

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

คำอธิบายและการวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของ บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับ ปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|--|-------------------------------------|--------|----------------|-------|
| | 2559 | 2558 | เพิ่มขึ้น/ลดลง | |
| รายได้จากการดำเนินงาน | 10,416 | 11,550 | (1,134) | (10%) |
| กำไรจากการดำเนินงาน | 1,964 | 1,998 | (34) | (2%) |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า | 282 | 226 | 56 | 25% |
| รายได้อื่น | 563 | 436 | 127 | 29% |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน | (421) | (524) | 103 | 20% |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคล | (382) | (374) | (8) | (2%) |
| กำไรสุทธิ | 2,006 | 1,762 | 244 | 14% |
| ขาดทุน / (กำไร) ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | 49 | 53 | (4) | (8%) |
| กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | 2,055 | 1,815 | 240 | 13% |
| กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท) | 1.54 | 1.36 | 0.18 | 13% |

ผลการดำเนินงาน ในภาพรวม ของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน พบว่ากลุ่มบริษัทมี ผลประกอบการที่ดีขึ้น โดยมี รายได้จากการดำเนินงานสำหรับ ปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เป็นจำนวน 10,416 ล้านบาท และ 11,550 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ ลดลง 1,134 ล้านบาท หรือ 10% กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (“กำไรสุทธิ”) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เป็นจำนวน 2,055 ล้านบาท และ 1,815 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิมียอดเพิ่มขึ้น 240 ล้านบาท หรือ 13% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) ส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการดำเนินงาน และกำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานที่สำคัญมีดังนี้ โดยรายละเอียดได้กล่าวไว้ในข้อ 2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ และข้อ 2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

| ส่วนงานธุรกิจ | รายได้จากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้น / (ลดลง) | กำไรจากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้น / (ลดลง) |
|------------------------|---|---|
| การเงิน | 242 | 96 |
| โรงแรมและการท่องเที่ยว | 53 | 78 |
| อสังหาริมทรัพย์ | (737) | (180) |
| อาหาร | (702) | (39) |

- ข) รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 127 ล้านบาท หรือ 29% จากเงินปันผลรับเพิ่มขึ้น 116 ล้านบาท ตามพอร์ตการลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดที่เพิ่มขึ้น และรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาด 91 ล้านบาท ในขณะที่ดอกเบี้ยรับลดลง 34 ล้านบาท และรายได้อื่นลดลง 45 ล้านบาท
- ค) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า เพิ่มขึ้น 56 ล้านบาท หรือ 25% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมแห่งหนึ่งที่ประกอบธุรกิจประกันชีวิตเพิ่มขึ้น 105 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการปรับลดลง ในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินจากสัญญาประกันภัย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในตลาดเพิ่มขึ้น และการปรับลดอัตรา Risk margin ซึ่งถือเป็นปัจจัยหลักในการคำนวณสำรองหนี้สินดังกล่าว
 - บริษัทร่วมแห่งหนึ่งที่ประกอบธุรกิจศูนย์การค้าได้ลงทุนร่วมกับบริษัทอื่นในโครงการใหญ่ระดับพรีเมียม “ไอคอนสยาม (ICONSIAM)” เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์การค้า โรงแรม และคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนเจริญนคร ปัจจุบัน โครงการไอคอนสยามอยู่ระหว่างการก่อสร้างทำให้มีค่าใช้จ่ายคงที่และค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อประชาสัมพันธ์ โครงการ จึงทำให้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วมดังกล่าวลดลง 39 ล้านบาท
- ง) ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2559 เป็นจำนวน 672 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกิดขึ้นทั้งหมด สำหรับปี โดยมียอดลดลง 21 ล้านบาท หรือ 3% ตามยอดเงินกู้ยืมที่ลดลง และต้นทุนการกู้ยืมที่ต่ำลง อย่างไรก็ตาม ในการนำเสนองบการเงินแยกตามส่วนงานธุรกิจ (ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 41) ได้มีการบันทึบบริษัทค่าใช้จ่ายทางการเงิน ดังกล่าวคิดเป็นจำนวน 251 ล้านบาทไปที่ธุรกิจการเงิน เนื่องจาก ถือเป็นต้นทุนทางตรงเพื่อแสดงผลการดำเนินงานที่แท้จริง จึงทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2559 ที่แสดงอยู่ในส่วนงานดำเนินงาน มีเป็นจำนวน 421 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 103 ล้านบาท หรือ 20% เนื่องจากการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้ในธุรกิจการเงิน ที่มากขึ้นตามพอร์ตการเติบโตของการให้สินเชื่อ

2. รายได้และผลการดำเนินงานแยกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการโดยแบ่งเป็น 8 ส่วนงานหลักคือ

- 1) ธุรกิจศูนย์การค้า ดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยเพื่อประกอบธุรกิจภายในศูนย์การค้า และธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน
- 2) ธุรกิจโรงแรม และการท่องเที่ยว ดำเนินธุรกิจ ให้บริการห้องพัก อาคารและเครื่องดื่มน้ำ และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง
- 3) ธุรกิจกอล์ฟ ดำเนินกิจการให้บริการสนามกอล์ฟ คลับเฮ้าส์ และจำหน่ายอุปกรณ์กอล์ฟ
- 4) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย รับบริหารทรัพย์สิน และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- 5) ธุรกิจอาหาร ดำเนินธุรกิจจำหน่ายข้าวสารทั้งภายในประเทศและเพื่อการส่งออก และธุรกิจศูนย์อาหาร และร้านอาหาร
- 6) ธุรกิจการเงิน ดำเนินธุรกิจให้สินเชื่อทั่วไปเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อระยะสั้น (Bridge loan) ที่มีหลักประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่า ตั้งอยู่ในทำเลดี และเป็นที่ต้องการของตลาด และธุรกิจให้สินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์ และธุรกิจการรับประกันชีวิต*
- 7) ธุรกิจอื่น ๆ ดำเนินธุรกิจประมูลรถยนต์และรถจักรยานยนต์*
- 8) ธุรกิจสนับสนุน เป็นหน่วยงานสนับสนุน (back office) ให้กับกลุ่มบริษัท

หมายเหตุ: * บริษัทที่ดำเนินธุรกิจดังกล่าวมีสถานะเป็นบริษัทร่วม ดังนั้น การรับรู้ผลการดำเนินงานจึงอยู่ในรูปของส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายได้ จากการดำเนินงาน และกำไร(ขาดทุน) จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2558 มีดังต่อไปนี้

2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

| ส่วนงานธุรกิจ | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|------------------------|----------------------------------|---------------|------------------|--------------|
| | 2559 | 2558 | เพิ่มขึ้น/(ลดลง) | |
| ศูนย์การค้า | 4,016 | 4,004 | 12 | - |
| โรงแรมและการท่องเที่ยว | 1,242 | 1,189 | 53 | 4% |
| กอล์ฟ | 462 | 465 | (3) | (1%) |
| อสังหาริมทรัพย์ | 1,458 | 2,195 | (737) | (34%) |
| อาหาร | 1,852 | 2,554 | (702) | (27%) |
| การเงิน | 1,383 | 1,141 | 242 | 21% |
| สนับสนุน | 3 | 2 | 1 | 50% |
| รวม | 10,416 | 11,550 | (1,134) | (10%) |

กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการดำเนินงาน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เป็นจำนวน 10,416 ล้านบาท และ 11,550 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ลดลง 1,134 ล้านบาท หรือ 10% ส่วนงานธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่สำคัญมีดังนี้

- ก) ธุรกิจศูนย์การค้ามีรายได้เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย 12 ล้านบาท โดยศูนย์การค้าเอ็ม บี เค เซ็นเตอร์มีรายได้ลดลง 18 ล้านบาท เนื่องจากได้มีการทยอยปิดพื้นที่เช่าบางส่วนเพื่อปรับปรุงพื้นที่ภายใน ศูนย์การค้าให้มีความทันสมัยมากยิ่งขึ้นและเพื่อให้เข้ากับรูปแบบการจัดร้านของผู้เช่ารายใหม่ ๆ ในขณะที่ศูนย์การค้าอื่น ๆ มีรายได้เพิ่มขึ้นรวม 30 ล้านบาท จากการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่ประจำปี ตามภาวะเศรษฐกิจ
- ข) ธุรกิจโรงแรมมีรายได้เพิ่มขึ้น 53 ล้านบาท หรือ 4% จากโรงแรมปทุมวัน ปริ๊นเซส ซึ่งมีอัตราการเข้าพักสูงขึ้นทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้น 37 ล้านบาท ประกอบกับในปี 2558 โรงแรมดุสิตธานี กระบี่ บีช รีสอร์ท (ชื่อเดิม “โรงแรมเซอราตัน กระบี่ บีช รีสอร์ท ”) และโรงแรมลานะ รีสอร์ท แอนด์สปา ในจังหวัดกระบี่ มีการปิดปรับปรุงห้องพักในช่วง Low season จึงทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท และ 12 ล้านบาท ตามลำดับ

- ค) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีรายได้ลดลง 737 ล้านบาท หรือ 34% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้
- รายได้จากโครงการ Quinn Condominium ลดลง 724 ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนสิงหาคม 2558 และเริ่มรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายในห้องชุดให้กับผู้ซื้อ จึงทำให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในช่วงที่การก่อสร้างเพิ่งแล้วเสร็จเป็นจำนวนมาก ประกอบกับรัฐบาลได้มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์โดยให้มีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองหลักประกันเป็นเวลา 6 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 28 เมษายน 2559 ดังนั้น ยอดขายในปี 2559 จึงมีการชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับปี 2558 ปัจจุบันได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้วประมาณ 94%
 - รายได้จากบ้านในโครงการสบายวิลเลจ 2 ในจังหวัดภูเก็ต ลดลง 86 ล้านบาท เนื่องจากโครงการดังกล่าวได้สร้างเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้เป็นส่วนใหญ่แล้วในปี 2557-2558 และโครงการดังกล่าวใกล้จะปิดการขายแล้ว
 - รายได้จากโครงการบ้านร่มไม้ 2 – บ่อวิน เฟส 1 ในจังหวัดชลบุรี เพิ่มขึ้น 49 ล้านบาท เนื่องจากโครงการดังกล่าวได้สร้างเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2558 และโครงการบ้านร่มไม้ 3 – ปลวกแดง เฟส 1 ในจังหวัดระยอง ได้แล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2559 เป็นจำนวน 9 ล้านบาท
- ง) ธุรกิจอาหารมีรายได้ลดลง 702 ล้านบาท หรือ 27% ส่วนใหญ่มาจากธุรกิจขายข้าวที่มียอดขายลดลง 710 ล้านบาท เนื่องจากยอดขายสั่งซื้อข้าวจากรัฐบาลภายใต้โครงการ “G to G” (Government to Government) ลดลง 540 ล้านบาท ประกอบกับผลผลิตข้าวมีราคาตกต่ำและมีการแข่งขันสูงจึงทำให้ยอดขายข้าวลดลง
- จ) ธุรกิจการเงินมีรายได้เพิ่มขึ้น 242 ล้านบาท หรือ 21% ซึ่งเป็นไปตามการเติบโตของพอร์ตสินเชื่อ โดยธุรกิจให้สินเชื่อมีรายได้ เพิ่มขึ้น 131 ล้านบาท และธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์มีรายได้เพิ่มขึ้น 111 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2558 ธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์มีการรับรู้รายได้อื่นจำนวน 21 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการประมวลขายพอร์ตลูกหนี้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือ NPL (Non-performing loan) ที่เคยตัดหนี้สูญไปแล้ว

2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

| ส่วนงานธุรกิจ | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|------------------------|----------------------------------|--------------|------------------|-------------|
| | 2559 | 2558 | เพิ่มขึ้น/(ลดลง) | |
| ศูนย์การค้า | 1,014 | 1,005 | 9 | 1% |
| โรงแรมและการท่องเที่ยว | 137 | 59 | 78 | 132% |
| กอล์ฟ | 29 | 26 | 3 | 12% |
| อสังหาริมทรัพย์ | 345 | 525 | (180) | (34%) |
| อาหาร | (37) | 2 | (39) | (1,950%) |
| การเงิน | 477 | 381 | 96 | 25% |
| สนับสนุน | (1) | - | (1) | (100%) |
| รวม | 1,964 | 1,998 | (34) | (2%) |

กลุ่มบริษัท มีกำไรจากการดำเนินงาน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เป็นจำนวน 1,964 ล้านบาท และ 1,998 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 34 ล้านบาท หรือ 2% โดยภาพรวมผลการดำเนินงานจะผันแปรไปตามรายได้ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ และภาวะเศรษฐกิจตามที่กล่าวข้างต้น ประกอบกับรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 78 ล้านบาท หรือ 132% ซึ่งเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ เนื่องจากโรงแรมปทุมวัน ปริ๊นเซส มีทรัพย์สินหลักที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มมูลค่าแล้ว จึงทำให้ค่าเสื่อมราคาลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 29 ล้านบาท
- ข) ธุรกิจอาหารรับรู้ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์เป็นจำนวน 16 ล้านบาท และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของอุปกรณ์เป็นจำนวน 21 ล้านบาท

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 31 ธ.ค. 2559 | 31 ธ.ค. 2558 | เพิ่มขึ้น/(ลดลง) | |
|----------------------|--------------|--------------|------------------|------|
| สินทรัพย์รวม | 42,518 | 40,549 | 1,969 | 5% |
| หนี้สินรวม | 22,166 | 22,609 | (443) | (2%) |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม | 20,352 | 17,940 | 2,412 | 13% |

3. สินทรัพย์

3.1 เงินลงทุนชั่วคราว และเงินลงทุนระยะยาวอื่น

เงินลงทุนชั่วคราวและเงินลงทุนระยะยาวอื่น ส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ซึ่งจัดประเภทเป็นหลักทรัพย์ เพื่อขายในความต้องการตลาด มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 9,430 ล้านบาท โดยมี ยอดเพิ่มขึ้น 297 ล้านบาท หรือ 3% เนื่องจากมีการ ปรับเพิ่มขึ้น ในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ ในความ ต้องการตลาดที่ถืออยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 1,667 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปีมีการ ขายเงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการตลาด(สุทธิจากการซื้อ)เป็นจำนวน 1,350 ล้านบาท

3.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 402 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 552 ล้านบาท หรือ 58% ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้ของธุรกิจข้าวที่มียอดลดลง 580 ล้านบาท เนื่องจากในเดือน ธันวาคม 2558 มีปริมาณยอดสั่งซื้อข้าวจากรัฐบาลภายใต้โครงการ “G to G” เป็นจำนวนมาก และลูกหนี้ ดังกล่าวได้จ่ายชำระเงินแล้วในปีปัจจุบัน

3.3 เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็น จำนวน 8,255 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญเป็นจำนวน 2,716 ล้านบาท หรือ 49% เนื่องจากพอร์ต ลูกหนี้เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์มียอดเพิ่มขึ้น 2,030 ล้านบาท และ 692 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการเติบโตของธุรกิจการเงินอย่างต่อเนื่อง

3.4 สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 3,066 ล้านบาท โดยมียอด เพิ่มขึ้น 639 ล้านบาท หรือ 26% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 492 ล้านบาท จากการโอนเปลี่ยนการจัดประเภทของที่ดินแปลงหนึ่งที่ตั้งแสดงอยู่ภายใต้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ข้อ 3.6 – อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) มาเป็นต้นทุนพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงอยู่ภายใต้สินค้ำคงเหลือ เพื่อเตรียมพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแห่งใหม่บน ถนนสุขุมวิท ซอย 101
- ข) ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 337 ล้านบาท ประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและต้นทุนการก่อสร้างโครงการ ที่อยู่อาศัยแห่ง ใหม่ “พาร์ค ริเวอร์เดล” และ “ริเวอร์เดล เรสซิเดนซ์” ตั้งอยู่บริเวณรอบสนามกอล์ฟฟิวดอร์เดลในจังหวัด ปทุมธานี โดยโครงการ “พาร์ค ริเวอร์เดล” ได้เริ่มการขายแล้ว (Pre-sale) ในเดือนพฤษภาคม 2559 และ เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2559 ส่วนโครงการ “ริเวอร์เดล เรสซิเดนซ์” คาดว่าจะเริ่ม เปิดโครงการในปี 2560
- ค) ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 475 ล้านบาท จากการซื้อที่ดินเปล่าบนถนนเจริญสุขนิทวงศ์ ซอย 7 เพื่อพัฒนา เป็น โครงการที่อยู่อาศัยต่อไป
- ง) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการ “Quinn Condominium” ซึ่งเป็นโครงการห้องชุดตั้งอยู่บน ถนนรัชดาภิเษก มียอดลดลง 569 ล้านบาท เนื่องจากมีการรับรู้รายได้และต้นทุนในปีปัจจุบัน
- จ) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการบ้านร่วมไม้ 2 – บ่อวิน เฟส 1 ซึ่งเป็นโครงการบ้านพักอาศัยอยู่ใน จังหวัดชลบุรี และโครงการบ้านร่วมไม้ 3 – ปลวกแดง เฟส 1 ในจังหวัดระยอง มียอดลดลงรวม 50 ล้านบาท เนื่องจากมีการรับรู้รายได้และต้นทุนในปีปัจจุบัน

3.5 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ำ

เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้ำ มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 3,845 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 177 ล้านบาท หรือ 5% รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

- ก) ลงทุนในบริษัทร่วมแห่งใหม่ซึ่งประกอบธุรกิจเป็นนายหน้าประกันชีวิตและประกันวินาศภัย โดยมีสัดส่วน การถือหุ้นร้อยละ 49 คิดเป็นจำนวนเงิน 9.8 ล้านบาท
- ข) ลงทุนในบริษัทร่วมแห่งใหม่ซึ่งประกอบธุรกิจเป็นหน่วยงานสนับสนุน (Back office) ให้กับบริษัทร่วมที่ ประกอบธุรกิจประกันชีวิต และบริษัทร่วมที่เป็นนายหน้าประกันชีวิตและวินาศภัย โดยมีสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 49 คิดเป็นจำนวนเงิน 24.5 ล้านบาท
- ค) บริษัทร่วมแห่งหนึ่งซึ่งประกอบธุรกิจประกันชีวิตมีการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเมื่อขายใน ตลาดสาธารณะและตราสารทุนในความต้องการตลาด ทำให้การรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าวเพิ่มขึ้นตาม วิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 22 ล้านบาท
- ง) ยอดเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสีย 282 ล้านบาท
- จ) ยอดลดลงจำนวน 157 ล้านบาท จากเงินปันผลรับ

3.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 10,011 ล้านบาท โดยมี ยอดลดลง 634 ล้านบาท หรือ 6% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

| รายการ | ล้านบาท |
|--|--------------|
| 1 ต้นทุนในการปรับปรุงศูนย์การค้าเอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ โครงการก่อสร้าง Sky Walk และ Façade (งานตกแต่งด้านหน้าอาคาร) | 489 |
| 2 ต้นทุนในการปรับปรุงศูนย์การค้าพาราไดซ์ พาร์ค และ HaHa | 57 |
| 3 โอนเปลี่ยนการจัดประเภทของที่ดินแปลงหนึ่งที่ตั้งแสดงอยู่ภายใต้ที่ดินรอการพัฒนา (ข้อ 3.8 – ที่ดินรอการพัฒนา) มาอยู่ภายใต้สังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 107 |
| 4 โอนเปลี่ยนการจัดประเภทของที่ดินแปลงหนึ่งไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้สินค้ำคงเหลือ (ข้อ 3.4 - สินค้ำคงเหลือ) เพื่อเตรียมพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียมแห่งใหม่บนถนนสุขุมวิท ซอย 101 | (492) |
| 5 ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (710) |
| 6 อื่น ๆ | (83) |
| รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ | (634) |

3.7 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 4,574 ล้านบาท โดยมียอด ลดลง 57 ล้านบาท หรือ 1% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญมีดังนี้ ในระหว่างปีได้มีการซื้อทรัพย์สินเพื่อใช้ในการ ดำเนินงานรวมเป็นจำนวน 356 ล้านบาท ในขณะที่ยอดลดลงจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี สุทธิ 46 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 412 ล้านบาท และการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของอุปกรณ์ 21 ล้านบาท

3.8 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 520 ล้านบาท โดยมียอด ลดลง 234 ล้านบาท หรือ 31% เนื่องจากมีการโอนเปลี่ยนการจัด ประเภทของที่ดินไปเป็นต้นทุนพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ภายใต้สินค้ำคงเหลือจำนวน 105 ล้านบาท และอสังห าริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 107 ล้านบาท

3.9 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าให้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเพื่อทำสัญญาการให้สิทธิ ใช้ประโยชน์ ศูนย์การค้าบริเวณสี่แยกปทุมวัน ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้ามียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 521 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 322 ล้านบาท หรือ 38% ในระหว่างปีปัจจุบันมีการจ่ายค่าเช่าที่ดินล่วงหน้าเป็นรายปีจำนวน 435 ล้านบาท ในขณะที่ยอดลดลงจำนวน 757 ล้านบาท เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4. หนี้สิน

4.1 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 1,330 ล้านบาท โดยมียอดลดลงเป็นจำนวน 366 ล้านบาท หรือ 22% เนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมของธุรกิจข้าวเป็นจำนวนเงิน 493 ล้านบาท โดยในช่วงต้นปี 2560 ธุรกิจข้าวได้รับชำระเงินจากลูกหนี้ที่เกิดจากการขายข้าวในปริมาณมาก (Big lot) ภายใต้โครงการ G to G และได้มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อลดภาระดอกเบี้ย

4.2 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า (รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 1,994 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 448 ล้านบาท หรือ 18% ส่วนใหญ่เป็นการรับเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งได้ตัดจำหน่ายเป็นรายได้ในปีปัจจุบันจำนวน 466 ล้านบาท โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า

4.3 หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 1,195 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้นจำนวน 344 ล้านบาท หรือ 40% โดยยอดที่เพิ่มขึ้นจำนวน 329 ล้านบาท เกิดจากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

5. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 20,352 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้นจำนวน 2,412 ล้านบาท หรือ 13% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

ก) ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 2,055 ล้านบาท เป็นกำไรจากการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

- ข) องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 1,343 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นยอด เพิ่มขึ้นจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายจำนวน 1,336 ล้านบาท โดยแสดงเป็นยอดสุทธิจากหนี้สิน ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากราคาตลาดของหลักทรัพย์เพื่อขายมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น
- ค) ยอดลดลงจำนวน 882 ล้านบาท จากการจ่ายเงินปันผล
- ง) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง 97 ล้านบาท เกิดจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการดำเนินงานสำหรับปี 2560 ของบริษัทย่อยจำนวน 46 ล้านบาท ยอดลดลงจำนวน 33 ล้านบาท จากเงินปันผลรับจากบริษัทย่อย และยอดลดลงจำนวน 18 ล้านบาท จากการลดสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย
- จ) ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯมีการซื้อหุ้นคืนตามโครงการซื้อหุ้นคืนเพื่อบริหารทางการเงินรวมเป็นจำนวน 2,805 ล้านบาท และได้กันกำไรสะสมไว้เป็นสำรองซื้อหุ้นคืนทั้งจำนวน ซึ่งโครงการดังกล่าวได้ครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี ในปี 2559 โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯมีมติไม่จำหน่ายหุ้นซื้อคืน และให้ลดทุนโดยตัดหุ้นที่ซื้อคืนจำนวน 178 ล้านหุ้น จึงมีผลทำให้ทุนจดทะเบียนลดลง 178 ล้านบาท กำไรสะสมลดลง 2,627 ล้านบาท และหุ้นทุนซื้อคืนลดลง 2,805 ล้านบาท

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

6. กระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|--|----------------------------------|---------|---------------------------------|--------|
| | 2559 | 2558 | กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น/(ลดลง) | |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน | 3,223 | 3,252 | (29) | (1%) |
| การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน - สุทธิ | (2,636) | 439 | (3,075) | (700%) |
| กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน | 587 | 3,691 | (3,104) | (84%) |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน | 1,012 | (3,924) | 4,936 | 126% |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน | (1,813) | 408 | (2,221) | (544%) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ | (214) | 175 | (389) | (222%) |

6.1 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานได้กล่าวไว้ในส่วนของการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินข้างต้นแล้ว

6.2 กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนเพิ่มขึ้น 4,936 ล้านบาท หรือ 126% เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

- ก) เงินสดจ่ายจากการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาด(สุทธิจากเงินสดรับจากการจำหน่าย) ลดลง 4,794 ล้านบาท เนื่องจากใน ปีที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทได้จ่ายซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดเป็นจำนวนมากเพื่อบริหารสภาพคล่องทางการเงินให้ได้ประโยชน์สูงสุด
- ข) เงินปันผลรับจากเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 143 ล้านบาท ตามพอร์ตการลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดที่เพิ่มขึ้น
- ค) เงินสดจ่ายซื้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน (สุทธิจากเงินสดรับจากการขาย) ลดลง 65 ล้านบาท
- ง) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง 97 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2558 ได้มีการลงทุนเพิ่มในบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศเป็นจำนวน 61 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมดเป็นจำนวน 50 ล้านบาท เพื่อลงทุนในหุ้นสามัญ ของบริษัทแห่งหนึ่ง ซึ่งประกอบธุรกิจห้างสรรพสินค้าโตคิวที่พาราไดซ์ พาร์ค ภายใต้สัญญาร่วมค้า

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

- จ) รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (สุทธิจากเงินสดจ่าย) ลดลง 105 ล้านบาท

6.3 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินลดลง 2,221 ล้านบาท หรือ 545% โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

- ก) เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน(สุทธิจากเงินสดจ่าย)เพิ่มขึ้น 190 ล้านบาท

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

- ข) เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน(สุทธิจากเงินสดรับ)เพิ่มขึ้น 1,284 ล้านบาท
- ค) ในเดือนมิถุนายน 2558 มีเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว 1,000 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนและ/หรือขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท และ/หรือจ่ายชำระหนี้สิน
- ง) จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 80 ล้านบาท