

### ส่วนที่ 3

#### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 13.1 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

##### 13.1.1 สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีและนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี

##### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย สำหรับปี 2562 คือ รสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 ของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ออกรายงานการตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข

งบการเงินได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และแถลงว่างบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

##### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย สำหรับปี 2561 คือ รสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 ของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ออกรายงานการตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข

งบการเงินได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และแถลงว่างบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย สำหรับปี 2560 คือ รสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5659 ของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ออกรายงานการตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข

งบการเงินได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผน และปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอัน เป็นสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และแถลงว่างบการเงินได้ แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทาง การเงิน

### มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

#### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้ดีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหา เท่าเทียมกับ มาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนว ปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็น สาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการ สำคัญ 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 - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการ โฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องให้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่ากลุ่มบริษัทใช้นโยบายการบัญชีนี้มาตั้งแต่แรก โดยเลือกใช้แนวทางปฏิบัติที่ผ่อนปรนต่อไป

- ไม่ปรับปรุงย้อนหลังการแสดงผลการของสัญญาที่กิจการได้มีการโอนสินค้าหรือบริการ ทั้งหมดแล้วตามนโยบายการบัญชีเดิม ซึ่งพิจารณาว่าเป็นสัญญาที่เสร็จสมบูรณ์แล้ว ณ วันที่ 1 มกราคม 2561

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

**ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐาน การรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้เนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้น มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน**

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน 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 กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงิน ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญา และแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่า การนำมาตราฐานฉบับนี้มาใช้ จะมีผลกระทบจากรายการดังต่อไปนี้

- การจัดประเภทและวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน - กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน และจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ทั้งนี้หากเลือกแสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของเงินลงทุนใดผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแล้วจะไม่สามารถยกเลิกได้
- การรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิต - กลุ่มบริษัทต้องรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเมื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้การค้า

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของ การรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นไม่มีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะนำมาตรฐานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติใช้ครั้งแรกโดยการปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทคาดว่า การนำมาตราฐานการบัญชีดังกล่าวมาใช้ จะมีผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 คือ สินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทมีจำนวนเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้นประมาณ 51 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: ประมาณ 6 ล้านบาท) และหนี้สินของกลุ่มบริษัทมีจำนวนเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้นประมาณ 66 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: ประมาณ 8 ล้านบาท)

## 13.1.2 สรุปงบการเงิน

งบกำไรขาดทุนรวม

หน่วย : บาท

**รายได้**

รายได้จากกิจการโรงแรม

รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

รายได้อื่น

**รวมรายได้**
**ค่าใช้จ่าย**

ต้นทุนของกิจการโรงแรม

ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนของกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

**รวมค่าใช้จ่าย**
**กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัท**
**รวม ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

**กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

**กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

**กำไรสำหรับปี**
**การแบ่งปันกำไร**

ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย

**กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน**

กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

งบการเงินรวม		
2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2560
3,356,259,391	3,572,747,471	3,657,314,373
2,568,162,685	1,705,618,276	927,254,458
91,182,662	98,667,116	95,118,935
142,215,981	101,404,100	177,876,349
6,157,820,719	5,478,436,963	4,857,564,115
2,083,085,206	2,043,390,377	2,085,772,044
1,486,462,100	1,132,780,838	619,146,148
42,557,058	49,879,209	43,023,352
476,391,632	430,865,563	408,734,719
1,359,129,324	1,518,113,767	1,389,514,749
5,447,625,320	5,175,029,754	4,546,191,012
710,195,399	303,407,209	311,373,103
4,779,916	65,627,750	(3,121,399)
714,975,315	369,034,959	308,251,704
(132,252,130)	(158,178,352)	(176,782,230)
582,723,185	201,856,607	131,469,474
(224,517,782)	(127,630,259)	(68,361,052)
358,205,403	83,226,348	63,108,422
364,101,439	87,697,417	59,535,487
(5,896,036)	(4,471,069)	3,572,935
358,205,403	83,226,348	63,108,422
2.18	0.53	0.36

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2560
กำไรสำหรับปี	358,205,403	83,226,348	63,108,422
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	2,140,604	8,004,633	6,191,041
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน – สุทธิจากภาษีเงินได้	-	(9,101,458)	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นจากบริษัทร่วม	(10,544,062)	1,023,085	(19,261,500)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้จากหลักทรัพย์เพื่อขาย – สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	-
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินและอาคารเพิ่มขึ้น (โอนกลับ) – สุทธิจาก ภาษีเงินได้	812,375,853	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	803,972,395	(73,740)	(13,070,459)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,162,177,798	83,152,608	50,037,963
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,165,764,915	87,946,167	48,329,907
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(3,587,117)	(4,793,559)	1,708,056
	1,162,177,798	83,152,608	50,037,963

## งบแสดงฐานะการเงินรวม

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2560
<b>สินทรัพย์</b>			
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	632,543,523	601,678,401	1,009,981,428
เงินลงทุนชั่วคราว – เงินฝากประจำระยะสั้น	-	14,044,883	13,006,461
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	813,940,591	636,051,262	704,568,196
สินค้าคงเหลือ	88,325,038	101,116,835	112,597,365
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,138,397,889	3,815,339,965	3,985,979,399
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	341,820,104	342,445,005	138,879,245
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>6,015,027,145</b>	<b>5,510,676,351</b>	<b>5,965,012,094</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	37,872,733	41,189	41,189
เงินฝากประจำระยะยาว	2,268,852	2,178,200	2,178,200
ลูกหนี้การค้าระยะยาว	796,461,495	488,042,448	322,174,524
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	981,182,127	1,015,217,329	928,399,146
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	606,364,594	606,364,594	606,364,594
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,411,202,087	1,233,350,769	1,165,333,970
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13,177,872,310	11,526,678,951	11,299,858,680
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	54,198,090	78,025,222	98,127,654
ค่าความนิยม	407,903,881	407,903,881	407,903,881
สิทธิการเช่า	5,811,485	8,637,717	11,460,947
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	30,152,248	25,917,223	76,852,868
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>17,511,289,902</b>	<b>15,392,357,523</b>	<b>14,918,695,653</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>23,526,317,047</b>	<b>20,903,033,874</b>	<b>20,883,707,747</b>

## งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

หน่วย : บาท

## หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

## หนี้สินหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

## รวมหนี้สินหมุนเวียน

## หนี้สินไม่หมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน- สู้หนี้จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2560
1,117,000,000	450,000,000	510,000,000
1,188,160,411	1,020,813,844	924,894,679
899,235,358	673,343,101	518,609,850
-	-	497,979,879
26,851,373	38,800,305	38,182,203
955,996,163	904,919,466	812,247,751
261,323,369	195,430,761	166,557,930
4,448,566,674	3,283,307,477	3,468,472,292
3,959,091,576	2,323,850,568	2,207,869,615
26,950,000	-	-
74,328,953	65,492,702	55,168,000
18,314,159	20,681,911	41,017,534
2,676,464,668	2,358,878,779	2,339,128,136
110,029,557	121,408,438	111,373,992
6,865,178,913	4,890,312,398	4,754,557,277
11,313,745,587	8,173,619,875	8,223,029,569
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
1,858,942,161	3,043,537,032	2,970,280,205
5,704,657,240	4,922,763,641	4,922,513,837
12,072,692,939	12,475,394,211	12,401,887,580
139,878,521	254,019,788	258,790,598
12,212,571,460	12,729,413,999	12,660,678,178
23,526,317,047	20,903,033,874	20,883,707,747



งบกระแสเงินสดรวม

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	<u>2562</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	158,994,126	486,423,530	705,232,365
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,008,386,250)	(553,878,662)	22,427,252
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	876,062,928	(352,624,494)	(401,003,381)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศสุทธิ	4,194,318	11,776,599	13,555,405
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	30,865,122	(408,303,027)	340,211,641
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	601,678,401	1,009,981,428	669,769,787
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	632,543,523	601,678,401	1,009,981,428

## งบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560
<b>รายได้</b>			
รายได้จากกิจการโรงแรม	36,296,848	37,370,516	38,558,068
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	349,960	629,510	542,350
รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	21,577,181	21,339,103	21,506,254
รายได้อื่น	1,227,348,803	172,276,789	302,722,669
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,285,572,792</b>	<b>231,615,918</b>	<b>363,329,341</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าใช้จ่ายของกิจการโรงแรม	29,434,088	29,441,874	29,920,230
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-
ต้นทุนของกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	7,082,740	6,728,901	6,506,250
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,068,056	1,590,391	892,091
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	173,749,198	184,508,760	173,317,066
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>212,334,082</b>	<b>222,269,926</b>	<b>201,635,637</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>1,073,238,710</b>	<b>9,345,992</b>	<b>152,693,704</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(53,474,500)	(39,015,177)	(48,974,858)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>1,019,764,210</b>	<b>(29,669,185)</b>	<b>103,718,846</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	491,674	9,869,096	(9,737,847)
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี</b>	<b>1,020,255,884</b>	<b>(19,800,089)</b>	<b>93,980,999</b>
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,020,255,884	(19,800,089)	93,980,999
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>			
กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	6.12	(0.12)	0.56

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	1,020,255,884	(19,800,089)	93,980,999
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย			
สำหรับผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน – สุทธิจากภาษีเงิน			
ได้	-	(2,250,883)	-
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย –			
สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	-
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินและอาคารเพิ่มขึ้น (โอนกลับ) –			
สุทธิจากภาษีเงินได้	2,270,437	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	2,270,437	(2,250,883)	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,022,526,321	(22,050,972)	93,980,999
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,022,526,321	(22,050,972)	93,980,999

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
<b>สินทรัพย์</b>			
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21,705,541	22,643,210	40,237,700
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	64,262,353	62,818,881	46,323,003
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	111,429,000	111,429,000	127,156,741
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15,194,230	15,115,506	14,796,410
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>212,591,124</b>	<b>212,006,597</b>	<b>228,513,854</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
เงินฝากประจำระยะยาว	2,268,852	2,178,200	2,178,200
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	4,242,655,371	4,242,655,371	4,242,655,371
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	777,454,049	777,454,049	777,454,049
เงินให้ผู้มีระยะยาวแก่บริษัทย่อย	1,905,550,000	987,000,000	978,000,629
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	181,619,106	183,621,330	185,726,984
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	42,546,018	42,090,404	60,216,180
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,342,353	1,342,053	1,290,452
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>7,153,435,749</b>	<b>6,236,341,407</b>	<b>6,247,521,865</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>7,366,026,873</b>	<b>6,448,348,004</b>	<b>6,476,035,719</b>

## งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	650,000,000	240,000,000	260,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	38,605,983	33,678,514	34,521,104
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	37,000,000	3,875,000	500,000
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	175,310	503,847	179,933
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	24,225,492	7,621,536	7,892,350
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>750,006,785</b>	<b>285,678,897</b>	<b>303,093,387</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	173,000,000	433,500,000	346,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,326,809,446	70,250,000	74,125,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	19,637,813	16,270,273	14,787,472
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	106,852,652	106,776,717	117,208,534
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5,796,736	6,008,810	5,568,349
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,632,096,647</b>	<b>632,805,800</b>	<b>557,689,355</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,382,103,432</b>	<b>918,484,697</b>	<b>860,782,742</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			
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 – สรรพตามกฎหมาย	211,675,358	211,675,358	211,675,358
ยังไม่ได้จัดสรร	901,647,099	1,449,857,402	1,531,571,228
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	141,313,392	139,042,955	142,718,799
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,983,923,441</b>	<b>5,529,863,307</b>	<b>5,615,252,977</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>7,366,026,873</b>	<b>6,448,348,004</b>	<b>6,476,035,719</b>

งบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2560
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	17,999,612	(32,094,286)	72,507,695
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	110,344,460	10,838,494	323,915,751
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(129,281,741)	3,661,320	(374,392,005)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(937,669)	(17,594,490)	22,031,441
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	22,643,210	40,237,700	18,206,259
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	21,705,541	22,643,210	40,237,700

13.1.3 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

อัตราส่วนของงบการเงินรวม

		งบการเงินรวม		
		2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2560
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.35	1.68	1.72
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.29	0.35	0.47
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.04	0.15	0.24
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	9.70	9.62	7.44
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	37.11	37.42	48.39
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	21.99	21.21	18.33
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	16.37	17.81	19.64
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	2.58	2.67	2.76
ระยะเวลาค้ำประกัน	วัน	139.53	134.83	130.43
การหมุนเวียนเงินสด	วัน	(86.05)	(79.59)	(62.41)
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	39.95	40.00	41.28
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	11.81	5.64	6.65
อัตรากำไรสุทธิ	%	5.91	1.60	1.23
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	2.93	0.69	0.47
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	%	1.64	0.42	0.29
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	5.67	3.63	3.33
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.28	0.26	0.23

อัตราส่วนของงบการเงินรวม (ต่อ)

		งบการเงินรวม		
		2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2559
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.93	0.64	0.65
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	2.87	4.77	5.69
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	เท่า	0.05	0.27	0.84
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	461.14	72.22	72.79
<b>อัตราส่วนต่อหุ้น</b>				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	73.27	76.37	75.96
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	2.18	0.53	0.36
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	9.43	0.41	0.38
<b>อัตราการเติบโต</b>				
สินทรัพย์รวม	%	12.93	0.34	0.76
หนี้สินรวม	%	38.66	0.17	2.28
รายได้รวม	%	12.81	(0.02)	(9.06)
ค่าใช้จ่ายรวม	%	5.05	(0.21)	(0.96)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	%	355.02	9.60	(84.34)



## อัตราส่วนของการเงินเฉพาะกิจการ

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2562	2561	2560
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.28	0.74	0.75
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.03	0.09	0.14
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.03	(0.11)	0.24
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	11.17	10.34	8.41
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	32.23	34.82	42.81
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	-	-	-
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	-	-	-
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	16.70	18.73	23.08
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	21.56	19.22	15.60
การหมุนเวียนเงินสด	วัน	10.67	15.60	27.21
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	37.28	39.04	39.90
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	1,843.29	15.75	251.94
อัตรากำไรสุทธิ	%	79.36	(8.55)	25.87
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	19.41	(0.36)	1.57
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	%	14.77	(0.31)	1.42
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	457.27	(5.00)	41.70
อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.19	0.04	0.05

อัตราส่วนของงบการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2562	2561	2560
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.48	0.17	0.15
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.39	0.32	2.47
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	เท่า	0.00	(0.02)	0.04
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	153.73	(319.89)	46.11
<b>อัตราส่วนต่อหุ้น</b>				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	29.90	33.18	33.69
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	6.12	(0.12)	0.56
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	9.43	0.41	0.26
<b>อัตราการเติบโต</b>				
สินทรัพย์รวม	%	14.23	(0.43)	(4.04)
หนี้สินรวม	%	159.35	6.70	(27.32)
รายได้รวม	%	455.05	(36.25)	(63.29)
ค่าใช้จ่ายรวม	%	(4.47)	5.52	(25.19)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	%	5,252.78	121.07	85.59

#### 14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

##### 14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) แสดงผลกำไรสุทธิ 364 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 276 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน

รายได้รวมสำหรับปี เมื่อเทียบกับปีก่อนเพิ่มขึ้น 679 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ มียอดเพิ่มขึ้น 863 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการ บ้านยัน ทรี วิลล่า และ แคสเซีย เรสซิเดนซ์ ภูเก็ต ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยถูกชดเชยบางส่วนด้วยการลดลงของยอดขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยังมีรายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์รวม 3,098 ล้านบาท ที่จะสามารถรับรู้ได้ในอนาคต กรณีที่ไม่มีการยกเลิก
- รายได้จากกิจการโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม สนามกอล์ฟ และร้านอาหารสินค้า มียอดลดลงจากปีก่อน 216 ล้านบาท โดยเป็นผลจากการลดลงของอัตราการเข้าพักของโรงแรมในลาгуนา ภูเก็ต โดยอัตราการเข้าพักของโรงแรมได้รับผลกระทบอย่างมากจากการปรับปรุงห้องพัก และการก่อสร้างภายในโรงแรมและบริเวณโดยรอบในลาгуนา ภูเก็ต รวมทั้งการแข็งค่าของเงินบาท และการลดลงของนักท่องเที่ยวชาวจีนในประเทศไทย
- รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ซึ่งรวมการให้เช่าร้านค้า ลดลง 7 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการลดลงของอัตราการเข้าพักที่อาคารสำนักงานไทยวาลดลง
- รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 41 ล้านบาท เกิดจากกำไรจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 36 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 273 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 354 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปี โดยถูกชดเชยด้วยต้นทุนขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศที่ลดลง
- ต้นทุนของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 40 ล้านบาท เป็นผลจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของลาгуนา ฮอลิเดย์คลับ รีสอร์ท ซึ่งปัจจุบันได้จัดประเภทมาอยู่ภายใต้ธุรกิจโรงแรม โดยถูกชดเชยด้วยต้นทุนที่ลดลงของโรงแรมอื่นซึ่งเป็นไปตามรายได้ของกิจการโรงแรมที่ลดลง
- ต้นทุนของกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานลดลง 7 ล้านบาท เป็นผลมาจากค่าซ่อมแซมอาคารลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 46 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 159 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการลดลงของต้นทุนพนักงาน ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายและที่ปรึกษา และค่าเช่า

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลง 61 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากกำไรที่ลดลงของ บริษัท บ้านย่น ทรี โซนา จำกัด

ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง 26 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลจากดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการแอสเซีย 3 บ้านย่น ทรี เอ็กซ์เพนชันบ้านย่น ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ ดาवा และอังสนา โอเชียน วิล ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 97 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลจากกำไรทางภาษีที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท เป็นผลจากขาดทุนของบริษัท กลางพัฒนา จำกัด ซึ่งถูกชดเชยบางส่วนโดยกำไรของธุรกิจร้านอาหารสินค้า

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้บริษัทฯ แสดงผลกำไรในปี 2562 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

#### การดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

หน่วย : ล้านบาท

	2562	%	2561	%	2560	%
รายได้	3,356	100	3,572	100	3,657	100
ค่าใช้จ่าย	2,083	62	2,043	57	2,086	57
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน	1,273	38	1,529	43	1,571	43

รายได้จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมลดลง 216 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายต่างๆ เพิ่มขึ้น 40 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้บริษัท มีกำไรจากการดำเนินงานลดลงจำนวน 256 ล้านบาท สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานคิดเป็นร้อยละ 38 ลดลงจากปี 2561 และจากปี 2560 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 43 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- รายได้ของกลุ่มโรงแรมลดลงเป็นผลจากการลดลงของอัตราการเข้าพักของโรงแรมในลาгуนา ภูเก็ต
- ต้นทุนของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 40 ล้านบาท เป็นผลจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของลาгуนา โฮลดิ้งส์คลับ รีสอร์ท ซึ่งปัจจุบันได้จัดประเภทมาอยู่ภายใต้ธุรกิจโรงแรม โดยถูกชดเชยด้วยต้นทุนที่ลดลงของโรงแรมอื่นซึ่งเป็นไปตามรายได้ของกิจการโรงแรมที่ลดลง

#### ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักรถอากาศ

หน่วย: ล้านบาท

	2562	%	2561	%	2560	%
รายได้	2,568	100	1,706	100	927	100
ค่าใช้จ่าย	1,486	58	1,133	66	619	67
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน	1,082	42	573	34	308	33

รายได้ที่เพิ่มขึ้น 862 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น 353 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 509 ล้านบาท สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานร้อยละ 42 เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 34 และปี 2560 ซึ่งอยู่ที่ระดับร้อยละ 33 ตามลำดับ สาเหตุหลักของรายได้ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากในปี 2562 บริษัทฯรับรู้รายได้ทางบัญชี 222 หลัง เมื่อเทียบกับปี 2561 จำนวน 111 หลัง และปี 2560 จำนวน 57 หลัง ส่วนรายได้จากยอดขายที่เหลือจะสามารถรับรู้ได้ในปีถัดๆ ไป

## งบดุล

รายการที่สำคัญในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1	633	602
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2	1,559	1,079
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3	4,138	3,815
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	4	981	1,015
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5	1,411	1,233
อาคาร อุปกรณ์และที่ดิน	6	13,178	11,527
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	7	5,975	3,447
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8	2,676	2,345
ส่วนของผู้ถือหุ้น	9	12,213	12,729

คำอธิบายยอดเคลื่อนไหวของรายการในงบดุล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สามารถแสดงได้ตามหมายเหตุดังต่อไปนี้

1. โปรดดูคำอธิบายรายการเคลื่อนไหวเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากงบกระแสเงินสดที่จะกล่าวต่อไป
2. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นๆ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเกิดจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ ขดเชยด้วยการลดลงของลูกหนี้ธุรกิจโรงแรม การขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ และลูกหนี้อื่น
3. การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการบ้านย่น ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ ลาгуนา พาร์ค อังสนา โอเชียน วิว อังสนา บีช ฟรอนท์และ ดาหาว เรสซิเดนซ์ ระหว่างปี
4. เงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงเนื่องจากเงินปันผลรับจากบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน)
5. การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเกิดจากการประเมินราคาโดยวิธีต้นทุนราคาตลาดตามรายงานจากผู้ประเมินอิสระ
6. การเพิ่มขึ้นของอาคาร อุปกรณ์และที่ดิน ส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มระหว่างปีของโรงแรมในภูเก็ตและกรุงเทพฯ และการจัดประเภททรัพย์สินของลาгуนา โฮลیدی คลับ รีสอร์ทจาก ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขดเชยด้วยการตัดค่าเสื่อมราคาในระหว่างปี

7. เงินกู้ยืมจากธนาคารเพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2562 เนื่องจากมีการเบิกเงินจากวงเงินกู้ระยะยาวจำนวน 2,626 ล้านบาท และเงินกู้ระยะสั้นจำนวน 667 ล้านบาท ชดเชยกับการจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวตามกำหนดจำนวน 764 ล้านบาท
8. หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีส่วนใหญ่ประกอบด้วยส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์จำนวน 1,683 ล้านบาท คำนายหน้าที่ให้ประโยชน์ 20 ล้านบาท และผลต่างชั่วคราวจากการรับรู้รายได้จำนวน 973 ล้านบาท
9. ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงส่วนใหญ่เนื่องจากเงินปันผลจ่ายจำนวน 1,568 ล้านบาท และกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มียอดจากควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 114 ล้านบาท ชดเชยด้วยกำไรสุทธิสำหรับปี 2562 จำนวน 364 ล้านบาท ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ 801 ล้านบาท และ ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี 57 ล้านบาท

#### งบกระแสเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนเงิน 633 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31 ล้านบาทเมื่อเทียบกับยอด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีแหล่งที่มาหลักของเงินทุนจากกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน 159 ล้านบาท เกิดจากกำไรสุทธิประจำปีปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคาและรายการเคลื่อนไหวของเงินทุนหมุนเวียน

บริษัทฯ มีเงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว 2,653 ล้านบาท การเบิกเงินกู้ระยะสั้น 667 ล้านบาท และเงินปันผลรับจากการลงทุนในบริษัทร่วม 28 ล้านบาท ส่งผลให้เกิดกระแสเงินสดรับในปี 2562

บริษัทฯ ได้ใช้เงินทุนเหล่านี้ไปในการซื้อทรัพย์สินจำนวน 930 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกี่ยวกับรายการจ่ายลงทุนของโรงแรม และการปรับปรุงห้องพักโรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ โรงแรมบันยัน ทรี ภูเก็ต อังสนา ภูเก็ต และแคลสเซีย ภูเก็ต นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,679 ล้านบาท การจ่ายเงินเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 83 ล้านบาท และ การชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจำนวน 764 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินลงทุน	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	159
เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	28
เงินฝากประจำระยะสั้นเพิ่มขึ้น	14
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	667
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,626
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง	27
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศสุทธิ	4
<b>รวม</b>	<b>3,525</b>

การใช้ไปของเงินลงทุน	ล้านบาท
ชำระค่าก่อสร้าง	930
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	83
ชำระคืนเงินกู้ระยะยาว	764
เงินปันผลจ่าย	1,679
เงินฝากสถาบันการเงินระยะยาวที่มีภาระค้ำประกัน	38
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง	31
<b>รวม</b>	<b>3,525</b>

## การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของงบการเงินรวม

### **อัตราส่วนสภาพคล่อง**

- อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียน และ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินระยะสั้น
- กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีที่แล้ว เนื่องจากยอดรายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลง รวมทั้งหนี้สินหมุนเวียนถัวเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น
- อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้ – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อนเป็นผลมาจากยอดรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และลูกหนี้การค้าถัวเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น
- ระยะเวลาการเก็บหนี้ – อัตราส่วนนี้เท่ากับปีก่อน
- อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นผลมาจากยอดค่าใช้จ่ายทางตรงจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น รวมทั้งสินค้าคงเหลือถัวเฉลี่ยที่ลดลง
- ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อน เป็นผลมาจากยอดค่าใช้จ่ายทางตรงจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น รวมทั้งสินค้าคงเหลือถัวเฉลี่ยที่ลดลง
- อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากการลดลงของยอดซื้อเชื่อ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าถัวเฉลี่ย
- ระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้ – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการลดลงของยอดซื้อเชื่อ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าถัวเฉลี่ย
- การหมุนเวียนเงินสด – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากระยะเวลาการรับชำระเงินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ลดลง ระยะเวลาขายสินค้าของธุรกิจโรงแรมลดลงและระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้ยาวนานขึ้น

### **อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร**

- อัตรากำไรขั้นต้น – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากยอดรายได้จากธุรกิจโรงแรมและธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานลดลง
- อัตรากำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อัตรากำไรสุทธิและอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว เนื่องจากยอดรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

### **อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน**

- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร และอัตราหมุนเวียนสินทรัพย์ – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเนื่องจากยอดรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

#### อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งระยะสั้นและระยะยาว
- อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากกำไรจากการดำเนินงานลดลง
- อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เงินสด) – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีที่แล้ว เนื่องจากเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานลดลง รวมทั้งรายจ่ายลงทุนของโรงแรม เงินปันผลจ่าย และจ่ายชำระเงินกู้ระยะยาวที่เพิ่มขึ้น
- อัตราการจ่ายเงินปันผล – อัตราส่วนขึ้นอยู่กับนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่จัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นและส่วนผันแปรซึ่งขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของคณะกรรมการบริษัท ในการจัดสรรเงินคงเหลือหลังจากจ่ายเพื่อการลงทุนที่สำคัญและการชำระคืนเงินกู้

#### 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

โปรดดูหัวข้อ 2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ ซึ่งมีการระบุปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

โปรดดูหัวข้อ 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ ซึ่งมีการระบุมาตรฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับในอนาคต อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ