

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. รายงานของผู้สอบบัญชี

งบการเงินสำหรับปี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี	สำนักงานสอบบัญชี
2561	ไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต	บริษัทไฟว์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
2562	ไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต	บริษัทไฟว์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
2563	ไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต	บริษัทไฟว์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

2. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ เปรียบเทียบย้อนหลัง 3 ปี

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการที่สำคัญ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
ผลการดำเนินงาน						
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	913.66	100.00	1,301.17	100.00	2,205.35	100.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	975.89	106.81	1,065.62	81.90	1,216.12	55.14
กำไร / (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(572.26)	(62.63)	(469.45)	(36.08)	317.28	14.39
กำไร / (ขาดทุน) สุทธิ	(480.12)	(52.55)	(370.92)	(28.51)	259.73	11.78
กำไร / (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)	(31.80)		(24.57)		17.20	
ฐานะการเงิน						
สินทรัพย์รวม	6,742.07	100.00	3,201.26	100.00	1,868.37	100.00
หนี้สินรวม	4,618.43	68.50	2,937.51	91.76	1,080.54	57.83
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,123.64	31.50	263.76	8.24	787.84	42.17
กระแสเงินสด						
จากกิจกรรมดำเนินงาน	(207.14)		(205.64)		450.81	
จากกิจกรรมลงทุน	(529.04)		(1,392.09)		(176.47)	
จากกิจกรรมจัดหาเงิน	733.82		1,594.13		(241.73)	
กระแสเงินสดสุทธิ	(2.36)		(3.61)		32.61	
อัตราส่วนทางการเงิน						
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.21		0.35		0.62	
อัตรากำไรสุทธิ	-54.6%		-27.7%		11.6%	
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์	-7.1%		-11.6%		13.9%	
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.17		11.14		1.37	
อัตราการจ่ายเงินปันผล	0.0%		-36.6%		93.1%	

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวม

โรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล กรุงเทพ รายงานผลประกอบการประจำปีด้วยผลขาดทุนจำนวน 480.1 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนซึ่งมีผลขาดทุน 370.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดอย่างรุนแรงทั่วโลกของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และมาตรการต่าง ๆ เพื่อยับยั้งและป้องกันการแพร่ระบาดของโรค COVID-19

เปรียบเทียบรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ (หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทธุรกิจ	ดำเนินการโดย	2563	2562	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
โรงแรม ภัตตาคาร และสปา	บริษัท โอเอสทีแอล จำกัด (มหาชน)			
	- อัตราการเข้าพัก	11.3%	15.4%	(26.6%)
	- รายได้จากห้องพัก	220.1	385.4	(42.9%)
	- รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	483.6	639.5	(24.4%)
	- รายได้จากสปา	30.3	36.5	(17.0%)
	- รายได้อื่น ๆ	141.6	211.1	(32.9%)
	รวมรายได้	875.6	1,272.5	(31.2%)
โรงเรียนสอน ทำอาหารและให้ เช่าที่ดินและอาคาร	บริษัท บ้านริมน้ำเจ้าพระยา จำกัด			
	- รายได้จากค่าเช่า	37.2	36.0	3.3%
	- รายได้อื่น ๆ	1.3	2.4	(45.8%)
	รวมรายได้	38.5	38.4	0.3%
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		914.1	1,310.9	(30.3%)

ความสามารถในการทำกำไร

รายได้

ผลประกอบการในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม 913.7 ล้านบาท ลดลง 387.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.8 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน การลดลงของรายได้มาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั่วโลก ทำให้การเดินทางระหว่างประเทศมีความเข้มงวด โดยเฉพาะการไม่อนุญาตให้มีการเดินทางเข้ามาในประเทศโดยเครื่องบินพาณิชย์ตั้งแต่ปลายเดือนมีนาคมจนถึงปัจจุบัน ส่งผลให้โรงแรมไม่มีลูกค้าที่เดินทางจากต่างประเทศมาเข้าพัก รายได้จากห้องพักหลังจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 จึงมาจากลูกค้าในประเทศเท่านั้น ทำให้รายได้จากห้องพักลดลงถึง 165.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.9 ส่วนรายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่มลดลง 155.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.4 สาเหตุหลักมาจากการปิดห้องอาหารภายในโรงแรมและการจำกัดจำนวนผู้เข้าร่วมงาน จัดเลี้ยงและประชุม รวมทั้งความเข้มงวดทางด้านมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 นอกจากนี้ โรงแรมต้องปิดให้บริการสปาและสถานที่ออกกำลังกายตลอดระยะเวลาสามเดือนในระหว่างการเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ดังกล่าว เพื่อปฏิบัติตามมาตรการรักษาความปลอดภัยด้านสุขอนามัยและป้องกันการแพร่เชื้อ การที่โรงแรมต้องปิดให้บริการสถานที่ต่าง ๆ ภายในโรงแรมนั้น ส่งผลให้รายได้โดยรวมของโรงแรมลดลงอย่างเป็นนัยสำคัญเนื่องจากโรงแรมไม่สามารถประกอบกิจการได้ตามแผนที่วางไว้

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ในส่วนของการจ่าย บริษัทมีมาตรการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวด ในขณะที่พยายามไม่ให้เกิดผลกระทบต่อประสบการณ์การเข้าพักของลูกค้า และยังคงไว้ซึ่งมาตรฐานการให้บริการที่ดีเยี่ยมตามมาตรฐานของโรงแรมแมนดาริน โอเรียนเต็ล ในปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการ 975.9 ล้านบาท ลดลง 89.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.4 ตามรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ต้นทุนขายและบริการดังกล่าวประกอบด้วยค่าเสื่อมราคาซึ่งเพิ่มขึ้น 34.8 ล้านบาทจากการบันทึกต้นทุนอาคารและอุปกรณ์หลังจากการปรับปรุงอาคารริเวอร์ วิง ได้เสร็จสิ้นลง ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานลดลง 318.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ค่าธรรมเนียมจากบัตรเครดิต ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การเดินทางไปต่างประเทศและการประชาสัมพันธ์ลดลง 67.6 ล้านบาทตามรายได้ที่ลดลงและการควบคุมการใช้จ่าย ค่าสาธารณูปโภคลดลง 6.2 ล้านบาทและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลงจำนวน 7.3 ล้านบาทจากการที่รัฐบาลปรับลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละ 90 ในปี 2563

ทั้งนี้ บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจำนวน 52.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 209.0 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งมาจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวที่บริษัทได้กู้ยืมมาเพื่อใช้ในการดำเนินงานและปรับปรุงอาคารริเวอร์ วิงจำนวน 26.7 ล้านบาท และดอกเบี้ยสัญญาเช่าจำนวน 25.3 ล้านบาทจากการที่บริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กำไรขาดทุนสุทธิ

บริษัทขาดทุนสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 480.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 109.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนซึ่งมีขาดทุนสุทธิ 370.9 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในเดือนมิถุนายน 2563 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดินจากราคาทุนเป็นราคาที่เป็นธรรม และรับรู้กำไรจากการประเมินราคาที่ดินในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งแสดงอยู่ในส่วนของเจ้าของในงบแสดงฐานะการเงิน การรับรู้กำไรจากการประเมินราคาที่ดิน ทำให้บริษัทมีสินทรัพย์รวมและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 3,011.4 ล้านบาท และมีภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการประเมินราคาที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 602.3 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีกำไรเบ็ดเสร็จรวมและส่วนของเจ้าของรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 2,409.1 ล้านบาท

ความสามารถในการบริหารสินทรัพย์/หนี้สิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,742.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,540.8 ล้านบาทจาก 3,201.3 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 110.6 เนื่องจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้

1. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 5,873.3 ล้านบาท (ปี 2562 : 2,609.1 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 3,264.2 ล้านบาทเนื่องจากการตีราคาที่ดินและการลงทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงอาคารริเวอร์ วิง
2. สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 541.8 ล้านบาท จากการที่บริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่ามาถือปฏิบัติเมื่อต้นปี 2563

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 4,618.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,680.9 ล้านบาทจาก 2,937.5 ล้านบาทในปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 57.2 หนี้สินนี้รวมถึงเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 2,885.0 ล้านบาท (ปี 2562 : 2,150.0 ล้านบาท) จากค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารริเวอร์ วิง รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโรงแรมในระหว่างการปรับปรุง

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 2,123.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,859.9 ล้านบาทจาก 263.8 ล้านบาทในปี 2562 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 705.2 ซึ่งประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

1. ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 151.0 ล้านบาท (ปี 2562 : 151.0 ล้านบาท)
2. ทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 16.0 ล้านบาท (ปี 2562 : 16.0 ล้านบาท)
3. ขาดทุนสะสมจำนวน 437.1 ล้านบาท (ปี 2562 : กำไรสะสม 106.5 ล้านบาท)

4. องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของจำนวน 2,393.8 ล้านบาท (ปี 2562 : -9.7 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 2,403.5 ล้านบาทจากกำไรจากการตีราคาที่ดินในเดือนมิถุนายน 2563

ราคาตามบัญชีต่อหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 17.5 บาทต่อหุ้นในปี 2562 เป็น 140.7 บาทต่อหุ้นในปี 2563 เนื่องจากกำไรจากการตีราคาที่ดินดังกล่าว

กระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดแสดงถึงการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงินในระหว่างปี เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 108.4 ล้านบาท ลดลง 2.4 ล้านบาทจากปีที่แล้ว ซึ่งมียอดคงเหลือ 110.8 ล้านบาท เป็นผลมาจากรายการดังต่อไปนี้

1. เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 207.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.5 ล้านบาทจาก 205.6 ล้านบาทในปี 2562
2. เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 529.0 ล้านบาท ลดลง 863.1 ล้านบาทจาก 1,392.1 ล้านบาทในปี 2562 ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายเงินเพื่อซื้อทรัพย์สิน เครื่องมือและอุปกรณ์เพื่อใช้สำหรับการปรับปรุงอาคารริเวอร์ ริงที่ลดลง และได้รับเงินชดเชยจากการยกเลิกสัญญาของผู้รับเหมาก่อสร้าง
3. เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 733.8 ล้านบาท ลดลง 860.3 ล้านบาทจาก 1,594.1 ล้านบาทในปี 2562 สาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเงินสุทธิลดลงจำนวน 995.0 ล้านบาทจากโครงการปรับปรุงอาคารริเวอร์ ริงที่แล้วเสร็จในระหว่างปี 2563 ในขณะที่การจ่ายเงินปันผลลดลง 135.9 ล้านบาทจากปีก่อน

ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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 และในปี 2561 บริษัทได้ต่อสัญญาอีก 2 ช่วง ช่วงละ 10 ปี
2. บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนและการก่อสร้างเป็นจำนวนเงินประมาณ 140.5 ล้านบาท (ปี 2562 : 426.9 ล้านบาท)