

ที่ 075/2558

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2558

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาสที่ 3/2558

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ฟรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาสที่ 3/2558  
สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 ดังนี้

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

#### ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน และนโยบาย กลยุทธ์ หรือการเลือกตัดสินใจทางธุรกิจ

ภาคการท่องเที่ยวถือเป็นภาคเศรษฐกิจที่มีการขยายตัวอย่างชัดเจนในช่วง 7 เดือนแรกของปี 2558 โดยมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากการเดินทางเข้ามาของกลุ่มนักท่องเที่ยวจีนและมาเลเซีย แต่ด้วยเหตุระเบิดที่ราชประสงค์เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2558 ทำให้หลายประเทศออกประกาศเตือนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเข้ามายังประเทศไทย และส่งผลให้นักท่องเที่ยวบางส่วนยกเลิกการเดินทาง หรือชะลอการยืนยันเข้าพัก จึงทำให้การท่องเที่ยวในไตรมาสที่ 3/2558 ชะลอตัวลง แต่ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ด้วยลูกค้ามากกว่าร้อยละ 45 เป็นลูกค้าสัญญาระยะยาว

อย่างไรก็ดี แนวโน้มในไตรมาสที่ 4/2558 ฝ่ายจัดการมีความเชื่อมั่นว่า ภาคการท่องเที่ยวโดยรวมมีแนวโน้มขยายตัวได้ และเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถทำกำไรได้ดีขึ้นด้วย

#### วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

ในระหว่างไตรมาส 3/2558 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยขึ้น 1 แห่ง คือ บริษัท แบนด์ค็อก เซนเตอร์ ดิสตริค จำกัด โดยจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2558 ประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ ได้ลงทุนในบริษัทย่อยแห่งใหม่นี้ 100% ดังนั้นจึงทำให้ข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัทฯ ในไตรมาส 3/2558 ประกอบด้วยบริษัทย่อย 3 บริษัท คือ บริษัท คอนเวอร์เจนท์ ซิสเทมส์ จำกัด, บริษัท ฟรินซิเพิล อินเวสต์เมนท์ จำกัด และ บริษัท แบนด์ค็อก เซนเตอร์ ดิสตริค จำกัด

ข้อมูลทางการเงินรวมของไตรมาส 3/2558 แสดงรายได้จากการให้บริการจำนวน 90.1 ล้านบาท ต้นทุนการให้บริการจำนวน 53.4 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการให้บริการและบริหารรวมจำนวน 34.9 ล้านบาท โดยแสดงกำไรสุทธิรวมสำหรับงวดจำนวน 3.3 ล้านบาท ซึ่งเปลี่ยนแปลงลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมาจำนวน 0.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.0 โดยสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงหลัก ได้ดังนี้

### รายได้จากการให้บริการ

	ธุรกิจให้บริการที่พักอาศัย		ธุรกิจให้บริการบริหารอาคารสำนักงาน		ธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศ		รวม	
	ไตรมาสที่ 3/2558	ไตรมาสที่ 3/2557	ไตรมาสที่ 3/2558	ไตรมาสที่ 3/2557	ไตรมาสที่ 3/2558	ไตรมาสที่ 3/2557	ไตรมาสที่ 3/2558	ไตรมาสที่ 3/2557
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้จากการให้บริการ	54.5	48.3	10.7	10.5	24.9	31.7	90.1	90.5

สำหรับไตรมาส 3/2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการเท่ากับ 90.1 ล้านบาท ลดลง 0.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับรายได้จากการให้บริการของไตรมาส 3/2557 เป็นผลมาจาก

1. ธุรกิจให้บริการที่พักอาศัย (แอมริออต เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสตัด้า – กรุงเทพฯ) มีรายได้เพิ่มขึ้น 6.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.8 โดยมีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 79.9 ในไตรมาสที่ 3/2557 มาอยู่ที่ร้อยละ 85.4 ในไตรมาสที่ 3/2558 และมีอัตราค่าห้องเฉลี่ยปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 6.6 จากไตรมาสที่ 3/2557
2. ธุรกิจให้บริการบริหารอาคารสำนักงาน เพิ่มขึ้น 0.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.6 เนื่องจากมีรายได้จากการให้บริการอื่น ๆ เพิ่มขึ้น
3. ธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศของบริษัทฯ ลดลง 6.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.1 เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่เป็นค่าบริการงานโครงการที่ต่อเนื่องจากปี 2014 ซึ่งรายได้จากการขายลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์จะถูกรับรู้ในปี 2557 แล้ว ทำให้รายได้ในปี 2558 ลดลง

### ต้นทุนการให้บริการ

ต้นทุนการให้บริการจำนวน 53.4 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสที่ 3/2557 จำนวน 0.8 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.5 เป็นผลมาจาก

1. ธุรกิจให้บริการที่พักอาศัย ต้นทุนในไตรมาสที่ 3/2558 เพิ่มขึ้น 1.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.6 จากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจนี้
2. ธุรกิจให้บริการบริหารอาคารสำนักงาน ซึ่งประกอบด้วยเงินเดือนพนักงานและค่าใช้จ่ายต่างๆที่ใช้ในการดูแลอาคาร โดยต้นทุนในไตรมาสที่ 3/2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 3.1 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 59.3 เนื่องจากอยู่ในระหว่างการปรับโครงสร้างองค์กร เพื่อให้รองรับการเติบโตของธุรกิจในปี 2559 จึงทำให้มีการว่าจ้างบุคลากรเพิ่มขึ้น
3. ธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศ ต้นทุนในไตรมาสที่ 3/2558 ลดลง 3.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.4 จากรายได้ที่ลดลงของธุรกิจนี้
4. ธุรกิจให้บริการที่ปรึกษาด้านธุรกิจ ต้นทุนในไตรมาสที่ 3/2558 ลดลง 1.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.0

### ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายในการให้บริการจำนวน 2.7 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดของธุรกิจให้บริการที่พักอาศัยที่ลดลงจากไตรมาสที่ 3/2557 จำนวน 0.1 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.8 ซึ่งค่าใช้จ่ายในการให้บริการนี้ โดยปกติจะแปรผันตามรายได้ของธุรกิจ ซึ่งในไตรมาสที่ 3/2558 จะเห็นได้ว่ารายได้จากธุรกิจนี้สูงขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการให้บริการลดลง ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการบริหารงานของผู้บริหารเป็นอย่างดี

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 32.2 ล้านบาท มีจำนวนใกล้เคียงกับค่าใช้จ่ายของไตรมาสที่ 3/2557

ต้นทุนทางการเงิน เป็นดอกเบี้ยจ่ายเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน และดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินของบริษัทย่อย โดยในไตรมาสที่ 3/2558 มีจำนวน 0.3 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสที่ 3/2557 จำนวน 0.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 48.2 เนื่องจากในไตรมาสที่ 3/2558 ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินของบริษัทย่อยได้หมดลง

### อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)

	ไตรมาสที่ 3/2558	ไตรมาสที่ 3/2557
อัตรากำไรขั้นต้น	40.7%	40.0%
อัตรากำไรสุทธิ	3.6%	4.0%
อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (ROE)	0.2%	0.2%

ในไตรมาส 3/2558 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 3/2557 สาเหตุหลักมาจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้นต่ำกว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจให้บริการที่พักอาศัย ในขณะที่บริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิลดลงจากไตรมาสที่ 3/2557 จากกำไรสุทธิที่ลดลงในไตรมาสที่ 3/2558 จากรายได้จากการให้บริการ และรายได้อื่นที่ลดลง (กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อค่าที่ลดลง จากเงินลงทุนระยะสั้นที่ลดลง 29 ล้านบาท)

### สินทรัพย์

#### ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 2,110.7 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 30.5 และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนร้อยละ 69.5

สินทรัพย์รวม จำนวน 2,110.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 70.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.5 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายการในสินทรัพย์หมุนเวียน 105.1 ล้านบาท คือรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดตั้งใหม่เพิ่มขึ้น 74.7 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลง 34.4 ล้านบาท

### เงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทฯ มีเงินลงทุนชั่วคราว 300.5 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 17.3 ล้านบาท โดยเงินลงทุนชั่วคราวมีสัดส่วนเป็นร้อยละ 46.7 ของสินทรัพย์หมุนเวียน

### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	30-ก.ย.-58 ล้านบาท	31-ธ.ค.-57 ล้านบาท
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</b>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	16.4	15.6
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	12.0	6.3
3 - 6 เดือน	0.5	-
6 - 12 เดือน	5.4	7.6
เกินกว่า 12 เดือน	6.5	9.0
	40.8	38.5
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(4.0)	(2.9)
<b>ลูกหนี้การค้า - สุทธิ</b>	<b>36.8</b>	<b>35.6</b>
รายได้ค้างรับ	129.3	111.0
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	4.3	2.1
ลูกหนี้อื่น	0.6	0.6
<b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</b>	<b>171.0</b>	<b>149.3</b>
<b>อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)</b>	<b>8.77</b>	<b>9.04</b>
<b>ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)</b>	<b>41</b>	<b>40</b>
<b>ร้อยละของค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อลูกหนี้การค้า</b>	<b>9.8%</b>	<b>7.6%</b>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 และ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าจากบุคคลภายนอก หรือ นิติบุคคล ภายนอกรวมสุทธิ 36.8 ล้านบาท และ 35.6 ล้านบาท ตามลำดับ หากพิจารณาจากอายุลูกหนี้การค้าในตารางข้างต้น จะเห็นว่า ระยะเวลาการค้างชำระของลูกหนี้โดยส่วนใหญ่ จะเป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการให้สินเชื่อของบริษัทฯ นอกจากนี้ เมื่อเปรียบเทียบอัตราส่วนหมุนเวียนของลูกหนี้การค้า และระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยแล้ว ใกล้เคียงกับนโยบายในการให้เครดิตเทอมเฉลี่ยของบริษัทฯ ประมาณ 30-60 วัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายการให้สินเชื่ออย่างระมัดระวัง เนื่องจากมีฐานลูกค้าที่หลากหลาย ซึ่งลูกค้าบางกลุ่มจะเป็นกลุ่มราชการที่มีฐานะการเงินมั่นคง และลูกค้าภาคเอกชนที่มีความน่าเชื่อถือได้ นอกจากการให้สินเชื่ออย่างระมัดระวังแล้ว บริษัทฯ มีนโยบายการตั้งสำรองหนี้สูญจากลูกหนี้การค้าที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระหนี้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บ

หนี้และความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ ประกอบด้วยพิจารณาความเพียงพอของสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยถือตามการประเมินจากหนี้ที่ค้างเกินกำหนดชำระของลูกหนี้แต่ละราย

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้มีการติดตามทวงถามหนี้จากลูกหนี้อย่างเคร่งครัด พร้อมกับมีการทบทวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในทุกงวดบัญชีอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มูลหนี้ที่ค้างเหลือในงบการเงินมีมูลค่าที่สะท้อนตามมูลค่าหนี้ที่จะได้รับจริง โดยในระหว่างงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทฯ ย่อยมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้น 1.2 ล้านบาท

รายได้ค้างรับ เป็นรายได้ของธุรกิจให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศ ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ตามส่วนของงานที่แล้วเสร็จซึ่งประเมินโดยพิจารณาความคืบหน้าของงานโดยผู้จัดการโครงการรับรู้

### **สินค้าคงเหลือ**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 และ 31 ธันวาคม 2557 สินค้าคงเหลือมีจำนวน 0.29 ล้านบาท และ 0.32 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสินค้าคงเหลือเป็นสินค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่มของธุรกิจให้บริการที่พักออาศัย

สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุน หรือ มูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนของสินค้าคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยเคลื่อนที่ ต้นทุนของการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินค้านั้น เช่น ค่าอากรขาเข้าและค่าขนส่ง หักด้วยส่วนลดจากการจ่ายเงินตามเงื่อนไขกลุ่มบริษัทฯ บันทึกบัญชีค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าเก่าล้าสมัย หรือเสื่อมคุณภาพเท่าที่จำเป็น

### **เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 และ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 13.8 ล้านบาท และ 12.9 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 0.9 ล้านบาท จากบริษัทฯ ย่อยที่นำยอดเงินฝากประจำซึ่งได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับการให้บริการติดตั้งซอฟต์แวร์กับบริษัทแห่งหนึ่ง

### **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – สุทธิ**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 และ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ 3.1 ล้านบาท และ 11.6 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าที่ลดลงของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในระหว่างงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 เกิดจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่เกิดจากการซื้อธุรกิจจำนวน 8.1 ล้านบาท เป็นหลัก

### **ค่าความนิยม**

ค่าความนิยมจำนวน 4.6 ล้านบาท เป็นค่าความนิยมที่เกิดจากต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากการเข้าซื้อบริษัทฯ ย่อย (บริษัท คอนเวอร์เจนซ์ซิสเทมส์ จำกัด) ซึ่งบริษัทฯ แสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปี หรือ เมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

**สภาพคล่อง**

**กระแสเงินสด**

	ไตรมาสที่ 1-3/2558 ล้านบาท	ไตรมาสที่ 1-3/2557 ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	64.2	(4.9)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	17.7	(13.2)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	17.2	17.6
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	99.1	(0.5)
กระแสเงินสดยกมาต้นงวด	62.2	78.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	161.3	77.6

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 77.6 ล้านบาท โดยในระหว่างงวดมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 0.5 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน ที่มีเงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะสั้น 10.0 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น 1.3 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น 16.7 ล้านบาทจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 161.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 83.7 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานที่มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น และเจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่นเพิ่มขึ้น 31.6 ล้านบาท (ของบริษัทฯ ย่อยเป็นส่วนใหญ่) และจากกิจกรรมลงทุนที่มีเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้นจำนวน 21.4 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น 12.3 ล้านบาทจากกิจกรรมจัดหาเงิน

## แหล่งที่มาของเงินทุน

### หนี้สิน ส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

	30-ก.ย.-58 ล้านบาท	31-ธ.ค.-57 ล้านบาท
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	13.1	12.7
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	4.7	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	46.4	14.9
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6.6	7.7
หนี้สินไม่หมุนเวียน	36.2	32.6
หนี้สินรวม	122.3	83.4
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,988.4	1,956.6
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.06	0.04

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 122.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 38.9 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้น 31.5 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 และ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,988.4 ล้านบาท และ 1,956.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากการจดทะเบียนเพิ่มทุน และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญรวม 12.2 ล้านบาท จากการที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้แสดงความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญในระหว่างงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 และอีกส่วนหนึ่งมาจากผลกำไรจากการดำเนินงานในปี 2558

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.06 เท่า เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่มีอัตราส่วน 0.04 เท่า จากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมในปี 2558

### ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

บริษัทฯ มีภาระผูกพันด้านหนี้สินที่จะเกิดขึ้น 2 ประเภท คือ

#### ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอุปกรณ์และสัญญาบริการ โดยมีอายุของสัญญาตั้งแต่ 1 ถึง 4 ปี ดังนี้

	30-ก.ย.-58 ล้านบาท	31-ธ.ค.-57 ล้านบาท
ภายใน 1 ปี	4.6	3.7
มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 4 ปี	0.9	1.2

### ภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

เป็นภาวะผูกพันที่บริษัทใหญ่ได้ทำสัญญาการจัดการกับบริษัทในกลุ่มโรงแรมระดับนานาชาติที่มีชื่อเสียง เพื่อว่าจ้างให้กลุ่มโรงแรมดังกล่าวเป็นผู้บริหารงานอาคารที่พักอาศัยของบริษัทฯ โดยภายใต้เงื่อนไขตามสัญญา บริษัทฯต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้แก่บริษัทคู่สัญญาตามอัตราที่ระบุในสัญญา โดยสัญญาบริหารอาคารที่พักอาศัยมีระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ และ มีสิทธิต่ออายุสัญญาได้อีกอย่างน้อย 10 ปี โดยในระหว่างงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2558 บริษัทฯ มีค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 11.3 ล้านบาท

### ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ผลกระทบที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคตที่สำคัญของธุรกิจให้บริการที่พักอาศัย คือ ธุรกิจการท่องเที่ยว ซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงจากเหตุการณ์ทางการเมือง และสภาวะเศรษฐกิจทั่วโลก โดยภาวะธุรกิจในไตรมาสที่ 4/2558 นั้นมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นบ้าง ภายหลังจากโครงการลงทุนภาครัฐเริ่มเป็นรูปธรรมมากขึ้น ประกอบกับมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่รวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ที่น่าจะมีส่วนช่วยพยุงเศรษฐกิจได้ในระยะสั้น ทำให้การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนกระเตื้องขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงลายมือชื่อ \_\_\_\_\_

(นางสาวปรียาพร อภิวัตน์วิฑยะ)

ผู้อำนวยการฝ่ายบริการบัญชี