

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

คำอธิบายและการวิเคราะห์งบการเงิน

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 (ไตรมาสที่ 3)

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2559	2558	เพิ่มขึ้น/ลดลง		2559	2558	เพิ่มขึ้น/ลดลง	
รายได้จากการดำเนินงาน	2,381	2,903	(522)	(18%)	7,987	7,562	425	6%
กำไรจากการดำเนินงาน	371	491	(120)	(24%)	1,533	1,250	283	23%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ การร่วมค้า	35	69	(34)	(49%)	116	230	(114)	(50%)
รายได้อื่น	139	57	82	144%	448	318	130	41%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(98)	(132)	34	26%	(326)	(373)	47	13%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(80)	(64)	(16)	(25%)	(298)	(209)	(89)	(43%)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุมของบริษัทย่อย	11	19	(8)	(42%)	29	44	(15)	(34%)
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	378	440	(62)	(14%)	1,502	1,260	242	19%
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.28	0.33	(0.05)	(15%)	1.12	0.94	0.18	19%

1.1 ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน (ไตรมาสที่ 3)

ผลการดำเนินงานในภาพรวมของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนพบว่ากลุ่มบริษัทมีผลประกอบการที่ลดลง โดยมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 เป็นจำนวน 2,381 ล้านบาท และ 2,903 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ลดลง 522 ล้านบาท หรือ 18% กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (“กำไรสุทธิ”) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 เป็นจำนวน 378 ล้านบาท และ 440 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิมียอดลดลงเป็นจำนวน 62 ล้านบาท หรือ 14% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีรายได้และกำไรจากการดำเนินงานลดลง 598 ล้านบาท และ 208 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เกิดจากโครงการ Quinn Condominium ซึ่งมีรายได้และกำไรจากการดำเนินงานลดลง 596 ล้านบาท และ 196 ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนสิงหาคม 2558 และเริ่มรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายในห้องชุดให้กับผู้ซื้อ จึงทำให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในช่วงที่การก่อสร้างเพิ่งแล้วเสร็จเป็นจำนวนมาก ประกอบกับรัฐบาลได้มี มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์โดยให้มีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองหลักประกันเป็นระยะเวลา 6 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 28 เมษายน 2559 ดังนั้น ยอดขายในไตรมาสปัจจุบันจึงมีการชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ปัจจุบันได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้วประมาณ 92%
- ข) ในไตรมาสปัจจุบัน กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดเป็นจำนวน 90 ล้านบาท

1.2 ผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือน

ผลการดำเนินงานในภาพรวมของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนพบว่ากลุ่มบริษัทมีผลประกอบการที่ดีขึ้น โดยมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับงวด เก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 เป็นจำนวน 7,987 ล้านบาท และ 7,562 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้เพิ่มขึ้น 425 ล้านบาท หรือ 6% กำไรสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 เป็นจำนวน 1,502 ล้านบาท และ 1,260 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิมียอดเพิ่มขึ้น 242 ล้านบาท หรือ 19% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้และกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 320 ล้านบาท และ 67 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เกิดจากโครงการ “Quinn Condominium” ซึ่งมีรายได้และกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 310 ล้านบาท และ 54 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีเหตุผลเดียวกับที่กล่าวไว้ในข้อ 1.1 (ก) ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนข้างต้น
- ข) ธุรกิจการเงินมีรายได้และกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 171 ล้านบาท และ 56 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการเติบโตของพอร์ตสินเชื่อ
- ค) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้ำมียอดลดลง 114 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทร่วมแห่งหนึ่งประกอบธุรกิจศูนย์การค้า “Siam Discovery” ได้มีการปิดปรับปรุงพื้นที่เช่าตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2558 ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวได้แล้วเสร็จและได้เปิดดำเนินการในช่วงปลายเดือนพฤษภาคม 2559 จึงทำให้เกิดค่าใช้จ่ายทางการตลาดในการเปิดตัวศูนย์การค้าในช่วงดังกล่าวเพิ่มขึ้นมาก นอกจากนี้ บริษัทร่วมดังกล่าวได้ลงทุนร่วมกับบริษัทอื่นในโครงการใหญ่ระดับพรีเมียม “ไอคอนสยาม (ICONSIAM)” เพื่อพัฒนาเป็นศูนย์การค้า โรงแรม และคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนเจริญนคร ปัจจุบัน โครงการไอคอนสยามอยู่ระหว่างการพัฒนาทำให้มีค่าใช้จ่ายคงที่และ ค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อประชาสัมพันธ์ โครงการ จึงทำให้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วมดังกล่าวลดลง เป็นจำนวน 69 ล้านบาท และส่วนแบ่งกำไรจาก บริษัทร่วมอีกแห่งหนึ่งที่ประกอบธุรกิจประกันชีวิตลดลงเป็นจำนวน 61 ล้านบาท

- ง) เงินปันผลรับเพิ่มขึ้น 102 ล้านบาท ตามพอร์ตการลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดที่เพิ่มขึ้น
- จ) ในงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดเป็นจำนวน 101 ล้านบาท

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 ธุรกิจศูนย์อาหาร และร้านอาหาร
- 6) ธุรกิจการเงิน ดำเนินธุรกิจให้สินเชื่อทั่วไปเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อระยะสั้น (Bridging loan) ที่มีหลักประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่า ตั้งอยู่ในทำเลดี และเป็นที่ต้องการของตลาด และธุรกิจให้สินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์
- 7) ธุรกิจอื่น ๆ ดำเนินธุรกิจประมูลรถยนต์และรถจักรยานยนต์ บริษัทที่ดำเนินธุรกิจดังกล่าวมีสถานะเป็นบริษัทร่วม ดังนั้น การรับรู้ผลการดำเนินงานจึงอยู่ในรูปของส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม
- 8) ธุรกิจสนับสนุน เป็นหน่วยงานสนับสนุน (back office) ให้กับกลุ่มบริษัท

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของรายได้ จากการดำเนินงาน และกำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานแยกตามส่วนงาน สำหรับ สำหรับงวดสามเดือนและ เก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2558 มีดังต่อไปนี้

2.1 รายได้จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงาน

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2559	2558	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		2559	2558	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
ศูนย์การค้า	999	991	8	1%	3,007	2,961	46	2%
โรงแรมและการท่องเที่ยว	263	238	25	11%	905	872	33	4%
กอล์ฟ	85	95	(10)	(11%)	348	338	10	3%
อสังหาริมทรัพย์	211	809	(598)	(74%)	1,306	986	320	32%
อาหาร	467	507	(40)	(8%)	1,406	1,557	(151)	(10%)
การเงิน	355	260	95	37%	1,013	842	171	20%
สนับสนุน	1	3	(2)	(67%)	2	6	(4)	(67%)
รวม	2,381	2,903	(522)	(18%)	7,987	7,562	425	6%

กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือน และเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 เป็นจำนวน 2,381 ล้านบาท และ 7,987 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสำหรับงวดสามเดือนมียอดลดลง 522 ล้านบาท หรือ 18% ในขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือนมียอดเพิ่มขึ้น 425 ล้านบาท หรือ 6% ส่วนงานธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่สำคัญมีดังนี้

- 2.1.1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนลดลง 598 ล้านบาท หรือ 74% ในขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือน เพิ่มขึ้น 320 ล้านบาท หรือ 32% ส่วนใหญ่เกิดจากการรับรู้รายได้ของโครงการ “Quinn Condominium” สำหรับงวดสามเดือน ลดลง 596 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนโครงการดังกล่าวเพิ่ง ก่อสร้างเสร็จและ ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เป็นจำนวนมาก ในขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 310 ล้านบาท เนื่องจากเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2558 ประกอบกับมาตรการส่งเสริมทางภาษีของรัฐบาลทำให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นจำนวนมาก ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 1 – ภาพรวมผลการดำเนินงาน
- 2.1.2 ธุรกิจอาหารมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลง 40 ล้านบาท หรือ 8% และ 151 ล้านบาท หรือ 10% ตามลำดับ ส่วนใหญ่มาจาก ธุรกิจขายข้าว ที่มียอดขายลดลง โดยรายได้จากการขายข้าว สำหรับงวดสามเดือน และเก้าเดือน มียอดลดลง 49 ล้านบาท และ 163 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจาก ยอดสั่งซื้อข้าวจาก รัฐบาล ภายใต้โครงการ “G to G” สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน ลดลง 59 ล้านบาท และ 65 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบกับผลผลิตข้าวมีราคาตกต่ำและมีการแข่งขันสูงจึงทำให้ยอดขายข้าวลดลง

2.1.3 ธุรกิจการเงินมีรายได้สำหรับ งวดสามเดือน และเก้าเดือน เพิ่มขึ้น 95 ล้านบาท หรือ 37% และ 171 ล้านบาท หรือ 20% ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการเติบโตของพอร์ต สินเชื่อ โดยธุรกิจให้สินเชื่อมีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 55 ล้านบาท และ 89 ล้านบาท ตามลำดับ และธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์มีรายได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 39 ล้านบาท และ 76 ล้านบาท ตามลำดับ

2.2 กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน – ตามส่วนงาน

(หน่วย: ล้านบาท)

ส่วนงานธุรกิจ	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2559	2558	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		2559	2558	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
ศูนย์การค้า	261	240	21	9%	809	745	64	9%
โรงแรมและการท่องเที่ยว	(3)	(50)	47	94%	90	(18)	108	600%
กอล์ฟ	(20)	(13)	(7)	(54%)	21	7	14	200%
อสังหาริมทรัพย์	25	233	(208)	(89%)	285	218	67	31%
อาหาร	-	5	(5)	(100%)	(16)	(7)	(9)	(129%)
การเงิน	119	72	47	65%	356	300	56	19%
สนับสนุน	(11)	4	(15)	(375%)	(12)	5	(17)	(340%)
รวม	371	491	(120)	(24%)	1,533	1,250	283	23%

กลุ่มบริษัท มีกำไรจากการดำเนินงาน สำหรับ งวดสามเดือน และเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 เป็นจำนวน 371 ล้านบาท และ 1,533 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสำหรับงวดสามเดือน มียอดลดลง 120 ล้านบาท หรือ 24% ในขณะที่สำหรับงวดเก้าเดือนมียอดเพิ่มขึ้น 283 ล้านบาท หรือ 23% ตามลำดับ โดยภาพรวมผลการดำเนินงานจะผันแปรไปตามรายได้และภาวะเศรษฐกิจ ประกอบกับรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

ก) ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเพิ่มขึ้น 47 ล้านบาท หรือ 94% และ 108 ล้านบาท หรือ 600% ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าการเปลี่ยนแปลงของรายได้ เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

- ในระหว่างไตรมาสที่สามของปีก่อน โรงแรมดุสิตธานี กระบี่ บีช รีสอร์ท (ชื่อเดิม “โรงแรมเชอราตัน กระบี่ บีช รีสอร์ท”) และโรงแรมลานะ รีสอร์ท แอนด์สปา ในจังหวัดกระบี่ มีการปิดปรับปรุงห้องพัก จึงทำให้มีรายได้ลดลง แต่ยังคงมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ที่เกิดขึ้น
- โรงแรมปทุมวัน ปริ๊นเซส มีทรัพย์สินหลักที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มมูลค่าแล้ว จึงทำให้ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนลดลงเป็นจำนวน 0.5 ล้านบาท และ 30 ล้านบาท ตามลำดับ

ข) ธุรกิจอาหารรับรู้ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์ในไตรมาสแรกของปีปัจจุบันเป็นจำนวน 16 ล้านบาท

ค) ในไตรมาสแรกของปีก่อน ธุรกิจให้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์ มีการรับรู้รายได้เงินจำนวน 21 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการประมวลขายพอร์ตลูกหนี้เช่าซื้อรถจักรยานยนต์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือ NPL (Non-performing loan) ที่เคยตัดหนี้สูญไปแล้ว

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์รวม หนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เมื่อเทียบกับยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	30 ก.ย. 2559	31 ธ.ค. 2558	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
สินทรัพย์รวม	42,197	40,549	1,648	4%
หนี้สินรวม	22,186	22,609	(423)	(2%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	20,011	17,940	2,071	12%

3. สินทรัพย์

3.1 เงินลงทุนชั่วคราว และเงินลงทุนระยะยาว

เงินลงทุนชั่วคราวและเงินลงทุนระยะยาวส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ซึ่งจัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขายในความต้องการตลาด มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เป็นจำนวน 9,754 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 621 ล้านบาท หรือ 7% เนื่องจากมีการ ปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ ในความต้องการตลาดที่ถืออยู่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เป็นจำนวน 1,347 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในระหว่างงวดมีการขายเงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการตลาดเป็นจำนวน 706 ล้านบาท

3.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เป็นจำนวน 542 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 412 ล้านบาท หรือ 43% ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้ของธุรกิจข้าวที่มียอดลดลง 481 ล้านบาท เนื่องจากในเดือนธันวาคม 2558 มีปริมาณยอดสั่งซื้อข้าวจาก รัฐบาลภายใต้โครงการ “G to G” เป็นจำนวนมาก และลูกหนี้ดังกล่าวได้จ่ายชำระเงินแล้วในงวดปัจจุบัน

3.3 เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้(รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เป็นจำนวน 8,049 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญเป็นจำนวน 2,509 ล้านบาท หรือ 45% เนื่องจากพอร์ตลูกหนี้เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้ให้เช่าซื้อ อรรถจักรยานยนต์ มียอดเพิ่มขึ้น 2,038 ล้านบาท และ 475 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการเติบโตของธุรกิจการเงินอย่างต่อเนื่อง

3.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้านำคงเหลือ มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เป็นจำนวน 2,503 ล้านบาท โดยมียอด เพิ่มขึ้น 76 ล้านบาท หรือ 3% โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ก) ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 492 ล้านบาท จากการโอนเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทของที่ดินแปลงหนึ่งที่แสดงอยู่ภายใต้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ข้อ 3.6 – อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) มาเป็นต้นทุนพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงอยู่ภายใต้สินค้านำคงเหลือ เพื่อเตรียมพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแห่งใหม่บน ถนนสุขุมวิท ซอย 101
- ข) ยอดเพิ่มขึ้นจำนวน 361 ล้านบาท ประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและต้นทุนการก่อสร้างโครงการ ที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ “พาร์ค ริเวอร์เดล” และ “ริเวอร์เดล เรสซิเดนซ์” ตั้งอยู่บริเวณรอบบสนามกอล์ฟริเวอร์เดลในจังหวัดปทุมธานี โดยโครงการ “พาร์ค ริเวอร์เดล” ได้เริ่มการขายแล้ว (Pre-sale) ในเดือนพฤษภาคม 2559 และเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในเดือนสิงหาคม 2559 ส่วนโครงการ “ริเวอร์เดล เรสซิเดนซ์” คาดว่าจะเริ่มเปิดโครงการในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2559
- ค) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้โครงการ “Quinn Condominium” มียอดลดลง 700 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายได้และต้นทุนในงวดปัจจุบัน

3.5 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้ามียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เป็นจำนวน 3,708 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้น 40 ล้านบาท หรือ 1% รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

- ก) ลงทุนในบริษัทร่วมแห่งใหม่ซึ่งประกอบธุรกิจเป็นนายหน้าประกัน ชีวิตและประกันวินาศภัย โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49 คิดเป็นจำนวนเงิน 9.8 ล้านบาท
- ข) ลงทุนในบริษัทร่วมแห่งใหม่ซึ่งประกอบธุรกิจเป็นหน่วยงานสนับสนุน (Back office) ให้กับบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจประกันชีวิต และบริษัทร่วมที่เป็นนายหน้าประกันชีวิตและวินาศภัย โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 49 คิดเป็นจำนวนเงิน 24.5 ล้านบาท
- ค) บริษัทร่วมแห่งหนึ่งซึ่งประกอบธุรกิจประกันชีวิตมีการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขายในตราสารหนี้และตราสารทุนในความต้องการตลาด ทำให้การรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าวเพิ่มขึ้นตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 59 ล้านบาท

ง) ยอดเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสีย 116 ล้านบาท

จ) ยอดลดลงจากเงินปันผลรับ 157 ล้านบาท

3.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เป็นจำนวน 10,010 ล้านบาท โดยมี ยอดลดลง 635 ล้านบาท หรือ 6% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 มีดังต่อไปนี้

รายการ	ล้านบาท
1 ต้นทุนในการปรับปรุงศูนย์การค้าเอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ และโครงการก่อสร้าง Sky Walk	235
2 โอนเปลี่ยนการจัดประเภทของที่ดินแปลงหนึ่งที่แสดงอยู่ภายใต้ที่ดินรอการพัฒนา (ข้อ 3.7 – ที่ดินรอการพัฒนา) มาอยู่ภายใต้สังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	105
3 โอนเปลี่ยนการจัดประเภทของที่ดินแปลงหนึ่งไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้สินค้ำคงเหลือ (ข้อ 3.4 - สินค้ำคงเหลือ) เพื่อเตรียมพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียมแห่งใหม่บนถนนสุขุมวิท ซอย 101	(492)
4 ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(528)
5 อื่น ๆ	45
รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ	(635)

3.7 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เป็นจำนวน 544 ล้านบาท โดยมียอด ลดลง 210 ล้านบาท หรือ 28% เนื่องจากการโอนเปลี่ยนการจัดประเภทของที่ดินไปเป็นต้นทุนพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ภายใต้สินค้ำคงเหลือจำนวน 105 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 105 ล้านบาท

3.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เป็นจำนวน 4,423 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 207 ล้านบาท หรือ 4% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 มีดังต่อไปนี้

	รายการ	ล้านบาท
1	ซื้ออุปกรณ์เพื่อใช้ในการดำเนินงานอื่น ๆ	119
2	ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(306)
3	อื่น ๆ	(20)
	รวมรายการเปลี่ยนแปลงสุทธิ	(207)

3.9 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าให้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเพื่อทำสัญญาการให้สิทธิใช้ประโยชน์ศูนย์การค้าบริเวณสี่แยกปทุมวัน ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้ามียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เป็นจำนวน 710 ล้านบาท โดยมียอดลดลงเป็นจำนวน 133 ล้านบาท หรือ 16% ในระหว่างงวดปัจจุบันมีการจ่ายค่าเช่าที่ดินล่วงหน้าเป็นรายปีจำนวน 435 ล้านบาท ในขณะที่ยอดลดลงจำนวน 568 ล้านบาท เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4. หนี้สิน

4.1 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า (รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เป็นจำนวน 2,129 ล้านบาท โดยมียอดลดลง 313 ล้านบาท หรือ 13% ส่วนใหญ่เป็นการรับเงินค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าของธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งได้ตัดจำหน่ายเป็นรายได้ในงวดปัจจุบันจำนวน 314 ล้านบาท โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า

4.2 หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เป็นจำนวน 1,109 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้นจำนวน 257 ล้านบาท หรือ 30% โดยยอดที่เพิ่มขึ้นจำนวน 268 ล้านบาท เกิดจากการปรับเพิ่มขึ้นในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

5. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 เป็นจำนวน 20,011 ล้านบาท โดยมียอดเพิ่มขึ้นจำนวน 2,071 ล้านบาท หรือ 12% รายการเคลื่อนไหวที่สำคัญ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 มีดังต่อไปนี้

- 5.1 กำไรสะสมเพิ่มขึ้น 1,061 ล้านบาท โดยยอดเพิ่มขึ้น 1,502 ล้านบาท เป็นกำไรจากการดำเนินงาน สำหรับงวดเก้าเดือน ในขณะที่ยอดลดลง 441 ล้านบาท จากการจ่ายเงินปันผล สำหรับผลประกอบการในครึ่งปีหลังของปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558
- 5.2 องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 1,104 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นยอดเพิ่มขึ้นจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย ในความต้องการตลาดจำนวน 1,077 ล้านบาท โดยแสดงเป็นยอดสุทธิจากหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากราคาตลาดของหลักทรัพย์เพื่อขายมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

6. กระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2559	2558	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	2,354	2,211	143	6%
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน - สุทธิ	(2,024)	(285)	(1,739)	(610%)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	330	1,926	(1,596)	(83%)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	682	(2,586)	3,268	126%
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,119)	583	(1,702)	(292%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ	(107)	(77)	(30)	(39%)

6.1 กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานได้กล่าวไว้ในส่วนของการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินข้างต้นแล้ว

6.2 กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนเพิ่มขึ้น 3,268 ล้านบาท หรือ 126% เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

- ก) เงินสดจ่ายเพื่อซื้อ อเงินลงทุนชั่วคราว (สุทธิจากเงินสดรับ จากการจำหน่าย)ลดลง 2,877 ล้านบาท เนื่องจากในงวดเดียวกันของปีก่อน กลุ่มบริษัทได้ จ่ายซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดเป็นจำนวนมากเพื่อบริหารสภาพคล่องทางการเงินให้ได้ประโยชน์สูงสุด
- ข) เงินปันผลรับจากเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 130 ล้านบาท ตามพอร์ตการลงทุนในหลักทรัพย์ในความต้องการตลาดที่เพิ่มขึ้น

6.3 กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดสุทธิ ได้ได้มาจาก กิจกรรมจัดหาเงิน ลดลง 1,702 ล้านบาท หรือ 292% เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

- ก) เงินสดรับ(สุทธิจากเงินจ่ายคืน)เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 633 ล้านบาท เนื่องจากในงวดเดียวกันของปีก่อน กลุ่มบริษัทได้กู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก ส่วนใหญ่เพื่อเป็นการบริหารสภาพคล่องทางการเงินและสร้างโอกาสในการลงทุน
- ข) ในเดือนมิถุนายน 2558 มีเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว 1,000 ล้านบาท