

ที่ 022/2560

วันที่ 9 สิงหาคม 2560

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ประจำปีไตรมาสที่ 2 ปี 2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ฟรินซีเฟิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ขอนำส่งคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของข้อมูลทางการเงินรวม และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ประจำปีไตรมาสที่ 2 ปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ดังนี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน นโยบาย กลยุทธ์ และการเลือกตัดสินใจทางธุรกิจ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 มีทิศทางขยายตัวต่อเนื่อง โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักจากการส่งออกสินค้าที่ขยายตัวดีและทั่วถึงมากขึ้น และภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวต่อเนื่อง แต่ธุรกิจโรงแรมเผชิญการแข่งขันสูงขึ้น ในขณะที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้างขยายตัวเล็กน้อยแต่การเติบโตยังจำกัดอยู่ในบางพื้นที่ สำหรับเศรษฐกิจในประเทศยังฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป การใช้จ่ายภาครัฐและการบริโภคภาคเอกชนยังเป็นแรงขับเคลื่อนที่สำคัญของเศรษฐกิจ แม้จะชะลอลงตามรายจ่ายลงทุนและการใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนที่ขยายตัวสูงในไตรมาสที่ 1 ตามลำดับ ส่วนการลงทุนภาคเอกชนค่อนข้างทรงตัว โดยการลงทุนในหมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ดีขึ้นช่วยชดเชยการลงทุนในภาคก่อสร้างที่หดตัว

การท่องเที่ยวในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 ปรับดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก รวมทั้งกลุ่มทัวร์นักท่องเที่ยวจีนเริ่มเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ โดยการท่องเที่ยวในภาคเหนือและภาคใต้ได้รับผลดีจากการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินตรง และการยกเลิกค่าธรรมเนียมวีซ่า ขณะที่การท่องเที่ยวในภาคอีสานมีกิจกรรมลดลงตามการลดลงของการจัดงานสัมมนาของภาครัฐ ส่วนหนึ่งเนื่องจากในช่วงที่ผ่านมารัฐบาลได้ขอความร่วมมือให้หน่วยงานราชการ จัดประชุมและสัมมนาภายในหน่วยงานแทนการจัดนอกสถานที่เพื่อประหยัดงบประมาณ ทำให้ธุรกิจโรงแรมในภาคอีสานถูกกระทบเพราะมีสัดส่วนรายได้จากการจัดประชุมสัมมนาสูงกว่าภาคอื่น

รายได้ของธุรกิจโรงแรมโดยเฉพาะขนาดกลาง - เล็กไม่ได้ปรับดีขึ้นมากนัก ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมในทุกภูมิภาคเห็นตรงกันว่า ปัจจุบันมีโรงแรมและที่พักเพิ่มขึ้นมากโดยเฉพาะในภาคกลางและภาคใต้ จึงมีการแข่งขันด้านราคาที่สูงขึ้น ผู้ประกอบการจึงต้องปรับตัวในหลายรูปแบบ นอกเหนือไปจากการลดราคาค่าห้องพัก เช่น การหาลูกค้ากลุ่มใหม่ ปรับปรุงห้องพักให้ทันสมัย และเพิ่มช่องทางการจองออนไลน์ เป็นต้น

การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมรวม 8 บริษัท ในขณะที่ไตรมาสที่ 2 ปี 2559 มีบริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางตรงเพียง 3 บริษัท

ไตรมาสที่ 2 ปี 2560 (เดือนเมษายน – เดือนมิถุนายน) ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการมีรายได้จากการขายและให้บริการ 67.1 ล้านบาท ต้นทุนการขายและให้บริการจำนวน 33.4 ล้านบาท รายได้อื่น 123.2 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการให้บริการและบริหารจำนวน 54.1 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 7.7 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 92.9 ล้านบาท ซึ่งผลการดำเนินงานที่สูงกว่าไตรมาสที่ 2 ปี 2559 จำนวน 97.9 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากในไตรมาสที่ 2/2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินการในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้กับบริษัทย่อยจำนวน 116.8 ล้านบาท รายได้จากโครงการแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิลล์ – กรุงเทพฯ สูงขึ้น 5.3 ล้านบาท และรายได้ค่าบริการ และบริหารอาคารสำนักงานที่สูงขึ้น 1.5 ล้านบาท อีกทั้งในไตรมาสนี้ บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 4.6 ล้านบาท

ข้อมูลทางการเงินรวม บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการรวมจำนวน 121.1 ล้านบาท ต้นทุนการขายและให้บริการรวมจำนวน 99.6 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อย 104.4 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการให้บริการและบริหารรวมจำนวน 163.0 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินรวม 9.5 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 138.2 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ เกิดผลขาดทุนสุทธิรวมสำหรับงวดจำนวน 178.3 ล้านบาท ซึ่งผลดำเนินงานที่ลดลงจากไตรมาสที่ 2 ปี 2559 จำนวน 159.4 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 138.2 ล้านบาท อีกทั้งยังมีรายการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และตัดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่เกิดจากการซื้อธุรกิจของบริษัทย่อยกลุ่มใหม่จำนวน 10.0 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 138.2 ล้านบาทในข้อมูลทางการเงินรวม ประกอบด้วย

1. บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) 7.7 ล้านบาท จากผลประกอบการที่เป็นกำไร
2. บริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด 130.5 ล้านบาท จากกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

โดยสรุปในข้อมูลทางการเงินรวม และข้อมูลทางการเงินเฉพาะบริษัท มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าจัดจำหน่าย (EBITDA) เป็นดังนี้

ไตรมาสที่ 2 ปี 2560	ข้อมูลทางการเงินรวม	ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าจัดจำหน่าย	17.4	114.3
ดอกเบี้ยจ่าย	(9.5)	(2.2)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(138.2)	(7.7)
ค่าเสื่อมราคา	(48.0)	(11.5)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(178.3)	92.9

จะเห็นได้ว่าผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในข้อมูลทางการเงินรวมมียอดเป็นกำไร โดยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมาเนื่องจากการเปิดดำเนินงานของตึก โครงการซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย แวงค็อก เพิ่มขึ้น และการขยายตัวเพิ่มขึ้นของรายได้

จาก โครงการแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสต้า – กรุงเทพฯ แต่ผลขาดทุนสุทธิเกิดขึ้นจากค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างงวด โดยในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 บริษัทฯ คาดว่า ดอกเบี้ยจ่ายจะลดลงกว่าไตรมาสนี้เป็นจำนวนมาก เนื่องจากในไตรมาสนี้บริษัทย่อย 2 แห่งได้มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสภาพัฒนาการเงินก่อนครบกำหนด

ผลการดำเนินงานของไตรมาสที่ 2 ปี 2560 สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงหลัก ได้ดังนี้

รายได้จากการขายและให้บริการ

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาสที่ 2/2560		ไตรมาสที่ 2/2559		เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	
ธุรกิจให้บริการที่พักอาศัย	78.3	64.7	49.2	69.6	59.1
ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	28.5	23.5	10.7	15.2	166.4
ธุรกิจให้บริการติดตั้งระบบสารสนเทศ	12.1	10.0	10.7	15.2	13.1
ธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	2.2	1.8	-	-	100.0
รวม	121.1	100.0	70.6	100.0	71.5

สำหรับไตรมาสที่ 2/2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและให้บริการรวม 121.1 ล้านบาท สูงขึ้น 50.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.5 เมื่อเทียบกับรายได้ของไตรมาสที่ 2/2559 เป็นผลมาจาก

- ธุรกิจให้บริการที่พักอาศัยมีรายได้ 78.3 ล้านบาทสูงกว่าจากไตรมาสที่ 2/2559 จำนวน 29.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.1 สาเหตุหลักมาจากในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากโครงการซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย แบงค็อก เพิ่มเข้ามาจำนวน 23.7 ล้านบาท (ในเดือน 5/2560 อาคารสุดท้ายได้เริ่มเปิดดำเนินการแล้ว) และรายได้ของโครงการแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสต้า – กรุงเทพฯ ที่เติบโตขึ้น 5.3 ล้านบาท จากอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้นจากร้อยละ 79.1 ในไตรมาสที่ 2/2559 อยู่ที่ร้อยละ 88.3 ในไตรมาสที่ 2/2560
- ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานมีรายได้ 28.5 ล้านบาท สูงกว่าไตรมาสเดียวกันของปีก่อน 17.8 ล้านบาท จากรายได้ของโครงการอาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์จำนวน 27.4 ล้านบาท ที่ได้นำเข้ามารวมในข้อมูลทางการเงินรวม
- ธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศมีรายได้เพิ่มขึ้น 1.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.1

ต้นทุนการขายและให้บริการ

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาสที่ 2/2560		ไตรมาสที่ 2/2559		เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	
ธุรกิจให้บริการที่พักอาศัย	44.7	44.9	22.9	45.8	95.2
ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	36.6	36.7	6.7	13.4	446.3%
ธุรกิจให้บริการติดตั้งระบบสารสนเทศ	16.7	16.8	20.4	40.8	-18.1%
ธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	1.6	1.6	-	-	100.0
รวม	99.6	100.0	50.0	100.0	99.2

ในไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายและให้บริการรวม 99.6 ล้านบาท สูงกว่าไตรมาส 2 ปี 2559 จำนวน 49.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.2 เป็นผลมาจาก

- ต้นทุนธุรกิจให้บริการที่พักอาศัย 44.7 บาท สูงกว่าไตรมาสที่ 2/2559 จำนวน 21.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.2 จากต้นทุนโครงการซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย แวงค็อก ซึ่งเพิ่มเข้ามาในข้อมูลทางการเงินรวมจำนวน 21.4 ล้านบาท (รวมการตัดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดจากการซื้อธุรกิจจำนวน 1.1 ล้านบาท) ในขณะที่ต้นทุนของโครงการเมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสตัดา - กรุงเทพฯ มีต้นทุนการให้บริการใกล้เคียงกับไตรมาส 2 ปี 2559
- ต้นทุนให้เช่าอาคารสำนักงาน 36.6 ล้านบาท สูงกว่าไตรมาสเดียวกันของปีก่อน 29.9 ล้านบาท จากต้นทุนของโครงการอาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ จำนวน 26.4 ล้านบาท (รวมการตัดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดจากการซื้อธุรกิจจำนวน 7.6 ล้านบาท) และต้นทุนการบริการและบริหารอาคารสำนักงานที่สูงขึ้น 3.3 ล้านบาท

ในขณะที่ธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศมีต้นทุนลดลง 3.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.1 จากต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน โดยบริษัทมีการปรับลดต้นทุนบุคลากรส่วนเกินตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2559 เป็นต้นไป

รายได้อื่น

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 รายได้อื่นของข้อมูลทางการเงินรวม และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท	ข้อมูลทางการเงินรวม	ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ
รายได้ดอกเบี้ย	1.1	5.7
กำไรที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อค่า	0.1	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อค่า	0.7	0.1
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	104.4	-
รายได้อื่น	4.7	117.4
รวม	111.0	123.2

กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในข้อมูลทางการเงินรวมจำนวน 104.4 ล้านบาท เป็นของบริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด และรายได้อื่นในข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการเป็นรายได้ค่าดำเนินการในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 116.8 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ไตรมาสที่ 2 ปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการให้บริการของข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ เป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดของธุรกิจให้บริการที่พักอาศัย (เมริออต เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสต้า – กรุงเทพฯ) เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 2 ปี 2559 จำนวน 0.7 ล้านบาท จากรายได้ที่สูงขึ้นของธุรกิจนี้ ทำให้ค่าใช้จ่ายในการให้บริการแปรผันตามรายได้ที่เกิดขึ้น ในขณะที่ข้อมูลทางการเงินรวมมีค่าใช้จ่ายในการให้บริการสูงขึ้นกว่าข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ 2.7 ล้านบาท จากโครงการอาคารบางกอก- บิสซิเนสเซ็นเตอร์ และโครงการซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย แวงค็อก ที่เพิ่มเข้ามา

ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมจำนวน 157.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 2 ปี 2559 จำนวน 118.3 ล้านบาท เนื่องจาก

1. ค่าใช้จ่ายในการโอน และภาษีธุรกิจเฉพาะ จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อย จำนวน 96.7 ล้านบาท
2. บริษัทฯ บริจาคเงินเพื่อสนับสนุนโครงการทำดีเพื่อพ่อ ในการจัดหลักสูตรฝึกอบรมให้ความรู้แก่ผู้บริหารโรงพยาบาลจำนวน 10.0 ล้านบาท
3. รายการตัดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคาร และอุปกรณ์ และยานพาหนะ ที่เกิดจากการซื้อธุรกิจกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1.3 ล้านบาท
4. ธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารสูงขึ้น จากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานของโครงการ SAP ที่จะนำเข้ามาพัฒนาเพื่อรองรับการเติบโตในอนาคตของบริษัท

ต้นทุนทางการเงิน

ไตรมาสที่ 2 ปี 2560 ต้นทุนทางการเงินของข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 2.2 ล้านบาท เป็นดอกเบี้ยจ่ายของตัวสัญญาใช้เงินที่บริษัทฯ ออกเพื่อเป็นการชำระราคาการเข้าซื้อหุ้นของกลุ่มบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้น โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.75 และมีกำหนดวันจ่ายชำระภายใน 3 ปี ในขณะที่ข้อมูลทางการเงินรวมมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 9.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ จากดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ระยะยาวสถาบันการเงินของบริษัทย่อย

อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)

	ข้อมูลการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	ไตรมาสที่ 2/2560	ไตรมาสที่ 2/2559	ไตรมาสที่ 2/2560	ไตรมาสที่ 2/2559
อัตรากำไรขั้นต้น	17.7%	29.2%	50.3%	50.9%
อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ	-147.2%	-26.8%	138.4%	-8.2%
อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (ROE)	-2.3%	-1.0%	1.2%	-0.2%

สำหรับข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ อัตรากำไรขั้นต้นไตรมาสที่ 2/2560 เท่ากับร้อยละ 50.3 ต่ำกว่าไตรมาสที่ 2/2559 ร้อยละ 0.6 และอัตรากำไรขั้นต้นตามข้อมูลทางการเงินรวมเท่ากับร้อยละ 17.7 ต่ำกว่าไตรมาสที่ 2/2559 ที่อยู่ที่ 29.2% เนื่องจากบริษัทย่อยกลุ่มใหม่ที่เป็นธุรกิจให้บริการที่พักอาศัย และธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน ที่มีค่าเสื่อมราคา

รวมอยู่ในต้นทุนการให้บริการ อีกทั้งยังมีรายการตัดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคาร และอุปกรณ์ ที่เกิดจากการซื้อธุรกิจ จำนวน 8.7 ล้านบาท

อัตรากำไรสุทธิของข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการสูงกว่าไตรมาสเดียวกันของปีก่อนจากรายได้จากการดำเนินการในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้กับบริษัทย่อยจำนวน 116.8 ล้านบาท และรายได้จากการขายและให้บริการที่สูงขึ้น ในขณะที่ข้อมูลทางการเงินรวมของไตรมาส 2/2560 มีอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 147.2 ต่ำกว่าไตรมาสที่ 2/2559 ที่มีอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 26.8 จากอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการให้บริการและบริหาร และต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น อีกทั้งในไตรมาส 2 ปี 2560 ยังมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เกิดขึ้นด้วย

จากผลการดำเนินงานของข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ ส่งผลให้มีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 1.2 ในขณะที่ข้อมูลทางการเงินมีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (ROE) ติดลบ 2.3

สินทรัพย์

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการมีสินทรัพย์รวม 8,640.7 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 14.4 และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนร้อยละ 85.6 ซึ่งสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 158.3 ล้านบาท จากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย 164.8 ล้านบาท ในขณะที่ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ลดลง 19.5 ล้านบาท จากค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้นในระหว่างงวด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 ตามข้อมูลทางการเงินรวม บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 8,848.8 ล้านบาท เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 23.6 และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนร้อยละ 76.4 โดยสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 729.5 ล้านบาท จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อยจำนวน 2,395.6 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้นำเงินที่ได้มาลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้นจำนวน 1,628.9 ล้านบาท โดยเป็นหลักทรัพย์เพื่อค้า-หน่วยลงทุน และตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด-ตัวเงินค้ำประกัน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 ข้อมูลทางการเงินรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 296.5 ล้านบาท จากบริษัทย่อยที่มีตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด - ตัวเงินค้ำประกันเพิ่มขึ้นจำนวน 299.3 ล้านบาท

เงินลงทุนระยะสั้น

สำหรับเงินลงทุนระยะสั้นของข้อมูลทางการเงินรวม เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 1,329.6 ล้านบาท จากบริษัทย่อยที่มีหลักทรัพย์เพื่อค้า-หน่วยลงทุน และตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด - ตัวเงินค้ำประกัน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

หน่วย : ล้านบาท	30 มิถุนายน 2560	31 ธันวาคม 2559
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	25.8	27.9
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	9.9	19.9
3 - 6 เดือน	0.5	-
6 - 12 เดือน	16.0	0.5
เกินกว่า 12 เดือน	3.5	3.2
	55.7	51.5
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1.8)	(1.8)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	53.9	49.7
รายได้ค้างรับ		
รายได้ค้างรับ	59.4	64.9
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(2.4)	(3.0)
รายได้ค้างรับ - สุทธิ	57.0	61.9
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.3	-
หนี้สินตามสัญญาที่ยังไม่เรียกเก็บ	12.4	7.2
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	9.6	6.2
เงินทดรองจ่าย	0.9	0.4
ลูกหนี้อื่น	0.5	0.5
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	134.6	125.9
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	9.4	8.7
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	38	41
ร้อยละของค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อ ลูกหนี้การค้า	3.2%	3.5%
ร้อยละของค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อ รายได้ค้างรับ	4.0%	4.6%

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีลูกหนี้การค้าจากบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอก และจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันรวมสุทธิ 54.2 ล้านบาท และ 49.7 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังนี้

- หากพิจารณาจากอายุลูกหนี้การค้าในตารางข้างต้น จะเห็นว่าระยะเวลาการค้างชำระของลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะเป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระจำนวน 25.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการให้สินเชื่อของบริษัท นอกจากนี้ เมื่อเปรียบเทียบอัตราส่วนหมุนเวียนของลูกหนี้การค้า และระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยแล้ว ใกล้เคียงกับนโยบายในการให้เครดิตต่อมเฉลี่ยของบริษัท ประมาณ 30-60 วัน
- ลูกหนี้การค้าที่มีอายุหนี้เกินกว่า 12 เดือน จำนวน 3.5 ล้านบาท โดยบริษัท ได้มีนโยบายการให้สินเชื่ออย่างระมัดระวัง เนื่องจากมีฐานลูกค้าที่หลากหลาย ซึ่งลูกค้าบางกลุ่มจะเป็นกลุ่มราชการที่มีฐานะการเงินมั่นคง และลูกค้าภาคเอกชนที่มีความน่าเชื่อถือได้ นอกจากการให้สินเชื่ออย่างระมัดระวังแล้ว บริษัทมีนโยบายการตั้งสำรองหนี้สูญจากลูกหนี้การค้าที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระหนี้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บหนี้และความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ ประกอบกับพิจารณาความเสี่ยงของสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยถือตามการประเมินจากหนี้ที่ค้างเกินกำหนดชำระของลูกหนี้แต่ละราย ซึ่งบริษัทได้มีการติดตามทวงถามหนี้จากลูกหนี้อย่างเคร่งครัด พร้อมกับมีการทบทวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในทุกงวดบัญชีอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มูลหนี้ที่คงเหลือในงบการเงินมีมูลค่าที่สะท้อนตามมูลค่าหนี้ที่จะได้รับจริง ในระหว่างงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทหยุดไม่มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้การค้าเพิ่ม
- รายได้ค้างรับ เป็นรายได้ของธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศ โดยจะรับรู้เป็นรายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จคำนวณจากชั่วโมงการทำงานที่เกิดขึ้นจริงจนถึงปัจจุบันเทียบเป็นสัดส่วนกับประมาณการชั่วโมงการทำงานทั้งสิ้นที่คาดว่าจะใช้สำหรับแต่ละสัญญาบริการ โดยจะตั้งสำรองค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับสัญญาบริการทั้งจำนวนเมื่อทราบแน่ชัดว่าสัญญาบริการนั้นจะประสบผลขาดทุน ในระหว่างงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทหยุดไม่มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของรายได้ค้างรับเพิ่ม แต่มีการตัดจำหน่ายค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญกับรายได้ค้างรับ 0.6 ล้านบาท จึงทำให้ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2559
- หนี้สินตามสัญญาที่ยังไม่เรียกเก็บ เกิดจากผลรวมของต้นทุนบริการที่เกิดขึ้นและกำไร (หักรายการขาดทุน) ที่รับรู้ทั้งหมดจนถึงปัจจุบันของแต่ละสัญญาบริการที่สูงกว่าจำนวนเงินงวดที่เรียกเก็บ ส่วนเกินที่เกิดขึ้นจะแสดงเป็นหนี้ตามสัญญาที่ยังไม่เรียกเก็บ

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย

ในระหว่างไตรมาสที่ 2 ปี 2560 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจำนวน 164.8 ล้านบาท

งานระหว่างทำตามสัญญาบริการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทย่อยมีงานระหว่างทำตามสัญญาบริการจำนวน 1.3 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากต้นทุนบริการที่เกิดขึ้นในระหว่างปีที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ ย่อมืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 2,425.4 ล้านบาท จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ย่อยจำนวน 2,395.6 ล้านบาท และค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้นในระหว่างงวด 29.9 ล้านบาท ในขณะที่มีการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 2.7 ล้านบาท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 46.7 ล้านบาท จากการซื้อเพิ่มขึ้นระหว่างงวด 106.4 ล้านบาท ในขณะที่มีค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้น 62.4 ล้านบาท

สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ ย่อยมีสิทธิการเช่า 15.1 ล้านบาท โดยสิทธิการเช่าดังกล่าว โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ค่าความนิยม

ค่าความนิยมจำนวน 4.6 ล้านบาท เป็นค่าความนิยมที่เกิดจากต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากการเข้าซื้อบริษัทฯ ย่อย (บริษัท คอนเวอริเจนซ์ซิสเทมส์ จำกัด) ซึ่งบริษัทฯ แสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปี หรือ เมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาสที่ 1-2/2560	ไตรมาสที่ 1-2/2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(42.7)	4.3
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	1,032.8	(29.2)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(693.6)	19.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	296.5	(5.8)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	118.3	71.9
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	414.8	66.2

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 414.8 ล้านบาท โดยในระหว่างงวดมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 296.5 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ย่อย 2,500.0 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะสั้น-สุทธิ 1,328.3 ล้านบาทของกิจกรรมลงทุน ในขณะที่กิจกรรมจัดหาเงินมีเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ 693.6 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน ส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

หน่วย : ล้านบาท	30 มิถุนายน 2560	31 ธันวาคม 2559
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	109.4	79.7
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่หมุนเวียน	17.2	15.6
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	36.2	161.4
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	110.1	1.1
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่หมุนเวียน	47.9	22.9
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	55.3	40.5
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	237.6	806.6
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	12.8	16.0
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	20.3	20.7
ตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	517.0	512.5
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	15.8	13.1
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	42.7	57.5
หนี้สินรวม	1,222.3	1,747.6
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,626.5	7,830.7
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.16	0.22

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีหนี้สินรวมจำนวน 1,222.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 525.3 ล้านบาท จากการจ่ายคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยก่อนครบกำหนดจำนวน 694.3 ล้านบาท ในขณะที่มีภาษีเงินได้ค้างจ่ายจำนวน 110.1 ล้านบาทของบริษัทใหญ่และบริษัทย่อย

ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 204.2 ล้านบาทจากขาดทุนสุทธิสำหรับงวดที่เกิดขึ้นของข้อมูลทางการเงินรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.16 เท่า ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จากการลดลงของหนี้สินรวม

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

1. ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเพื่อใช้เป็นรายจ่ายฝ่ายทุน

หน่วย : ล้านบาท	30 มิถุนายน 2560	31 ธันวาคม 2559
อาคารและอุปกรณ์	6.0	32.5

2. ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มกิจการมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้เกี่ยวกับการเช่าอุปกรณ์ และสัญญาบริการ ระยะเวลาของสัญญาเช่าอยู่ระหว่าง 1 ถึง 5 ปี ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	30 มิถุนายน 2560	31 ธันวาคม 2559
ภายใน 1 ปี	6.1	10.4
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	6.7	8.1
	12.8	18.5

3. ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

เมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2550 บริษัทได้ทำสัญญาการจัดการกับบริษัทในกลุ่มโรงแรมระดับนานาชาติที่มีชื่อเสียง เพื่อว่าจ้างให้กลุ่มโรงแรมดังกล่าวเป็นผู้บริหารงานอาคารที่พักอาศัยของบริษัท โดยภายใต้เงื่อนไขตามสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้แก่บริษัทคู่สัญญาตามอัตราที่ระบุในสัญญา โดยสัญญาบริหารอาคารที่พักอาศัยมีระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการและมีสิทธิต่ออายุสัญญาได้อีกอย่างน้อย 10 ปี ทั้งนี้ต้องเข้าเงื่อนไขบางประการที่ระบุในสัญญา ซึ่งในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 บริษัทมีค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 8.2 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 14 มกราคม พ.ศ. 2559 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาการจัดการกับบริษัทในกลุ่มโรงแรมระดับนานาชาติที่มีชื่อเสียง เพื่อว่าจ้างให้กลุ่มโรงแรมดังกล่าวเป็นผู้บริหารงานอาคารที่พักอาศัยของบริษัทย่อย โดยภายใต้เงื่อนไขตามสัญญา บริษัทย่อยต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้แก่บริษัทคู่สัญญาตามอัตราที่ระบุในสัญญา โดยสัญญาบริหารอาคารที่พักอาศัยมีระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการและมีสิทธิต่ออายุสัญญาได้อีกอย่างน้อย 10 ปี ทั้งนี้ต้องเข้าเงื่อนไขบางประการที่ระบุในสัญญา ซึ่งในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 บริษัทย่อยมีค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 3.3 ล้านบาท

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

เศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยธุรกิจในภาคการผลิตเพื่อส่งออกที่ขยายตัวดีตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า และมีแนวโน้มลงทุนเพิ่มเติมในระยะข้างหน้า สำหรับการท่องเที่ยวยังคงมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง แต่ธุรกิจโรงแรมเผชิญการแข่งขันสูงขึ้น ขณะที่ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างขยายตัวเล็กน้อยแต่การเติบโตยังจำกัดอยู่ในบางพื้นที่ เช่นเดียวกับการบริโภคที่ปรับดีขึ้นบ้างในบางสินค้าโดยเฉพาะสินค้าคงทน และบางกลุ่มผู้บริโภคแต่กำลังซื้อโดยรวมยังไม่เข้มแข็งนัก

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 ผู้ประกอบการเชื่อมั่นว่าการท่องเที่ยวมีแนวโน้มขยายตัว ต่อเนื่องจากนักท่องเที่ยวจีนเป็นหลัก โดยเฉพาะในภาคกลาง ภาคเหนือและภาคใต้ ขณะที่ผู้ประกอบการในภาคตะวันออกเพียงเห็นโอกาสว่าอาจยังได้รับผลกระทบจากนโยบายภาครัฐที่ขอความร่วมมือให้จัดประชุมและสัมมนาภายในหน่วยงาน

ในปี 2560 ภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังมีความต้องการด้านพื้นที่สำนักงานอย่างไม่สิ้นสุด และยังผลักดันค่าเช่าให้สูงขึ้นอีก และเนื่องจากผู้เช่าต้องเผชิญกับค่าเช่าที่ปรับสูงขึ้นนี้ ผู้เช่าจึงคาดหวังกับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ จากอาคารมากขึ้นเช่นกัน ซึ่งความต้องการต่างๆ เหล่านี้ไม่จำกัดเพียงการเข้าถึงที่สะดวกสบายจากระบบขนส่งมวลชน แกรนด์ลิโอบี และเพดานสูง เพราะนอกจากนี้แล้ว ผู้เช่ายังต้องการแสงจากธรรมชาติ ระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี และร้านอาหารระดับคุณภาพที่เหมาะสมกับงบประมาณของพนักงานทุกคน หากมองในอนาคต อุปทานที่มีจำกัดบวกกับภาคบริการที่เพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นว่าสถานะของค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นนี้มีแนวโน้มที่จะปรับสูงขึ้นอีกในอนาคต

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงลายมือชื่อ



(นางสาวปรียาพร อภิวัตน์วิฑะ)

ผู้อำนวยการฝ่ายบริการบัญชี