

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 (ไตรมาสที่ 1)

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
	2567	2566	เพิ่มขึ้น/ลดลง	
1) รายได้จากการดำเนินงาน	2,887	2,376	511	22%
2) กำไรจากการดำเนินงาน	435	280	155	55%
3 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	563	172	391	227%
4) รายได้อื่น	42	66	(24)	(36%)
5) ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(9)	(60)	51	85%
6) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(201)	(178)	(23)	(13%)
7) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(141)	(80)	(61)	(76%)
8) กำไรสุทธิ	689	200	489	245%
9) หัก กำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(22)	(28)	6	21%
10) กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	667	172	495	288%
11) กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.44	0.12	0.32	267%

ผลการดำเนินงานในภาพรวมของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน พบว่ากลุ่มบริษัทมีผลประกอบการที่ดีขึ้น โดยมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 เป็นจำนวน 2,887 ล้านบาท และ 2,376 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้เพิ่มขึ้น 511 ล้านบาท หรือ 22% กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 เป็นจำนวน 667 ล้านบาท และ 172 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 495 ล้านบาท หรือ 288%

## รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

- ก) จากสถานการณ์โรคระบาด COVID-19 ที่ได้คลี่คลายไปในทิศทางที่ดีขึ้นตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นมา โดยได้ถือเป็นโรคประจำท้องถิ่นไปแล้ว วิถีชีวิตและความเป็นอยู่ของผู้คนได้มีการเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพแวดล้อม เศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยีใหม่ๆ ประกอบกับภาคธุรกิจท่องเที่ยวที่มีการฟื้นตัวดีขึ้นเป็นลำดับ ปัจจัยเหล่านี้มีผลทำให้กลุ่มบริษัทมีผลประกอบการดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม จากภาวะเศรษฐกิจในภาพรวมและของระดับโลกที่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ราคาน้ำมัน อัตราเงินเฟ้อ Technology disruption รวมทั้งภาวะสงครามและความไม่สงบในภูมิภาคต่างๆ ของโลก จึงยังคงทำให้ผู้ประกอบการและผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่าย

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 391 ล้านบาท หรือ 227% (สุทธิจากภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 313 ล้านบาท) เนื่องจากปัจจัยหลักดังนี้ เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2566 เงินลงทุนในบริษัททุนธนชาติ จำกัด (มหาชน) (“TCAP”) ได้มีการเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนั้น จึงมีการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสียเริ่มตั้งแต่วันที่ 20 เมษายน 2566 เป็นต้นไป โดยในไตรมาสปัจจุบันได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรเป็นจำนวน 371 ล้านบาท (สุทธิจากภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 297 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 บริหารจัดการทรัพย์สิน 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 ดำเนินธุรกิจขายน้ำดิบ

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายได้จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจ และกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2566 มีดังต่อไปนี้

## 2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2567	2566	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
1) ศูนย์การค้า	770	583	187	32%
2) โรงแรมและการท่องเที่ยว	468	389	79	20%
3) กอล์ฟ	162	151	11	7%
4) อสังหาริมทรัพย์	150	111	39	35%
5) อาหาร	579	395	184	47%
6) การเงิน	583	561	22	4%
7) การประมูล	166	177	(11)	(6%)
8) ศูนย์สนับสนุนองค์กร และอื่นๆ	9	9	-	-
<b>รวม</b>	<b>2,887</b>	<b>2,376</b>	<b>511</b>	<b>22%</b>

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 เป็นจำนวน 2,887 ล้านบาท และ 2,376 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมียอดเพิ่มขึ้น 511 ล้านบาท หรือ 22% ส่วนงานธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่สำคัญมีดังนี้

- ก) ธุรกิจศูนย์การค้ามีรายได้เพิ่มขึ้น 187 ล้านบาท หรือ 32% โดยภาพรวมทุกศูนย์การค้ามีอัตราการถือครองพื้นที่เช่า (Occupancy rate) และอัตราค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ ศูนย์การค้าพาราไดซ์ พาร์ค มีรายได้ในไตรมาสปัจจุบันเพิ่มขึ้น 39 ล้านบาท หรือ 41% เนื่องจากได้มีการต่อสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก 20 ปี (เริ่ม 1 สิงหาคม 2566 – 31 กรกฎาคม 2586) ดังนั้น จึงได้ดำเนินการปรับปรุงศูนย์การค้าให้เป็นศูนย์การค้าที่มีความทันสมัย คัดสรรผู้เช่าให้มีความหลากหลาย ตอบสนองลูกค้าทุกกลุ่ม โดยได้ทยอยปิดปรับปรุงเป็นโซน ๆ ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2566 เป็นต้นมา ซึ่งงานปรับปรุงจะแล้วเสร็จทั้งหมดภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ส่วนโซนที่ดำเนินการปรับปรุงเสร็จแล้วก็ได้เริ่มทยอยเปิดดำเนินการ โดยมีการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการสำหรับผู้เช่าเดิมและผู้เช่ารายใหม่ที่ได้รับผลกระทบในระหว่างการปรับปรุงศูนย์ด้วย

- ข) ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวมีรายได้เพิ่มขึ้น 79 ล้านบาท หรือ 20% เนื่องจากภาคธุรกิจท่องเที่ยวมีการเติบโตขึ้น ประกอบกับจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเดินทางท่องเที่ยวมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้ทุกโรงแรมมีอัตราการเข้าพักและรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ธุรกิจโรงแรมแห่งใหม่ที่ตั้งอยู่บริเวณถนนข้าวสารในจังหวัดกรุงเทพฯ ได้เปิดดำเนินการแล้วเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2566 โดยมีรายได้ในไตรมาสปัจจุบันอยู่ที่ 34 ล้านบาท

- ค) ธุรกิจกอล์ฟมีรายได้เพิ่มขึ้น 11 ล้านบาท หรือ 7% สนามกอล์ฟทุกสนามทั้งในจังหวัดปทุมธานีและจังหวัดภูเก็ตมีรายได้เพิ่มขึ้นจากจำนวนนักกอล์ฟทั้งชาวไทยและต่างประเทศมาใช้บริการมากขึ้น และรายได้เฉลี่ยต่อรอบที่เพิ่มขึ้น

- ง) ธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีรายได้เพิ่มขึ้น 39 ล้านบาท หรือ 35% รายได้ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งมียอดเพิ่มขึ้น 35 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่			
31 มีนาคม			
โครงการที่อยู่อาศัย	2567	2566	เพิ่ม(ลด)
1. ริเวอร์เดล เรสซิเดนซ์ – ที่ดิน	21	-	21
2. พาร์ค ริเวอร์เดล – บ้าน	18	-	18
3. ควาริทซ์ พระราม 9 – บ้านพักอาศัยระดับพรีเมียม	62	-	62
4. ควินน์ สุขุมวิท 101 - คอนโดมิเนียม	6	45	(39)
5. บ้านร่มไม้-ปอวิน - บ้านพักอาศัยขนาดเล็ก	-	2	(2)
6. โครงการบ้านและที่ดินในจังหวัดภูเก็ต	26	51	(25)
<b>รวม</b>	<b>133</b>	<b>98</b>	<b>35</b>

ปัจจุบัน โครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ มียอดขายแล้วแต่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) และจะรับรู้รายได้ในงวดถัดไปของปีปัจจุบันอีกประมาณ 215 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทยังมีที่ดินว่างเปล่าอีกเป็นจำนวนมากที่อยู่ในบริเวณสนามกอล์ฟในจังหวัดปทุมธานีและจังหวัดภูเก็ต ซึ่งฝ่ายบริหารอยู่ในระหว่างการศึกษาเพื่อพัฒนาเป็นโครงการต่าง ๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2566 บริษัท เอ็ม บี เค รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ อสังหาริมทรัพย์และโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต ได้บริจาคที่ดินจำนวน 36 ไร่ ให้กับทางมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์เพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการศูนย์สุขภาพนานาชาติอันดามัน (Andaman International Health Center) ดังนั้น ที่ดินว่างเปล่าในบริเวณดังกล่าวจะกลายเป็นทำเลที่มีศักยภาพ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงมีแผนที่จะขึ้นโครงการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น และธุรกิจอื่น ๆ เพื่อสนับสนุนหรือต่อยอดกับกิจการของศูนย์สุขภาพดังกล่าว

- จ) ธุรกิจอาหารมีรายได้เพิ่มขึ้น 184 ล้านบาท หรือ 47% จากยอดขายข้าวในประเทศที่เพิ่มขึ้น 160 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากช่องทางขายแบบ OEM (Original Equipment Manufacturer) เพิ่มขึ้น 139 ล้านบาท จากปริมาณการสั่งซื้อที่เพิ่มขึ้นทั้งจากลูกค้าเดิมและลูกค้ารายใหม่
- ฉ) ธุรกิจการเงินมีรายได้เพิ่มขึ้น 22 ล้านบาท หรือ 4% ปัจจุบัน ธุรกิจการเงินยังคงมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ติดตามสถานะการชำระหนี้ และประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างสม่ำเสมอ เพื่อลดโอกาสในการผิดนัดชำระหนี้
  - ธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์มีรายได้ลดลงเล็กน้อย 5 ล้านบาท หรือ 1% ในขณะที่พอร์ตสินเชื่อเติบโตขึ้น เนื่องจากการที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ได้กำหนดเพดานอัตราดอกเบี้ยไว้ไม่เกินร้อยละ 23 ต่อปี มีผลบังคับใช้กับสัญญาเช่าซื้อที่ทำตั้งแต่วันที่ 10 มกราคม 2566 เป็นต้นไป ดังนั้น ธุรกิจจึงมุ่งเน้นการให้สินเชื่อที่มีคุณภาพเป็นหลัก
  - ธุรกิจให้กู้ยืมเงินโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันมีรายได้เพิ่มขึ้น 27 ล้านบาท หรือ 14%
- ช) ธุรกิจการประมูลมีรายได้ลดลง 11 ล้านบาท หรือ 6% ตามจำนวนรถเข้าประมูลที่ลดลง เนื่องจากในปัจจุบันสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการให้สินเชื่อรถยนต์มากขึ้นเพื่อลดผลกระทบของหนี้เสียและการยึดรถ

## 2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
ส่วนงานธุรกิจ	2567	2566	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
1) ศูนย์การค้า	92	(90)	182	202%
2) โรงแรมและการท่องเที่ยว	175	128	47	37%
3) กอล์ฟ	53	53	-	-
4) อสังหาริมทรัพย์	4	23	(19)	(83%)
5) อาหาร	(10)	(41)	31	76%
6) การเงิน	101	135	(34)	(25%)
7) การประมูล	46	65	(19)	(29%)
8) ศูนย์สนับสนุนองค์กร และอื่นๆ	(26)	7	(33)	(471%)
<b>รวม</b>	<b>435</b>	<b>280</b>	<b>155</b>	<b>55%</b>

กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 เป็นจำนวน 435 ล้านบาท และ 280 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 155 ล้านบาท หรือ 55% โดยภาพรวมผลการดำเนินงานจะผันแปรไปตามรายได้จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.1 และเป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจตามปกติ

### การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 มี.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
รวมสินทรัพย์	60,980	60,471	509	1%
รวมหนี้สิน	37,889	38,087	(198)	(1%)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	23,091	22,384	707	3%

### 3. สินทรัพย์

#### 3.1 สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนในความต้องการตลาดที่วัดมูลค่าผ่านกำไรขาดทุน มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เป็นจำนวน 1,256 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 159 ล้านบาท หรือ 11% เนื่องจากการขายเงินลงทุนในระหว่างงวด 150 ล้านบาท และรับรู้การปรับลดลงในมูลค่ายุติธรรม 9 ล้านบาท

#### 3.2 เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) – สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เป็นจำนวน 14,220 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 1,207 ล้านบาท หรือ 8% รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

- ก) พอร์ตลูกหนี้ให้เข้าซื้อรถจักรยานยนต์เพิ่มขึ้น 206 ล้านบาท หรือ 3% จากการปล่อยสินเชื่อให้กับรถจักรยานยนต์ขนาดเล็กและขนาดกลางมากขึ้น เนื่องจากบริษัทให้เข้าซื้อรายอื่นๆ ได้ชะลอการปล่อยสินเชื่อ จึงเป็นโอกาสของธุรกิจในการคัดกรองลูกค้าที่มีคุณภาพได้มากขึ้น
- ข) พอร์ตลูกหนี้เงินให้กู้ยืมโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันโดยการขายฝากหรือจดจำนองสินทรัพย์ของผู้กู้ยืมลดลง 1,390 ล้านบาท หรือ 15% เนื่องจากในเดือนมีนาคม 2567 มีลูกหนี้รายใหญ่รายหนึ่งได้ปิดบัญชีเงินกู้ยืมและชำระหนี้คืนทั้งหมดเป็นจำนวน 1,767 ล้านบาท
- ค) ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ) เพิ่มขึ้น 24 ล้านบาท หรือ 2%

#### 3.3 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เป็นจำนวน 17,673 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้น 1,743 ล้านบาท หรือ 11% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) ยอดเพิ่มขึ้น 1,179 ล้านบาท จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม TCAP เพิ่มขึ้น
- ข) ยอดเพิ่มขึ้น 563 ล้านบาท จากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสีย

### 3.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เป็นจำนวน 13,302 ล้านบาท โดยมี ยอดลดลง 121 ล้านบาท หรือ 1% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญในระหว่างงวดมีดังนี้

	รายการ	ล้านบาท
1	ต้นทุนในการปรับปรุงศูนย์การค้าพาราไดซ์ พาร์ค	103
2	ซื้อที่ดิน ต.นาดี จ.อุดรธานี	62
3	ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(268)
4	อื่น ๆ	(18)
	<b>รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ</b>	<b>(121)</b>

### 3.5 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอพัฒนามียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เป็นจำนวน 2,113 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 315 ล้านบาท หรือ 18% เนื่องจากได้ซื้อที่ดินเปล่าที่อยู่บริเวณสนามกอล์ฟปริเวอร์เดลในจังหวัดปทุมธานีเพิ่มเติม เพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยต่อไป

## 4. หนี้สิน

### 4.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เป็นจำนวน 1,470 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 1,375 ล้านบาท หรือ 48% เนื่องจากในเดือนมีนาคม 2567 ได้รับเงินจากลูกหนี้เงินให้กู้ยืมรายใหญ่ รายหนึ่งที่มาปิดบัญชีเงินกู้ยืมเป็นจำนวน 1,767 ล้านบาท จึงได้มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเพื่อ การบริหารต้นทุนทางการเงินให้เกิดประโยชน์สูงสุด

### 4.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) เป็นเงินกู้ยืมของธุรกิจการเงิน มี ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เป็นจำนวน 185 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 136 ล้านบาท หรือ 42% เนื่องจากการจ่ายคืนเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระในระหว่างงวด



#### 4.3 หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เป็นจำนวน 18,604 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้น 1,033 ล้านบาท หรือ 6% เนื่องจากในเดือนมกราคม 2567 บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 1,000 ล้านบาท โดยมีอายุ 10 ปี และอัตราดอกเบี้ย 4.37% เพื่อการลงทุนในโครงการต่างๆ

#### 4.4 หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เป็นจำนวน 1,487 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 109 ล้านบาท หรือ 8% โดยยอดที่เพิ่มขึ้นจำนวน 113 ล้านบาท เกิดจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมสำหรับงวด

#### 5. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เป็นจำนวน 23,091 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 707 ล้านบาท หรือ 3% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

ก) ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาท เนื่องจากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 1.33 ล้านหน่วย ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญในราคาหุ้นละ 2.7192 – 2.8881 บาท มีผลทำให้ทุนเรือนหุ้นที่ชำระแล้วเพิ่มขึ้น 1.4 ล้านบาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 2.6 ล้านบาท

ข) ยอดเพิ่มขึ้น 667 ล้านบาท เป็นกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด

#### การวิเคราะห์สภาพคล่อง

6. กระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2567	2566	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	1,030	828	202	24%
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน - สุทธิ	1,103	717	386	54%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	2,133	1,545	588	38%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(1,553)	(2,370)	817	34%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(674)	1,246	(1,920)	(154%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ	(94)	421	(515)	(122%)

### 6.1 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น 588 ล้านบาท หรือ 38% รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานได้กล่าวไว้ในส่วนของการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินข้างต้นแล้ว ประกอบกับรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดรับเพิ่มขึ้น ได้แก่ (i) เงินสดรับจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 202 ล้านบาท (ii) เงินสดรับจากลูกหนี้เงินให้สินเชื่อ (สุทธิจากเงินสดจ่าย) เพิ่มขึ้น 531 ล้านบาท เนื่องจากในเดือนมีนาคม 2567 ได้มีลูกหนี้รายใหญ่มาปิดบัญชีและชำระเงินกู้ยืมคงค้างเป็นจำนวน 1,767 ล้านบาท และ (iii) เงินสดรับจากสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 128 ล้านบาท
- ข) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง ได้แก่ (i) เงินสดรับจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง 143 ล้านบาท และ (ii) เงินสดจ่ายหนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 154 ล้านบาท

### 6.2 กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนเพิ่มขึ้น 817 ล้านบาท หรือ 34% เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

- ก) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น ได้แก่ (i) เงินสดจ่ายซื้อ (สุทธิจากเงินสดรับจากการขาย) เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนและไม่หมุนเวียน (สุทธิจากการขาย) ลดลง 2,571 ล้านบาท
- ข) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง ได้แก่ (i) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม (TCAP) เพิ่มขึ้น 1,179 ล้านบาท (ii) เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 391 ล้านบาท และ (iii) เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิเงินสดรับจากการขาย) เพิ่มขึ้น 200 ล้านบาท

### 6.3 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินลดลง 1,920 ล้านบาท หรือ 154% เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

- ก) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น ได้แก่ (i) เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว (สุทธิจากการจ่ายชำระคืน) เพิ่มขึ้น 2,000 ล้านบาท (ii) เงินสดชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 358 ล้านบาท และ (iii) เงินสดจ่ายหุ้นกู้ซื้อคืนลดลง 202 ล้านบาท
- ข) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง ได้แก่ (i) เงินสดจ่ายคืน (สุทธิจากเงินสดรับ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 4,274 ล้านบาท และ (ii) เงินสดรับจากการเพิ่มทุนลดลง 172 ล้านบาท