

### ส่วนที่ 3

#### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

##### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

###### สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี

###### รายงานผู้สอบบัญชีปี 2555

□ รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินปี 2555 ซึ่งตรวจสอบโดย นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 3182 จากบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ที แอนด์ ยัง จำกัด ให้ความเห็นว่างบการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

###### รายงานผู้สอบบัญชีปี 2556

□ รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินปี 2556 ซึ่งตรวจสอบโดย นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ให้ความเห็นว่างบการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

###### รายงานผู้สอบบัญชีปี 2557

□ รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินปี 2557 ซึ่งตรวจสอบโดย นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 3760 จากบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอเอส จำกัด ให้ความเห็นว่างบการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท เฉพาะรายการที่มีนัยสำคัญ

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : พันบาท

ฐานะการเงิน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะบริษัท					
	2557		2556		2557		2556		2555	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>สินทรัพย์</b>										
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>										
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	62,149	3.05	78,056	3.84	44,115	2.20	56,167	2.88	44,536	2.31
เงินลงทุนชั่วคราว	317,770	15.58	314,582	15.46	317,770	15.88	314,582	16.12	9,420	0.49
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	149,268	7.32	84,032	4.13	12,616	0.63	18,087	0.93	8,155	0.42
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับ										
จากบริษัทย่อย	-	-	-	-	85,933	4.29	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	316	0.02	259	0.01	316	0.02	259	0.01	232	0.01
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8,418	0.41	2,612	0.13	3,685	0.18	2,151	0.11	1,088	0.06
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>537,920</b>	<b>26.37</b>	<b>479,541</b>	<b>23.57</b>	<b>464,434</b>	<b>23.20</b>	<b>391,246</b>	<b>20.05</b>	<b>63,430</b>	<b>3.28</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>										
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกัน	12,920	0.63	520	0.03	5,000	0.25	-	-	307,082	15.89
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	60,000	3.00	45,000	2.31	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,470,170	72.07	1,514,202	74.41	1,467,551	73.32	1,511,151	77.43	1,558,564	80.67
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11,626	0.57	33,490	1.65	2,386	0.12	2,392	0.12	1,488	0.08
ค่าความนิยม	4,576	0.22	4,576	0.22	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,782	0.14	2,544	0.13	2,200	0.11	1,820	0.09	1,480	0.08
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,502,053</b>	<b>73.63</b>	<b>1,555,331</b>	<b>76.43</b>	<b>1,537,137</b>	<b>76.80</b>	<b>1,560,363</b>	<b>79.95</b>	<b>1,868,594</b>	<b>96.72</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,039,973</b>	<b>100.00</b>	<b>2,034,872</b>	<b>100.00</b>	<b>2,001,571</b>	<b>100.00</b>	<b>1,951,609</b>	<b>100.00</b>	<b>1,932,025</b>	<b>100.00</b>

**งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)**

หน่วย : พันบาท

ฐานะการเงิน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะบริษัท					
	2557		2556		2557		2556		2555	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>										
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>										
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	12,702	0.82	13,650	0.67	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	14,948	0.73	29,082	1.43	12,783	0.64	14,307	0.73	19,750	1.02
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	15,023	0.74	15,275	0.75	15,023	0.75	15,275	0.78	11,847	0.61
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้บริหาร	-	-	11,546	0.57	-	-	-	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	185	0.01	339	0.02	-	-	-	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-	-	-	76,000	3.93
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	228	0.01	2,645	0.13	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7,733	0.38	5,462	0.27	2,802	0.14	1,016	0.05	97	0.01
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>50,819</b>	<b>2.49</b>	<b>77,999</b>	<b>3.83</b>	<b>30,609</b>	<b>1.53</b>	<b>30,598</b>	<b>1.57</b>	<b>107,694</b>	<b>5.57</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>										
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	-	172	0.01	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	-	-	-	-	818,000	42.34
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,340	0.07	6,067	0.30	813	0.04	173	0.01	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	6,645	0.33	5,161	0.25	2,479	0.12	2,366	0.12	3,645	0.19
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	1,241	0.06	1,241	0.06	1,241	0.06	1,241	0.06	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	23,331	1.14	16,889	0.83	23,331	1.17	16,889	0.87	9,846	0.51
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>32,558</b>	<b>1.60</b>	<b>29,530</b>	<b>1.45</b>	<b>27,864</b>	<b>1.39</b>	<b>20,669</b>	<b>1.06</b>	<b>831,491</b>	<b>43.04</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>83,376</b>	<b>4.09</b>	<b>107,529</b>	<b>5.28</b>	<b>58,473</b>	<b>2.92</b>	<b>51,267</b>	<b>2.63</b>	<b>939,185</b>	<b>48.61</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>										
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	947,725	48.48	933,800	45.89	947,725	47.35	933,800	47.85	466,900	24.17
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	860,675	42.19	857,890	42.16	860,675	43.00	857,890	43.96	390,990	20.24
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	24	0.00	-	-	24	0.00	-	-
กำไรสะสม										
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	37,847	1.86	36,180	1.78	37,503	1.87	36,180	1.85	36,180	1.87
ยังไม่ได้จัดสรร	110,350	5.41	99,449	4.89	97,195	4.86	72,447	3.71	98,769	5.11
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,956,597</b>	<b>95.91</b>	<b>1,927,343</b>	<b>94.72</b>	<b>1,943,098</b>	<b>97.08</b>	<b>1,900,341</b>	<b>97.37</b>	<b>992,839</b>	<b>51.39</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,039,973</b>	<b>100.00</b>	<b>2,034,872</b>	<b>100.00</b>	<b>2,001,571</b>	<b>100.00</b>	<b>1,951,609</b>	<b>100.00</b>	<b>1,932,025</b>	<b>100.00</b>

### งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : พันบาท

ผลการดำเนินงาน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะบริษัท					
	2557		2556		2557		2556		2555	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้จากการให้บริการ	364,115	100.00	284,373	100.00	238,829	100.00	216,205	100.00	190,187	100.00
ต้นทุนการให้บริการ	(212,146)	(58.26)	(143,556)	(50.48)	(114,783)	(48.47)	(119,004)	(55.04)	(114,903)	(60.42)
กำไรขั้นต้น	151,969	41.74	140,816	49.52	122,046	51.53	97,201	44.96	75,283	39.58
รายได้อื่น	9,853	2.65	11,185	3.93	9,856	4.16	11,148	5.16	5,804	3.05
ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ	(11,792)	(3.24)	(14,149)	(4.98)	(11,792)	(4.98)	(14,149)	(6.54)	(13,884)	(7.30)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(137,704)	(37.82)	(99,497)	(34.99)	(93,399)	(39.44)	(90,696)	(41.95)	(84,758)	(44.57)
ต้นทุนทางการเงิน	(1,457)	(0.40)	(31,888)	(11.21)	-	-	(31,595)	(14.61)	(40,907)	(21.51)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	10,669	2.93	6,469	2.27	26,711	11.28	(28,090)	(12.99)	(58,461)	(30.74)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	2,288	0.63	(7,656)	(2.69)	(253)	(0.11)	(173)	(0.08)	-	-
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	12,957	3.56	(1,188)	(0.42)	26,459	11.17	(28,263)	(13.07)	(58,461)	(30.74)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น:										
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลัก										
คณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับ										
โครงการผลประโยชน์พนักงาน	-	-	1,849	0.65	-	-	1,941	0.90	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของ										
ผลกำไรจากการประมาณการ										
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย										
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	(388)	(0.11)	18	0.01	(388)	(0.16)				
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	12,569	3.45	679	0.24	26,071	11.01	(26,322)	(12.17)	(58,461)	(30.74)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.014		(0.003)		0.028		(0.060)		(0.120)	

### งบกระแสเงินสด

หน่วย : พันบาท

กระแสเงินสด	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะบริษัท					
	2557		2556		2557		2556		2555	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(6,315)		32,241		76,315		21,722		10,439	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(13,457)		(39,935)		(20,053)		(49,915)		(7,597)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,865		41,214		(68,315)		39,824		-	
กระแสเงินสดยกมาต้นปี	78,056		44,536		56,187		44,536		41,694	
กระแสเงินสด ณ วันสิ้นปี	62,149		78,056		44,115		56,167		44,536	

**ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท		
		2557	2556	2557	2556	2555
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)						
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	10.59	6.15	15.17	12.79	0.59
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	10.41	6.11	12.23	12.71	0.58
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	-0.12	0.41	2.49	0.71	0.10
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	9.04	6.32	17.02	17.25	29.29
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	40	57	21	21	12
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	40.22	30.64	25.08	23.80	23.50
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	9	12	14	15	15
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)						
อัตรากำไรขั้นต้น	%	41.74	49.52	51.53	44.96	39.58
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	2.93	2.27	11.28	-12.99	-30.74
อัตรากำไรสุทธิ	%	3.56	-0.42	11.17	-13.07	-30.74
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	0.66	-0.06	1.36	-1.49	-5.89
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)						
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	0.64	-0.06	1.34	-1.46	-2.99
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	5.55	4.41	4.89	2.27	0.27
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.18	0.15	0.12	0.12	0.10
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)						
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.04	0.06	0.03	0.03	0.95
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	56.22	3.33	N/A	1.89	1.11
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ	%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาท	0.014	(0.003)	0.028	(0.060)	(0.120)
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	2.06	2.06	2.05	2.04	2.13

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

##### 14.1 ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน และนโยบาย กลยุทธ์ หรือการเลือกตัดสินใจทางธุรกิจ

ถึงแม้ในปี 2557 ภาวะเศรษฐกิจและการเมืองของประเทศไทยที่ไม่ปกติ ได้ส่งผลให้รายได้จากการท่องเที่ยว จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย และภาวะอุตสาหกรรมโดยรวมลดลงจากปี 2556 แต่ด้วยกลยุทธ์ และนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ทำให้ธุรกิจให้บริการที่พักอาศัยให้เช่า (โรงแรม และ เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์) และธุรกิจให้บริการบริหารอาคารสำนักงานที่ครบวงจรในด้านบริหารอาคาร บัญชีการเงิน ธุรกิจ และ จัดซื้อ ตลอดจนธุรกิจการให้บริการระบบสารสนเทศ สามารถทำกำไรให้บริษัท ได้ เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 ที่มีผลขาดทุน

ฝ่ายจัดการมีความมั่นใจว่า บริษัท จะเติบโตต่อไปในธุรกิจตามที่ได้วางแผนไว้เช่นเดียวกับปี 2557

##### 14.2 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

งบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 แสดงรายได้จากการให้บริการจำนวน 364.1 ล้านบาท ต้นทุนการให้บริการจำนวน 212.1 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการให้บริการและบริหารรวมจำนวน 149.5 ล้านบาท โดยแสดงกำไรสุทธิรวมสำหรับปีจำนวน 13.0 ล้านบาท ซึ่งเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 14.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1,190.86 สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงหลัก ได้ดังนี้

###### 14.2.1 รายได้จากการให้บริการ

	ธุรกิจให้บริการที่พักอาศัยให้เช่า		ธุรกิจให้บริการบริหารอาคารสำนักงาน		ธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศ		รวมรายได้	
	พ.ศ. 2557 ล้านบาท	พ.ศ. 2556 ล้านบาท	พ.ศ. 2557 ล้านบาท	พ.ศ. 2556 ล้านบาท	พ.ศ. 2557 ล้านบาท	พ.ศ. 2556 ล้านบาท	พ.ศ. 2557 ล้านบาท	พ.ศ. 2556 ล้านบาท
รายได้จากการให้บริการ	191.4	202.2	42	14	130.7	68.2	364.1	284.4

สำหรับปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการเท่ากับ 364.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.7 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 28.0 เมื่อเทียบกับรายได้จากการให้บริการของปี 2556 เป็นผลมาจาก

1. ธุรกิจให้บริการที่พักอาศัยให้เช่า (แมริออท เอ็กเซ็กคิวทีฟ อพาร์ทเม้นท์ สาทร วิสต้า – กรุงเทพฯ) มีรายได้ลดลงจากปี 2556 จำนวน 10.8 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 5.3 จากเหตุการณ์ทางการเมืองที่ไม่ปกติตั้งแต่ช่วงปลายปี 2556 ส่งผลให้นักท่องเที่ยว และ ลูกค้าบางส่วนยกเลิกการจองห้องพัก และ เลื่อนการเดินทาง ทำให้อัตราค่าห้องพักลดลงจากร้อยละ 85.8 ในปี 2556 มาอยู่ที่ร้อยละ 79.4 ในปี 2557 ในขณะที่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ 3.4 ในปี 2557
2. ธุรกิจให้บริการบริหารอาคารสำนักงาน เพิ่มขึ้น 28.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 200.0 อันเนื่องมาจากสัญญาบริหารเริ่มตั้งแต่เดือนกันยายน ปี 2556 เป็นต้นมา
3. ธุรกิจการให้บริการระบบสารสนเทศของบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 62.5 ล้านบาท เนื่องมาจากในปี 2557 รายได้ของธุรกิจนี้เกิดขึ้นเต็มปี ในขณะที่ปี 2556 เป็นรายได้ตั้งแต่ต้นที่บริษัท เข้าซื้อหุ้นบริษัทย่อยคือ ตั้งแต่วันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2556 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

#### 14.2.2 ต้นทุนการให้บริการ

ต้นทุนการให้บริการจำนวน 212.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 68.6 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 47.8 เนื่องจาก

1. ธุรกิจให้บริการที่พักอาศัยให้เช่า ต้นทุนในปี 2557 ลดลงจากปี 2556 จำนวน 21.2 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 18.6 จากค่าเสื่อมราคาของเครื่องตกแต่งและติดตั้งอาคารที่มีการคำนวณตัดค่าเสื่อมราคาครบมูลค่าแล้ว (Fully Depreciated) นอกจากนี้บริษัท มีการลดค่าใช้จ่ายในช่วงที่เหตุการณ์ทางการเมืองที่ไม่ปกติ เพื่อให้สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลงในช่วงเวลาดังกล่าว ซึ่งแสดงให้เห็นความสามารถของผู้บริหารในการบริหารค่าใช้จ่ายได้เป็นอย่างดี
2. ธุรกิจให้บริการบริหารอาคารสำนักงานซึ่งประกอบด้วยเงินเดือนพนักงานและค่าใช้จ่ายต่างๆที่ใช้ในการดูแลอาคาร โดยต้นทุนในปี 2557 เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 17.0 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 328.7 จากรายได้ที่มีการรับรู้เต็มปี ในปี 2557
3. ธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศ ต้นทุนในปี 2557 เพิ่มขึ้น 65.5 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 266.6 สาเหตุหลักจากต้นทุนพนักงานที่สูงขึ้น จากการขยายตัวของธุรกิจในปี 2557

#### 14.2.3 ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายในการให้บริการจำนวน 11.8 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดของธุรกิจให้บริการที่พักอาศัยให้เช่าที่ลดลงจากปี 2556 จำนวน 2.4 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 16.7 ซึ่งแปรผันตามรายได้ที่ลดลงของธุรกิจนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 137.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 38.2 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 38.4 ซึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวในปี 2557 ได้แก่ ค่าตอบแทนกรรมการ 2.5 ล้านบาท ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ 1.2 ล้านบาท และ รายการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่เกิดจากการซื้อธุรกิจจำนวน 21.8 ล้านบาท (ปี 2556 มีรายการนี้จำนวน 4.4 ล้านบาท)

ต้นทุนทางการเงิน ในปี 2557 มีจำนวน 1.5 ล้านบาท เป็นดอกเบี้ยจ่ายเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน และดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินของบริษัทย่อย ซึ่งต้นทุนทางการเงินลดลงจากปี 2556 จำนวน 30.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 95.4 เนื่องจากบริษัท ได้มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินก่อนครบกำหนดทั้งจำนวน ในเดือน ตุลาคม 2556 เรียบร้อยแล้ว

#### 14.2.4 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

รายได้ภาษีเงินได้จำนวน 2.3 ล้านบาท ที่แสดงในงบการเงินรวม เป็นผลมาจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายภาษีของบริษัทย่อย ตามมาตรฐานบัญชีโดยแบ่งเป็นภาษีที่จ่ายจริง 2.8 ล้านบาท และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราว 5.1 ล้านบาท

#### 14.2.5 อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)

	ปี 2557	ปี 2556
อัตรากำไรขั้นต้น	41.7%	49.5%
อัตรากำไรสุทธิ	3.6%	-0.4%
อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (ROE)	0.7%	-0.1%

ในปี 2557 บริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปี 2556 สาเหตุหลักมาจากการต้นทุนพนักงานที่เพิ่มขึ้นของบริษัทย่อยจากการขยายงาน ในขณะที่บริษัท,อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของธุรกิจให้บริการบริหารอาคารสำนักงาน ค่าเสื่อมราคาของธุรกิจให้บริการที่พักอาศัยให้เช่าที่ลดลง และต้นทุนทางการเงินที่ลดลง

อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2556 เนื่องจากกำไรสุทธิในปี 2557 ที่มีจำนวน 13.0 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2556 มีผลขาดทุนสุทธิอยู่ที่ 1.2 ล้านบาท

### 14.3 สินทรัพย์

#### 14.3.1 ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 2,040.0 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 26.4 และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนร้อยละ 73.6

สินทรัพย์รวม จำนวน 2,040.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 5.1 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.3 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายการในสินทรัพย์หมุนเวียน 58.4 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลง 53.3 ล้านบาท

##### 14.3.1.1 เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทนำเงินลงทุนจากการเพิ่มทุนที่คงเหลือจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มาลงทุนในหน่วยลงทุนที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อค้า จำนวนเงิน 317.8 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 59.1 ของสินทรัพย์หมุนเวียน

##### 14.3.1.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	พ.ศ. 2557 ล้านบาท	พ.ศ. 2556 ล้านบาท
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</b>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	15.6	26.1
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	6.3	9.2
3 - 6 เดือน	-	3.8
6 - 12 เดือน	7.6	4.9
เกินกว่า 12 เดือน	9.0	1.1
	38.5	45.1
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(2.9)	(0.1)
<b>ลูกหนี้การค้า - สุทธิ</b>	<b>35.6</b>	<b>45.0</b>
รายได้ค้างรับ	111.0	38.1
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2.1	0.9
ลูกหนี้อื่น	0.6	0.0
<b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</b>	<b>149.3</b>	<b>84.0</b>
<b>อัตราสัดส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)</b>	<b>9.04</b>	<b>6.32</b>
<b>ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)</b>	<b>40</b>	<b>57</b>
<b>ร้อยละของค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อลูกหนี้การค้า</b>	<b>7.6%</b>	<b>0.2%</b>



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ในภาพรวมบริษัทมีลูกหนี้การค้าจากบุคคลภายนอก หรือ นิติบุคคล ภายนอก รวมสุทธิ 35.6 ล้านบาท และ 45.0 ล้านบาท ตามลำดับ หากพิจารณาจากอายุลูกหนี้การค้าในตารางข้างต้น จะเห็นว่าระยะเวลาการค้างชำระของลูกหนี้โดยส่วนใหญ่ จะเป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการให้สินเชื่อของบริษัท นอกจากนี้ เมื่อเปรียบเทียบอัตราส่วนหมุนเวียนของลูกหนี้การค้า และ ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยแล้ว ก็ใกล้เคียงกับนโยบายในการให้เครดิตต่อมเฉลี่ยของบริษัท ประมาณ 30 - 60 วัน

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายการให้สินเชื่ออย่างระมัดระวัง เนื่องจากมีฐานลูกค้าที่หลากหลาย ซึ่งลูกค้าบางกลุ่มจะเป็นกลุ่มราชการที่มีฐานะการเงินมั่นคง และ ลูกค้าภาคเอกชนที่มีความน่าเชื่อถือได้ นอกจากการให้สินเชื่ออย่างระมัดระวังแล้ว บริษัทมีนโยบายการตั้งสำรองหนี้สูญจากลูกหนี้การค้าที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระหนี้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บหนี้ และ ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ ประกอบกับพิจารณาความเพียงพอของสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยถือตามการประเมินจากหนี้ที่ค้างเกินกำหนดชำระของลูกหนี้แต่ละราย

อย่างไรก็ดี บริษัท ได้มีการติดตามทวงถามหนี้จากลูกหนี้อย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งมีการทบทวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในทุกงวดบัญชีอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มูลหนี้ที่คงเหลือในงบการเงินมีมูลค่าที่สะท้อนตามมูลค่าหนี้ที่จะได้รับจริง โดยในปี 2557 มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้น 2.8 ล้านบาท

รายได้ค้างรับ เป็นรายได้ของธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศ ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ตามส่วนของงานที่แล้วเสร็จซึ่งประเมินโดยพิจารณาความคืบหน้าของงานโดยผู้จัดการ โครงการรับรู้

#### **14.3.1.3 สินค้าคงเหลือ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 สินค้าคงเหลือมีจำนวน 0.32 ล้านบาท และ 0.26 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสินค้าคงเหลือเป็นสินค้าประเภทเครื่องคัมของธุรกิจให้บริการที่פקอาศัยให้เช่า

สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุน หรือ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนของสินค้า คำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยเคลื่อนที่ ต้นทุนของการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินค้านั้น เช่น ค่าอากรขาเข้า และค่าขนส่ง หักด้วยส่วนลดจากการจ่ายเงินตามเงื่อนไขกลุ่มบริษัท ขบวนการบัญชีค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าเก่า สิ้นสมัย หรือเสื่อมคุณภาพเท่าที่จำเป็น

#### **14.3.1.4 เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัท มีเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 12.9 ล้านบาท และ 0.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 12.4 ล้านบาท จากบริษัทใหญ่จำนวน 5.0 ล้านบาท จากการนำเงินฝากประจำซึ่งได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับภาระผูกพันในการดำเนินกิจการการตามปกติของบริษัท และเพิ่มขึ้นจากบริษัทย่อย จำนวน 7.4 ล้านบาท จากการนำเงินฝากประจำซึ่งได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับการให้บริการติดตั้งซอฟต์แวร์กับบริษัทแห่งหนึ่ง

#### 14.3.1.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ 11.6 ล้านบาท และ 33.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าที่ลดลงของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในปี 2557 เกิดจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่เกิดจากการซื้อธุรกิจ จำนวน 21.8 ล้านบาท เป็นหลัก

#### 14.3.1.6 ค่าความนิยม

ค่าความนิยมจำนวน 4.6 ล้านบาท เป็นค่าความนิยมที่เกิดจากต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากการเข้าซื้อบริษัทย่อย (บริษัท คอนเวอร์เจนซ์ซิสเทมส์ จำกัด) ซึ่งบริษัท แสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และ จะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปี หรือ เมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

### 14.4 สภาพคล่อง

#### 14.4.1 กระแสเงินสด

	พ.ศ. 2557 ล้านบาท	พ.ศ. 2556 ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(6.3)	32.2
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(13.5)	(39.9)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3.9	41.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(15.9)	33.5
กระแสเงินสดยกมาต้นปี	78.1	44.5
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	62.1	78.1

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 78.1 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากกระแสเงินสดจัดหาเงิน ที่มีเงินสดรับสุทธิจากการเพิ่มทุน 933.8 ล้านบาท และนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 894.0 ล้านบาท และจากกิจกรรมการดำเนินงาน 32.2 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 62.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 16.0 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน และกิจกรรมดำเนินงาน โดยในกิจกรรมลงทุนมีรายการเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น 12.4 ล้านบาท (บริษัทย่อย 7.4 ล้านบาท และบริษัทใหญ่ 5.0 ล้านบาท) ในขณะที่กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานใช้ไปจำนวน 6.3 ล้านบาท เป็นรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 68.1 ล้านบาท และ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง 14.3 ล้านบาท โดยทั้งสองรายการเป็นรายการของบริษัทย่อยเป็นส่วนใหญ่

#### 14.4.2 อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ และ อัตราส่วนอื่นๆ

ภาพรวมสภาพคล่องของบริษัท มีสินทรัพย์หมุนเวียนมากกว่าหนี้สินหมุนเวียน และระยะเวลาการเก็บหนี้ลดลงจากปี 2556 และสอดคล้องกับนโยบายของบริษัท การขายสินค้า หรือ การส่งมอบงานแก่ลูกค้า รวมถึงการจ่ายชำระหนี้เป็นไปตามวงจร

การดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ทำให้บริษัท มีกระแสเงินสดไหลเข้าอย่างต่อเนื่อง และมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ดีในกรณีที่ธุรกิจมีการขยายตัว อาจมีความจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนสูง โดยบริษัทสามารถนำเงินทุนหมุนเวียนคงเหลือมาใช้ในการดำเนินการได้ รวมทั้งมีความพร้อมในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้งระยะสั้น และระยะยาวที่เหมาะสมกับประเภทของสินทรัพย์ไว้เรียบร้อยแล้ว

#### อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร

สำหรับงบการเงินรวมมีเพียงอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงกว่าปี 2556 เนื่องจากบริษัทย่อมีการขยายงานเพิ่มขึ้น ทำให้ต้องมีการลงทุนในค่าใช้จ่ายพนักงานที่สูงขึ้นตามไปด้วย

#### อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ในปี 2557 แสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ภายในองค์กรที่ปรับตัวดีขึ้นมาก เมื่อเทียบกับอัตราส่วนในปี 2556

#### อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

ในส่วนของงบการเงินรวม อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยปรับตัวดีขึ้นมาก จากปี 2556 โดยปรับเพิ่มขึ้นจาก 3.33 เท่า เป็น 56.22 เท่า เนื่องจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ลดลงในปี 2557 จากการชำระคืนเงินกู้ยืมก่อนครบกำหนด ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2556 และกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานมีการปรับตัวจากติดลบเป็นบวกในปี 2557 โดย -0.003 ในปี 2556 มาอยู่ที่ 0.014 บาทในปี 2557

### 14.5 แหล่งที่มาของเงินทุน

#### 14.5.1 หนี้สิน ส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

	พ.ศ. 2557 ล้านบาท	พ.ศ. 2556 ล้านบาท
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	12.7	13.6
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	14.9	29.1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้บริหาร	-	11.5
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7.7	5.5
หนี้สินไม่หมุนเวียน	32.6	29.5
หนี้สินรวม	83.4	107.5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,956.6	1,927.3
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.04	0.06

หนี้สินรวมในปี 2557 จำนวน 83.4 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 24.1 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่นลดลง 14.1 ล้านบาท และในปี 2557 ได้มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้บริหาร 11.5 ล้านบาท เรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,956.6 ล้านบาท และ 1,927.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จากการจดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 13.9 ล้านบาท จากการที่ผู้ถือหุ้นสำคัญ แสดงสิทธิได้แสดงความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญในระหว่างปี 2557 และอีกส่วนหนึ่งมาจากผลกำไรจากการดำเนินงาน ของปี 2557

ในปี 2557 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.04 เท่า ลดลงจากปี 2556 ที่มีอัตราส่วน 0.06 เท่า จากการลดลงของ หนี้สินรวม

#### 14.6 ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

บริษัท มีภาระผูกพันด้านหนี้สินที่จะเกิดขึ้น 2 ประเภท คือ

##### 14.6.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทใหญ่และบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอุปกรณ์และสัญญาบริการ โดยมีอายุของ สัญญาดังแต่ 1 ถึง 3 ปี ดังนี้

	พ.ศ. 2557 ล้านบาท	พ.ศ. 2556 ล้านบาท
ภายใน 1 ปี	3.7	4.5
มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 3 ปี	1.2	3.8

##### 14.6.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

เป็นภาระผูกพันที่บริษัทใหญ่ได้ทำสัญญาการจัดการกับบริษัทในกลุ่มโรงแรมระดับนานาชาติที่มีชื่อเสียง เพื่อว่าจ้างให้ กลุ่มโรงแรมดังกล่าวเป็นผู้บริหารงานอาคารที่พักอาศัยของบริษัท โดยภายใต้เงื่อนไขตามสัญญา บริษัท ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้แก่บริษัทคู่สัญญาตามอัตราที่ระบุในสัญญา โดยสัญญาบริหารอาคารที่พักอาศัยมีระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ และมีสิทธิต่ออายุสัญญานี้ได้อีกอย่างน้อย 10 ปี โดยในระหว่างปี พ.ศ. 2557 บริษัท มีค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายภายใต้ สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 12.8 ล้านบาท

#### 14.7 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ผลกระทบที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคตที่สำคัญของธุรกิจให้บริการที่พักอาศัยให้เช่า คือ ธุรกิจท่องเที่ยวซึ่งในปี 2557 ธุรกิจการท่องเที่ยวในประเทศไทยได้รับผลกระทบจากความไม่สงบทางการเมือง ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทยลดลง เนื่องจากไม่มั่นใจในความปลอดภัยเพราะบริษัทประกันภัยไม่คุ้มครอง ประกอบกับความเสี่ยงจากอัตราการเพิ่มขึ้นของโรงแรมใหม่ที่มีจำนวนมาก นอกจากนี้เศรษฐกิจทั่วโลกยังคงฟื้นตัวช้า เกิดจากปัญหาการชะลอตัวทางเศรษฐกิจของประเทศต่าง ๆ จากปัจจัยภายนอกที่เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อธุรกิจให้บริการที่พักอาศัยให้เช่าของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ PRINC-W1 มาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญมากขึ้น จะทำให้บริษัท มีเงินทุนสำหรับการขยายธุรกิจ และใช้ในการดำเนินงานของกิจการ