

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

คำอธิบายและการวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 (ไตรมาสที่ 3)

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 2559 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2560	2559	เพิ่มขึ้น/ลดลง		2560	2559	เพิ่มขึ้น/ลดลง	
1) รายได้จากการดำเนินงาน	2,336	2,381	(45)	(2%)	7,144	7,987	(843)	(11%)
2) กำไรจากการดำเนินงาน	360	370	(10)	(3%)	1,283	1,532	(249)	(16%)
3) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า	45	35	10	29%	148	116	32	28%
4) รายได้อื่น	58	140	(82)	(59%)	342	449	(107)	(24%)
5) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(69)	(98)	29	30%	(202)	(326)	124	38%
6) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(85)	(80)	(5)	(6%)	(269)	(298)	29	10%
7) กำไรสุทธิ	309	367	(58)	(16%)	1,302	1,473	(171)	(12%)
8) ขาดทุน(กำไร)ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้ เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	5	11	(6)	(55%)	9	29	(20)	(69%)
9) กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ	314	378	(64)	(17%)	1,311	1,502	(191)	(13%)
10) กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.24	0.28	(0.04)	(14%)	0.98	1.12	(0.14)	(13%)

1.1 ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน (ไตรมาสที่ 3)

ผลการดำเนินงานในภาพรวมของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนพบว่ากลุ่มบริษัทมีผลประกอบการที่ลดลง โดยมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 2559 เป็นจำนวน 2,336 ล้านบาท และ 2,381 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ลดลง 45 ล้านบาท หรือ 2% กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (“กำไรสุทธิ”) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 2559 เป็นจำนวน 314 ล้านบาท และ 378 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิมียอดลดลงเป็นจำนวน 64 ล้านบาท หรือ 17% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) ส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการดำเนินงาน และกำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานที่สำคัญมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	รายได้จากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	กำไร(ขาดทุน)จากการ ดำเนินงานเพิ่มขึ้น / (ลดลง)
ธุรกิจที่มีผลประกอบการเพิ่มขึ้น		
การเงิน	91	28
ธุรกิจที่มีผลประกอบการลดลง		
ศูนย์การค้า	(24)	(46)
อสังหาริมทรัพย์	(20)	7
อาหาร	(108)	(17)

โดยรายละเอียดของเปลี่ยนแปลงข้างต้นได้กล่าวไว้ในข้อ 2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ และข้อ 2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

- ข) รายได้อื่นลดลง 82 ล้านบาท หรือ 59% เนื่องจากกำไรจากการจำหน่ายหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดลดลง 75 ล้านบาท
- ค) ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง 29 ล้านบาท หรือ 30% โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายไปเป็นต้นทุนของธุรกิจการเงินเพิ่มขึ้น 24 ล้านบาท ตามพอร์ตการเติบโตของเงินให้สินเชื่อ

1.2 ผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือน

ผลการดำเนินงานในภาพรวมของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนพบว่ากลุ่มบริษัทมีผลประกอบการที่ลดลง โดยมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 2559 เป็นจำนวน 7,144 ล้านบาท และ 7,987 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ลดลง 843 ล้านบาท หรือ 11% กำไรสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 2559 เป็นจำนวน 1,311 ล้านบาท และ 1,502 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิมียอดลดลง 191 ล้านบาท หรือ 13% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) ส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการดำเนินงาน และกำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานที่สำคัญมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	รายได้จากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	กำไร(ขาดทุน)จากการ ดำเนินงานเพิ่มขึ้น / (ลดลง)
<u>ธุรกิจที่มีผลประกอบการเพิ่มขึ้น</u>		
การเงิน	238	81
<u>ธุรกิจที่มีผลประกอบการลดลง</u>		
ศูนย์การค้า	(37)	(114)
อสังหาริมทรัพย์	(730)	(191)
อาหาร	(324)	(28)

โดยรายละเอียดของเปลี่ยนแปลงข้างต้นได้กล่าวไว้ในข้อ 2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ และข้อ 2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

- ข) รายได้อื่นลดลง 107 ล้านบาท หรือ 24% เนื่องจากกำไรจากการจำหน่ายหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดลดลง 65 ล้านบาท และเงินปันผลรับลดลง 41 ล้านบาท ตามพอร์ตการลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดที่ลดลง
- ค) ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง 124 ล้านบาท หรือ 38% โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายไปเป็นต้นทุนของธุรกิจการเงินเพิ่มขึ้น 79 ล้านบาท ตามพอร์ตการเติบโตของเงินให้สินเชื่อ และบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 12 ล้านบาท นอกจากนี้ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เกิดจากสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศและอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 19 ล้านบาท เนื่องจากเงินบาทแข็งค่าขึ้นเมื่อเทียบกับสกุลเงินเหรียญสหรัฐอเมริกา
2. รายได้และผลการดำเนินงานแยกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการโดยแบ่งเป็น 8 ส่วนงานหลักคือ

- 1) ธุรกิจศูนย์การค้า ดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยเพื่อประกอบธุรกิจภายในศูนย์การค้า และธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน
- 2) ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว ดำเนินธุรกิจให้บริการห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและการเดินทาง
- 3) ธุรกิจกอล์ฟ ดำเนินกิจการให้บริการสนามกอล์ฟ คลับเฮ้าส์ และจำหน่ายอุปกรณ์กอล์ฟ
- 4) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย รับบริหารทรัพย์สิน และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- 5) ธุรกิจอาหาร ดำเนินธุรกิจจำหน่ายข่าวสารทั้งภายในประเทศและเพื่อการส่งออก และธุรกิจศูนย์อาหารและร้านอาหาร
- 6) ธุรกิจการเงิน ดำเนินธุรกิจให้สินเชื่อทั่วไปเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อระยะสั้น (Bridge loan) ที่มีหลักประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่า ตั้งอยู่ในทำเลดี และเป็นที่ต้องการของตลาด และธุรกิจให้สินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์ และธุรกิจการรับประกันชีวิต*
- 7) ธุรกิจอื่น ๆ ดำเนินธุรกิจประมูรถยนต์และรถจักรยานยนต์* และธุรกิจขายน้ำดื่ม
- 8) ธุรกิจสนับสนุน เป็นหน่วยงานสนับสนุน (back office) ให้กับกลุ่มบริษัท

หมายเหตุ: * บริษัทที่ดำเนินธุรกิจดังกล่าวมีสถานะเป็นบริษัทร่วม ดังนั้น การรับรู้ผลการดำเนินงานจึงอยู่ในรูปของส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายได้จากการดำเนินงาน และกำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงาน สำหรับสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 มีดังต่อไปนี้

2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2560	2559	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		2560	2559	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
1) ศูนย์การค้า	975	999	(24)	(2%)	2,970	3,007	(37)	(1%)
2) โรงแรมและการท่องเที่ยว	274	263	11	4%	925	905	20	2%
3) กอล์ฟ	89	85	4	5%	333	348	(15)	(4%)
4) อสังหาริมทรัพย์	191	211	(20)	(9%)	576	1,306	(730)	(56%)
5) อาหาร	359	467	(108)	(23%)	1,082	1,406	(324)	(23%)
6) การเงิน	446	355	91	26%	1,251	1,013	238	23%
7) อื่น ๆ	1	-	1	100%	3	-	3	100%
8) สนับสนุน	1	1	-	-	4	2	2	100%
รวม	2,336	2,381	(45)	(2%)	7,144	7,987	(843)	(11%)

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นจำนวน 2,336 ล้านบาท และ 7,144 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมียอดลดลง 45 ล้านบาท หรือ 2% และ 843 ล้านบาท หรือ 11% ตามลำดับ ส่วนงานธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่สำคัญมีดังนี้

- 2.1.1 ธุรกิจศูนย์การค้ามีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 24 ล้านบาท หรือ 2% และ 37 ล้านบาท หรือ 1% ตามลำดับ เนื่องจากศูนย์การค้า เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ ได้มีการทยอยปิดปรับปรุงพื้นที่ให้เช่าบางส่วนตั้งแต่ปีก่อนเพื่อให้มีภาพลักษณ์ที่ทันสมัยมากขึ้น ประกอบกับการนำพื้นที่เช่าบางส่วนมาทำกิจกรรมส่งเสริมทางการตลาดเพื่อเพิ่มจำนวนผู้ใช้บริการ จึงทำให้รายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 18 ล้านบาท และ 47 ล้านบาท ตามลำดับ
- 2.1.2 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 20 ล้านบาท หรือ 9% และ 730 ล้านบาท หรือ 56% ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักดังนี้
- ก) รายได้จากโครงการ Quinn Condominium สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 121 ล้านบาท และ 859 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งโครงการดังกล่าวได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนสิงหาคม 2558 ประกอบกับรัฐบาลได้มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์โดยให้มีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองหลักประกันเป็นระยะเวลา 6 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 28 เมษายน 2559 ดังนั้น จึงทำให้มีการรับรู้รายได้ในช่วงเวลาดังกล่าวเป็นจำนวนมาก โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านไปแล้วกว่าร้อยละ 99
 - ข) รายได้จากโครงการบ้านพักอาศัยในจังหวัดภูเก็ตสำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 4 ล้านบาท ในขณะที่งวดเก้าเดือนลดลง 98 ล้านบาท เนื่องจากโครงการบ้าน “อินดี 2” ได้มีการปิดโครงการขายแล้วในปี 2559 ส่วนโครงการบ้าน “สบายวิลเลจ 2” มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจนถึงสิ้นปี 2559 อยู่ที่ประมาณ 97% และในไตรมาสปัจจุบันมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเพียง 1 แปลง มูลค่า 6 ล้านบาท
 - ค) รายได้จากโครงการบ้านพักอาศัยภายใต้โครงการ Park Riverdale สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 22 ล้านบาท และ 114 ล้านบาท ตามลำดับ Park Riverdale เป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ตั้งอยู่ในบริเวณสนามกอล์ฟ Riverdale ในจังหวัดปทุมธานี เริ่มเปิดการขายบ้านในเฟสที่ 1 จำนวน 41 หลัง โดยเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและรับรู้รายได้ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2559 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านไปแล้วประมาณ 37%
 - ง) โครงการขายที่ดินเปล่าภายใต้โครงการ Riverdale Residence ตั้งอยู่ในบริเวณสนามกอล์ฟ Riverdale ในจังหวัดปทุมธานี ได้เริ่มเปิดการขายเฟส 1 จำนวน 24 แปลง ในงวดปัจจุบัน และได้เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในไตรมาสปัจจุบันเป็นจำนวน 2 แปลง คิดเป็นจำนวนเงิน 47 ล้านบาท
 - จ) รายได้จากโครงการบ้านพักอาศัยภายใต้โครงการ บ้านร่มไม้ 2 - บ่อวิน เฟส 1 ในจังหวัดชลบุรี และบ้านร่มไม้ 3 - ปลวกแดง เฟส 1 ในจังหวัดระยอง สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 23 ล้านบาท และ 58 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านร่มไม้ 2 - บ่อวิน เฟส 1 และบ้านร่มไม้ 3 - ปลวกแดง เฟส 1 ไปแล้วประมาณ 80% และ 24% ตามลำดับ

2.1.3 ธุรกิจอาหารมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 108 ล้านบาท หรือ 23% และ 324 ล้านบาท หรือ 23% ตามลำดับ ส่วนใหญ่มาจากธุรกิจขายข้าวที่มียอดขายสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 101 ล้านบาท และ 306 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากยอดสั่งซื้อข้าวจากรัฐบาลภายใต้โครงการ “G to G” (Government to Government) สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 30 ล้านบาท และ 112 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบกับผลผลิตข้าวมีราคาตกต่ำและมีการแข่งขันสูงจึงทำให้ยอดขายข้าวลดลง

2.1.4 ธุรกิจการเงินมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 91 ล้านบาท หรือ 26% และ 238 ล้านบาท หรือ 23% ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการเติบโตของพอร์ตสินเชื่ออย่างต่อเนื่อง ดังนี้

ก) ธุรกิจให้กู้ยืมเงินมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 44 ล้านบาท และ 109 ล้านบาท ตามลำดับ พอร์ตสินเชื่อเงินให้กู้ยืมมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 และ 2559 เป็นจำนวน 6,102 ล้านบาท และ 5,331 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 771 ล้านบาท

ข) ธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 49 ล้านบาท และ 138 ล้านบาท ตามลำดับ พอร์ตสินเชื่อให้เช่าซื้อมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 และ 2559 มีเป็นจำนวน 4,129 ล้านบาท และ 2,775 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 1,354 ล้านบาท เนื่องจากมีการขยายธุรกิจให้สินเชื่อไปยังกลุ่มรถจักรยานยนต์ขนาดใหญ่และขนาดกลางมากขึ้น เช่น Big Bike Vespa และ Sport Bike เป็นต้น

2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงานธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2560	2559	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		2560	2559	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
1) ศูนย์การค้า	210	256	(46)	(18%)	690	804	(114)	(14%)
2) โรงแรมและการท่องเที่ยว	(4)	(6)	2	33%	77	87	(10)	(11%)
3) กอล์ฟ	(6)	(22)	16	73%	28	19	9	47%
4) อสังหาริมทรัพย์	32	25	7	28%	94	285	(191)	(67%)
5) อาหาร	(17)	-	(17)	(100%)	(44)	(16)	(28)	(175%)
6) การเงิน	145	117	28	24%	435	354	81	23%
7) อื่น ๆ	1	-	1	100%	3	-	3	100%
8) สนับสนุน	(1)	-	(1)	(100%)	-	(1)	1	100%
รวม	360	370	(10)	(3%)	1,283	1,532	(249)	(16%)

กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นจำนวน 360 ล้านบาท และ 1,283 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมียอดลดลง 10 ล้านบาท หรือ 3% และ 249 ล้านบาท หรือ 16% ตามลำดับ โดยภาพรวมผลการดำเนินงานจะผันแปรไปตามรายได้และภาวะเศรษฐกิจ ประกอบกับรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) ธุรกิจศูนย์การค้ามีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 46 ล้านบาท และ 114 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงในสัดส่วนที่มากกว่าการลดลงของรายได้ เนื่องจากศูนย์การค้า เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ ได้มีการปรับปรุงผนังด้านหน้าอาคาร (Façade) สร้างทางเดินรอบอาคาร (Sky Walk) ปรับปรุงพื้นที่เช่า และปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเครื่องจักรและอุปกรณ์ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น จึงทำให้มีค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 16 ล้านบาท และ 45 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบกับการปิดปรับปรุงพื้นที่เช่าทำให้มีรายได้ลดลง และค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ จึงทำให้ผลประกอบการลดลง
- ข) ในไตรมาสแรกของปีก่อน ธุรกิจอาหารรับลูกค้าจากการขายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์เป็นจำนวน 16 ล้านบาท

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์รวม หนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังต่อไปนี้

	30 ก.ย. 2560	31 ธ.ค. 2559	(หน่วย: ล้านบาท)	
			เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
สินทรัพย์รวม	44,232	42,518	1,714	4%
หนี้สินรวม	23,343	22,166	1,177	5%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	20,889	20,352	537	3%

3. สินทรัพย์

3.1 เงินลงทุนชั่วคราว และเงินลงทุนระยะยาว

เงินลงทุนชั่วคราวและเงินลงทุนระยะยาวส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ซึ่งจัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาด มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นจำนวน 10,031 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 600 ล้านบาท หรือ 6% เนื่องจากมีการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดที่ถืออยู่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นจำนวน 1,031 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างงวดมีการขายเงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการตลาด(สุทธิจากการซื้อ)เป็นจำนวน 429 ล้านบาท

3.2 เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นจำนวน 10,140 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้น 1,885 ล้านบาท หรือ 23% โดยพอร์ตลูกหนี้เงินให้กู้ยืมมียอดเพิ่มขึ้น 788 ล้านบาท และพอร์ตลูกหนี้ให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์มียอดเพิ่มขึ้น 1,100 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามการเติบโตของธุรกิจการเงินอย่างต่อเนื่อง

3.3 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นจำนวน 2,822 ล้านบาท มียอดลดลง 244 ล้านบาท หรือ 8% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

ก) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 122 ล้านบาท เนื่องจากการโอนไปเป็นต้นทุนขายในงวดปัจจุบัน เป็นจำนวน 223 ล้านบาท จากโครงการ Quinn Condominium โครงการบ้านร่วมไม้ 2 - 3 และโครงการ Park Riverdale and Riverdale Residence ตามที่กล่าวไว้ในส่วนของรายได้จากการดำเนินงานข้อที่ 2.1.2 ในขณะที่ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 51 ล้านบาท เกิดจากการซื้อที่ดินบริเวณถนนจรัญสนิทวงศ์เพิ่มเติม เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

ข) ธุรกิจข่าวมีสินค้านคงเหลือลดลง 110 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามนโยบายลดการจัดเก็บสินค้านคงคลัง

3.4 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นจำนวน 3,872 ล้านบาท มียอดเพิ่มขึ้น 26 ล้านบาท หรือ 1% โดยยอดที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 148 ล้านบาท และยอดลดลงจากเงินปันผลรับ 118 ล้านบาท

3.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นจำนวน 9,632 ล้านบาท โดยมี ยอดลดลง 379 ล้านบาท หรือ 4% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญในระหว่างงวดมีดังนี้ กลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า ได้แก่ ศูนย์การค้าเอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ และพาราไดซ์พาร์ค มีต้นทุนในการปรับปรุงศูนย์การค้าเป็นจำนวน 145 ล้านบาท และ 15 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ยอดลดลงจากค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด 546 ล้านบาท

3.6 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นจำนวน 4,408 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 166 ล้านบาท หรือ 4% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญในระหว่างงวดมีดังนี้

รายการ	ล้านบาท
1 ต้นทุนในการปรับปรุงห้องพักโรงแรมบางกอก กอล์ฟ สปา รีสอร์ท ในจังหวัดปทุมธานี	32
2 ต้นทุนในการปรับปรุงห้องพักโรงแรม ลยานะ รีสอร์ท แอนด์ สปา ในจังหวัดกระบี่	19
3 ซื่อเครื่องจักรและอุปกรณ์เพื่อใช้ในการดำเนินงานอื่น ๆ	90
4 ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(310)
5 อื่น ๆ	3
รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ	(166)

4. หนี้สิน

4.1 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นจำนวน 1,535 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 205 ล้านบาท หรือ 15% เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจให้สินเชื่อและธุรกิจให้เช่าซื้อรถมอเตอร์ไซด์

4.2 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นจำนวน 1,094 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 417 ล้านบาท หรือ 62% เนื่องจากได้มีการบันทึกเงินปันผลระหว่างกาลค้างจ่ายสำหรับผลประกอบการในครึ่งปีแรกของปี 2560 เป็นจำนวน 400 ล้านบาท และได้มีการจ่ายออกไปเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2560

4.3 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นจำนวน 1,720 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 275 ล้านบาท หรือ 14% ส่วนใหญ่เป็นการรับเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งได้ตัดจำหน่ายเป็นรายได้ในงวดปัจจุบันจำนวน 351 ล้านบาท โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า

4.4 หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นจำนวน 10,093 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 1,000 ล้านบาท หรือ 11% เนื่องจากในเดือนกรกฎาคม 2560 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1,000 ล้านบาท อายุ 10 ปี เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนและ/หรือขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท และ/หรือจ่ายชำระหนี้สิน

4.5 หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นจำนวน 1,406 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 211 ล้านบาท หรือ 18% ซึ่งยอดที่เพิ่มขึ้นจำนวน 203 ล้านบาท เกิดจากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาดที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560

5. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นจำนวน 20,889 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้นจำนวน 537 ล้านบาท หรือ 3% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 มีดังต่อไปนี้

- ก) กำไรสะสมเพิ่มขึ้น 429 ล้านบาท โดยยอดเพิ่มขึ้น 1,311 ล้านบาท เป็นกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือน ในขณะที่ยอดลดลง 882 ล้านบาท จากการจ่ายเงินปันผล
- ข) องค์กรประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 823 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นยอดเพิ่มขึ้นจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายจำนวน 827 ล้านบาท โดยแสดงเป็นยอดสุทธิจากหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากราคาตลาดของหลักทรัพย์เพื่อขายมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น
- ค) ในเดือนกรกฎาคม 2560 กลุ่มบริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญทั้งจำนวนของบริษัท พาราไดซ์ พาร์ค จำกัด และบริษัท สยามเดลีซ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จากบริษัท สยามพิวรรธน์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทร่วมแห่งหนึ่งของกลุ่มบริษัท มีผลทำให้กลุ่มบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 50 เป็นร้อยละ 100 ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง 1,124 ล้านบาท และส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 409 ล้านบาท

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

6. กระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 2559 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2560	2559	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และ หนี้สินดำเนินงาน	2,367	2,354	13	1%
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน - สุทธิ	(2,352)	(2,025)	(327)	(16%)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	15	329	(314)	(95%)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(216)	682	(898)	(132%)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	172	(1,119)	1,291	115%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ	(29)	(108)	79	73%

6.1 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานได้กล่าวไว้ในส่วนของการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินข้างต้นแล้ว

6.2 กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนลดลง 898 ล้านบาท หรือ 132% เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

ก) เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิจากการเงินสดรับจากการขาย) ลดลง 108 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างไตรมาสที่ 4 ของปี 2559 กลุ่มบริษัทได้มีการจ่ายซื้อทรัพย์สินเพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 604) พ.ศ. 2559

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

ข) ในงวดปัจจุบันมีการจ่ายซื้อเงินลงทุนเพิ่มในบริษัท พาราไดซ์ พาร์ค จำกัด และบริษัท สยามเดลิช จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จากบริษัท สยามพิวรรธน์ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นจำนวน 715 ล้านบาท

ค) เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาด (สุทธิจากการจ่ายซื้อ) ลดลง 260 ล้านบาท

ง) เงินสดรับจากเงินปันผลลดลง 80 ล้านบาท ตามพอร์ตการลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดที่ลดลง

6.3 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้น 1,291 ล้านบาท หรือ 115% เนื่องจากมีการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 214 ล้านบาท และการออกหุ้นกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้น 1,000 ล้านบาท เพื่อเป็นการบริหารสภาพคล่องทางการเงินของกลุ่มบริษัทโดยเฉพาะธุรกิจการเงินที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง