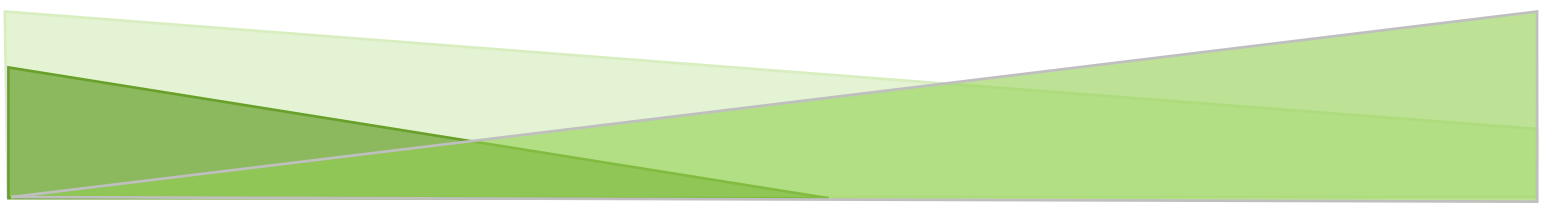




**คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ**  
บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569  
(ไตรมาสที่ 1)



## ภาพรวมเศรษฐกิจและเหตุการณ์ที่สำคัญ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 1 ปี 2569 มีแนวโน้มทรงตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยได้รับแรงสนับสนุนสำคัญจากภาคบริการในช่วงฤดูท่องเที่ยว (High Season) ซึ่งช่วยเพิ่มรายรับจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวระยะใกล้ (Short-haul) อาทิ จีนและมาเลเซีย ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเฉลี่ยอยู่ที่ 3.27 ล้านคน ต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนที่เฉลี่ย 2.95 ล้านคน ต่อเดือน อย่างไรก็ตาม ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางและความพยายามปิดช่องแคบฮอร์มุซ ได้ส่งผลให้ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกปรับตัวสูงขึ้น กระทบต่อการเดินทางของนักท่องเที่ยวจากตะวันออกกลาง และเริ่มสะท้อนให้เห็นถึงสัญญาณการชะลอตัวของบรรยากาศทางเศรษฐกิจในบางภาคส่วน ด้านการลงทุนภาคเอกชนยังขยายตัวได้ จากการนำเข้าสินค้าทุน โดยเฉพาะหมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์ ขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้าเริ่มส่งสัญญาณชะลอลงในบางตลาดหลัก ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเร่งส่งออกในช่วงก่อนหน้า สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงชะลอตัวต่อเนื่อง สอดคล้องกับกำลังซื้อภาคครัวเรือนที่ยังอ่อนแอ การเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ตลอดจนผลกระทบจากความไม่เชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวม

ด้วยความไม่แน่นอนในเศรษฐกิจที่ปรับตัวสูงขึ้น จากทั้งปัจจัยภายใน และภายนอก ทำให้ทุกส่วนงานมุ่งมั่นในการปรับกลยุทธ์และวิธีบริหารจัดการให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในแต่ละช่วงเวลา และติดตามแนวโน้มที่เปลี่ยนแปลง และรับมือกับสถานการณ์ต่างๆที่เกิดขึ้นจากความท้าทายนั้น ส่งผลให้ผลการดำเนินงานในภาพรวมของกลุ่มบริษัทมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง

## วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

### 1. ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2569	2568	เพิ่มขึ้น/ลดลง	
1) รายได้จากการดำเนินงาน	3,165	3,145	20	1%
2) กำไรจากการดำเนินงาน	855	790	65	8%
3 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	681	567	114	20%
4) รายได้อื่น	45	37	8	22%
5) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(173)	(207)	34	16%
6) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(177)	(191)	14	7%
7) กำไรสุทธิ	1,231	996	235	24%
8) หัก กำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(20)	(24)	4	17%
9) กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,211	972	239	25%
10) กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.73	0.63	0.10	16%

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 เป็นจำนวน 3,165 ล้านบาท และ 3,145 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันเป็นจำนวน 1,211 ล้านบาท และ 972 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 239 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25%

ในไตรมาสที่ 1 ของปีปัจจุบัน ได้เกิดเหตุการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569 จนถึงปัจจุบัน ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะจากการปรับตัวสูงขึ้นของต้นทุนพลังงานและค่าครองชีพ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทประเมินว่าเหตุการณ์ดังกล่าวยังไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญในระยะอันใกล้ โดยได้มีการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และเตรียมความพร้อมด้านแผนรองรับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ท่ามกลางภาวะความไม่แน่นอนดังกล่าว กลุ่มบริษัทยังคงรักษาระดับรายได้และควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้รายได้และกำไรจากการดำเนินงานโดยรวมยังคงเติบโตและทำได้ดีกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะธุรกิจการเงินยังคงมุ่งเน้นการปล่อยสินเชื่อที่มีคุณภาพ ควบคู่กับการเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการติดตามหนี้ ส่งผลให้หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขาย (Non-Performing Assets: NPA) ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งช่วยสนับสนุนผลการดำเนินงานโดยรวม ในขณะที่ธุรกิจอาหารมีรายได้ปรับตัวลดลงจากปริมาณการสั่งซื้อที่ชะลอตัวตามภาวะเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม จากการบริหารจัดการและวางแผนการจัดซื้อวัตถุดิบอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กลุ่มธุรกิจข้าวยังคงสามารถรักษาระดับกำไรจากการดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจการเงินและธุรกิจศูนย์การค้ายังคงสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กลุ่มบริษัทอย่างสม่ำเสมอ โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 114 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20 ซึ่งสะท้อนถึงความแข็งแกร่งของการลงทุนและความสามารถในการสร้างผลตอบแทนได้อย่างยั่งยืน

## 2. รายได้และผลการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจ

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายได้จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจ และกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568 มีดังต่อไปนี้

### 2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2569	2568	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
1) ศูนย์การค้า	981	950	31	3%
2) โรงแรมและการท่องเที่ยว	557	533	24	5%
3) กอล์ฟ	198	162	36	22%
4) อสังหาริมทรัพย์	77	90	(13)	(14%)
5) อาหาร	543	697	(154)	(22%)
6) การเงิน	657	560	97	17%
7) การประมูล	142	146	(4)	(3%)
8) ศูนย์สนับสนุนองค์กร และอื่นๆ	10	7	3	43%
<b>รวม</b>	<b>3,165</b>	<b>3,145</b>	<b>20</b>	<b>1%</b>

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 เป็นจำนวน 3,165 ล้านบาท และ 3,145 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมียอดเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 ส่วนงานธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่สำคัญมีดังนี้

- ก) ธุรกิจศูนย์การค้ามีรายได้เพิ่มขึ้น 31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 โดยภาพรวมธุรกิจศูนย์การค้ามีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และยังคงมีจำนวนผู้เข้าใช้บริการอย่างต่อเนื่องทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลาง ส่งผลให้จำนวนผู้เข้าใช้บริการในเดือนมีนาคม 2569 ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า ทั้งนี้ เหตุการณ์ดังกล่าวยังไม่ส่งผลกระทบต่อการให้เช่าพื้นที่ในปัจจุบันแต่อย่างใด กลุ่มธุรกิจศูนย์การค้ายังคงเดินหน้าทำกิจกรรมส่งเสริมการตลาดผ่านช่องทางสื่อต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อดึงดูดกลุ่มผู้ใช้บริการทั้งภายในประเทศและประเทศใกล้เคียงให้เพิ่มขึ้น
- ข) ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวมีรายได้เพิ่มขึ้น 24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการเพิ่มขึ้นของรายได้เฉลี่ยต่อห้องที่มีอยู่ (RevPAR) และราคาห้องพักเฉลี่ย (ADR) ซึ่งเป็นผลจากการปรับปรุงและยกระดับคุณภาพห้องพักของโรงแรมในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปรับลดลงเล็กน้อย อันเป็นผลกระทบจากสถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลาง ซึ่งส่งผลให้นักท่องเที่ยวจากภูมิภาคดังกล่าวชะลอการเดินทาง ทั้งนี้ ธุรกิจโรงแรมได้ปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ โดยมุ่งเน้นการทำกิจกรรมส่งเสริมการขายและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าภายในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่เข้าพักระยะยาว (Long-stay) และนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคอื่นที่ไม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการรักษาระดับรายได้และเสถียรภาพของธุรกิจในระยะยาว
- ค) ธุรกิจกอล์ฟมีรายได้เพิ่มขึ้น 36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22 โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 26 ล้านบาท มาจากสนามกอล์ฟลากูกาที่นำมาจัดท่างบการเงินรวม ภายหลังจากที่มีการเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมมาเป็นบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในข้อ 3.1 นอกจากนี้ สนามกอล์ฟทุกแห่งทั้งในจังหวัดปทุมธานีและจังหวัดภูเก็ต ยังคงมีจำนวนนักกอล์ฟทั้งชาวไทยและต่างประเทศมาใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ
- ง) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีรายได้ลดลง 13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14 โดยรายได้หลักยังคงมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งมียอดลดลง 3 ล้านบาท รายได้ในไตรมาสปัจจุบันส่วนใหญ่มาจากโครงการควินน์ สุขุมวิท 101 ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น 41 ล้านบาท ในขณะที่รายได้จากโครงการบ้านในจังหวัดปทุมธานีปรับตัวลดลงจำนวน 45 ล้านบาท

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายด้านได้แก่ ราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนแรงงานที่เพิ่มสูงขึ้น ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อ และการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญกับความคุ้มค่าและคุณภาพ ซึ่งส่งผลให้การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยชะลอตัวลง ดังนั้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงได้มีการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เน้นการขายโครงการบ้านที่มีอยู่โดยจัดโปรโมชั่นและทำการตลาดให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น ปัจจุบันโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ ที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 972 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามแผนในงวดอนาคตต่อไป

จ) ธุรกิจอาหารมีรายได้ลดลง 154 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22 โดยส่วนใหญ่มาจากยอดขายข้าวที่ลดลง 153 ล้านบาท อันเป็นผลจากปัจจัยหลักดังนี้ ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวและแรงกดดันด้านค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น จากสถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลาง ส่งผลให้ผู้บริโภคมีแนวโน้มระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่ซื้อสินค้าเพื่อส่งออกข้าว ได้ลดปริมาณการสั่งซื้อลง ประกอบกับความผันผวนของราคาวัตถุดิบข้าวทำให้ผู้ซื้อชะลอการสั่งซื้อเพื่อรอประเมินทิศทางราคา (Price Speculation) ทั้งนี้ แนวโน้มปริมาณการสั่งซื้อข้าวในไตรมาสถัดไปเริ่มปรับตัวดีขึ้น สอดคล้องกับกลไกการปรับสมดุลของตลาด

อย่างไรก็ตาม แม้รายได้จากการขายจะปรับตัวลดลง แต่ฝ่ายบริหารสามารถบริหารและวางแผนการจัดซื้อวัตถุดิบได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กลุ่มธุรกิจข้าวยังคงรักษาระดับกำไรจากการดำเนินงานได้ และมีกำไรเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ฉ) ธุรกิจการเงินมีรายได้เพิ่มขึ้น 97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17 โดยธุรกิจการเงินยังคงดำเนินนโยบายการบริหารความเสี่ยงด้านสินเชื่ออย่างระมัดระวัง โดยมีการคัดกรองลูกหนี้อย่างเข้มงวด ติดตามสถานะการชำระหนี้อย่างใกล้ชิด และประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างสม่ำเสมอ เพื่อลดโอกาสในการเกิดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL)

- ธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์ มีรายได้เพิ่มขึ้น 27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 โดยเป็นผลจากการขยายตัวของการปล่อยสินเชื่อให้แก่ลูกหนี้ที่ผ่านกระบวนการคัดกรองการคุณภาพสินเชื่ออย่างเหมาะสม
- ธุรกิจให้กู้ยืมเงินโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีรายได้เพิ่มขึ้น 70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33 โดยยอดเพิ่มขึ้นดังกล่าวได้รวมการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินหรือการขายจำนวน 44 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการรับชำระหนี้โดยการตีโอนทรัพย์สิน (Non-Performing Asset: NPA)

ช) ธุรกิจการประมูลมีรายได้ลดลง 4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 โดยมีสาเหตุหลักจากจำนวนรถยนต์ที่เข้าลานประมูลลดลง สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขันในธุรกิจประมูลรถยนต์ นอกจากนี้ ระดับหนี้ครัวเรือนของผู้บริโภคอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ อย่างไรก็ตาม ได้มีการปรับราคาค่าบริการประมูลเพิ่มขึ้นตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2568 เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและต้นทุนที่เพิ่มขึ้น ซึ่งช่วยบรรเทาผลกระทบจากปริมาณธุรกรรมที่ชะลอตัว และรักษาระดับรายได้ของธุรกิจให้ภาพรวม

## 2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน - ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
ส่วนงานธุรกิจ	2569	2568	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
1) ศูนย์การค้า	295	312	(17)	(5%)
2) โรงแรมและการท่องเที่ยว	180	184	(4)	(2%)
3) กอล์ฟ	64	49	15	31%
4) อสังหาริมทรัพย์	(28)	7	(35)	(500%)
5) อาหาร	18	12	6	50%
6) การเงิน	286	176	110	63%
7) การประมูล	40	58	(18)	(31%)
8) ศูนย์สนับสนุนองค์กร และอื่นๆ	-	(8)	8	100%
<b>รวม</b>	<b>855</b>	<b>790</b>	<b>65</b>	<b>8%</b>

กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 เป็นจำนวน 855 ล้านบาท และ 790 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 โดยภาพรวมผลการดำเนินงานจะผันแปรไปตามรายได้จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.1 และเป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจ

### การบริหารจัดการค่าใช้จ่ายและมาตรการประหยัดต้นทุน

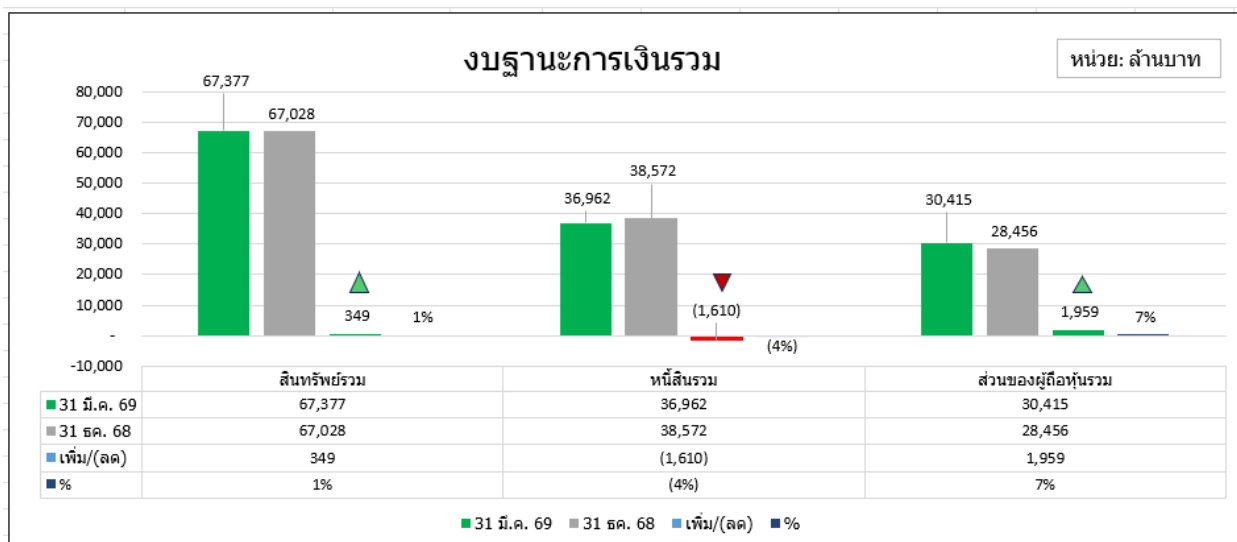
ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 สถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในภูมิภาคตะวันออกกลางได้ส่งผลกระทบต่อพลังงาน วัตถุดิบ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยรวมปรับตัวสูงขึ้น กลุ่มบริษัทจึงได้กำหนดและดำเนินมาตรการบริหารต้นทุนอย่างเป็นระบบ เพื่อรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรและประสิทธิภาพในการดำเนินงานภายใต้ภาวะดังกล่าว

กลุ่มบริษัทได้ดำเนินมาตรการประหยัดค่าใช้จ่ายในหลายด้าน เช่น การทบทวนและปรับลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นในทุกส่วนงานธุรกิจ การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานในศูนย์การค้าและสถานประกอบการ การวางแผนจัดซื้อวัตถุดิบล่วงหน้าเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของราคา รวมถึงการนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้เพื่อลดต้นทุนการดำเนินงานในระยะยาว

ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารจะยังคงติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดและพร้อมปรับมาตรการให้สอดคล้องกับสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาเสถียรภาพทางการเงินและความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทในระยะยาว

## วิเคราะห์ฐานะการเงิน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังต่อไปนี้



### 3.1 การเปลี่ยนสถานะของเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อย

บริษัท เอ็ม บี เค กอล์ฟ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทย่อยโดยตรงที่ บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ได้ทยอยซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ล่าลูกกา กอล์ฟแอนด์คันทรีคลับ จำกัด (“LLKGC”) ซึ่งประกอบธุรกิจสนามกอล์ฟ จากผู้ถือหุ้นรายย่อยอย่างต่อเนื่อง จนส่งผลให้ ณ วันที่ 31 มกราคม 2569 สัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 50.16 และมีอำนาจการควบคุม (Acquisition of Control) ใน LLKGC ตั้งแต่วันที่ดังกล่าว จึงได้มีการเปลี่ยนสถานะการจัดประเภทเงินลงทุนใน LLKGC จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งรับรู้ผลประกอบการตามวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) มาเป็นบริษัทย่อย โดยได้รวมงบฐานะการเงินของ LLKGC ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ได้มาซึ่งการควบคุม และรวมผลการดำเนินงานในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569 เป็นต้นไป

ภายหลังการเปลี่ยนแปลงสถานะดังกล่าว สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายของ LLKGC จะถูกรวมในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทแบบรายบรรทัด (Line-by-line basis) แทนการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนเพียงรายการเดียวตามวิธีส่วนได้เสีย มีผลทำให้การแสดงรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 แสดงรายได้เพิ่มขึ้น 26 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 23 ล้านบาท ส่วนงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มกราคม 2569 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

งบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มกราคม 2569 (หน่วย: ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	สินทรัพย์รวม	หนี้สินรวม
		(เพิ่มขึ้น)/ลดลง
<b>สินทรัพย์ที่ได้มา และหนี้สินที่รับมา</b>		
1. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ เพิ่มขึ้น	992	
2. สินทรัพย์อื่นๆ เพิ่มขึ้น	41	
3. หนี้สินรวม เพิ่มขึ้น		(51)
<b>การเปลี่ยนแปลงสถานะของเงินลงทุนจากบริษัทร่วม เป็นบริษัทย่อย ทำให้:</b>		
1. เงินลงทุนในบริษัทร่วม (Equity method) ลดลง	(308)	
2. เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม ลดลง	(50)	
3. ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย เพิ่มขึ้น		(624)
<b>รวม</b>	<b>675</b>	<b>(51)</b>

### 3.2 สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 67,377 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้น 349 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 681 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58 โดยปัจจัยหลักมาจากการบริหารสภาพคล่องผ่านการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ส่งผลให้เงินกู้ยืมระยะสั้นมียอดคงเหลือลดลงเช่นเดียวกัน
- ข) สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการตลาดที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนเบ็ดเสร็จ (FVOCI) มียอดคงเหลือเพิ่มขึ้น 225 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 โดยยอดที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 222 ล้านบาท
- ค) เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ (รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ลดลง 273 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 โดยมีปัจจัยหลักดังนี้
- พอร์ตสินเชื่อที่มีหลักประกันลดลง 398 ล้านบาท เนื่องจากดำเนินนโยบายการปล่อยสินเชื่ออย่างระมัดระวังตามภาวะทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ประกอบกับการรับชำระคืนจากลูกหนี้ตามปกติ ทั้งนี้ ยังมีผู้ขอสินเชื่ออีกหลายรายที่อยู่ระหว่างการพิจารณาคุณภาพของหลักประกัน
  - พอร์ตสินเชื่อให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์เพิ่มขึ้น 125 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการขยายตัวของปริมาณการปล่อยสินเชื่อใหม่ (New Booking) ที่เพิ่มขึ้นตามความต้องการในตลาด

- ง) เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ำมียอดคงเหลือเพิ่มขึ้น 418 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2 โดยมีรายการเคลื่อนไหวที่สำคัญในระหว่างงวดดังนี้
- ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 681 ล้านบาท จากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากผลการดำเนินงานสำหรับงวด
  - ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 45 ล้านบาท จากการเพิ่มทุนในบริษัทร่วมแห่งใหม่ที่ประกอบธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์
  - ยอดลดลงจำนวน 308 ล้านบาท จากการเปลี่ยนสถานะของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจกอล์ฟ ไปเป็นบริษัทย่อย ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในข้อ 3.1 ข้างต้น
- จ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมียอดคงเหลือลดลง 239 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 โดยรายการเคลื่อนไหวที่สำคัญมีดังนี้

รายการ		ล้านบาท
1	ต้นทุนในการปรับปรุงศูนย์การค้า และซื้ออุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน	12
2	โอนเปลี่ยนการจัดประเภทจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ภายใต้สินค้าคงเหลือ เพื่อทำเป็นที่พักอาศัยให้เช่า	22
3	ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(280)
4	อื่น ๆ	7
<b>รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ</b>		<b>(239)</b>

- ฉ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มียอดคงเหลือเพิ่มขึ้น 905 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12 โดยรายการเคลื่อนไหวที่สำคัญมีดังนี้

รายการ		ล้านบาท
1	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ได้มาจากการเปลี่ยนสถานะการจัดประเภทเงินลงทุนจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อย ตามที่กล่าวไว้ในข้อที่ 3.1 ข้างต้น	992
2	ต้นทุนในการปรับปรุงสนามกอล์ฟ และซื้ออุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน	24
3	ต้นทุนในการปรับปรุงห้องพักโรงแรม และซื้ออุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน	23
4	ต้นทุนในการปรับปรุงลานจอดรถ และเช่าที่ดินเพื่อทำลานจอดรถและสต็อกสินค้า	11
5	ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(152)
6	ซื้ออุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน และอื่น ๆ	7
<b>รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ</b>		<b>905</b>

### 3.3 หนี้สินรวม

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 จำนวน 36,962 มียอดลดลง 1,610 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 617 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ในระหว่างงวดภายใต้การบริหารสภาพคล่อง
- ข) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 239 ล้านบาท
- ค) หักกู้ระยะยาว(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี)-ซึ่งแสดงเป็นมูลค่าสุทธิจากดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี และค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดัดจำหน่าย มียอดคงเหลือลดลง 990 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 จำนวน 1,000 ล้านบาท

### 3.4 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 30,415 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้น 1,959 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) กำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดจำนวน 1,211 ล้านบาท
- ข) องค์กรประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจำนวน 174 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักจากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนในความต้องการตลาดที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - สุทธิจากภาษีเงินได้รอดัดบัญชี เป็นจำนวน 177 ล้านบาท
- ค) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย มียอดเพิ่มขึ้นจำนวน 598 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นจำนวน 624 ล้านบาท อันเป็นผลจากการเปลี่ยนสถานะของเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อย ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 3.1 ข้างต้น

## การวิเคราะห์กระแสเงินสด

4. กระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
	2569	2568	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	1,373	1,334	39	3%
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน - สุทธิ	(256)	(569)	313	55%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,117	765	352	46%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(25)	(678)	653	96%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,773)	(193)	(1,580)	(819%)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ</b>	<b>(681)</b>	<b>(106)</b>	<b>(575)</b>	<b>(542%)</b>

### 4.1 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น 352 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานมีดังนี้

- ก) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดรับเพิ่มขึ้นได้แก่ (i) เงินสดรับจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 39 ล้านบาท (ii) เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ (สุทธิจากเงินสดรับ) ลดลง 602 ล้านบาท และ (iii) เงินสดจ่ายคืนเงินมัดจำรับลดลง 181 ล้านบาท
- ข) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลงได้แก่ (i) เงินสดจ่ายเจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่นเพิ่มขึ้น 345 ล้านบาท และ (ii) เงินสดจ่ายหนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 117 ล้านบาท

#### 4.2 กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนเพิ่มขึ้น 653 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96 เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

- ก) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้นได้แก่ (i) เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขายเพิ่มขึ้น 173 ล้านบาท และ (ii) เงินสดจ่ายเพื่อซื้อ(สุทธิจากการขาย)เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนในความต้องการตลาดลดลง 624 ล้านบาท
- ข) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลงได้แก่ (i) เงินสดจ่ายเพื่อเพิ่มทุนหุ้นสามัญในบริษัทร่วมแห่งใหม่ที่ดำเนินธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์เพิ่มขึ้น 45 ล้านบาท และ (ii) เงินสดจ่ายเพื่อซื้อหุ้นในบริษัทย่อยจากผู้ถือหุ้นรายย่อยเพิ่มขึ้น 71 ล้านบาท

#### 4.3 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินลดลง 1,580 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 819% เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

- ก) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น โดยมีสาเหตุหลักจากการจ่ายดอกเบี้ยลดลง 101 ล้านบาท
- ข) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลงได้แก่ (i) จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 651 ล้านบาท และ (ii) ไถ่ถอนคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 จำนวน 1,000 ล้านบาท