

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (ไตรมาสที่ 3)

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2566	2565	เพิ่มขึ้น/ลดลง		2566	2565	เพิ่มขึ้น/ลดลง	
1) รายได้จากการดำเนินงาน	2,558	1,980	578	29%	7,317	5,916	1,401	24%
2) กำไรจากการดำเนินงาน	121	54	67	124%	658	178	480	270%
3) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	583	148	435	294%	1,121	294	827	281%
4) รายได้อื่น	29	65	(36)	(55%)	537	359	178	50%
5) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(23)	-	(23)	(100%)	(131)	-	(131)	(100%)
6) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(181)	(183)	2	1%	(544)	(552)	8	1%
7) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(147)	(66)	(81)	(123%)	(319)	(169)	(150)	(89%)
8) กำไรสุทธิ	382	18	364	2,022%	1,322	110	1,212	1,102%
9) หัก: กำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(18)	(14)	(4)	(29%)	(64)	(29)	(35)	(121%)
10) กำไรสุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	364	4	360	9,000%	1,258	81	1,177	1,453%
11) กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.240	0.002	0.238	11,900%	0.836	0.056	0.780	1,393%

1.1 ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน (ไตรมาสที่ 3)

ผลการดำเนินงานในภาพรวมของกลุ่มบริษัทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนพบว่า กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 เป็นจำนวน 2,558 ล้านบาท และ 1,980 ล้านบาท ตามลำดับ มียอดเพิ่มขึ้น 578 ล้านบาท หรือ 29% กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันมีเป็นจำนวน 364 ล้านบาท และ 4 ล้านบาท ตามลำดับ มียอดเพิ่มขึ้น 360 ล้านบาท หรือ 9,000%

1.2 ผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือน

ผลการดำเนินงานในภาพรวมของกลุ่มบริษัทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนพบว่า กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 เป็นจำนวน 7,317 ล้านบาท และ 5,916 ล้านบาท ตามลำดับ มียอดเพิ่มขึ้น 1,401 ล้านบาท หรือ 24% กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันมีเป็นจำนวน 1,258 ล้านบาท และ 81 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 1,177 ล้านบาท หรือ 1,453%

เหตุการณ์หรือรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

ก) การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (“COVID-19”)

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

ในปี 2565 จนถึงปัจจุบัน ยังมีการระบาดของโรคดังกล่าวอยู่แต่ระดับความรุนแรงและความกังวลต่อโรคระบาดได้ลดลงอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับรัฐบาลได้ทยอยออกมาตรการผ่อนปรนเริ่มตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 เพื่อลดความเข้มงวดในการควบคุมโรคระบาด และมีมาตรการกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจต่าง ๆ โดยเฉพาะมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยว รวมถึงการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ทำให้ผู้บริโภคมีความมั่นใจในการใช้จ่ายมากขึ้น จึงทำให้ธุรกิจต่าง ๆ โดยเฉพาะภาคธุรกิจท่องเที่ยวเริ่มมีการฟื้นตัวดีขึ้นเป็นลำดับ อย่างไรก็ตาม ภาวะเศรษฐกิจในภาพรวมของระดับโลกที่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ราคาน้ำมัน อัตราเงินเฟ้อ Technology disruption รวมทั้งภาวะสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครน และอิสราเอล-ฮามาส (Israel-Hamas) จึงยังคงทำให้ผู้ประกอบการและผู้บริโภคยังมีความระมัดระวังในการใช้จ่าย

คณะกรรมการและฝ่ายบริหารได้มีการบริหารจัดการ และปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในช่วงวิกฤต กระแสการเปลี่ยนแปลง และปัจจัยแวดล้อมทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่มีแนวโน้มเริ่มดีขึ้น และกำลังซื้อที่เริ่มกลับเข้ามาเป็นระยะ พร้อมสร้างโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ จากพฤติกรรมผู้บริโภคและสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลง โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว

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

- ข) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 435 ล้านบาท หรือ 294% และ 827 ล้านบาท หรือ 281% ตามลำดับ โดยมีปัจจัยหลักดังต่อไปนี้
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 105 ล้านบาท และ 209 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ได้คลี่คลายไปในทิศทางที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง
 - เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2566 เงินลงทุนในบริษัท ทุนธนชาติ จำกัด (มหาชน) (“TCAP”) ได้มีการเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนั้น จึงเริ่มมีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสียตั้งแต่วันที่ 20 เมษายน 2566 เป็นต้นไป โดยสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรเป็นจำนวน 340 ล้านบาท และ 618 ล้านบาท ตามลำดับ
- ค) รายได้อื่นสำหรับงวดเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 178 ล้านบาท หรือ 50% เนื่องจากมีการลงทุนในหุ้น TCAP เพิ่มขึ้น ทำให้รายได้เงินปันผลที่รับรู้ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 เพิ่มขึ้น 145 ล้านบาท

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 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 สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 มีดังต่อไปนี้

2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน			
	2566	2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		2566	2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
1) ศูนย์การค้า	669	478	191	40%	1,903	1,157	746	64%
2) โรงแรมและการท่องเที่ยว	273	209	64	31%	936	513	423	82%
3) กอล์ฟ	101	91	10	11%	363	288	75	26%
4) อสังหาริมทรัพย์	224	74	150	203%	424	599	(175)	(29%)
5) อาหาร	541	408	133	33%	1,339	1,170	169	14%
6) การเงิน	546	551	(5)	(1%)	1,774	1,766	8	0%
7) ประมูล	200	163	37	23%	558	402	156	39%
8) ศูนย์สนับสนุนองค์กร และอื่นๆ	4	6	(2)	(33%)	20	21	(1)	(5%)
รวม	2,558	1,980	578	29%	7,317	5,916	1,401	24%

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 2,558 ล้านบาท และ 7,317 ล้านบาท ตามลำดับ มียอดเพิ่มขึ้น 578 ล้านบาท หรือ 29% และ 1,401 ล้านบาท หรือ 24% ตามลำดับ ส่วนงานธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่สำคัญมีดังนี้

- ก) ธุรกิจศูนย์การค้ามีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 191 ล้านบาท หรือ 40% และ 746 ล้านบาท หรือ 64% ตามลำดับ เนื่องจากในงวดเดียวกันของปีก่อนยังมีการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการกับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบสืบเนื่องมาจาก COVID-19 ซึ่งมาตรการช่วยเหลือผู้เช่านี้ได้ดำเนินการมาตั้งแต่เกิดการระบาดของโรคในปี 2563 จนถึงปลายปี 2565 โดยอัตราการให้ส่วนลดนี้ได้มีการปรับลดลงอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ของโรคระบาดที่เริ่มดีขึ้นเป็นลำดับ

ในระหว่างปี 2564-2565 ศูนย์การค้าเอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ ได้มีการปรับปรุงใหญ่พื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง โดยมีการปรับโฉมใหม่ในหลายมิติ และเพิ่มความหลากหลายของร้านค้าและสินค้าที่ตอบสนองความต้องการของชาวไทยและชาวต่างชาติมากขึ้น ประกอบกับมาตรการเปิดประเทศของภาครัฐ ส่งผลให้จำนวนผู้ให้บริการที่เป็นชาวต่างชาติกลับมาใช้บริการมากขึ้น

ศูนย์การค้าพาราไดซ์ พาร์ค ได้มีการต่อสัญญาเช่าที่ดินต่อไปอีก 20 ปี (1 สิงหาคม 2566 – 31 กรกฎาคม 2586) ดังนั้น จึงได้มีแผนงานปรับปรุงศูนย์การค้าพาราไดซ์ พาร์ค เพื่อให้เป็นศูนย์การค้าที่มีความทันสมัย คัดสรรผู้เช่าให้มีความหลากหลายตอบสนองลูกค้าทุกกลุ่ม และจัดตั้งศูนย์ดูแลสุขภาพครบวงจรนอกพื้นที่ของโรงพยาบาลรามาริบัติ “Rama Health Space @Paradise Park” ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Shopping Center with Health” ซึ่งจะเริ่มเปิดดำเนินการได้ในเดือนธันวาคม 2566 ศูนย์การค้าพาราไดซ์ พาร์ค ได้เริ่มทยอยปิดปรับปรุงเป็นโซน ๆ ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2566 โดยคาดว่าจะงานปรับปรุงจะแล้วเสร็จทั้งหมดภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 และทางศูนย์ฯได้มีการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการสำหรับร้านค้าที่เปิดดำเนินการและได้รับผลกระทบในระหว่างปรับปรุงศูนย์การค้า

- ข) ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 64 ล้านบาท หรือ 31% และ 423 ล้านบาท หรือ 82% ตามลำดับ ตามที่ภาครัฐมีนโยบายเปิดประเทศตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2564 และมีมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยว จึงทำให้ในระหว่างปี 2565 จนถึงปัจจุบันมีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเดินทางท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับธุรกิจโรงแรมได้มีการจัดทำโปรโมชั่นราคาห้องพักและแพ็คเกจการท่องเที่ยว รวมถึงการเข้าร่วมโครงการต่าง ๆ ของภาครัฐ ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมมีอัตราการเข้าพักและรายได้ต่อห้องพักเพิ่มสูงขึ้นจนเข้าสู่สภาวะตามปกติ (ก่อนเกิดโรคระบาด)
- ค) ธุรกิจกอล์ฟมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท หรือ 11% และ 75 ล้านบาท หรือ 26% ตามลำดับ จากการฟื้นตัวของการท่องเที่ยว โดยเฉพาะจากการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ประกอบกับการจัดทำรายการส่งเสริมการขายผ่านช่องทางต่าง ๆ เพื่อเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวมาใช้บริการมากขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจกอล์ฟมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะสนามกอล์ฟทั้ง 2 สนามในจังหวัดภูเก็ต เนื่องจากกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติ ส่วนสนามกอล์ฟในจังหวัดปทุมธานี ทั้ง 2 สนาม มีผลการดำเนินการที่ดีขึ้นอย่างสม่ำเสมอตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นมา และได้รับเกียรติให้เป็นสถานที่จัดการแข่งขันกอล์ฟอาชีพอยู่หลายครั้ง โดยในปี 2566 สนามกอล์ฟ บางกอก กอล์ฟ คลับ ได้มีการจัดแข่งขัน Singha Bangkok Open 2023 ในวันที่ 7-10 กันยายน 2566 และสนามกอล์ฟฟริเวอร์เดล จะมีการจัดแข่งขัน Thailand Open 2023 ครั้งที่ 51 ในวันที่ 7-10 ธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้สนามกอล์ฟมีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับกันมากขึ้น ปัจจุบันธุรกิจกอล์ฟมีผลประกอบการกลับมาเป็นปกติ และมีแนวโน้มการเติบโตที่ดีขึ้น
- ง) ธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 150 ล้านบาท หรือ 203% ในขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือนลดลง 175 ล้านบาท หรือ 29% รายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการที่อยู่อาศัย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน			สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน		
	2566	2565	เพิ่ม(ลด)	2566	2565	เพิ่ม(ลด)
1. ริเวอร์เทล เรสซิเดนซ์ - ที่ดิน	-	-	-	-	215	(215)
2. พาร์ค ริเวอร์เทล - บ้าน	10	15	(5)	25	93	(68)
3. ควาริทซ์ พระราม 9 - บ้านพักอาศัยระดับพรีเมียม	140	-	140	140	90	50
4. ควินน์ สุขุมวิท 101 - คอนโดมิเนียม	30	6	24	107	57	50
5. บ้านร่มไม้-บ่อวิน - บ้านพักอาศัยขนาดเล็ก	11	32	(21)	15	87	(72)
6. โครงการบ้านและที่ดินในจังหวัดภูเก็ต	19	11	8	103	32	71
รวม	210	64	146	390	574	(184)

การโอนกรรมสิทธิ์บ้านสำหรับงวดสามเดือนสูงกว่าปีก่อน 146 ล้านบาท ในขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือนต่ำกว่างวดเดียวกันของปีก่อน 184 ล้านบาท ปัจจุบันโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ มียอดขายแล้วแต่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) ซึ่งคาดว่าจะรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาสที่ 4 เป็นจำนวน 252 ล้านบาท

ในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้มีการชะลอการขึ้นโครงการใหม่ 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 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงมีแผนที่จะขึ้นโครงการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ในระหว่างการศึกษาเพื่อพัฒนาเป็นโครงการต่างๆ บนที่ดินรอการพัฒนาซึ่งยังมีอยู่อีกมากให้เป็นทำเลที่มีศักยภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด

- จ) ธุรกิจอาหารมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 133 ล้านบาท หรือ 33% และ 169 ล้านบาท หรือ 14% ตามลำดับ โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้
- ธุรกิจขายข้าวมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 123 ล้านบาท หรือ 34% และ 114 ล้านบาท หรือ 11% ตามลำดับ
 - ยอดขายในประเทศสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 121 ล้านบาท และ 245 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากราคาขายข้าวมีการปรับเพิ่มขึ้นตามสภาวะทางเศรษฐกิจ ด้านความต้องการบริโภคข้าวในประเทศมีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นตามการฟื้นตัวของธุรกิจร้านอาหาร โรงแรม และอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะการผลิตอาหาร ภายหลังจากสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลาย

- ยอดส่งออกข้าวสำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 2 ล้านบาท ในขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือนลดลง 131 ล้านบาท เนื่องจากลูกค้าในประเทศสหรัฐอเมริกาได้ชะลอการสั่งซื้อสินค้า ซึ่งราคาขายสินค้าให้กับลูกค้าดังกล่าวเป็นราคาที่โดยรวมค่าขนส่งจนถึงประเทศปลายทาง
 - ธุรกิจศูนย์อาหารมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท หรือ 19% และ 55 ล้านบาท หรือ 50% ตามลำดับ เนื่องจากในงวดเดียวกันของปีก่อนได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ปัจจุบันสถานการณ์ของโรคระบาดดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีจำนวนผู้ใช้บริการมาทานอาหารภายในศูนย์อาหารเพิ่มขึ้น
- ก) ธุรกิจการเงินมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนลดลงเล็กน้อย 5 ล้านบาท หรือ 1% ในขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 8 ล้านบาท จากสถานการณ์ของโรคระบาด COVID-19 ทำให้ธุรกิจการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ติดตามสถานการณ์ชำระหนี้ และประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างสม่ำเสมอเพื่อลดโอกาสในการผิดนัดชำระหนี้
- ธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 21 ล้านบาท หรือ 6% และ 118 ล้านบาท หรือ 10% ตามลำดับ ถึงแม้ว่ายอดปล่อยสินเชื่อใหม่จะมีจำนวนสูงกว่าเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งเป็นไปตามการเติบโตของตลาดรถจักรยานยนต์ แต่ธุรกิจเช่าซื้อในภาพรวมก็เริ่มได้รับผลกระทบจากการที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ได้กำหนดเพดานอัตราดอกเบี้ยไว้ไม่เกินร้อยละ 23 ต่อปี ซึ่งมีผลบังคับใช้กับสัญญาเช่าซื้อที่ทำตั้งแต่วันที่ 10 มกราคม 2566 เป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารอยู่ในระหว่างการศึกษาที่จะดำเนินธุรกิจใหม่ ๆ เพื่อสร้างโอกาสและรายได้ที่เพิ่มขึ้น
- นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 2 ของปีก่อน มีการรับรู้รายได้จากการประมูลขายพอร์ตลูกหนี้เช่าซื้อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือ NPL (Non-performing loan) เป็นจำนวน 34 ล้านบาท หากไม่นับรวมรายการดังกล่าวแล้ว รายได้จากการให้เช่าซื้อสำหรับงวดสามเดือนจะเพิ่มขึ้น 13 ล้านบาท ในขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือนจะลดลง 84 ล้านบาท
- ธุรกิจให้กู้ยืมเงินโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 16 ล้านบาท หรือ 9% และ 130 ล้านบาท หรือ 23% ตามลำดับ โดยมีปัจจัยหลักมาจากในเดือนมิถุนายน 2566 มีลูกหนี้รายใหญ่รายหนึ่งจัดสถานะเป็นลูกหนี้ด้อยคุณภาพ (NPL) ได้มาปิดบัญชีและชำระคืนเงินกู้ยืมคงค้างทั้งจำนวน และจ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 133 ล้านบาท ซึ่งได้รับรู้เป็นดอกเบี้ยรับทั้งจำนวนในไตรมาสที่ 2 ปี 2566
- ข) ธุรกิจการประมูลมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 37 ล้านบาท หรือ 23% และ 156 ล้านบาท หรือ 39% ตามลำดับ เนื่องจากการระบาดของ COVID-19 ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีผลกระทบต่อกำลังการซื้อรถใหม่ของผู้บริโภค และนโยบายพักชำระหนี้จากภาครัฐทำให้มีรถใหม่ รถมือสอง และรถยัดในตลาดน้อยลง ปัจจุบันสถานการณ์ดีขึ้นเป็นลำดับ รวมถึงมีการขยายสาขาประมูลรถยนต์ไปยังต่างจังหวัดเพิ่มขึ้น จึงทำให้มีจำนวนรถเข้าประมูลสูงขึ้น และเมื่อเทียบกับรายได้ก่อนเกิดสถานการณ์ COVID-19 พบว่ารายได้ในงวดเก้าเดือนของปีปัจจุบันเติบโตสูงกว่างวดเดียวกันของปี 2562 เป็นจำนวน 236 ล้านบาท หรือ 73%

2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน			
	2566	2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		2566	2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
1) ศูนย์การค้า	(9)	(129)	120	93%	(148)	(576)	428	74%
2) โรงแรมและการท่องเที่ยว	51	12	39	325%	212	(23)	235	1,022%
3) กอล์ฟ	13	9	4	44%	82	41	41	100%
4) อสังหาริมทรัพย์	15	(10)	25	250%	42	141	(99)	(70%)
5) อาหาร	(13)	(18)	5	28%	(72)	(47)	(25)	(53%)
6) การเงิน	(7)	124	(131)	(106%)	333	498	(165)	(33%)
7) ประมูล	72	67	5	7%	204	137	67	49%
8) ศูนย์สนับสนุนองค์กร และอื่นๆ	(1)	(1)	-	-	5	7	(2)	(29%)
รวม	121	54	67	124%	658	178	480	270%

กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 121 ล้านบาท และ 658 ล้านบาท ตามลำดับ มียอดเพิ่มขึ้น 67 ล้านบาท หรือ 124% และ 480 ล้านบาท หรือ 270% โดยภาพรวมผลการดำเนินงานจะผันแปรไปตามรายได้จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.1 ภาวะเศรษฐกิจ และรายการเปลี่ยนแปลงอื่นๆ ที่สำคัญมีดังนี้

- ก) จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่เริ่มผ่อนคลายลงอย่างต่อเนื่อง ทำให้รายได้ของกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มที่ดีขึ้นเป็นลำดับ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทยังคงมีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ COVID-19 อย่างใกล้ชิด รวมถึงการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- ข) ค่าใช้จ่ายพนักงานสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 68 ล้านบาท หรือ 17% และ 179 ล้านบาท หรือ 15% ตามลำดับ เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ในปัจจุบันเริ่มดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้มีการจ้างงานเพิ่ม และมีการปรับค่าใช้จ่ายพนักงานเพิ่มขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ
- ค) หนี้สูญและสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 115 ล้านบาท หรือ 62% และ 156 ล้านบาท หรือ 30% โดยมีสาเหตุหลักที่สำคัญดังนี้

- ธุรกิจเงินให้กู้ยืมมีหนี้สูญและค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 86 ล้านบาท และ 50 ล้านบาท ตามลำดับ ในไตรมาสปัจจุบันมีการตั้งสำรองส่วนเพิ่มจากการบริหารจัดการ (Management Overlay) จำนวน 100 ล้านบาท เนื่องจากฝ่ายบริหารได้มีการพิจารณาอย่างระมัดระวังถึงปัจจัยต่างๆ และความผันผวนของสถานะทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพของสินเชื่อในอนาคต
 - ธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์มีหนี้สูญและค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 28 ล้านบาท และ 111 ล้านบาท ตามลำดับ ตามพอร์ตสินเชื่อที่เติบโตขึ้น
- ง) ในไตรมาสที่ 1 และ 3 ของปีก่อน ธุรกิจศูนย์การค้าและธุรกิจโรงแรมได้รับส่วนลดค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเนื่องจากได้รับผลกระทบจากโรคระบาด COVID-19 รวมเป็นจำนวน 231 ล้านบาท

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	30 ก.ย. 2566	31 ธ.ค. 2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
รวมสินทรัพย์	58,434	54,350	4,084	8%
รวมหนี้สิน	36,414	32,537	3,877	12%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	22,020	21,813	207	1%

3. สินทรัพย์

3.1 สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนในความต้องการตลาดที่วัดมูลค่าด้วยวิธีธรรมผ่านกำไรขาดทุน มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 1,557 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 253 ล้านบาท หรือ 14% เนื่องจากในระหว่างงวดปัจจุบัน ได้มีการขายเงินลงทุนฯ (สุทธิจากการซื้อ) เป็นจำนวน 121 ล้านบาท และจากการปรับลดมูลค่าวิธีธรรมของเงินลงทุนฯ ที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 132 ล้านบาท

3.2 เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) – สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 14,736 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 168 ล้านบาท หรือ 1% รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

- ก) พอร์ตลูกหนี้ให้เข้าซื้อรถจักรยานยนต์เพิ่มขึ้น 600 ล้านบาท หรือ 9% เนื่องจากสถานการณ์ของโรคระบาด COVID-19 ดีขึ้นเป็นลำดับ ทำให้ผู้บริโภคมีความต้องการซื้อรถจักรยานยนต์มากขึ้น ประกอบกับในช่วงต้นปีนี้มีการออกรถจักรยานยนต์รุ่นใหม่ซึ่งช่วยผลักดันให้ตลาดรถจักรยานยนต์เติบโตขึ้นโดยเฉพาะรถจักรยานยนต์ขนาดเล็กและขนาดกลาง
- ข) พอร์ตลูกหนี้เงินให้กู้ยืมโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันโดยการขายฝากหรือจดจำนองสินทรัพย์ของผู้กู้ยืมลดลง 198 ล้านบาท หรือ 2%
- ค) ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) เพิ่มขึ้น 233 ล้านบาท หรือ 28%

3.3 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 15,429 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้น 10,021 ล้านบาท หรือ 185% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2566 ได้มีการโอนเปลี่ยนแปลงสถานะของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัท ทุนธนาชาติ จำกัด (มหาชน) (“TCAP”) มาเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม โดยบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวด้วยมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวน 9,091 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในข้อที่ 3.4
- ข) ยอดเพิ่มขึ้น 1,121 ล้านบาท จากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสีย
- ค) ยอดลดลง 193 ล้านบาท จากเงินปันผลรับ

3.4 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 337 ล้านบาท มียอดลดลง 6,319 ล้านบาท หรือ 95% โดยมีสาเหตุหลักมาจากในระหว่างเดือนมกราคม-เมษายน 2566 ได้มีการซื้อเงินลงทุนในหุ้น TCAP เพิ่มเติมเป็นจำนวน 2,737 ล้านบาท มีผลทำให้สัดส่วนการถือหุ้นถึงร้อยละ 20.05 เข้าเกณฑ์ของการมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญของการเป็นบริษัทร่วมตามมาตรฐานการบัญชี จึงได้มีการโอนเปลี่ยนแปลงจัดประเภทเงินลงทุนในหุ้น TCAP ทั้งหมดซึ่งมีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 20 เมษายน 2566 เป็นจำนวน 9,091 ล้านบาท ไปบันทึกเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามที่กล่าวไว้ในข้อที่ 3.3 (ก)

3.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 13,340 ล้านบาท โดยมี ยอดเพิ่มขึ้น 942 ล้านบาท หรือ 8% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญในระหว่างงวดเก้าเดือนมีดังนี้

รายการ		ล้านบาท
1	ศูนย์การค้าพาราไดซ์พาร์ค - ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ได้บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก 20 ปี (เริ่ม 1 สิงหาคม 2566 - 31 กรกฎาคม 2586) โดยคำนวณจากภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตลอดอายุของสัญญาเช่าและคิดลด ด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม และบันทึกเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สิน ตามสัญญาเช่าการเงินระยะยาว (ตามที่กล่าวไว้ในข้อที่ 4.4)	1,446
2	ต้นทุนในการปรับปรุงศูนย์การค้าพาราไดซ์พาร์ค และพาราไดซ์เพลส	285
3	ต้นทุนในการปรับปรุงศูนย์การค้า เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์	48
4	ต้นทุนโครงการสร้างท่าเทียบเรือริเวอร์เดล วอเตอร์ ฟรอนท์ แอนด์ มารีน่า ในจังหวัด ปทุมธานี	65
5	ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(910)
6	อื่น ๆ	8
รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ		942

3.6 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 5,362 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 83 ล้านบาท หรือ 2% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญในระหว่างงวดเก้าเดือนมีดังนี้

รายการ		ล้านบาท
1	โอนเปลี่ยนการจัดประเภทจากที่ดินรอการพัฒนา เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ ประมูลรถยนต์	77
2	ต้นทุนในการปรับปรุงโรงแรมและซื้ออุปกรณ์ดำเนินงาน	88
3	ต้นทุนในการปรับปรุงสนามกอล์ฟ	24
4	บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้จากสัญญาเช่าระยะยาว – สถานที่ประมูลรถยนต์	23
5	ซื้ออุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานอื่นๆ	67
6	ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(363)
7	อื่น ๆ	1
รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ		(83)

4. หนี้สิน

4.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 2,599 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 1,661 ล้านบาท หรือ 177% เพื่อเป็นเงินสดสำรองสำหรับธุรกิจการเงิน และเพื่อการบริหารต้นทุนทางการเงินให้เกิดประโยชน์สูงสุดเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยมีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

4.2 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 1,513 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 711 ล้านบาท หรือ 89% เนื่องจากการบันทึกเงินปันผลระหว่างกาลค้างจ่าย 607 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดจ่ายในเดือนตุลาคม 2566

4.3 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) เป็นเงินกู้ยืมของธุรกิจการเงิน มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 413 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 1,020 ล้านบาท หรือ 71% จากการจ่ายคืนเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระในระหว่างงวด

4.4 หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 15,783 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้น 1,575 ล้านบาท หรือ 11% ในเดือนเมษายนและพฤษภาคม 2566 มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 3,000 ล้านบาท โดยมีอายุ 2-3 ปี และอัตราดอกเบี้ย 2.96% - 3.20% เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในเดือนมีนาคมและเมษายน 2566 รวมเป็นจำนวน 1,300 ล้านบาท และเพื่อการลงทุนในโครงการต่างๆ

4.5 หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินระยะยาว

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินระยะยาว(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี)โดยแสดงเป็นยอดสุทธิจากดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 12,226 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 790 ล้านบาท หรือ 7% ซึ่งมีรายการเคลื่อนไหวที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) หนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาการให้สิทธิใช้ประโยชน์ศูนย์การค้าบริเวณสี่แยกปทุมวันมียอดลดลง 628 ล้านบาท เนื่องจากในเดือนเมษายน 2566 ได้มีการจ่ายชำระหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ 1,056 ล้านบาท ในขณะที่ดอกเบี้ยรอดัดบัญชีลดลง 428 ล้านบาท เนื่องจากการตัดจำหน่ายเป็นดอกเบี้ยจ่ายสำหรับงวด

- ข) หนี้สินตามสัญญาเช่าของศูนย์การค้าพาราไดซ์พาร์ค-สุทธิจากดอกเบ็ญรอดตัดบัญชี มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 1,411 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน เนื่องจากศูนย์การค้าพาราไดซ์พาร์คได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก 20 ปี (เริ่ม 1 ส.ค.66 – 31 ก.ค.86) ตามที่กล่าวไว้ในข้อที่ 3.5 (1) จึงได้มีการบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาวเป็นจำนวน 1,446 ล้านบาท โดยในระหว่างไตรมาสปัจจุบันมีการจ่ายชำระหนี้งวดแรกที่ถึงกำหนดชำระ 50 ล้านบาท และมีการตัดจำหน่ายดอกเบ็ญรอดตัดบัญชีเป็นดอกเบ็ญจ่ายจำนวน 15 ล้านบาท

5. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 22,020 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 207 ล้านบาท หรือ 1% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

- ก) ส่วนของทุนมียอดเพิ่มขึ้น 312 ล้านบาท ประกอบด้วยผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 59 ล้านหน่วย ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญในราคาหุ้นละ 2.2935 – 2.8881 บาท มีผลทำให้หุ้นเรือนหุ้นที่ชำระแล้วเพิ่มขึ้น 65 ล้านบาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 247 ล้านบาท
- ข) กำไรสะสมมียอดเพิ่มขึ้น 3,197 ล้านบาท ประกอบด้วย
- ยอดเพิ่มขึ้น 1,258 ล้านบาท จากกำไรสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือน
 - ยอดเพิ่มขึ้น 3,148 ล้านบาท เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงสถานะของเงินลงทุนในหุ้น TCAP ตามที่กล่าวไว้ในข้อที่ 3.3 และ 3.4 จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม จึงทำให้มีการโอนสำรองกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวสุทธิจากภาษีเงินได้รอดตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องจำนวน 3,148 ล้านบาท (ที่แสดงอยู่ภายใต้องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น) เข้ากำไรสะสมโดยตรง
 - ยอดลดลง 1,209 ล้านบาท จากการจ่ายเงินปันผล
- ค) องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นมียอดลดลง 3,104 ล้านบาท เนื่องจากการโอนสำรองกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหุ้น TCAP จำนวน 3,148 ล้านบาท ไปยังกำไรสะสมตามที่กล่าวข้างต้นในข้อ ข)
- ง) ยอดลดลง 242 ล้านบาท จากหุ้นทุนซื้อคืนที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ซื้อหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 181 ล้านบาท และใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ 61 ล้านบาท

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

6. กระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				
	2566	2565	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	2,228	1,623	605	37%
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน - สุทธิ	11	1,007	(996)	(99%)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	2,239	2,630	(391)	(15%)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(2,525)	(1,396)	(1,129)	(81%)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	85	(1,672)	1,757	105%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ	(201)	(438)	237	54%

6.1 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานลดลง 391 ล้านบาท หรือ 15% รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานได้กล่าวไว้ในส่วนของ การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินข้างต้นแล้ว ประกอบกับรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้นได้แก่ (i) เงินสดรับจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 605 ล้านบาท (ii) หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 113 ล้านบาท และ (iii) เงินมัดจำรับเพิ่มขึ้น 145 ล้านบาท
- ข) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลงได้แก่ เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ (สุทธิจากการรับคืน) เพิ่มขึ้น 1,260 ล้านบาท

6.2 กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนลดลง 1,129 ล้านบาท หรือ 81% เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

- ก) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้นได้แก่ (i) เงินปันผลรับเพิ่มขึ้น 296 ล้านบาท (ii) เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องเพิ่มขึ้น 411 ล้านบาท และ (iii) เงินสดจ่ายซื้อ(สุทธิจากเงินรับจากการขาย)ที่ดินรอการพัฒนาลดลง 78 ล้านบาท
- ข) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลงได้แก่ เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในหุ้น TCAP เพิ่มขึ้น 2,085 ล้านบาท

6.3 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้น 1,757 ล้านบาท หรือ 105% เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

- ก) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น ได้แก่ (i) เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 1,812 ล้านบาท และ (ii) เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว(สุทธิจากการจ่ายชำระคืน)เพิ่มขึ้น 2,406 ล้านบาท
- ข) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง ได้แก่ (i) เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 1,181 ล้านบาท (ii) จ่ายเงินปันผลเพิ่มขึ้น 608 ล้านบาท (iii) จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น 482 ล้านบาท และ (iv) เงินสดจ่ายซื้อหุ้นทุนซื้อคืนเพิ่มขึ้น 303 ล้านบาท