

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

13.1.1 สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีและนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับการบัญชีของบริษัทฯและบริษัทย่อย สำหรับปี 2563 คือ นางสาวสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 ของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ออกรายงานการตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข

งบการเงินได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และแถลงว่างบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับการบัญชีของบริษัทฯและบริษัทย่อย สำหรับปี 2562 คือ นางสาวสพร 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 นางสาวรศพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 ของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ออกรายงานการตรวจสอบอย่างไม่มีเงื่อนไข

งบการเงินได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และแถลงว่างบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ให้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการใด ๆ ต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

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 กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและ การวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงิน ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนดัดจำหน้าโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญา และแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผล ขาดทุน ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผย ข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

การนำมาตรฐานกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติมีผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทจากรายการดังต่อไปนี้

- การจัดประเภทและวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัท จดทะเบียน - กลุ่มบริษัทวัดมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนและจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ทาง การเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- การรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิต - กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ต่อสินทรัพย์ทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาว่า เพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุ 4

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่ เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และ กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิง นั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงจัดประเภท สัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุ 4

แนวปฏิบัติทางการเงินบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการเงินบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการเงินบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของกลุ่มบริษัทที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้เลือกปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามวิธีการอย่างง่าย การวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน การด้อยค่าของสินทรัพย์และค่าความนิยม และการกลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่เกิดจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้น ในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีและได้รับรู้ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าดังกล่าวรวมจำนวน 235 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนรวม ซึ่งเกิดจากการลดลงของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 94 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 141 ล้านบาท

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้บันทึกการลดลงของมูลค่าของสินทรัพย์รวมจำนวน 227 ล้านบาท เป็นกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม ซึ่งเกิดจากการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนและการลดลงของส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 189 ล้านบาท และ 38 ล้านบาท ตามลำดับ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการเงินบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ให้มาตรฐาน

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

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

รายได้ทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

กำไรสำหรับปี

การแบ่งปันกำไร

ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

งบการเงินรวม		
2563	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
1,206,726,678	3,356,259,391	3,572,747,471
1,572,726,655	2,568,162,685	1,705,618,276
35,836,691	91,182,662	98,667,116
19,028,653	104,022,452	70,035,772
2,834,318,677	6,119,627,190	5,447,068,635
1,172,168,715	2,083,085,206	2,043,390,377
863,035,873	1,486,462,100	1,132,780,838
24,204,509	42,557,058	49,879,209
228,328,182	476,391,632	430,865,563
1,166,730,538	1,359,129,324	1,518,113,767
3,454,467,817	5,447,625,320	5,175,029,754
(620,149,140)	672,001,870	272,038,881
2,626,307	4,779,916	65,627,750
(617,522,833)	676,781,786	337,666,631
51,728,130	38,193,529	31,368,328
(234,822,190)	(132,252,130)	(158,178,352)
(800,616,893)	582,723,185	210,856,607
(167,597,683)	(224,517,782)	(127,630,259)
(968,214,576)	358,205,403	83,226,348
(947,298,557)	364,101,439	87,697,417
(20,916,019)	(5,896,036)	(4,471,069)
(968,214,576)	358,205,403	83,226,348
(5.59)	2.18	0.53

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	2563	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
กำไรสำหรับปี	(968,214,576)	358,205,403	83,226,348
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(253,507)	2,140,604	8,004,633
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(27,938,606)	-	(9,101,458)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นจากบริษัทร่วม	(11,596,100)	(10,544,062)	1,023,085
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัด มูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(188,702,536)	-	-
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	(37,585,679)	812,375,853	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(266,076,428)	803,972,395	(73,740)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(1,234,291,004)	1,162,177,798	83,152,608
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(1,213,149,932)	1,165,764,915	87,946,167
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(21,141,072)	(3,587,117)	(4,793,559)
	(1,234,291,004)	1,162,177,798	83,152,608

งบแสดงฐานะการเงินรวม

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	568,735,346	632,543,523	601,678,401
เงินฝากประจำระยะสั้น	2,268,852	-	14,044,883
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	782,756,373	813,940,591	636,051,262
สินค้าคงเหลือ	72,767,038	88,325,038	101,116,835
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,164,706,156	4,138,397,889	3,815,339,965
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	101,311,721	99,982,089	70,722,274
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	156,911,081	241,838,015	271,722,731
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,849,456,567	6,015,027,145	5,510,676,351
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	38,034,317	37,872,733	41,189
เงินฝากประจำระยะยาว	-	2,268,852	2,178,200
ลูกหนี้การค้าระยะยาว	723,503,500	796,461,495	488,042,448
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	960,373,829	981,182,127	1,015,217,329
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	713,180,950	606,364,594	606,364,594
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,410,577,067	1,411,202,087	1,233,350,769
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12,653,408,200	13,177,872,310	11,526,678,951
สินทรัพย์สิทธิการใช้	56,541,071	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	45,009,396	54,198,090	78,025,222
ค่าความนิยม	407,903,881	407,903,881	407,903,881
สิทธิการเช่า	-	5,811,485	8,637,717
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13,194,120	30,152,248	25,917,223
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	17,021,726,331	17,511,289,902	15,392,357,523
รวมสินทรัพย์	22,871,182,898	23,526,317,047	20,903,033,874

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,308,804,224	1,117,000,000	450,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,396,738,320	1,188,160,411	1,020,813,844
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	737,411,289	899,235,358	673,343,101
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	40,167,609	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	10,195,002	26,851,373	38,800,305
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	835,916,092	955,996,163	904,919,466
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	226,784,672	261,323,369	195,430,761
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,556,017,208	4,448,566,674	3,283,307,477
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,357,658,451	3,959,091,576	2,323,850,568
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26,950,000	26,950,000	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	113,275,550	74,328,953	65,492,702
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	1,773,685	18,314,159	20,681,911
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2,810,792,810	2,676,464,668	2,358,878,779
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	38,642,204	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	213,959,917	110,029,557	121,408,438
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,563,052,617	6,865,178,913	4,890,312,398
รวมหนี้สิน	12,119,069,825	11,313,745,587	8,173,619,875
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น - ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 211,675,358 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	2,116,753,580	2,116,753,580	2,116,753,580
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว			
หุ้นสามัญ 166,682,701 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	1,666,827,010	1,666,827,010	1,666,827,010
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,062,460,582	2,062,460,582	2,062,460,582
ทุนสำรอง	568,130,588	568,130,588	568,130,588
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	211,675,358	211,675,358	211,675,358
ยังไม่ได้จัดสรร	447,533,915	1,858,942,161	3,043,537,032
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	5,675,948,171	5,704,657,240	4,922,763,641
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	10,632,575,624	12,072,692,939	12,475,394,211
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	119,537,449	139,878,521	254,019,788
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	10,752,113,073	12,212,571,460	12,729,413,999
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	23,526,317,047	23,526,317,047	20,903,033,874

งบกระแสเงินสดรวม

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	2563	2562	2561
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	31,594,092	158,994,126	486,423,530
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(148,482,647)	(1,008,386,250)	(553,878,662)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	51,834,784	876,062,928	(352,624,494)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศสุทธิ	1,245,594	4,194,318	11,776,599
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(63,808,177)	30,865,122	(408,303,027)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	632,543,523	601,678,401	1,009,981,428
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	568,735,346	632,543,523	601,678,401

งบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2561
รายได้			
รายได้จากกิจการโรงแรม	14,010,713	36,296,848	37,370,516
รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	9,258,812	21,577,181	21,339,103
รายได้อื่น	109,073,136	1,154,555,335	131,212,611
รวมรายได้	132,342,661	1,212,429,364	189,922,230
ค่าใช้จ่าย			
ค่าใช้จ่ายของกิจการโรงแรม	20,768,839	29,434,088	29,441,874
ต้นทุนของกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	4,736,496	7,082,740	6,728,901
ค่าใช้จ่ายในการขาย	5,054,208	2,068,056	1,590,391
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	116,716,184	173,749,198	184,508,760
รวมค่าใช้จ่าย	147,275,727	212,334,082	222,269,926
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(14,933,066)	1,000,095,282	(32,347,696)
รายการทางการเงิน	81,085,090	73,143,428	41,693,688
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(84,403,957)	(53,474,500)	(39,015,177)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(18,251,933)	1,019,764,210	(29,669,185)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(10,667,964)	491,674	9,869,096
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(28,919,897)	1,020,255,884	(19,800,089)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(28,919,897)	1,020,255,884	(19,800,089)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน			
กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.17)	6.12	(0.12)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2561
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(28,919,897)	1,020,255,884	(19,800,089)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(5,103,156)	-	(2,250,883)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	-	2,270,437	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(5,103,156)	2,270,437	(2,250,883)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(34,023,053)	1,022,526,321	(22,050,972)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(34,023,053)	1,022,526,321	(22,050,972)

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	146,680,693	21,705,541	22,643,210
เงินฝากประจำระยะสั้น	2,268,852	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	208,490,137	64,262,353	62,818,881
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	111,429,000	111,429,000	111,429,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	20,055,412	15,194,230	15,115,506
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	488,924,094	212,591,124	212,006,597
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากประจำระยะยาว	-	2,268,852	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
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	1,255,550,000	1,905,550,000	987,000,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	181,602,200	181,619,106	183,621,330
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	41,690,319	42,546,018	42,090,404
สินทรัพย์สิทธิการใช้	3,039,352	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,342,353	1,342,353	1,342,053
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,503,333,644	7,153,435,749	6,236,341,407
รวมสินทรัพย์	6,992,257,738	7,366,026,873	6,448,348,004

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	670,000,000	650,000,000	240,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	187,234,234	38,605,983	33,678,514
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	26,500,000	37,000,000	3,875,000
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,017,412	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	175,310	503,847
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12,877,535	24,225,492	7,621,536
รวมหนี้สินหมุนเวียน	902,629,181	750,006,785	285,678,897
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	132,500,000	173,000,000	433,500,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,327,695,428	1,326,809,446	70,250,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	29,213,460	19,637,813	16,270,273
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	116,103,823	106,852,652	106,776,717
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	116,827	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	34,705,000	5,796,736	6,008,810
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,640,334,538	1,632,096,647	632,805,800
รวมหนี้สิน	2,542,963,719	2,382,103,432	918,484,697
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 211,675,358 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	2,116,753,580	2,116,753,580	2,116,753,580
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว			
หุ้นสามัญ 166,682,701 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	1,666,827,010	1,666,827,010	1,666,827,010
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,062,460,582	2,062,460,582	2,062,460,582
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	211,675,358	211,675,358	211,675,358
ยังไม่ได้จัดสรร	367,017,677	901,647,099	1,449,857,402
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	141,313,392	141,313,392	139,042,955
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,449,294,019	4,983,923,441	5,529,863,307
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,992,257,738	7,366,026,873	6,448,348,004

งบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2561
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(127,251,018)	17,999,612	(32,094,286)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	654,806,495	110,344,460	10,838,494
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(402,580,325)	(129,281,741)	3,661,320
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	124,975,152	(937,669)	(17,594,490)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	21,705,541	22,643,210	40,237,700
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	146,680,693	21,705,541	22,643,210

13.1.3 อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

อัตราส่วนของงบการเงินรวม

		งบการเงินรวม		
		2563	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.28	1.35	1.68
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.25	0.28	0.35
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.01	0.04	0.15
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	4.24	9.70	9.62
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	84.91	37.11	37.42
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	14.55	21.99	19.12
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	24.74	16.37	18.83
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	2.19	5.25	3.63
ระยะเวลารับชำระหนี้	วัน	164.38	68.57	99.17
การหมุนเวียนเงินสด	วัน	(54.74)	(15.09)	(42.92)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	26.85	39.95	40.00
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	(22.03)	11.17	5.06
อัตรากำไรสุทธิ	%	(32.82)	5.91	1.60
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(8.25)	2.92	0.69
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	%	(4.08)	1.64	0.42
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	(3.26)	5.67	3.67
อัตราส่วนหนี้สินของสินทรัพย์	เท่า	0.12	0.28	0.26

อัตราส่วนของงบการเงินรวม (ต่อ)

		งบการเงินรวม		
		2563	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.13	0.94	0.64
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.03	3.43	4.78
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	เท่า	0.03	0.05	0.27
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	-	549.35	77.93
อัตราส่วนต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	64.51	73.27	76.37
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	(5.68)	2.18	0.53
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	-	12.00	0.41
อัตราการเติบโต				
สินทรัพย์รวม	%	(2.78)	12.55	0.09
หนี้สินรวม	%	7.12	38.42	(0.60)
รายได้รวม	%	(53.13)	12.40	12.78
ค่าใช้จ่ายรวม	%	(36.59)	5.27	13.83
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	%	(360.17)	315.18	47.30

อัตราส่วนของงบการเงินเฉพาะกิจการ

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2562	2562	2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.54	0.28	0.74
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.17	0.03	0.09
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.15)	0.03	(0.11)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	3.69	11.10	10.34
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	97.56	32.23	34.82
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	-	-	-
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	-	-	-
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.62	16.70	18.73
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	54.38	21.56	19.22
การหมุนเวียนเงินสด	วัน	43.18	10.87	15.60
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	(9.61)	36.90	39.04
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	(64.17)	1,728.06	(54.51)
อัตรากำไรสุทธิ	%	(13.55)	79.36	(8.55)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(0.61)	19.41	(0.36)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	%	(0.40)	14.77	(0.31)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	(8.02)	457.27	(5.00)
อัตราส่วนการหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.03	0.19	0.04

อัตราส่วนของงบการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		2563	2562	2561
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.57	0.48	0.17
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(0.88)	1.39	0.32
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	เท่า	(0.08)	0.00	(0.02)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	-	196.05	(345.15)
อัตราส่วนต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	26.69	29.90	33.18
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	(0.17)	6.12	(0.12)
เงินปันผลต่อหุ้น	บาท	-	12.00	0.41
อัตราการเติบโต				
สินทรัพย์รวม	%	(5.07)	14.23	(0.43)
หนี้สินรวม	%	6.75	159.35	6.70
รายได้รวม	%	(83.40)	455.05	(36.25)
ค่าใช้จ่ายรวม	%	(30.64)	(4.47)	5.52
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	%	102.83	5,252.78	121.07

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 และแสดงผลขาดทุนสุทธิ 947 ล้านบาท เมื่อเทียบกับผลกำไร 364 ล้านบาทในปี 2562

รายได้รวมสำหรับปีลดลง 3,285 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- รายได้จากกิจการโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม สนามกอล์ฟ และร้านขายสินค้า มียอดลดลง 2,150 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน เช่นเดียวกับธุรกิจเกือบทั้งหมดในอุตสาหกรรมบริการในประเทศไทย การระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลกระทบอย่างมากต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรม บริษัทต้องหยุดดำเนินการตั้งแต่เดือนเมษายนถึงเดือนพฤษภาคม 2563 เพื่อปฏิบัติตามมาตรการในการหยุดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 ของรัฐบาล และเพื่อลดค่าใช้จ่ายของโรงแรม โรงแรมในจังหวัดภูเก็ตของกลุ่มบริษัทยังคงหยุดดำเนินการต่อเนื่องในเดือนมิถุนายนถึงเดือนสิงหาคม 2563 เนื่องจากไม่มีนักท่องเที่ยว และได้เปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนกันยายน 2563 หลังจากที่รัฐบาลได้ออกโครงการเพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ
- รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์และขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศมียอดลดลง 995 ล้านบาท การรับรู้รายได้ลดลงส่วนใหญ่เนื่องจากการรับรู้รายได้โครงการเคสเซีย ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนและถูกชดเชยบางส่วนเพิ่มขึ้นจากโครงการ อังสนา บีช ฟรอนท์ ในปีนี้ ณ วันที่ตามรายงาน มีรายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์รวม 2,473 ล้านบาท ที่จะสามารถรับรู้ได้ในอนาคต กรณีที่ไม่มีรายการยกเลิก
- รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ซึ่งรวมการให้เช่าร้านค้า ลดลง 55 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานไทยวา
- รายได้อื่นลดลง 85 ล้านบาท เกิดจากปีก่อนมีกำไรจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 87 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวมลดลง 1,993 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- ต้นทุนของกิจการโรงแรมลดลง 911 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นไปตามรายได้จากกิจการโรงแรมที่ลดลงและมีมาตรการลดต้นทุนหลังเกิดโรคโควิด-19
- ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 623 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในระหว่างปี
- ต้นทุนของกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานลดลง 18 ล้านบาท เป็นผลจากภาษีโรงเรือนและค่าไฟฟ้าลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 248 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายของกิจการโรงแรม, สนามกอล์ฟ และการให้เช่าพื้นที่สำนักงานไทยวา
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 192 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการลดลงของค่าภาษีโรงเรือน ค่าบริหารโรงแรม และค่าเช่า

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมลดลง 2 ล้านบาทเป็นผลมาจากผลกำไรที่ลดลงของ บริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน)

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น 103 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของยอดเงินกู้ยืมคงเหลือในงวดปัจจุบัน และการลดลงของดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการหยุดการก่อสร้างจากการเกิดโรคโควิด-19

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลง 57 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากไม่มีการตั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีในระหว่างปี

ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัททยอยเพิ่มขึ้น 15 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลขาดทุนจากธุรกิจให้บริการและธุรกิจร้านอาหาร

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้บริษัทฯ แสดงผลขาดทุนเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อน

การดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม

หน่วย : ล้านบาท

	2563	%	2562	%	2561	%
รายได้	1,206	100	3,356	100	3,572	100
ค่าใช้จ่าย	1,172	97	2,083	62	2,043	57
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน	34	3	1,273	38	1,529	43

- รายได้จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมลดลง 2,150 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายต่างๆ ลดลง 911 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน เกิดจากการระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลกระทบอย่างมากต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรม
- โรงแรมในกลุ่มบริษัทต้องหยุดดำเนินการตั้งแต่เดือนเมษายนถึงเดือนพฤษภาคม 2563 เพื่อปฏิบัติตามมาตรการในการหยุดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 ของรัฐบาล และเพื่อลดค่าใช้จ่ายของโรงแรม โรงแรมในจังหวัดภูเก็ตของกลุ่มบริษัทยังคงหยุดดำเนินการต่อเนื่องในเดือนมิถุนายนถึงเดือนสิงหาคม 2563 เนื่องจากไม่มีนักท่องเที่ยว และได้เปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนกันยายน 2563 หลังจากที่รัฐบาลได้ออกโครงการเพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ

หน่วย : ล้านบาท

	2563	%	2562	%	2561	%
รายได้	1,573	100	2,568	100	1,706	100
ค่าใช้จ่าย	863	55	1,486	58	1,133	66
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน	710	45	1,082	42	573	34

- รายได้ลดลง 995 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายลดลง 623 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลจากการรับรู้รายได้โครงการเคลสเซียลดลงซึ่งถูกชดเชยบางส่วนจากการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากโครงการ อังสนา บีช ฟรอนท์ ในปีนี้ อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานร้อยละ 45 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีอัตราร้อยละ 42 และ ร้อยละ 34 ในปี 2561
- รายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์รวม 2,473 ล้านบาท ที่จะสามารถรับรู้ได้ในอนาคต กรณีที่ไม่มีการยกเลิก

งบดุล

รายการที่สำคัญในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1	569	633
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2	1,506	1,559
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3	4,165	4,138
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	4	960	981
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5	1,411	1,411
อาคาร อุปกรณ์และที่ดิน	6	12,653	13,178
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	7	6,404	5,975
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8	2,811	2,676
ส่วนของผู้ถือหุ้น	9	10,752	12,213

คำอธิบายยอดเคลื่อนไหวของรายการในงบดุล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สามารถแสดงได้ตามหมายเหตุดังต่อไปนี้

- โปรดดูคำอธิบายรายการเคลื่อนไหวเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากงบกระแสเงินสดที่จะกล่าวต่อไป
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นๆลดลงเพียงเล็กน้อยจากปีก่อน เกิดจากการลดลงของลูกหนี้ธุรกิจโรงแรม ชดเชยด้วยการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์
- การเพิ่มขึ้นเล็กน้อยของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการ ลาгуนา พาร์ค 2 และ อังสนา บีชฟรอนท์ ระหว่างปี
- เงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงเนื่องจากเงินปันผลรับจากบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน)
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าเท่ากับปีก่อน เนื่องจากการประเมินราคาโดยวิธีต้นทุนราคาตลาดตามรายงานจากผู้ประเมินอิสระไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปีก่อน
- การลดลงของอาคาร อุปกรณ์และที่ดิน ส่วนใหญ่เกิดจากการลดมูลค่าอาคารโรงแรมและสนามกอล์ฟ รวมทั้งการตัดค่าเสื่อมราคาในระหว่างปี
- เงินกู้ยืมจากธนาคารเพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2563 เนื่องจากการเบิกเงินจากวงเงินกู้ระยะยาวจำนวน 789 ล้านบาท และเงินกู้ระยะสั้นจำนวน 192 ล้านบาท ชดเชยกับการจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวตามกำหนดจำนวน 548 ล้านบาท
- หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีส่วนใหญ่ประกอบด้วยส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์จำนวน 1,904 ล้านบาท และผลต่างชั่วคราวจากการรับรู้รายได้จำนวน 920 ล้านบาท
- ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงส่วนใหญ่เนื่องจากเงินปันผลจ่ายจำนวน 500 ล้านบาท และขาดทุนสำหรับปี 2563 จำนวน 947 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวนเงิน 569 ล้านบาท ลดลง 64 ล้านบาทเมื่อเทียบกับยอด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีแหล่งที่มาหลักของเงินทุนจากกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน 32 ล้านบาท เกิดจากขาดทุนสุทธิประจำปีปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคาและรายการเคลื่อนไหวของเงินทุนหมุนเวียน

บริษัทฯ มีเงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว 789 ล้านบาท การเบิกเงินกู้ระยะสั้น 192 ล้านบาท และเงินปันผลรับจากการลงทุนในบริษัทร่วม 12 ล้านบาท ส่งผลให้เกิดกระแสเงินสดรับในปี 2563

บริษัทฯ ได้ใช้เงินทุนเหล่านี้ไปในการซื้อทรัพย์สินจำนวน 163 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกี่ยวกับรายการจ่ายลงทุนของโรงแรม และการปรับปรุงห้องพักโรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ โรงแรมบันยันทรี ภูเก็ต อังสนา ภูเก็ต และแคสเซีย ภูเก็ต นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 370 ล้านบาท จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า 12 ล้านบาท และการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจำนวน 548 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินลงทุน	ล้านบาท	การใช้ไปของเงินลงทุน	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	32	ชำระค่าก่อสร้าง	163
เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	ชำระคืนเงินกู้ระยะยาว	548
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	192	เงินปันผลจ่าย	370
เงินรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	789	จ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่า	12
เงินรับอื่นๆ	4		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง	64		
รวม	1,093	รวม	1,093

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของงบการเงินรวม

อัตราส่วนสภาพคล่อง

- อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียน และ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินระยะสั้น
- กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีที่แล้ว เนื่องจากยอดรายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลง รวมทั้งหนี้สินหมุนเวียนถัวเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น
- อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้ – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อนเป็นผลมาจากยอดรายได้จากธุรกิจโรงแรม และ อสังหาริมทรัพย์ลดลงอย่างมีสาระสำคัญ
- อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อนเป็นผลมาจากยอดค่าใช้จ่ายทางตรงจากธุรกิจโรงแรมลดลง รวมทั้งสินค้าคงเหลือถัวเฉลี่ยที่ลดลง

- ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นผลมาจากสินค้าคงเหลือมีอัตราส่วนหมุนเวียนที่ต่ำ
- อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากการลดลงของยอดซื้อเชื่อ แต่เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ยมีอัตราที่สูง
- ระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้ – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากเจ้าหนี้มีอัตราส่วนหมุนเวียนที่ต่ำ
- การหมุนเวียนเงินสด – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากระยะเวลาการรับชำระเงินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ยาวขึ้น ระยะเวลาขายสินค้าของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น และระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้ที่นานขึ้น

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

- อัตรากำไรขั้นต้น – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากยอดขายได้จากธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ อาคารสำนักงานลดลงอย่างมีสาระสำคัญ
- อัตรากำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อัตรากำไรสุทธิและอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น – อัตราส่วนนี้มีผลเป็นตัวเลขติดลบ เนื่องจากยอดการขาดทุนจากผลประกอบการ

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร และอัตราหมุนเวียนสินทรัพย์ – อัตราส่วนนี้มีผลเป็นตัวเลขติดลบ เนื่องจากยอดการขาดทุนจากผลประกอบการ

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น – อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว
- อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากกำไรจากการดำเนินงานลดลง
- อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เงินสด) – อัตราส่วนนี้ลดลงจากปีที่แล้ว เนื่องจากเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานลดลง รวมทั้งมีการจ่ายเงินปันผล และจ่ายชำระหนี้ระยะยาว
- อัตราการจ่ายเงินปันผล – อัตราส่วนนี้ขึ้นอยู่กับนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่จัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นและส่วนผันแปรซึ่งขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของคณะกรรมการบริษัท ในการจัดสรรเงินคงเหลือหลังจากจ่ายเพื่อการลงทุนที่สำคัญและการชำระคืนเงินกู้

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

โปรดดูหัวข้อ 2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ ซึ่งมีการระบุปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

โปรดดูหัวข้อ 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ ซึ่งมีการระบุมাত্রฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับในอนาคต อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ