

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 คำอธิบายและการวิเคราะห์งบการเงิน
 สำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดสามเดือนและ
 เก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 และ 2556 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2557	2556	เพิ่มขึ้น/ลดลง		2557	2556	เพิ่มขึ้น/ลดลง	
รายได้จากการดำเนินงาน	2,224	2,304	(80)	(3%)	6,641	6,912	(271)	(4%)
กำไรจากการดำเนินงาน	308	261	47	18%	983	1,118	(135)	(12%)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	87	59	28	47%	213	210	3	1%
รายได้/(ค่าใช้จ่าย)อื่น - สุทธิ	112	1,002	(890)	(89%)	187	3,162	(2,975)	(94%)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(110)	(271)	161	59%	(241)	(715)	474	66%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุมของบริษัทย่อย	9	(15)	24	160%	2	(54)	56	104%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	406	1,036	(630)	(61%)	1,144	3,721	(2,577)	(69%)
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.30	0.76	(0.46)	(61%)	0.86	2.57	(1.71)	(67%)

กำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามปกติ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2557	2556	เพิ่มขึ้น/ลดลง		2557	2556	เพิ่มขึ้น/ลดลง	
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	406	1,036	(630)	(61%)	1,144	3,721	(2,577)	(69%)
หัก: กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน(สุทธิภาษี)	(149)	-	(149)	(100%)	(149)	(1,609)	1,460	91%
หัก: กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน(สุทธิภาษี)	-	(797)	797	100%	(36)	(797)	761	95%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (ไม่รวมกำไรจากการขายเงินลงทุนและทรัพย์สิน)	257	239	18	8%	959	1,315	(356)	(27%)

- **ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน (ไตรมาสที่ 3)**

ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยภาพรวมกลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 และ 2556 เป็นจำนวน 2,224 ล้านบาท และ 2,304 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ลดลง 80 ล้านบาท หรือ 3% กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (“กำไรสุทธิ”) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 และ 2556 เป็นจำนวน 406 ล้านบาท และ 1,036 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิมียอดลดลงเป็นจำนวน 630 ล้านบาท หรือ 61% โดยมีสาเหตุหลักมาจากในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนมีการรับรู้กำไรจากการขายที่ดินบนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี สุทธิจากภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 797 ล้านบาท ในขณะที่ในไตรมาสปัจจุบันมีการรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดสุทธิจากภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 149 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม หากไม่นับรวมกำไรจากการขายที่ดินและเงินลงทุนดังกล่าวแล้ว กำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 และ 2556 จะแสดงอยู่ที่ 257 ล้านบาท และ 239 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิจะมียอดเพิ่มขึ้น 18 ล้านบาท หรือ 8%

- **ผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือน**

ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยภาพรวมกลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 และ 2556 เป็นจำนวน 6,641 ล้านบาท และ 6,912 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ลดลง 271 ล้านบาท หรือ 4% กำไรสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 และ 2556 เป็นจำนวน 1,144 ล้านบาท และ 3,721 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิมียอดลดลงเป็นจำนวน 2,577 ล้านบาท หรือ 69% เนื่องจากในงวดเดียวกันของปีก่อน กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาด และกำไรจากการขายที่ดินบนเกาะสมุยตามที่กล่าวข้างต้น โดยแสดงยอดสุทธิจากภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องรวมเป็นจำนวน 2,406 ล้านบาท ในขณะที่ในงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนและที่ดินในจังหวัดระยองสุทธิจากภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องรวมเป็นจำนวน 185 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม หากไม่นับรวมกำไรจากการขายเงินลงทุนและที่ดินดังกล่าวแล้ว กำไรสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 และ 2556 จะแสดงอยู่ที่ 959 ล้านบาท และ 1,315 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิมียอดลดลงเป็นจำนวน 356 ล้านบาท หรือ 27% ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยซึ่งเริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2556 โดยอัตราค่าเช่าใหม่ได้มีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญ จึงทำให้รับรู้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นสุทธิจากภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวน 346 ล้านบาท นอกจากนี้ผลกระทบจากเหตุชุมนุมทางการเมืองในระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี 2557 และการประกาศใช้กฎอัยการศึก ทำให้ศูนย์การค้า เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ ปรับลดค่าเช่าและค่าบริการเพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าพื้นที่รวมเป็นจำนวน 50 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) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 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 สำหรับสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2556 มีดังต่อไปนี้

2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงาน

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2557	2556	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		2557	2556	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
ศูนย์การค้า	995	964	31	3%	2,906	2,818	88	3%
โรงแรม	240	240	-	-	774	873	(99)	(11%)
กอล์ฟ	74	77	(3)	(4%)	274	279	(5)	(2%)
อสังหาริมทรัพย์	115	105	10	10%	394	221	173	78%
อาหาร	505	568	(63)	(11%)	1,361	1,722	(361)	(21%)
การเงิน	293	314	(21)	(7%)	890	856	34	4%
อื่นๆ	-	35	(35)	(100%)	37	140	(103)	(74%)
สนับสนุน	2	1	1	100%	5	3	2	67%
รวม	2,224	2,304	(80)	(3%)	6,641	6,912	(271)	(4%)

กลุ่มธุรกิจมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นจำนวน 2,224 ล้านบาท และ 6,641 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมียอดลดลง 80 ล้านบาท หรือ 3% และ 271 ล้านบาท หรือ 4% ตามลำดับ ส่วนงานธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่สำคัญมีดังนี้

2.1.1 ธุรกิจศูนย์การค้ามีรายได้สำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 31 ล้านบาท หรือ 3% (งวดเก้าเดือน: เพิ่มขึ้น 88 ล้านบาท หรือ 3%) โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ศูนย์การค้า เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 30 ล้านบาท (งวดเก้าเดือน: เพิ่มขึ้น 87 ล้านบาท) เนื่องจากมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่ประจำปีตามภาวะเศรษฐกิจ รายได้ในภาพรวมยังอยู่ในเกณฑ์ที่ดีกว่าเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนถึงแม้ว่าได้มีการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการเพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่ารวมเป็นเงินทั้งสิ้น 50 ล้านบาท จากผลกระทบของเหตุการณ์ชุมนุมทางการเมืองครั้งใหญ่ในระหว่างวันที่ 9 มกราคม ถึงวันที่ 2 มีนาคม 2557
- ศูนย์การค้าเดอะไนน์ เซ็นเตอร์ ได้เปิดให้บริการอาคารแห่งใหม่ในเดือนกุมภาพันธ์ 2557 โดยเปิดให้บริการเป็นตลาดเสรีมาร์เก็ต สาขาที่ 2 และให้บริการเป็นที่จอดรถ จึงทำให้รายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 6 ล้านบาท และ 17 ล้านบาท ตามลำดับ
- ในระหว่างไตรมาสที่ 2 ปี 2557 ศูนย์การค้าพาราไดซ์พาร์คได้ทยอยปิดปรับปรุงพื้นที่บางส่วนเพื่อเปิดเป็นห้างสรรพสินค้าโตคิว สาขาที่ 2 ภายใต้การร่วมทุนกับบริษัท กรุงเทพ-โตคิว สรรพสินค้า จำกัด เพื่อให้เป็นศูนย์การค้าที่มีสินค้าครบวงจร และคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ในไตรมาสแรกของปี 2558 จึงทำให้รายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 15 ล้านบาท และ 40 ล้านบาท ตามลำดับ

2.1.2 ธุรกิจโรงแรมมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนลดลงเพียงเล็กน้อย 0.5 ล้านบาท (งวดเก้าเดือน: ลดลง 99 ล้านบาท หรือ 11%) เนื่องจากยังคงได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ชุมนุมทางการเมืองและการประกาศใช้กฎอัยการศึก จึงทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติน้อยลง ทำให้โรงแรมปทุมวัน ปริ๊นเซส มีอัตราการเข้าพักลดลง และรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนมียอดลดลง 20 ล้านบาท และ 130 ล้านบาท ตามลำดับ

2.1.3 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท หรือ 10% (งวดเก้าเดือน: เพิ่มขึ้น 173 ล้านบาท หรือ 78%) เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเพิ่มขึ้น 12 หลัง ในขณะที่จำนวนแปลงที่ดินเปล่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง 2 แปลง จึงทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้นสุทธิเป็นจำนวน 6 ล้านบาท (งวดเก้าเดือน: โอนกรรมสิทธิ์บ้านเพิ่มขึ้น 60 หลัง ที่ดินเปล่าลดลง 1 แปลง รายได้เพิ่มขึ้นสุทธิเป็นจำนวน 187 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เป็นบ้านในโครงการ “สบาย วิลเลจ 2” ในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเริ่มมีการรับรู้รายได้ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2556 และโครงการ “บ้านร่มไม้ ปอวิน” ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นโครงการของบริษัทย่อยแห่งใหม่ที่ได้มาเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2556

2.1.4 ธุรกิจอาหารมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนลดลง 63 ล้านบาท หรือ 11% (งวดเก่าเดือน: ลดลง 361 ล้านบาท หรือ 21%) โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

- รายได้จากขายข้าวลดลง 30 ล้านบาท (งวดเก่าเดือน: ลดลง 334 ล้านบาท) เนื่องจากนโยบายการรับจำหน่ายข้าวของรัฐบาลยังคงส่งผลกระทบต่อต้นทุนข้าวมีราคาสูงขึ้นและมีการแข่งขันสูง นอกจากนี้ผู้ซื้อชะลอการสั่งซื้อเพื่อรอดูความแน่นอนของราคาลดข้าวในประเทศไทย
- รายได้จากการขายถุงพลาสติกลดลง 24 ล้านบาท (งวดเก่าเดือน: ลดลง 33 ล้านบาท) เนื่องจากลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของถุงพลาสติก จึงทำให้ต้องปรับกระบวนการผลิตถุงเพื่อให้เป็นไปตามความต้องการของลูกค้า

2.1.5 ธุรกิจอื่น ๆ มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนลดลง 35 ล้านบาท หรือ 100% (งวดเก่าเดือน: ลดลง 103 ล้านบาท หรือ 74%) เนื่องจากบริษัทย่อยสองแห่งที่ประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายรถจักรยานยนต์ได้หยุดการดำเนินธุรกิจตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2557

2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงาน

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก่าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2557	2556	เพิ่มขึ้น/ลดลง		2557	2556	เพิ่มขึ้น/ลดลง	
ศูนย์การค้า	248	256	(8)	(3%)	726	957	(231)	(24%)
โรงแรม	(47)	(50)	3	6%	(111)	(9)	(102)	(1,133%)
กอล์ฟ	(15)	(12)	(3)	(25%)	2	13	(11)	(85%)
อสังหาริมทรัพย์	7	26	(19)	(73%)	48	(15)	63	420%
อาหาร	22	17	5	29%	35	39	(4)	(10%)
การเงิน	93	43	50	116%	297	154	143	93%
อื่นๆ	(1)	(18)	17	94%	(14)	(19)	5	26%
สนับสนุน	1	(1)	2	200%	-	(2)	2	100%
รวม	308	261	47	18%	983	1,118	(135)	(12%)

กลุ่มธุรกิจมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นจำนวน 308 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47 ล้านบาท หรือ 18% ในขณะที่กำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดเก่าเดือนมีเป็นจำนวน 983 ล้านบาท ลดลง 135 ล้านบาท หรือ 12% โดยภาพรวมผลการดำเนินงานจะผันแปรไปตามรายได้ภาวะเศรษฐกิจ 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 รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าดังกล่าว (โดยแสดงรวมอยู่ในบัญชีค่าเสื่อมราคาอาคาร ค่าเช่าที่ดิน ดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้รอตต์บัญชี) สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 (ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ประหยัดได้) เพิ่มขึ้น 376 ล้านบาท (สำหรับงวดสามเดือน: ไม่มียอดเปลี่ยนแปลง) จึงทำให้ภาพรวมของธุรกิจศูนย์การค้าและธุรกิจโรงแรมมีกำไรจากการดำเนินงานลดลงในงวดปัจจุบันเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้ตระหนักถึงต้นทุนค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นและพยายามที่จะรักษาระดับของรายได้และกำไรจากการดำเนินงานให้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดย:

- ทயอยปรับรายได้ค่าเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ
- เพิ่มผู้เช่ารายย่อยเพื่อขยายฐานรายได้หลังจากที่สัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่ารายใหญ่หมดอายุลงในเดือนเมษายน 2556
- ขยายการเติบโตของธุรกิจให้สินเชื่ออย่างต่อเนื่อง
- พัฒนาโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ “HA HA” บนถนนศรีนครินทร์ โดยโซนพื้นที่เช่าเพื่อการศึกษาค่าเปิดดำเนินการแล้วในเดือนเมษายน 2557 ส่วนพื้นที่ให้เช่าที่เหลือจะเริ่มเปิดดำเนินการได้ในเดือนตุลาคม 2557
- พัฒนาโครงการ “Quinn Condominium” บนถนนรัชดาภิเษกซอย 17 โดยได้เริ่มเปิดให้จองตั้งแต่เดือนมีนาคม 2556 ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มรับรูดรายได้ในเดือนกรกฎาคม 2558
- ศึกษาและพัฒนาความเป็นไปได้ของการลงทุนในธุรกิจใหม่ ๆ อีกหลายโครงการ ซึ่งคาดว่าจะสร้างรายได้และกำไรให้กับกลุ่มบริษัทต่อไป

2.2.2 ในระหว่างปี 2556 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์เพื่อเปิดตัวโครงการ Quinn Condominium ซึ่งเป็นโครงการใหม่ตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก โดยเริ่มเปิดให้จองโครงการ (Pre-sale) ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2556 เป็นต้นไป จึงทำให้ค่าใช้จ่ายทางการตลาดในไตรมาสปัจจุบันมียอดลดลงเป็นจำนวน 7 ล้านบาท (งวดเก้าเดือน: ลดลง 36 ล้านบาท)

2.2.3 ธุรกิจการเงินมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 50 ล้านบาท หรือ 116% (งวดเก้าเดือน: เพิ่มขึ้น 143 ล้านบาท หรือ 93%) ซึ่งเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูงกว่ารายได้ เนื่องจากธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์มีการควบคุมคุณภาพในการปล่อยสินเชื่อให้อยู่ในหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ และปรับปรุงระบบการบริหารจัดการเพื่อติดตามหนี้ค้างชำระให้ดีขึ้น จึงทำให้หนี้สูญและค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในไตรมาสปัจจุบันมียอดลดลงเป็นจำนวน 48 ล้านบาท (งวดเก้าเดือน: ลดลง 87 ล้านบาท)

2.3 รายได้/(ค่าใช้จ่าย)อื่น – สุทธิ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2557	2556	เพิ่มขึ้น/ลดลง		2557	2556	เพิ่มขึ้น/ลดลง	
ดอกเบี้ยรับ	7	18	(11)	(61%)	26	69	(43)	(62%)
เงินปันผลรับ	-	25	(25)	(100%)	160	190	(30)	(16%)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	186	-	186	100%	186	2,027	(1,841)	(91%)
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	-	1,001	(1,001)	(100%)	45	1,001	(956)	(96%)
รายได้อื่น	30	55	(25)	(45%)	107	98	(9)	(9%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(111)	(97)	(14)	(14%)	(337)	(223)	(114)	(51%)
รวม	112	1,002	(890)	(89%)	187	3,162	(2,975)	(94%)

รายได้/(ค่าใช้จ่าย)อื่น-สุทธิสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นจำนวน 112 ล้านบาท และ 187 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมียอดลดลง 890 ล้านบาท หรือ 89% และ 2,975 ล้านบาท หรือ 94% ตามลำดับ รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

- 2.3.1 ในระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี 2556 กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าที่ดิน และกำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาดรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,027 ล้านบาท (1,609 ล้านบาท เป็นยอดสุทธิจากภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้อง)
- 2.3.2 ในระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี 2556 กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายที่ดินที่ตั้งอยู่บนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานีเป็นจำนวน 997 ล้านบาท (797 ล้านบาท เป็นยอดสุทธิจากภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้อง)
- 2.3.3 ในระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี 2557 กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาด รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 186 ล้านบาท (149 ล้านบาท เป็นยอดสุทธิจากภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้อง)
- 2.3.4 ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 114 ล้านบาท โดยยอดที่เพิ่มขึ้น 89 ล้านบาท เกิดจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าฉบับใหม่กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.2.1 ดอกเบี้ยรอดตัดบัญชีรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามอายุของสัญญาเช่า

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

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

(หน่วย: ล้านบาท)

	30 ก.ย. 2557	31 ธ.ค. 2556	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
สินทรัพย์รวม	37,917	37,921	(4)	-
หนี้สินรวม	20,584	21,970	(1,386)	(6%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	17,333	15,951	1,382	9%

3. สินทรัพย์

3.1 เงินลงทุนชั่วคราว และเงินลงทุนระยะยาว

เงินลงทุนชั่วคราวและเงินลงทุนระยะยาว ส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ซึ่งจัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาด มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นจำนวน 6,088 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 832 ล้านบาท หรือ 16% โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อขายที่ถืออยู่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นจำนวน 788 ล้านบาท

3.2 สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นจำนวน 2,679 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 280 ล้านบาท หรือ 12% เนื่องจากต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการ “Quinn Condominium” ซึ่งตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษกเพิ่มขึ้นตามความก้าวหน้าของงานก่อสร้างเป็นจำนวน 435 ล้านบาท ในขณะที่ธุรกิจข่าวนีสินค้ำคงเหลือลดลง 119 ล้านบาท ตามยอดขายที่ลดลง

3.3 เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นจำนวน 6,736 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 298 ล้านบาท หรือ 4% รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

- เงินให้กู้ยืมลดลง 228 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างงวดปัจจุบัน มีลูกหนี้หลายรายปิดบัญชีเงินกู้ยืมก่อนถึงกำหนดชำระเป็นจำนวนที่มากกว่ายอดที่ปล่อยสินเชื่อเพิ่ม จึงทำให้พอร์ตการให้สินเชื่อในภาพรวมมียอดลดลง
- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อรถจักรยานยนต์ลดลง 52 ล้านบาท เนื่องจากนโยบายในการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวดมากขึ้นตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.2.3

3.4 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นจำนวน 3,250 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 495 ล้านบาท หรือ 18% รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

- ก) เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ประกันชีวิตนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจประกันชีวิต เป็นจำนวน 419 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.5% มีผลทำให้บริษัทดังกล่าวถือเป็นบริษัทร่วมแห่งใหม่
- ข) ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 58 ล้านบาท จากการลงทุนเพิ่มในบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจจอล์ฟ
- ค) ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 213 ล้านบาท จากการบันทึกส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสีย
- ง) ยอดลดลงจำนวน 207 ล้านบาท จากเงินปันผลรับ

3.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นจำนวน 10,769 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 184 ล้านบาท หรือ 2% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 มีดังต่อไปนี้

รายการ	ล้านบาท
1 ศูนย์การค้า The Nine Center มีต้นทุนในการก่อสร้างอาคารที่จอดรถและตลาดเสรีมาร์เก็ต	67
2 ต้นทุนในการก่อสร้างศูนย์การค้าแห่งใหม่ "HA HA" บนถนนศรีนครินทร์ ซอย 55 อยู่ใกล้กับศูนย์การค้าพาราไดซ์พาร์ค	442
3 ต้นทุนในการปรับปรุงศูนย์การค้าเอ็ม บี เค เซ็นเตอร์	94
4 ขายที่ดินในจังหวัดระยอง	(28)
5 ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(466)
6 อื่น ๆ	75
รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ	184

3.6 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นจำนวน 3,783 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 201 ล้านบาท หรือ 5% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 มีดังต่อไปนี้

รายการ	ล้านบาท
1 ต้นทุนในการตกแต่งร้านอาหารญี่ปุ่นซึ่งเป็นธุรกิจใหม่ของกลุ่มบริษัท	32
2 ต้นทุนในการปรับปรุงศูนย์อาหาร	13
3 ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(370)
4 ใช้อุปกรณ์เพื่อใช้ในการดำเนินงานอื่น ๆ	124
รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ	(201)

3.7 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าให้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเพื่อทำสัญญาการให้สิทธิใช้ประโยชน์ศูนย์การค้าบริเวณสี่แยกปทุมวันตามที่กล่าวไว้ในข้อที่ 2.2.1 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้ามียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นจำนวน 1,379 ล้านบาท โดยมียอดลดลงเป็นจำนวน 158 ล้านบาท หรือ 10% ในระหว่างงวดปัจจุบันมีการจ่ายค่าเช่าที่ดินล่วงหน้าเป็นรายปีจำนวน 410 ล้านบาท ในขณะที่ยอดลดลงจำนวน 568 ล้านบาท เป็นการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.8 ทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขายมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นจำนวน 256 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 205 ล้านบาท หรือ 405% ส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินที่เกิดจากสัญญาขายฝากที่ผู้ขายฝากไม่มาไถ่คืนภายในกำหนดเวลา อย่างไรก็ตาม มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ขายฝากให้สามารถซื้อทรัพย์สินคืนได้ภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันได้

4 หนี้สิน

4.1 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นจำนวน 377 ล้านบาท โดยมียอดลดลงอย่างมีสาระสำคัญเป็นจำนวน 1,012 ล้านบาท หรือ 73% เนื่องจากมีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ถึงกำหนดชำระในระหว่างงวดปัจจุบันโดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

4.2 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นจำนวน 3,014 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 295 ล้านบาท หรือ 9% เนื่องจากมีการรับรู้เป็นรายได้ในระหว่างงวดเป็นจำนวน 369 ล้านบาท โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าระยะยาว

4.3 หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นจำนวน 941 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 170 ล้านบาท หรือ 22% ยอดที่เพิ่มขึ้นจำนวน 156 ล้านบาท เกิดจากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557

5 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 เป็นจำนวน 17,333 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้นจำนวน 1,382 ล้านบาท หรือ 9% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 มีดังต่อไปนี้

- 5.1 กำไรสะสมเพิ่มขึ้น 744 ล้านบาท โดยยอดที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1,144 ล้านบาท เป็นกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือน ในขณะที่ยอดลดลง 400 ล้านบาท จากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการในครึ่งปีหลังของปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556
- 5.2 องค์กรประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 644 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นยอดเพิ่มขึ้นจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายจำนวน 632 ล้านบาท โดยแสดงเป็นยอดสุทธิจากหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากราคาตลาดของหลักทรัพย์เพื่อขายมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

6. กระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 และ 2556 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2557	2556	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และ หนี้สินดำเนินงาน	1,476	1,633	(157)	(10%)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน - สุทธิ	61	(1,656)	1,717	104%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,537	(23)	1,560	6,783%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(441)	1,100	(1,541)	(140%)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,122)	(2,252)	130	6%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ	(1,026)	(1,175)	149	13%

6.1 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานได้กล่าวไว้ในส่วนของการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินข้างต้นแล้ว

6.2 กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญจำนวน 1,541 ล้านบาท หรือ 140% เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

- ก) เงินสดจ่าย(สุทธิจากเงินสดรับ)เพื่อลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดลดลง 1,590 ล้านบาท
- ข) เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน(สุทธิจากการรับชำระเงิน)ลดลง 937 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทร่วมได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งจำนวนในเดือนธันวาคม 2556
- ค) ในงวดเดียวกันของปีก่อน ได้มีการซื้อที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิท 101/1 เป็นจำนวน 492 ล้านบาท เพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการในอนาคต

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

- ง) ในงวดปัจจุบัน มีเงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัท ประกันชีวิตนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) และจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจจอกอล์ฟ ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 3.4 รวมเป็นจำนวน 477 ล้านบาท
- จ) ในงวดเดียวกันของปีก่อน มีเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจให้เช่าที่ดิน จำนวน 2,348 ล้านบาท
- ฉ) กระแสเงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน(สุทธิจากเงินสดจ่ายซื้อ) ลดลง 1,209 ล้านบาท เนื่องจากในงวดเดียวกันของปีก่อนได้รับเงินจากการขายที่ดินในอำเภอเกาะสมุยเป็นจำนวน 1,300 ล้านบาท
- ช) ในงวดเดียวกันของปีก่อน มีกระแสเงินสดรับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย “สยามเดลิช” 500 ล้านบาท เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าแห่งใหม่

6.3 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินลดลงเป็นจำนวน 130 ล้านบาท หรือ 6% โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

- ก) ในงวดเดียวกันของปีก่อน มีกระแสเงินสดจ่ายเพื่อซื้อหุ้นทุนคืนเพื่อบริหารทางการเงินเป็นจำนวน 2,805 ล้านบาท
- ข) ในงวดเดียวกันของปีก่อน มีการออกหุ้นกู้เป็นจำนวนเงิน 2,000 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในงวดเดียวกันเป็นจำนวน 3,000 ล้านบาท

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

- ค) เงินสดรับ(สุทธิจากเงินสดจ่ายคืน)เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 3,766 ล้านบาท เนื่องจากในงวดเดียวกันของปีก่อนมีการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นเพื่อการลงทุนในโครงการสินทรัพย์ต่าง ๆ การขยายธุรกิจเงินให้กู้ยืม และการซื้อหุ้นทุนคืน