

### ส่วนที่ 3

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 1. รายงานของผู้สอบบัญชี

งบการเงินสำหรับปี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี	สำนักงานสอบบัญชี
2560	ไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต	บริษัทไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
2561	ไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต	บริษัทไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
2562	ไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต	บริษัทไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

#### 2. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ เปรียบเทียบย้อนหลัง 3 ปี

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการที่สำคัญ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
<b>ผลการดำเนินงาน</b>						
รายได้จากการดำเนินงาน	1,301.17	100.00	2,205.35	100.00	2,129.07	100.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,065.62	81.90	1,216.12	55.14	1,206.63	56.67
กำไร / (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(469.45)	(36.08)	317.28	14.39	268.51	12.61
กำไร / (ขาดทุน) สุทธิ	(370.92)	(28.51)	259.73	11.78	215.95	10.14
กำไร / (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)	(24.57)		17.20		14.30	
<b>ฐานะการเงิน</b>						
สินทรัพย์รวม	3,201.26	100.00	1,868.37	100.00	1,889.83	100.00
หนี้สินรวม	2,937.51	91.76	1,080.54	57.83	1,125.71	59.57
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	263.76	8.24	787.84	42.17	764.13	40.43
<b>กระแสเงินสด</b>						
จากกิจกรรมดำเนินงาน	(205.64)		450.81		491.26	
จากกิจกรรมลงทุน	(1,392.09)		(176.47)		(84.19)	
จากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,594.13		(241.73)		(511.16)	
กระแสเงินสดสุทธิ	(3.61)		32.61		(104.09)	
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>						
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.35		0.62		0.53	
อัตรากำไรสุทธิ	-27.7%		11.6%		10.0%	
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์	-11.6%		13.9%		11.4%	
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	11.14		1.37		1.47	
อัตราการจ่ายเงินปันผล	-36.6%		93.1%		83.9%	

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

##### ภาพรวม

โรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพฯ รายงานผลประกอบการประจำปีด้วยผลขาดทุนจำนวน 370.9 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนซึ่งมีกำไร 259.7 ล้านบาท โดยมาจากการปรับปรุงอาคารริเวอร์ วิง ส่งผลให้โรงแรมมีรายได้ลดลง 904.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 41.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

##### เปรียบเทียบรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ (หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทธุรกิจ	ดำเนินการโดย	2562	2561	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
โรงแรม ภัตตาคาร และสปา	บริษัท โอเอสทีแอล จำกัด (มหาชน)			
	- อัตราการเข้าพัก	15.3%	48.1%	(68.2%)
	- รายได้จากห้องพัก	385.4	897.1	(57.0%)
	- รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	639.5	888.5	(28.0%)
	- รายได้จากสปา	36.5	28.1	29.9%
	- รายได้อื่น ๆ	211.1	249.2	(15.3%)
	รวมรายได้	1,272.5	2,062.9	(38.3%)
ภัตตาคาร สปาและให้เช่าที่ดิน และอาคาร	บริษัท บ้านริมน้ำเจ้าพระยา จำกัด			
	- รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	-	71.4	(100.0%)
	- รายได้จากสปา	-	39.8	(100.0%)
	- รายได้จากค่าเช่า	36.0	-	100.0%
	- รายได้อื่น ๆ	2.4	34.9	(93.1%)
	รวมรายได้	38.4	146.1	(73.7%)
รวมรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม		1,310.9	2,209.0	(40.7%)

## ความสามารถในการทำกำไร

### รายได้

ผลประกอบการในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม 1,301.2 ล้านบาท ซึ่งรวมการปรับปรุงอาคารริเวอร์ วิว ที่ได้มีการวางแผนไว้แล้ว การปรับปรุงในครั้งนี้ส่งผลให้จำนวนห้องพักแขกของโรงแรมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยการปรับปรุงห้องพักที่คาดการณ์ว่าจะแล้วเสร็จในช่วงกลางเดือนตุลาคมนั้นไม่เป็นไปตามแผน ซึ่งการดำเนินการปรับปรุงนี้อยู่ภายใต้ความเสี่ยงที่เคยได้เปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นไว้แล้วเมื่อครั้งที่ขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการปรับปรุง กล่าวคือ ได้เปิดเผยความเสี่ยงถึงความล่าช้าที่อาจเกิดขึ้นแล้ว ในการนี้ ความล่าช้าในการก่อสร้างที่เกิดขึ้นจึงส่งผลกระทบกับการขายห้องพักในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2562 อย่างไรก็ดีตาม การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงร้านอาหารเสร็จสมบูรณ์ตามแผนและได้เปิดให้ใช้บริการได้ตามปกติ โดยที่การปรับปรุงห้องพักแขกคาดว่าจะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนสิงหาคม ปี 2563

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมลดลง 904.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 41.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน การปรับปรุงอาคารริเวอร์ วิว ในครั้งนี้ ส่งผลให้โรงแรมมีรายได้ลดลงอย่างเป็นนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีมาตรการการบริหารต้นทุนและรายได้อย่างระมัดระวังตลอดทั้งปี 2562 โดยพยายามไม่ให้ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพการเข้าพักของลูกค้า และยังคงไว้ซึ่งมาตรฐานการให้บริการที่ดีเยี่ยมตามมาตรฐานของโรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล

### ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ในส่วนของการใช้จ่ายสำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการ 1,065.6 ล้านบาท ลดลง 150.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.4 และมีค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานซึ่งรวมการตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์ไว้ด้วยนั้นเพิ่มขึ้น 23.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

สำหรับต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น 16.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 182.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เป็นผลมาจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาวที่บริษัทได้กู้ยืมมาเพื่อใช้ในการดำเนินงานและปรับปรุงอาคารริเวอร์ วิว

### กำไรขาดทุนสุทธิ

บริษัทมีขาดทุนสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 370.9 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนซึ่งมีกำไรสุทธิ 259.7 ล้านบาท อย่างไรก็ดีตาม บริษัทจะขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงาน 259.9 ล้านบาท หากไม่รวมการตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์จากโครงการปรับปรุงอาคารริเวอร์ วิว จำนวน 80.0 ล้านบาท และการตั้งสำรองค่าชดเชยสำหรับพนักงานที่เกษียณอายุตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2562 จำนวน 31.0 ล้านบาท

## ความสามารถในการบริหารสินทรัพย์/หนี้สิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 3,201.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,332.9 ล้านบาทจาก 1,868.4 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 หรือคิดเป็นร้อยละ 71.3 เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

1. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 2,609.1 ล้านบาท (ปี 2561 : 1,409.8 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 1,199.3 ล้านบาทเนื่องจากการปรับปรุงอาคารริเวอร์ วิง
2. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 144.7 ล้านบาท (ปี 2561 : 41.8 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 102.9 ล้านบาทเนื่องจากบริษัทตั้งขาดทุนทางภาษีในปี 2562 เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 92.9 ล้านบาท

### หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 2,937.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,857.0 ล้านบาทจาก 1,080.5 ล้านบาทในปี 2561 หรือคิดเป็นร้อยละ 171.9 หนี้สินนี้รวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 2,150.0 ล้านบาท (ปี 2561 : 420.0 ล้านบาท) ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมเพื่อปรับปรุงอาคารริเวอร์ วิงจำนวน 1,295 ล้านบาท

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 263.8 ล้านบาท ลดลง 524.1 ล้านบาทจาก 787.8 ล้านบาทในปี 2561 หรือลดลงร้อยละ 66.5 ซึ่งประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

1. ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 151.0 ล้านบาท (ปี 2561 : 151.0 ล้านบาท)
2. ทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 16.0 ล้านบาท (ปี 2561 : 16.0 ล้านบาท)
3. กำไรสะสมจำนวน 96.8 ล้านบาท (ปี 2561 : 620.9 ล้านบาท)

ราคาตามบัญชีต่อหุ้นลดลงจาก 52.2 บาทต่อหุ้นในปี 2561 เป็น 17.5 บาทต่อหุ้นในปี 2562 เนื่องจากขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2562

## กระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดแสดงถึงการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และ กิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปี เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 110.8 ล้านบาท ลดลง 3.6 ล้านบาทจากปีที่แล้ว ซึ่งมียอดคงเหลือ 114.4 ล้านบาท เป็นผลมาจากรายการดังต่อไปนี้

1. เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 205.6 ล้านบาท ลดลง 656.5 ล้านบาทจากเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 450.8 ล้านบาทในปี 2561 ส่วนใหญ่มาจากการลดลงของกำไรขาดทุนก่อนภาษีเงินได้
2. เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,392.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,215.6 ล้านบาทจาก 176.5 ล้านบาทในปี 2561 ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายเงินเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน
3. เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,594.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,835.9 ล้านบาทจากเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 241.7 ล้านบาทในปี 2561 สาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเงินสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 1,730.0 ล้านบาท เพื่อใช้ในการปรับปรุงอาคารรีเวอร์ วิงและดำเนินงาน ขณะที่การจ่ายเงินปันผลลดลง 105.9 ล้านบาท

## ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพัน ดังนี้

1. บริษัทได้ทำสัญญาการบริหารและการใช้เครื่องหมายการค้ากับกลุ่มกิจการในเครือในต่างประเทศมีกำหนดระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531 (โดยบริษัทมีสิทธิต่ออายุสัญญาได้อีก 2 ช่วง ช่วงละ 10 ปี) ต่อมาบริษัทได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาอีก 2 ช่วง ช่วงละ 10 ปี โดยที่กลุ่มกิจการในเครือจะให้ความช่วยเหลือในด้านการบริหารโรงแรมแก่บริษัท และอนุญาตให้บริษัทใช้เครื่องหมายการค้า โดยบริษัทจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมคิดตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

2. บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

คำอธิบายรายการ	งบการเงินรวม (ล้านบาท)	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
ภายใน 1 ปี	52	71
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	189	261
เกินกว่า 5 ปี	776	989
<b>รวมภาระผูกพันค่าเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	<b>1,017</b>	<b>1,321</b>
<b>รวมภาระผูกพันค่าเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b>	<b>1,086</b>	<b>1,408</b>

3. กลุ่มกิจการและบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนและการก่อสร้างเป็นจำนวนเงินประมาณ 426.86 ล้านบาท และ 426.86 ล้านบาท ตามลำดับ (ปี 2561 : 118.51 ล้านบาท และ 118.51 ล้านบาท ตามลำดับ)