

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

13.1.1 สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีและนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2561 คือ รสพร เดชชาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 ของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ออกรายงานการตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข

งบการเงินได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และแถลงว่างบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2560 คือ รสพร เดชชาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 ของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ออกรายงานการตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข

งบการเงินได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และแถลงว่างบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

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

ออกรายงานการตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข

งบการเงินได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และแถลงว่างบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวส่วนใหญ่จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยคาดว่าจะการนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้ จะมีผลให้เกิดรายการปรับปรุงจากรายการดังต่อไปนี้

- ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - บริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ

ค. มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงินที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

- ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

- มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

- ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

13.1.2 สรุปงบการเงิน

งบกำไรขาดทุนรวม

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	2561	2560	2559
รายได้			
รายได้จากกิจการโรงแรม	3,572,747,471	3,657,314,373	3,483,554,597
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,706,842,526	927,254,458	1,305,895,061
รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	98,667,116	95,118,935	90,827,134
รายได้อื่น	101,404,100	177,876,349	461,380,608
รวมรายได้	5,479,661,213	4,857,564,115	5,341,657,400
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของกิจการโรงแรม	2,043,390,377	2,085,772,044	2,002,259,840
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,132,780,838	619,146,148	842,835,961
ต้นทุนของกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	49,879,209	43,023,352	49,581,444
ค่าใช้จ่ายในการขาย	441,655,273	408,734,719	359,094,920
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,518,113,767	1,389,514,749	1,336,405,109
รวมค่าใช้จ่าย	5,185,819,464	4,546,191,012	4,590,177,274
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัท			
รวม ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	293,841,749	311,373,103	751,480,126
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	65,627,750	(3,121,399)	(49,605,032)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	359,469,499	308,251,704	701,875,094
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(158,178,352)	(176,782,230)	(190,195,577)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	201,291,147	131,469,474	511,679,517
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(125,717,167)	(68,361,052)	(133,891,494)
กำไรสำหรับปี	75,573,980	63,108,422	377,788,023
การแบ่งปันกำไร			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	80,018,760	59,535,487	380,251,507
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(4,444,780)	3,572,935	(2,463,484)
	75,573,980	63,108,422	377,788,023
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.48	0.36	2.28

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	2561	2560	2559
กำไรสำหรับปี	75,573,980	63,108,422	377,788,023
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	8,004,633	6,191,041	(3,515,821)
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน – สุทธิจากภาษีเงินได้	(9,101,458)	-	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นจากบริษัทร่วม	1,023,085	(19,261,500)	(28,147,939)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้จากหลักทรัพย์เพื่อขาย – สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	(152,957,945)
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินและอาคารเพิ่มขึ้น (โอนกลับ) – สุทธิจาก ภาษีเงินได้	-	-	896,971,135
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(73,740)	(13,070,459)	712,349,430
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	75,500,240	50,037,963	1,090,137,453
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	80,267,510	48,329,907	1,085,442,308
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	(4,767,270)	1,708,056	4,695,145
	75,500,240	50,037,963	1,090,137,453

งบแสดงฐานะการเงินรวม

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2559
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	601,678,401	1,009,981,428	669,769,787
เงินลงทุนชั่วคราว – เงินฝากประจำระยะสั้น	14,044,883	13,006,461	12,885,011
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	636,051,262	704,568,196	671,731,602
สินค้าคงเหลือ	101,116,835	112,597,365	114,938,229
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3,815,339,965	3,985,979,399	3,539,955,487
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	271,722,731	138,879,245	156,820,494
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,439,954,077	5,965,012,094	5,166,100,610
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	41,189	41,189	41,189
เงินฝากประจำระยะยาว	2,178,200	2,178,200	2,178,200
ลูกหนี้การค้าระยะยาว	488,042,448	322,174,524	393,400,576
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,015,217,329	928,399,146	1,082,787,678
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	606,364,594	606,364,594	606,364,594
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,233,350,769	1,165,333,970	1,149,510,731
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11,526,678,951	11,299,858,680	11,742,223,905
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	78,025,222	98,127,654	83,964,488
ค่าความนิยม	407,903,881	407,903,881	407,903,881
สิทธิการเช่า	8,637,717	11,460,947	14,206,019
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	25,917,223	76,852,868	76,666,384
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	15,392,357,523	14,918,695,653	15,559,247,645
รวมสินทรัพย์	20,832,311,600	20,883,707,747	20,725,348,255

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

หน่วย : บาท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หนี้สินหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

รวมหนี้สินหมุนเวียน

หนี้สินไม่หมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน- สู้จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน

สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีฟ้องร้อง

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

ทุนสำรอง

กำไรสะสม

จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย

ยังไม่ได้จัดสรร

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย

รวมส่วนของผู้ถือหุ้น

รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม		
31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
450,000,000	510,000,000	515,000,000
886,073,040	924,894,679	819,841,816
673,343,101	518,609,850	590,860,000
-	497,979,879	-
38,800,305	38,182,203	43,802,222
1,039,660,270	812,247,751	391,616,838
202,879,645	166,557,930	163,639,624
3,290,756,361	3,468,472,292	2,524,760,500
2,323,850,568	2,207,869,615	2,456,960,726
-	-	495,913,040
65,492,702	55,168,000	59,611,030
20,681,911	41,017,534	40,575,712
2,344,734,324	2,339,128,136	2,356,960,085
113,959,554	111,373,992	206,264,828
4,868,719,059	4,754,557,277	5,515,285,421
8,159,475,420	8,223,029,569	8,040,045,921
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
568,130,588	568,130,588	568,130,588
211,675,358	211,675,358	211,675,358
2,986,959,213	2,970,280,205	2,952,374,270
4,922,763,641	4,922,513,837	4,935,426,870
12,418,816,392	12,401,887,580	12,396,894,678
254,019,788	258,790,598	288,407,656
12,672,836,180	12,660,678,178	12,685,302,334
20,832,311,600	20,883,707,747	20,725,348,255

งบกระแสเงินสดรวม

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	2561	2560	2559
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	486,423,530	705,232,365	481,434,677
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(553,878,662)	22,427,252	(306,942,050)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(352,624,494)	(401,003,381)	361,128,358
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศสุทธิ	11,776,599	13,555,405	(3,475,760)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(408,303,027)	340,211,641	(190,111,491)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,009,981,428	669,769,787	859,881,278
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	601,678,401	1,009,981,428	669,769,787

งบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	2559
รายได้			
รายได้จากกิจการโรงแรม	37,370,516	38,558,068	39,766,631
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	629,510	542,350	117,450,269
รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	21,339,103	21,506,254	23,295,595
รายได้อื่น	172,276,789	302,722,669	809,209,643
รวมรายได้	231,615,918	363,329,341	989,722,138
ค่าใช้จ่าย			
ค่าใช้จ่ายของกิจการโรงแรม	29,441,874	29,920,230	31,991,782
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	65,277,756
ต้นทุนของกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	6,728,901	6,506,250	6,966,696
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,590,391	892,091	6,868,880
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	184,508,760	173,317,066	170,457,917
รวมค่าใช้จ่าย	222,269,926	201,635,637	281,563,031
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	9,345,992	152,693,704	708,159,107
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(39,015,177)	(48,974,858)	(59,300,084)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(29,669,185)	103,718,846	648,859,023
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	9,869,096	(9,737,847)	3,285,174
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(19,800,089)	93,980,999	652,144,197
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(19,800,089)	93,980,999	652,144,197
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.12)	0.56	3.91

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	2559
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(19,800,089)	93,980,999	652,144,197
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย			
สำหรับผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน – สุทธิจากภาษีเงิน			
ได้	(2,250,883)	-	-
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย –			
สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	(395,730,322)
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินและอาคารเพิ่มขึ้น (โอนกลับ) –			
สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	5,732,852
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(2,250,883)	-	(389,997,470)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(22,050,972)	93,980,999	262,146,727
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(22,050,972)	93,980,999	262,146,727

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	22,643,210	40,237,700	18,206,259
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	62,818,881	46,323,003	182,268,078
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	111,429,000	127,156,741	120,224,314
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15,115,506	14,796,410	20,638,146
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	212,006,597	228,513,854	341,336,797
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากประจำระยะยาว	2,178,200	2,178,200	2,178,200
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4,242,655,371	4,242,655,371	4,269,025,777
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	777,454,049	777,454,049	777,454,049
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	987,000,000	978,000,629	1,116,000,629
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	183,621,330	185,726,984	186,037,559
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	42,090,404	60,216,180	55,671,829
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,342,053	1,290,452	1,300,854
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,236,341,407	6,247,521,885	6,407,668,897
รวมสินทรัพย์	6,448,348,004	6,476,035,719	6,749,005,694

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	240,000,000	260,000,000	265,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	33,678,514	34,521,104	34,285,427
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,875,000	500,000	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	503,847	179,933	490,555
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7,621,536	7,892,350	9,821,525
รวมหนี้สินหมุนเวียน	285,678,897	303,093,387	309,597,507
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	433,500,000	346,000,000	746,680,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	70,250,000	74,125,000	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	16,270,273	14,787,472	14,906,073
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	106,776,717	117,208,534	107,470,687
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6,008,810	5,568,349	5,742,444
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	632,805,800	557,689,355	874,799,204
รวมหนี้สิน	918,484,697	860,782,742	1,184,396,711
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 – สำรองตามกฎหมาย	211,675,358	211,675,358	211,675,358
ยังไม่ได้จัดสรร	1,449,857,402	1,531,571,228	1,480,927,234
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	139,042,955	142,718,799	142,718,799
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,529,863,307	5,615,252,977	5,564,608,983
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,448,348,004	6,476,035,719	6,749,005,694

งบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	2559
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(32,094,286)	72,507,695	49,777,177
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	10,838,494	323,915,751	(45,604,910)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,661,320	(374,392,005)	(11,606,777)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(17,594,490)	22,031,441	(7,434,510)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	40,237,700	18,206,259	25,640,769
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	22,643,210	40,237,700	18,206,259

13.1.3 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

อัตราส่วนของงบการเงินรวม

		งบการเงินรวม		
		2561	2560	2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.65	1.72	2.05
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.35	0.47	0.50
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.14	0.24	0.18
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	9.11	7.44	8.11
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	39.52	48.39	44.39
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	19.12	18.33	16.38
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	18.83	19.64	21.97
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	2.61	2.76	3.56
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	137.93	130.43	101.12
การหมุนเวียนเงินสด	วัน	(79.59)	(62.41)	(34.76)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	40.02	41.28	40.69
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	5.46	6.65	15.40
อัตรากำไรสุทธิ	%	1.46	1.23	7.12
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	0.63	0.47	3.12
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	%	0.38	0.29	1.86
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	3.58	3.33	5.83
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.26	0.23	0.26

อัตราส่วนของงบการเงินรวม (ต่อ)

		งบการเงินรวม		
		2561	2560	2559
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.64	0.65	0.63
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	4.77	5.69	4.30
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	เท่า	0.27	0.84	0.46
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	79.15	72.79	16.66
อัตราส่วนต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	76.03	75.96	76.10
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.48	0.36	2.28
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.41	0.38	0.38
อัตราการเติบโต				
สินทรัพย์รวม	%	(0.25)	0.76	3.16
หนี้สินรวม	%	(0.77)	2.28	(4.47)
รายได้รวม	%	12.81	(9.06)	(5.59)
ค่าใช้จ่ายรวม	%	14.07	(0.96)	(10.54)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	%	(34.41)	(84.34)	116.96

อัตราส่วนของงบการเงินเฉพาะกิจการ

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2561	2560	2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.74	0.75	1.10
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.09	0.14	0.08
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.11)	0.24	0.15
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	10.34	8.41	24.10
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	34.82	42.81	14.94
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	-	-	-
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	-	-	-
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	18.73	23.08	9.65
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	19.22	15.60	37.31
การหมุนเวียนเงินสด	วัน	15.60	27.21	(22.37)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	39.04	39.90	42.26
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	15.75	251.94	392.30
อัตรากำไรสุทธิ	%	(8.55)	25.87	65.89
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(0.36)	1.57	11.91
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	%	(0.31)	1.42	9.77
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	(5.00)	41.70	269.11
อัตราการใช้หนี้ของสินทรัพย์	เท่า	0.04	0.05	0.15

อัตราส่วนของงบการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2561	2560	2559
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.17	0.15	0.21
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	0.32	2.47	1.90
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	เท่า	(0.02)	0.04	0.26
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	(319.89)	46.11	9.71
อัตราส่วนต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	33.18	33.69	33.38
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	(0.12)	0.56	3.91
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	0.38	0.26	0.38
อัตราการเติบโต				
สินทรัพย์รวม	%	(0.43)	(4.04)	2.34
หนี้สินรวม	%	6.70	(27.32)	(2.31)
รายได้รวม	%	(36.25)	(63.29)	369.28
ค่าใช้จ่ายรวม	%	5.52	(25.19)	32.44
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	%	121.07	85.59	3,027.87

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) แสดงผลกำไรสุทธิ 80 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 20 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน

รายได้รวมสำหรับปี เมื่อเทียบกับปีก่อนเพิ่มขึ้น 622 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- รายได้จากกิจการโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม สนามกอล์ฟ และร้านขายสินค้า มียอดลดลงจากปีก่อน 85 ล้านบาท โดยเป็นผลจากการลดลงของอัตราการเข้าพักของโรงแรมในลาгуนา ภูเก็ต
- รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ มียอดเพิ่มขึ้น 780 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ (บ้านยัน ทรี ดีลักซ์ ดับเบิล พูล วิลล่า, บ้านยัน ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์, แคสเซีย ภูเก็ต, ลาгуนา พาร์ค และ ลาгуนา เรสซิเดนซ์) โดยถูกชดเชยบางส่วนด้วยการลดลงของยอดขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ ณ วันที่ตามรายงาน ยังมีรายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์รวม 3,401 ล้านบาท ที่จะสามารถรับรู้ได้ในอนาคต กรณีที่ไม่มีการยกเลิก
- รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ซึ่งรวมการให้เช่าร้านค้า เพิ่มขึ้น 4 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากรายได้ค่าภาษีโรงเรือนของอาคารไทยวา เพิ่มขึ้น
- รายได้อื่นลดลง 76 ล้านบาท เกิดจากกำไรจากการขายเงินลงทุนจำนวนเงิน 116 ล้านบาทในปี 2560 ซึ่งไม่มีรายการนี้ในปี 2561 การลดลงของกำไรจากการขายเงินลงทุนถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 45 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 640 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- ต้นทุนของกิจการโรงแรมลดลง 42 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นไปตามรายได้จากกิจการโรงแรมที่ลดลง
- ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 514 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด โดยถูกชดเชยด้วยต้นทุนขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศที่ลดลง
- ต้นทุนของกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น 7 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากค่าภาษีโรงเรือนและค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับการปรับปรุงอาคารเพิ่มขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 33 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากค่าร่วมงานนิทรรศการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยถูกชดเชยด้วยค่านายหน้าของการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 129 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนพนักงาน (40 ล้านบาทจากเงินชดเชยการให้ออกจากงาน) ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีฟ้องร้อง และการลดลงของการกลับรายการค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น 69 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากกำไรของ บริษัท บ้านยัน ทรี ไชน่า จำกัด โดยถูกชดเชยโดยกำไรของ บมจ. ไทยวา ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง 19 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นผลจากการลดลงของยอดเงินกู้ยืมคงเหลือและอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 57 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นผลจากกำไรทางภาษีที่เพิ่มขึ้นและภาษีของปีก่อนที่จ่ายเพิ่มขึ้น

ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวนเงิน 4 ล้านบาทในงวดปัจจุบัน เมื่อเทียบกับกำไรจำนวน 4 ล้านบาทในปีก่อน ซึ่งขาดทุนในงวดปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นผลจากธุรกิจร้านขายสินค้า ส่วนกำไรในงวดเดียวกันของปีก่อนส่วนใหญ่เป็นผลจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้บริษัทฯ แสดงผลกำไรในปี 2561 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

การดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

หน่วย : ล้านบาท

	2561	%	2560	%	2559	%
รายได้	3,572	100	3,657	100	3,484	100
ค่าใช้จ่าย	<u>2,043</u>	57	<u>2,086</u>	57	<u>2,002</u>	57
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน	<u>1,529</u>	43	<u>1,571</u>	43	<u>1,482</u>	43

รายได้จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมลดลง 85 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายต่างๆ ลดลง 43 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานลดลงจำนวน 42 ล้านบาท สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานคิดเป็นร้อยละ 43 เท่ากับปี 2560 และจากปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 43 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- รายได้ของกลุ่มโรงแรมลดลงเป็นผลจากการลดลงของอัตราการเข้าพักของโรงแรมในลาгуนา ภูเก็ต
- ค่าใช้จ่ายที่ลดลงเป็นผลจากรายได้จากกิจการโรงแรมที่ลดลง

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ

หน่วย: ล้านบาท

	2561	%	2560	%	2559	%
รายได้	1,706	100	927	100	1,306	100
ค่าใช้จ่าย	<u>1,133</u>	66	<u>619</u>	67	<u>843</u>	65
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน	<u>573</u>	34	<u>308</u>	33	<u>463</u>	35

รายได้ที่เพิ่มขึ้น 779 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น 514 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 265 ล้านบาท สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานร้อยละ 34 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 33 และลดลงจากปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 35 ตามลำดับ สาเหตุหลักของรายได้ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯรับรู้รายได้ทางบัญชี 111 หลัง เมื่อเทียบกับปี 2560 จำนวน 58 หลัง และปี 2559 จำนวน 80 หลัง ส่วนรายได้จากยอดขายที่เหลือจะสามารถรับรู้ได้ในปีถัด ๆ ไป

งบดุล

รายการที่สำคัญในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1	602	1,010
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2	1,079	976
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3	3,815	3,986
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	4	1,015	928
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5	1,233	1,165
อาคาร อุปกรณ์และที่ดิน	6	11,527	11,300
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	7	3,447	3,236
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8	2,345	2,339
ส่วนของผู้อื่น	9	12,673	12,661

คำอธิบายยอดเคลื่อนไหวของรายการในงบดุล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 สามารถแสดงได้ตามหมายเหตุดังต่อไปนี้

1. โปรดดูคำอธิบายรายการเคลื่อนไหวจากงบกระแสเงินสดที่จะกล่าวต่อไป
2. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นๆเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเกิดจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้ที่เกิดจากการเคลมประกัน รายได้ค้างรับ และลูกหนี้ของคู่ค้าวิลล่า ชดเชยด้วยการลดลงของลูกหนี้ธุรกิจโรงแรม การขายสิทธิการพักในที่พัสดากอากาศ และลูกหนี้อื่น
3. การลดลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการขายโครงการบ้านย่าน ทรี ดีลักซ์ ดับเบิล พูล วิลล่า แคลเซี่ย ภูเก็ต ลาгуนา พาร์ค และและ ลาгуนา เรสซิเดนซ์ ระหว่างปี
4. เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นเนื่องจากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน บริษัท บ้านย่าน ทรี โซนา จำกัดและ บริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน)
5. การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเกิดจากการประเมินราคาโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดตามรายงานจากผู้ประเมิน
6. การเพิ่มขึ้นของอาคาร อุปกรณ์และที่ดิน ส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มระหว่างปีของโรงแรมในภูเก็ตและกรุงเทพฯ ชดเชยด้วยการตัดค่าเสื่อมราคาในระหว่างปี

7. เงินกู้ยืมจากธนาคารเพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2561 เนื่องจากการเบิกเงินจากวงเงินกู้ระยะยาวจำนวน 863 ล้านบาท ชดเชยกับการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวตามกำหนดจำนวน 592 ล้านบาทและเงินกู้ระยะสั้นตามกำหนดจำนวน 60 ล้านบาท
8. หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีส่วนใหญ่ประกอบด้วยส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์จำนวน 1,639 ล้านบาท ผลต่างชั่วคราวจากการรับรู้รายได้จำนวน 866 ล้านบาท
9. ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เนื่องจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2561 จำนวน 80 ล้านบาท ชดเชยด้วยเงินปันผลจ่ายจำนวน 63 ล้านบาท และกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 5 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนเงิน 602 ล้านบาท ลดลง 408 ล้านบาทเมื่อเทียบกับยอด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีแหล่งที่มาหลักของเงินทุนจากกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน 486 ล้านบาท เกิดจากการกำไรสุทธิประจำปีปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคาและรายการเคลื่อนไหวของเงินทุนหมุนเวียน

บริษัทฯ มีเงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว 863 ล้านบาท และเงินปันผลรับจากการลงทุนในบริษัทร่วม 28 ล้านบาท ส่งผลให้เกิดกระแสเงินสดรับในปี 2561

บริษัทฯ ได้ใช้เงินทุนเหล่านี้ไปในการซื้อทรัพย์สินจำนวน 516 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกี่ยวกับรายจ่ายลงทุนของโรงแรม และการปรับปรุงห้องพักโรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ โรงแรมบันยัน ทรี ภูเก็ต อังสนา ภูเก็ต และแคลเซียม ภูเก็ต นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 63 ล้านบาท การจ่ายเงินเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 17 ล้านบาท การชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นจำนวน 60 ล้านบาท การชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจำนวน 591 ล้านบาท และการชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 500 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินลงทุน	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	486
เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	28
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	862
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศสุทธิ	12
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง	408
รวม	1,797

การใช้ไปของเงินลงทุน	ล้านบาท
ชำระค่าก่อสร้าง	516
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	48
ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้น	60
ชำระคืนเงินกู้ระยะยาว	592
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำระยะสั้นเพิ่มขึ้น	1
เงินปันผลจ่าย	63
ชำระคืนหุ้นกู้	500
รวม	1,797

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของงบการเงินรวม

อัตราส่วนสภาพคล่อง

- อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียน และ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว - อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากการลดลงจากเงินสด ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี
- กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน - อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีที่แล้ว เนื่องจากยอดรายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลง รวมทั้งหนี้สินหมุนเวียนถัวเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น

- อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้ – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นผลมาจากยอดรายได้จากธุรกิจสงฆ์เพิ่มขึ้น รวมทั้งลูกหนี้การค้างชำระที่ลดลง
- ระยะเวลาการเก็บหนี้ – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อนเป็นผลมาจากยอดรายได้จากธุรกิจสงฆ์เพิ่มขึ้น รวมทั้งลูกหนี้การค้างชำระที่ลดลง
- อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นผลมาจากยอดค่าใช้จ่ายทางตรงจากธุรกิจโรงแรมลดลง รวมทั้งสินค้าคงเหลือที่ลดลง
- ระยะเวลาขายสินค้าคงเหลือ – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อน เป็นผลมาจากยอดค่าใช้จ่ายทางตรงจากธุรกิจโรงแรมลดลง รวมทั้งสินค้าคงเหลือที่ลดลง
- อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากการลดลงของยอดซื้อเชื่อ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้างชำระ
- ระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้ – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการลดลงของยอดซื้อเชื่อ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้างชำระ
- การหมุนเวียนเงินสด – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากระยะเวลาการรับชำระเงินจากการจำหน่ายสงฆ์เพิ่มขึ้น ลดลง ระยะเวลาขายสินค้าของธุรกิจโรงแรมลดลงและระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้เพิ่มขึ้น

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร

- อัตรากำไรขั้นต้น – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อน เนื่องมาจากยอดรายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลง
- อัตรากำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อัตรากำไรสุทธิและอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีที่แล้ว เนื่องมาจากยอดรายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลง

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร และอัตราหมุนเวียนสินทรัพย์ – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเนื่องมาจากยอดรายได้จากธุรกิจสงฆ์เพิ่มขึ้น

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น – อัตราส่วนนี้ใกล้เคียงกับปีที่แล้ว
- อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อนเนื่องมาจากกำไรจากการดำเนินงานลดลง
- อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เงินสด) – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีที่แล้ว เนื่องจากเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานลดลง รวมทั้งรายจ่ายลงทุนของโรงแรม และจ่ายชำระหนี้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวที่เพิ่มขึ้น
- อัตราการจ่ายเงินปันผล – อัตราส่วนขึ้นอยู่กับนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่จัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นและส่วนผันแปรซึ่งขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของคณะกรรมการบริษัทฯ ในการจัดสรรเงินคงเหลือหลังจากการจ่ายเพื่อการลงทุนที่สำคัญและการชำระคืนเงินกู้

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

โปรดดูหัวข้อ 2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ ซึ่งมีการระบุปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

โปรดดูหัวข้อ 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ ซึ่งมีการระบุมาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับในอนาคต อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ