# คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 1. สถานการณ์ของบริษัทฯ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจเป็นไปตามแผนงานและกลยุทธ์ที่วางไว้ โดยมุ่งเน้นการขยายการให้บริการบำบัดและกำจัดกากอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ควบคู่กับการดำเนินงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งธุรกิจหลักดังกล่าวมีทิศทางปรับตัวดีขึ้นตามปริมาณกากรับเข้าบำบัดที่เพิ่มขึ้น ส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ไม่มีแผนขยายงานเพิ่มเติม และทยอยระบายโครงการที่เหลืออยู่ตามจังหวะที่เหมาะสม เพื่อนำทรัพยากรมาสนับสนุนธุรกิจหลักเป็นสำคัญ ทั้งนี้ รายได้รวมของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน ทั้งจากธุรกิจหลักและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สะท้อนถึงทิศทางการเติบโตที่ดีตามแผนงานที่วางไว้ สำหรับสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์บริการ บริษัทฯ ได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินของศูนย์มาบตาพุดกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยที่ครบกำหนดในเดือนพฤษภาคม 2569 ออกไปอีก 30 ปี ส่วนศูนย์แสมดำและศูนย์ราชบุรี บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการต่อสัญญาเช่าฉบับใหม่ โดยยังคงเข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวในการดำเนินธุรกิจหลักได้ตามปกติ และฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าจะสามารถดำเนินการต่อสัญญาเช่าได้สำเร็จ

## 2. ผลการดำเนินงาน (บริษัทฯ และบริษัทย่อย)

หน่วย : ล้านบาท

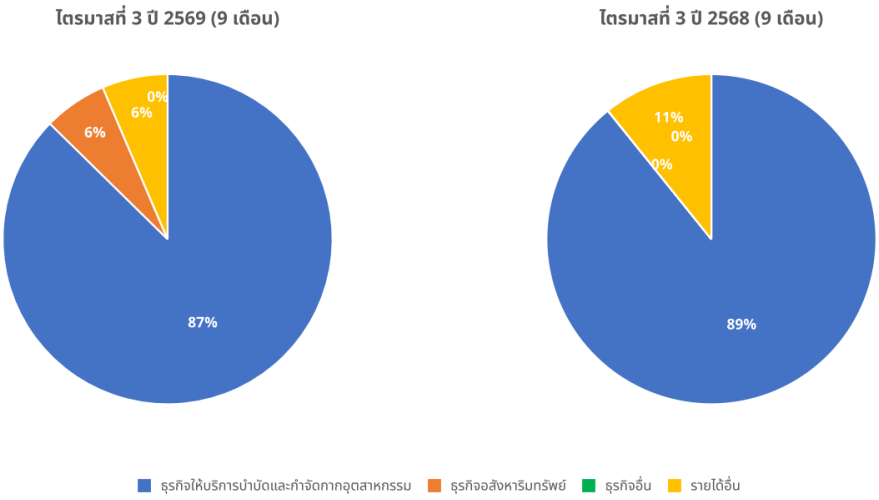
| | สำหรับงวด สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 3 เดือน | | | 9 เดือน | | |
| งบการเงินรวม | ปี 2569 | ปี 2568 | ± % | ปี 2569 | ปี 2568 | ± % |
| รายได้จากการดำเนินงาน[a] | 91.04 | 73.01 | +24.70% | 253.83 | 185.11 | +37.12% |
| ต้นทุนจากการดำเนินงาน[b] | 73.29 | 46.14 | +58.84% | 197.15 | 125.70 | +56.84% |
| กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน | 17.75 | 26.88 | -33.97% | 56.68 | 59.41 | -4.60% |
| **รายได้รวม** | **96.81** | **79.23** | **+22.19%** | **271.27** | **207.53** | **+30.71%** |
| **กำไร(ขาดทุน)สุทธิ** | **(0.65)** | **13.19** | **-104.93%** | **6.68** | **18.52** | **-63.93%** |

*(a) รายได้จากการดำเนินงาน = รายได้หลักไม่รวมรายได้จากธุรกิจอื่นๆและรายได้อื่น*

*(b) ต้นทุนจากการดำเนินงาน = ต้นทุนหลักไม่รวมต้นทุนจากธุรกิจอื่นๆและค่าใช้จ่ายอื่น*

รายได้รวมของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 สำหรับงวด 3 เดือน จำนวน 96.81 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจให้บริการและกำจัดกากอุตสาหกรรม จำนวน 86.82 ล้านบาท รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4.22 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ 5.77 ล้านบาท รายได้รวมเพิ่มขึ้น 17.58 ล้านบาท หรือ 22.19% เมื่อเทียบกับปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน โดยเพิ่มขึ้นในส่วนของธุรกิจให้บริการและกำจัดกากอุตสาหกรรม จำนวน 13.81 ล้านบาท คิดเป็น 18.92% และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน 4.22 ล้านบาท ในขณะที่รายได้อื่นลดลง 0.45 ล้านบาท คิดเป็น 7.23%

รายได้รวมของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 สำหรับงวด 9 เดือน จำนวน 271.27 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจให้บริการและกำจัดกากอุตสาหกรรม จำนวน 236.95 ล้านบาท รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 16.88 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ 17.44 ล้านบาท รายได้รวมเพิ่มขึ้น 63.74 ล้านบาท หรือ 30.71% เมื่อเทียบกับปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน โดยเพิ่มขึ้นในส่วนของธุรกิจให้บริการและกำจัดกากอุตสาหกรรม จำนวน 51.84 ล้านบาท คิดเป็น 28.00% และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน 16.88 ล้านบาท ในขณะที่รายได้จากธุรกิจอื่นลดลงทั้งจำนวน 0.04 ล้านบาท และรายได้อื่นลดลง 4.94 ล้านบาท คิดเป็น 22.07%




ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 ผลการดำเนินงานของธุรกิจหลักด้านการให้บริการบำบัดและกำจัดกากอุตสาหกรรมมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น โดยรายได้จากธุรกิจดังกล่าวสำหรับงวด 3 เดือน จำนวน 86.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 13.81 ล้านบาท หรือ 18.92% และสำหรับงวด 9 เดือน จำนวน 236.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 51.84 ล้านบาท หรือ 28.00% ตามปริมาณกากรับเข้าบำบัดที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสนี้บริษัทฯ มีรายการพิเศษที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ได้แก่ (1) ค่าเช่าที่ดินของศูนย์แสมดำและศูนย์ราชบุรีส่วนที่จ่ายชำระจริงสูงกว่าประมาณการหนี้สินที่บันทึกไว้ จำนวน 7.38 ล้านบาท และ (2) ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย จำนวน 1.30 ล้านบาท รวม 8.68 ล้านบาท ส่งผลให้ผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 0.65 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิ 13.19 ล้านบาท ในปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน ลดลงจำนวน 13.84 ล้านบาท คิดเป็น 104.93% ทั้งนี้ หากไม่รวมรายการพิเศษดังกล่าว ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน จะยังคงมีกำไรสุทธิ สำหรับงวด 9 เดือน บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิ จำนวน 6.68 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน จำนวน 11.84 ล้านบาท คิดเป็น 63.93% ซึ่งนอกเหนือจากรายการพิเศษข้างต้นแล้ว ยังมีขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายของบริษัทย่อยที่ไม่ได้ขอคืน จำนวน 4.00 ล้านบาท ซึ่งได้รับรู้แล้วในไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 2 ปี 2569 ประกอบกับปีก่อนมีกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 4.40 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

**ธุรกิจให้บริการและกำจัดกากอุตสาหกรรม**

หน่วย : ล้านบาท

| งบการเงินรวม | สำหรับงวด สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 3 เดือน | | | 9 เดือน | | |
| | ปี 2569 | ปี 2568 | ± % | ปี 2569 | ปี 2568 | ± % |
| รายได้จากการให้บริการและกำจัดกากอุตสาหกรรม | 86.82 | 73.01 | +18.92% | 236.95 | 185.11 | +28.00% |
| ต้นทุนการให้บริการ | 70.29 | 46.14 | +52.34% | 183.99 | 125.70 | +46.37% |
| **กำไรขั้นต้น** | 16.53 | 26.88 | -38.50% | 52.96 | 59.41 | -10.86% |
| อัตรากำไรขั้นต้น | **19.04%** | **36.82%** | **-17.78%** | **22.35%** | **32.09%** | **-9.74%** |

รายได้จากการให้บริการและกำจัดกากอุตสาหกรรม ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 สำหรับงวด 3 เดือน มีจำนวน 86.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน จำนวน 13.81 ล้านบาท หรือ 18.92% โดยมีอัตรากำไรขั้นต้น 19.04% ลดลงจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 17.78%

รายได้จากการให้บริการและกำจัดกากอุตสาหกรรม ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 สำหรับงวด 9 เดือน มีจำนวน 236.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน จำนวน 51.84 ล้านบาท หรือ 28.00% โดยมีอัตรากำไรขั้นต้น 22.35% ลดลงจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 9.74%

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 รายได้จากการให้บริการและกำจัดกากอุตสาหกรรม สำหรับงวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน ตามปริมาณกากรับเข้าบำบัดที่เพิ่มขึ้น โดยรายได้สำหรับงวด 9 เดือน รวมรายได้จากงานโครงการพิเศษที่สิ้นสุดโครงการในเดือนมีนาคม 2569 ด้านต้นทุนการให้บริการ สำหรับงวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน เพิ่มขึ้น 24.15 ล้านบาท และ 58.29 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายการหลัก ได้แก่ ค่าจ้างขนส่ง เพิ่มขึ้น 7.74 ล้านบาท และ 19.94 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับราคาน้ำมันปรับตัวสูงขึ้นจากสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ค่าตัดจำหน่ายต้นทุนหลุมฝังกลบ เพิ่มขึ้น 2.73 ล้านบาท และ 3.32 ล้านบาท ตามปริมาณกากที่นำไปฝังกลบเพิ่มขึ้น ซึ่งสะท้อนถึงปริมาณกากรับเข้าบำบัดที่เพิ่มขึ้น ค่าสารเคมี เพิ่มขึ้น 2.39 ล้านบาท และ 5.12 ล้านบาท และค่าเช่าเพิ่มขึ้น 5.87 ล้านบาท และ 5.87 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าเช่าที่ดินส่วนที่สูงกว่าประมาณการที่ปันส่วนเป็นต้นทุนการให้บริการ จำนวน 5.24 ล้านบาท ทั้งนี้ หากไม่รวมค่าเช่าที่ดินส่วนที่สูงกว่าประมาณการดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้บริการและกำจัดกากอุตสาหกรรมสำหรับงวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จะอยู่ที่ 25.07% และ 24.56% ตามลำดับ

**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

หน่วย : ล้านบาท

| งบการเงินรวม | สำหรับงวด สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 3 เดือน | | | 9 เดือน | | |
| | ปี 2569 | ปี 2568 | ± % | ปี 2569 | ปี 2568 | ± % |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 4.22 | - | N/A | 16.88 | - | N/A |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 3.00 | - | N/A | 13.16 | - | N/A |
| **กำไรขั้นต้น** | 1.22 | - | N/A | 3.72 | - | N/A |
| อัตรากำไรขั้นต้น | **28.91%** | **-** | **N/A** | **22.04%** | **-** | **N/A** |

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 สำหรับงวด 3 เดือน มีการขายห้องชุดโครงการซี สเปซ สามโคก จำนวน 1 ยูนิต และสำหรับงวด 9 เดือน มีการขายห้องชุดรวมจำนวน 4 ยูนิต ในขณะที่ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ไม่มีการขายอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด

**ธุรกิจอื่นๆ**

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 ไม่มีรายได้จากธุรกิจอื่นแต่อย่างใด ในขณะที่ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 สำหรับงวด 9 เดือน บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอื่นๆ เพียงเล็กน้อย เนื่องจาก บริษัทได้ตัดสินใจยุติโครงการธุรกิจกัญชา ซึ่งดำเนินงานโดยบริษัทย่อย โดยการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทย่อยดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 แล้ว

**รายได้อื่นๆ**

รายได้อื่นๆ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้อื่นๆ สำหรับงวด 3 เดือน จำนวน 5.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 0.45 ล้านบาท หรือ 7.23% และสำหรับงวด 9 เดือน จำนวน 17.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 4.94 ล้านบาท หรือ 22.07% ประกอบด้วย

- กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 สำหรับงวด 9 เดือน กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยลดลงทั้งจำนวน 4.40 ล้านบาท เนื่องจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน บริษัทฯ มีการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ในขณะที่ปีนี้ไม่มีรายการดังกล่าว
- กำไรจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น สำหรับงวด 3 เดือน และ 9 เดือน เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน 0.66 ล้านบาท และ 2.24 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทได้มีการขายสิทธิการซื้อหุ้นสามัญ
- กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น สำหรับงวด 3 เดือน และ 9 เดือน เพิ่มขึ้น 0.30 ล้านบาท และ 1.25 ล้านบาท ตามลำดับ เกิดจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการซื้อหุ้นสามัญ และเงินลงทุนในกองทุนรวม

- รายได้ดอกเบี้ยรับ สำหรับงวด 3 เดือน จำนวน 0.26 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 0.11 ล้านบาท หรือ 29.73% และสำหรับงวด 9 เดือน จำนวน 1.00 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 0.57 ล้านบาท หรือ 36.31% เนื่องจากมีการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมในระหว่างงวด ทำให้ยอดเงินให้กู้ยืมคงเหลือลดลง ส่งผลให้รายได้ดอกเบี้ยลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน
- รายได้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวด 3 เดือน จำนวน 2.09 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 0.44 ล้านบาท หรือ 17.39% และสำหรับงวด 9 เดือน จำนวน 5.74 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 1.80 ล้านบาท หรือ 23.87% เนื่องจากสิ้นสุดสัญญากับผู้เช่ารายเดิม
- รายได้เงินปันผล สำหรับงวด 3 เดือน จำนวน 0.87 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 0.33 ล้านบาท หรือ 27.50% และสำหรับงวด 9 เดือน จำนวน 2.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 0.53 ล้านบาท หรือ 26.24% เป็นเงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาด
- อื่นๆ สำหรับงวด 3 เดือน จำนวน 1.58 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 0.53 ล้านบาท หรือ 25.12% และสำหรับงวด 9 เดือน จำนวน 4.65 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 2.19 ล้านบาท หรือ 32.02% ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการขายเศษวัสดุ กำไรจากการขายสินทรัพย์

**ค่าใช้จ่าย**

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร สำหรับงวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 22.81 ล้านบาท และ 66.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 1.84 ล้านบาท หรือ 8.77% และ 3.01 ล้านบาท หรือ 4.73% ตามลำดับ ส่วนใหญ่เกิดจากรายการพิเศษที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ ได้แก่ ค่าเช่าที่ดินส่วนที่สูงกว่าประมาณการ 2.14 ล้านบาท ซึ่งรับรู้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 และขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย สำหรับงวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 1.30 ล้านบาท และ 5.30 ล้านบาท ตามลำดับ หากไม่รวมรายการพิเศษดังกล่าว ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารทั้งงวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จะลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ สำหรับงวด 9 เดือน ดังนี้

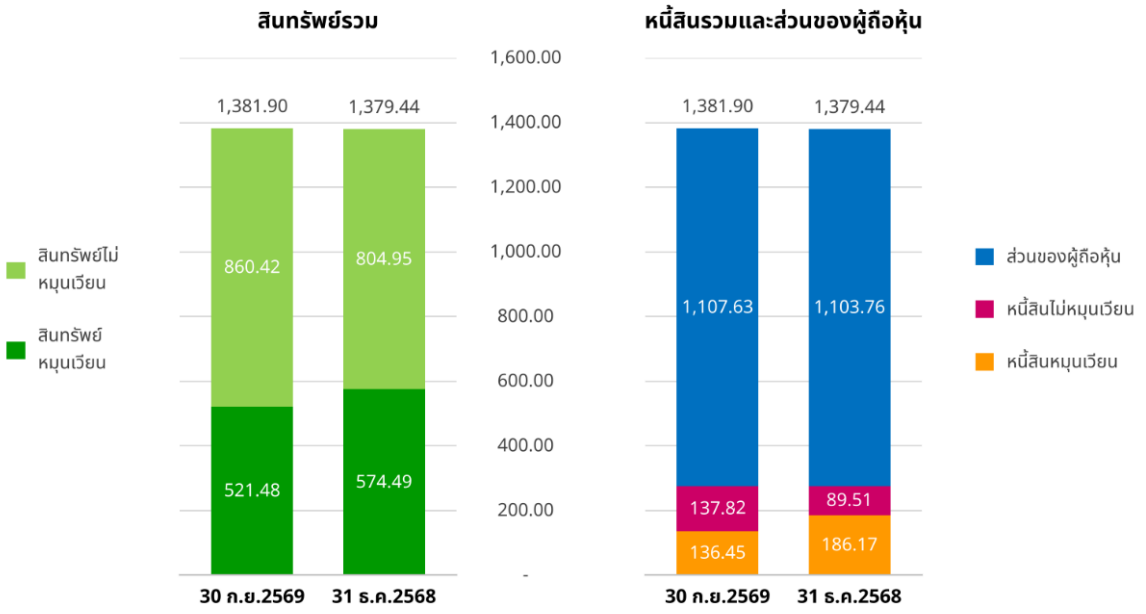
- ภาษีธุรกิจเฉพาะ เพิ่มขึ้น 0.57 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2569 บริษัทฯ ได้มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์
- ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย จำนวน 5.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 5.27 ล้านบาท ประกอบด้วยการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายของบริษัทย่อยที่สะสมตั้งแต่ปี 2562 ถึงปี 2567 โดยแต่ละปีมีจำนวนไม่มาก รวม 4.00 ล้านบาท ซึ่งได้รับรู้แล้วในไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 2 ปี 2569 และของบริษัทฯ ส่วนที่ไม่ได้รับคืน จำนวน 1.30 ล้านบาท ทั้งนี้ ในระหว่างงวดบริษัทฯ ได้รับคืนภาษีเงินได้แล้ว จำนวน 6.39 ล้านบาท
- ค่าเสื่อมราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลง 2.79 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาสที่ 3 และไตรมาสที่ 4 ปี 2568 บริษัทย่อยมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกไปบางส่วน ส่งผลให้ค่าเสื่อมราคาในปี 2569 ลดลง

- ผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอาคาร ลดลงทั้งจำนวน 1.17 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 มีการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอาคารบนพื้นที่เช่า เนื่องจากมีการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ในขณะที่ปีนี้ไม่มีรายการดังกล่าว
- เงินชดเชยเลิกจ้าง เพิ่มขึ้น 0.38 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน
- ค่าเช่า (ส่วนที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร) เพิ่มขึ้น 2.16 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นค่าเช่าที่ดินของศูนย์แสมดำและศูนย์ราชบุรีส่วนที่จ่ายชำระจริงสูงกว่าประมาณการหนี้สินที่บันทึกไว้ จำนวน 2.14 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายในส่วนของบริษัทย่อย ลดลง 1.65 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ส่งผลให้การควบคุมบริษัทย่อยดังกล่าวสิ้นสุดลง และไม่มีการรวมผลการดำเนินงานในงบการเงินรวมหลังจากวันที่สิ้นสุดการควบคุม

**ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม**

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2569 สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า จำนวน 0.37 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน จำนวน 1.31 ล้านบาท หรือ 77.98% และสำหรับงวด 9 เดือน บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไร จำนวน 2.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน จำนวน 0.99 ล้านบาท หรือ 32.25% เนื่องจาก ผลการดำเนินงานของกิจการร่วมค้าลดลง ส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียลดลง

## 3. ฐานะการเงิน (บริษัทฯ และบริษัทย่อย)



**สินทรัพย์รวม**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,381.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 2.46 ล้านบาท หรือ 0.18% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ลดลง 4.39 ล้านบาท โดยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 10.25 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเพิ่มขึ้น 5.86 ล้านบาท
- เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับลดลง 21.82 ล้านบาท เนื่องจากได้รับชำระในระหว่างงวด
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 11.93 ล้านบาท เนื่องจาก มีการขายอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างงวด
- สินทรัพย์ทางการเงินอื่นลดลง 1.54 ล้านบาท เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน
- ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 9.15 ล้านบาท เนื่องจากมีการลงทุนซื้ออาคารและอุปกรณ์ในระหว่างงวด จำนวน 25.40 ล้านบาท สุทธิจากค่าเสื่อมราคา
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ เพิ่มขึ้น 67.38 ล้านบาท เนื่องจาก สัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์มาบตาพุดที่ครบกำหนดในเดือนพฤษภาคม 2569 บริษัทฯ ได้ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี ส่งผลให้มีการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้จากสัญญาเช่าฉบับใหม่เพิ่มขึ้น
- ต้นทุนหลุมฝังกลบ ลดลง 11.53 ล้านบาท จากการตัดจำหน่ายตามการใช้งานในระหว่างงวด
- ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย ลดลง 5.12 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างงวดบริษัทฯ ได้รับคืนภาษีเงินได้ จำนวน 6.39 ล้านบาท และมีการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายที่ไม่ได้รับคืน จำนวน 5.30 ล้านบาท สุทธิกับการโอนภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายของปี 2568 จำนวน 6.57 ล้านบาท มาจากลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 18.48 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทฯ มีเงินสดจ่ายสุทธิมากกว่าเงินสดรับในระหว่างงวด

**หนี้สินรวม**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 274.26 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1.41 ล้านบาท หรือ 0.51% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 15.00 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 5.76 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระหนี้ในระหว่างงวด โดยเจ้าหนี้การค้าลดลง 6.58 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าเช่าที่ดินที่ได้ตั้งประมาณการหนี้สินไว้ จำนวน 20.00 ล้านบาท ในขณะที่มีการจัดประเภทเงินมัดจำรับค่าซื้อที่ดินของบริษัทย่อย จำนวน 20.00 ล้านบาท จากหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นมาแสดงเป็นเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เนื่องจากจะถึงกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ภายในหนึ่งปี

- เงินประกันตามสัญญาบริหารงานขายโครงการลดลง 12.60 ล้านบาท จากการจ่ายคืนเงินประกันเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ให้แก่ลูกค้า
- หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 52.02 ล้านบาท เนื่องจากสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์มาบตาพุดที่ครบกำหนดในเดือนพฤษภาคม 2569 บริษัทฯ ได้ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี ส่งผลให้มีการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าฉบับใหม่เพิ่มขึ้น
- หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นลดลง 20.00 ล้านบาท จากการจัดประเภทเงินมัดจำรับค่าซื้อที่ดินของบริษัทย่อยไปแสดงเป็นเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นตามที่กล่าวข้างต้น

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 1,107.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 3.87 ล้านบาท หรือ 0.35% เกิดจากกำไรสุทธิสำหรับงวด 6.68 ล้านบาท หักด้วยผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จำนวน 2.81 ล้านบาท

**4. สภาพคล่อง**

หน่วย : ล้านบาท

| งบกระแสเงินสด | สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน | |
|---|---|---|
| | 2569 | 2568 |
| เงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม | 205.34 | 169.13 |
| กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน | 15.18 | 22.59 |
| กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน | 3.21 | (62.90) |
| กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน | (36.87) | (13.53) |
| กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (18.48) | (53.84) |
| เงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน | 186.86 | 115.29 |

สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 15.18 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนในช่วงเวลาเดียวกัน 7.41 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ซึ่งรวมถึงค่าเช่าที่ดินที่ได้ตั้งประมาณการหนี้สินไว้ และการจ่ายคืนเงินประกันตามสัญญาบริหารงานขายโครงการ จำนวน 12.60 ล้านบาท ในขณะที่ได้รับคืนภาษีเงินได้ จำนวน 6.39 ล้านบาท เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 3.21 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 91.85 ล้านบาท หักด้วยการจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 70.10 ล้านบาท และการลงทุนซื้ออาคารและอุปกรณ์ จำนวน 25.40 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 36.87 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 15.00 ล้านบาท และการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 21.87 ล้านบาท ส่งผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 18.48 ล้านบาท

โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 186.86 ล้านบาท และมีอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน 3.82 เท่า สะท้อนสภาพคล่องที่ยังอยู่ในระดับดี

**5. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

| | ณ วันที่ | |
|---|---|---|
| | **30 กันยายน 2569** | **31 ธันวาคม 2568** |
| อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน | 3.82 | 3.09 |
| อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | 0.25 | 0.25 |