คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

(ไตรมาสที่ 3)

ภาพรวมเศรษฐกิจและเหตุการณ์ที่สำคัญ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 3 ปี 2569 มีทิศทางดีขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยได้รับอานิสงส์ของมาตรการกระตุ้นของรัฐในการให้ความช่วยเหลือค่าครองชีพแก่ประชาชนในวงกว้าง ทำให้การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวได้ดีขึ้น ขณะที่การใช้จ่ายในหมวดบริการก็ปรับตัวดีขึ้น จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ปรับเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีช่วงวันหยุดยาวทั้งในและต่างประเทศ โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเฉลี่ยของไตรมาส 3 ปี 2569 อยู่ที่ 2.35 ล้านคนต่อเดือน เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนที่เฉลี่ย 2.27 ล้านคนต่อเดือน ระดับราคาสินค้าและบริการโดยเฉลี่ยในไตรมาส 3 ปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.43 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยอัตราการเพิ่มขึ้นชะลอลงจากร้อยละ 2.70 ในไตรมาสก่อน โดยยังคงเป็นผลมาจากความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางที่ยังคงมีอยู่ ส่งผลให้ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก และราคาน้ำมันเชื้อเพลิงในประเทศทรงตัวในระดับสูง กระทบต่อเนื่องให้ราคาสินค้าและบริการปรับตัวสูงขึ้น

ด้านการลงทุนภาคเอกชนเริ่มปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะหมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์ และจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวเนื่องของ AI สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงชะลอตัวต่อเนื่อง สอดคล้องกับกำลังซื้อภาคครัวเรือนที่ยังอ่อนแอ การเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ตลอดจนผลกระทบจากความเชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวม

ด้วยความไม่แน่นอนในเศรษฐกิจที่ปรับตัวสูงขึ้น จากทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ทำให้ทุกส่วนงานมุ่งมั่นในการปรับกลยุทธ์และวิธีบริการจัดการให้สอดคล้องกับสถานะการณ์ในแต่ละช่วงเวลา และติดตามแนวโน้มที่เปลี่ยนแปลง และรับมือกับสถานะการณ์ต่าง ๆที่เกิดขึ้นจากความท้าทายนั้น สงผลให้ผลการดำเนินงานในภาพรวมของกลุ่มบริษัทยังคงมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2569	**2568**	**เปลี่ยนแปลง**		**2569**	**2568**	**เปลี่ยนแปลง**	
1) รายได้จากการดำเนินงาน	**2,819**	**2,857**	**(38)**	**(1%)**	**8,870**	**8,970**	**(100)**	**(1%)**
2) กำไรจากการดำเนินงาน	**503**	**470**	**33**	**7%**	**1,909**	**1,847**	**62**	**3%**
3) ส่วนแบ่งกำไร-บริษัทร่วม/การร่วมค้า	735	653	82	13%	2,139	1,794	345	19%
4) เงินปันผลรับ และรายได้อื่น	146	95	51	54%	464	287	177	62%
5) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(181)	(192)	11	6%	(527)	(596)	69	12%
6) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	34	6	28	467%	(161)	(105)	(56)	(53%)
7) กำไรสุทธิ	**1,237**	**1,032**	**205**	**20%**	**3,824**	**3,227**	**597**	**19%**
8) หัก กำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(9)	(21)	12	57%	(34)	(54)	20	37%
9) กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	**1,228**	**1,011**	**217**	**21%**	**3,790**	**3,173**	**617**	**19%**
10) กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	**0.74**	**0.61**	**0.13**	**21%**	**2.30**	**1.99**	**0.31**	**16%**

1.1 สรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน (ไตรมาสที่ 3) และเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2569 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนพบว่า กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 2,819 ล้านบาท ลดลง 38 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 มีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 503 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 และมีกำไรสุทธิจำนวน 1,228 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 217 ล้านบาท หรือร้อยละ 21

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนพบว่า กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 8,870 ล้านบาท ลดลง 100 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 มีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 1,909 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 และมีกำไรสุทธิจำนวน 3,790 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 617 ล้านบาท หรือร้อยละ 19

1.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

สถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569 ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจโลกมีความไม่แน่นอนเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะจากการปรับตัวสูงขึ้นของต้นทุนพลังงานและค่าครองชีพ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารประเมินว่าสถานการณ์ดังกล่าวยังไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มบริษัทในระยะอันใกล้ และยังคงติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

ก) ผลการดำเนินงานตามส่วนงานธุรกิจ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 รายได้และกำไรจากการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มบริษัทเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย โดยธุรกิจศูนย์การค้ามีรายได้เพิ่มขึ้นจากอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ปรับตัวสูงขึ้น และธุรกิจการเงินได้รับปัจจัยสนับสนุนจากกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายที่เพิ่มขึ้น

ในทางกลับกัน ธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบจากการชะลอการเดินทางของนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคตะวันออกกลาง ส่วนธุรกิจกอล์ฟในจังหวัดปทุมธานีได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมในช่วงปลายเดือนกันยายนต่อเนื่องถึงเดือนตุลาคม 2569 อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ ธุรกิจอาหารมีรายได้ลดลงจากปริมาณคำสั่งซื้อวัตถุดิบข้าวที่ชะลอตัวตามภาวะเศรษฐกิจและภาวะการแข่งที่รุนแรงขึ้น ประกอบกับการมุ่งเน้นจำหน่ายผลิตภัณฑ์ข้าวที่มีอัตรากำไรสูง ส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจประมูลรถยนต์ยังคงได้รับแรงกดดันจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน

กลุ่มบริษัทยังคงดำเนินมาตรการบริหารค่าใช้จ่ายและควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งติดตามปัจจัยเสี่ยงและเตรียมแผนรองรับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงรายได้จากการดำเนินงาน และกำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานธุรกิจแสดงไว้ในข้อ 3.1 และข้อ 3.2 ตามลำดับ

ข) ผลตอบแทนจากบริษัทร่วมและการบริหารเงินลงทุน

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 82 ล้านบาท หรือร้อยละ 13 และ 345 ล้านบาท หรือร้อยละ 19 โดยส่วนใหญ่มาจากผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นของบริษัทร่วมที่ดำเนินธุรกิจการเงินและธุรกิจศูนย์การค้า ซึ่งยังคงสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่อง

เงินปันผลรับและรายได้อื่นสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 51 ล้านบาท หรือร้อยละ 54 และ 177 ล้านบาท หรือร้อยละ 62 ตามลำดับ โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้เงินปันผลและกำไรจากการขายเงินลงทุนที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ รายได้เงินปันผลเพิ่มขึ้น 21 ล้านบาท หรือร้อยละ 46 และ 151 ล้านบาท หรือร้อยละ 88 ตามลำดับ เนื่องจากการลงทุนเพิ่มเติมในตราสารทุนในความต้องการของตลาดของกิจการที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีนโยบายจ่ายเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ยังรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (Fair Value Through Profit or Loss: FVTPL) เพิ่มขึ้น 55 ล้านบาทและ 73 ล้านบาท ตามลำดับ

นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 2/2569 ได้มีการขายเงินลงทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVTOCI) และรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนจำนวน 325 ล้านบาท โดยโอนกำไรดังกล่าวโดยตรงไปยังกำไรสะสมภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

2. เหตุการณ์สำคัญ

2.1 การเปลี่ยนสถานะของเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อย

บริษัท เอ็ม บี เค กอล์ฟ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ทยอยซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ลำลูกกา กอล์ฟ แอนด์ คันทรี่คลับ จำกัด (“LLKGC”) ซึ่งประกอบธุรกิจสนามกอล์ฟ จากผู้ถือหุ้นรายย่อย จนส่งผลให้ ณ วันที่ 31 มกราคม 2569 สัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 50.16 และได้อำนาจควบคุม (Acquisition of Control) ตั้งแต่วันดังกล่าว จึงได้มีการเปลี่ยนสถานะการจัดประเภทเงินลงทุนใน LLKGC จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อย และกลุ่มบริษัทได้นำงบการเงินของ LLKGC มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569

ในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนกันยายน 2569 ได้มีการซื้อหุ้นเพิ่มเติมมีผลทำให้สัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 อยู่ที่ร้อยละ 54.91 จากการลงทุนเพิ่มดังกล่าวเป็นไปตามกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัทในการเสริมสร้างความแข็งแกร่งของธุรกิจกอล์ฟ และเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและการใช้ทรัพยากรร่วมกัน ตลอดจนเพิ่มความคล่องตัวในการกำหนดทิศทางเชิงกลยุทธ์และการดำเนินโครงการต่างๆ เพื่อพัฒนาศักยภาพของสนามกอล์ฟและสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

ผลประกอบการของ LLKGC ที่รวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 ประกอบด้วย รายได้ 24 ล้านบาท และขาดทุนจากการดำเนินงาน 5 ล้านบาท สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน ประกอบด้วย รายได้ 71 ล้านบาท และขาดทุนจากการดำเนินงาน 11 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มกราคม 2569 กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์เพิ่มขึ้นสุทธิ 675 ล้านบาท ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้น 992 ล้านบาท สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น 41 ล้านบาท ขณะที่เงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลง 308 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมลดลง 50 ล้านบาท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินเพิ่มขึ้น 51 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น 624 ล้านบาท

2.2 การร่วมทุนในบริษัทร่วมแห่งใหม่ – บริษัท ทีทีบี ลีสซิ่ง จำกัด

เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2568 บริษัท เอ็มบีเค เอฟไอเอ็นบี โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อย) ได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทย่อยของธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) เพื่อจัดตั้งบริษัท ทีทีบี ลีสซิ่ง จำกัด (“TTBL”) เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการสินเชื่อเช่าซื้อและลีสซิ่งรถจักรยานยนต์ โดย TTBL จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569 และเริ่มดำเนินธุรกิจและปล่อยสินเชื่อใหม่ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2569 กลุ่มบริษัทถือหุ้นร้อยละ 30 และมีเงินลงทุนรวม 180 ล้านบาท

การร่วมทุนเป็นการผสานความเชี่ยวชาญของกลุ่มบริษัทในธุรกิจเช่าซื้อรถจักรยานยนต์กับศักยภาพด้านเงินทุนและเครือข่ายทางการเงินของพันธมิตร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพด้านต้นทุนทางการเงินและโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากธุรกิจ ขณะที่บริษัท ที ลีสซิ่ง จำกัด ได้หยุดปล่อยสินเชื่อใหม่และยังคงบริหารพอร์ตสินเชื่อเดิม ซึ่งคาดว่าจะทยอยลดลงภายใน 3-5 ปี กระแสเงินสดรับจากพอร์ตดังกล่าวจะช่วยเสริมสภาพคล่องและเพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดสรรเงินทุนไปยังโครงการลงทุนอื่นของกลุ่มบริษัท

ในไตรมาส 3 ปี 2569 กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจาก TTBL จำนวน 0.3 ล้านบาท ขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือน รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 5 ล้านบาท เนื่องจากยังอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการดำเนินธุรกิจ

2.3 การลงทุนในบริษัท ศรีวิชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2569 บริษัท พี อาร์ จี คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“PRG”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ศรีวิชัยเวชวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) (“VIH”) ซึ่งประกอบธุรกิจโรงพยาบาลทั่วไปภายใต้กลุ่มโรงพยาบาลวิชัยเวช จำนวน 125.66 ล้านหุ้น มูลค่าเงินลงทุน 1,194 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.05 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ VIH การลงทุนดังกล่าวใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทจำนวน 716 ล้านบาท และ 478 ล้านบาท ตามลำดับ

การลงทุนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อกระจายการลงทุนไปยังธุรกิจที่มีศักยภาพ สร้างโอกาสในการได้รับผลตอบแทนระยะยาว และสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนของกลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือหุ้นใน PRG ร้อยละ 56.55 ดังนั้น ส่วนได้เสียทางอ้อมใน VIH ที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่จึงเท่ากับร้อยละ 11.34 (คำนวณจากสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ใน PRG ร้อยละ 56.55 คูณด้วยสัดส่วนการถือหุ้นของ PRG ใน VIH ร้อยละ 20.05) สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน VIH เฉพาะส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่จำนวน 3 ล้านบาท

3. รายได้และผลการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจ

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายได้จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจ และกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568 มีดังต่อไปนี้

3.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
ส่วนงานธุรกิจ	**2569**	**2568**	**เพิ่มขึ้น/(ลดลง)**		**2569**	**2568**	**เพิ่มขึ้น/(ลดลง)**	
1) ศูนย์การค้า	1,014	835	179	21%	2,978	2,786	192	7%
2) โรงแรมและการท่องเที่ยว	376	369	7	2%	1,270	1,260	10	1%
3) กอล์ฟ	136	117	19	16%	481	405	76	19%
4) อสังหาริมทรัพย์	42	62	(20)	(32%)	193	278	(85)	(31%)
5) อาหาร	579	721	(142)	(20%)	1,730	2,035	(305)	(15%)
6) การเงิน	526	583	(57)	(10%)	1,783	1,724	59	3%
7) ประมูล	139	167	(28)	(17%)	412	462	(50)	(11%)
8) ศูนย์สนับสนุนองค์กรและอื่นๆ	7	3	4	133%	23	20	3	15%
รวม	**2,819**	**2,857**	**(38)**	**(1%)**	**8,870**	**8,970**	**(100)**	**(1%)**

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 2,819 ล้านบาท ลดลง 38 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 และมีรายได้สำหรับเก้าเดือนจำนวน 8,870 ล้านบาท ลดลง 100 ล้านบาท ร้อยละ 1 ส่วนงานธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่สำคัญมีดังนี้

ก) **<u>ธุรกิจศูนย์การค้า</u>** มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนจำนวน 1,014 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 179 ล้านบาท หรือร้อยละ 21 โดยในไตรมาส 3 ปี 2568 มีการปรับลดประมาณการรายได้ที่บันทึกไว้ในไตรมาส 1 และไตรมาส 2 ปี 2568 รวมจำนวน 104 ล้านบาท หากไม่รวมผลกระทบจากรายการดังกล่าว รายได้จะเพิ่มขึ้น 75 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นการปรับปรุงระหว่างไตรมาสภายในงวดเก้าเดือนปี 2568 จึงไม่มีผลกระทบต่อรายได้สะสมของงวดดังกล่าว สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2569 ธุรกิจศูนย์การค้ามีรายได้จำนวน 2,978 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 192 ล้านบาท หรือร้อยละ 7

โดยภาพรวม อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของธุรกิจศูนย์การค้าปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับจำนวนผู้ใช้บริการภายในศูนย์การค้าสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2569 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6 กลุ่มธุรกิจศูนย์การค้ายังคงจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาดและประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางสื่อต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มจำนวนผู้ใช้บริการและขยายฐานลูกค้าทั้งในประเทศและจากประเทศใกล้เคียง

ข) **<u>ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว</u>** มีรายได้เปลี่ยนแปลงเล็กน้อย โดยมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนจำนวน 376 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 และรายได้สำหรับงวดเก้าเดือนจำนวน 1,270 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท หรือร้อยละ 1

ผลการดำเนินงานได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลาง ซึ่งส่งผลให้นักท่องเที่ยวจากภูมิภาคดังกล่าวชะลอการเดินทาง ทำให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลงประมาณร้อยละ 2 และร้อยละ 4 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อห้องที่ขายได้ (Average Daily Rate: ADR) สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 และร้อยละ 6 ตามลำดับ โดยมีปัจจัยสนับสนุนส่วนหนึ่งจากการปรับปรุงและยกระดับคุณภาพห้องพักของโรงแรมบางแห่ง ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (Revenue per Available Room: RevPAR) ลดลงเพียงเล็กน้อย

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวได้ปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ โดยมุ่งเน้นการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย การพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก และการขยายฐานลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่เข้าพักระยะยาว (Long-stay) และนักท่องเที่ยวจากตลาดระยะใกล้ (Short-haul) ในประเทศใกล้เคียงที่ไม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว เพื่อสนับสนุนระดับรายได้และลดผลกระทบจากความผันผวนของตลาดนักท่องเที่ยวในบางภูมิภาค

ค) **<u>ธุรกิจกอล์ฟ</u>** มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนจำนวน 136 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19 ล้านบาท หรือร้อยละ 16 และรายได้สำหรับงวดเก้าเดือนจำนวน 481 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 76 ล้านบาท หรือร้อยละ19 โดยยอดเพิ่มขึ้นมีปัจจัยหลักมาจากการรวมรายได้ของ LLKGC ภายหลังการเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อย ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569 ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.1 โดย LLKGC มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนจำนวน 24 ล้านบาท และ 71 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัท ฟอร์ ฟิวเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้นำเข้ารถกอล์ฟจากประเทศจีน เพื่อจัดหาให้แก่บริษัทในกลุ่มและจำหน่ายแก่ลูกค้าภายนอก โดยเริ่มรับรู้รายได้จากการจำหน่ายรถกอล์ฟแก่ลูกค้าภายนอกในไตรมาส 3 ปี 2569 จำนวน 4 ล้านบาท

หากไม่รวมรายได้ของ LLKGC และรายได้จากการจำหน่ายรถกอล์ฟดังกล่าวแล้ว รายได้สำหรับงวดสามเดือนจะลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 9 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 ในขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือนจะมียอดเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.2 โดยมีสาเหตุหลักมาจากจำนวนวันฝนตกและปริมาณฝนที่สูงกว่าปีก่อน ส่งผลให้จำนวนผู้ใช้บริการลดลง ประกอบกับการปิดปรับปรุงคลับเฮ้าส์ของสนามกอล์ฟริเวอร์เดลเป็นการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2569 เพื่อยกระดับภาพลักษณ์และคุณภาพการให้บริการ รวมถึงขยายพื้นที่ห้องอาหารเพื่อเพิ่มศักยภาพในการรองรับกิจกรรมและงานจัดเลี้ยง โดยงานปรับปรุงได้แล้วเสร็จและเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2569

นอกจากนี้ ในช่วงปลายเดือนกันยายน 2569 เกิดเหตุการณ์ฝนตกหนักและน้ำท่วมในจังหวัดปทุมธานีส่งผลให้สนามกอล์ฟของกลุ่มบริษัทต้องหยุดให้บริการเป็นการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2569 และทยอยกลับมาเปิดให้บริการภายในวันที่ 12 ตุลาคม 2569 ส่งผลให้รายได้ในช่วงวันที่ 26-30 กันยายน 2569 และเดือนตุลาคม 2569 ลดลงประมาณ 5 ล้านบาท และ 4 ล้านบาท ตามลำดับ และมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซม และป้องกันน้ำท่วมจำนวนประมาณ 8 ล้านบาท ซึ่งได้รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายแล้วในเดือนกันยายน 2569 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีกรมธรรม์ประกันภัยครอบคลุมความเสียหายต่อทรัพย์สินและการหยุดชะงักทางธุรกิจ และอยู่ระหว่างประเมินความเสียหายเพื่อเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนตามเงื่อนไขของกรมธรรม์

ง) **<u>ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</u>** มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนจำนวน 42 ล้านบาท ลดลง 20 ล้านบาท หรือร้อยละ 32 และรายได้สำหรับเก้าเดือน 193 ล้านบาท ลดลง 85 ล้านบาท หรือร้อยละ 31 โดยรายได้หลักในปีปัจจุบันยังคงมาจากโครงการควินน์ สุขุมวิท 101 ซึ่งรายได้ในไตรมาสที่ 3/2569 ลดลง 15 ล้านบาท ขณะที่รายได้สะสมสำหรับงวดเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 42 ล้านบาท ส่วนรายได้จากโครงการที่อยู่อาศัยอื่นปรับตัวลดลงตามภาวะเศรษฐกิจ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายด้านได้แก่ ราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนแรงงานที่เพิ่มสูงขึ้น ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อ และการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญกับความคุ้มค่าและคุณภาพ ซึ่งส่งผลให้การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยชะลอตัวลง ดังนั้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงได้มีการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เน้นการขายโครงการบ้านที่มีอยู่โดยจัดโปรโมชั่นและทำการตลาดให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น

ปัจจุบัน โครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ ที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่รอการโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 953 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามแผนในงวดอนาคตต่อไป

จ) **<u>ธุรกิจอาหาร</u>** มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนจำนวน 579 ล้านบาท ลดลง 142 ล้านบาท หรือร้อยละ 20 และรายได้สำหรับงวดเก้าเดือนจำนวน 1,730 ล้านบาท ลดลง 305 ล้านบาท หรือร้อยละ 15 โดยมีสาเหตุหลักจากปริมาณการจำหน่ายวัตถุดิบข้าวแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำไปแปรรูปและจำหน่ายต่อลดลง เนื่องจากลูกค้าชะลอคำสั่งซื้อและบริหารระดับสินค้าคงเหลืออย่างระมัดระวัง ท่ามกลางความผันผวนของราคาข้าวและการแข่งขันด้านราคาที่อยู่ในระดับสูง ประกอบกับความไม่แน่นอนจากสถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลาง ซึ่งส่งผลให้ราคาน้ำมัน ปุ๋ย และค่าขนส่งเพิ่มขึ้น และทำให้ต้นทุนจัดซื้อวัตถุดิบข้าวปรับตัวสูงขึ้น

แม้รายได้จากการขายลดลง ธุรกิจข้าวยังคงมุ่งเน้นการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ข้าวเพื่อสุขภาพซึ่งมีอัตรากำไรสูง ควบคู่กับการวางแผนจัดซื้อวัตถุดิบและการควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ธุรกิจข้าวสามารถรักษาระดับกำไรจากการดำเนินงาน และมีกำไรเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ฉ) **<u>ธุรกิจการเงิน</u>** มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนจำนวน 526 ล้านบาท ลดลง 57 ล้านบาท หรือร้อยละ 10 ขณะที่รายได้สำหรับงวดเก้าเดือนมีจำนวน 1,783 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 59 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 โดยกลุ่มธุรกิจการเงินยังคงดำเนินนโยบายการบริหารความเสี่ยงด้านสินเชื่ออย่างรอบคอบ ผ่านการคัดกรองลูกหนี้อย่างเข้มงวด ติดตามสถานะการชำระหนี้อย่างใกล้ชิด และประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างสม่ำเสมอ เพื่อควบคุมคุณภาพสินทรัพย์และลดโอกาสการเกิดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL)

- ธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์ มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนจำนวน 316 ล้านบาท ลดลง 38 ล้านบาท หรือร้อยละ 11 ขณะที่มีรายได้สำหรับงวดเก้าเดือนจำนวน 1,070 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2569 ธุรกรรมการปล่อยสินเชื่อใหม่ได้โอนไปดำเนินการภายใต้บริษัท ทีทีบี ลีสซิ่ง จำกัด ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.2 ส่งผลให้ธุรกิจหยุดการปล่อยสินเชื่อใหม่และมุ่งเน้นการบริหารจัดการ รวมถึงติดตามรับชำระเงินจากพอร์ตสินเชื่อเดิม ดังนั้น รายได้จากการให้เช่าซื้อจะทยอยลดลงตามการลดลงของพอร์ตสินเชื่อเดิม และจะรับรู้ผลการดำเนินงานในรูปส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

- ธุรกิจให้กู้ยืมเงินโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนจำนวน 210 ล้านบาท ลดลง 19 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 ขณะที่มีรายได้สำหรับงวดสำหรับเก้าเดือนจำนวน 713 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42 ล้านบาท หรือร้อยละ 6 เนื่องจากในไตรมาสที่ 1/2569 มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายจำนวน 44 ล้านบาท ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ได้รับจากการรับชำระหนี้โดยการตีโอนทรัพย์สิน

  จากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ธุรกิจเพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อและหลักประกัน โดยมุ่งเน้นหลักประกันประเภทที่ดินเปล่าที่มีสภาพคล่อง และดำเนินกระบวนการด้านกฎหมายอย่างรัดกุม ส่งผลให้การปล่อยสินเชื่อใหม่ชะลอตัวลง เพื่อควบคุมคุณภาพสินทรัพย์และลดความเสี่ยงจากการเกิดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ธุรกิจมีวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติแล้วแต่ยังไม่ได้เบิกใช้ 259 ล้านบาท และวงเงินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาอนุมัติ 795 ล้านบาท

ช) **<u>ธุรกิจการประมูล</u>** มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนจำนวน 139 ล้านบาท ลดลง 28 ล้านบาท หรือร้อยละ 17 และรายได้สำหรับงวดเก้าเดือนจำนวน 412 ล้านบาท ลดลง 50 ล้านบาท หรือร้อยละ 11 โดยมีสาเหตุหลักจากจำนวนรถยนต์ที่เข้าลานประมูลลดลง สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขันในธุรกิจประมูลรถยนต์ นอกจากนี้ ระดับหนี้ครัวเรือนของผู้บริโภคที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลให้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารยังคงสามารถรักษาส่วนแบ่งในตลาดประมูลรถยนต์ไว้ได้อย่างสม่ำเสมอ และมีแผนการเพิ่มจำนวนรถเข้าประมูลโดยการขยายตลาดเชิงรุกกับกลุ่มสถาบันการเงิน ขยายฐานการให้บริการตรวจสภาพรถยนต์ และรักษามาตรฐานการให้บริการ รวมถึงการบริจัดการค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพ

3.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน - ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
ส่วนงานธุรกิจ	**2569**	**2568**	**เพิ่มขึ้น/(ลดลง)**		**2569**	**2568**	**เพิ่มขึ้น/(ลดลง)**	
1) ศูนย์การค้า	303	85	218	256%	883	716	167	23%
2) โรงแรมและการท่องเที่ยว	25	45	(20)	(44%)	216	274	(58)	(21%)
3) กอล์ฟ	(5)	19	(24)	(126%)	74	97	(23)	(24%)
4) อสังหาริมทรัพย์	(26)	(5)	(21)	(420%)	(74)	(22)	(52)	(236%)
5) อาหาร	23	11	12	109%	60	36	24	67%
6) การเงิน	181	280	(99)	(35%)	683	630	53	8%
7) ประมูล	36	58	(22)	(38%)	110	155	(45)	(29%)
8) ศูนย์สนับสนุนองค์กรและอื่นๆ	(34)	(23)	(11)	(48%)	(43)	(39)	(4)	(10%)
รวม	**503**	**470**	**33**	**7%**	**1,909**	**1,847**	**62**	**3%**

กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 503 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันจำนวน 1,909 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 โดยภาพรวมผลการดำเนินงานจะผันแปรไปตามรายได้จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงานธุรกิจตามที่กล่าวไว้ในข้อ 3.1 และเป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจตามปกติ

ก) การบริหารจัดการค่าใช้จ่ายและมาตรการประหยัดต้นทุน

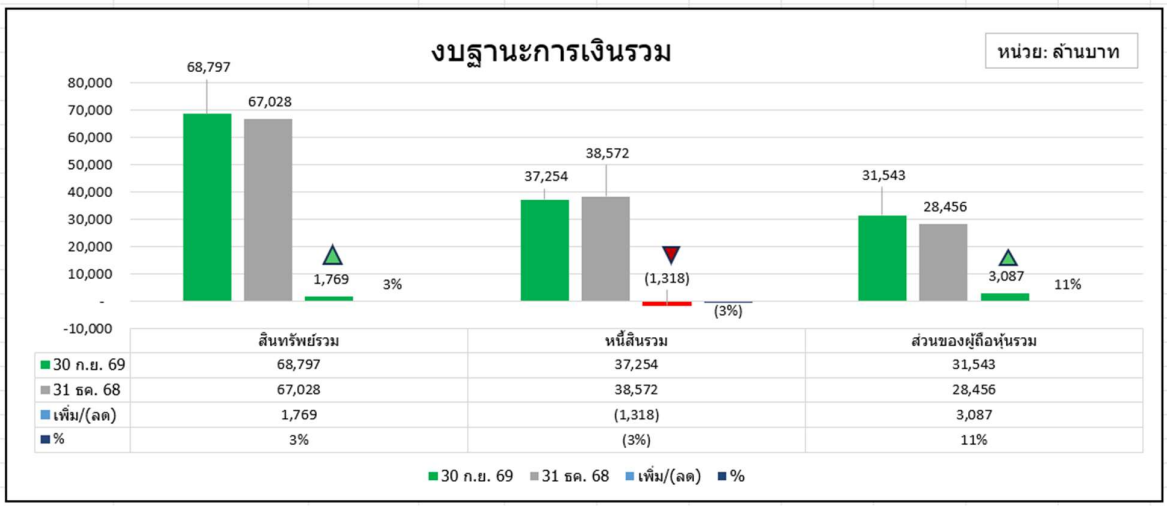
ในปีปัจจุบัน สถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในภูมิภาคตะวันออกกลาง ได้ส่งผลให้ต้นทุนพลังงาน วัตถุดิบ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยรวมปรับตัวสูงขึ้น กลุ่มบริษัทจึงได้ดำเนินมาตรการบริหารจัดการต้นทุนอย่างเป็นระบบ เพื่อรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรและเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานภายใต้สภาวะดังกล่าว โดยได้ดำเนินมาตรการประหยัดค่าใช้จ่ายในหลายมิติ อาทิ การทบทวนและปรับลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นในทุกกลุ่มธุรกิจ การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานในศูนย์การค้าและสถานประกอบการ การวางแผนจัดซื้อวัตถุดิบล่วงหน้าเพื่อบรรเทาผลกระทบจากความผันผวนของราคา ตลอดจนการนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้เพื่อลดต้นทุนการดำเนินงานในระยะยาว ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารยังคงติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และพร้อมปรับเปลี่ยนมาตรการให้สอดรับกับสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง เพื่อรักษาเสถียรภาพทางการเงินและความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทอย่างยั่งยืน

ข) หนี้สูญและสำรองผลขาดทุนด้านเครดิต สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 83 ล้านบาท หรือร้อยละ 346 และ 29 ล้านบาท หรือร้อยละ 11 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากในไตรมาส 3 ปี 2568 ลูกหนี้รายใหญ่ที่มีสถานะเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan: NPL) ได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงค้างทั้งหมดพร้อมปิดบัญชีเงินกู้ ส่งผลให้มีการกลับรายการสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องจำนวน 83 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม หากไม่รวมผลของการกลับรายการสำรองดังกล่าวในปี 2568 หนี้สูญและสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับงวดสามเดือนจะไม่เปลี่ยนแปลง ขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือนจะลดลง 54 ล้านบาท หรือร้อยละ 16 สอดคล้องกับการลดลงของพอร์ตสินเชื่อให้เช่าซื้อและการบริหารคุณภาพสินเชื่ออย่างรอบคอบ

วิเคราะห์ฐานะการเงิน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังต่อไปนี้



	สินทรัพย์รวม	หนี้สินรวม	ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม
30 ก.ย. 69	68,797	37,254	31,543
31 ธค. 68	67,028	38,572	28,456
เพิ่ม/(ลด)	1,769	(1,318)	3,087
%	3%	(3%)	11%

4.1 สินทรัพย์รวม

กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 68,797 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,769 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

ก) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 782 ล้านบาท หรือร้อยละ 67 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกใช้วงเงินสินเชื่อระยะสั้นชั่วคราวในเดือนกันยายน 2569 เพื่อบริหารสภาพคล่องตามปกติ และได้มีการชำระคืนในเดือนตุลาคม 2569

ข) สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการตลาดที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (FVTOCI) มียอดคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 1,281 ล้านบาท หรือร้อยละ 32 โดยยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 998 ล้านบาท เกิดจากการซื้อเงินลงทุนฯเพิ่มขึ้นสุทธิจากการขาย และยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 283 ล้านบาท จากการปรับเพิ่มในมูลค่ายุติธรรมของเงินของเงินลงทุนฯ ณ วันสิ้นงวด

ค) เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ (รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ลดลงจำนวน 2,167 ล้านบาท หรือร้อยละ 14 โดยมีปัจจัยหลักดังนี้

- พอร์ตสินเชื่อให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์ลดลงจำนวน 1,374 ล้านบาท หรือร้อยละ 19 เนื่องจากได้มีการโอนการปล่อยสินเชื่อใหม่ (New loan booking) ไปยังบริษัท ทีทีบี ลิสซิ่ง จำกัด เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2569 เป็นต้นไป ตามที่กล่าวไว้ในข้อที่ 2.2

- พอร์ตสินเชื่อที่มีหลักประกันลดลง 681 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 จากการปิดบัญชีของลูกหนี้ในระหว่างงวด และยอดการปล่อยสินเชื่อใหม่ที่ลดลง

- ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเพิ่มขึ้น 81 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการตั้งค่าเผื่อสำหรับดอกเบี้ยค้างรับ เพื่อสะท้อนความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างรอบคอบ

ง) เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามียอดคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 1,936 ล้านบาท หรือร้อยละ 9 โดยมีรายการเคลื่อนไหวที่สำคัญในระหว่างงวดดังนี้

- ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 2,139 ล้านบาท จากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากผลการดำเนินงาน
- ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 127 ล้านบาท จากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรเบ็ดเสร็จอื่น
- ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 1,194 ล้านบาท จากการลงทุนในบริษัทร่วมแห่งใหม่ (VIH) ที่ประกอบธุรกิจโรงพยาบาลตามที่กล่าวไว้ในข้อที่ 2.3
- ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 180 ล้านบาท จากการเพิ่มทุนในบริษัทร่วมแห่งใหม่ (TTBL) ที่ประกอบธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยายนต์ ตามสัญญาร่วมทุนที่กล่าวไว้ในข้อที่ 2.2
- ยอดลดลงจำนวน 308 ล้านบาท จากการเปลี่ยนสถานะของเงินลงทุนในบริษัทร่วม (LLKGC) ที่ประกอบธุรกิจกอล์ฟ ไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในข้อ 2.1
- ยอดลดลงจำนวน 1,403 ล้านบาท จากเงินปันผลรับ

จ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมียอดคงเหลือลดลงจำนวน 148 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 โดยรายการเคลื่อนไหวที่สำคัญมีดังนี้

	รายการ	ล้านบาท
1	โอนเปลี่ยนประเภทการจัดรายการของสินทรัพย์บางรายการ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการถือครองมาเป็นเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่า โดยโอนจาก: - ที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 375 ล้านบาท - สินค้าคงเหลือ-ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 173 ล้านบาท - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 38 ล้านบาท	586
2	ต้นทุนในการปรับปรุงและซื้ออุปกรณ์ดำเนินงานของธุรกิจศูนย์การค้า	56
3	ต้นทุนในการปรับปรุงพื้นที่เช่า-โรงเรียนนานาชาติและสนามฟุตบอล บริเวณสนามกอล์ฟริเวอร์เดลในจังหวัดปทุมธานี	33
4	ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(840)
5	อื่น ๆ	17
	รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ	**(148)**

ฉ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มียอดคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 907 ล้านบาท หรือร้อยละ 12 โดยรายการเคลื่อนไหวที่สำคัญมีดังนี้

	รายการ	ล้านบาท
1	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ได้มาจากการเปลี่ยนสถานะการจัดประเภทเงินลงทุนจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อย ตามที่กล่าวไว้ในข้อที่ 2.1 ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นมูลค่าของที่ดิน	992
2	ต้นทุนในการปรับปรุงสนามกอล์ฟ และซื้ออุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน	122
3	ต้นทุนในการปรับปรุงห้องพักโรงแรม และซื้ออุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน	209
4	ต้นทุนในการปรับปรุงลานประมูล และเช่าที่ดินเพื่อทำลานประมูลและสต๊อคสินค้า	33
5	โอนเปลี่ยนการจัดประเภทไปอยู่ภายใต้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(38)
6	ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(469)
7	อื่น ๆ	58
	รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ	**907**

4.2 หนี้สินรวม

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 37,254 ล้านบาท ลดลง 1,318 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังต่อไปนี้

ก) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) เพิ่มขึ้นจำนวน 716 ล้านบาท หรือร้อยละ 100 เนื่องจากในเดือนกันยายน 2569 บริษัท PRG ได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในหุ้นสามัญของ VIH ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.3 โดยเงินกู้ดังกล่าวมีระยะเวลา 6 ปี ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.725 ต่อปี

ข) หุ้นกู้ระยะยาว(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี)-ซึ่งแสดงเป็นมูลค่าสุทธิจากดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดจำหน่าย มียอดคงเหลือลดลงจำนวน 570 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 โดยมีสาเหตุหลักจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์และเดือนพฤษภาคม 2569 รวมจำนวน 1,600 ล้านบาท ในขณะที่มีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ในเดือนพฤษภาคม 2569 จำนวน 1,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.60 ต่อปี

ค) หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินระยะยาว(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) แสดงเป็นยอดสุทธิจากดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี มียอดลดลงจำนวน 960 ล้านบาท หรือร้อยละ 9 โดยหนี้สินส่วนใหญ่เป็นหนี้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาการให้สิทธิใช้ประโยชน์ศูนย์การค้าบริเวณสี่แยกปทุมวัน และสัญญาเช่าที่ดินของศูนย์การค้าพาราไดซ์ พาร์ค ในระหว่างงวดปีปัจจุบัน ได้มีการจ่ายชำระหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระในเดือนเมษายน และเดือนสิงหาคม 2569 รวมเป็นจำนวน 1,369 ล้านบาท ในขณะที่มีการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยรอตัดบัญชีตามอายุของสัญญาเช่าเป็นดอกเบี้ยจ่ายสำหรับงวดเป็นจำนวน 417 ล้านบาท มีผลทำให้หนี้สินตามสัญญาเช่าฯดังกล่าวมียอดลดลงสุทธิจำนวน 952 ล้านบาท

4.3 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 31,543 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,087 ล้านบาท หรือร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังต่อไปนี้

ก) กำไรสะสมมียอดเพิ่มขึ้นจำนวน 2,146 ล้านบาท หรือร้อยละ 9 ประกอบด้วย
- ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 3,790 ล้านบาท จากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด
- ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 325 ล้านบาท จากการรับรู้กำไรที่เกิดขึ้นแล้วจากการขายเงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการตลาดที่จัดประเภทเป็น FVTOCI ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 1.2
- ยอดลดลงจำนวน 1,981 ล้านบาท จากการจ่ายเงินปันผล

ข) องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจำนวน 341 ล้านบาท หรือร้อยละ 46 ประกอบด้วย
- ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 225 ล้านบาท จากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่จัดประเภทเป็น FVTOCI – สุทธิจากภาษีเงินได้รอตัดบัญชี
- ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 116 ล้านบาท จากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วม

ค) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย มียอดเพิ่มขึ้นจำนวน 608 ล้านบาท หรือร้อยละ 55 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเปลี่ยนสถานะเงินลงทุนใน LLKGC จากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อย ส่งผลให้งบการเงินของ LLKGC ถูกรวมในการจัดทำงบการเงินรวม และมีการรับรู้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 624 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.1

การวิเคราะห์กระแสเงินสด

5. กระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2569	**2568**	**การเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดสุทธิ**	
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	3,390	3,421	(31)	(1%)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน - สุทธิ	1,856	(19)	1,875	9,868%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	5,246	3,402	1,844	54%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(675)	(1,136)	461	41%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(3,789)	(2,651)	(1,138)	(43%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ	**782**	**(385)**	**1,167**	**303%**

5.1 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น 1,844 ล้านบาท หรือร้อยละ 54 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

ก) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดรับเพิ่มขึ้นได้แก่ (i) เงินสดจ่ายสุทธิสำหรับเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ลดลง 2,061 ล้านบาท สอดคล้องกับการลดลงของการปล่อยสินเชื่อใหม่ ประกอบกับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2569 ธุรกิจให้เช่าซื้อได้โอนการปล่อยสินเชื่อใหม่ผ่านบริษัท TTBL ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.2 และ (ii) เงินสดจ่ายคืนเงินมัดจำรับลดลง 229 ล้านบาท

ข) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลงได้แก่ (i) เงินสดรับจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานลดลง 31 ล้านบาท และ (ii) เงินสดจ่ายให้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 453 ล้านบาท

5.2 กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนลดลง 461 ล้านบาท หรือร้อยละ 41 โดยมีปัจจัยหลักสำคัญดังนี้

ก) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้นได้แก่ (i) เงินสดจ่ายสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการตลาดลดลง 1,452 ล้านบาท (ii) เงินปันผลรับเพิ่มขึ้น 383 ล้านบาท และ (iii) เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์รอการขายเพิ่มขึ้น 167 ล้านบาท

ข) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลงได้แก่ (i) ในระหว่างงวดปี 2569 มีเงินสดจ่ายเพื่อลงทุนใน VIH จำนวน 1,194 ล้านบาท และ TTBL จำนวน 180 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในข้อที่ 2.2 และ 2.3 ตามลำดับ (ii) เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 118 ล้านบาท และ (iii) เงินสดจ่ายเพื่อซื้อหุ้นของบริษัทย่อยจากผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น 78 ล้านบาท

5.3 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้น 1,138 ล้านบาท หรือร้อยละ 43 โดยมีปัจจัยสำคัญดังนี้

ก) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้นได้แก่ (i) เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 723 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนซื้อหุ้น VIH ตามที่กล่าวไว้ในข้อที่ 2.3 (ii) เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 153 ล้านบาท และ (iii) ดอกเบี้ยจ่ายลดลง 128 ล้านบาท ตามการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้ ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลง

ข) ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลงได้แก่ (i) เงินสดจ่ายจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ-สุทธิจากเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้เพิ่ม 600 ล้านบาท (ii) เงินปันผลจ่ายเพิ่มขึ้น 452 ล้านบาท และ (iii) ในเดือนพฤษภาคม 2568 มีเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัท PRG จำนวน 968 ล้านบาท เพื่อเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือ Free Float ขณะที่ไม่มีเงินสดรับจากรายการดังกล่าวในงวดปัจจุบัน