

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 คำอธิบายและการวิเคราะห์งบการเงิน
 สำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 และ 2556 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2557	2556	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		2557	2556	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
รายได้จากการดำเนินงาน	2,207	2,289	(82)	(4%)	4,416	4,607	(191)	(4%)
กำไรจากการดำเนินงาน	324	299	25	8%	675	857	(182)	(21%)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	60	78	(18)	(23%)	127	151	(24)	(16%)
รายได้/(ค่าใช้จ่าย)อื่น - สุทธิ	128	106	22	21%	75	2,161	(2,086)	(97%)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(61)	126	(187)	(148%)	(131)	(445)	314	71%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	3	(37)	40	108%	(7)	(39)	32	82%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	454	572	(118)	(21%)	739	2,685	(1,946)	(72%)
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.34	0.38	(0.04)	(11%)	0.55	1.79	(1.24)	(69%)

กำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามปกติ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2557	2556	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		2557	2556	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	454	572	(118)	(21%)	739	2,685	(1,946)	(72%)
หัก: กำไรพิเศษ								
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน – สุทธิจากภาษี	-	-	-	-	-	(1,609)	(1,609)	(100%)
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (ไม่รวมกำไรพิเศษ)	454	572	(118)	(21%)	739	1,076	(337)	(31%)

ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยภาพรวมกลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 และ 2556 เป็นจำนวน 2,207 ล้านบาท และ 2,289 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ลดลง 82 ล้านบาท หรือ 4% กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (“กำไรสุทธิ”) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 และ 2556 เป็นจำนวน 454 ล้านบาท และ 572 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิมียอดลดลงเป็นจำนวน 118 ล้านบาท หรือ 21% เนื่องจากการบันทึกค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยซึ่งเริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 โดยอัตราค่าเช่าใหม่ได้มีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญ จึงทำให้รับรู้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นสุทธิจากภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 64 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยภาพรวมกลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 และ 2556 เป็นจำนวน 4,416 ล้านบาท และ 4,607 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ลดลง 191 ล้านบาท หรือ 4% กำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 และ 2556 เป็นจำนวน 739 ล้านบาท และ 2,685 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิมียอดลดลงอย่างมีสาระสำคัญเป็นจำนวน 1,946 ล้านบาท หรือ 72% เนื่องจากในระหว่างไตรมาสที่ 1 ของปี 2556 กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาด สุทธิจากภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 1,609 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากไม่นับรวมกำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าว กำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 และ 2556 จะแสดงอยู่ที่ 739 ล้านบาท และ 1,076 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิมียอดลดลงเป็นจำนวน 337 ล้านบาท หรือ 31% โดยมีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยตามที่กล่าวข้างต้น จึงทำให้รับรู้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นสุทธิจากภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 346 ล้านบาท และผลกระทบจากเหตุชุมนุมทางการเมืองในระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี 2557 ทำให้ศูนย์การค้า เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ ปรับลดค่าเช่าและบริการเพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าพื้นที่รวมเป็นจำนวน 52 ล้านบาท และโรงแรมปทุมวัน ปริ๊นเซส มีอัตราการเข้าพักและรายได้ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

2. รายได้และผลการดำเนินงานแยกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการโดยแบ่งเป็น 8 ส่วนงานหลักคือ

- 1) ธุรกิจศูนย์การค้า ดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยเพื่อประกอบธุรกิจภายในศูนย์การค้า และธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน
- 2) ธุรกิจโรงแรม ดำเนินธุรกิจให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม และบริการอื่น ๆ
- 3) ธุรกิจกอล์ฟ ดำเนินกิจการให้บริการสนามกอล์ฟ คลับเฮ้าส์ และจำหน่ายอุปกรณ์กอล์ฟ
- 4) ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ดำเนินธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย รับบริหารทรัพย์สิน และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 5) ธุรกิจอาหาร ดำเนินธุรกิจจำหน่ายข้าวสารทั้งภายในประเทศและเพื่อการส่งออก และธุรกิจศูนย์อาหาร
- 6) ธุรกิจการเงิน ดำเนินธุรกิจให้สินเชื่อทั่วไปเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อระยะสั้น (Bridge loan) ที่มีหลักประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่า ตั้งอยู่ในทำเลดี และเป็นที่ต้องการของตลาด และธุรกิจให้สินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์

- 7) ธุรกิจอื่น ๆ ดำเนินธุรกิจประมูลรถยนต์และรถจักรยานยนต์ และตัวแทนจำหน่ายรถจักรยานยนต์
- 8) ธุรกิจสนับสนุน เป็นหน่วยงานสนับสนุน (back office) ให้กับกลุ่มบริษัท

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายได้จากการดำเนินงาน และกำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงาน และรายได้(ค่าใช้จ่าย)อื่น สำหรับสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2556 มีดังต่อไปนี้

2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงาน

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2557	2556	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		2557	2556	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
ศูนย์การค้า	992	967	25	3%	1911	1853	58	3%
โรงแรม	230	264	(34)	(13%)	534	633	(99)	(16%)
กอล์ฟ	76	81	(5)	(6%)	200	203	(3)	(1%)
อสังหาริมทรัพย์	155	62	93	150%	279	115	164	143%
อาหาร	439	589	(150)	(25%)	855	1,154	(299)	(26%)
การเงิน	296	282	14	5%	597	542	55	10%
อื่นๆ	17	42	(25)	(60%)	37	105	(68)	(65%)
สนับสนุน	2	2	-	0%	3	2	1	50%
รวม	2,207	2,289	(82)	(4%)	4,416	4,607	(191)	(4%)

กลุ่มธุรกิจมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 2,207 ล้านบาท และ 4,416 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 82 ล้านบาท หรือ 4% และ 191 ล้านบาท หรือ 4% ตามลำดับ ส่วนงานธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่สำคัญมีดังนี้

- 2.1.1 ธุรกิจศูนย์การค้ามีรายได้สำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 25 ล้านบาท หรือ 3% (งวดหกเดือน: เพิ่มขึ้น 58 ล้านบาท หรือ 3%) โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้
- ศูนย์การค้า เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 25 ล้านบาท (งวดหกเดือน: เพิ่มขึ้น 57 ล้านบาท) เนื่องจากมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่ประจำปีตามภาวะเศรษฐกิจ รายได้ในภาพรวมยังอยู่ในเกณฑ์ที่ดีกว่าเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนถึงแม้ว่าได้มีการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการเพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่ารวมเป็นเงินทั้งสิ้น 52 ล้านบาท จากผลกระทบของเหตุการณ์ชุมนุมทางการเมืองครั้งใหญ่ในระหว่างวันที่ 9 มกราคม ถึงวันที่ 2 มีนาคม 2557
 - ศูนย์การค้าเดอะไนน์ เซ็นเตอร์ ได้เปิดให้บริการอาคารแห่งใหม่ในเดือนกุมภาพันธ์ 2557 โดยเปิดให้บริการเป็นตลาดเสรีมาร์เก็ต สาขาที่ 2 และให้บริการเป็นที่จอดรถ จึงทำให้รายได้สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนเพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท และ 11 ล้านบาท ตามลำดับ
 - ศูนย์การค้าพาราไดซ์พาร์คได้ปิดปรับปรุงพื้นที่บางส่วนในระหว่างไตรมาสที่ 2 ปี 2557 เพื่อเปิดเป็นห้างสรรพสินค้าโตคิว สาขาที่ 2 ภายใต้การร่วมทุนกับบริษัท กรุงเทพ-โตคิว สรรพสินค้า จำกัด เพื่อให้เป็นศูนย์การค้าที่มีสินค้าครบวงจร และคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ในไตรมาสแรกของปี 2558 จึงทำให้รายได้สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนลดลง 16 ล้านบาท และ 25 ล้านบาท ตามลำดับ
- 2.1.2 ธุรกิจโรงแรมมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนลดลง 34 ล้านบาท หรือ 13% (งวดหกเดือน: ลดลง 99 ล้านบาท หรือ 16%) เนื่องจากยังคงได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ชุมนุมทางการเมือง จึงทำให้โรงแรมปทุมวัน ปริ๊นเซส มีอัตราการเข้าพักและรายได้ลดลง โดยโรงแรมดังกล่าวมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนลดลง 36 ล้านบาท และ 110 ล้านบาท ตามลำดับ
- 2.1.3 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 93 ล้านบาท หรือ 150% (งวดหกเดือน: เพิ่มขึ้น 164 ล้านบาท หรือ 143%) เนื่องจากจำนวนบ้านที่มีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 29 หลัง คิดเป็นเงิน 103 ล้านบาท (งวดหกเดือน: เพิ่มขึ้น 49 หลัง คิดเป็นเงิน 181 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เป็นบ้านในโครงการ “สบาย วิลเลจ 2” ในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเริ่มมีการรับรู้รายได้ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2556 และโครงการ “บ้านร่มไม้ บ่อวิน” ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นโครงการของบริษัทย่อยแห่งใหม่ที่ได้มาเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2556
- 2.1.4 ธุรกิจอาหารมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนลดลง 150 ล้านบาท หรือ 25% (งวดหกเดือน: ลดลง 299 ล้านบาท หรือ 26%) โดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายข้าวที่ลดลง 154 ล้านบาท (งวดหกเดือน: ลดลง 321 ล้านบาท) เนื่องจากผู้ซื้อชะลอการสั่งซื้อเพื่อรอดูความแน่นอนของราคาตลาดข้าวในประเทศไทย
- 2.1.5 ธุรกิจการเงินมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 14 ล้านบาท หรือ 5% (งวดหกเดือน: เพิ่มขึ้น 55 ล้านบาท หรือ 10%) เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจให้กู้ยืมโดยมีหลักประกันมีผลทำให้รายได้สำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 13 ล้านบาท (งวดหกเดือน: เพิ่มขึ้น 40 ล้านบาท)

2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงาน

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2557	2556	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		2557	2556	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
ศูนย์การค้า	259	317	(58)	(18%)	478	701	(223)	(32%)
โรงแรม	(53)	(39)	(14)	(36%)	(64)	41	(105)	(256%)
กอล์ฟ	(12)	(8)	(4)	(50%)	17	24	(7)	(29%)
อสังหาริมทรัพย์	26	(30)	56	187%	41	(41)	82	200%
อาหาร	7	16	(9)	(56%)	13	22	(9)	(41%)
การเงิน	108	46	62	135%	204	111	93	84%
อื่นๆ	(11)	(3)	(8)	(267%)	(13)	0	(13)	(100%)
สนับสนุน	-	-	-	-	(1)	(1)	-	-
รวม	324	299	25	8%	675	857	(182)	(21%)

กลุ่มธุรกิจมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 324 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25 ล้านบาท หรือ 8% ในขณะที่กำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนมีเป็นจำนวน 675 ล้านบาท ลดลง 182 ล้านบาท หรือ 21% โดยภาพรวมผลการดำเนินงานจะผันแปรไปตามรายได้ ภาวะเศรษฐกิจ ผลกระทบจากเหตุชุมนุมทางการเมือง และรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

2.2.1 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าใหม่

เนื่องจากสัญญาเช่าและลงทุนพัฒนาที่ดินบริเวณสี่แยกปทุมวันกับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ครบกำหนดลงในวันที่ 21 เมษายน 2556 บริษัทฯได้ต่อสัญญาเช่ากับมหาวิทยาลัยออกไปอีก 20 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 21 เมษายน 2576 ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 ค่าเช่าตามสัญญาใหม่ได้มีการปรับเพิ่มขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจและสภาพการแข่งขันในปัจจุบัน มีผลทำให้ศูนย์การค้า เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ และโรงแรมปทุมวัน ปริ้นเซส รับรู้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าดังกล่าว (โดยแสดงรวมอยู่ในบัญชีค่าเสื่อมราคาอาคาร ค่าเช่าที่ดิน ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้รอตัดบัญชี) สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 (ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ประหยัดได้) เพิ่มขึ้น 73 ล้านบาท และ 387 ล้านบาท ตามลำดับ จึงทำให้ภาพรวมของธุรกิจศูนย์การค้า และธุรกิจโรงแรมมีกำไรจากการดำเนินงานลดลงในงวดปัจจุบันเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้ตระหนักถึงต้นทุนค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นและพยายามที่จะรักษาระดับของรายได้และกำไรจากการดำเนินงานให้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดย:

- ทอยอปรับรายได้ค่าเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ
- เพิ่มผู้เช่ารายย่อยเพื่อขยายฐานรายได้หลังจากที่สัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่ารายใหญ่หมดอายุลงในเดือนเมษายน 2556
- ขยายการเติบโตของธุรกิจให้สินเชื่อยังต่อเนื่อง
- พัฒนาโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ “HA HA” บนถนนศรีนครินทร์ โดยโซนพื้นที่เช่าเพื่อการศึกษาค่าเปิดดำเนินการแล้วในเดือนเมษายน 2557 ส่วนพื้นที่ให้เช่าที่เหลือจะเริ่มเปิดดำเนินการได้ในเดือนตุลาคม 2557
- พัฒนาโครงการ “Quinn Condominium” บนถนนรัชดาภิเษกซอย 17 โดยได้เริ่มเปิดให้จองตั้งแต่เดือนมีนาคม 2556 ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ในเดือนกรกฎาคม 2558
- ศึกษาและพัฒนาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจใหม่ ๆ อีกหลายโครงการ ซึ่งคาดว่าจะสร้างรายได้และกำไรให้กับกลุ่มบริษัทต่อไป

2.2.2 ในระหว่างปี 2556 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์เพื่อเปิดตัวโครงการ Quinn Condominium ซึ่งเป็นโครงการใหม่ตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก โดยเริ่มเปิดให้จองโครงการ (Pre-sale) ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2556 เป็นต้นไป จึงทำให้ค่าใช้จ่ายทางการตลาดในไตรมาสปัจจุบันมียอดลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 24 ล้านบาท (งวดหกเดือน: ลดลง 28 ล้านบาท)

2.2.3 ธุรกิจการเงินมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 62 ล้านบาท หรือ 135% (งวดหกเดือน: เพิ่มขึ้น 93 ล้านบาท หรือ 84%) ซึ่งเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูงกว่ารายได้ เนื่องจากธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์มีการควบคุมคุณภาพในการปล่อยสินเชื่อให้อยู่ในหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ และปรับปรุงระบบการบริหารจัดการเพื่อติดตามหนี้ค้างชำระให้ดีขึ้น จึงทำให้หนี้สูญและค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในไตรมาสปัจจุบันมียอดลดลงเป็นจำนวน 41 ล้านบาท (งวดหกเดือน: ลดลง 39 ล้านบาท)

2.3 รายได้/(ค่าใช้จ่าย)อื่น – สุทธิ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2557	2556	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		2557	2556	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
ดอกเบี้ยรับ	8	30	(22)	(73%)	19	50	(31)	(62%)
เงินปันผลรับ	152	165	(13)	(8%)	160	165	(5)	(3%)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	-	-	-	-	2,027	(2,027)	(100%)
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	45	-	45	100%	45	-	45	100%
รายได้อื่น	35	13	22	169%	77	46	31	67%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(112)	(102)	(10)	(10%)	(226)	(127)	(99)	(78%)
รวม	128	106	22	21%	75	2,161	(2,086)	(97%)

รายได้/(ค่าใช้จ่าย)อื่น-สุทธิสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 มีเป็นจำนวน 128 ล้านบาท และ 75 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสำหรับงวดสามเดือนมียอดเพิ่มขึ้น 22 ล้านบาท หรือ 21% ในขณะที่ งวดหกเดือนมียอดลดลงอย่างมีสาระสำคัญเป็นจำนวน 2,086 ล้านบาท หรือ 97% รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

2.3.1 ในระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี 2556 กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าที่ดิน และกำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาดรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,027 ล้านบาท (1,609 ล้านบาท เป็นยอดสุทธิจากภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้อง)

2.3.2 ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท (งวดหกเดือน: เพิ่มขึ้น 99 ล้านบาท) โดยยอดที่เพิ่มขึ้น 17 ล้านบาท (งวดหกเดือน: เพิ่มขึ้น 89 ล้านบาท) เกิดจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าฉบับใหม่กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.2.1 ดอกเบี้ยรอดัตถบัญญัติรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามอายุของสัญญาเช่า

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	30 มิ.ย. 2557	31 ธ.ค. 2556	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
สินทรัพย์รวม	37,700	37,921	(221)	(1%)
หนี้สินรวม	20,956	21,970	(1,014)	(5%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	16,744	15,951	793	5%

3. สินทรัพย์

3.1 เงินลงทุนชั่วคราว และเงินลงทุนระยะยาว

เงินลงทุนชั่วคราวและเงินลงทุนระยะยาว ส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ซึ่งจัดประเภทเป็นหลักทรัพย์ เพื่อขายในความต้องการตลาด มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 6,613 ล้านบาท โดยมี ยอดเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญเป็นจำนวน 1,357 ล้านบาท หรือ 26% เนื่องจากมีการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เพื่อขายในความต้องการตลาดเพิ่มขึ้น 748 ล้านบาท และจากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ เพื่อขายที่ถืออยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 558 ล้านบาท

3.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 565 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 124 ล้านบาท หรือ 18% ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้ของธุรกิจข้าวที่มียอดลดลงจำนวน 63 ล้านบาท ตาม ยอดขายข้าวที่ลดลง

3.3 เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 6,190 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 844 ล้านบาท หรือ 12% เนื่องจากลูกหนี้เงินให้กู้ยืมรายได้ ชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนก่อนถึงกำหนดชำระเป็นจำนวน 700 ล้านบาท

3.4 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 3,166 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 410 ล้านบาท หรือ 15% รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

- ก) เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ประกันชีวิตนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจประกันชีวิต เป็นจำนวน 419 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.5% มีผลทำให้บริษัทดังกล่าวถือเป็นบริษัทร่วมแห่งใหม่
- ข) ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 53 ล้านบาท จากการลงทุนเพิ่มในบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจจอล์ฟ
- ค) ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 126 ล้านบาท จากการบันทึกส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสีย
- ง) ยอดลดลงจำนวน 187 ล้านบาท จากเงินปันผลรับ

3.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 10,621 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจำนวน 37 ล้านบาท รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 มีดังต่อไปนี้

รายการ	ล้านบาท
1 ศูนย์การค้า The Nine Center มีต้นทุนในการก่อสร้างอาคารที่จอดรถและตลาดเสรี มาร์เก็ต	67
2 ต้นทุนในการก่อสร้างศูนย์การค้าแห่งใหม่ "HA HA" บนถนนศรีนครินทร์ ซอย 55 อยู่ใกล้กับศูนย์การค้าพาราไดซ์พาร์ค	302
3 ต้นทุนในการปรับปรุงศูนย์การค้าเอ็ม บี เค เซ็นเตอร์	50
4 ขายเป็นที่ดินในจังหวัดระยอง	(28)
5 ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(308)
6 อื่น ๆ	(46)
รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ	37

3.6 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 3,870 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 114 ล้านบาท หรือ 3% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 มีดังต่อไปนี้

รายการ	ล้านบาท
1 ต้นทุนในการตกแต่งร้านอาหารญี่ปุ่นซึ่งเป็นธุรกิจใหม่ของกลุ่มบริษัท	25
2 ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(250)
3 ซื้ออุปกรณ์เพื่อใช้ในการดำเนินงานอื่น ๆ	111
รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ	(114)

3.7 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าให้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเพื่อทำสัญญาการให้สิทธิใช้ประโยชน์ศูนย์การค้าบริเวณสี่แยกปทุมวันตามที่กล่าวไว้ในข้อที่ 2.2.1 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้ามียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 1,159 ล้านบาท โดยมียอดลดลงเป็นจำนวน 378 ล้านบาท หรือ 25% เนื่องจากการตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.8 ทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขายมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 250 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 200 ล้านบาท หรือ 394% ส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินที่เกิดจากสัญญาขายฝากที่ผู้ขายฝากไม่มาไถ่คืนภายในกำหนดเวลา อย่างไรก็ตาม มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ขายฝากให้สามารถซื้อทรัพย์สินคืนได้ภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันได้

4 หนี้สิน

4.1 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 512 ล้านบาท โดยมียอดลดลงอย่างมีสาระสำคัญเป็นจำนวน 877 ล้านบาท หรือ 63% เนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ถึงกำหนดชำระในระหว่างงวดปัจจุบันโดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

4.2 หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินระยะยาว

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินระยะยาว(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) เป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาการให้สิทธิใช้ประโยชน์ศูนย์การค้าบริเวณสี่แยกปทุมวันตามที่กล่าวไว้ในข้อที่ 2.2.1 มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 โดยแสดงเป็นยอดสุทธิจากดอกเบี้ยรอตัดบัญชีเป็นจำนวน 5,177 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 145 ล้านบาท หรือ 3% เนื่องจากการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยรอตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 145 ล้านบาท ทำให้ยอดคงเหลือของดอกเบี้ยรอตัดบัญชีลดลง

4.3 หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 874 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 103 ล้านบาท หรือ 13% ยอดที่เพิ่มขึ้นจำนวน 109 ล้านบาท เกิดจากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557

5 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เป็นจำนวน 16,744 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้นจำนวน 793 ล้านบาท หรือ 5% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 มีดังต่อไปนี้

5.1 กำไรสะสมเพิ่มขึ้น 338 ล้านบาท โดยยอดเพิ่มขึ้น 739 ล้านบาท เป็นกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือน ในขณะที่ยอดลดลง 401 ล้านบาท จากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการในครึ่งปีหลังของปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

5.2 องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 451 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นยอดเพิ่มขึ้นจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายจำนวน 449 ล้านบาท โดยแสดงเป็นยอดสุทธิจากหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากราคาตลาดของหลักทรัพย์เพื่อขายมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

6. กระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557 และ 2556 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2557	2556	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และ หนี้สินดำเนินงาน	1,033	1,145	(112)	(10%)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน - สุทธิ	1,021	(430)	1,451	337%
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,054	715	1,339	187%
กระแสเงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ในได้มาจากกิจกรรมลงทุน	(1,270)	2,139	(3,409)	(159%)
กระแสเงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ในได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,548)	(2,614)	1,066	41%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ	(764)	240	(1,004)	(418%)

6.1 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานได้กล่าวไว้ในส่วนของการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินข้างต้นแล้ว

6.2 กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญจำนวน 3,409 ล้านบาท หรือ 159% เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

- ก) เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน(สุทธิจากการรับชำระเงิน)ลดลง 925 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทร่วมได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งจำนวนในเดือนธันวาคม 2556
- ข) กระแสเงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน(สุทธิจากเงินสดรับ) ลดลง 349 ล้านบาท เนื่องจากในงวดเดียวกันของปีก่อนได้มีการซื้อที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิท 101/1 เพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการในอนาคตเป็นจำนวน 402 ล้านบาท

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

- ค) เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดเพิ่มขึ้น 752 ล้านบาท
- ง) เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราวลดลง 636 ล้านบาท
- จ) ในงวดปัจจุบัน มีเงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัท ประกันชีวิตนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) และจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจกอล์ฟ ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 3.4 – เงินลงทุนในบริษัทร่วม รวมเป็นจำนวน 472 ล้านบาท
- ฉ) ในงวดเดียวกันของปีก่อน มีเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจให้เช่าที่ดิน จำนวน 2,348 ล้านบาท
- ช) ในงวดเดียวกันของปีก่อน มีกระแสเงินสดรับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย “สยามเดลีซ” 500 ล้านบาท เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าแห่งใหม่

6.3 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1,066 ล้านบาท หรือ 41% โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

- ก) ในงวดเดียวกันของปีก่อน มีกระแสเงินสดจ่ายเพื่อซื้อหุ้นทุนคืนเพื่อบริหารทางการเงินเป็นจำนวน 2,066 ล้านบาท
- ข) ในงวดเดียวกันของปีก่อน มีกระแสเงินสดจ่ายค่าสิทธิการเช่าในส่วนของอาคารภายใต้สัญญาเช่าการเงินเป็นจำนวน 285 ล้านบาท

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

- ค) เงินสดจ่ายคืน(สุทธิจากเงินสดรับ)เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 1,425 ล้านบาท เนื่องจากมีสภาพคล่องทางการเงินจึงจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ถึงกำหนดชำระเพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่าย