักกันมากขึ้น

- ง) ธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีรายได้ลดลง 289 ล้านบาท หรือ 72% รายได้ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งมียอดลดลง 293 ล้านบาท รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่			
31 มีนาคม			
โครงการที่อยู่อาศัย	2566	2565	เพิ่ม(ลด)
ริเวอร์เดล เรสซิเดนซ์ - ที่ดิน	-	174	(174)
พาร์ค ริเวอร์เดล - บ้าน	-	56	(56)
ควาริทซ์ พระราม 9 - บ้านพักอาศัยระดับพรีเมียม	-	90	(90)
ควินน์ สุขุมวิท 101 - คอนโดมิเนียม	45	25	20
บ้านร่มไม้-บ่อวิน - บ้านพักอาศัยขนาดเล็ก	2	26	(24)
โครงการบ้านและที่ดินในจังหวัดภูเก็ต	51	20	31
รวม	98	391	(293)

การโอนกรรมสิทธิ์บ้านในไตรมาสปัจจุบันจะต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 293 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบัน โครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ มียอดขายแล้วแต่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) และจะรับรู้รายได้ในงวดถัดไปของปีปัจจุบันอีกประมาณ 467 ล้านบาท

ในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ผ่านมา ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ได้มีการชะลอการขึ้นโครงการใหม่ ๆ มีการติดตามและประเมินความเสี่ยงของสถานการณ์อยู่เสมอ เพื่อปรับตัวให้ทันต่อความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้น และตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้ได้ดียิ่งขึ้น

เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2566 บริษัท เอ็ม บี เค รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ อสังหาริมทรัพย์และโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต ได้บริจาคที่ดินจำนวน 36 ไร่ ให้กับทางมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์เพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการศูนย์สุขภาพนานาชาติอันดามัน (Andaman International Health Center) ดังนั้น ธุรกิจสังหาริมทรัพย์จึงมีแผนที่จะขึ้นโครงการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ในระหว่างการศึกษาเพื่อพัฒนาเป็นโครงการต่างๆ บนที่ดินรอการพัฒนาซึ่งยังมีอยู่อีกมากให้เป็นทำเลที่มีศักยภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด

- จ) ธุรกิจอาหารมีรายได้เพิ่มขึ้น 37 ล้านบาท หรือ 10% โดยมีรายเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้
- ธุรกิจขายข้าวมีรายได้เพิ่มขึ้น 9 ล้านบาท หรือ 3% จากยอดขายข้าวในประเทศที่เพิ่มขึ้น 67 ล้านบาท ในขณะที่ยอดส่งออกข้าวลดลง 58 ล้านบาท
 - ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้เพิ่มขึ้น 28 ล้านบาท หรือ 112% เนื่องจากในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ปัจจุบันสถานการณ์ของโรคระบาดดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีจำนวนผู้ใช้บริการมาทานอาหารภายในศูนย์อาหารเพิ่มขึ้น

- ฅ) ธุรกิจการเงินมีรายได้ลดลง 32 ล้านบาท หรือ 5% จากสถานการณ์ของโรคระบาด COVID-19 ทำให้ธุรกิจการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ติดตามสถานะการชำระหนี้ และประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างสม่ำเสมอ เพื่อลดโอกาสในการผิดนัดชำระหนี้
- ธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์มีรายได้ลดลง 25 ล้านบาท หรือ 6% ถึงแม้ว่ายอดปล่อยสินเชื่อใหม่ในไตรมาสปัจจุบันจะมีจำนวนสูงกว่าเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน แต่ธุรกิจก็เริ่มได้รับผลกระทบจากการที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ได้กำหนดเพดานอัตราดอกเบี้ยไว้ไม่เกินร้อยละ 23 ต่อปี ซึ่งมีผลบังคับใช้กับสัญญาเช่าซื้อที่ทำตั้งแต่วันที่ 10 มกราคม 2566 เป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารมีแผนที่จะดำเนินธุรกิจใหม่ในปีี้เพื่อสร้างโอกาสและรายได้ที่เพิ่มขึ้น
 - ธุรกิจให้กู้ยืมเงินโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันมีรายได้ลดลง 5 ล้านบาท หรือ 3%
- ช) ธุรกิจการประมูลมีรายได้เพิ่มขึ้น 66 ล้านบาท หรือ 59% เนื่องจากการระบาดของ COVID-19 ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีผลกระทบต่อกำลังการซื้อรถใหม่ของผู้บริโภค และนโยบายพักชำระหนี้จากภาครัฐทำให้มีรถใหม่ รถมือสอง และรถยัดในตลาดน้อยลง ปัจจุบันสถานการณ์ดีขึ้นเป็นลำดับ รวมถึงมีการขยายสาขาประมูลรถยนต์ไปยังต่างจังหวัดเพิ่มขึ้น จึงทำให้มีจำนวนรถเข้าประมูลสูงขึ้น

2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2566	2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
1) ศูนย์การค้า	(90)	(196)	106	54%
2) โรงแรมและการท่องเที่ยว	128	(9)	137	1,522%
3) กอล์ฟ	53	17	36	212%
4) อสังหาริมทรัพย์	23	133	(110)	(83%)
5) อาหาร	(41)	(9)	(32)	(356%)
6) การเงิน	135	221	(86)	(39%)
7) การประมูล	65	31	34	110%
8) ศูนย์สนับสนุนองค์กร และอื่นๆ	7	4	3	75%
รวม	280	192	88	46%

กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 เป็นจำนวน 280 ล้านบาท และ 192 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 88 ล้านบาท หรือ 46% โดยภาพรวมผลการดำเนินงานจะผันแปรไปตามรายได้จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.1 ภาวะเศรษฐกิจ และรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่เริ่มผ่อนคลายลงอย่างต่อเนื่อง ทำให้รายได้ของกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มที่ดีขึ้นเป็นลำดับ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทยังคงมีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ COVID-19 อย่างใกล้ชิด รวมถึงการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- ข) ค่าใช้จ่ายพนักงานเพิ่มขึ้น 44 ล้านบาท หรือ 11% เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ในปีปัจจุบันเริ่มดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้มีการจ้างงานเพิ่ม และมีการปรับค่าใช้จ่ายพนักงานเพิ่มขึ้นให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ
- ค) ค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น 15 ล้านบาท หรือ 17% ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากค่าไฟฟ้า เนื่องจากต้นทุนต่อหน่วยเพิ่มขึ้น และปริมาณการใช้ที่เพิ่มขึ้นจากสภาพอากาศที่ร้อนกว่าปกติ
- ง) หนี้สูญและสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) ของธุรกิจการเงินเพิ่มขึ้น 45 ล้านบาท
- จ) ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ธุรกิจศูนย์การค้าและธุรกิจโรงแรมได้รับส่วนลดค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเนื่องจากได้รับผลกระทบจากโรคระบาด COVID-19 เป็นจำนวน 179 ล้านบาท

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 มี.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
รวมสินทรัพย์	56,847	54,350	2,497	5%
รวมหนี้สิน	34,323	32,537	1,786	5%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	22,524	21,813	711	3%

3. สินทรัพย์

3.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นจำนวน 1,690 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 421 ล้านบาท หรือ 33% เพื่อบริหารสภาพคล่องทางการเงินและเพื่อการลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนในความต้องการตลาด

3.2 เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) – สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นจำนวน 13,851 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 717 ล้านบาท หรือ 5% รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

- ก) พอร์ตลูกหนี้ให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์เพิ่มขึ้น 243 ล้านบาท เนื่องจากในช่วงต้นปีนี้มี การออกรถจักรยานยนต์รุ่นใหม่ ทำให้ยอดขายรถจักรยานยนต์ในตลาดเพิ่มขึ้น
- ข) พอร์ตลูกหนี้เงินให้กู้ยืมโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันโดยการขายฝากหรือจดจำนองสินทรัพย์ของผู้กู้ยืมลดลง 913 ล้านบาท เนื่องจากในเดือนมีนาคม 2566 มีลูกหนี้รายใหญ่รายหนึ่งได้มาปิดบัญชีเงินกู้ยืมก่อนครบกำหนดชำระเป็นจำนวน 608 ล้านบาท
- ค) ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ) เพิ่มขึ้น 46 ล้านบาท เนื่องจากธุรกิจเงินให้กู้ยืมได้ตั้งสำรองสำหรับดอกเบี้ยยค้างชำระเพิ่มขึ้น 30 ล้านบาท ธุรกิจให้เช่าซื้อตั้งสำรองเพิ่มขึ้น 11 ล้านบาท

3.3 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นจำนวน 5,580 ล้านบาท มี ยอดเพิ่มขึ้น 172 ล้านบาท หรือ 3% โดยยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 172 ล้านบาท เกิดจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร สำหรับงวดสามเดือนตามวิธีส่วนได้เสีย

3.4 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นจำนวน 9,545 ล้านบาท มี ยอดเพิ่มขึ้น 2,888 ล้านบาท หรือ 43% โดยยอดเพิ่มขึ้นที่สำคัญเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย ในความต้องการตลาด-บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เป็นจำนวน 2,308 ล้านบาท และรับรู้การปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่า ยุติธรรม ณ วันสิ้นงวด เป็นจำนวน 580 ล้านบาท

3.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นจำนวน 12,152 ล้านบาท โดยมี ยอดลดลง 246 ล้านบาท หรือ 2% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญในระหว่างปีมีดังนี้

รายการ		ล้านบาท
1	ต้นทุนโครงการสร้างท่าเทียบเรือริเวอร์เดล วอเตอร์ ฟรอนท์ แอนด์ มารีน่า ในจังหวัด ปทุมธานี	36
2	ต้นทุนในการปรับปรุงศูนย์การค้า	31
3	ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(312)
4	อื่น ๆ	(1)
รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ		(246)

3.6 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นจำนวน 5,442 ล้านบาท โดยมียอด ลดลง 2 ล้านบาท รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญในระหว่างปีมีดังนี้

รายการ		ล้านบาท
1	โอนเปลี่ยนการจัดประเภทจากที่ดินรอการพัฒนา เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ ประมูลรถยนต์	77
2	บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้จากสัญญาเช่าระยะยาว – สถานที่ประมูลรถยนต์	14
3	ซื้ออุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานอื่นๆ	33
4	ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(121)
5	อื่น ๆ	(5)
รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ		(2)

4. หนี้สิน

4.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นจำนวน 3,837 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 2,899 ล้านบาท หรือ 309% เนื่องจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นมาชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมีนาคม 2566 และเพื่อการลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดตามที่กล่าวข้างต้น

4.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) เป็นเงินกู้ยืมของธุรกิจการเงิน มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นจำนวน 938 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 494 ล้านบาท หรือ 34% เนื่องจากการจ่ายคืนเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระเป็นจำนวน 494 ล้านบาท

4.3 หนี้กู้ยืมระยะยาว

หนี้กู้ยืมระยะยาว(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นจำนวน 13,206 ล้านบาท มียอดลดลง 1,003 ล้านบาท หรือ 7% เนื่องจากในเดือนมีนาคม 2566 บริษัทฯได้มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระเป็นจำนวน 1,000 ล้านบาท

4.4 หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นจำนวน 1,287 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 101 ล้านบาท หรือ 9% โดยยอดที่เพิ่มขึ้นจำนวน 102 ล้านบาท เกิดจากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

5. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นจำนวน 22,524 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 711 ล้านบาท หรือ 3% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

- ก) ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 243 ล้านบาท เนื่องจากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 40 ล้านหน่วย ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญในราคาหุ้นละ 2.2935 – 2.7634 บาท มีผลทำให้ทุนเรือนหุ้นที่ชำระแล้วเพิ่มขึ้น 40 ล้านบาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 203 ล้านบาท
- ข) ยอดเพิ่มขึ้น 172 ล้านบาท เป็นกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด
- ค) ยอดเพิ่มขึ้น 468 ล้านบาท จากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาด โดยแสดงเป็นยอดสุทธิจากหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง
- ง) ยอดลดลง 212 ล้านบาท จากหุ้นทุนซื้อคืนที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ซื้อหุ้นของบริษัทฯเพิ่ม 151 ล้านบาท และใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ 61 ล้านบาท

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

6. กระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
	2566	2565	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	829	557	272	49%
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน - สุทธิ	716	160	556	348%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,545	717	828	115%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(2,370)	(228)	(2,142)	(939%)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	1,246	(18)	1,264	7,022%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ	421	471	(50)	(11%)

6.1 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น 828 ล้านบาท หรือ 115% รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานได้กล่าวไว้ในส่วนของการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินข้างต้นแล้ว ประกอบกับรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดรับเพิ่มขึ้น ได้แก่ (i) เงินสดรับจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 272 ล้านบาท (ii) เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ (สุทธิจากการรับคืน) ลดลง 568 ล้านบาท เนื่องจากในเดือนมีนาคม 2566 ได้มีลูกหนี้รายหนึ่งมาปิดบัญชีเงินกู้ยืมก่อนถึงกำหนดชำระเป็นจำนวน 608 ล้านบาท และ (iii) หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 165 ล้านบาท
- ข) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดจ่ายลดลง เนื่องจากเงินสดรับจากสินค้าคงเหลือลดลง 277 ล้านบาท ตามยอดขายโครงการบ้านที่ลดลง

6.2 กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนลดลง 2,142 ล้านบาท หรือ 939% เนื่องจากในไตรมาสปัจจุบันมีการจ่ายซื้อเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน (ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนและไม่หมุนเวียน) สุทธิจากการขาย เพิ่มขึ้น 2,421 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามนโยบายบริหารสภาพคล่องทางการเงินให้เกิดประโยชน์สูงสุด

6.3 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้น 1,264 ล้านบาท หรือ 7,022% ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้นมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (สุทธิจากการจ่ายคืนเงินกู้ยืม) เป็นจำนวน 2,343 ล้านบาท ส่วนปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดลดลงมาจากการจ่ายคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในเดือนมีนาคม 2566 เป็นจำนวน 1,000 ล้านบาท