

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศศิภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินบริษัทแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและมีข้อสังเกตต่องบการเงิน ดังนี้

การเน้นข้อมูลและเหตุการณ์

1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13.2.2 เกี่ยวกับการซื้อธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรป โดยชำระค่าตอบแทนรวมเบื้องต้น ซึ่งจะถูกรับปรุงตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายหุ้น การวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและการวัดมูลค่าของค่าความนิยมยังไม่แล้วเสร็จ

2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 35.2 ค) เกี่ยวกับคดีความซึ่งบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ยื่นคำร้องต่อศาลปกครองกลางเพื่อขอให้หน่วยงานราชการส่งมอบพื้นที่โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสามและพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาเมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้ดำเนินการขยายระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในที่ดินออกไปอีกจนครบกำหนด 30 ปี นับแต่วันที่ส่งมอบพื้นที่หรือนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดแล้วแต่กรณี บริษัทย่อยดังกล่าวได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุดและปัจจุบันคืออยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

ข) สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศศิภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินบริษัทแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและมีข้อสังเกตต่องบการเงิน ดังนี้

การเน้นข้อมูลและเหตุการณ์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบการเงินข้อ 31.2 ค) เกี่ยวกับปัญหาของการส่งมอบพื้นที่โครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชุกสามจากหน่วยงานราชการให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง บริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการเพื่อขอให้หน่วยงานราชการดังกล่าวส่งมอบพื้นที่และพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาเช่าโดยตลอด และในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ยื่นฟ้องหน่วยงานราชการดังกล่าวต่อศาลปกครองกลาง ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองกลาง

ค) **สรุปรายงานการสอบบัญชี สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558**

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต คือ นางสาวศิริภรณ์ เชื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน โดยได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินบริษัทแสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและมีข้อสังเกตต้องงบการเงิน ดังนี้

การเน้นข้อมูลและเหตุการณ์

1) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบการเงินข้อ 4 เรื่องการปรับปรุงรายการค่ารักษาสิทธิในการซื้อที่ดินบริษัท ได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงดังกล่าวและนำเสนองบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557 เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบโดยสะท้อนรายการปรับปรุงดังกล่าวด้วยเช่นกัน

2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบการเงินข้อ 33.2 เกี่ยวกับปัญหาการส่งมอบพื้นที่โครงการพัฒนาที่ดินราชพัสดุแปลงโรงพยาบาลร้อยชุกสามจากหน่วยงานราชการให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง บริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการเพื่อขอให้หน่วยงานราชการดังกล่าวส่งมอบพื้นที่และพิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ” และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาเช่าโดยตลอด และในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ยื่นฟ้องหน่วยงานราชการดังกล่าวต่อศาลปกครองกลาง ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครอง

13.2 ตารางสรุปการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 – 2560

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการ	1,383,008,369	310,467,372	2,082,152,454	330,058,529	143,589,165	1,842,476,116
เทียบเท่าเงินสด						
เงินลงทุนชั่วคราว	163,974,998	309,813,520	1,834,329,596	51,110,025	13,681,182	1,735,901,141
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	755,926,444	152,909,482	54,478,805	1,914,580	1,524,414	2,521,964
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน	276,994,796	-	-	276,994,796	-	-
ที่ตั้งกำหนดชำระภายใน 1 ปี						
สินค้าคงเหลือ	47,936,279	12,949,550	13,972,132	-	-	-
โครงการก่อสร้างสินทรัพย์	1,611,503,736	3,938,109,345	2,387,524,871	922,424,236	921,396,501	905,817,879
ระหว่างการพัฒนา						
เงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่ง	-	-	275,880,000	-	-	275,880,000
ปลูกสร้าง						
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	86,556,319	60,497,053	62,355,790	17,651,078	17,912,578	26,740,704
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,325,900,941	4,784,746,322	6,710,693,648	1,600,153,244	1,098,103,840	4,789,337,804
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน	70,794,546	55,492,080	55,065,328	823,288	327,775	408,192
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่	891,564,760	50,418,853	50,223,476	10,579,189,280	5,539,071,148	4,760,147,748
กิจการที่เกี่ยวข้องกันและ						
ดอกเบี้ยค้างรับ						
ลูกหนี้จากการขายเงิน	829,423,510	-	-	829,423,510	-	-
ลงทุน-สุทธิจากส่วนที่ถึง						
กำหนดชำระภายใน 1 ปี						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	14,389,630,421	15,589,985,459	10,146,800,728
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	5,000,000	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	60,667,290	54,863,360	45,596,345	49,999,970	49,999,970	49,999,970
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	193,422,050	501,936,811	217,805	193,422,050	501,936,811	217,805
ที่ดินและโครงการพัฒนา	2,049,155,501	2,657,829,874	1,299,368,447	937,572,700	936,499,200	689,179,200
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ	7,626,643,386	7,209,173,200	5,529,046,318	157,040,592	-	-
ลงทุน						

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	18,562,524,768	6,864,961,046	7,028,414,317	24,165,551	20,924,360	25,026,477
สิทธิการเช่า	1,958,039,003	1,658,317,179	80,644,793	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	986,032,384	14,327,212	13,677,183	7,872,518	8,170,520	8,208,295
ค่าความนิยม	1,286,708,153	1,286,851,755	1,158,192,399	-	-	-
เงินมัดจำ		-	12,000,000		-	-
ประมาณการผลต่างของต้นทุนที่ สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	1,133,671,818	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการ ตัดบัญชี	50,726,662	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	26,538,271	9,635,503	12,045,176	3,698,758	3,519,615	4,117,542
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	35,725,912,102	20,363,806,873	15,284,491,587	27,177,838,638	22,650,434,858	15,684,105,957
รวมสินทรัพย์	40,051,813,043	25,148,553,195	21,995,185,235	28,777,991,882	23,748,538,698	20,473,443,761

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	252,976,145	3,537,736,105	-	-	3,537,736,105	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้าง จ่าย	-	-	-	306,795,254	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	845,847,966	214,374,142	144,375,826	36,962,905	75,691,857	33,191,592
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญา ปรับโครงสร้างหนี้ที่กำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	31,890,060	18,928,738	10,161,782	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า การเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	522,202,796	225,328	2,358,036	-	225,328	1,734,516
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจาก สถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	569,530,790	-	-	188,018,453	-	-

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	158,171,972	72,876,914	28,545,726	6,552,225	6,670,253	10,566,327
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	38,600,080	4,547,160	3,887,932	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	120,043,413	68,926,140	58,369,154	2,662,280	3,658,986	5,063,007
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,539,263,222	3,917,614,527	247,698,456	540,991,117	3,623,982,529	50,555,442
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ - สู่ทิจจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,136,091,106	1,167,981,166	1,186,909,904	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน-สู่ทิจจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13,611,967,671	-	-	10,058,388,541	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน-สู่ทิจจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,961,858,090	-	-	-	-	-
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	38,282,248	-	-	-	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	64,828,048	30,947,288	24,247,164	23,152,817	16,555,647	9,967,616
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2,436,052,839	851,605,231	849,816,744	117,806	-	542,079
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	313,251,442	320,504,960	245,000,000	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	154,532,549	4,152,567	4,152,567	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	19,716,863,993	2,375,191,212	2,310,126,379	10,081,659,164	16,555,647	10,509,695
รวมหนี้สิน	22,256,127,215	6,292,805,739	2,557,824,835	10,622,650,281	3,640,538,176	61,065,137

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญ						
861,413,132,646 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	861,413,132,646	861,413,132,646	861,413,132,646	861,413,132,646	861,413,132,646	861,413,132,646
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ						
561,362,298,976 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	561,362,298,976	561,362,298,976	561,362,298,976	561,362,298,976	561,362,298,976	561,362,298,976
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น						
สามัญ	(533,401,378,585)	(533,401,378,585)	(533,401,378,585)	(533,401,378,585)	(533,401,378,585)	(533,401,378,585)
ขาดทุนสะสม	(9,905,027,330)	(8,848,018,929)	(8,526,511,378)	(9,493,339,516)	(7,763,613,113)	(7,550,710,082)
องค์ประกอบอื่นของส่วน						
ของผู้ถือหุ้น	(386,347,607)	(257,537,336)	2,511,080	(312,239,274)	(89,306,756)	2,168,315
ส่วนของผู้ถือหุ้นของ	17,669,545,454	18,855,364,126	19,436,920,093	18,155,341,601	20,108,000,522	20,412,378,624
บริษัทฯ						
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่	126,140,374	383,330	440,307	-	-	-
ไม่มีอำนาจควบคุมของ						
บริษัทย่อย						
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	17,795,685,828	18,855,747,456	19,437,360,400	18,155,341,601	20,108,000,522	20,412,378,624
รวมหนี้สินและ						
ส่วนของผู้ถือหุ้น	40,051,813,043	25,148,553,195	21,995,185,235	28,777,991,882	23,748,538,698	20,473,443,761

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
การดำเนินงานต่อเนื่อง						
กำไรขาดทุน:						
รายได้						
รายได้จากกิจการโรงแรม	3,867,713,574	1,027,064,708	806,442,925	-	-	-
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		-	158,708,000		-	158,708,000
รายได้ค่าเช่า	161,984,559	62,786,068	-	-	-	-
รายได้อื่น						
เงินปันผลรับ	5,966,375	22,185,655	33,958,352	5,966,375	22,185,655	33,958,352
ดอกเบี้ยรับ	58,373,255	6,218,373	57,981,030	318,999,808	147,263,126	177,592,352
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	47,860,558	447,645	151,658,450	46,856,041	448,470	151,658,450
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทย่อย	184,626,275	-	-	-	-	-
อื่นๆ	126,030,701	46,058,099	49,424,039	675,832	24,330,925	29,534,042
รวมรายได้	4,452,555,297	1,164,760,548	1,258,172,796	372,498,056	194,228,176	551,451,196
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนกิจการโรงแรม	1,436,813,950	363,441,942	299,837,216	-	-	-
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	83,849,701	-	-	83,849,701
ต้นทุนค่าเช่า	29,511,818	3,068,613	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	321,920,737	113,057,522	85,182,835	-	-	1,391,761
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,673,205,776	630,897,045	429,758,018	366,972,618	239,049,671	145,905,539
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	536,128,278	214,119,288	194,005,720	3,997,105	4,358,670	10,426,095
ขาดทุนจากการจำหน่ายและเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว		-	249,191,861		-	249,191,861
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	247,912,681	111,015,269	85,474,668
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	781,474,278	-	62,269,957	708,403,940	-	62,082,457
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	421,248,720	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	4,779,054,837	1,324,584,410	1,404,095,308	1,748,535,064	354,423,610	638,322,082
ขาดทุนก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)						
จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า						
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(326,499,540)	(159,823,862)	(145,922,512)	(1,376,037,008)	(160,195,434)	(86,870,886)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	2,842,159	9,267,015	(2,562,129)		-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(3,980,923)	-	-	-	-	-
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(327,638,304)	(150,556,847)	(148,484,641)	(1,376,037,008)	(160,195,434)	(86,870,886)

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(619,864,124)	(130,635,494)	(124,632,315)	(352,590,626)	(52,707,597)	(242,380)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(947,502,428)	(281,192,341)	(273,116,956)	(1,728,627,634)	(212,903,031)	(87,113,266)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(83,835,192)	(23,619,485)	(10,275,532)	-	-	-
ขาดทุนสำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(1,031,337,620)	(304,811,826)	(283,392,488)	(1,728,627,634)	(212,903,031)	(87,113,266)
การดำเนินงานที่ยกเลิก						
กำไรสำหรับปีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(17,362,553)	(16,752,702)	6,249,002	-	-	6,352,187
ขาดทุนสำหรับปี	(1,048,700,173)	(321,564,528)	(277,143,486)	(1,728,627,634)	(212,903,031)	(80,761,079)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
<i>รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของ</i>						
<i>กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</i>						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	93,635,056	(168,427,819)	(2,173,061)	-	-	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย – สุทธิจากภาษีเงินได้	(222,463,327)	(91,620,597)	2,880,463	(222,932,518)	(91,475,071)	2,537,698
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(128,810,271)	(260,048,416)	707,402	(222,932,518)	(91,475,071)	2,537,698
<i>รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</i>						
กำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						
(7,614,680)	-	18,016,839	(1,098,769)	-	3,684,805	
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(7,614,680)	-	18,016,839	(1,098,769)	-	3,684,805
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(136,424,951)	(260,048,416)	18,724,241	(224,031,287)	(91,475,071)	6,222,503
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(1,185,125,124)	(581,612,944)	(258,419,245)	(1,952,658,921)	(304,378,102)	(74,538,576)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

การแบ่งปันกำไร
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

	2560	2559	2558	2560	2559	2558
ขาดทุนจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(1,032,031,168)	(304,754,849)	(283,235,660)	(1,728,627,634)	(212,903,031)	(87,113,266)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(17,362,553)	(16,752,702)	6,361,002	-	-	6,352,187
	(1,049,393,721)	(321,507,551)	(276,874,658)	(1,728,627,634)	(212,903,031)	(80,761,079)

ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้
เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
ของบริษัทย่อย

กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	693,548	(56,977)	(156,828)	-	-	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	(112,000)			
	693,548	(56,977)	(268,828)			
	(1,048,700,173)	(321,564,528)	(277,143,486)			

การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
รวม
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(1,168,456,119)	(564,803,265)	(264,511,419)	(1,952,658,921)	(304,378,102)	(80,890,763)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(17,362,553)	(16,752,702)	6,361,002	-	-	6,352,187
	(1,185,818,672)	(581,555,967)	(258,150,417)	(1,952,658,921)	(304,378,102)	(74,538,576)

ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มี
อำนาจควบคุมของบริษัทย่อย

กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	693,548	(56,977)	(156,828)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	(112,000)			
	693,548	(56,977)	(268,828)			
	(1,185,125,124)	(581,612,944)	(258,419,245)			

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของ						
บริษัทฯ	(0.001869)	(0.000573)	(0.000552)	(0.003079)	(0.000379)	(0.000161)
กำไรต่อหุ้นจากการ						
ดำเนินงานต่อเนื่อง						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของ						
บริษัทฯ	(0.001838)	(0.000543)	(0.000565)	(0.003079)	(0.000379)	(0.000174)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท ยู ซีดี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรม						
ดำเนินงาน						
ขาดทุนก่อนภาษี	(947,502,428)	(281,192,341)	(273,116,956)	(1,728,627,634)	(212,903,031)	(87,113,266)
บวก กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีจาก						
ส่วนการดำเนินงานที่ยกเลิก	(17,362,553)	(16,752,702)	6,249,002	-	-	6,352,187
ขาดทุนก่อนภาษี	(964,864,981)	(297,945,043)	(266,867,954)	(1,728,627,634)	(212,903,031)	(80,761,079)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุน						
ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)						
จากกิจกรรมดำเนินงาน						
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงิน						
ลงทุนในบริษัทร่วม	(2,842,159)	(9,267,015)	2,562,129	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลง	3,980,923	-	-	-	-	-
ทุนในการร่วมค้า						
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	536,137,564	214,172,342	205,705,214	3,997,105	4,358,670	15,619,456
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงิน						
ลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	247,912,681	111,015,269	85,474,668
ค่าเผื่อประมาณการหนี้สินระยะยาว	1,000,000	14,929,938	4,237,216	-	-	-

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	-	-	(14,733,485)	-	(518,470)	(14,733,485)
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	240,658,291	(213,642)	929,631	36,016,796	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	10,820,778	6,700,124	11,559,000	5,498,401	2,491,448	2,038,445
ขาดทุนจากค่าเผื่อด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	705,531,277	-	-
ขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สิน	781,474,278	-	62,269,957	2,872,663	-	62,082,457
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(184,626,275)	-	(12,712,126)	421,248,720	-	-
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายสินทรัพย์	(1,428,397)	(447,644)	(151,658,450)	(1,291,281)	(448,469)	151,658,450)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	2,004,605	3,547,125	28,425,802	-	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(1,387,358)	(20,316,331)	7,449,713	(519,957)	(17,434,041)	7,449,713
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว		-	241,742,148		-	241,742,148
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	(45,044,803)	(5,257,900)	-	(45,044,803)	(5,257,900)	-
เงินปันผลรับ	(5,966,375)	(22,185,655)	(33,958,352)	(5,966,375)	(22,185,655)	(33,958,352)
ดอกเบี้ยรับ	(58,373,255)	(6,304,498)	(57,981,030)	(318,999,807)	(147,263,126)	(177,592,352)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	618,834,915	128,675,172	124,632,315	341,594,390	50,722,940	242,380
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน						
ดำเนินงาน	930,377,751	6,086,973	151,601,728	(335,777,824)	(237,422,365)	(44,054,451)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(63,999,407)	(99,615,326)	60,851,939	(407,365)	(206,773)	83,347,429
สินค้าคงเหลือ	3,221,310	1,022,582	3,045,825	-	-	-
โครงการรอส่งมอบทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	(38,306,474)	(1,274,704,474)	(322,013,779)	(3,850,398)	(15,578,622)	(109,994,278)
เงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		-	972,503,493		-	1,470,391,993
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(128,480,051)	1,591,715	8,994,847	261,500	7,865,593	417,159
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(6,540,878)	(2,409,673)	(2,709,106)	(179,143)	597,927	6,774,254
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	254,366,779	63,264,541	(42,497,914)	(38,728,952)	42,500,265	16,935,886
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	14,692,086	44,331,188	(79,731,122)	(118,028)	(3,896,074)	(91,883,731)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(112,176,779)	10,556,986	(1,751,182)	(996,707)	(1,404,023)	(646,256)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน						
พนักงาน	-	-	(838,789)	-	4,096,583	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(17,344,318)	(933,040)	(553,960)	-	-	-

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	835,810,019	(1,245,989,182)	746,901,980	(379,796,917)	(203,447,489)	1,331,288,005
จ่ายดอกเบี้ย	(629,697,381)	(127,748,676)	(77,184,729)	(348,428,376)	(50,286,834)	(242,380)
จ่ายภาษีเงินได้	(96,666,008)	(22,402,682)	(39,025,039)	-	(2,149,192)	(7,403,034)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	690,450	2,954,938	-	-	2,954,938	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	110,137,080	(1,393,185,602)	630,692,212	(728,225,293)	(252,928,577)	1,323,642,591

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินลงทุนชั่วคราว(เพิ่มขึ้น)ลดลง	148,398,874	922,315,962	1,772,438,410	(36,319,857)	1,117,319,463	1,870,335,863
เงินฝากที่มีภาระผูกพัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(4,112,119)	(426,752)	62,476,531	(495,513)	80,417	(6,192)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	-	302,000,000	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(2,123,815)	-	-	(6,113,916,970)	(2,563,221,513)	(1,925,025,707)
ดอกเบี้ยรับ	23,884,826	7,293,770	40,116,124	57,289,230	217,264,033	40,898,341
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(6,415,510,554)	(3,439,084,979)	-	(1,030,171,500)	(3,562,299,999)	(85,000,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,285,475,473	-	48,320,790	1,285,475,473	-	2,506,360
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	130,105,823	33,856,280	237,739,980	130,105,823	33,856,280	237,739,980
เงินสดจ่ายซื้อที่ดินและโครงการรอพัฒนา	(1,514,875)	(1,410,463,586)	(1,071,914,449)	(1,073,500)	(247,320,000)	(686,670,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินและโครงการรอพัฒนา	-	64,002,159	-	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(313,055,431)	(72,234,356)	(8,925,191)	(157,040,592)	-	(581,625)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	119,092,752	-	-	119,092,752
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(194,736,970)	(28,539,543)	(39,860,859)	(7,091,352)	(593,452)	(1,695,431)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6,828,358	1,232,912	3,266,256	1,598,131	1,226,488	3,266,256

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
เงินสดรับจากการจำหน่ายสิทธิการเช่า	-	-	28,165,046	-	-	28,165,046
เงินสดจ่ายซื้อสิทธิการเช่า	(315,274,955)	-	-	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,849,688)	(2,502,909)	(259,721)	(155,792)	(403,345)	(222,151)
เงินสดจ่ายตามประมาณการหนี้ระยะยาว	(10,579,398)	-	-	-	-	-
เงินปันผลรับ	5,966,375	22,185,655	33,618,352	5,966,375	22,185,654	33,618,352
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(5,659,098,076)	(3,902,365,387)	1,224,274,021	(5,563,830,044)	(4,981,905,974)	(363,578,156)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	147,905,000	3,537,300,000	-	-	3,537,300,000	-
เงินสดรับกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,522,411,544	-	-	6,478,750,029	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	45,917,000	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(189,935,180)	-	(904,837,862)	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(18,928,738)	(10,161,782)	(8,099,715)	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(43,492,259)	(1,975,920)	(4,066,942)	(225,328)	(1,352,400)	(2,660,012)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	6,417,960,367	3,525,162,298	(871,087,519)	6,478,524,701	3,535,947,600	(2,660,012)
ผลต่างจากการแปลงค่าการเงินลดลง	(77,591,592)	(1,296,391)	(2,173,061)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	791,407,779	(1,771,685,082)	981,705,653	186,469,364	(1,698,886,951)	957,404,423
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	310,467,372	2,082,152,454	999,309,428	143,589,165	1,842,476,116	885,071,693
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อกิจการ	281,709,270	-	101,137,373	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันขายกิจการ	(576,052)	-	-	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1,383,008,369	310,467,372	2,082,152,454	330,058,529	143,589,165	1,842,476,116

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผย
เพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

หักลบการเพิ่มทุนในบริษัทย่อยกับยอด

ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

โอนเงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุน

ระยะยาวอื่น

หักลบลูกหนี้จากการขาย

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกับเจ้าหนี้

การค้าและเจ้าหนี้อื่น

โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการ

พัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ

ลงทุน

หักลบลูกหนี้จากการขาย

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกับหนี้สิน

หมุนเวียนอื่น

ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อซื้อเงินลงทุน

ในบริษัทย่อย

โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็น

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการ

พัฒนา

โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นที่ดิน

และโครงการพัฒนา

โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

โอนเงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการ

พัฒนา

โอนเงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เป็นเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

โอนเงินมัดจำจ่ายค่าที่ดินและสิ่งปลูก

สร้างเป็นที่ดินรอพัฒนา

โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง

การพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

โอนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นที่ดิน

อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
หักลบการเพิ่มทุนในบริษัทย่อยกับยอด						
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	-	-	1,991,900,000	-
โอนเงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุน						
ระยะยาวอื่น	-	619,633,526	-	-	619,633,526	-
หักลบลูกหนี้จากการขาย						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกับเจ้าหนี้						
การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	13,522,899	-	-	13,522,899
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการ						
พัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ						
ลงทุน	157,277,242	-	-	-	-	-
หักลบลูกหนี้จากการขาย						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกับหนี้สิน						
หมุนเวียนอื่น	-	-	4,152,349	-	-	4,152,349
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อซื้อเงินลงทุน						
ในบริษัทย่อย	-	-	9,468,845,000	-	-	9,468,845,000
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็น						
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการ						
พัฒนา	-	-	41,303,902	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นที่ดิน						
และโครงการพัฒนา	-	-	6,026,916	-	-	2,509,200
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็น						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	3,399,486	-	-	-
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง						
เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการ						
พัฒนา	-	275,880,000	620,888,500	-	-	123,000,000
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง						
เป็นเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	275,880,000	-
โอนเงินมัดจำจ่ายค่าที่ดินและสิ่งปลูก						
สร้างเป็นที่ดินรอพัฒนา	-	12,000,000	-	-	-	-
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง						
การพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	1,552,464	-	-	1,552,464
โอนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นที่ดิน						
อาคารและอุปกรณ์	-	185,228	771,544	-	-	541,286

	(หน่วย: บาท)					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558	2560	2559	2558
โอนที่ดินและโครงการรอพัฒนาเป็น โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	-	730,495,089	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น จากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานของ ประมาณการหนี้สินระยะยาว	2,325,880	61,508,060	9,762,784	-	-	-
โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัท ย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	5,000,000	-	-
จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ยัง ไม่ได้รับชำระ	1,071,914,446	-	-	1,071,914,446	-	-
โอนเปลี่ยนประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงินเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน	3,537,736,105	-	-	3,537,736,105	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

อัตราส่วนทางการเงิน
อัตราส่วนสภาพคล่อง
ปี 2560
ปี 2559
ปี 2558

อัตราส่วนสภาพคล่อง	สินทรัพย์หมุนเวียน/หนี้สินหมุนเวียน	เท่า	1.70	1.22	27.09
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เงินสดเงินฝากธนาคาร+เงินลงทุนระยะสั้น+ลูกหนี้การค้า)/หนี้สินหมุนเวียน	เท่า	0.80	0.17	16.02
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/หนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย	เท่า	0.03	(0.67)	2.18
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	ยอดขายรวม/ลูกหนี้เฉลี่ย	เท่า	15.26	20.63	23.07
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	360วัน/อัตราหมุนเวียนลูกหนี้	วัน	23.58	17.45	15.60
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	ต้นทุนขาย/สินค้าคงเหลือเฉลี่ย	เท่า	N.A.	N.A.	N.A.
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	360วัน/อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	วัน	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	ต้นทุนขาย/เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย	เท่า	7.17	6.05	7.76
ระยะเวลาชำระหนี้	360วัน/อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้	วัน	50.23	59.46	46.37
Cash Cycle	ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย-ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	(26.65)	(42.01)	(30.77)

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

อัตรากำไรขั้นต้น	กำไรขั้นต้น/ขายสุทธิ	%	63.61	66.37	60.25
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	กำไรจากการดำเนินงาน/ขายสุทธิ	%	0.80	(21.54)	(13.21)
อัตรากำไรอื่น	รายได้อื่น/รายได้รวม	%	9.50	6.43	23.29
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/กำไรจากการดำเนินงาน	%	342.92	N.A.	N.A.
อัตรากำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ/รายได้รวม	%	(23.57)	(27.60)	(22.01)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของบริษัท	กำไรสุทธิ/ส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	%	(5.75)	(1.68)	(1.87)

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	กำไรสุทธิ/สินทรัพย์รวมเฉลี่ย	%	(3.22)	(1.36)	(1.59)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(กำไรสุทธิ+ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)/สินทรัพย์ถาวรสุทธิเฉลี่ย	%	(2.29)	(0.76)	(1.02)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	รายได้รวม/สินทรัพย์รวมเฉลี่ย	เท่า	0.14	0.05	0.07

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	หนี้สิน/ส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.26		0.33		0.13
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่าย+ภาษี)/ดอกเบี้ยจ่าย	เท่า	1.33		(9.73)		9.68
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน(cash basis)	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/(การจ่ายชำระหนี้สิน+รายจ่ายลงทุนซื้อหุ้น+ซื้อสินทรัพย์+เงินปันผลจ่าย)	เท่า	0.01		(0.28)		0.31
อัตราการจ่ายเงินปันผล	เงินปันผล/กำไรสุทธิ	เท่า	-		-		-

14. การวิเคราะห์และการอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis : MD&A)

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินรวม

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทที่ผ่านมามีรายได้จากประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

14.1.1 ผลการดำเนินงานรวม - งบการเงินรวม

ในปี 2560 รายได้ของบริษัท โดยรวมมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการและโรงแรม ประกอบด้วย โรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่นเซ็นเตอร์ โรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา โรงแรมอีสติน แกรนด์สาทร อาคารสำนักงาน 33 Gracechurch Street ประเทศอังกฤษ และกิจการใหม่ที่บริษัทได้เข้าลงทุนในช่วงปลายไตรมาสที่ 2 ปี 2560 คือ อาคารสำนักงาน 6-14 Underwood Street ประเทศอังกฤษ และ โรงแรมในเครือเวียนนา เฮาส์ ในประเทศแถบยุโรป

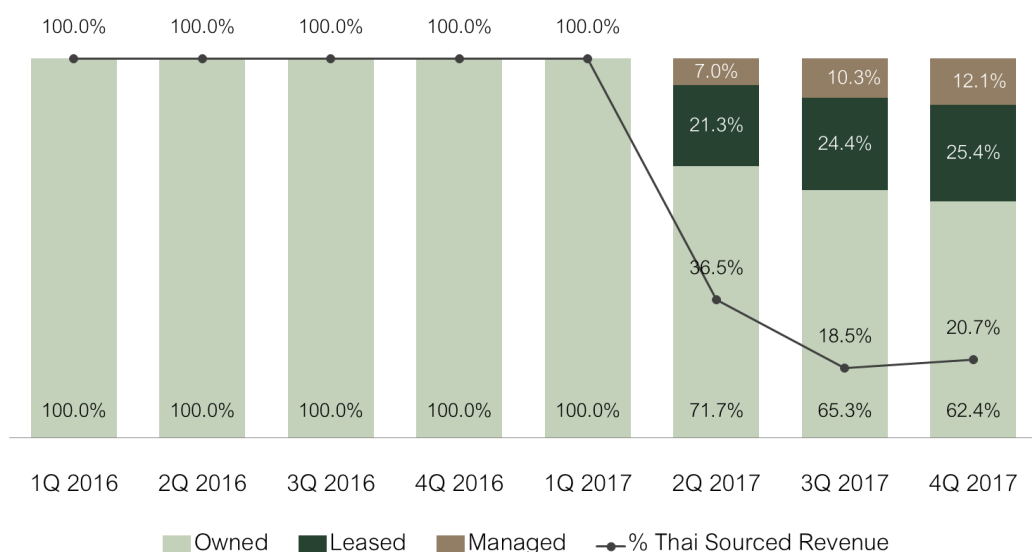
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม

ธุรกิจโรงแรม

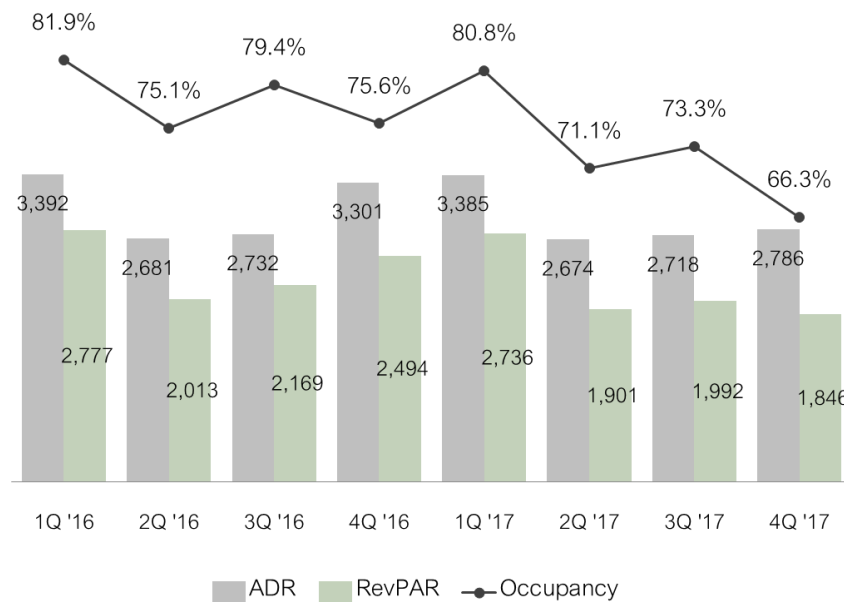
รายได้จากการธุรกิจโรงแรมสร้างรายได้ร้อยละ 86.9 ของรายได้ทั้งหมด

ในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรม จำนวน 3,867.7 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 2,840.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 276.6 จากปีก่อน รายได้ส่วนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการบันทึกรายได้ของกิจการโรงแรมในทวีปยุโรปที่บริษัทได้เข้าลงทุนในช่วงปลายไตรมาสที่ 2 ของปี 2560 จำนวน 2,747.3 ล้านบาท สำหรับกิจการโรงแรมภายในประเทศโดยรวมมีรายได้ปรับตัวสูงขึ้นตามสถานการณ์ภาพรวมการท่องเที่ยวของประเทศไทยในปีที่ผ่านมา

รายได้จากธุรกิจโรงแรมจำแนกตามประเภทและแหล่งรายได้ (ล้านบาท)

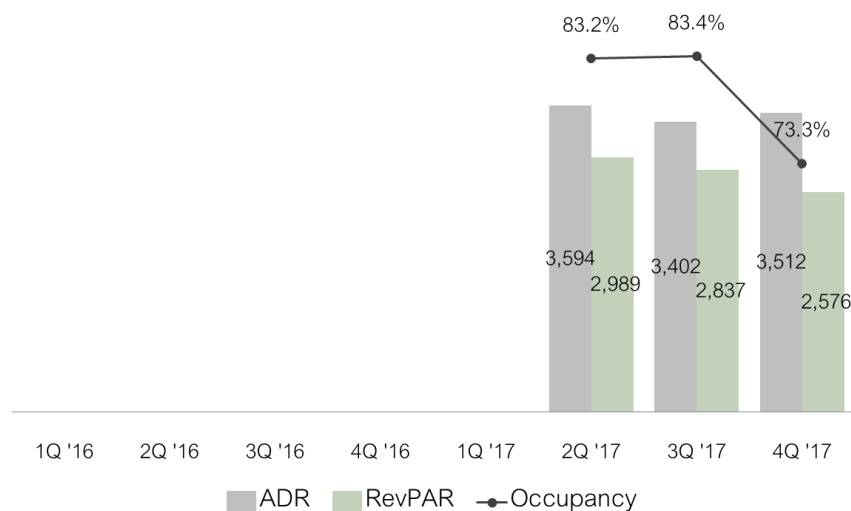


อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (ADR) รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR) และอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy) ของโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ



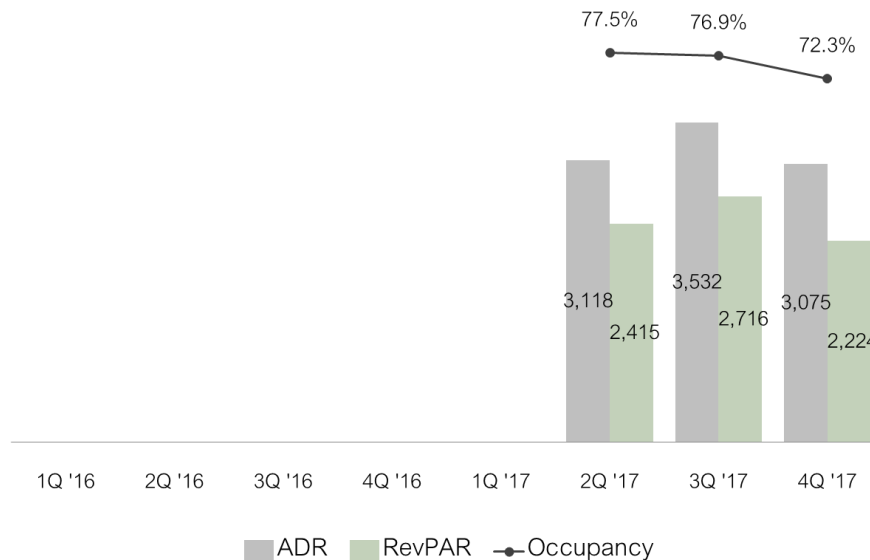
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของอยู่ที่ร้อยละ 72.8 สำหรับในปี 2560 โดยคิดรวมจากโรงแรมในประเทศไทย 3 แห่งและอีก 18 แห่งที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของในทวีปยุโรป (Freehold และ Financial Lease) ซึ่งบริษัทฯ ได้รวมกิจการโรงแรมในต่างประเทศเพิ่มเข้ามาในช่วงปลายไตรมาสที่ 2 อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวันเท่ากับ 2,890 บาท และอัตราเฉลี่ยของรายได้ห้องพักเท่ากับ 2,118 บาท

อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (ADR) รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR) และอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy) ของโรงแรมที่บริษัทฯ เช่าซื้อ



อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมที่บริษัทฯ เช่าซื้ออยู่ที่ร้อยละ 79.9 สำหรับ 3 ไตรมาสในปี 2560 ซึ่งบริษัทฯ ได้รวมกิจการโรงแรมในต่างประเทศเพิ่มเข้ามาในช่วงปลายไตรมาสที่ 2 อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวันเท่ากับ 3,502 บาท และอัตราเฉลี่ยของรายได้ห้องพักเท่ากับ 2,800 บาท

อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (ADR) รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR) และ อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy) ของโรงแรมที่บริษัทฯ รับผิดชอบ



อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมที่บริษัทฯ รับผิดชอบอยู่ที่ร้อยละ 75.5 สำหรับ 3 ไตรมาสในปี 2560 ซึ่งการเข้าซื้อธุรกิจโรงแรมในยุโรปได้รวมธุรกิจบริหารจัดการโรงแรมซึ่งรับผิดชอบโรงแรมให้บุคคลอื่นๆเข้ามาด้วย โดยบริษัทฯ ได้รับค่าบริการจัดการบริษัทฯ ได้รวมกิจการโรงแรมในต่างประเทศและยังได้รับค่าธรรมเนียม (Incentive Fee) ต่างๆจากโรงแรมที่รับผิดชอบ โดยเพิ่มเข้ามาในช่วงปลายไตรมาสที่ 2 อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวันเท่ากับ 3,241 บาท และอัตราเฉลี่ยของรายได้ห้องพักเท่ากับ 2,451 บาท

ต้นทุนทางตรง และกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

ต้นทุนทางตรงเท่ากับ 1,436.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,073.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 295.4 จากปีก่อนหน้า ต้นทุนทางตรงที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการบันทึกค่าใช้จ่ายของกิจการโรงแรมในทวีปยุโรปที่บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในช่วงปลายไตรมาสที่ 2 ของปี 2560 ซึ่งต้นทุนจากการให้บริการของโรงแรมนั้นประกอบด้วย ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการแขกผู้เข้าพัก

กำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมอยู่ที่ 2,430.9 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 62.9 ซึ่งกำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 1,767.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 266.1 เมื่อเปรียบเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นปีก่อนหน้า การเพิ่มขึ้นของตัวเลขสอดคล้องกับรายได้และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นของกิจการโรงแรมในทวีปยุโรปที่บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในช่วงปลายไตรมาสที่ 2 ของปี 2560

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

รายได้จากการธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเสริมรายได้ร้อยละ 3.6 ของรายได้ทั้งหมด

ในปี 2560 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มเติมอีก 1 แห่ง คือ อาคาร 6-14 Underwood Street โดยมีต้นทุนในการซื้อกิจการ 7.3 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง หรือประมาณ 328.6 ล้านบาท (อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยน 1 ปอนด์สเตอร์ลิง เท่ากับ 45.02 บาท) ในช่วงปลายไตรมาสที่ 2 ของปี 2560

บริษัทฯ ได้มีการบันทึกรายได้จากค่าเช่าจากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าเท่ากับ 162.1 ล้านบาท รายได้หลักมาจากอาคารสำนักงาน 33 Gracechurch Street ที่มีการบันทึกรายได้เต็มรอบ 12 เดือน เท่ากับ 155.7 ล้านบาท และรายได้บางส่วนจากอาคาร 6-14 Underwood Street.

ต้นทุนทางตรง และกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้นเท่ากับ 29.5 ล้านบาท ต้นทุนทางตรงมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดิน ค่าประกันภัย และค่าบริหารจัดการกองทุน ซึ่งถูกเรียกเก็บเป็นสกุลเงินปอนด์สเตอร์ลิง ดังนั้นอาจจะมีการปรับขึ้นลงตามอัตราแลกเปลี่ยนเมื่อแปลงเป็นเงินบาท ณ ขณะนั้น

กำไรขั้นต้นของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าอยู่ที่ 132.5 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 81.8

ผลการดำเนินงานรวม

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมในปี 2560 จำนวน 4,452.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 3,287.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 282.3 ซึ่งรายได้รวมมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า บริการ และโรงแรม ที่มีจำนวน 4,029.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 2,939.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 269.7

รายได้ส่วนที่เหลือมาจากรายได้อื่นจำนวน 422.8 ล้านบาท ประกอบด้วย (1) เงินปันผลรับจำนวน 5.9 ล้านบาท ลดลง 16.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 73.4 (2) ดอกเบี้ยรับจำนวน 58.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 841.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว (3) กำไรจากการขายทรัพย์สิน จำนวน 47.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10,592.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว (4) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 184.6 ล้านบาท และ (5) รายได้อื่นๆอีกจำนวน 126.0 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 173.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559

การเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นส่วนใหญ่มาจากกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการจำหน่ายเงินลงทุนใน 2 บริษัทย่อย 2 แห่งในช่วงไตรมาสที่ 1 และอีกบางส่วนของบริษัทย่อยในไตรมาสที่ 4 และ รายได้อื่นๆ ซึ่งส่วนที่เพิ่มขึ้นมาจากกิจการโรงแรมในทวีปยุโรป

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2560 จำนวน 4,779.1 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 3,454.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 260.8 โดยมีค่าใช้จ่ายหลักๆ ที่สำคัญประกอบด้วย ต้นทุนทางตรงของธุรกิจโรงแรม 1,436.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 1,073.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 295.4 ต้นทุนทางตรงของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า 29.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 861.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สาเหตุหลักๆ มาจากการบันทึกค่าใช้จ่ายเต็มรอบบัญชีของอาคารสำนักงาน 33 Gracechurch Street และการรับกิจการอาคารสำนักงาน 6-14 Underwood Street เพิ่มเข้ามาตั้งแต่ปลายไตรมาสที่ 2 ของปี ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 1,995.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,251.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 168.2 สาเหตุหลักๆ มาจาก (1) การบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารของกิจการโรงแรมในทวีปยุโรปเข้ามาซึ่งเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการรายได้ที่เพิ่มขึ้น (2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในการซื้อกิจการโรงแรมในทวีปยุโรป อาทิเช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าดำเนินการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และค่าดำเนินการอื่นๆ ในต่างประเทศ ซึ่งไม่ได้เป็นค่าใช้จ่ายของการดำเนินงานที่เกิดขึ้นเป็นประจำ และ (3) การขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน จำนวน 781.5 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการปรับมูลค่าประเมินราคาทรัพย์สินโรงแรมอวานี ขอนแก่น โฮเทล แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์ ซึ่งไม่ได้เป็นค่าใช้จ่ายของการดำเนินงานที่เกิดขึ้นเป็นประจำ

กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit) เท่ากับ 2,563.4 ล้านบาท และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.6 ซึ่งเพิ่มขึ้น 1,840.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 254.4 สาเหตุมาจากการซื้อกิจการในต่างประเทศ

รายได้จากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยภาษีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Operating EBITDA) เท่ากับ 567.1 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 14.1 เพิ่มขึ้น 578.4 ล้านบาท จากที่ติดลบ 11.3 ล้านบาท ในปี 2559 ซึ่งการปรับตัวเพิ่มขึ้นเกิดจากการรวมธุรกิจโรงแรมในทวีปยุโรปและการปรับตัวการดำเนินงานของโรงแรมในประเทศที่ดีขึ้น

บริษัทฯ มีผลขาดทุนรวมในปี 2560 จำนวน 1,048.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรติดลบที่ร้อยละ 23.6 เมื่อเปรียบเทียบกับผลกำไรขาดทุนในปี 2559 ที่มีผลขาดทุนประมาณ 321.6 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 727.1 ล้านบาท เนื่องมาจากในปี 2560 มีรายการค่าใช้จ่ายหลักๆ ที่ไม่ได้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามปกติสูง ประกอบด้วย (1) การขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินของโรงแรม อวานี ขอนแก่น แอนด์ คอนเวนชั่น เซ็นเตอร์ และ (2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในการซื้อกิจการในต่างประเทศ

14.1.2 ฐานะการเงิน

ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559 (ปรับปรุง)	31 ธันวาคม 2558
สินทรัพย์รวม	40,051.8	25,148.6	21,995.2
หนี้สินรวม	22,256.1	6,292.8	2,557.8
ส่วนของผู้ถือหุ้น	17,795.7	18,855.7	19,437.4

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 40,051.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14,903.2 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นหลักๆมาจากการเข้าซื้อกิจการโรงแรมในทวีปยุโรป เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า มูลค่าของ (1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่า 18,562.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 11,697.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.4 เนื่องจากการเข้าซื้อกิจการโรงแรมในทวีปยุโรป

โครงสร้างสินทรัพย์ของบริษัทประกอบด้วย

- 1) สินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 4,325.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 458.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.6 เมื่อเทียบกับปี 2559 ซึ่งส่วนที่ลดลงใหญ่ประกอบด้วย (1) โครงการรอส่งหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา 2,326.6 ล้านบาท (2) เงินลงทุนชั่วคราว 145.8 ล้านบาท ซึ่งหักลบด้วยการเพิ่มขึ้นของรายการดังนี้ (1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 1,072.5 ล้านบาท (2) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นๆ 603.0 ล้านบาท (3) ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 277.0 ล้านบาท
- 2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 35,725.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15,362.1 ล้านบาท ซึ่งส่วนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ประกอบด้วย (1) ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นจำนวน 11,697.6 ล้านบาท (2) ประมาณการผลต่างของต้นทุนที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ เท่ากับ 1,133.7 ล้านบาท และ (3) เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 841.2 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวนทั้งสิ้น 22,256.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 15,963.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2559

โครงสร้างส่วนหนี้สินประกอบด้วย

- 1) หนี้สินหมุนเวียน จำนวน 2,539.3 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2559 จำนวน 1,378.4 ล้านบาท ส่วนที่ลดลงหลักๆคือ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลดลง 3,284.8 ล้านบาท แต่ก็หักลบด้วยการเพิ่มขึ้นของ (1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ที่เพิ่มขึ้น 631.5 ล้านบาท (2) รายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 569.5 ล้านบาท (3) หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 522.0 ล้านบาท และ (4) หนี้สินหมุนเวียนอื่นๆ จำนวน 51.1 ล้านบาท
- 2) หนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 19,716.9 ล้านบาท ซึ่งปรับขึ้นจำนวน 17,341.7 ล้านบาท รายการหลักประกอบด้วย (1) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 13,612.0 ล้านบาท (2) หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 1,961.9 ล้านบาท และ (3) หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 1,584.4 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุนและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 561,362.3 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงเท่ากับปี 2559

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 17,795.7 ล้านบาท ซึ่งลดลงเล็กน้อย 1,060.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงมาจาก ยอดขาดทุนสะสมจำนวน 9,905.0 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 1,057.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.9 ในปีที่ผ่านมา และ องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 386.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 128.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.0

ตามกฎหมาย บริษัทฯ จึงยังไม่สามารถจ่ายเงินปันผลของปีให้แก่ผู้ถือหุ้นได้เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงมีขาดทุนสะสม

สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสดสำหรับปี 2558 – ปี 2560 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2560	2559(ปรับปรุง)	2558
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	110.1	(1,393.2)	630.7
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	(5,659.1)	(3,902.4)	1,224.3
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	6,418.0	3,525.2	(871.1)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	791.4	(1,771.7)	981.7

บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวดที่ยกมาจากรายปี 2559 จำนวน 310.5 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 110.1 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 5,659.1 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 6,418.0 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุนในปี 2560 บริษัทฯ ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า 6-14 Underwood Street จำนวน 328.6 ล้านบาท และ ธุรกิจโรงแรมในเครือเวียนนา เฮาส์ ในทวีปยุโรป จำนวน 6,396.3 ล้านบาท

สำหรับกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2560 บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 6,522.4 ล้านบาท เพื่อจ่ายเงินชำระการซื้อกิจการอาคารสำนักงานให้เช่า และธุรกิจโรงแรม ในทวีปยุโรป

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนเท่ากับ 0.88 เท่า อัตราส่วนสภาพคล่อง และอัตราส่วนเงินทุนหมุนเร็ว เท่ากับ 1.70 เท่า และ 1.68 เท่า ตามลำดับ ซึ่งบริษัทฯ ยังเชื่อว่ามีศักยภาพเพียงพอสำหรับหนี้สินทั้งหมด มีสภาพคล่องเพียงพอและยังมีความสามารถที่จะมีภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่เหมาะสมในกรณีที่เป็นสำหรับโครงการใหม่ๆในอนาคต

14.2 ข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ปัญหาอุปสรรคในการพัฒนาโครงการโรงแรม อามันรีสอร์ท หรือ อาคารโรงภาษีร้อยละสาม เนื่องจากทางกรมธนารักษ์ไม่สามารถส่งมอบพื้นที่โครงการในส่วนนี้ให้กับกิจการร่วมค้าได้ ซึ่งกิจการร่วมค้าได้ทำหนังสือแจ้งต่อกรมธนารักษ์ มาเป็นลำดับ และได้มีหนังสือเพื่อขอให้กรมธนารักษ์พิจารณาหยุดนับระยะเวลา “อายุการบริหารโครงการ”

และ “ระยะเวลาเช่า” ตามสัญญาร่วมลงทุนก่อสร้างและบริหาร ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2548 โดยขอให้หยุดนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2548 เป็นต้นไปจนกว่าจะถึงวันที่กรมธนารักษ์ได้ส่งมอบพื้นที่ดังกล่าวให้กิจการร่วมค้าเข้าดำเนินการพัฒนาพื้นที่

กิจการร่วมค้าได้ยื่นฟ้องกรมธนารักษ์ ผู้ถูกฟ้องที่ 1 และคณะกรรมการกำกับดูแลโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงโรงภาษีร้อยชักสาม ผู้ถูกฟ้องที่ 2 ต่อศาลปกครองกลาง เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2558 โดยขอให้ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 26 สิงหาคม 2546 โดยให้กำหนดระยะเวลาก่อสร้างโครงการทั้งหมด 36 เดือน และระยะเวลาในการดำเนินโครงการให้บริษัทย่อยใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี หลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ และให้กรมธนารักษ์ใช้อำนาจหน้าที่ตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 ข้อ 34 วรรคหนึ่ง (7) และวรรคสี่ ของกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2545 และมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2556 โดยให้กรุงเทพมหานครส่งคืนที่ราชพัสดุและโยกย้ายสถานีดับเพลิงบางรัก และเจ้าหน้าที่ดับเพลิงออกจากที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสามและปักแนวเขตให้กิจการร่วมค้าดำเนินการก่อสร้างตามโครงการได้ทั้งหมด ทั้งนี้ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด

เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสอง ดำเนินการขยายระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงพิพาทออกไปอีกจนครบกำหนด 30 ปี นับแต่วันที่ส่งมอบพื้นที่หรือนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดแล้วแต่กรณี ต่อมาเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2560 บริษัทย่อยได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด