

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

13.1.1 สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีและนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปี 2559 คือ ไสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 ของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงบการเงินของบริษัทย่อยสำหรับปี 2559 คือ รสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 ของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ออกรายงานการตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข

งบการเงินได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และแถลงว่างบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

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

ออกรายงานการตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข

งบการเงินได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และแถลงว่างบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปี 2557 คือ โสภณ เพิ่มศิริวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 ของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงบการเงินของบริษัทย่อยสำหรับปี 2557 คือ รสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 ของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ออกรายงานการตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข

งบการเงินได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผน และปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และแถลงว่างบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้นี้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศให้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้นี้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สรุปได้ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้กำหนดทางเลือกเพิ่มเติมสำหรับการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินลงทุนในบริษัทร่วม ในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยเลือกบันทึกตามวิธีส่วนได้เสียได้ ตามที่อธิบายไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ทั้งนี้ กิจการต้องใช้วิธีการบันทึกบัญชีเดียวกันสำหรับเงินลงทุนแต่ละประเภทและหากกิจการเลือกบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินเฉพาะกิจการ กิจการต้องปรับปรุงรายการดังกล่าวโดยวิธีปรับย้อนหลัง

มาตรฐานฉบับดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย เนื่องจากฝ่ายบริหารได้พิจารณาแล้วว่า จะเลือกบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการตามเดิม

หน่วย : บาท

96

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	2559	2558	2557
กำไรสำหรับปี	377,788,023	176,433,321	21,222,897
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(3,515,821)	2,545,464	(13,160,094)
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับผลประโยชน์หลังออกจากราชการของพนักงาน – สุทธิจากภาษีเงินได้	-	(7,984,789)	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นจากบริษัทร่วม	(28,147,939)	18,662,774	-
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้จากหลักทรัพย์เพื่อขาย – สุทธิจากภาษีเงินได้	(152,957,945)	98,718,926	54,239,019
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินและอาคารเพิ่มขึ้น (โอนกลับ) – สุทธิจาก ภาษีเงินได้	896,971,135	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	712,349,430	111,942,375	41,078,925
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,090,137,453	288,375,696	62,301,822
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,085,442,308	286,293,947	60,447,873
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	4,695,145	2,081,749	1,853,949
	1,090,137,453	288,375,696	62,301,822

งบแสดงฐานะการเงินรวม

หน่วย : บาท

สินทรัพย์

สินทรัพย์หมุนเวียน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินลงทุนชั่วคราว – เงินฝากประจำระยะสั้น

เงินฝากสถาบันการเงินระยะสั้นที่มีภาระค้ำประกัน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

สินค้าคงเหลือ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

รวมสินทรัพย์หมุนเวียน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

เงินฝากประจำระยะยาว

ลูกหนี้การค้าระยะยาว

เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนระยะยาวอื่น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าความนิยม

สิทธิการเช่า

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

รวมสินทรัพย์

งบการเงินรวม		
31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
669,769,787	859,881,278	444,663,200
12,885,011	10,719,374	10,587,991
-	75,930,055	-
671,731,602	635,439,326	549,723,270
114,938,229	129,484,970	102,779,102
3,539,955,487	3,787,142,311	3,888,709,119
156,820,494	200,791,227	178,918,803
5,166,100,610	5,699,388,541	5,180,350,985
41,189	41,189	41,189
2,178,200	2,178,200	2,000,000
393,400,576	457,995,364	165,044,275
1,082,787,678	383,086,601	409,464,982
606,364,594	1,132,188,540	1,008,789,883
1,149,510,731	1,120,761,173	1,112,275,932
11,742,223,905	10,687,451,126	10,224,887,848
83,964,488	113,538,768	95,533,870
407,903,881	407,903,881	407,903,881
14,206,019	17,279,331	19,448,550
76,666,384	69,459,076	68,356,883
15,559,247,645	14,391,883,249	13,533,747,293
20,725,348,255	20,091,271,790	18,714,098,278

หน่วย : บาท

99

งบกระแสเงินสดรวม

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	2559	2558	2557
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	481,434,677	(199,584,148)	370,247,799
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(306,942,050)	(516,452,758)	(284,233,472)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(361,128,358)	1,129,627,588	(9,663,307)
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศสุทธิ	(3,475,760)	1,657,396	(2,546,118)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(190,111,491)	415,248,078	73,804,902
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	859,881,278	444,633,200	370,828,298
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	669,769,787	859,881,278	444,633,200

งบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2557
รายได้			
รายได้จากกิจการโรงแรม	39,766,631	33,655,545	45,133,741
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	117,450,269	13,147,291	88,222,033
รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	23,295,595	31,673,108	39,607,701
รายได้อื่น	809,209,643	132,428,362	245,119,692
รวมรายได้	989,722,138	210,904,306	418,083,167
ค่าใช้จ่าย			
ค่าใช้จ่ายของกิจการโรงแรม	31,991,782	26,411,793	33,834,066
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	65,277,756	7,782,287	52,694,785
ต้นทุนของกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	6,966,696	7,107,548	7,195,467
ค่าใช้จ่ายในการขาย	6,868,880	1,499,823	6,943,772
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	170,457,917	169,794,424	156,077,666
รวมค่าใช้จ่าย	281,563,031	212,595,875	256,745,756
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	708,159,107	(1,691,569)	161,337,411
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(59,300,084)	(32,566,209)	(61,765,911)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	648,859,023	(34,257,778)	99,571,500
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,285,174	11,984,074	(12,057,596)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	652,144,197	(22,273,704)	87,513,904
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	652,144,197	(22,273,704)	87,513,904
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	3.91	(0.13)	0.53

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2557
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	652,144,197	(22,273,704)	87,513,904
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย			
สำหรับผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน – สุทธิจากภาษีเงิน			
ได้	-	(5,147,571)	-
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย –			
สุทธิจากภาษีเงินได้	(395,730,322)	98,718,926	125,709,995
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินและอาคารเพิ่มขึ้น (โอนกลับ) –			
สุทธิจากภาษีเงินได้	5,732,852	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(389,997,470)	93,571,355	125,709,995
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	262,146,727	71,297,651	213,223,899
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	262,146,727	71,297,651	213,223,899

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	18,206,259	25,640,769	17,675,124
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	182,268,078	169,471,964	203,899,461
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	120,224,314	185,502,070	193,267,064
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	20,638,146	25,906,002	23,537,678
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	341,336,797	406,520,805	438,379,327
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากประจำระยะยาว	2,178,200	2,178,200	2,000,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4,269,025,777	4,269,025,777	3,479,025,077
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	777,454,049	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	525,823,948	402,425,290
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	1,116,000,629	1,142,800,630	2,257,020,629
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	186,037,559	198,210,268	181,225,030
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	55,671,829	48,930,762	49,796,176
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,300,854	1,352,152	1,334,653
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,407,668,897	6,188,321,737	6,372,826,855
รวมสินทรัพย์	6,749,005,694	6,594,842,542	6,811,206,182

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

หน่วย : บาท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หนี้สินหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

รวมหนี้สินหมุนเวียน

หนี้สินไม่หมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน

รวมหนี้สิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ทุนเรือนหุ้น

ทุนจดทะเบียน

หุ้นสามัญ 211,675,358 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว

หุ้นสามัญ 166,682,701 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

กำไรสะสม

จัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมาย

ยังไม่ได้จัดสรร

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

รวมส่วนของผู้ถือหุ้น

รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินเฉพาะกิจการ		
31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
265,000,000	260,000,000	360,000,000
34,285,427	34,892,882	24,925,616
-	35,000,000	70,000,000
490,555	404,695	715,596
9,821,525	4,492,303	9,959,271
309,597,507	334,789,880	465,600,483
746,680,000	648,280,000	765,850,000
-	-	35,000,000
14,906,073	15,352,976	10,021,710
107,470,687	208,255,229	196,846,463
5,742,444	5,695,424	5,881,045
874,799,204	877,583,629	1,013,599,218
1,184,396,711	1,212,373,509	1,479,199,701
2,116,753,580	2,116,753,580	2,116,753,580
1,666,827,010	1,666,827,010	1,666,827,010
2,062,460,582	2,062,460,582	2,062,460,582
211,675,358	211,675,358	211,675,358
1,480,927,234	908,789,814	957,046,188
142,718,799	532,716,269	433,997,343
5,564,608,983	5,382,469,033	5,332,006,481
6,749,005,694	6,594,842,542	6,811,206,182

งบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2559	2558	2557
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	49,777,177	(20,115,819)	78,009,731
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(45,604,910)	336,486,563	(252,854,251)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(11,606,777)	(308,405,099)	175,336,693
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(7,434,510)	7,965,645	492,173
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	25,640,769	17,675,124	17,182,951
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	18,206,259	25,640,769	17,675,124

13.1.3 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

อัตราส่วนของงบการเงินรวม

		งบการเงินรวม		
		2559	2558	2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.05	2.09	1.61
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.50	0.51	0.26
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.18	(0.07)	0.15
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	8.11	11.20	9.01
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	44.39	32.14	39.96
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	16.38	15.50	15.44
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	21.97	23.22	23.32
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	3.56	5.23	7.70
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	101.12	68.83	46.75
การหมุนเวียนเงินสด	วัน	(34.76)	(13.47)	16.53
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	40.69	38.88	43.40
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	15.40	9.51	5.73
อัตรากำไรสุทธิ	%	7.12	3.10	0.45
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	3.12	1.52	0.16
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	%	1.89	0.90	0.10
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	5.83	4.21	2.73
อัตราส่วนหนี้สินของสินทรัพย์	เท่า	0.26	0.29	0.22

อัตราส่วนของงบการเงินรวม (ต่อ)

		งบการเงินรวม		
		2559	2558	2557
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.63	0.72	0.64
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	4.30	0.33	3.62
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	เท่า	0.46	(0.14)	0.43
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	16.66	34.24	114.86
อัตราส่วนต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	76.10	70.04	68.44
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	2.28	1.05	0.11
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.38	0.36	0.13
อัตราการเติบโต				
สินทรัพย์รวม	%	3.16	7.36	3.69
หนี้สินรวม	%	(4.47)	15.19	9.95
รายได้รวม	%	(5.59)	39.70	(6.94)
ค่าใช้จ่ายรวม	%	(10.54)	34.25	(3.21)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	%	116.96	866.15	(83.77)

อัตราส่วนของงบการเงินเฉพาะกิจการ

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2559	2558	2557
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.10	1.21	0.94
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.08	0.10	0.06
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.15	(0.05)	0.21
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	24.10	8.49	14.72
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	14.94	42.40	24.46
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	-	-	-
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	-	-	-
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	9.65	6.85	19.06
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	37.31	52.55	18.89
การหมุนเวียนเงินสด	วัน	(22.37)	(10.15)	5.52
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	42.26	47.37	45.81
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	392.30	(2.16)	93.28
อัตรากำไรสุทธิ	%	65.89	(10.56)	20.93
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	11.91	(0.42)	1.67
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	%	9.77	(0.33)	1.32
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	269.11	(7.41)	40.84
อัตราการใช้หมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.15	0.03	0.06

อัตราส่วนของงบการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2559	2558	2557
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.21	0.23	0.28
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.90	0.57	2.36
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	เท่า	0.26	-	0.03
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	9.71	(269.40)	23.81
อัตราส่วนต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	33.38	32.29	31.99
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	3.91	(0.13)	0.53
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.38	0.36	0.13
อัตราการเติบโต				
สินทรัพย์รวม	%	2.34	(3.18)	6.32
หนี้สินรวม	%	(2.31)	(18.04)	20.19
รายได้รวม	%	369.28	(49.55)	(18.08)
ค่าใช้จ่ายรวม	%	32.44	(17.20)	(22.47)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	%	3,027.87	125.45	2.96

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) แสดงผลกำไรสุทธิ 380 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 205 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน

รายได้รวมสำหรับปี เมื่อเทียบกับปีก่อนลดลง 317 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- รายได้จากกิจการโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม สนามกอล์ฟ และธุรกิจขายสินค้า มียอดเพิ่มขึ้น 375 ล้านบาท โดยเป็นผลจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนของทั้งโรงแรมในลาгуนา ภูเก็ต และโรงแรมบนยันน์ ทรี กรุงเทพฯ
- รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ มียอดลดลง 1,043 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายได้ลดลงของสองโครงการคือ แคลเซีย ภูเก็ต และ ลาгуนา พาร์ค ซึ่งทั้งสองโครงการนี้สร้างเสร็จในปี 2558 และบริษัทฯ ยังสามารถรับรู้รายได้จากยอดขายที่รอรับจากการโอนในปีก่อนๆ ณ วันที่รายงานนี้ ยังมีรายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์รวม 989 ล้านบาท ที่จะสามารถรับรู้ได้ในอีกหลายปีข้างหน้า กรณีที่ไม่มีการยกเลิก
- รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ซึ่งรวมการให้เช่าร้านค้า เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของผู้เช่าของอาคารไทยวา 1 ซึ่งทำให้รายได้เพิ่มขึ้น 4 ล้านบาท
- รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 347 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 346 ล้านบาท ซึ่งเป็นการโอนเปลี่ยนประเภท "เงินลงทุนจากเงินลงทุนระยะยาวอื่น" ไปเป็น "เงินลงทุนในบริษัทร่วม" ในปี 2559

ค่าใช้จ่ายรวมลดลง 541 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- ต้นทุนของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 163 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นไปตามรายได้จากกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น
- ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 661 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในระหว่างงวด
- ต้นทุนของกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น 5 ล้านบาท เป็นผลจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับการปรับปรุงอาคาร
- ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 24 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศในรูปแบบเดิม ซึ่งหยุดการจำหน่ายให้กับลูกค้ารายใหม่ ค่าใช้จ่ายที่ลดลงนี้ถูกชดเชยบางส่วนด้วยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นของกิจการโรงแรม
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 24 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการลดลงของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาของโรงแรม และค่าประกันภัย โดยถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมในการบริหารโรงแรมและค่าที่ปรึกษากฎหมาย

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น 4 ล้านบาท เป็นผลจากขาดทุนที่เพิ่มขึ้นของบริษัท ลิเจียง บันยัน ทรี โฮเทล จำกัด

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น 24 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของยอดเงินกู้ยืมคงเหลือในปีปัจจุบัน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลง 5 ล้านบาทในปี 2559 ส่วนใหญ่เกิดจากกำไรทางภาษีลดลง ชดเชยด้วยขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เพิ่มขึ้นในปีปัจจุบัน

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้บริษัทฯ แสดงผลกำไรในปี 2559 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

การดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

หน่วย : ล้านบาท

	2559	%	2558	%	2557	%
รายได้	3,484	100	3,109	100	3,085	100
ค่าใช้จ่าย	<u>2,002</u>	57	<u>1,839</u>	59	<u>1,782</u>	58
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน	<u>1,482</u>	43	<u>1,270</u>	41	<u>1,303</u>	42

รายได้จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 375 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายต่างๆ เพิ่มขึ้น 163 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 212 ล้านบาท สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานคิดเป็นร้อยละ 43 เพิ่มขึ้นจากปี 2558 และ ปี 2557 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 41 และ ร้อยละ 42 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- รายได้ของกลุ่มโรงแรมเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะโรงแรม บันยัน ทรี กรุงเทพฯ เป็นผลจากการดำเนินงานที่ดีเลิศ รวมถึงการเปิดดำเนินงานอย่างเป็นทางการของโรงแรมแควสเซีย ภูเก็ต ในเดือน พฤศจิกายน 2558.
- ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากรายได้จากกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ

หน่วย: ล้านบาท

	2559	%	2558	%	2557	%
รายได้	1,306	100	2,349	100	804	100
ค่าใช้จ่าย	<u>843</u>	65	<u>1,504</u>	64	<u>425</u>	53
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน	<u>463</u>	35	<u>845</u>	36	<u>379</u>	47

รายได้ที่ลดลง 1,043 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายที่ลดลง 661 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานลดลง 382 ล้านบาท สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานร้อยละ 35 ลดลงจากปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 36 และจากปี 2557 ซึ่งอยู่ที่

ระดับร้อยละ 47 ตามลำดับ สาเหตุหลักของรายได้ที่ลดลงเนื่องจากในปี 2559 บริษัทฯ รับรู้รายได้ทางบัญชีเพียง 80 หลัง เมื่อเทียบกับปีก่อนจำนวน 243 หลัง ส่วนรายได้จากยอดขายที่เหลือจะสามารถรับรู้ได้ในปีถัด ๆ ไป

งบดุล

รายการที่สำคัญในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1	670	860
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2	1,026	1,047
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3	3,540	3,787
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	4	1,083	383
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	4	606	1,132
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5	1,150	1,121
อาคาร อุปกรณ์และที่ดิน	6	11,742	10,687
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	7	3,563	3,844
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8	2,357	2,166
ส่วนของผู้ถือหุ้น	9	12,685	11,675

คำอธิบายยอดเคลื่อนไหวของรายการในงบดุล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 สามารถแสดงได้ตามหมายเหตุดังต่อไปนี้

- โปรดดูคำอธิบายรายการเคลื่อนไหวจากงบกระแสเงินสดที่จะกล่าวต่อไป
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นๆ ลดลงจากปีก่อนเพียงเล็กน้อยเกิดจากการลดลงของธุรกิจโรงแรม ลูกหนี้ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้ที่เกิดจากการเคลมประกัน รายได้ค้างรับ และลูกหนี้อื่นๆ ชดเชยด้วยการเพิ่มขึ้นจากการขายสิทธิการพักในที่พัสดอกาชาด และลูกหนี้ของดุสิตวิลล่า
- การลดลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการขายโครงการ แคลเซีย ภูเก็ต, ลาгуนา พาร์ค และบ้านยันทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ระหว่างปี
- เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นและเงินลงทุนระยะยาวอื่นลดลงเนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการซื้อหุ้นของบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 1.25 และบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งกรรมการของบริษัทฯ ในวันที่ 25 ธันวาคม 2559 ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ มีอำนาจในการบริหารในบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ จึงต้องปรับเงินลงทุนในบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) เป็นราคาตลาด ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2559 (8.80 บาทต่อหุ้น) และโอนจากเงินลงทุนระยะยาวอื่นเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม
- การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเกิดจากการประเมินราคาโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดตามรายงานจากผู้ประเมิน

6. การเพิ่มขึ้นของอาคาร อุปกรณ์และที่ดิน ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินในปี 2559 และการซื้อทรัพย์สินเพิ่ม ซึ่งประกอบด้วยการเปลี่ยนคอมพิวเตอร์สำหรับสำนักงานที่โรงแรมอังสนา ลากูนา ภูเก็ต การเปลี่ยนระบบกฎแห่งพักของโรงแรม บ้านยัน ทรี กรุงเทพฯ การเปลี่ยนรั้วของสปาพูลวิลล่า การเปลี่ยนเครื่องปรับอากาศและระบบปั๊มความร้อนของดีลักซ์วิลล่า และลากูน ดีลักซ์ วิลล่า และ การทาสีหลังคาใหม่ของพูลวิลล่าในโรงแรม บ้านยัน ทรี ภูเก็ต
7. เงินกู้ยืมจากธนาคารลดลงในระหว่างปี 2559 เนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นตามกำหนดจำนวน 40 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวตามกำหนดจำนวน 616 ล้านบาทชดเชยกับการเบิกเงินจากวงเงินกู้ระยะยาวจำนวน 374 ล้านบาท
- 8.หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีส่วนใหญ่ประกอบด้วยส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์จำนวน 1,589 ล้านบาท ผลต่างชั่วคราวจากการรับรู้รายได้จำนวน 840 ล้านบาท และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนจำนวน 162 ล้านบาท
9. ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่เนื่องจากการกำไรสุทธิสำหรับปี 2559 จำนวน 380 ล้านบาท และส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 889 ล้านบาท ชดเชยด้วยเงินปันผลจ่ายจำนวน 80 ล้านบาท การโอนกลับการรับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นของหุ้นที่มีไว้เพื่อขายจำนวน 153 ล้านบาท และส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วมจำนวน 28 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวนเงิน 670 ล้านบาท ลดลง 190 ล้านบาทเมื่อเทียบกับยอด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีแหล่งที่มาหลักของเงินทุนจากกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน 481 ล้านบาท เกิดจากการกำไรสุทธิประจำปีปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคาและรายการเคลื่อนไหวของเงินทุนหมุนเวียน

บริษัทฯ มีเงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว 375 ล้านบาท การลดลงของเงินฝากสถาบันการเงินระยะสั้นที่มีภาระค่าประกัน 76 ล้านบาท และเงินปันผลรับจากการลงทุนระยะยาวอื่น 28 ล้านบาท ส่งผลให้เกิดกระแสเงินสดรับในปี 2559

บริษัทฯ ได้ใช้เงินทุนเหล่านี้ไปในการซื้อทรัพย์สินจำนวน 302 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกี่ยวกับการปรับปรุงห้องพักโรงแรมบ้านยัน ทรี กรุงเทพฯ โรงแรมบ้านยัน ทรี ภูเก็ต และอังสนา ลากูนา ภูเก็ต นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 80 ล้านบาท การจ่ายเงินเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 10 ล้านบาท การชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นจำนวน 40 ล้านบาท การจ่ายเงินเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่นจำนวน 97 ล้านบาท และการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวเป็นจำนวนเงิน 616 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินลงทุน	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	481
เงินรับชำระคืนจากการขายสินทรัพย์	1
เงินฝากสถาบันการเงินระยะสั้นที่มีภาระค่าประกัน	76
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	375
เงินปันผลรับจากการลงทุนระยะยาวอื่น	28
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง	190
รวม	1,151

การนำไปของเงินลงทุน	ล้านบาท
เงินลงทุนชั่วคราว – เงินฝากประจำระยะสั้นเพิ่มขึ้น	2
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10
ซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	97
ชำระค่าก่อสร้าง	302
ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้น	40
ชำระคืนเงินกู้ระยะยาว	616
เงินปันผลจ่าย	80
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศสุทธิ	4
รวม	1,151

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของงบการเงินรวม

อัตราส่วนสภาพคล่อง

- อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียน และ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว – อัตราส่วนนี้ใกล้เคียงกับปีที่แล้ว
- กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว เนื่องจากยอดรายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้กิจการจากการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น รวมทั้งสินทรัพย์ดำเนินงานสุทธิที่ลดลง
- อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้ – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อนเป็นผลมาจากยอดรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง รวมทั้งลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น
- ระยะเวลาการเก็บหนี้ – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นผลมาจากยอดรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง รวมทั้งลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น
- อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น และระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยดีกว่าปีก่อน เกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรม
- อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดซื้อเชื่อ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าถัวเฉลี่ย
- ระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้ – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดซื้อเชื่อ ขดเชยกับการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าถัวเฉลี่ย
- การหมุนเวียนเงินสด – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากระยะเวลาการรับชำระเงินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นานขึ้น ระยะเวลาขายสินค้าของธุรกิจโรงแรมลดลงและระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้ยาวนานขึ้น

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

- อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อัตรากำไรสุทธิและอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว เนื่องจากยอดรายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้กิจการจากการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเนื่องจากยอดรายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้กิจการจากการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น
- อัตราหมุนเวียนสินทรัพย์ – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากยอดรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการซื้อทรัพย์สินถาวรที่เพิ่มขึ้น

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีที่แล้ว เนื่องจากเงินกู้ธนาคารและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าในกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง
- อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเนื่องจากกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น
- อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เงินสด) – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว เนื่องจากเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น และการซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้น รวมทั้งการการจ่ายชำระเงินกู้ที่ลดลง
- อัตราการจ่ายเงินปันผล – อัตราส่วนนี้ขึ้นอยู่กับนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่ให้ประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น เพื่อส่งเสริมให้เกิดความภักดีในการเป็นผู้ถือหุ้นด้วยการจ่ายเงินปันผลที่มีอัตราเพิ่มขึ้นทุกปี โดยไม่ได้คำนึงแต่เฉพาะผลกำไร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของคณะกรรมการบริษัท ในการจัดสรรเงินคงเหลือหลังจากจ่ายเพื่อการลงทุนที่สำคัญและการชำระคืนเงินกู้

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

โปรดดูหัวข้อ 2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ ซึ่งมีการระบุปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

โปรดดูหัวข้อ 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ ซึ่งมีการระบุมাত্রฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับในอนาคต อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ