



ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3930 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตต่อบทการเงินในปี 2557 เกี่ยวกับคดีความระหว่างบริษัทกับเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทฯ และการหามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ของบริษัทย่อยซึ่งยังไม่แล้วเสร็จ
งบการเงินสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3930 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตต่อบทการเงินในปี 2558 เกี่ยวกับคดีความระหว่างบริษัทกับเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทฯ
งบการเงินสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	นางสาวกรองแก้ว ลิ้มปี กิตติกุล ผู้สอบบัญชีเลขที่ 5874 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตต่อบทการเงินในปี 2559 เกี่ยวกับคดีความระหว่างบริษัทกับเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทฯ ซึ่งเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2559 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ จึงถือว่าคดีความดังกล่าวได้สิ้นสุดลง



13.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2554-2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

13.3 ข้อมูลการถือหุ้นในบริษัทย่อย

บริษัทมีการจัดทำงบการเงินรวมตามสัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อยดังรายละเอียดต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัญชาติ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง					
บริษัท สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	ประกอบธุรกิจโรงแรม	ไทย	100.00	100.00	100.00
บริษัท แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	หยุดดำเนินการชั่วคราว	ไทย	100.00	100.00	100.00
บริษัทที่บริษัทย่อยถือหุ้น					
บริษัท โอเวนเดล จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด)	ให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าโรงแรม	ไทย	100.00	100.00	100.00

สรุปข้อมูลจากงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้



ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมปี 2557 ถึงปี 2559

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่		ณ วันที่		ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2557		31 ธันวาคม 2558		31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	238.08	4.31	370.90	6.30	473.69	6.16
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	51.97	0.94	53.55	0.91	43.90	0.57
ลูกหนี้กรมสรรพากร	39.42	0.71	37.55	0.64	-	-
สินค้าคงเหลือ	6.81	0.12	7.51	0.13	6.66	0.09
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,293.84	23.41	1,336.39	22.71	2,017.38	26.24
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	45.95	0.83	129.81	2.21	148.27	1.92
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,676.07	30.32	1,935.71	32.90	2,689.90	34.98
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและ						
ข้อจำกัดในการเบิกใช้	40.33	0.73	9.29	0.16	8.83	0.11
เงินล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	422.00	5.49
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-	86.23	1.12
เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	-	-	60.07	1.02	177.32	2.31
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	44.49	0.81	37.90	0.64	31.31	0.41
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,300.23	59.69	3,411.03	57.98	3,893.81	50.64
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	31.67	0.57	27.18	0.46	21.48	0.28
สิทธิการเช่า	358.29	6.48	336.89	5.73	314.10	4.08
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22.98	0.42	20.32	0.35	14.89	0.19
เงินค้ำประกันความเสียหาย	46.00	0.83	34.00	0.58	19.00	0.25
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8.48	0.15	11.09	0.18	10.48	0.14
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,852.47	69.68	3,947.77	67.10	4,999.45	65.02
รวมสินทรัพย์	5,528.54	100.00	5,883.48	100.00	7,689.35	100.00



งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	200.00	3.62	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	223.51	4.04	253.60	4.31	330.10	4.29
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	-	-	1,148.99	19.53	932.67	12.13
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	157.80	2.86	172.00	2.92	40.92	0.53
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้อง กัน	500.00	9.04	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน- ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	60.00	1.09	30.88	0.52	14.80	0.19
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	22.21	0.40	0.29	0.01	12.18	0.16
เงินมัดจำรับ	88.07	1.59	279.21	4.75	462.93	6.02
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	112.27	2.03	76.15	1.29	49.40	0.64
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,363.86	24.67	1,961.12	33.33	1,843.00	23.96
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หุ้นกู้	-	-	-	-	1,345.88	17.50
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	993.25	17.96	897.77	15.26	1,479.02	19.23
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า	63.28	1.14	52.50	0.89	42.24	0.55
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของ พนักงาน	48.05	0.87	51.58	0.88	54.36	0.71
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18.03	0.33	17.02	0.29	16.00	0.21
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	9.84	0.18	7.23	0.12	6.69	0.09
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,132.45	20.48	1,026.10	17.44	2,944.19	38.29
รวมหนี้สิน	2,496.31	45.15	2,987.22	50.77	4,787.19	62.25
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	2,751.47	49.77	2,889.04	49.10	2,889.04	37.57
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว-สำรองตาม กฎหมาย	27.80	0.50	28.08	0.48	34.24	0.45
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	252.96	4.58	(20.86)	(0.35)	(21.12)	(0.27)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,032.23	54.85	2,896.26	49.23	2,902.16	37.75
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,528.54	100.00	5,883.48	100.00	7,689.35	100.00



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2557		31 ธันวาคม 2558		31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	824.60	16.73	1,052.40	75.93	1,079.22	74.23
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,043.68	82.06	286.51	20.67	320.28	22.03
รายได้ค่าเช่า	18.06	0.37	22.29	1.61	17.85	1.23
ดอกเบี้ยรับ	1.80	0.04	1.85	0.13	3.26	0.22
รายได้อื่น	39.50	0.80	23.02	1.66	33.24	2.29
รวมรายได้	4,927.64	100.00	1,386.07	100.00	1,453.85	100.00
ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	337.58	6.85	390.12	28.15	388.83	26.74
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	2,602.93	52.82	137.72	9.94	100.82	6.93
ค่าใช้จ่ายในการขาย	334.61	6.79	186.32	13.44	127.20	8.75
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	482.14	9.79	476.75	34.40	472.95	32.53
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	204.42	4.15	232.34	16.75	251.33	17.29
รวมต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย	3,961.68	80.40	1,423.25	102.68	1,341.13	92.24
กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษีเงินได้	965.96	19.60	(37.18)	(2.68)	112.72	7.76
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(169.55)	(3.44)	(80.44)	(5.80)	(79.72)	(5.48)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	796.41	16.16	(117.62)	(8.48)	33.00	2.28
ภาษีเงินได้	(194.40)	(3.94)	(2.86)	(0.21)	(27.10)	(1.86)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	602.01	12.22	(120.48)	(8.69)	5.90	0.42



งบกระแสเงินสด

งบการเงินรวม หน่วย: ล้านบาท	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	796.41	(117.62)	33.00
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)			
จากกิจกรรมดำเนินงาน			
โอนกลับต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	(6.59)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	204.42	232.34	251.33
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้น (โอนกลับ)	(0.54)	(0.02)	0.29
ตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้า	-	-	0.27
ตัดจำหน่ายลูกหนี้กรมสรรพากร	-	-	7.52
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	0.33	-
ตัดจำหน่ายรายได้ค่าสิทธิการเช่า	(18.31)	(19.52)	(17.99)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกตั๋วแลกเงินและหุ้นกู้	-	-	1.24
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์	5.60	(1.06)	(1.34)
โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าในสิทธิการเช่า	-	(1.87)	-
สำรองการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์	32.00	2.27	(24.91)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7.75	6.34	8.69
ดอกเบี้ยรับ	(1.80)	(1.85)	(3.26)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	160.09	78.29	77.67
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,185.62	177.63	325.92
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	83.93	(1.56)	9.08
ลูกหนี้กรมสรรพากร	(1.79)	-	30.03
สินค้าคงเหลือ	2.40	(0.69)	0.85
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,671.59	3.47	(588.51)
เงินค่าประกันความเสียหาย	7.00	12.00	15.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	74.29	(77.50)	(38.00)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.75	(6.61)	0.61
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(161.08)	44.93	66.62
เงินมัดจำรับ	(997.33)	191.14	183.71
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(50.34)	(27.96)	12.01
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,816.04	314.85	17.32
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(1.38)	(3.00)	(5.90)
จ่ายภาษีเงินได้	(44.16)	(28.11)	(11.81)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,770.50	283.74	(0.39)



งบการเงินรวม หน่วย: ล้านบาท	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและซื้อจำกัดในการเบิกใช้ลดลง	384.15	31.04	0.46
ที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น	-	-	(86.23)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น	-	-	(422.00)
เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรมเพิ่มขึ้น	-	(56.08)	(117.26)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(394.10)	(292.58)	(663.71)
ซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	(6.97)	(2.04)	(0.75)
ดอกเบี้ยรับ	1.79	1.85	3.27
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	2.35	2.06	1.60
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(12.78)	(315.75)	(1,284.62)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	200.00	-	-
เงินสดรับจากเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	-	1,325.57	1,770.72
เงินสดรับจากหุ้นกู้	-	-	1,343.79
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	899.26	328.62	645.00
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(200.00)	-
ชำระคืนเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	-	(200.00)	(2,030.00)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(117.80)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	(500.00)	-
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(6.01)	(5.58)	(5.62)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(2,677.99)	(453.53)	(83.35)
เงินปันผลจ่าย	-	(15.30)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(162.10)	(114.95)	(134.94)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,746.84)	164.83	1,387.80
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	10.88	132.82	102.79
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	227.20	238.08	370.90
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	238.08	370.90	473.69



ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญงบการเงินรวม	2557	2558	2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.23	0.99	1.46
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.24	0.24	0.28
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.91	0.14	(0.0002)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	95.44	28.47	32.78
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	3.77	12.64	10.98
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ^{1/} (เท่า)	1.41	0.40	0.29
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	255.49	901.81	1,238.07
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	8.47	2.21	1.68
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	42.50	162.70	214.57
Cash cycle (วัน)	216.76	751.76	1,034.49
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	39.82	61.22	65.45
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	18.92	(4.56)	5.38
อัตรากำไรอื่น (%)	0.84	1.79	2.51
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	191.48	(366.90)	(0.52)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	12.22	(8.69)	0.41
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	22.04	(4.06)	0.20
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	8.97	(2.11)	0.09
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	22.18	2.98	6.30
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.73	0.24	0.21
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.82	1.03	1.65
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/} (เท่า)	0.54	0.65	1.15
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ^{3/} (เท่า)	6.90	2.43	4.57
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ตามแบบ 56-1) (เท่า) ^{4/}	11.19	2.23	0.08
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ^{5/} (เท่า)	0.41	0.13	0.15
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	0.57	0.14	(0.0001)
อัตราการใช้เงินปันผล (%)	25.39	-	-



หมายเหตุ

- 1/ สิ้นค้าคงเหลือที่ใช้ในการคำนวณ คือ สิ้นค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- 2/ คำนวณตามหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ (อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกรณีไตรมาสสุดท้าย ไม่เกิน 3.0:1 (สามจุดศูนย์ต่อหนึ่ง))
- 3/ คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ บวกกับค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย แล้วหารด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน
- 4/ คำนวณตามแบบมาตรฐาน 56-1 โดยคำนวณจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี แล้วหารด้วย ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและลงทุน
- 5/ คำนวณจากกำไรสุทธิ บวกกับดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย แล้วหารด้วยการจ่ายชำระหนี้สินและดอกเบี้ยจ่าย



14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

จากแนวคิดของกลุ่มบริษัท ที่มุ่งเน้นในการดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควบคู่ไปกับการลงทุนในธุรกิจโรงแรมเพื่อส่งเสริมให้ธุรกิจมีการเติบโตและเข้มแข็ง ดังนั้นรายได้หลักของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 2 ธุรกิจดังต่อไปนี้

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันทั้งหมด อยู่ภายใต้บริษัท แกรนด์แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยโครงการในปัจจุบันมีดังนี้

- โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท (สร้างเสร็จแล้ว มีห้องรอการขายและโอนกรรมสิทธิ์ ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 10 ห้อง)
- โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11 (อยู่ในระหว่างก่อสร้างและจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ปลายปี 2560)
- โครงการ หัวหิน บลู ลาгуน รีสอร์ท (สร้างเสร็จแล้ว มีห้องรอการขายและโอนกรรมสิทธิ์ ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 6 ห้อง)
- โครงการ เดอะ เทรนด์ค่อนโดมิเนียม (สร้างเสร็จแล้ว มีห้องรอการขายและโอนกรรมสิทธิ์ ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 2 ห้อง)

(2) ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัททั้งหมดจะบริหารจัดการภายใต้กลุ่ม Marriott (เดิมอยู่ในกลุ่ม Starwood) และกลุ่ม Hyatt ซึ่งมีชื่อเสียงในเรื่องการบริหารโรงแรมทั่วโลก ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมได้แก่รายได้จากการขายห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการห้องจัดเลี้ยงและสถานที่จัดประชุมโดยแยกออกเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่

- โรงแรมที่ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ ได้แก่โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท และโรงแรมไฮแอท รีเจนซี กรุงเทพฯ สุขุมวิท (อยู่ในระหว่างก่อสร้างและจะเริ่มเปิดดำเนินการปลายปี 2560) ทั้งสองโรงแรมจะอยู่ภายใต้บริษัท แกรนด์แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- โรงแรมที่ตั้งอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ได้แก่โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า ซึ่งโรงแรมดังกล่าว อยู่ภายใต้บริษัท ฮอนเนอร์ บีชีเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

14.1 สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท แกรนด์แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ขอสรุปผลการดำเนินงานในช่วงตั้งแต่ปี 2557 ถึงปี 2559 ดังนี้



ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2557 กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานกำไร 602 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานขาดทุนในปี 2556 เป็นจำนวน 616 ล้านบาท โดยเป็นผลการดำเนินงานกำไรเฉพาะบริษัทฯ 766 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานขาดทุนในปี 2556 เป็นจำนวน 848 ล้านบาท ปัจจัยซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนอย่างมีสาระสำคัญ เป็นผลสืบเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการไฮด์ สุขุมวิท

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2558 กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน 120 ล้านบาท ลดลงจากผลการดำเนินงานกำไรในปี 2557 เป็นจำนวน 722 ล้านบาท โดยเฉพาะบริษัทฯมีผลการดำเนินงานกำไร 6 ล้านบาท ลดลงจากผลการดำเนินงานกำไรในปี 2557 เป็นจำนวน 760 ล้านบาท ปัจจัยซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนอย่างมีสาระสำคัญ เป็นผลสืบเนื่องมาจากการลดลงของกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการไฮด์ สุขุมวิท ได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์ไปในปี 2557 เกินกว่าร้อยละ 90 ในปี 2558 จึงมาจากกำไรขั้นต้นของห้องชุดที่เหลืออยู่

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2559 กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานกำไร 6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานขาดทุนในปี 2558 เป็นจำนวน 126 ล้านบาท โดยเป็นผลการดำเนินงานกำไรเฉพาะบริษัทฯ 123 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานกำไรในปี 2558 เป็นจำนวน 117 ล้านบาท ปัจจัยซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนอย่างมีสาระสำคัญ เป็นผลสืบเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการไฮด์ สุขุมวิท การเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมจากอัตราการเข้าพักโรงแรมที่เพิ่มสูงขึ้น และจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โดยผลการดำเนินงานที่ผ่านมาดังกล่าวข้างต้น มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้

	งบการเงินรวม					
	2557		2558		2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	824.60	16.73	1,052.40	75.93	1,079.22	74.23
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,043.68	82.06	286.51	20.67	320.28	22.03
รายได้ค่าเช่า	18.06	0.37	22.29	1.61	17.85	1.23
รายได้อื่น*	41.30	0.84	24.87	1.79	36.50	2.51
รายได้รวม	4,927.64	100.00	1,386.07	100.00	1,453.85	100.00

* รายได้อื่น ๆ อาทิเช่น ดอกเบี้ยรับรายได้จากธุรกิจสปา รายได้จากการรับเงินจอง กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และอื่น ๆ



ในปี 2557 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม จำนวน 4,928 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 3,480 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 240 และเป็นรายได้เฉพาะบริษัทฯ 4,624 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 3,686 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 393

ในปี 2558 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม จำนวน 1,386 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 3,542 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72 และเป็นรายได้เฉพาะบริษัทฯ 1,013 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 3,611 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78

ในปี 2559 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม จำนวน 1,454 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 ซึ่งเป็นรายได้เฉพาะของบริษัทฯ 1,076 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 63 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 6

โดยมีรายละเอียดพอสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มบริษัท ในปี 2557 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 825 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2556 เป็นเงินจำนวน 172 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 17 โดยมาจากส่วนที่เป็นโรงแรมของบริษัทฯ คือโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท จำนวน 434 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 150 ล้านบาท หรือร้อยละ 26 และโรงแรมของบริษัทย่อย คือโรงแรม เซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรมเซอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า จำนวน 391 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 22 ล้านบาท หรือร้อยละ 5 รายได้ที่ลดลงนี้เป็นผลมาจากอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทลดลงร้อยละ 11-19 เมื่อเทียบกับปีก่อนในขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ยสำหรับโรงแรมของบริษัทฯ ลดลงร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับปีก่อน และราคาห้องพักเฉลี่ยสำหรับโรงแรมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามแนวโน้มเดียวกันกับกลุ่มธุรกิจโรงแรมในระดับเดียวกัน

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มบริษัท ในปี 2558 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,052 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 76 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2557 เป็นเงินจำนวน 227 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 28 โดยมาจากส่วนที่เป็นโรงแรมของบริษัทฯ คือโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท จำนวน 577 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 143 ล้านบาท หรือร้อยละ 33 และโรงแรมของบริษัทย่อย คือโรงแรม เซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรมเซอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า จำนวน 475 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 84 ล้านบาท หรือร้อยละ 21 รายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากการที่จำนวนนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2558 เพิ่มขึ้นกว่าปีก่อน ทำให้ปริมาณลูกค้าที่จองพักโรงแรมของกลุ่มบริษัทเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้อัตราการเข้าพักโรงแรมและอัตราราคาห้องพักเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทดีกว่าปีก่อน



รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มบริษัทในปี 2559 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,079 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2558 เป็นเงินจำนวน 27 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3 โดยมาจากส่วนที่เป็นโรงแรมของบริษัทฯ คือโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท จำนวน 628 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 52 ล้านบาท หรือร้อยละ 9 และโรงแรมของบริษัทย่อย คือโรงแรม เซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า จำนวน 451 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 25 ล้านบาท หรือร้อยละ 5 รายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากการที่จำนวนนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2559 เพิ่มขึ้นกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้อัตราการเข้าพักโรงแรมและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทดีขึ้น อย่างไรก็ตาม โรงแรมของบริษัทย่อยมีอัตราการเข้าพักโรงแรมลดลงแม้ว่าจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นตามเหตุผลข้างต้นก็ตาม เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของคู่แข่งที่เกิดขึ้นใหม่และความไม่สงบในบริเวณที่โรงแรมของบริษัทย่อยตั้งอยู่

รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2557 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้นจำนวน 4,044 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เป็นเงินจำนวน 3,834 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1,830 โดยบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน หรือห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์ ในปี 2557 (ห้อง)	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2557 (ล้านบาท)	จำนวนที่เหลือของโครงการ (ห้อง)
โครงการไฮด์ สุขุมวิท	411	4,044	34
โครงการหัวหิน บลู ลาภูน-คอนโดมิเนียม	-	-	6
โครงการเดอะ เทรนด์ คอนโดมิเนียม	-	-	2
รวม	411	4,044	42

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2558 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 287 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2557 เป็นเงินจำนวน 3,757 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 93เนื่องจากการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท ที่ลดลง ทั้งนี้เป็นผลจากห้องชุดของโครงการดังกล่าวส่วนใหญ่ได้โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วในปี 2557 การรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน หรือห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ มีรายละเอียดดังนี้



ชื่อโครงการ	จำนวนที่โอน กรรมสิทธิ์ ในปี 2558 (ห้อง)	มูลค่าที่โอน กรรมสิทธิ์ในปี 2558 (ล้านบาท)	จำนวนที่เหลือของ โครงการ (ห้อง)
โครงการไฮด์ สุขุมวิท	19	287	15
โครงการหัวหิน บลู ลา กูน-คอนโดมิเนียม	-	-	6
โครงการเดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม	-	-	2
รวม	19	287	23

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2559 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 320 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เป็นเงินจำนวน 34 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12 โดยบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน หรือห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	จำนวนที่โอน กรรมสิทธิ์ ในปี 2559 (ห้อง)	มูลค่าที่โอน กรรมสิทธิ์ในปี 2559 (ล้านบาท)	จำนวนที่เหลือ ของโครงการ (ห้อง)
โครงการไฮด์ สุขุมวิท	5	320	10
โครงการหัวหิน บลู ลา กูน-คอนโดมิเนียม	-	-	6
โครงการเดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม	-	-	2
รวม	5	320	18

รายได้อื่น

รายได้อื่นของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2557 จำนวน 59 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้รวม รายได้อื่นโดยส่วนใหญ่ในปัจจุบันเกิดจากรายได้ค่าเช่า และรายได้จากการยืมเงินมัดจำของลูกค้าโครงการที่ผิดสัญญา เป็นต้น อย่างไรก็ตาม รายได้อื่นลดลงจากปี 2556 จำนวน 34 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 37 เกิดจากปี 2556 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการขายทรัพย์สินและโครงการโรงแรม และการลดประมาณการผลขาดทุนซึ่งไม่เกิดขึ้นจริงของบริษัทฯ



รายได้อื่นของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2558 จำนวน 47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้รวม รายได้อื่นโดยส่วนใหญ่ในปีปัจจุบันเกิดจากรายได้ค่าเช่า รายได้จากธุรกิจสปา กำไรจากการขายทรัพย์สิน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม รายได้อื่นลดลงจากปี 2557 จำนวน 12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20 ตามการลดลงของการยืมเงินมัดจำของลูกค้าโครงการที่ผิดสัญญาในปีก่อนเนื่องจากลูกค้าโครงการส่วนใหญ่มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วในปีก่อน

รายได้อื่นของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2559 จำนวน 54 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 4 ของรายได้รวม รายได้อื่นโดยส่วนใหญ่ในปีปัจจุบันเกิดจากรายได้ค่าเช่า รายได้จากธุรกิจสปา รายได้จากการยืมเงินมัดจำของลูกค้าโครงการที่ผิดสัญญา และกำไรจากการขายทรัพย์สิน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 โดยรายได้ส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการยืมเงินมัดจำลูกค้าโครงการที่ผิดสัญญา

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และอื่นๆ

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2557 มีจำนวนรวม 3,962 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 2,578 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 186 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัทฯ 3,488 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 2,545 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 270

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2558 มีจำนวนรวม 1,423 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 2,539 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัทฯ 919 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 2,569 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัทสำหรับปี 2559 มีจำนวนรวม 1,341 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัทฯ 842 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8

โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

	งบการเงินรวม					
	2557		2558		2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนการประกอบ กิจการโรงแรม	337.58	11.48	390.12	73.91	388.83	79.41
ต้นทุนการขาย อสังหาริมทรัพย์	2,602.93	88.52	137.72	26.09	100.82	20.59
รวม	2,940.51	100.00	527.84	100.00	489.65	100.00



ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

ในปี 2557 ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มบริษัท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 29 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 และเป็นส่วนเฉพาะบริษัทฯ ลดลงจากปี 2556 จำนวน 23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11 โดยเป็นผลสืบเนื่องมาจากรายได้ที่ลดลงของธุรกิจโรงแรมตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

ในปี 2558 ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มบริษัท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 53 ล้านบาท หรือร้อยละ 16 และเป็นส่วนเฉพาะบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจโรงแรมตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

ในปี 2559 ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มบริษัท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 1 ล้านบาท และเป็นส่วนเฉพาะบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 โดยเป็นการเปลี่ยนแปลงตามรายได้ที่เปลี่ยนแปลงไปของธุรกิจโรงแรมตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2557 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 2,451 ล้านบาท จากการที่บริษัทรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์สุมวิท ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

ในปี 2558 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ลดลงจากปี 2557 จำนวน 2,465 ล้านบาท จากการที่บริษัทรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์สุมวิท ลดลงตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

ในปี 2559 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ลดลงจากปี 2558 จำนวน 37 ล้านบาท เนื่องจากพื้นที่ของห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการไฮด์สุมวิท ลดลง

กำไรขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของกลุ่มบริษัท สามารถสรุปกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจ ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
ธุรกิจโรงแรม			
กำไรขั้นต้น(ล้านบาท)	487.02	662.28	690.39
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	59.06	63.93	63.97
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์			
กำไรขั้นต้น(ล้านบาท)	1,440.75	148.79	219.46
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	35.63	51.93	68.52



ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2557 ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัท มีจำนวนรวม 335 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 179 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 116 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท ของบริษัทฯ ในปีปัจจุบัน ทำให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าว เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย เป็นต้น เพิ่มขึ้น

ในปี 2558 ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัท มีจำนวนรวม 186 ล้านบาท ลดลงปี 2557 จำนวน 148 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการลดลงของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ของโครงการไฮด์ สุขุมวิท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการเปิดตัวโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมแห่งใหม่ ในเดือนมีนาคม 2558 จึงมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่านายหน้า การใช้สื่อโฆษณา และการออกงานต่างๆ เพื่อการตลาดเพิ่มขึ้นในปีปัจจุบัน

ในปี 2559 ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัท มีจำนวนรวม 127 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32 เนื่องจากในปี 2558 บริษัทฯ ได้มีการเปิดตัวโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมแห่งใหม่ จึงมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่านายหน้า การใช้สื่อโฆษณา และการออกงานต่างๆ เพื่อการขายและการตลาด

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2557 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัท มีจำนวนรวม 482 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 เนื่องจากปีก่อนบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเพิ่มในการดำเนินการเพื่อเปิดโครงการไฮด์ สุขุมวิท มีการตั้งเพิ่มสำรองค่าชดเชยความเสียหายจากคดีฟ้องร้อง และสำรองเบี้ยปรับเงินเพิ่มภาษีจากการขายโครงการคราวน์ พลาซ่า สุขุมวิท และมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มที่บริษัทย่อยจากการปรับปรุงโรงแรมและเปิดดำเนินการของโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัท ในปีก่อนมากกว่าปกติเมื่อเทียบกับปีปัจจุบัน

ในปี 2558 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัท มีจำนวนรวม 477 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 เนื่องจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโรงแรมลดลง

ในปี 2559 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัท มีจำนวนรวม 473 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1



ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย

ในปี 2557 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกลุ่มบริษัทมีจำนวนรวม 204 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28 ล้านบาท หรือร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับปี 2556 เนื่องจากบริษัททยอยเริ่มเปิดดำเนินการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า เมื่อ 1 ตุลาคม 2556 ซึ่งส่งผลให้ค่าเสื่อมราคาของโรงแรมดังกล่าวที่แสดงในปีก่อนจึงมีเพียง 3 เดือน

ในปี 2558 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกลุ่มบริษัทมีจำนวนรวม 232 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28 ล้านบาท หรือร้อยละ 14 เมื่อเทียบกับปี 2557 เนื่องจากการเปิดดำเนินการห้องจัดเลี้ยงแห่งใหม่ของโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปาในเดือนพฤศจิกายน 2557 ซึ่งส่งผลให้ค่าเสื่อมราคาของโรงแรมดังกล่าวเพิ่มขึ้นในปีปัจจุบัน

ในปี 2559 ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกลุ่มบริษัทมีจำนวนรวม 251 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับปี 2558 เนื่องจากการซื้อเครื่องใช้และอุปกรณ์เพื่อใช้ในโรงแรมของบริษัท และบริษัททยอยเพิ่มขึ้น เพื่อทดแทนเครื่องใช้และอุปกรณ์เดิมที่มีการตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว นอกจากนี้ ในเดือนตุลาคม 2558 โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า ได้เปิดให้บริการสระว่ายน้ำ ห้องอาหาร และห้องเอนกประสงค์ ทำให้ค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเกิดขึ้นในปี 2559 เต็มทั้งปี

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2557 ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้น 35 ล้านบาทหรือร้อยละ 26 เมื่อเทียบกับปี 2556 เนื่องจากโครงการ ไฮด์ สุขุมวิท เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องแรกในช่วงสิ้นเดือนธันวาคม 2556 ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเพื่อมาก่อสร้างโครงการที่เกิดขึ้นของปี 2556 จำนวน 126 ล้านบาท ถูกนำไปรวมอยู่เป็นต้นทุนโครงการ ในขณะที่ดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นของปี 2557 จะแสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดอกเบี้ยจ่ายของปีก่อนจึงน้อยกว่าปกติ

แม้ว่าในปี 2558 บริษัทฯจะมีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน แต่ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯยังคงลดลงจำนวน 89 ล้านบาท หรือร้อยละ 53 เมื่อเทียบกับปี 2557 เนื่องจากดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นในปี 2558 ส่วนใหญ่มาจากการกู้ยืมมาเพื่อก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมและโรงแรม จึงถูกนำไปรวมอยู่เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการที่ก่อสร้างดังกล่าว

แม้ว่าในปี 2559 บริษัทฯจะมีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน แต่ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯยังคงลดลงจำนวน 1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2558 เนื่องจากดอกเบี้ยส่วนใหญ่เกิดจากการกู้ยืมมาเพื่อก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมและโรงแรม จึงถูกนำไปรวมอยู่เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการ



ภาษีเงินได้

ในปี 2557 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้น 251 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2556 โดยเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทฯ ในปีปัจจุบัน จำนวน 195 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 69 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 126 ล้านบาท

ในปี 2558 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทฯ ลดลงจากปี 2557 จำนวน 191 ล้านบาท ตามผลกำไรก่อนภาษีของบริษัทฯ ที่ลดลง ภาษีเงินได้ของบริษัทฯ ที่ลดลงประกอบด้วย การลดลงของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 68 ล้านบาท และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 123 ล้านบาท โดยภาษีเงินได้ของบริษัทฯ ในปีปัจจุบันเกือบทั้งหมดมาจากผลของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ในปี 2559 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 24 ล้านบาท ตามผลกำไรก่อนภาษีของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น ภาษีเงินได้ของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นประกอบด้วย การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 21 ล้านบาท และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 3 ล้านบาท

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิดังตารางต่อไปนี้

จากข้อมูลรายได้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของกลุ่มบริษัท สามารถสรุปกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น ได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)	1,170.38	195.16	364.05
กำไรสุทธิ	602.01	(120.48)	5.90
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	602.01	(120.48)	5.90
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	-
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	12.22	(8.69)	0.41

ในปี 2558 กลุ่มบริษัทมี EBITDA เท่ากับ 195 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 9 ของรายได้รวม โดยมีจำนวนลดลงจากปี 2557 เท่ากับ 975 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของกำไรขั้นต้นจากการโอนขายอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการ ไฮด์ สุขุมวิท

ในปี 2559 กลุ่มบริษัทมี EBITDA เท่ากับ 364 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 0.4 ของรายได้รวม โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 169 ล้านบาท เนื่องจากห้องชุดที่โอนในปีปัจจุบันเป็นห้องที่อยู่ในตำแหน่งที่ดีซึ่งจะโอนขายได้ในราคาสูง ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าห้องชุดที่โอนขายในปีก่อน



ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
กำไรสุทธิ	602.01	(120.48)	5.90
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,751.47	2,889.04	2,889.04
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,032.23	2,896.26	2,902.16
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น(ร้อยละ)	22.04	(4.06)	0.20

สำหรับปี 2557 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ 602 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 616 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดส่วนใหญ่ของโครงการไฮด์ สุขุมวิท

สำหรับปี 2558 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิ 120 ล้านบาท กำไรลดลงจากปีก่อน เป็นจำนวน 722 ล้านบาท เป็นผลมาจากการลดลงของกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผลขาดทุนมีสาเหตุหลักจากการลดลงของกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากในปี 2558 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการไฮด์ สุขุมวิท น้อยกว่าปีก่อน ทั้งนี้เป็นผลมาจากห้องชุดของโครงการดังกล่าวส่วนใหญ่ได้โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วในปี 2557

สำหรับปี 2559 กลุ่มบริษัทมีผลกำไรสุทธิ 6 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากปีก่อน เป็นจำนวน 126 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการไฮด์ สุขุมวิท การเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมจากอัตราการใช้ห้องพักโรงแรมที่เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน และจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากในปีก่อนบริษัทได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมแห่งใหม่จึงมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าสื่อโฆษณา การออกงานต่างๆ เพื่อการขายมากกว่าปีปัจจุบัน



14.2 สถานะการเงิน

ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ณ 31 ธันวาคม 2557	5,528.54	2,496.31	3,032.23
ณ 31 ธันวาคม 2558	5,883.48	2,987.22	2,896.26
ณ 31 ธันวาคม 2559	7,689.35	4,787.19	2,902.16

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 5,529 ล้านบาท ลดลง 2,360 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2556 คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 30 โดยมีสาเหตุหลักเนื่องมาจากการลดลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท ของบริษัทฯ ทำให้สินทรัพย์ประเภทต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทมีการรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ และจากการลดลงของเงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้ และเงินมัดจำการซื้อสินทรัพย์ ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2557 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ที่ดินอาคารและอุปกรณ์จำนวน 3,300 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,294 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23 สิทธิการเช่าจำนวน 358 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมูลค่า 238 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 5,883 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 355 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2557 เนื่องมาจากการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในการก่อสร้างโรงแรมแห่งใหม่ของบริษัทฯ การก่อสร้างห้องประชุม ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ ของโรงแรมของบริษัทย่อยทำให้สินทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2558 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ที่ดินอาคารและอุปกรณ์จำนวน 3,411 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,336 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมูลค่า 371 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6 สิทธิการเช่าจำนวน 337 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 7,689 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,806 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 เนื่องมาจากการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การวางเงินล่วงหน้าเพื่อซื้อที่ดินสำหรับโครงการในอนาคต และการก่อสร้างโรงแรมแห่งใหม่ ทำให้สินทรัพย์ประเภทเงินมัดจำ และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2559 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ที่ดินอาคารและอุปกรณ์จำนวน 3,894 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,017 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมูลค่า 474 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน จำนวน 422 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5 และสิทธิการเช่าจำนวน 314 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4



ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2557 จำนวนทั้งสิ้น 1,294 ล้านบาท โดยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี 2557 ลดลง 1,565 ล้านบาท ทั้งนี้ สัดส่วนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อสินทรัพย์รวมปี 2557 เท่ากับร้อยละ 23 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในช่วงปี 2557 สำหรับการลดลงในปี 2557 เนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท ของบริษัทฯ 411 ห้องในปี 2557 หรือ 2,603 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 คงเหลือห้องชุดของโครงการเพียง 34 ห้อง

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 1,336 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2557 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 23 โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมาจากการเพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 จำนวน 184 ล้านบาท และการลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท ของบริษัทฯ 19 ห้อง หรือ 137 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2558 คงเหลือห้องชุดของโครงการ 15 ห้อง

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 2,017 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 681 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 26 โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมาจากการเพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 จำนวน 383 ล้านบาท การลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ 401 ล้านบาท และการลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท ของบริษัทฯ 5 ห้อง หรือ 107 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 คงเหลือห้องชุดของโครงการ 10 ห้อง

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 3,300 ล้านบาท โดยมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ระหว่างปี 2557 เพิ่มขึ้น 225 ล้านบาท สัดส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ต่อสินทรัพย์รวมในปี 2557 เท่ากับร้อยละ 60 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในปี 2557 เนื่องมาจากการปรับปรุงและขยายส่วนการให้บริการของโรงแรม โดยการลงทุนเพิ่มในการสร้างห้องจัดเลี้ยงใหม่ ปรับปรุงห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง รวมทั้งการปรับปรุงตัวอาคารโรงแรมให้มีความสวยงามทำให้สินทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นถึง 225 ล้านบาท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2558 มีมูลค่าเท่ากับ 3,411 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 111 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2557 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 58 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเนื่องจากกลุ่มบริษัทได้มีการลงทุนในการก่อสร้างโรงแรมแห่งใหม่ของบริษัทฯ การก่อสร้างห้องประชุม ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ ของโรงแรมของบริษัทฯ ย่อยทำให้สินทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น



ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2559 เท่ากับ 3,894 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 483 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 51 การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเนื่องจากกลุ่มบริษัทได้มีการลงทุนในการก่อสร้างโรงแรมแห่งใหม่ของบริษัท 2 แห่ง การปรับปรุงโรงแรมที่ดำเนินการอยู่ให้สามารถรักษามาตรฐานและการให้บริการต่อลูกค้าของโรงแรม

สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 358 ล้านบาท โดยมีสิทธิการเช่าระหว่างปี 2557 ลดลง 23 ล้านบาท สัดส่วนสิทธิการเช่าต่อสินทรัพย์รวมในปี 2557 ร้อยละ 6 สาเหตุที่มูลค่าสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากได้รับสิทธิการเช่าจากการลงทุนในบริษัท โอเวนเดล จำกัด ซึ่งต่อมาได้ให้บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เช่าช่วงสิทธิดังกล่าวเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของโรงแรมเซอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า ในปัจจุบัน

สิทธิการเช่าของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 337 ล้านบาท ลดลง 21 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2557 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 6 สาเหตุที่มูลค่าสิทธิการเช่าลดลง เนื่องจากการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าจากการลงทุนในบริษัท โอเวนเดล จำกัด ตามระยะเวลาในสัญญาสิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 314 ล้านบาท ลดลง 23 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 4 สาเหตุที่มูลค่าสิทธิการเช่าลดลง เนื่องจากการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าจากการลงทุนในบริษัท โอเวนเดล จำกัด ตามระยะเวลาในสัญญาสิทธิการเช่า

สามารถพิจารณารายละเอียดสิทธิการเช่าในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อ สิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 44 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่อสินทรัพย์รวมในปี 2557 เท่ากับร้อยละ 1

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2558 มีมูลค่าเท่ากับ 38 ล้านบาท ลดลง 6 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2557 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 31 ล้านบาท ลดลง 7 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 0.4

สามารถพิจารณารายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน



เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีเงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรมแห่งใหม่ จำนวน 177 ล้านบาท สัดส่วนเงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรมต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 238 ล้านบาท โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดระหว่างปี 2557 เพิ่มขึ้น 11 ล้านบาท สัดส่วนเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อสินทรัพย์รวมในปี 2557 เท่ากับร้อยละ 4

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2558 มีมูลค่าเท่ากับ 371 ล้านบาท โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 133 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2557 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 6

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 474 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 103 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 6

สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

ลูกหนี้การค้า

■ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ดังนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกเงินค่านหรือเงินค่างวดที่ได้รับจากลูกค้าเป็นหนี้สินในรายการเงินมัดจำ สำหรับลูกค้าที่รับโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วแต่ยังชำระเงินไม่ครบถ้วนจะบันทึกเป็นรายการลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทไม่มียอดคงเหลือลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2557 สิ้นปี 2558 และ สิ้นปี 2559

■ ธุรกิจโรงแรม

กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้าธุรกิจโรงแรม ณ สิ้นปี 2557 มูลค่าเท่ากับ 47 ล้านบาท โดยลูกหนี้ธุรกิจโรงแรมระหว่างปี 2557 ลดลง 8 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมต่อสินทรัพย์รวมในปี 2557 เท่ากับร้อยละ 1

กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรม ที่ค้างชำระมากกว่า 3 เดือน ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 2 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญแล้วทั้งจำนวน ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยเชื่อว่าจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่ได้บันทึกไว้ในบัญชีมีความเพียงพอในสถานการณ์ปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยได้ติดตามทวงถามหนี้จากลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้าธุรกิจโรงแรม ณ สิ้นปี 2558 มูลค่าเท่ากับ 49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2557 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1 และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 2 ล้านบาท



กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้าธุรกิจโรงแรม ณ สิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 38 ล้านบาท ลดลง 11 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 0.5 และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 2 ล้านบาท

ลูกหนี้อื่น

กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2557 มูลค่าเท่ากับ 7 ล้านบาท ลูกหนี้อื่นระหว่างปี 2557 ลดลง 80 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2556 บริษัทมีเงินฝากธนาคารที่ทางธนาคารเข้าบัญชีบริษัทล่าช้า จำนวน 75 ล้านบาท ทำให้คงค้างเป็นลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2556 และเมื่อมีการเข้าบัญชี ณ ต้นปี 2557 จึงทำให้ลูกหนี้ในส่วนนี้หายไป สัดส่วนลูกหนี้อื่นต่อสินทรัพย์รวมในปี 2557 เท่ากับร้อยละ 0.1

กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2558 มูลค่าเท่ากับ 7 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2557 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 0.1

กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 8 ล้านบาท ลดลง 1 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 0.1

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้

เงินมัดจำและเงินดาวน์รับจากการขายห้องชุดโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจะถูกนำฝากเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้ภายใต้เงื่อนไขที่ตกลงกับธนาคารผู้ให้กู้เพื่อการจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืม

กลุ่มบริษัทมีเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้ ณ สิ้นปี 2557 มูลค่าเท่ากับ 40 ล้านบาท โดยเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้ ระหว่างปี 2557 ลดลง 384 ล้านบาท สัดส่วนเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้ต่อสินทรัพย์รวมในปี 2557 ร้อยละ 1 โดยสาเหตุที่เงินฝากที่มีภาระค้ำประกันลดลงอย่างมากในปี 2557 เนื่องจากบริษัทได้มีการถอนเงินฝากธนาคารดังกล่าวไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ ภายหลังจากบริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมธนาคารส่วนใหญ่แล้ว

กลุ่มบริษัทมีเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้ ณ สิ้นปี 2558 มูลค่าเท่ากับ 9 ล้านบาท ลดลง 31 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2557 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 0.2 โดยสาเหตุที่เงินฝากที่มีภาระค้ำประกันลดลงในปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการถอนเงินฝากธนาคารดังกล่าวไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ ภายหลังจากบริษัทฯ ได้ทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมธนาคารมาตั้งแต่ปี 2557

กลุ่มบริษัทมีเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้ ณ สิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 9 ล้านบาท ลดลง 0.5 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 0.1



หนี้สิน

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2557 เท่ากับ 2,496 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมระหว่างปี 2557 ลดลง 2,962 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 54.27 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 45.15 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมาจากการลดลงของเงินมัดจำรับ 1,088 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการลดลงในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,779 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2558 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,987 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 491 ล้านบาทเมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2557 โดยสาเหตุหลักเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้ตัวแลกเงินและเงินมัดจำรับจากการขายห้องชุดโครงการ

ณ สิ้นปี 2559 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,787 ล้านบาท โดยมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 1,800 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2558 โดยสาเหตุหลักเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของการออกหุ้นกู้ 1,346 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 565 ล้านบาท และเงินมัดจำรับจากการขายห้องชุดโครงการ เพิ่มขึ้น 184 ล้านบาท

โครงสร้างหลักของหนี้สิน ณ สิ้นปี 2557 ถึง ปี 2559 ของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2557	ร้อยละ หนี้สิน รวม	31 ธันวาคม 2558	ร้อยละ หนี้สิน รวม	31 ธันวาคม 2559	ร้อยละ หนี้สิน รวม
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	-	-	1,148.99	38.46	932.67	19.48
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,053.25	42.19	928.65	31.09	1,493.82	31.21
หุ้นกู้	-	-	-	-	1,345.88	28.12
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	500.00	20.03	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	223.51	8.95	253.60	8.49	330.10	6.90
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	157.80	6.32	172.00	5.76	40.92	0.85
เงินมัดจำรับ	88.07	3.53	279.21	9.35	462.93	9.67
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า	63.28	2.54	52.50	1.76	42.24	0.88
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	48.05	1.93	51.58	1.73	54.36	1.14
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18.03	0.72	17.01	0.57	16.00	0.33
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	22.21	0.89	0.29	0.01	12.18	0.25
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	200.00	8.01	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	112.27	4.50	76.15	2.55	49.40	1.03
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	9.84	0.39	7.24	0.24	6.69	0.14
รวมหนี้สิน	2,496.31	100.00	2,987.22	100.00	4,787.19	100.00



เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเจ้าหนี้ตัวแลกเงินจำนวน 1,149 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับ ร้อยละ 38 ตัวแลกเงินดังกล่าวมีวันครบกำหนดไถ่ถอนในระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนพฤษภาคม 2559 โดยส่วนหนึ่ง ได้ถูกนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 700 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเจ้าหนี้ตัวแลกเงินมูลค่าเท่ากับ 933 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 19 ทั้งนี้ ตัวแลกเงินดังกล่าวมีวันครบกำหนดไถ่ถอนในระหว่างเดือนมกราคม 2560 ถึงเดือนพฤษภาคม 2560

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

บริษัทฯ มีเงินกู้ระยะยาว ณ สิ้นปี 2557 มูลค่าเท่ากับ 1,053 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวระหว่าง 2557 ลดลง 1,779 ล้านบาท มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2557 เท่ากับร้อยละ 42 เงินกู้ยืมระยะยาว เหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 929 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 31 แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 31 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 898 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมาจากการกู้ยืมเงินเพิ่มจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งเพื่อใช้ในการลงทุนโครงการในอนาคต การก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน และใช้หมุนเวียนในบริษัทฯ จำนวน 343 ล้านบาท ในขณะเดียวกัน บริษัทฯได้ชำระคืนเงินกู้ยืมจากธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง จำนวน 438 ล้านบาท ซึ่งเป็นการชำระหนี้เงินกู้ตามเงื่อนไขในสัญญา

กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 1,494 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 31 เงินกู้ยืมระยะยาวแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 15 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 1,479 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมาจากการกู้ยืมเงินเพิ่มจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งเพื่อใช้ในการลงทุนโครงการในอนาคต การก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน และใช้หมุนเวียนในบริษัทฯ จำนวน 648 ล้านบาท ในขณะเดียวกัน บริษัทฯได้ชำระคืนเงินกู้ยืมจากธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง จำนวน 83 ล้านบาท ซึ่งเป็นการชำระหนี้เงินกู้ตามเงื่อนไขในสัญญา

โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,831.98	1,053.25	928.65	1,493.82
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(49.40)	(60.00)	(30.88)	(14.80)
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	2,782.58	993.25	897.77	1,479.02



หุ้นกู้

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 1,346 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 28 ทั้งนี้ หุ้นกูดังกล่าวเป็นชนิดไม่มีหลักประกัน และครบกำหนดไถ่ถอนในช่วงเดือนมีนาคม 2561 ถึงพฤษภาคม 2562 มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ระหว่างร้อยละ 5.2 ถึง 5.7 ต่อปี

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2557 มูลค่าเท่ากับ 500 ล้านบาท ทั้งนี้ เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ในระหว่างปี 2558 บริษัทฯ จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

กลุ่มบริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2557 มูลค่าเท่ากับ 224 ล้านบาท โดยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นระหว่างปี 2557 ลดลง 247 ล้านบาท มูลค่าเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2557 เท่ากับร้อยละ 9

กลุ่มบริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2558 มูลค่าเท่ากับ 254 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2557 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 8

กลุ่มบริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 330 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 7

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2557 มูลค่าเท่ากับ 158 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี 2557 ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2557 เท่ากับร้อยละ 6

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2558 มูลค่าเท่ากับ 172 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 14 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 6

บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ สิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 41 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 131 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1



เงินมัดจำรับ

บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับจากการขายห้องชุดโครงการ ณ สิ้นปี 2557 มูลค่าเท่ากับ 88 ล้านบาท โดยเงินมัดจำรับระหว่างปี 2557 ลดลง 1,088 ล้านบาท มูลค่าเงินมัดจำรับคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2557 เท่ากับร้อยละ 4

บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับจากการขายห้องชุดโครงการ ณ สิ้นปี 2558 มีมูลค่าเท่ากับ 279 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 191 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2557 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 9

บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับจากการขายห้องชุดโครงการ ณ สิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 463 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 184 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 10 การเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ ได้รับการชำระเงินสดและเงินมัดจำค่างวดจากผู้ซื้อห้องชุดในโครงการจากการขายห้องชุดในโครงการไฮด์สุมวิท 11 ที่เริ่มเปิดขายตั้งแต่เดือนมีนาคม 2558

ส่วนของผู้ถือหุ้น

โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2559
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว	2,751.47	2,889.04	2,889.04
กำไรสะสมที่จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	27.80	28.08	34.24
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	252.96	(20.86)	(21.12)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,032.23	2,896.26	2,902.16

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท มีจำนวน 3,032 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 602 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,430 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2556 ซึ่งมาจากผลประกอบการกำไรของกลุ่มบริษัทในปี 2557

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท มีจำนวน 2,896 ล้านบาท ลดลง 136 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2557 การลดลงดังกล่าว มาจากผลประกอบการขาดทุนของกลุ่มบริษัทและการจ่ายเงินปันผลทั้งที่เป็นหุ้นปันผลและเงินสดของบริษัทฯ ในปี 2558

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท มีจำนวน 2,902 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2558 การเพิ่มขึ้นดังกล่าว มาจากผลประกอบการกำไรของกลุ่มบริษัทในปี 2559



ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

	งบการเงินรวม		
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.82	1.03	1.65
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(เท่า) ¹	0.54	0.65	1.15

(1)คำนวณตามหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้

กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของปี 2557 เท่ากับ 0.82 เท่า ลดลง 1.43 เท่า การลดลงของอัตราดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการไฮด์ สุขุมวิท ซึ่งส่วนหนึ่งจะถูกนำไปชำระหนี้เงินกู้ธนาคารตามสัญญา ประกอบกับการก่อสร้างแล้วเสร็จทำให้เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างลดลง และเงินมัดจำรับจากลูกค้าโครงการลดลงจากการโอนขายห้องชุด ทำให้ส่วนหนี้ลดลงเป็นจำนวนมาก ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากผลกำไรสำหรับปี 2557 จำนวน 602 ล้านบาท

สำหรับอัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของปี 2558 เท่ากับ 1.03 เท่า เพิ่มขึ้น 0.21 เท่า การเพิ่มขึ้นของอัตราดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทออกตั๋วแลกเงิน และเงินมัดจำรับจากลูกค้าโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 เพิ่มขึ้นจากลูกค้าที่ทำสัญญาซื้อห้องชุดโดยยังไม่ได้โอนห้องชุดดังกล่าว ทำให้หนี้สินเพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากผลขาดทุนสำหรับปี 2558 จำนวน 120 ล้านบาท

สำหรับอัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของปี 2559 เท่ากับ 1.65 เท่า เพิ่มขึ้น 0.62 เท่า การเพิ่มขึ้นของอัตราดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัท มีการออกหุ้นกู้ การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของโครงการในอนาคต และการก่อสร้างของโครงการในปัจจุบัน ทั้งในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากกำไรสำหรับปี 2559 จำนวน 6 ล้านบาท

กระแสเงินสด

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,770.50	283.74	(0.39)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(12.78)	(315.75)	(1,284.62)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,746.84)	164.83	1,387.80
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	10.88	132.82	102.79



กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ในระหว่างปี 2557 แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมดำเนินงานมาจากเงินสดสุทธิรับจากผลประกอบการของกลุ่มบริษัท ซึ่งได้แก่ รายได้สุทธิที่มาจากธุรกิจโรงแรม และเงินรับที่มาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำรับค่างวด และเงินโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ซื้อห้องชุดของโครงการไฮด์สุมวิท จำนวน 3,076 ล้านบาท และได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน ได้แก่ การจ่ายชำระค่าที่ดิน และชำระหนี้ค่าก่อสร้างสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,039 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2558 แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมดำเนินงานมาจากเงินสดสุทธิรับจากการประกอบการของกลุ่มบริษัท ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ รายได้สุทธิที่มาจากธุรกิจโรงแรม และเงินรับที่มาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำรับค่างวด และเงินโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ซื้อห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 458 ล้านบาทและได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน ได้แก่ การชำระหนี้ค่าก่อสร้างสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 440 ล้านบาท จ่ายเงินมัดจำค่าก่อสร้างโครงการของโครงการอสังหาริมทรัพย์ และโรงแรมจำนวน 167 ล้านบาท และจ่ายค่าภาษีเงินได้ จำนวน 28 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2559 แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมดำเนินงานมาจากเงินสดสุทธิรับจากการประกอบการของกลุ่มบริษัท ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ รายได้สุทธิที่มาจากธุรกิจโรงแรม และเงินรับที่มาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำรับค่างวด และเงินโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ซื้อห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 510 ล้านบาทและได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน ได้แก่ การชำระหนี้ค่าก่อสร้างสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 546 ล้านบาท และจ่ายค่าภาษีเงินได้ จำนวน 12 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ในระหว่างปี 2557 แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมลงทุนมาจากเงินฝากธนาคารที่ไม่ติดภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้ในปี 2557 จำนวน 384 ล้านบาท และได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมลงทุนโดยจ่ายซื้ออุปกรณ์ตกแต่งและเครื่องใช้ในการดำเนินงาน รวมทั้งการก่อสร้างและปรับปรุงห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมและ อาคารของโรงแรม จำนวน 394 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2558 แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมลงทุนมาจากเงินฝากธนาคารที่ไม่ติดภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้ในปี 2558 จำนวน 31 ล้านบาท และได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมลงทุนโดยจ่ายซื้ออุปกรณ์ตกแต่งและเครื่องใช้ในการดำเนินงาน รวมทั้งการก่อสร้างและปรับปรุงอาคารของโรงแรม จำนวน 295 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2559 ได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมลงทุนสำหรับที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 86 ล้านบาท จ่ายเงินล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน จำนวน 422 ล้านบาท จ่ายเงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรมแห่งใหม่ จำนวน 117 ล้านบาท และจ่ายซื้ออุปกรณ์ตกแต่งและเครื่องใช้ในการดำเนินงาน รวมทั้งการก่อสร้างและปรับปรุงอาคารของโรงแรม จำนวน 665 ล้านบาท



กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2557 แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมจัดหาเงินมาจากเงินรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหลายแห่งจำนวน 1,099 ล้านบาทและได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินโดยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระจากสถาบันการเงินจำนวน 2,678 ล้านบาท จ่ายค่าดอกเบี้ย จำนวน 162 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2558 แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมจัดหาเงินมาจากเงินรับจากการออกตั๋วแลกเงินและกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหลายแห่งจำนวน 1,654 ล้านบาท และได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินโดยชำระคืนตั๋วแลกเงินและหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,354 ล้านบาท จ่ายค่าดอกเบี้ย จำนวน 115 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด จำนวน 15 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2559 แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมจัดหาเงินมาจากเงินรับจากการออกตั๋วแลกเงินจำนวน 1,771 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ของบริษัท จำนวน 1,344 ล้านบาท และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 645 ล้านบาท และได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินโดยชำระคืนตั๋วแลกเงินจำนวน 2,030 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 118 ล้านบาท ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 83 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ย จำนวน 135 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทระหว่างปี 2552 ถึงปัจจุบัน มีดังนี้

ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินปันผลต่อหุ้น(บาท)	จำนวนเงินรวม(ล้านบาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
ปี 2552-2556	งดจ่ายเงินปันผล		
ปี 2557	0.05556	152.87	20 พฤษภาคม 2558
ปี 2558	งดจ่ายเงินปันผล		

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนและรายจ่ายเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงินประมาณ 1,565 ล้านบาทโดยเป็นภาระในส่วนของบริษัทฯ จำนวน 1,563 ล้านบาทที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารโรงแรม อาคารชุด และการซื้ออุปกรณ์ นอกจากนี้ บริษัทฯมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นจำนวนเงิน 858 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว



	ประเภทสัญญา	คู่สัญญา	อัตราค่าบริการ	เริ่ม	สิ้นสุด
1	สัญญาการบริหารจัดการ โรงแรม	บริษัทและบริษัทใน ต่างประเทศแห่งหนึ่ง	ก)	2547	2561
2	สัญญาการบริหารจัดการ โรงแรม	บริษัทและบริษัทใน ต่างประเทศแห่งหนึ่ง	ก)	วันที่เริ่มดำเนิน กิจการโรงแรม	20 ปี นับจาก วันเริ่มดำเนิน กิจการ
3	สัญญาการบริหารจัดการ โรงแรม	บริษัทย่อยและบริษัทใน ต่างประเทศแห่งหนึ่ง	ก)	2550	2570

ก) อัตราร้อยละของรายได้และของยอดรายได้หักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานโรงแรม

นอกจากนี้บริษัทได้ทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการรับบริการบำรุงรักษาลิฟท์ ค่าปรึกษา และบริการ
อื่นๆกับบริษัทอื่น ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย
ในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการดังกล่าวจำนวน 31 ล้านบาท

- ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างโรงแรมและศูนย์การค้าโดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี
และสามารถต่ออายุได้อีก 20 ปี ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าว

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานโดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2557

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 27 ปี และเมื่อครบ
กำหนดระยะเวลาเช่าดังกล่าวผู้ให้เช่าจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าให้อีก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น
ภายใต้สัญญาเช่าจำนวน 128 ล้านบาท โดยเป็นภาระในส่วนของบริษัท จำนวน 40 ล้านบาท

- ภาระการค้าประกันเกี่ยวกับหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย
เหลืออยู่เป็นจำนวน 8 ล้านบาท โดยเป็นหนังสือค้ำประกันออกในนามของบริษัท จำนวนประมาณ 6
ล้านบาทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทและบริษัท
ย่อย