

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

13.1.1 สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีและนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับการบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2558 คือ รสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 ของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

ออกรายงานการตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข

งบการเงินได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และแถลงว่างบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

ออกรายงานการตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข

งบการเงินได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และแถลงว่างบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

ออกรายงานการตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข

งบการเงินได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และแถลงว่างบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เนื่องจากการนำมาตราฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติ และหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี สำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่แสดงมูลค่าตามราคาที่เป็นใหม่ โดยผู้สอบบัญชีมิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2557) และฉบับใหม่ที่ยังออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินตามที่กล่าวข้างต้นบางฉบับมีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

มาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้กำหนดให้กิจการต้องรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในขณะที่มาตรฐานฉบับเดิมอนุญาตให้กิจการเลือกรับรู้รายการดังกล่าวทันทีในกำไรขาดทุน หรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนก็ได้

มาตรฐานฉบับปรับปรุงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินนี้เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นอยู่แต่เดิมแล้ว

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 เรื่อง งบการเงินรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม โดยใช้แทนเนื้อหาเกี่ยวกับการบัญชีสำหรับการเงินรวมที่เดิมกำหนดอยู่ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 เรื่อง งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานฉบับนี้เปลี่ยนแปลงหลักการเกี่ยวกับการพิจารณาว่าผู้ลงทุนมีอำนาจการควบคุมหรือไม่ กล่าวคือ ภายใต้มาตรฐานฉบับนี้ผู้ลงทุนจะถือว่าตนควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนได้ หากตนมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และตนสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้ ถึงแม้ว่าตนจะมีสัดส่วน

การถือหุ้นหรือสิทธิในการออกเสียงโดยรวมน้อยกว่ากึ่งหนึ่งก็ตาม การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญนี้ส่งผลให้ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการทบทวนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอำนาจควบคุมในกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือไม่และจะต้องนำบริษัทใดในกลุ่มกิจการมาจัดทำงบการเงินรวมบ้าง

การเปลี่ยนแปลงหลักการนี้ไม่มีผลกระทบต่อบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกิจการในบริษัทย่อย การรวมการงาน บริษัทร่วม รวมถึงกิจการที่มีโครงสร้างเฉพาะตัว มาตรฐานฉบับนี้จึงไม่มีผลกระทบทางการเงินต่อบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ หากกิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินใดตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอื่น กิจการจะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นตามหลักการของมาตรฐานฉบับนี้และใช้วิธีเปลี่ยนต้นที่เป็นต้นไปในการรับรู้ผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานนี้

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

ในระหว่างงวด สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวจะไม่ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

13.1.2 สรุบบการเงิน

งบกำไรขาดทุนรวม

หน่วย : บาท

รายได้

รายได้จากกิจการโรงแรม

รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

รายได้อื่น

รวมรายได้

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนของกิจการโรงแรม

ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนของกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

โอนกลับผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน

รวมค่าใช้จ่าย

กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนใน
บริษัทร่วม ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

กำไรสำหรับปี

การแบ่งปันกำไร

ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

งบการเงินรวม		
2558	2557	2556
3,108,617,130	3,085,124,627	3,428,458,199
2,348,479,352	803,905,339	744,416,413
86,427,410	90,368,736	88,542,903
114,705,625	70,860,919	91,017,516
5,658,229,517	4,050,259,621	4,352,435,031
1,790,560,358	1,782,286,125	1,427,047,634
1,504,468,651	424,589,152	341,372,543
44,257,387	45,333,910	43,265,799
348,248,688	384,458,845	430,518,638
1,443,662,475	1,274,812,178	1,951,978,088
-	(89,338,720)	(245,287,794)
5,131,197,559	3,822,141,490	3,948,894,908
527,031,958	228,118,131	403,540,123
(45,041,156)	(36,189,121)	(21,065,652)
481,990,802	191,929,010	382,474,471
(166,147,594)	(162,075,264)	(180,457,409)
315,843,208	29,853,746	202,017,062
(139,409,887)	(8,630,849)	(85,378,946)
176,433,321	21,222,897	116,638,116
175,262,057	18,140,298	111,788,555
1,171,264	3,082,599	4,849,561
176,433,321	21,222,897	116,638,116
1.05	0.11	0.67

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	2558	2557	2556
กำไรสำหรับปี	176,433,321	21,222,897	116,638,116
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	21,208,238	(13,160,094)	62,243,239
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน – สุทธิจากภาษีเงินได้	(7,984,789)	-	(10,714,023)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้จากหลักทรัพย์เพื่อขาย – สุทธิจากภาษีเงินได้	98,718,926	54,239,019	-
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินและอาคารเพิ่มขึ้น (โอนกลับ) – สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	(1,160,903,353)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	111,942,375	41,078,925	(1,109,374,137)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	288,375,696	62,301,822	(992,736,021)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	286,293,947	60,447,873	(999,409,114)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2,081,749	1,853,949	6,673,093
	288,375,696	62,301,822	(992,736,021)

งบแสดงฐานะการเงินรวม

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	859,881,278	444,663,200	370,828,298
เงินลงทุนชั่วคราว – เงินฝากประจำระยะสั้น	10,719,374	10,587,991	10,424,865
เงินฝากสถาบันการเงินระยะสั้นที่มีภาระค้ำประกัน	75,930,055	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	635,439,326	549,723,270	579,009,676
สินค้าคงเหลือ	129,484,970	107,779,102	123,132,426
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3,787,142,311	3,888,709,119	3,414,814,251
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	200,791,227	178,918,303	204,771,602
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,699,388,541	5,180,350,985	4,702,981,118
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	41,189	41,189	41,189
เงินฝากประจำระยะยาว	2,178,200	2,000,000	2,000,000
ลูกหนี้การค้าระยะยาว	457,995,364	165,044,275	144,442,559
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	383,086,601	409,464,982	456,568,175
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	1,132,188,540	1,008,789,883	851,652,389
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่พนักงาน	-	-	183,034
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,120,761,173	1,112,275,932	1,100,635,059
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10,687,451,126	10,224,887,848	10,207,075,537
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	113,538,768	95,533,870	81,588,647
ค่าความนิยม	407,903,881	407,903,881	407,903,881
สิทธิการเช่า	17,279,331	19,448,550	22,912,903
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	69,459,076	68,356,883	69,513,824
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	14,391,883,249	13,533,747,293	13,344,517,197
รวมสินทรัพย์	20,091,271,790	18,714,098,278	18,047,498,315

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

หน่วย : บาท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หนี้สินหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

31 ธันวาคม 2558 31 ธันวาคม 2557 31 ธันวาคม 2556

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

554,803,557 710,000,000 170,000,000

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

959,252,849 687,573,357 608,574,194

ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

469,750,000 657,750,000 457,000,000

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

62,547,936 23,787,114 13,197,834

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

546,545,142 1,017,212,164 514,413,237

รวมหนี้สินหมุนเวียน

140,483,145 122,059,676 119,137,926

หนี้สินไม่หมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

2,819,388,750 1,819,575,819 2,513,325,819

หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน

493,846,200 - -

สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

63,605,646 52,622,004 54,400,732

ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีฟ้องร้อง

40,132,680 39,337,103 -

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

2,166,335,216 2,091,589,988 2,097,827,508

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

99,409,011 84,959,992 97,628,519

รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน

5,682,717,503 4,088,084,906 4,763,182,578

รวมหนี้สิน

8,416,100,132 7,306,467,217 6,645,505,769

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ทุนเรือนหุ้น

ทุนจดทะเบียน

หุ้นสามัญ 211,675,358 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

2,116,753,580 2,116,753,580 2,116,753,580

ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว

หุ้นสามัญ 166,682,701 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

1,666,827,010 1,666,827,010 1,666,827,010

ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

2,062,460,582 2,062,460,582 2,062,460,582

ทุนสำรอง

568,130,588 568,130,588 568,130,588

กำไรสะสม

จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย

211,675,358 211,675,358 211,675,358

ยังไม่ได้จัดสรร

2,642,748,247 2,482,805,944 2,521,328,953

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

4,239,617,362 4,134,100,817 4,091,793,242

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

11,391,459,147 11,126,000,299 11,122,215,733

ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย

283,712,511 281,630,762 279,776,813

รวมส่วนของผู้ถือหุ้น

11,675,171,658 11,407,631,061 11,401,992,546

รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

20,091,271,790 18,714,098,278 18,047,498,315

งบกระแสเงินสดรวม

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	<u>2558</u>	<u>2557</u>	<u>2556</u>
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(199,584,148)	370,247,799	264,983,255
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(516,452,758)	(284,233,472)	(203,518,944)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,129,627,588	(9,663,307)	(277,785,405)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศสุทธิ	1,657,396	(2,546,118)	15,285,023
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	415,248,078	73,804,902	(201,036,071)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	444,633,200	370,828,298	571,864,369
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	859,881,278	444,633,200	370,828,298

งบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2558	2557	2556
รายได้			
รายได้จากกิจการโรงแรม	33,655,545	45,133,741	7,531,600
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	13,147,291	88,222,033	224,443,942
รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	31,673,108	39,607,701	40,632,272
รายได้อื่น	132,428,362	245,119,692	237,761,550
รวมรายได้	210,904,306	418,083,167	510,369,364
ค่าใช้จ่าย			
ค่าใช้จ่ายของกิจการโรงแรม	26,411,793	33,834,066	331,660
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7,782,287	52,694,785	112,188,787
ต้นทุนของกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	7,107,548	7,195,467	7,308,059
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,499,823	6,943,772	17,179,411
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	169,794,424	156,077,666	225,328,750
โอนกลับผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	-	-	(31,161,043)
รวมค่าใช้จ่าย	212,595,875	256,745,756	331,175,624
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1,691,569)	161,337,411	179,193,740
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(32,566,209)	(61,765,911)	(59,913,373)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(34,257,778)	99,571,500	119,280,367
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	11,984,074	(12,057,596)	(34,282,728)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(22,273,704)	87,513,904	84,997,639
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(22,273,704)	87,513,904	84,997,639
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.13)	0.53	0.51

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2558	2557	2556
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(22,273,704)	87,513,904	84,997,639
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย			
สำหรับผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน – สุทธิจากภาษีเงิน			
ได้	(5,147,571)	-	(3,370,977)
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย –			
สุทธิจากภาษีเงินได้	98,718,926	125,709,995	171,301,401
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินและอาคารเพิ่มขึ้น (โอนกลับ) –			
สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	(8,599,310)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	93,571,355	125,709,995	159,331,114
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	71,297,651	213,223,899	244,328,753
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	71,297,651	213,223,899	244,328,753

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	25,640,769	17,675,124	17,182,951
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	169,471,964	203,899,461	205,710,145
สินค้าคงเหลือ	-	-	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	185,502,070	193,267,064	245,054,436
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	25,906,002	23,537,678	26,924,539
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	406,520,805	438,379,327	494,872,071
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากประจำระยะยาว	2,178,200	2,000,000	2,000,000
ลูกหนี้การค้าระยะยาว	-	-	14,063,349
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4,269,025,777	3,479,025,077	3,479,025,077
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	525,823,948	402,425,290	245,287,796
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	1,142,800,630	2,257,020,629	1,948,000,629
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่พนักงาน	-	-	23,325
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	198,210,268	181,225,030	168,997,818
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	48,930,762	49,796,176	50,878,389
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,352,152	1,334,653	3,041,643
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,188,321,737	6,372,826,855	5,911,318,026
รวมสินทรัพย์	6,594,842,542	6,811,206,182	6,406,190,097

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	260,000,000	360,000,000	150,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	34,892,882	24,925,616	51,223,896
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	35,000,000	70,000,000	70,000,000
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	404,695	715,596	263,506
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,492,303	9,959,271	7,487,798
รวมหนี้สินหมุนเวียน	334,789,880	465,600,483	278,975,200
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	648,280,000	765,850,000	673,850,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	35,000,000	105,000,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	15,352,976	10,021,710	11,668,911
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	208,255,229	196,846,463	153,361,368
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5,695,424	5,881,045	7,888,729
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	877,583,629	1,031,599,218	951,769,008
รวมหนี้สิน	1,212,373,509	1,479,199,701	1,230,744,208
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 211,675,358 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	2,116,753,580	2,116,753,580	2,116,753,580
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว			
หุ้นสามัญ 166,682,701 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	1,666,827,010	1,666,827,010	1,666,827,010
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,062,460,582	2,062,460,582	2,062,460,582
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	211,675,358	211,675,358	211,675,358
ยังไม่ได้จัดสรร	908,789,814	957,046,188	926,195,591
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	532,716,269	433,997,343	308,287,348
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,382,469,033	5,332,006,481	5,175,445,889
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,594,842,542	6,811,206,182	6,406,190,097

งบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(20,115,819)	78,009,731	146,336,343
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	336,486,563	(252,854,251)	(245,916,972)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(308,405,099)	175,336,693	63,365,339
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	7,965,645	492,173	(36,215,290)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	17,675,124	17,182,951	53,398,241
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	25,640,769	17,675,124	17,182,951

13.1.3 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

อัตราส่วนของงบการเงินรวม

		งบการเงินรวม		
		2558	2557	2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.09	1.61	2.50
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.51	0.26	0.44
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.07)	0.15	0.15
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	11.20	8.98	9.62
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	32.14	40.09	37.42
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	15.09	15.44	11.12
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	23.85	23.32	32.36
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	5.09	7.70	7.99
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	70.73	46.75	45.06
การหมุนเวียนเงินสด	วัน	(14.74)	16.66	24.72
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	39.76	43.40	57.49
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	9.51	5.73	9.47
อัตรากำไรสุทธิ	%	3.10	0.45	2.57
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	1.52	0.16	0.94
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	%	0.90	0.10	0.60
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	4.21	2.73	3.15
อัตราส่วนการหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.29	0.22	0.23

อัตราส่วนของงบการเงินรวม (ต่อ)

		งบการเงินรวม		
		2558	2557	2556
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.72	0.64	0.58
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(0.33)	3.62	2.83
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	เท่า	(0.15)	0.43	0.31
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	11.89	114.86	50.70
อัตราส่วนต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	70.04	68.44	68.41
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	1.05	0.11	0.67
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.36	0.13	0.34
อัตราการเติบโต				
สินทรัพย์รวม	%	7.36	3.69	(7.54)
หนี้สินรวม	%	15.19	9.95	(6.44)
รายได้รวม	%	39.70	(6.94)	1.24
ค่าใช้จ่ายรวม	%	34.25	(3.21)	(1.68)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	%	866.15	(83.77)	462.97

อัตราส่วนของงบการเงินเฉพาะกิจการ

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2558	2557	2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.21	0.94	1.77
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.10	0.06	0.11
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.05)	0.21	0.67
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	8.49	14.75	12.85
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	42.40	24.41	28.02
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	-	-	6.34
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	-	-	56.78
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.85	19.06	0.09
ระยะเวลารับชำระหนี้	วัน	52.55	18.89	4,000.00
การหมุนเวียนเงินสด	วัน	(10.15)	5.52	(3,915.20)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	47.37	45.81	56.04
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	(2.16)	93.28	65.73
อัตรากำไรสุทธิ	%	(10.56)	20.93	16.65
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(0.42)	1.67	1.68
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	%	(0.33)	1.32	1.36
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	(7.41)	40.84	32.18
อัตราการใช้หนี้สินของสินทรัพย์	เท่า	0.03	0.06	0.08

อัตราส่วนของงบการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2558	2557	2556
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.23	0.28	0.24
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(0.57)	2.36	3.52
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	เท่า	-	0.03	0.06
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	(93.54)	23.81	(66.67)
อัตราส่วนต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	32.29	31.99	31.05
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	(0.13)	0.53	0.51
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.36	0.13	0.34
อัตราการเติบโต				
สินทรัพย์รวม	%	(3.18)	6.32	5.76
หนี้สินรวม	%	(18.04)	20.19	11.32
รายได้รวม	%	(49.55)	(18.08)	60.11
ค่าใช้จ่ายรวม	%	(17.20)	(22.47)	2.99
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	%	125.45	(2.96)	(265.96)

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) แสดงผลกำไรสุทธิ 175 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 155 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน

รายได้รวมสำหรับปี เมื่อเทียบกับปีก่อนเพิ่มขึ้น 1,608 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- รายได้จากกิจการโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม สนามกอล์ฟ และร้านขายสินค้า มียอดเพิ่มขึ้น 23 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากรายได้ที่สูงขึ้นของโรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ ซึ่งได้รับผลดีจากสถานการณ์ทางการเมืองที่ปกติในกรุงเทพฯ นอกจากนี้แล้ว สนามกอล์ฟ ลาгуนา ภูเก็ต ยังกลับมาเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2558 หลังจากปิดปรับปรุงสนามบางส่วนในปี 2557 อย่างไรก็ตาม รายได้ที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมานั้นได้ถูกชดเชยบางส่วนด้วยรายได้ที่ลดลงของโรงแรม 2 แห่งใน ลาгуนา ภูเก็ต ที่ได้รับผลกระทบอย่างมากจากการอ่อนค่าของเงินรูเบิลของรัสเซีย และรายได้ที่ลดลงจากธุรกิจร้านขายสินค้า
- รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ มียอดเพิ่มขึ้น 1,545 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการ คือ ลาгуนา พาร์ค และแคสเซีย ภูเก็ต ทั้งนี้ ยังมีรายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์รวม 1,254 ล้านบาท ที่จะสามารถรับรู้ได้ภายในอีกหลายปีข้างหน้า ในกรณีที่ไม่มีการยกเลิกการจอง
- รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ซึ่งรวมการให้เช่าร้านค้าลดลง 4 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการปรับลดอัตราค่าเช่าของลาгуนา คาแนล วิลเลจ
- รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 44 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัยของโรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ จำนวนเงิน 39 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 1,309 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- ต้นทุนของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดำเนินงานของโรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ (ซึ่งเป็นไปตามการประกอบธุรกิจที่เพิ่มขึ้น) และค่าเสื่อมราคา ซึ่งถูกชดเชยบางส่วนด้วยต้นทุนที่ลดลงของโรงแรม 2 แห่งใน ลาгуนา ภูเก็ต (ซึ่งเป็นไปตามการประกอบธุรกิจที่ลดลง) และธุรกิจร้านขายสินค้า
- ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 1,080 ล้านบาท เป็นผลจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปี
- ต้นทุนของกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานลดลง 1 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ลดลงจากต้นทุนในการบำรุงรักษาอาคารที่ลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 36 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการลดลงของค่านายหน้าจากการขาย ค่าใช้จ่ายจัดงานแสดงสินค้า ค่าโฆษณาของโครงการแคสเซีย ภูเก็ต และลาгуนา พาร์ค ซึ่งการขายของ 2 โครงการนี้ส่วนใหญ่เกิดขึ้นในปี 2557 แต่มารับรู้รายได้ในภายหลังตามมาตรฐานการบัญชีไทย ค่าใช้จ่ายที่ลดลงนี้ถูกชดเชยบางส่วนด้วยค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นของกิจการโรงแรม
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 169 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนพนักงาน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาของโรงแรม ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสีย และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยถูกชดเชยบางส่วนด้วยการลดลงของค่าใช้จ่ายจากการประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีฟ้องร้อง

- รายการโอนกลับผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนจำนวน 89 ล้านบาทในปี 2557 เป็นการโอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) (เดิมคือ บริษัท ไทยวาสตาร์ จำกัด (มหาชน))

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น 9 ล้านบาท เป็นผลจากขาดทุนที่เพิ่มขึ้นของบริษัท ลิเจียง บันยันทรี โฮเทล จำกัด

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น 4 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของยอดเงินกู้ยืมคงเหลือในปีปัจจุบัน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 131 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นผลจากกำไรก่อนภาษีที่เพิ่มขึ้น

กำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง 2 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นผลจากกำไรที่ลดลงของธุรกิจร้านขายสินค้า

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้บริษัทฯ แสดงผลกำไรในปี 2558 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

การดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

หน่วย : ล้านบาท

	2558	%	2557	%	2556	%
รายได้	3,109	100	3,085	100	3,428	100
ค่าใช้จ่าย	<u>1,791</u>	58	<u>1,782</u>	58	<u>1,902</u>	55
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน	<u>1,318</u>	42	<u>1,303</u>	42	<u>1,741</u>	45

รายได้จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 24 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายต่างๆ เพิ่มขึ้น 9 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 15 ล้านบาท สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานคิดเป็นร้อยละ 42 เท่ากับปี 2557 และลดลงจากปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 45 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- รายได้ของกลุ่มโรงแรมเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะโรงแรม บันยันทรี กรุงเทพฯ เป็นผลจากการดำเนินงานที่ดีเลิศ รวมถึงค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยจำนวน 39 ล้านบาท ซึ่งรวมอยู่ในรายได้อื่น ถึงแม้ว่าการดำเนินงานของอสังหา ลาгуна ภูเก็ตและ บันยันทรี ภูเก็ต ลดลงเนื่องจากการถดถอยของเศรษฐกิจรัสเซียโดยเฉพาะในไตรมาสที่ 1
- ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากรายได้จากกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้นจากผลจากการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมใน ลาгуна ภูเก็ต และโรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ

หน่วย: ล้านบาท

	2558	%	2557	%	2556	%
รายได้	2,348	100	804	100	744	100
ค่าใช้จ่าย	1,504	64	425	53	337	45
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน	844	36	379	47	407	55

รายได้ที่เพิ่มขึ้น 1,544 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น 1,079 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 465 ล้านบาท สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานร้อยละ 36 ลดลงจากปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 47 และจากปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 55 ตามลำดับ สาเหตุหลักของรายได้ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก

- แม้ว่าจะมียอดขายถึง 324 หลัง แต่สามารถรับรู้รายได้ทางบัญชีในปีนี้ได้เพียง 243 หลัง เมื่อเทียบกับปีก่อนจำนวน 30 หลัง รายได้จากยอดขายที่เหลือจะสามารถรับรู้ได้ในปีถัดไป
- รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเนื่องจากการล้างยอดบัญชีที่ได้รับจากเจ้าของวิลล่าตั้งแต่ปี 2553 ชดเชยกับรายได้จากการขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศและรายได้จากธุรกิจบริการในที่พักตากอากาศมีมูลค่าลดลง

งบดุล

รายการที่สำคัญในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 มีดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1	860	445
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2	1,047	657
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3	3,787	3,889
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	4	1,132	1,009
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5	1,121	1,112
อาคาร อุปกรณ์และที่ดิน	6	10,687	10,245
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	7	3,844	3,187
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8	2,166	2,092
ส่วนของผู้ถือหุ้น	9	11,675	11,408

คำอธิบายยอดเคลื่อนไหวของรายการในงบดุล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 สามารถแสดงได้ตามหมายเหตุดังต่อไปนี้

1. โปรดดูคำอธิบายรายการเคลื่อนไหวจากงบกระแสเงินสดที่จะกล่าวต่อไป
2. การเพิ่มขึ้นของยอดลูกหนี้เกิดจากลูกหนี้ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ และลูกหนี้อื่น ชดเชยด้วยการลดลงของธุรกิจโรงแรม การขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ รายได้ค้างรับ ลูกหนี้ที่เกิดจากการเคลมประกัน และลูกหนี้ของดุสิตวิลล่า
3. การลดลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการขายโครงการ แคลเซีย ภูเก็ต
4. เงินลงทุนระยะยาวอื่นเพิ่มขึ้นเนื่องจากการรับรู้ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินลงทุนในบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเกิดจากการรวมของบริษัท ไทยวาสตาร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไทยวา ฟู้ด โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2558
5. การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเกิดจากการเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างชั้น 7 ของอาคารไทยวา พลาซ่า และโครงการลาгуนา มอลล์
6. การเพิ่มขึ้นของอาคาร อุปกรณ์และที่ดิน ส่วนใหญ่เกิดจากการปรับปรุงระบบไฟฟ้า การทาสีหอพักพนักงานใหม่ ระบบเครื่องเสียงที่วานา และอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานที่โรงแรมอังสนา ภูเก็ต การเปลี่ยนระบบเครื่องปรับอากาศที่ระเบียงห้องพักแขก ชั้น 23-42 ครีวของเวอร์ติโก้ และเครื่องออกกำลังกายของโรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ การอัปเดตเครือข่ายของดับเบิลพูลวิลล่าของโรงแรมบันยัน ทรี ภูเก็ต และเครื่องซักผ้า 2 เครื่องของลาгуนา เซอร์วิส
7. เงินกู้ยืมจากธนาคารเพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2558 เนื่องจากการถอนเงินจากวงเงินกู้ระยะยาวจำนวน 1,454 ล้านบาทชดเชยกับการจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นตามกำหนดจำนวน 155 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวตามกำหนดจำนวน 642 ล้านบาท
8. หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีส่วนใหญ่ประกอบด้วยส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์จำนวน 1,368 ล้านบาท ผลต่างชั่วคราวจากการรับรู้รายได้จำนวน 836 ล้านบาท และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนจำนวน 157 ล้านบาท
9. ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นส่วนใหญ่เนื่องจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2558 จำนวน 175 ล้านบาท การโอนกลับส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์สำหรับการรับรู้รายได้ของโครงการแคลเซียจำนวน 14 ล้านบาท และการรับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นของหุ้นที่มีไว้เพื่อขายจำนวน 99 ล้านบาท ชดเชยด้วยเงินปันผลจ่ายจำนวน 21 ล้านบาท และผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานจำนวน 8 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวนเงิน 860 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 415 ล้านบาทเมื่อเทียบกับยอด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีแหล่งที่มาหลักของเงินทุนจากกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากการดำเนินงาน 200 ล้านบาท เกิดจากกำไรสุทธิประจำปีปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคาและรายการเคลื่อนไหวของเงินทุนหมุนเวียน

บริษัทฯ มีเงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว 1,454 ล้านบาท เงินรับจากการออกหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน 500 ล้านบาท และเงินปันผลรับจากการลงทุนระยะยาวอื่น 26 ล้านบาท ส่งผลให้เกิดกระแสเงินสดรับในปี 2558

บริษัทฯ ได้ใช้เงินทุนเหล่านี้ไปในการซื้อทรัพย์สินจำนวน 445 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกี่ยวกับการก่อสร้างโครงการแคลเซีย ภูเก็ต และการปรับปรุงห้องพักโรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ โรงแรมบันยัน ทรี ภูเก็ต และอังสนา นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 21 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเงินฝากสถาบันการเงินระยะสั้นที่มีภาระค่าประกัน 76 ล้านบาท การจ่ายเงินเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 12 ล้านบาท และการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวเป็นจำนวนเงิน 642 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินลงทุน	ล้านบาท	การใช้ไปของเงินลงทุน	ล้านบาท
เงินปันผลจากการลงทุนระยะยาวอื่น	26	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	200
เงินรับชำระคืนจากการขายสินทรัพย์	1	ชำระสำหรับการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	500	เงินฝากสถาบันการเงินระยะสั้นที่มีภาระค้ำประกัน	76
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,454	ชำระค่าก่อสร้าง	455
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศสุทธิ	1	ชำระค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	6
		ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้น	155
		ชำระคืนเงินกู้ระยะยาว	642
		เงินปันผลจ่าย	21
		เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง	415
รวม	1,982	รวม	1,982

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของงบการเงินรวม

อัตราส่วนสภาพคล่อง

- อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียน – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นในปี 2558 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากสถาบันการเงินระยะสั้นที่มีภาระค้ำประกัน รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้า ชดเชยกับการลดลงเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า
- อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นในปี 2558 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดจากการรับเงินกู้ยืมระยะยาว ชดเชยกับการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีที่แล้ว เนื่องจากยอดรายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งสินทรัพย์ดำเนินงานสุทธิที่ลดลง
- อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้ – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นผลมาจากยอดรายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น
- ระยะเวลาการเก็บหนี้ – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อนเป็นผลมาจากยอดรายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น
- อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ และระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย – อัตราส่วนนี้ใกล้เคียงกับปีที่แล้ว
- อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดซื้อเชื่อ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าถัวเฉลี่ย
- ระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้ – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดซื้อเชื่อ ชดเชยกับการลดลงของเจ้าหนี้การค้าถัวเฉลี่ย
- การหมุนเวียนเงินสด – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากระยะเวลาการรับชำระเงินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เร็วขึ้น ระยะเวลาขายสินค้าของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นและระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้ยาวนานขึ้น

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร

- อัตรากำไรขั้นต้น – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีที่แล้ว เนื่องจากต้นทุนของกิจการโรงแรมและกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งรายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
- อัตรากำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อัตรากำไรสุทธิและอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว เนื่องจากยอดรายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร และอัตราหมุนเวียนสินทรัพย์ – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเนื่องจากยอดรายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว เนื่องจากเงินกู้ธนาคารและหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าในกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง
- อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากกำไรจากการดำเนินงานลดลง
- อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เงินสด) – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีที่แล้ว เนื่องจากเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานลดลง รวมทั้งการซื้อสินทรัพย์ และการจ่ายชำระเงินกู้ที่เพิ่มขึ้น
- อัตราการจ่ายเงินปันผล – อัตราส่วนนี้ขึ้นอยู่กับนโยบายการจ่ายเงินปันผลคิดเป็น 1 ใน 3 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมที่จัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นและส่วนผันแปรซึ่งขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของคณะกรรมการบริษัท ในการจัดสรรเงินคงเหลือหลังจากจ่ายเพื่อการลงทุนที่สำคัญและการชำระคืนเงินกู้

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

โปรดดูหัวข้อ 2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ ซึ่งมีการระบุปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

โปรดดูหัวข้อ 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ ซึ่งมีการระบุมาตรฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับในอนาคต อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ