

คำอธิบาย และการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

รายได้

งบการเงินเฉพาะบริษัท

สำหรับปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการเท่ากับ 236.83 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าบริการอาคารสำนักงาน 42 ล้านบาท รายได้ค่าบริการอื่นๆ 3.39 ล้านบาท และรายได้ค่าบริการที่พักอาศัยจาก แมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสต้า - กรุงเทพฯ 191.44 ล้านบาท ในปี 2557 รายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้น 20.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.5 เมื่อเทียบกับปี 2556 โดยปัจจัยหลัก คือ ในปี 2557 มีรายได้ค่าบริการอาคารสำนักงานทั้งปีจำนวนเงิน 42.0 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2556 มีเพียง 4 เดือน จำนวนเงิน 14.0 ล้านบาท เนื่องจากสัญญาบริหารอาคารเริ่มในเดือนกันยายน 2556 แม้รายได้ค่าบริการที่พักอาศัยจาก แมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสต้า - กรุงเทพฯ ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 10.77 ล้านบาท เป็นผลมาจากอัตราการเข้าพักลดลงจากร้อยละ 85.83 มาอยู่ที่ร้อยละ 79.37 ในขณะที่อัตราค่าห้องปรับตัวสูงขึ้น 107 บาทจากปี 2556 เนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองตั้งแต่ช่วงปลายปี 2556 ส่งผลให้ลูกค้าบางส่วนยกเลิกการจองห้องพักและเลื่อนการเดินทาง บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 9.86 ล้านบาท ประกอบด้วยกำไรที่ยังไม่รับรู้จากเงินลงทุนชั่วคราว 6.49 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ยรับ 1.39 ล้านบาท

งบการเงินรวม

บริษัทมีรายได้จากการให้บริการเท่ากับ 364.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.0 เมื่อเทียบกับปี 2556 จากรายได้ของบริษัท คอนเวออร์เจนท์ซิสเทมส์ จำกัด จำนวน 130.67 ล้านบาท ซึ่งในปี 2556 มีรายได้เพียง 68.17 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2556 บริษัท คอนเวออร์เจนท์ซิสเทมส์ จำกัด ได้เริ่มเข้ามารวมในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2556 เป็นต้นไป

ต้นทุนการให้บริการ

งบการเงินเฉพาะบริษัท

ต้นทุนการให้บริการในปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 48.47 ของรายได้จากการให้บริการ ในขณะที่ปี 2556 ต้นทุนการให้บริการคิดเป็นร้อยละ 55.04 โดยปัจจัยหลักที่ทำให้ต้นทุนการให้บริการลดลง เกิดจากค่าเสื่อมราคาของธุรกิจให้บริการอาคารที่พักอาศัย แมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสต้า - กรุงเทพฯ ลดลงจาก 62.28 ล้านบาท เป็น 43.78 ล้านบาท จากอายุการใช้งานของสินทรัพย์ทั้งหมดไป

งบการเงินรวม

ต้นทุนการให้บริการในปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 58.26 ของรายได้จากการให้บริการ โดยต้นทุนในการให้บริการของบริษัทย่อยทั้งสองมีจำนวน 97.36 ล้านบาท แบ่งเป็นสองส่วนหลักๆ ได้แก่ ต้นทุนระบบสารสนเทศของ บริษัท คอนเวออร์เจนท์ซิสเทมส์ จำกัด 40.57 ล้านบาท และ เงินเดือนพนักงานของทั้งสองบริษัทรวม 56.79 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการให้บริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

งบการเงินเฉพาะบริษัท

ค่าใช้จ่ายในการให้บริการเป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดของ แมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสตา - กรุงเทพฯ โดยปรับลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 2.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.66 ซึ่งแปรผันตามรายได้ค่าบริการที่พักอาศัยที่ลดลง ในปี 2557 ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับเพิ่มขึ้น 2.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.98 โดยมีค่าใช้จ่ายหลัก คือ ค่าผลตอบแทนกรรมการ 2.50 ล้านบาท ค่าที่ปรึกษาทางการเงินที่สูงขึ้น 1.04 ล้านบาท และค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย 1.0 ล้านบาท

งบการเงินรวม

ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากงบการเงินเฉพาะกิจการ 44.30 ล้านบาท เนื่องจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่เกิดจากการซื้อธุรกิจจำนวน 22.16 ล้านบาท และส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

งบการเงินเฉพาะบริษัท

ในปี 2557 บริษัทไม่มีต้นทุนทางการเงิน ในขณะที่ปี 2556 มีต้นทุนทางการเงิน 31.59 ล้านบาท ซึ่งเป็นดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร โดยเงินกู้ยืมจำนวนนี้ได้ถูกชำระครบถ้วนก่อนกำหนดแล้ว ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2556

กำไรสำหรับปี

งบการเงินเฉพาะบริษัท

ปี 2557 บริษัทมีกำไรสำหรับปีจำนวน 26.46 ล้านบาท สูงกว่าปี 2556 เท่ากับ 54.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 193.62 ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจบริหารอาคารสำนักงาน ค่าเสื่อมราคาที่ลดลง อีกทั้งไม่มีต้นทุนทางการเงิน โดยบริษัทมีกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี จำนวน 26.07 ล้านบาท

งบการเงินรวม

ปี 2557 บริษัทมีกำไรสำหรับปีจำนวน 12.96 ล้านบาท สูงกว่าปี 2556 เท่ากับ 14.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1,190.86 โดยบริษัทมีกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี จำนวน 12.57 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

สำหรับปี 2557 บริษัทมีสภาพคล่องสูงขึ้นไปกว่าปี 2556 เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวก่อนกำหนดทั้งจำนวนตั้งแต่ปี 2556 และเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 318 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจาก 12.79 เท่า ในปี 2556 เป็น 15.79 เท่า ในปี 2557 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยเท่าเดิมคือ 21 วัน ในส่วนของงบการเงินรวมเก็บหนี้เฉลี่ย 40 วันเป็นผลมาจากลูกหนี้ของบริษัทย่อย ซึ่งมีการเก็บเงินตามสัญญาโครงการซึ่งเป็นสัญญาระยะยาว ส่วนระยะเวลาชำระหนี้ไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนหน้า

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจบริหารอาคารสำนักงาน 28.0 ล้านบาท จากการบริหารอาคารเต็มปี รายได้ค่าบริการที่พักอาศัยจากโครงการ แมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสตา ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 10.77 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนกำไรขั้นต้น อัตราส่วนกำไรสุทธิ อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้นของปี 2557 อยู่ที่ 51.53%, 11.28%, 11.17% ตามลำดับ ปรับตัวเพิ่มกว่าปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ 44.96%, -12.99%, -13.07%

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ในปี 2557 แสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ภายในองค์กรที่มีศักยภาพสูงทำให้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์สูงขึ้นอยู่ที่ 1.34% ในขณะที่ปี 2556 ตีลบที่ 1.46%

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

บริษัทชำระคืนเงินกู้ระยะยาวก่อนกำหนดทั้งจำนวนตั้งแต่ปี 2556 ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เปลี่ยนแปลงที่ 0.03 เท่า สำหรับปี 2557 บริษัทมีกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานที่ 0.028 บาท ในขณะที่ปี 2556 เป็นขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานที่ 0.060 บาท