

ที่ 005/2561

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ขอจัดส่งคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของงบการเงินเฉพาะกิจการ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ ประจำปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน นโยบาย กลยุทธ์ และการเลือกตัดสินใจทางธุรกิจ

เศรษฐกิจไทยเติบโตดีต่อเนื่อง ธุรกิจผลิตเพื่อส่งออกขยายตัวได้ในเกือบทุกอุตสาหกรรมและกระจายในทุกภูมิภาค ตามเศรษฐกิจของคู่ค้าที่ฟื้นตัว ส่งผลให้มีการลงทุนเพื่อขยายกำลังการผลิต รวมทั้งลงทุนวิจัยและพัฒนาเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม เช่นเดียวกัน ธุรกิจภาคการท่องเที่ยวเติบโตดีจากนักท่องเที่ยวจีนที่ฟื้นตัวชัดเจน โดยเป็นกลุ่มที่มีคุณภาพมากขึ้น และท่องเที่ยวกระจายในจังหวัดรองเพิ่มขึ้น สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวได้จำกัดในบางพื้นที่ และในตลาดระดับกลาง – บน ทั้งนี้ กิจกรรมเศรษฐกิจโดยรวมที่ดีขึ้นส่งผลให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2561

ภาวะธุรกิจโรงแรมฟื้นแปรโดยตรงตามการท่องเที่ยว โดยมีอัตราเข้าพักและรายได้มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นตามการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง จากทั้งนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีนมีสัดส่วนสูงสุด 27% ของนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด โดยคาดว่าแนวโน้มการลงทุนธุรกิจโรงแรมยังมีต่อเนื่องทั้งจากในพื้นที่ท่องเที่ยวหลัก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นไปตามแผนการลงทุนของผู้ประกอบการรายใหญ่ทั้งกลุ่มนักลงทุนไทยและต่างชาติ และในจังหวัดศูนย์กลางความเจริญภูมิภาคและแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ ที่ได้รับานิสงค์จากความเชื่อมโยงของเศรษฐกิจในภูมิภาคที่เพิ่มขึ้น และการกระจายแหล่งท่องเที่ยวไปยังพื้นที่ท่องเที่ยวรอง อย่างไรก็ตาม การเข้ามาแข่งขันของสินค้าทดแทน (เช่น อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม ที่เปิดให้บริการเช่ารายวัน) การเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพักอย่างต่อเนื่อง ทำให้คาดว่า การแข่งขันในธุรกิจจะมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน จากความต้องการพื้นที่สำนักงานอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับอุปทานของสำนักงานใหม่ๆ ที่มีจำกัดในแต่ละปี ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยอยู่ที่ระดับกว่า 90% ส่วนใหญ่มาจากผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจไอทีและฮีคอมเมิร์ซทั้งบริษัทในไทยและต่างประเทศมีการขยายธุรกิจเพิ่มขึ้น หนุนให้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดเอทั้งใน CBD และย่านธุรกิจใหม่นอก CBD

ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนของไทยมุ่งยกระดับประสิทธิภาพและการบริการสู่มาตรฐานสากล เพื่อดึงดูดผู้ใช้บริการ ช่วยหนุนการเติบโตของรายได้ในระยะยาว โรงพยาบาลขนาดใหญ่มุ่งเน้นกลยุทธ์ควบรวมกิจการ (M&A) เพื่อเพิ่มเครือข่าย โดยเข้าซื้อกิจการโรงพยาบาลที่กำลังก่อสร้างอยู่แล้ว รวมทั้งมีการลงทุนเพิ่มปริมาณและคุณภาพการให้บริการอย่างต่อเนื่อง

อาทิ การขยายพื้นที่ให้บริการ การลงทุนศูนย์รักษาโรคซับซ้อน เป็นต้น นอกจากนี้ ยังเร่งขยายสาขา/สร้างโรงพยาบาลแห่งใหม่ ในแถบหัวเมืองต่างจังหวัดเพื่อรับกลุ่มลูกค้าที่มีจำนวนและกำลังซื้อมากขึ้น รวมทั้งจากการเพิ่มขึ้นของประชากรสูงอายุ ซึ่งมีความต้องการด้านการดูแลสุขภาพที่สูงขึ้น และซับซ้อนมากขึ้น รวมถึงเมืองที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหลักและเมืองชายแดนเพื่อรองรับผู้ป่วยที่เป็นนักท่องเที่ยวและผู้ป่วยจากประเทศเพื่อนบ้าน ตลอดจนจะมีการรวมกลุ่มเพื่อขยายเครือข่ายกับพันธมิตรต่างธุรกิจ รวมทั้งแตกไลน์ไปสู่ธุรกิจด้านสุขภาพ อาทิ ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ ผลิตภัณฑ์อาหารเสริม และเครื่องสำอางค์ เป็นต้น เพื่อเพิ่มฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ๆ ส่วนโรงพยาบาลขนาดกลางและเล็กที่ไม่มีเครือข่ายสาขา (Stand-alone) ต่างปรับตัว ซึ่งรวมถึงความพยายามในการลงทุนสร้างอุปกรณ์ และ เครื่องมือ (Facility) เพื่อรองรับผู้ป่วยเพิ่มขึ้น

การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

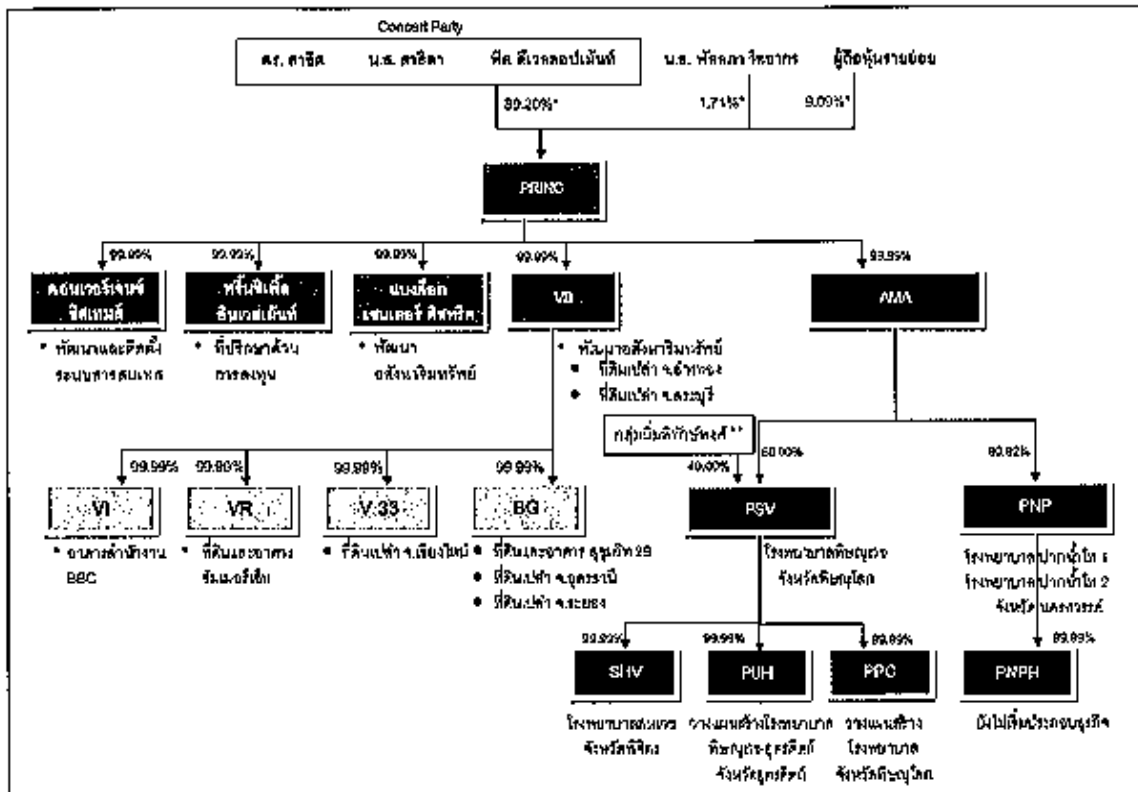
เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 มีมติอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท อลิอันซ์ เมดิคอล เอเชีย จำกัด (AMA) (บริษัท อลิอันซ์ เมดิคอล เอเชีย จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด และชื่อภาษาอังกฤษคือ "Principal Healthcare Company Limited" เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2561) โดยการซื้อหุ้นใน AMA จำนวนทั้งสิ้น 268,374,998 หุ้น ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ AMA จากผู้ถือเดิม อันได้แก่ นางสาวสาธิตา วิทยากร ("คุณสาธิตา") แทนเทจ ทัตยท์ แมเนจเม้นท์ ลิมิเตด ("แทนเทจ ทัตยท์") และนายศิริชัย ไตรวิริยะเวช ("คุณศิริชัย") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในราคาหุ้นละประมาณ 7.4523 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,000,000,000 บาท ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งบริษัทย่อยที่ AMA ถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมจำนวน 6 บริษัท อันประกอบด้วย (1) บริษัท พิษณุเวช จำกัด (2) บริษัท โรงพยาบาลปากน้ำโพ จำกัด (3) บริษัท สหแพทย์พิจิตร จำกัด (4) บริษัท โรงพยาบาลพิษณุเวชอุดรดิตต์ จำกัด (5) บริษัท พิษณุเวชพัฒนา จำกัด และ (6) บริษัท พี.เอ็น.พี ออส ปัทอล จำกัด โดยบริษัทย่อยทั้ง 6 แห่งนี้ มีโรงพยาบาลเอกชนที่เปิดดำเนินการอยู่แล้วจำนวน 4 แห่ง ประกอบด้วย

| ชื่อ โรงพยาบาล | ที่อยู่ | ขนาดเตียง | ดำเนินการภายใต้ |
|------------------------|---|-----------|--------------------------------------|
| 1. โรงพยาบาลพิษณุเวช | อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก | 150 เตียง | บริษัท พิษณุเวช จำกัด (PSV) |
| 2. โรงพยาบาลปากน้ำโพ | อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ | 100 เตียง | บริษัท โรงพยาบาลปากน้ำโพ จำกัด (PNP) |
| 3. โรงพยาบาลปากน้ำโพ 2 | อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ | 100 เตียง | บริษัท โรงพยาบาลปากน้ำโพ จำกัด (PNP) |
| 4. โรงพยาบาลสหเวช | อำเภอเมืองพิจิตร จังหวัดพิจิตร | 90 เตียง | บริษัท สหแพทย์พิจิตร จำกัด (SHV) |

ซึ่งการรวมกิจการนี้ ผู้บริหารประเมินว่าเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน จึงทำให้งบการเงินรวมที่นำเสนอเป็นงบการเงินที่ต้องปรับปรุงรายการเสมือนว่าการรวมธุรกิจได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวดในงบการเงินงวดก่อนที่นำมาเปรียบเทียบซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี โดยผลจากรายการดังกล่าว ทำให้เกิด

1. ค่าความนิยมจำนวน 1,644.1 ล้านบาท เป็นผลจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยทั้ง 6 แห่งของ AMA โดยการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าที่เกิดของการจัดทำการบินส่วนของราคาซื้อ (Purchased Price Allocation) ซึ่งจัดทำโดยผู้เชี่ยวชาญในการประเมินอิสระ
2. ส่วนต่างจากมูลค่าสิ่งตอบแทนที่บริษัทฯ จ่ายเพื่อซื้อบริษัท AMA และมูลค่าตามบัญชีที่บันทึกของ AMA เป็นส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของเจ้าของ (แสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น) จำนวน 764.1 ล้านบาท

จากรายการดังกล่าว ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้



ในปี 2560 งบการเงินเฉพาะกิจการมีรายได้จากการขายและให้บริการจำนวน 280.3 ล้านบาท ต้นทุนการขายและให้บริการจำนวน 138.9 ล้านบาท รายได้อื่นจำนวน 143.3 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 172.1 ล้านบาท และภาษีเงินได้ 7.2 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ เกิดกำไรสุทธิสำหรับปีจำนวน 96.4 ล้านบาท ซึ่งผลการดำเนินงานสูงกว่าปี 2559 จำนวน 99.5 ล้านบาท (ปี 2559 มีขาดทุนสุทธิจำนวน 3.1 ล้านบาท) สาเหตุหลักเกิดจาก

- ไตรมาสที่ 2 ของปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินการในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้กับบริษัทย่อยจำนวน 116.8 ล้านบาท
- ในระหว่างปี รายได้จากโครงการเมริออต เอ็ดเจ็คทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสตัด้า - กรุงเทพฯ สูงขึ้นกว่าปี 2559 จำนวน 13.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.3 และรายได้ค่าบริการ และบริหารอาคารสำนักงานที่สูงขึ้น 6.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.1
- มีรายได้ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 16.6 ล้านบาท จากปี 2559

ในปี 2560 งบการเงินรวม บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการรวมจำนวน 2,237.8 ล้านบาท ต้นทุนการขายและให้บริการรวมจำนวน 1,727.7 ล้านบาท รายได้อื่น 158.2 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมจำนวน 806.4 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินรวม 69.1 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 164.3 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ เกิดผลขาดทุนสุทธิรวมสำหรับปีจำนวน 371.6 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมอยู่ที่ขาดทุน 26.5 ล้านบาท ซึ่งผลการดำเนินงานของงบการเงินรวมสามารถแบ่งข้อมูลตามส่วนงานของธุรกิจ ได้ดังต่อไปนี้

| | ธุรกิจที่กระทบต่อให้เจ้า | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|------------|-----------------|------------|-------------|------------|----------------------------|------------|------------|------------|
| | อสังหาริมทรัพย์ | | ธุรกิจโรงพยาบาล | | ธุรกิจอื่นๆ | | การตัดบัญชีรายการระหว่างปี | | รวม | |
| | ปี.ค. 2560 | ปี.ค. 2559 | ปี.ค. 2560 | ปี.ค. 2559 | ปี.ค. 2560 | ปี.ค. 2559 | ปี.ค. 2560 | ปี.ค. 2559 | ปี.ค. 2560 | ปี.ค. 2559 |
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท |
| รายได้จากการขายและให้บริการ | | | | | | | | | | |
| ธุรกิจโรงพยาบาล | 476.4 | 266.0 | 1,690.4 | 1,716.3 | 11.0 | 68.0 | - | - | 2,237.8 | 2,071.7 |
| รายได้ส่วนรวม | 60.5 | 12.2 | 10.0 | 2.0 | 0.7 | 0.6 | (71.2) | (14.8) | - | - |
| รวม | 536.9 | 279.1 | 1,700.4 | 1,718.3 | 11.7 | 68.6 | (71.2) | (14.8) | 2,237.8 | 2,071.7 |
| ค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น | | | | | | | | | | |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (469.4) | (172.9) | (160.7) | (104.8) | (31.3) | (16.0) | 152.0 | 112.3 | (906.4) | (606.6) |
| กำไรขาดทุนก่อนภาษีเงินได้ | 1,290.6 | 136.8 | 4.5 | 151.7 | (17.8) | (22.8) | 11,483.4 | 156.9 | (107.3) | 43.2 |
| รายได้ค่าใช้ส่งภาษีเงินได้ | (145.4) | 0.5 | (19.0) | (33.4) | (0.1) | 0.2 | 0.2 | 8.3 | (161.3) | (34.4) |
| กำไรขาดทุนสุทธิ | 1,145.2 | 137.3 | (14.5) | 118.3 | (17.9) | (22.6) | 11,483.4 | 165.2 | (137.6) | 8.8 |
| อสังหาริมทรัพย์ที่ออกควบคุม - สุทธิ | 2,754.0 | 5,210.7 | - | - | - | - | - | - | 2,754.0 | 5,210.7 |
| ตัด ออกรวมอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ | 3,870.4 | 3,890.3 | 3,316.3 | 2,781.6 | 0.3 | 0.5 | - | - | 7,187.4 | 6,672.4 |
| รวมเงินเข้า | 12,749.6 | 11,569.8 | 3,534.4 | 3,265.1 | 159.5 | 81.6 | (3,339.3) | (466.7) | 13,059.2 | 14,449.8 |

1. รายได้จากการขายและให้บริการ

- รายได้ของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 237.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 79.5 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มรายได้ของโครงการแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิลล่า - กรุงเทพฯ ในปี 2560 และการเปิดโครงการซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย แบริ่งค็อก เปิดให้บริการครบทั้ง 3 อาคาร ในปี 2560
- รายได้ของธุรกิจโรงพยาบาลลดลง 18.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.1 เนื่องจากมีการขลอลดตัวในการเติบโตของช่วงครึ่งปีแรกของปี 2560 ซึ่งเป็นการหดตัวของรายได้ของทั้งอุตสาหกรรม

2. กำไรขั้นต้น

- กำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 54.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.1 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขาย และการทำอัตรากำไรที่ดีขึ้นของโครงการแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิลล่า - กรุงเทพฯ
- กำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงพยาบาลลดลง 106.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.0 เนื่องจากอัตราการทำกำไรขั้นต้นของโรงพยาบาลมีอัตราลดลง จากต้นทุนที่สูงขึ้น ซึ่งเกิดจากการขยายบริการใหม่ การลงทุนในอุปกรณ์ และเครื่องมือทางการแพทย์ให้ควมทันสมัย และมีประสิทธิภาพ รวมทั้งจ้างบุคลากรทางการแพทย์ในสาขาต่าง ๆ

| | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|--|----------------|----------------------|
| กำไรก่อน ดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) | 248.5 | 159.1 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | (69.1) | (8.9) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (164.3) | (7.2) |
| ค่าเสื่อมราคา | (384.0) | (48.6) |
| รายการอื่นๆ | 6.5 | - |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | (362.4) | 98.4 |

หากพิจารณากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของงบการเงินรวม จะเห็นได้ว่า EBITDA ของกลุ่มธุรกิจเป็นบวก แต่เนื่องจากบริษัทย่อยของกิจการทั้งธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงพยาบาล มีการลงทุนในสินทรัพย์เพื่อการก่อสร้างโครงการค่อนข้างสูง ประกอบกับมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาเพื่อลงทุนในสินทรัพย์นั้นๆ จึงทำให้เกิดดอกเบี้ยจ่าย และค่าเสื่อมราคาขึ้น อีกทั้งมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เกิดขึ้นจากบริษัทย่อยบางบริษัทที่มีผลการดำเนินงานเป็นกำไร

เมื่อพิจารณาถึงผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มธุรกิจแล้วมีแนวโน้มสูงขึ้น จากการเปิดดำเนินงานของตึก AIM ของโครงการซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย แขวงคลอง ในเดือนพฤษภาคม 2560 และมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นของรายได้จากโครงการเมดิคอล เอ็ดเจ็ดคิวทีพี อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสด้า กรุงเทพฯ อีกทั้งในธุรกิจโรงพยาบาลได้มีการปรับปรุงอาคารผู้ป่วยโดยคาดว่าจะแล้วเสร็จสมบูรณ์ในกลางปี 2561 และมีการปรับปรุงคุณภาพในด้านต่างๆ เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของธุรกิจนี้สูงขึ้นตามไปด้วย

ผลการดำเนินงานของ ปี 2560 สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงหลัก ได้ดังนี้

รายได้จากการขายและให้บริการ

| หน่วย : ล้านบาท | พ.ศ. 2560 | | พ.ศ. 2559 | | เปลี่ยนแปลง |
|--------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|-------------|
| | จำนวนเงิน | ร้อยละ | จำนวนเงิน | ร้อยละ | |
| ธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 476.4 | 21.3 | 286.9 | 13.8 | 66.1 |
| ธุรกิจโรงพยาบาล | 1,890.4 | 75.5 | 1,716.8 | 82.9 | -1.5 |
| ธุรกิจอื่นๆ | 71.0 | 3.2 | 68.0 | 3.3 | 4.4 |
| รวม | 2,237.8 | 100.0 | 2,071.7 | 100.0 | 8.0 |

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและให้บริการรวม 2,237.8 ล้านบาท สูงขึ้น 166.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.0 เมื่อเทียบกับรายได้ปี 2559 เป็นผลมาจาก

- ธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ 476.4 ล้านบาทสูงกว่าปี 2559 จำนวน 189.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.1 สาเหตุหลักมาจาก

- โครงการซิมเมอร์เซ็ท เอกมัย แวงค็อก เพิ่มเข้ามาจำนวน 116.8 ล้านบาท เนื่องจากมีการเปิดให้บริการครบทั้ง 3 อาคารแล้ว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีอัตราการใช้ห้องพักอยู่ที่ร้อยละ 66 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด
 - อาคารบางกอก บิสซิเนสเซ็นเตอร์ ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานมีรายได้สูงกว่าปี 2559 จำนวน 93.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 79.6 จากอัตราการใช้ห้องพักที่สูงขึ้นจากร้อยละ 79.1 ในปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 88.1 ในปี 2560 โดยในปี 2559 บริษัทฯ ได้รับรู้รายได้ของธุรกิจนี้ เข้ามาในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2559 เท่านั้น
 - โครงการแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสดี้า - กรุงเทพฯ สูงขึ้นกว่าปี 2559 จำนวน 13.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.3 จากอัตราการใช้ห้องพักที่สูงขึ้นจากร้อยละ 86.9 ในปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 89.6 ในปี 2560
- ธุรกิจโรงพยาบาลมีรายได้ 1,690.4 ล้านบาท ลดลง 26.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.5 สาเหตุหลักมาจาก
- ในช่วงปลายปี 2559 มีไข้หวัดใหญ่ระบาด จึงทำให้รายได้ค่ารักษาพยาบาลในปี 2559 สูง ประกอบกับการขาดตัวในการเติบโตของรายได้ทั้งอุตสาหกรรมในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2560
 - ในระหว่างปี 2560 โรงพยาบาลปากน้ำโพมีการปรับปรุงอาคารผู้ป่วย ทำให้ต้องมีการปิดพื้นที่บางส่วนไป จึงทำให้ไม่สามารถรองรับความต้องการของผู้ป่วยได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

ต้นทุนการขายและให้บริการ

| หน่วย : ล้านบาท | พ.ศ. 2560 | | พ.ศ. 2559 | | เปลี่ยนแปลง |
|--------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|-------------|
| | จำนวนเงิน | ร้อยละ | จำนวนเงิน | ร้อยละ | |
| ธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 355.4 | 20.6 | 151.4 | 10.5 | 134.7 |
| ธุรกิจโรงพยาบาล | 1,302.9 | 75.4 | 1,215.2 | 84.5 | 7.2 |
| ธุรกิจอื่นๆ | 69.4 | 4.0 | 70.8 | 4.9 | -2.0 |
| รวม | 1,727.7 | 100.0 | 1,437.4 | 100.0 | 20.2 |

ในปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายและให้บริการรวม 1,727.7 ล้านบาท สูงขึ้น 290.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.2 เมื่อเทียบกับปี 2559 เป็นผลมาจาก

- ธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ มีต้นทุน 355.4 ล้านบาท สูงกว่าปี 2559 จำนวน 204.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 134.7 สาเหตุหลักมาจาก
 - โครงการซิมเมอร์เซ็ท เอกมัย แวงค็อก เพิ่มเข้ามาจำนวน 122.4 ล้านบาท เนื่องจากมีการเปิดให้บริการครบทั้ง 3 อาคารแล้ว ทำให้ในช่วงตั้งแต่เดือน มิถุนายน 2560 ค่าเสื่อมราคาของทั้ง 3 อาคารได้เกิดขึ้น
 - อาคารบางกอก บิสซิเนสเซ็นเตอร์ ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานมีต้นทุนจำนวน 76.2 ล้านบาท สูงกว่าปี 2559 จำนวน 55.0 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2559 บริษัทฯ จะรับรู้ต้นทุนของธุรกิจนี้เข้ามาในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2559 เท่านั้น

- ธุรกิจโรงพยาบาลมีต้นทุน 1,302.9 ล้านบาท สูงขึ้น 87.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.2 สาเหตุหลักมาจาก
 - โรงพยาบาลอยู่ในช่วงระหว่างการขายตัว ทำให้มีการจ้างบุคลากรทางการแพทย์ในสาขาต่างๆ เพิ่มขึ้น เพื่อให้รองรับกับความต้องการของผู้ป่วย
 - มีการลงทุนในอุปกรณ์ และเครื่องมือทางการแพทย์ที่มีความทันสมัย และมีประสิทธิภาพ ทำให้มีการเช่าซื้อสินทรัพย์ต่างๆ มากขึ้น จึงทำให้ค่าเสื่อมราคาสูงขึ้นไปด้วย

ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการขายของงบการเงินเฉพาะกิจการ เป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดของแมริออต เอ็ดเจ็คคิตีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสดีต้า - กรุงเทพฯ ที่สูงกว่าปี 2559 จำนวน 0.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.8 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นเป็นผลมาจากรายได้ที่สูงขึ้นในปี 2560 จำนวน 13.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.3 ซึ่งโดยปกติค่าใช้จ่ายประเภทนี้จะแปรผันตามรายได้ของธุรกิจ

ในขณะที่งบการเงินรวมมีค่าใช้จ่ายในการขายสูงขึ้นกว่างบการเงินเฉพาะกิจการ 33.0 ล้านบาท จากโครงการซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย แวงค็อก ที่มีการเปิดตึก AIM ในเดือนพฤษภาคม 2560 จึงทำให้มีค่าใช้จ่ายทางการตลาดสูงขึ้น และจากธุรกิจโรงพยาบาล ที่อยู่ในช่วงการขายตัว และแนะนำโรงพยาบาลให้เป็นที่รู้จักของลูกค้ามากขึ้น จึงทำให้มีการจัดกิจกรรมทางการตลาดตามเทศกาลที่สำคัญๆ เพื่อสร้างความมั่นใจในการให้บริการของโรงพยาบาลให้มากขึ้นด้วย

ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมจำนวน 761.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ปี 2559 จำนวน 184.5 ล้านบาท เนื่องจาก

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทย่อย 5 บริษัท ในธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมจำนวน 51.2 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2559 ค่าใช้จ่ายของธุรกิจนี้ได้ถูกนำเข้ามารวมในงบการเงินรวมเพียง 8.4 ล้านบาท (ตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2559) อีกทั้งในไตรมาสที่ 2/2560 มีค่าใช้จ่ายในการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อยจำนวน 96.7 ล้านบาท
2. ธุรกิจโรงพยาบาลมีค่าใช้จ่ายในการบริหารสูงขึ้นจำนวน 44.6 ล้านบาท จากค่าใช้จ่ายในการจ้างบุคคลภายนอกในการให้บริการทำความสะอาด และช่างซ่อมแซมเพิ่มขึ้น
3. ธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารสูงขึ้นจำนวน 12.8 ล้านบาท จากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานของโครงการ SAP ที่จะนำเข้ามาพัฒนาเพื่อรองรับการเติบโตในอนาคตของบริษัทฯ

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2560 ต้นทุนทางการเงินของงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 8.9 ล้านบาท เป็นดอกเบี้ยจ่ายของตัวสัญญาใช้เงินที่บริษัทฯ ออกเพื่อเป็นการชำระราคาการเข้าซื้อหุ้นของกลุ่มธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.75 และมีกำหนดวันจ่ายชำระภายใน 3 ปี

งบการเงินรวมมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 69.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงบการเงินเฉพาะกิจการ จากดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ระยะยาวสถาบันการเงินของบริษัทย่อยทั้งธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงพยาบาล

อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)

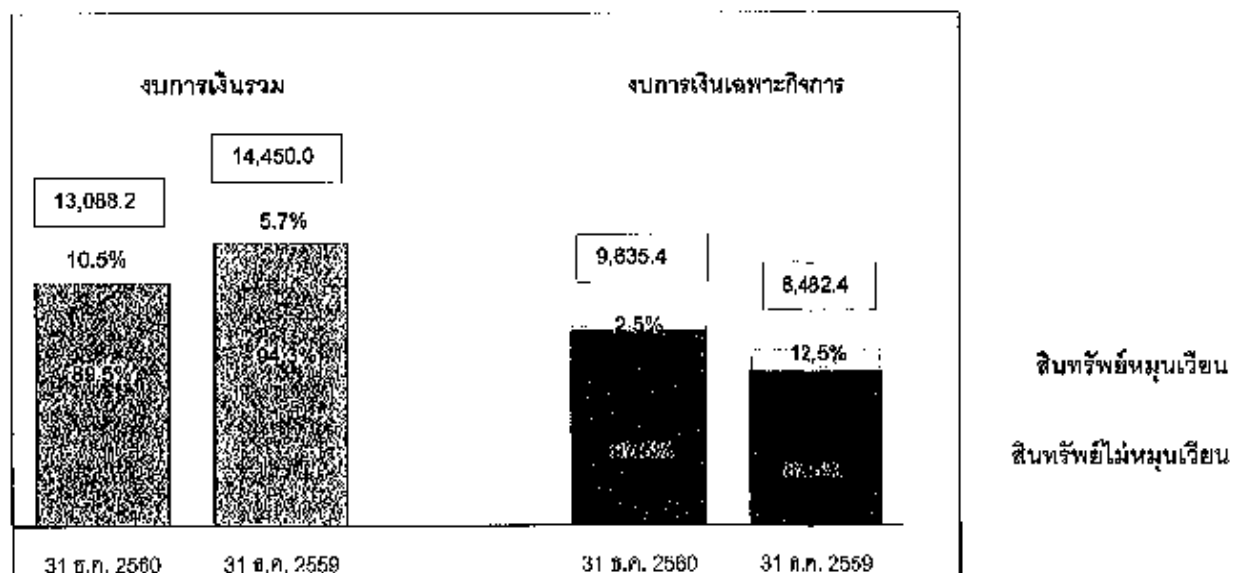
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|----------------------------------|--------------|---------|----------------------|---------|
| | ปี 2560 | ปี 2559 | ปี 2560 | ปี 2559 |
| อัตรากำไรขั้นต้น | 22.8% | 30.6% | 50.4% | 55.7% |
| อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ | -16.6% | 0.9% | 34.4% | -1.2% |
| อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (ROE) | -4.7% | 0.9% | 1.2% | -0.04% |

ปี 2560 งบการเงินเฉพาะกิจการมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 50.4 ต่ำกว่าปี 2559 จากต้นทุนของรายได้ ค่าบริการและบริหารอาคารสำนักงานที่สูงขึ้น จากการเพิ่มบุคลากรเพื่อรองรับการเติบโตในอนาคต ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของงบการเงินรวมเท่ากับร้อยละ 22.8 ต่ำกว่าปี 2559 เนื่องจากบริษัททยอยทิ้งธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงพยาบาลมีค่าเสื่อมราคาครวมอยู่ในต้นทุนการให้บริการ อีกทั้งยังมีรายการตัดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน อาคาร และอุปกรณ์ ที่เกิดจากการซื้อธุรกิจ จำนวน 70.9 ล้านบาท

อัตรากำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการสูงกว่าปี 2560 จากรายได้จากการขายและให้บริการและรายได้ขั้นที่สูงขึ้น ในขณะที่งบการเงินรวมมีอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 16.6 ต่ำกว่าปี 2559 ที่มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 0.9 จากอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่สูงขึ้น

จากผลการดำเนินงานของงบการเงินเฉพาะกิจการ ส่งผลให้มีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 1.2 ในขณะที่งบการเงินรวมมีอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (ROE) ติดลบ 4.7

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน และโครงสร้างเงินลงทุน



สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบการเงินเฉพาะกิจการมีสินทรัพย์รวม 9,635.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,153.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.6 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดย

1. สินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจำนวน 818.6 ล้านบาท จากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยลดลงจำนวน 834.6 ล้านบาท จากการชำระคืนของบริษัทย่อย
2. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,971.6 ล้านบาท จากในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท อลิอันซ์ เมดิคอล เอเชีย จำกัด (AMA) คิดเป็นมูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท จึงทำให้เงินลงทุนในบริษัทย่อยสูงขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบการเงินรวมมีสินทรัพย์รวม 13,088.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,361.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.4 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดย

1. สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 555.2 ล้านบาท จากเงินลงทุนระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 537.2 ล้านบาท ของบริษัทย่อย
2. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลงจำนวน 1,916.8 ล้านบาท จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อยจำนวน 2,395.6 ล้านบาท

สภาพคล่อง

กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

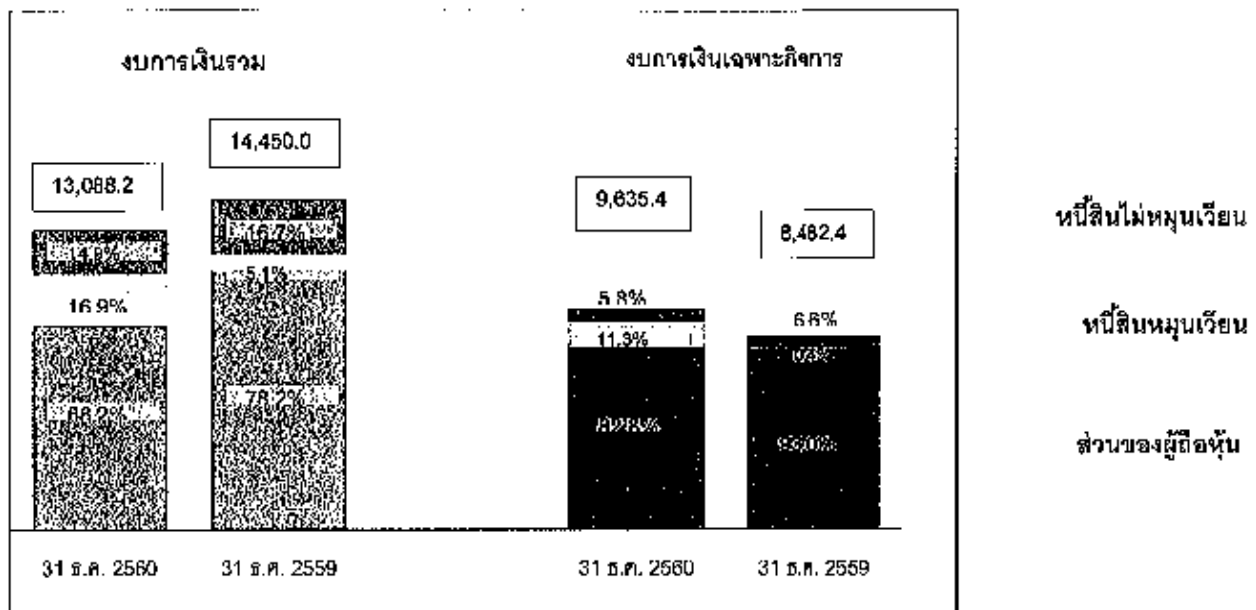
| หมวด : ล้านบาท | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|---|--------------|----------------------|
| กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน | 112.3 | 192.6 |
| กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน | 97.8 | (167.9) |
| กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน | (112.3) | - |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ | 97.8 | 24.7 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี | 274.1 | 47.0 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี | 371.9 | 71.7 |

สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 24.7 ล้านบาท จากเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานที่บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานเป็นกำไรที่ 103.7 ล้านบาท ในขณะที่มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 167.9 ล้านบาท จากการจ่ายเงินสดเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย (AMA) จำนวน 1,010.0 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย 833.0 ล้านบาท

สำหรับงบการเงินรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 97.8 ล้านบาท จากกิจกรรมลงทุนที่เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อย 2,500 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายเงินสดเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย (AMA) จำนวน 1,000.0 ล้านบาท และมีเงินสดจ่ายซื้ออาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 868.7 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน ส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น



หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบการเงินเฉพาะกิจการมีหนี้สินรวม 1,653.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,056.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 176.9 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดย

1. หนี้สินหมุนเวียนสูงขึ้นจำนวน 1,055.6 ล้านบาท จากเจ้าหนี้ค้ำหุ้นในการซื้อกิจการ AMA ที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 1,000.0 ล้านบาท
2. หนี้สินไม่หมุนเวียนสูงขึ้น 1.0 ล้านบาท จากดอกเบี้ยค้างจ่ายของตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสูงขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบการเงินรวมมีหนี้สินรวม 4,164.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,010.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.0 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดย

1. หนี้สินหมุนเวียนสูงขึ้นจำนวน 1,479.1 ล้านบาท จากเจ้าหนี้ค้ำหุ้นในการซื้อกิจการ AMA ที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 1,000.0 ล้านบาท และเจ้าหนี้ของบริษัทย่อยอื่นๆ
2. หนี้สินไม่หมุนเวียนลดลง 469.1 ล้านบาท จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยที่มีการจ่ายชำระคืนก่อนครบกำหนด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบการเงินเฉพาะกิจการมีส่วนของผู้ถือหุ้น 7,981.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 96.4 ล้านบาท จากกำไรสุทธิระหว่างปีที่เกิดขึ้น โดยในปี 2560 บริษัทฯ ได้ตั้งทุนสำรองตามกฎหมายเพิ่มขึ้น 4.8 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบการเงินรวมมีส่วนของผู้ถือหุ้น 8,924.1 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 677.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นผลมาจากขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2560

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบการเงินเฉพาะกิจการมีอัตราส่วน 0.21 เท่า ในขณะที่งบการเงินรวมมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.5 เท่า สูงขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2559 จากหนี้สินรวมที่สูงขึ้น

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

1. ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเพื่อให้เป็นรายจ่ายฝ่ายทุน

ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินที่เกี่ยวข้องกับรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงินรวม มีดังนี้

| หน่วย : ล้านบาท | พ.ศ. 2560 | พ.ศ. 2559 |
|-----------------|-----------|-----------|
| อาคารและอุปกรณ์ | 44.2 | 101.9 |

2. ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มกิจการได้เช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้เกี่ยวกับการเช่าที่ดิน อุปกรณ์และสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 14 ปี

กลุ่มกิจการมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

| หน่วย : ล้านบาท | พ.ศ. 2560 | พ.ศ. 2559 |
|------------------------------|-----------|-----------|
| ภายใน 1 ปี | 22.3 | 16.1 |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 26.0 | 17.1 |
| มากกว่า 5 ปี | 10.6 | 10.6 |
| | 58.9 | 43.8 |

3. ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

เมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2550 บริษัทได้ทำสัญญาการจัดการกับบริษัทในกลุ่มโรงแรมระดับนานาชาติที่มีชื่อเสียง เพื่อว่าจ้างให้กลุ่มโรงแรมดังกล่าวเป็นผู้บริหารงานอาคารที่พักอาศัยของบริษัท โดยภายใต้เงื่อนไขตามสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้แก่บริษัทผู้สัญญาตามอัตราที่ระบุในสัญญา โดยสัญญาบริหารอาคารที่พักอาศัยมีระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการและมีสิทธิต่ออายุสัญญานี้ได้อีกอย่างน้อย 10 ปี ทั้งนี้ต้องเข้าเงื่อนไขบางประการที่ระบุในสัญญา ซึ่งในระหว่างปี พ.ศ. 2560 บริษัทมีค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 16.3 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 14 มกราคม พ.ศ. 2559 กลุ่มกิจการได้ทำสัญญาการจัดการกับบริษัทในกลุ่มโรงแรมระดับนานาชาติที่มีชื่อเสียง เพื่อว่าจ้างให้กลุ่มโรงแรมดังกล่าวเป็นผู้บริหารงานอาคารที่พักอาศัยของ โดยภายใต้เงื่อนไขตามสัญญา กลุ่มต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้แก่บริษัทผู้สัญญาตามอัตราที่ระบุในสัญญา โดยสัญญาบริหารอาคารที่พักอาศัยมีระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการและมีสิทธิต่ออายุสัญญานี้ได้อีกอย่างน้อย 10 ปี ทั้งนี้ต้องเข้าเงื่อนไขบางประการที่ระบุในสัญญา ซึ่งในระหว่างปี พ.ศ. 2560 กลุ่มกิจการมีค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 10.1 ล้านบาท

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

เศรษฐกิจไทยปี 2561 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.6 – 4.6 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของเศรษฐกิจโลกที่จะส่งผลให้การผลิตรายการอุตสาหกรรมขยายตัวเร่งขึ้นและสนับสนุนเศรษฐกิจในภาพรวมได้มากขึ้น แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐบาลที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดี และการลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มเร่งตัวขึ้น รวมทั้งการขยายตัวในเกณฑ์ดีของสาขาเศรษฐกิจสำคัญๆ ต่อเนื่องจากปี 2560 และการปรับตัวดีขึ้นของการจ้างงานและฐานรายได้ของประชาชนในระบบเศรษฐกิจ

โรงแรมและที่พักในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักยังมีแนวโน้มสดใส โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ แรงหนุนหลักจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจโลกโดยรวมที่กำลังฟื้นตัว ขณะที่ผู้ประกอบการ SMEs ยังเผชิญกับการแข่งขันรุนแรงจากการเข้ามาแข่งขันของสินค้าทดแทน อาทิ อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม ที่เป็นปัญหากดดันรายได้ผู้ประกอบการ SMEs เนื่องจากต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาตั้งตูดลูกค้า แม้ที่ผ่านมาทางการพยายามแก้ไข/ผ่อนปรนกฎระเบียบข้อเงื่อนไขเพื่อชักชวนให้ผู้ประกอบการสินค้าทดแทน รวมทั้งโรงแรมที่ไม่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมให้มาประกอบธุรกิจให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ในทางปฏิบัติยังไม่ได้รับการตอบรับเท่าใดนัก ยังมีสถานพักแรมจำนวนมากที่เปิดให้บริการในลักษณะนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในระยะ 1-3 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ผลจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยและความเชื่อมโยงระหว่างประเทศในภูมิภาคจะช่วยหนุนให้ตลาดมีความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้น ในขณะที่อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ยังเข้าสู่ตลาดไม่มาก โดยเฉพาะในพื้นที่ CBD ทำให้อัตราการใช้ยังทรงตัวเหนือระดับ 90% ของพื้นที่เช่าทั้งหมดและค่าเช่ายังคงปรับเพิ่มสูงขึ้น โดยมีอเปรียบเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียน ตลาดอาคารสำนักงานในประเทศไทยยังมีโอกาสเติบโตดี พิจารณาจากประเทศไทยตั้งอยู่ศูนย์กลางภูมิภาค อัตราค่าเช่าสำนักงานไม่สูงมาก และภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นการลงทุนต่างๆ ต่อเนื่อง แรงจูงใจเหล่านี้ช่วยทำให้ประเทศไทยน่าสนใจในมุมมองของบริษัทข้ามชาติสำหรับการเข้ามาทำธุรกิจมากกว่าประเทศอื่นในอาเซียน

ในขณะที่ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนจัดเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพ และมีแนวโน้มเติบโตดี ต่อเนื่องในระยะ 1-3 ปี ข้างหน้า โดยคาดว่าจะรายได้ของธุรกิจโรงพยาบาลจะขยายตัวต่อเนื่อง ขณะที่อัตรากำไรสุทธิ (Net profit margin) เติบโตเฉลี่ย 13-16% ต่อปี โรงพยาบาลขนาดใหญ่ที่มีเครือข่ายมากจะมีความได้เปรียบทั้งด้านต้นทุน บุคลากร และการเข้าถึงกลุ่มผู้ใช้บริการ ส่วนโรงพยาบาลขนาดกลางและเล็กหรือกลุ่ม Stand Alone จะทำธุรกิจได้ยากกว่า ยกเว้นรายที่เจาะลูกค้าเฉพาะกลุ่ม หรือเป็นโรงพยาบาลเฉพาะทาง ทั้งนี้ แนวโน้มการขยายการลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล ทั้งด้านสาขาและพื้นที่ ตลอดจนขอบเขตการให้บริการ จะส่งผลให้การแข่งขันในธุรกิจรุนแรงยิ่งขึ้น โดยนอกเหนือจากคู่แข่งในธุรกิจเดียวกัน ซึ่งเร่งขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่องแล้ว ยังมีกลุ่มทุนขนาดใหญ่ จากธุรกิจอื่นที่ปรับโมเดลสู่ธุรกิจโรงพยาบาล เนื่องจากมองว่าเป็นธุรกิจที่มี "ความเสี่ยงต่ำ" และมีโอกาสสร้างรายได้ที่มั่นคงในระยะยาว อีกทั้งยังสอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่ให้ความสนใจด้านสุขภาพกันแพร่หลาย โดยมูลค่าการลงทุนจะค่อนข้างสูงและกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561 มีมติอนุมัติการเข้าซื้อและรับโอนกิจการสถานพยาบาลของบริษัทไทย เอ็มที เมินเทินเนินซ์ ออแกนัยเซชัน จำกัด ("THM") ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนภายใต้ชื่อ "โรงพยาบาลปิยะมิตร" ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ และคลินิกเวชกรรมปิยะมิตรอีกจำนวน 3 แห่ง ในกรุงเทพมหานคร โดยบริษัทฯ จะรับโอนมาซึ่งกิจการสถานพยาบาลของ THM ซึ่งรวมถึงทรัพย์สิน หนี้สิน ใบอนุญาตต่างๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการสถานพยาบาล พนักงานทั้งหมดที่มีความประสงค์จะทำงานกับบริษัทฯ ต่อไป ตลอดจนสิทธิหน้าที่ และการระงับข้อพิพาทตามสัญญาที่ THM มีอยู่ ณ วันโอนกิจการ ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาโอนกิจการระหว่างบริษัทฯ และ THM ("สัญญาโอนกิจการ") ซึ่งบริษัทฯ จะได้เข้าลงนามภายหลังจากที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อและรับโอนกิจการสถานพยาบาลของ THM โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการโอนกิจการข้างต้นให้แก่ THM เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 900 ล้านบาท โดยจะใช้เงินจากกระแสเงินสดภายในของกลุ่มบริษัทฯ และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าการได้มาซึ่งกิจการสถานพยาบาลของ THM ในครั้งนี้จะเป็นการขยายเครือข่ายในการประกอบธุรกิจโรงพยาบาลของกลุ่มบริษัทฯ ให้ครอบคลุมและเติบโตมากขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากที่เดิมโรงพยาบาลในกลุ่มบริษัทฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัด ซึ่งจะก่อให้เกิดเป็น Hub and Spoke System ของธุรกิจโรงพยาบาลในกลุ่มบริษัทฯ อันจะเป็นการช่วยเสริมสร้างการเติบโตและเพิ่มศักยภาพและขีดความสามารถในการแข่งขัน รวมทั้งเป็นช่องทางส่งต่อคนไข้และแสวงหารายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงลายมือชื่อ



(นางสาวปิยาพร อภิวิภาทนิวิทเยะ)

ผู้อำนวยการฝ่ายบริการงานบัญชีส่วนกลาง