

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

คำอธิบายและการวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2558	2557	เพิ่มขึ้น/ลดลง	
รายได้จากการดำเนินงาน	11,550	9,113	2,437	27%
กำไรจากการดำเนินงาน	1,961	1,411	550	39%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	226	316	(90)	(28%)
รายได้อื่น	436	650	(214)	(33%)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(487)	(411)	(76)	(18%)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(374)	(362)	(12)	(3%)
กำไรสุทธิ	1,762	1,604	158	10%
ขาดทุน / (กำไร) ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	53	(13)	66	508%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,815	1,591	224	14%
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	1.36	1.19	0.17	14%

ผลการดำเนินงานในภาพรวมของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน พบว่าทุกส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัทมีผลประกอบการที่ดีขึ้น โดยมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 เป็นจำนวน 11,550 ล้านบาท และ 9,113 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้เพิ่มขึ้น 2,437 ล้านบาท หรือ 27% กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (“กำไรสุทธิ”) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 เป็นจำนวน 1,815 ล้านบาท และ 1,591 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิมียอดเพิ่มขึ้น 224 ล้านบาท หรือ 14% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ศูนย์การค้า เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ และโรงแรมปทุมวัน ปริ๊นเซส ได้รับผลกระทบจากเหตุชุมนุมทางการเมืองครั้งใหญ่ในระหว่างวันที่ 9 มกราคม ถึงวันที่ 2 มีนาคม 2557 โดยกลุ่มผู้ชุมนุมได้ปิดถนนบริเวณสี่แยกปทุมวันหน้าศูนย์การค้า เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ นอกจากนี้ เหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองดังกล่าวและการประกาศใช้กฎอัยการศึกในเดือนพฤษภาคม 2557 ยังได้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจอื่น ๆ ของกลุ่มบริษัท รวมถึงธุรกิจของบริษัทร่วม จึงทำให้กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ลดลงในช่วงเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 เหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองได้กลับคืนสู่สภาพปกติ จึงทำให้ทุกส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัทมีผลประกอบการที่ดีขึ้น
- กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีผลประกอบการดีขึ้นมากเนื่องจากการรับรู้รายได้ของโครงการ Quinn Condominium เป็นจำนวน 1,856 ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวได้สร้างเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2558
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง 90 ล้านบาท หรือ 28% โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทร่วมแห่งหนึ่งที่ประกอบธุรกิจประกันชีวิตมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการปรับลดลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาด
- รายได้อื่นลดลง 214 ล้านบาท หรือ 33% เนื่องจากในปี 2557 มีการรับรู้กำไรจากการขายที่ดินในจังหวัดระยองและกำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดรวมเป็นจำนวนเงิน 238 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น 76 ล้านบาท หรือ 18% เนื่องจากมีการออกหุ้นกู้เพิ่มในระหว่างปี 2558 และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นตามที่กล่าวไว้ในข้อ 4.1 และข้อ 4.3 ตามลำดับ

2. รายได้และผลการดำเนินงานแยกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการโดยแบ่งเป็น 8 ส่วนงานหลักคือ

- 1) ธุรกิจศูนย์การค้า ดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยเพื่อประกอบธุรกิจภายในศูนย์การค้า และธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน
- 2) ธุรกิจโรงแรม ดำเนินธุรกิจให้บริการห้องพัก อาคารและเครื่องดื่มน้ำ และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง
- 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 (บริษัทที่ดำเนินธุรกิจดังกล่าวมีสถานะเป็นบริษัทร่วม ดังนั้น การรับรู้ผลการดำเนินงานจึงอยู่ในรูปของส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม)
- 8) ธุรกิจสนับสนุน เป็นหน่วยงานสนับสนุน (back office) ให้กับกลุ่มบริษัท

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายได้จากการดำเนินงาน และกำไร(ขาดทุน) จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงาน สำหรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2557 มีดังต่อไปนี้

2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2558	2557	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
ศูนย์การค้า	4,004	3,895	109	3%
โรงแรม	1,189	1,123	66	6%
กอล์ฟ	465	378	87	23%
อสังหาริมทรัพย์	2,195	539	1,656	307%
อาหาร	2,554	1,952	602	31%
การเงิน	1,134	1,182	(48)	(4%)
อื่นๆ	-	37	(37)	(100%)
สนับสนุน	9	7	2	29%
รวม	11,550	9,113	2,437	27%

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 เป็นจำนวน 11,550 ล้านบาท และ 9,113 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้เพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญเป็นจำนวน 2,437 ล้านบาท หรือ 27% ส่วนงานธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่สำคัญมีดังนี้

2.1.1 ธุรกิจศูนย์การค้ามีรายได้เพิ่มขึ้น 109 ล้านบาท หรือ 3% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ศูนย์การค้า เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ มีรายได้เพิ่มขึ้น 91 ล้านบาท เนื่องจากการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่ประจำปีตามภาวะเศรษฐกิจ ประกอบกับในปี 2557 ได้มีการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการเพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่ารวมเป็นเงินทั้งสิ้น 50 ล้านบาท จากผลกระทบของเหตุการณ์ชุมนุมทางการเมืองในระหว่างวันที่ 9 มกราคม ถึงวันที่ 2 มีนาคม 2557 ในทางตรงกันข้าม ในระหว่างปี 2558 ได้มีการทยอยปิดพื้นที่เช่าบางส่วนเพื่อปรับปรุงพื้นที่ภายในศูนย์การค้าให้มีความทันสมัยมากยิ่งขึ้นและเพื่อให้เข้ากับรูปแบบการจัดร้านของผู้เช่ารายใหม่ ๆ

- การเปิดดำเนินการของศูนย์การค้า “Ha Ha” บนถนนศรีนครินทร์ ซึ่งโซนพื้นที่เช่าเพื่อการศึกษาได้เปิดดำเนินการในเดือนเมษายน 2557 ส่วนพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์บางส่วนได้เริ่มทยอยเปิดดำเนินการตั้งแต่เดือนตุลาคม 2557 จึงทำให้รายได้เพิ่มขึ้น 20 ล้านบาท
- 2.1.2 ธุรกิจโรงแรมมีรายได้เพิ่มขึ้น 66 ล้านบาท หรือ 6% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้
- โรงแรมปทุมวัน ปริ๊นเซส มีอัตราการเข้าพักสูงขึ้นทำให้รายได้เพิ่มขึ้น 112 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2557 ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ชุมนุมทางการเมืองและการประกาศใช้กฎอัยการศึก จึงทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติน้อยลงในช่วงเวลาดังกล่าว
 - โรงแรมดุสิตธานี กระบี่ บีช รีสอร์ท (ชื่อเดิม “โรงแรมเซอร่าตัน กระบี่ บีช รีสอร์ท”) และโรงแรมलयนะ รีสอร์ท แอนด์สปา ในจังหวัดกระบี่ มีการปิดปรับปรุงห้องพักในช่วง Low season ของปี 2558 จึงทำให้รายได้ลดลง 43 ล้านบาท
- 2.1.3 ธุรกิจกอล์ฟมีรายได้เพิ่มขึ้น 87 ล้านบาท หรือ 23% ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากสนามกอล์ฟแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ “บางกอก กอล์ฟ คลับ” ที่บริษัทได้มาเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2557 (จากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้) สนามกอล์ฟดังกล่าวมีรายได้ในปีปัจจุบันเป็นจำนวน 101 ล้านบาท
- 2.1.4 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญเป็นจำนวน 1,656 หรือ 307% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้
- โครงการ “Quinn Condominium” ซึ่งเป็นโครงการห้องชุดตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก ซอย 17 ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับรู้รายได้ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2558 เป็นต้นไป ดังนั้น จึงทำให้มีการรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวในปีปัจจุบันเป็นจำนวนเงิน 1,856 ล้านบาท ประกอบกับรัฐบาลได้มีการกระตุ้นเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์โดยให้มีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนบ้านและค่าจดจำนองหลักประกันเป็นระยะเวลา 6 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 28 เมษายน 2559 จึงทำให้ในระหว่างไตรมาสที่ 4 ปี 2558 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นจำนวนมาก
 - รายได้จากบ้านในโครงการสบายวิลเลจ 2 ในจังหวัดภูเก็ต และโครงการบ้านร่มไม้ 1 - บ่อวิน ในจังหวัดชลบุรี ลดลงเป็นจำนวน 200 ล้านบาท เนื่องจากโครงการดังกล่าวได้สร้างเสร็จและรับรู้รายได้เป็นส่วนใหญ่แล้วในปี 2557 และใกล้จะปิดการขายแล้ว ส่วนในปี 2558 โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยโครงการใหม่หลายโครงการยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง เช่น โครงการบ้านร่มไม้ 2 – บ่อวิน เฟส 1 ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งได้สร้างเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ในเดือนธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 6 ล้านบาท โครงการบ้านร่มไม้ 3 – ปลวกแดง เฟส 1 ในจังหวัดระยอง ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2559
- 2.1.5 ธุรกิจอาหารมีรายได้เพิ่มขึ้น 602 ล้านบาท หรือ 31% โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายข้าวเพิ่มขึ้น 535 ล้านบาท เนื่องจากมีปริมาณการสั่งซื้อข้าวของลูกค้าในต่างประเทศเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะจากประเทศจีน ฟิลิปปินส์ และอินโดนีเซีย

2.1.6 ธุรกิจการเงินมีรายได้ลดลง 48 ล้านบาท หรือ 4% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ธุรกิจให้สินเชื่อมีรายได้ลดลง 95 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับโครงสร้างหนี้เป็นทุนของสนามกอล์ฟ บางกอกกอล์ฟ คลับ ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.1.3 จึงทำให้ดอกเบี้ยรับลดลง 61 ล้านบาท
- ธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์มีรายได้เพิ่มขึ้น 47 ล้านบาท ตามการเติบโตของธุรกิจ ประกอบกับในปี 2558 มีการรับรู้รายได้อื่นจำนวน 21 ล้านบาท ที่เกิดจากการประมวลขายพอร์ตลูกหนี้เช่าซื้อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือ NPL (Non-performing loan) ที่เคยตัดหนี้สูญไปแล้ว

2.1.7 ธุรกิจอื่น ๆ มีรายได้ลดลงทั้งจำนวน 37 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยสองแห่งที่ประกอบธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายรถจักรยานยนต์ได้หยุดการดำเนินธุรกิจตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2557

2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2558	2557	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
ศูนย์การค้า	924	897	27	3%
โรงแรม	22	(80)	102	128%
กอล์ฟ	26	14	12	86%
อสังหาริมทรัพย์	525	145	380	262%
อาหาร	77	54	23	43%
การเงิน	376	394	(18)	(5%)
อื่นๆ	-	(14)	14	100%
สนับสนุน	11	1	10	1,000%
รวม	1,961	1,411	550	39%

กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 เป็นจำนวน 1,961 ล้านบาท และ 1,411 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 550 ล้านบาท หรือ 39% โดยภาพรวมผลการดำเนินงานจะผันแปรไปตามรายได้ ภาวะเศรษฐกิจ ผลกระทบจากเหตุชุมนุมทางการเมืองตามที่กล่าวข้างต้น และรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ ธุรกิจโรงแรมมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 102 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ เนื่องจากในปี 2558 โรงแรมปทุมวันปริ้นเซสมีทรัพย์สินหลักที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มมูลค่าแล้ว จึงทำให้ค่าเสื่อมราคาลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนเป็นจำนวน 53 ล้านบาท

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2557	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
สินทรัพย์รวม	40,549	37,909	2,640	7%
หนี้สินรวม	22,609	21,032	1,577	7%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	17,940	16,877	1,063	6%

3. สินทรัพย์

3.1 เงินลงทุนชั่วคราว และเงินลงทุนระยะยาวอื่น

เงินลงทุนชั่วคราวและเงินลงทุนระยะยาวอื่น ส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ซึ่งจัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาด มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 9,133 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญเป็นจำนวน 3,488 ล้านบาท หรือ 62% เนื่องจากมีการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาดเป็นจำนวน 3,350 ล้านบาท และจากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อขายที่ถืออยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 140 ล้านบาท

3.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 954 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 336 ล้านบาท หรือ 54% ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้ของธุรกิจข้าวที่มียอดเพิ่มขึ้น 404 ล้านบาท เนื่องจากในเดือนธันวาคม 2558 มีปริมาณยอดสั่งซื้อข้าวจากต่างประเทศเป็นจำนวนมาก

3.3 เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 5,540 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 11 ล้านบาท หรือ 0.2% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อรถจักรยานยนต์มียอดเพิ่มขึ้น 298 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามการเติบโตของธุรกิจอย่างต่อเนื่อง
- ลูกหนี้เงินให้กู้ยืมมียอดลดลง 274 ล้านบาท เนื่องจากมีลูกหนี้เงินให้กู้ยืมรายใหญ่ได้ขอปิดบัญชีเงินกู้ยืมก่อนครบกำหนดชำระ ประกอบกับในปีปัจจุบันมีลูกหนี้เงินให้กู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระมากกว่ายอดปล่อยสินเชื่อ จึงทำให้พอร์ตการให้สินเชื่อในภาพรวมมียอดลดลง

3.4 สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 2,428 ล้านบาท ลดลง 581 ล้านบาท หรือ 19% โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มียอดลดลง 640 ล้านบาท ซึ่งมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

- ก) ต้นทุนของโครงการ “Quinn Condominium” ซึ่งเป็นโครงการห้องชุดตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก มียอดลดลง 844 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายได้และต้นทุนตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2558
- ข) ต้นทุนของโครงการบ้านร่มไม้ 2 – บ่อวิน เฟส 1 ซึ่งเป็นโครงการบ้านพักอาศัยอยู่ในจังหวัดชลบุรี มียอดเพิ่มขึ้น 84 ล้านบาท โครงการดังกล่าวได้สร้างเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้และต้นทุนตั้งแต่เดือนธันวาคม 2558
- ค) ต้นทุนของโครงการบ้านร่มไม้ 3 และ 4 – ปลวกแดง ซึ่งเป็นโครงการบ้านพักอาศัยอยู่ในจังหวัดระยอง มียอดเพิ่มขึ้น 125 ล้านบาท โดยโครงการดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง

3.5 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ำ

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ำมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 3,668 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 214 ล้านบาท หรือ 6% รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

- ก) ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 86 ล้านบาท จากการลงทุนเพิ่มในบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจโรงแรม 61 ล้านบาท ธุรกิจประกันชีวิต 23 ล้านบาท และธุรกิจกอล์ฟ 2 ล้านบาท
- ข) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2558 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จ่ายชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมดเป็นจำนวน 50 ล้านบาท เพื่อลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทแห่งหนึ่งซึ่งประกอบธุรกิจห้างสรรพสินค้าโตคิวที่พาราไดซ์ พาร์ค ภายใต้สัญญาร่วมค้ำ โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50
- ค) รับรู้ส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสีย 226 ล้านบาท
- ง) ยอดลดลงจำนวน 129 ล้านบาท จากเงินปันผลรับ

3.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 10,645 ล้านบาท โดยมี ยอดลดลง 404 ล้านบาท หรือ 4% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

รายการ	ล้านบาท
1 ต้นทุนในการปรับปรุงศูนย์การค้าเอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ และโครงการก่อสร้าง Sky Walk	205
2 ซื่อที่ดินที่พร้อมอาคารที่อยู่บริเวณรอบสนามกอล์ฟบางกอก กอล์ฟ คลับ	157
3 ต้นทุนในการสร้างอาคารจอดรถ และปรับปรุงพื้นที่รอบอาคารกาสเข้าสัปดาห์ซึ่งเป็นสำนักงานให้เช่า	23
4 โอนเปลี่ยนการจัดประเภทบางส่วนของที่ดินที่แสดงอยู่ภายใต้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา	(105)
5 ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(702)
6 อื่น ๆ	18
รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ	(404)

3.7 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 4,631 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 122 ล้านบาท หรือ 3% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญ มีดังต่อไปนี้

รายการ	ล้านบาท
1 ต้นทุนที่ดิน - ค่าธรรมเนียมซึ่งเกิดจากการโอนที่ดินจากกองทุนรวมธชาติหรือพีเพอร์ตี้ ฟันด์ 1 ให้กับบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟในจังหวัดภูเก็ต เนื่องจากครบกำหนดอายุกองทุนในวันที่ 31 สิงหาคม 2558	92
2 ต้นทุนในการปรับปรุงโรงแรมดุสิตธานี กระบี่ บีช รีสอร์ท (ชื่อเดิม "โรงแรมเซอร่าตัน กระบี่ บีช รีสอร์ท") ในจังหวัดกระบี่	17
3 ต้นทุนในการปรับปรุงโรงแรมลานะ รีสอร์ท แอนด์ สปา ในจังหวัดกระบี่	43
4 ซื่อรถยนต์ใหม่เพื่อทดแทนรถยนต์เดิมที่ครบกำหนดอายุการใช้งาน	35
5 ต้นทุนในการปรับปรุงศูนย์อาหารและร้านอาหาร	31
6 ซื่ออุปกรณ์เพื่อใช้ในการดำเนินงานอื่น ๆ	112
7 ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(451)
8 อื่น ๆ	(1)
รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ	(122)

3.8 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าให้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเพื่อทำสัญญาการให้สิทธิใช้ประโยชน์ศูนย์การค้าบริเวณสี่แยกปทุมวัน ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้ามียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 843 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 347 ล้านบาท หรือ 29% ในระหว่างปีปัจจุบันมีการจ่ายค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าเป็นจำนวน 410 ล้านบาท ในขณะที่ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้ามีการตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปีตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวน 757 ล้านบาท

3.9 ทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขายมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 29 ล้านบาท โดยมียอดลดลงเป็นจำนวน 227 ล้านบาท หรือ 89% ทรัพย์สินรอการขายส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินที่เกิดจากสัญญาขายฝากที่ผู้ขายฝากไม่มาไถ่คืนภายในกำหนดเวลา อย่างไรก็ตาม มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ขายฝากให้สามารถซื้อทรัพย์สินคืนได้ภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้ ในระหว่างปี 2558 ผู้ขายฝากได้มีการมาซื้อทรัพย์สินคืน 200 ล้านบาท

3.10 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 395 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้น 112 ล้านบาท หรือ 40% โดยยอดที่เพิ่มขึ้นจำนวน 105 ล้านบาท เกิดจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาการให้สิทธิใช้ประโยชน์ศูนย์การค้าบริเวณสี่แยกปทุมวัน ซึ่งทางบัญชีรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ในขณะที่ทางภาษีรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ในปี 2558 ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ทางบัญชีมากกว่าทางภาษี ผลแตกต่างที่เกิดขึ้นถือเป็นผลต่างด้านเวลา และคุณด้วยอัตราภาษีเพื่อบันทึกลงเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

4 หนี้สิน

4.1 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 1,696 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 918 ล้านบาท หรือ 118% เพื่อนำเงินไปลงทุนในโครงการต่าง ๆ และสร้างโอกาสในการลงทุน ตามที่กล่าวไว้ในส่วนของสินทรัพย์ข้างต้น

4.2 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 704 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 177 ล้านบาท หรือ 34% โดยมีสาเหตุหลักมากจากการรับเงินค่างวดผ่อนชำระจากการขายห้องชุด Quinn Condominium เพิ่มขึ้น 74 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับล่วงหน้าของธุรกิจให้กู้ยืมเงินเพิ่มขึ้น 26 ล้านบาท

4.3 หุ้นกู้

หุ้นกู้(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 9,093 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 1,000 ล้านบาท หรือ 12% เนื่องจากในเดือนมิถุนายน 2558 มีการออกหุ้นกู้เพิ่ม จำนวน 1,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนและ/หรือขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท และ/หรือจ่ายชำระหนี้สิน

4.4 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 2,443 ล้านบาท มียอดลดลง 442 ล้านบาท หรือ 15% ส่วนใหญ่เป็นการรับเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งได้ตัดจำหน่ายเป็นรายได้ในปี 2558 เป็นจำนวน 447 ล้านบาท โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า

5 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นจำนวน 17,940 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้นจำนวน 1,063 ล้านบาท หรือ 6% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

5.1 กำไรสะสมเพิ่มขึ้น 1,017 ล้านบาท โดยยอดที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1,815 ล้านบาท เป็นกำไรจากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และกำไรจากการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจำนวน 3 ล้านบาท ในขณะที่ยอดลดลง 801 ล้านบาท จากการจ่ายเงินปันผล

5.2 องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 104 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นยอดเพิ่มขึ้นจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายจำนวน 119 ล้านบาท โดยแสดงเป็นยอดสุทธิจากหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากราคาตลาดของหลักทรัพย์เพื่อขายมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

6. กระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2558	2557	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	3,252	2,202	1,050	48%
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน - สุทธิ	439	(305)	744	244%
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	3,691	1,897	1,794	95%
กระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(3,924)	(812)	(3,112)	(383%)
กระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	408	(2,178)	2,586	119%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ	175	(1,093)	1,268	116%

6.1 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานได้กล่าวไว้ในส่วนของการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินข้างต้นแล้ว

6.2 กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเพิ่มขึ้น 3,112 ล้านบาท หรือ 383% เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

- ก) เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง 487 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้
- ในปี 2557 ได้มีการลงทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัทร่วมแห่งใหม่คือ บริษัทประกันชีวิตนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจประกันชีวิตเป็นจำนวนเงิน 419 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2558 มีการลงทุนเพิ่มในบริษัทร่วมดังกล่าว 23 ล้านบาท
 - ในปี 2557 ได้มีการลงทุนในกิจการร่วมค้าแห่งหนึ่งซึ่งประกอบธุรกิจห้างสรรพสินค้าในพื้นที่ของ พาราไดซ์พาร์ค โดยได้ชำระค่าหุ้นเป็นจำนวน 150 ล้านบาท ในขณะที่ในปี 2558 ได้จ่ายชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือ 50 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 3.5 (ข)

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

- ข) เงินสดจ่ายซื้อ (สุทธิจากเงินสดรับจากการขาย) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาดเพิ่มขึ้น 3,264 ล้านบาท เพื่อบริหารสภาพคล่องทางการเงิน
- ค) เงินสดจ่ายซื้อ (สุทธิจากเงินสดรับจากการขาย) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 176 ล้านบาท
- ง) ในปี 2557 ได้รับเงินจากการลดทุนในบริษัทร่วมแห่งหนึ่งประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 71 ล้านบาท

6.3 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้น 2,585 ล้านบาท หรือ 119% โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

- ก) เงินสดรับ(สุทธิจากการจ่ายชำระคืน)จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 1,526 ล้านบาท
- ข) ในเดือนมิถุนายน 2558 มีเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้น 1,000 ล้านบาท