

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3760 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและ บริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงิน สด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน
งบการเงินสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3760 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไข ว่างบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและ บริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงิน สด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน
งบการเงินสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	นางสาวรจนาถ ปัญญานานาศาสตร์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 8435 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินเฉพาะบริษัท และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดย ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทาง การเงิน และมีวรรคข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้นเกี่ยวกับผลกระทบของ การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และ การนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวจากผลกระทบของการ แพร่ระบาด COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติ สำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

13.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2561 - 2563 กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ อย่างไรก็ตามในแต่ละปี บริษัทมีการ
นำมาตรฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ ดังนี้

ในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญา
ที่ทำกับลูกค้า (TFRS 15) มาถือปฏิบัติ โดยรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้ใหม่ในกำไรสะสมต้นงวด (Modified
retrospective) และไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ อีกทั้งกลุ่มกิจการใช้วิธีปฏิบัติที่ผ่อนปรนสำหรับสัญญาที่เสร็จสมบูรณ์
และสัญญาที่มีการเปลี่ยนแปลงตามข้อกำหนดของ TFRS 15

ในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้มาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	เรื่อง สัญญาเช่า

โดยรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้ในทุกไตรมาสต้นงวด (Modified retrospective) และไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ

นอกจากนี้ กลุ่มกิจการได้นำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“มาตรการผ่อนปรนชั่วคราว”) ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติในระหว่างปี 2563 ดังต่อไปนี้

- การประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า

กลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น แต่กลุ่มกิจการเลือกใช้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตมาประกอบกับดุลยพินิจของผู้บริหาร ในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีผลต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

- การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การด้อยค่าในการพิจารณาว่าสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการอาจมีการด้อยค่าหรือไม่

- การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 สัญญาเช่า

กลุ่มกิจการเลือกปรับลดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดตามสัดส่วนที่ได้รับส่วนลด ตลอดช่วงเวลาที่ได้รับการลดค่าเช่า และกลับรายการค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ในระหว่างปีตามสัดส่วนของค่าเช่าที่ลดลง โดยรับรู้ผลต่างที่เกิดขึ้นเป็นรายการกำไร/ขาดทุนอื่น แทนการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้และวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าใหม่

- การกลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอน มาร่วมในการพิจารณาประมาณการความเพียงพอของกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อจะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี แต่กลุ่มกิจการจะลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลง เมื่อเห็นว่าไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะมีกำไรทางภาษีเพียงพอเพื่อที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าว

13.3 ข้อมูลการถือหุ้นในบริษัทย่อย

การจัดทำงบการเงินรวมตามสัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัญชาติ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น โดยกลุ่มกิจการ ณ วันที่		
			31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง					
บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด *	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.00	100.00	100.00
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.00	100.00	100.00
บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**	โรงแรม	ไทย	98.48	98.48	98.48
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยผ่านบริษัทย่อย (บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน))					
บริษัท ไทย รอยัล ออคิต เรียล เอส เทท จำกัด	ให้เช่าทรัพย์สิน	ไทย	98.47	98.47	98.47
บริษัท เซอราตัน รอยัล ออคิต จำกัด***	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	-	-	50.22

* เดิมชื่อ บริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัท เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564

** บริษัท ได้ซื้อหุ้นของ บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และมีอำนาจควบคุมบริษัทดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561

*** เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2561 บริษัท เซอราตัน รอยัลออคิต จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์ และได้คืนเงินลงทุนจากการเลิกกิจการให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2562

สรุปข้อมูลจากงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการที่ผ่านมา ดังนี้

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวมปี 2561 ถึงปี 2563

งบแสดงฐานะการเงินรวม

	ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	678.30	5.02	701.41	4.83	1,078.70	7.89
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	519.78	3.58	460.06	3.36
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	285.50	2.12	377.14	2.60	179.87	1.31
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	315.00	2.30
สินค้าคงเหลือ	9.94	0.07	15.07	0.10	13.12	0.10
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	150.00	1.11	150.00	1.03	150.00	1.10
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,584.48	11.73	1,636.56	11.27	1,702.48	12.45
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	27.73	0.21	44.16	0.30	45.98	0.34
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,735.95	20.26	3,444.12	23.71	3,945.21	28.85
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	16.21	0.12	814.33	5.61	7.47	0.05
เงินลงทุนเผื่อขาย - สุทธิ	-	-	159.71	1.10	165.85	1.21
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	137.77	1.02	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	665.45	4.93	617.79	4.25	593.03	4.34
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	523.40	3.87	395.00	2.72	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	129.49	0.96	129.49	0.89	129.49	0.95
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	244.01	1.81	249.33	1.72	18.12	0.13
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	7,816.01	57.86	8,121.84	55.92	8,331.32	60.91
สินทรัพย์สิทธิการเช่า - สุทธิ	673.24	4.98	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	84.22	0.62	96.62	0.66	24.24	0.18
สิทธิการเช่า - สุทธิ	-	-	245.72	1.69	268.51	1.96
เงินประกันสัญญาเช่า	88.00	0.65	88.00	0.61	88.00	0.64
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	380.82	2.82	148.57	1.02	69.55	0.51
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13.19	0.10	14.30	0.10	36.18	0.27
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	10,771.81	79.74	11,080.70	76.29	9,731.76	71.15
รวมสินทรัพย์	13,507.76	100.00	14,524.82	100.00	13,676.97	100.00

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

	ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	314.21	2.33	566.59	3.90	659.97	4.83
เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	-	-	149.71	1.03	349.47	2.56
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30.00	0.22	140.00	0.96	140.00	1.02
หนี้สินตามสัญญาเช่า						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	190.75	1.41	8.01	0.06	3.88	0.03
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,995.00	22.17	1,642.85	11.31	1,279.22	9.35
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	215.50	1.60	136.56	0.94	115.63	0.85
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	93.43	0.69	151.69	1.04	174.12	1.27
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.03	-	20.62	0.14	11.26	0.08
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	52.83	0.39	72.13	0.50	55.37	0.40
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,891.75	28.81	2,888.16	19.88	2,788.92	20.39
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่า	349.18	2.59	18.91	0.13	10.86	0.08
หุ้นกู้	3,452.82	25.56	5,209.65	35.87	3,969.95	29.03
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,830.60	13.55	1,321.73	9.10	1,441.52	10.54
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	143.83	1.06	178.44	1.23	132.04	0.97
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	722.03	5.35	735.70	5.07	749.48	5.48
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6.31	0.05	11.78	0.08	22.60	0.17
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,504.77	48.16	7,476.21	51.48	6,326.45	46.27
รวมหนี้สิน	10,396.52	76.97	10,364.37	71.36	9,115.37	66.66
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	3,615.93	26.77	3,615.93	24.89	3,615.93	26.44
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	49.89	0.37	49.89	0.34	49.89	0.36
ยังไม่ได้จัดสรร	(578.14)	(4.28)	448.42	3.09	838.85	6.13
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(30.19)	(0.23)	(12.64)	(0.09)	(7.72)	(0.06)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,057.49	22.63	4,101.60	28.23	4,496.95	32.87
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	53.75	0.40	58.85	0.41	64.65	0.47
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,111.24	23.03	4,160.45	28.64	4,561.60	33.34
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	13,507.76	100.00	14,524.82	100.00	13,676.97	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	793.01	69.30	2,521.93	80.28	1,738.92	46.77
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	170.58	14.91	413.18	13.15	1,586.09	42.65
รายได้ค่าเช่า	36.20	3.16	37.93	1.21	13.07	0.35
รวมรายได้	999.79	87.37	2,973.04	94.64	3,338.08	89.77
ต้นทุนขายและการให้บริการ						
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(919.92)	(80.40)	(1,415.11)	(45.05)	(1,041.52)	(28.01)
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	(107.02)	(9.35)	(259.04)	(8.25)	(988.71)	(26.59)
ต้นทุนการให้เช่า	(13.05)	(1.14)	(21.59)	(0.69)	(6.59)	(0.18)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	(1,039.99)	(90.89)	(1,695.74)	(53.99)	(2,036.82)	(54.78)
กำไรขั้นต้น	(40.20)	(3.52)	1,277.30	40.65	1,301.26	34.99
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-	235.39	6.33
เงินปันผลรับ	10.53	0.92	10.53	0.34	7.67	0.21
รายได้อื่น	133.92	11.71	157.95	5.02	137.30	3.69
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(166.14)	(14.52)	(324.37)	(10.32)	(294.08)	(7.91)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(599.22)	(52.37)	(964.11)	(30.69)	(829.86)	(22.32)
ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน	(63.52)	(5.55)	0.17	0.01	(2.97)	(0.08)
ต้นทุนทางการเงิน	(546.88)	(47.79)	(497.58)	(15.84)	(267.21)	(7.18)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(11.22)	(0.98)	(17.23)	(0.55)	(8.12)	(0.21)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(1,282.73)	(112.10)	(357.34)	(11.38)	279.38	7.52
ภาษีเงินได้	241.59	21.11	55.16	1.76	4.24	0.11
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(1,041.14)	(90.99)	(302.18)	(9.62)	283.62	7.63
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(6.04)	(0.53)	(2.94)	(0.09)	(7.72)	(0.21)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(1,047.18)	(91.52)	(305.12)	(9.71)	275.90	7.42
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	(1,038.11)	(90.72)	(303.69)	(9.67)	282.97	7.61
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3.03)	(0.27)	1.51	0.05	0.65	0.02
	(1,041.14)	(90.99)	(302.18)	(9.62)	283.62	7.63
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	(1,044.11)	(91.25)	(306.66)	(9.76)	275.25	7.40
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3.07)	(0.27)	1.54	0.05	0.65	0.02
	(1,047.18)	(91.52)	(305.12)	(9.71)	275.90	7.42

งบกระแสเงินสดรวม

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(1,282.73)	(357.34)	279.38
รายการปรับปรุง			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	518.55	379.30	271.20
กลับรายการค่าเสื่อมราคาจากการลดค่าเช่า	(1.16)	-	-
ผลต่างจากการที่ได้รับการลดค่าเช่าและการเปลี่ยนแปลงสัญญา	0.03	-	-
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	63.52	(0.17)	2.97
ตัดจำหน่ายรายได้ค่าสิทธิการเช่า	(10.18)	(12.84)	(12.58)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	0.01	-	0.13
(กำไร) ขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการเช่า	1.74	0.16	(1.26)
สำรองการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์	0.97	3.63	9.48
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	31.61	60.04	18.02
เงินปันผลรับ	(10.53)	(10.53)	(7.67)
ดอกเบี้ยรับ	(52.46)	(46.60)	(24.03)
ต้นทุนทางการเงิน	546.88	497.58	267.24
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	11.22	17.23	8.12
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	-	(235.39)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	23.48	(214.94)	(7.67)
สินค้าคงเหลือ	5.14	(1.96)	(2.90)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	83.16	82.42	674.71
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	(120.00)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.33	14.68	9.20
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.04)	1.19	9.25
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(165.48)	(103.65)	21.48
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(58.26)	(22.43)	(215.40)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(20.26)	13.14	(87.15)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(51.83)	(11.17)	(7.95)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.70	2.03	2.96
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	(357.59)	289.77	852.14
จ่ายดอกเบี้ย	(577.13)	(478.11)	(317.95)
จ่ายภาษีเงินได้	(30.11)	(40.85)	(99.97)
รับคืนภาษีเงินได้	18.77	0.04	0.66
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(946.06)	(229.15)	434.88

งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	798.12	(806.87)	(0.28)
เงินสดรับ (จ่าย) สุทธิจากสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคา			
ทุนตัดจำหน่าย - เงินฝากประจำธนาคาร	519.78	(59.72)	(30.07)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	440.53
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(315.00)
เงินสดรับจากเงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญในบริษัทอื่น	-	-	144.38
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย - สุทธิจากเงินสดที่ได้มา	-	-	(3,506.24)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(58.87)	(42.00)	(126.00)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(128.40)	(80.00)	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	-	-	(11.47)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(0.56)	(2.39)	-
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	0.18	0.71	1.73
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(65.37)	(317.11)	(688.66)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	0.04
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.02)	(61.29)	(5.52)
เงินปันผลรับ	10.53	10.53	7.67
ดอกเบี้ยรับ	48.93	43.68	28.96
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	1,124.32	(1,314.46)	(4,059.93)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงิน	148.21	936.76	1,404.28
ชำระคืนเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	(300.00)	(1,150.00)	(1,320.00)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(110.00)	-	-
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(98.00)	(8.58)	(4.64)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,231.50	2,891.60	2,767.70
ชำระคืนหุ้นกู้	(1,644.10)	(1,280.00)	(450.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	889.60	320.00	2,364.80
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(297.01)	(416.77)	(2,030.66)
เงินสดจ่ายเพื่อจัดหาเงินกู้	(19.54)	(28.96)	(37.75)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	-	-	611.34

งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม			
จากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	-	(5.38)	-
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของกลุ่มกิจการ	-	(90.39)	(12.84)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2.03)	(1.96)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(201.37)	1,166.32	3,292.23
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(23.11)	(377.29)	(332.82)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	701.41	1,078.70	1,411.52
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	678.30	701.41	1,078.70

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญงบการเงินรวม	2563	2562	2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.70	1.19	1.41
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.25	0.55	0.62
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.28)	(0.08)	0.17
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	5.29	17.67	43.56
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	68.04	20.38	8.26
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ^{1/} (เท่า)	0.63	0.99	1.02
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	568.96	362.04	353.92
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	2.36	2.77	3.49
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	152.45	130.20	103.26
Cash cycle (วัน)	484.55	252.22	258.93
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	(4.02)	42.96	38.98
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	(73.60)	4.72	16.37
อัตรากำไรอื่น (%)	12.62	5.36	10.23
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	128.57	(161.70)	84.21
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(90.99)	(9.62)	7.63
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(28.64)	(6.93)	6.93
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(7.43)	(2.14)	2.47
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	(5.89)	0.88	8.73
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.08	0.22	0.22

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญงบการเงินรวม	2563	2562	2561
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.34	2.49	2.00
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/} (เท่า)	2.52	1.58	1.26
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ^{3/} (เท่า)	(0.40)	1.04	3.06
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ตามแบบ 56-1) ^{4/} (เท่า)	(0.62)	0.61	2.70
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ^{5/} (เท่า)	(0.06)	0.23	0.49
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ^{6/} (เท่า)	**	12.64	7.03
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	-	0.02	0.05
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	0.38	0.24	0.26
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (เท่า)	0.20	0.14	0.17
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	(0.37)	(0.07)	0.06
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	-	31.87	1.78
อัตราการใช้หักเฉลี่ย (สำหรับธุรกิจโรงแรม) (%)	21.62	76.87	74.80

หมายเหตุ

** อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ติดลบ

1/ สินค้าคงเหลือที่ใช้ในการคำนวณ คือ สินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

2/ จำนวนตามหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ (อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาส หรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีกรณีไตรมาสสุดท้าย ไม่เกิน 3.0:1(สามจุดศูนย์ต่อหนึ่ง)

3/ จำนวนจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ บวกกับค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย แล้วหารด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน

4/ จำนวนตามแบบมาตรฐาน 56-1 โดยคำนวณจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี - รับคืนภาษี แล้วหารด้วย ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน การลงทุนและการจัดหาเงิน

5/ จำนวนจากกำไรสุทธิ บวกกับดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย แล้วหารด้วยการจ่ายชำระหนี้สินและดอกเบี้ยจ่าย

6/ จำนวนจากหนี้สินสุทธิ คือ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หักด้วย เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว หารด้วยกำไรสุทธิ บวกกับดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

จากแนวคิดของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) บริษัทย่อยและการร่วมค้า ที่มุ่งเน้นในการดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควบคู่ไปกับการลงทุนในธุรกิจโรงแรม เพื่อส่งเสริมให้ธุรกิจมีการเติบโตที่เข้มแข็ง ดังนั้นรายได้หลักของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 ธุรกิจดังต่อไปนี้

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า ที่มีอยู่ในปัจจุบัน มีดังนี้

ภายใต้บริษัทฯ

- โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 (สร้างเสร็จแล้ว มีห้องคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 132 ห้อง)
- โครงการหัวหิน บลู ลาгуน คอนโดมิเนียม (สร้างเสร็จแล้ว มีห้องคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1 ห้อง)
- โครงการเดอะ เทรนด์คอนโดมิเนียม (สร้างเสร็จแล้ว มีห้องคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 2 ห้อง)
- โครงการระยอง วิลล่า (อยู่ในระหว่างก่อสร้าง)
- โครงการระยอง คอนโด (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

ภายใต้บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)

- โครงการระยอง วิลล่า (อยู่ในระหว่างก่อสร้าง)

ภายใต้บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด

- โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ (อยู่ในระหว่างก่อสร้าง เปิดขายแล้ว และคาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ปลายปี 2564)

ภายใต้บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด

- โครงการไฮด์ ริเวอร์ เบย์ (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

(2) ธุรกิจโรงแรม

บริษัทเน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สิน และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัทได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของกลุ่มกิจการ ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม บริษัทจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัดหรือต่างประเทศในอนาคต โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวและมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างหลากหลาย โรงแรมของกลุ่มกิจการในปัจจุบัน มีดังนี้

โรงแรมที่ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพฯ ได้แก่

ภายใต้บริษัทฯ

- โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
- โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

ภายใต้บริษัทฯ โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

- โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทลและทาวเวอร์ส

โรงแรมที่ตั้งอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ ได้แก่

ภายใต้บริษัทฯ

- โรงแรมโนนาคตที่ตั้งอยู่จังหวัดระยอง (อยู่ในระหว่างวางแผนโครงการ)

ภายใต้บริษัทฯ ฮอนเนอร์ บีวชีเนส จำกัด

- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

ภายใต้บริษัทฯ โอเวนเดล จำกัด

- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า

(3) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในปัจจุบันอยู่ภายใต้บริษัทฯ โดยมีรายละเอียดโครงการ ดังนี้

- พื้นที่ให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ติดกับส่วนของโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
- พื้นที่ให้เช่าสำหรับโครงการดิ อัลเลซ์ ติดกับส่วนของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่าภายในอาคารคอนโด โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11

14.1 สรุปผลการดำเนินงานรวมที่ผ่านมา

เพื่อวัตถุประสงค์ในการวิเคราะห์ข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัทฯ และบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 กลุ่มกิจการมีผลขาดทุนเท่ากับ 1,041 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 739 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 245 จากปี 2562 เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ได้ขยายวงกว้างขึ้น จากผลของมาตรการป้องกันการระบาดของโรคติดเชื้อ เช่น การควบคุมและจำกัดการเดินทางของกลุ่มลูกค้า รวมถึงการสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว ทำให้ยอดการเข้าพักของลูกค้าในโรงแรมของกลุ่มกิจการลดลง กระทั่งต่อการดำเนินงานและรายได้ของกลุ่มกิจการอย่างมีสาระสำคัญ ถึงแม้ว่ากลุ่มกิจการมีการลดและควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นแต่กำไรขั้นต้นของกลุ่มกิจการยังคงลดลง

รายได้รวม

กลุ่มกิจการดำเนินธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยมีสัดส่วนรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2563 คิดเป็นร้อยละ 69 และร้อยละ 15 ของรายได้รวม ตามลำดับ

รายละเอียดรายได้รวมแบ่งตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	793.01	69.30	2,521.93	80.28	1,738.92	46.77
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	170.58	14.91	413.18	13.15	1,586.09	42.65
รายได้ค่าเช่า	36.20	3.16	37.93	1.21	13.07	0.35
รายได้จากธุรกิจหลักรวม	999.79	87.37	2,973.04	94.64	3,338.08	89.77
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-	235.39	6.33
เงินปันผลรับ	10.53	0.92	10.53	0.34	7.67	0.21
รายได้อื่น	133.92	11.71	157.95	5.02	137.30	3.69
รายได้รวม	1,144.24	100.00	3,141.52	100.00	3,718.44	100.00

กลุ่มกิจการมีรายได้รวมสำหรับปี 2563 เท่ากับ 1,144 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,998 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64 จากปี 2562 จากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้โรงแรมของกลุ่มกิจการมีอัตราการเข้าพักที่ลดลงโดยเฉพาะโรงแรมในกรุงเทพ ส่งผลรายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลง จำนวน 1,729 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69 จากปี 2562 และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 243 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 59 จากปี 2562

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 793 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 1,729 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69 จากปี 2562 ตามยอดการเข้าพักของลูกค้าที่ลดลง จากผลกระทบของมาตรการการป้องกันการระบาดของ COVID-19 เช่น การควบคุมและจำกัดการเดินทาง รวมถึงการสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2563 เท่ากับ 171 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 243 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59 จากปี 2562 ตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่ลดลง

รายละเอียดของการโอนกรรมสิทธิ์ ในระหว่างปี 2563 มีดังนี้

ชื่อโครงการ	ห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ (ห้อง)	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	ห้องชุดคงเหลือ (ห้อง)
โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11	13	163	132
โครงการไฮด์ สุขุมวิท	1	8	-
โครงการหัวหิน บลู ลาгуณ คอนโดมิเนียม	-	-	1
โครงการเดอะ เทรนด์ดี้คอนโดมิเนียม	-	-	2
รวม	14	171	135

ในช่วงปลายปี 2562 บริษัทได้เปิดขายอาคารคอนโดมิเนียมโครงการหนึ่งของบริษัทให้แก่นักลงทุนทั่วไป โดยมูลค่าที่ขายได้มีจำนวนเงิน 136 ล้านบาท ซึ่งมีเงื่อนไขในการชำระเงินภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์เป็นเงินสดบางส่วน และตัวสัญญาใช้เงินบางส่วน อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้รับชำระหนี้ตามที่กำหนดไว้ในตัวสัญญาใช้เงิน เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ซบเซา ซึ่งบริษัทได้พยายามติดตามทวงถามและได้เรียกหลักประกันจากลูกหนี้ดังกล่าวมาจดจำนองเพื่อค้ำประกันหนี้ดังกล่าวซึ่งมีราคาประเมินจำนวน 60 ล้านบาท ดังนั้น ณ 31 ธันวาคม 2563 ยอดหนี้ที่ยังไม่ได้รับชำระหลังหักหลักประกันมีจำนวน 56 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้มีการตั้งสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นไว้แล้วเต็มทั้งจำนวน

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของรายได้รวม รายได้ค่าเช่าลดลงจำนวน 2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 จากปี 2562 ตามจำนวนพื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่าที่ลดลง เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าบริการจัดการ รายได้จากการยกเลิกสัญญา ดอกเบี้ยรับ รายได้สลา กำไรจากการขายทรัพย์สิน และอื่น ๆ

รายได้อื่นของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 134 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15 จากปี 2562 ส่วนใหญ่ลดลงจากรายได้ค่าบริการจัดการให้คำปรึกษาในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แก่การร่วมค้าตามการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการ

ต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 2,416 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,066 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31 จากปี 2562 โดยเป็นการลดลงของต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 656 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 158 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 365 ล้านบาท อย่างไรก็ตามผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้น จำนวน 64 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น จำนวน 49 ล้านบาท

ต้นทุนขายและการให้บริการรวม

รายละเอียดต้นทุนขายและการให้บริการรวม แบ่งตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	919.92	88.46	1,415.11	83.45	1,041.52	51.14
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	107.02	10.29	259.04	15.28	988.71	48.54
ต้นทุนการให้เช่า	13.05	1.25	21.59	1.27	6.59	0.32
ต้นทุนขายและการให้บริการรวม	1,039.99	100.00	1,695.74	100.00	2,036.82	100.00

ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 920 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88 ของต้นทุนรวม ลดลงจำนวน 495 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35 จากปี 2562 ตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่ลดลง อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นลดลง เนื่องจากต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2563 เท่ากับ 107 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 ของต้นทุนรวม ลดลงจำนวน 152 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59 จากปี 2562 ตามเป็นสัดส่วนเดียวกันกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ต้นทุนการให้เช่า

ต้นทุนการให้เช่าของบริษัทสำหรับปี 2563 เท่ากับ 13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 ของต้นทุนรวม ลดลงจำนวน 9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40 จากปี 2562 จากการที่พื้นที่เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องมีจำนวนลดลง

กำไรขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของกลุ่มกิจการ สรุปกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ ดังนี้

	2563		2562		2561	
	กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น (ล้านบาท)	อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น (ร้อยละ)	กำไร ขั้นต้น (ล้านบาท)	อัตรากำไร ขั้นต้น (ร้อยละ)	กำไร ขั้นต้น (ล้านบาท)	อัตรากำไร ขั้นต้น (ร้อยละ)
ธุรกิจโรงแรม	(126.91)	(16.00)	1,106.82	43.89	697.40	40.11
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	63.56	37.26	154.14	37.31	597.38	37.66
ธุรกิจให้เช่า	23.15	63.95	16.34	43.08	6.48	49.58
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	(40.20)	(4.02)	1,277.30	42.96	1,301.26	38.98

อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2561 เท่ากับร้อยละ 39 ประกอบด้วย

- ธุรกิจโรงแรม เท่ากับร้อยละ 40 ลดลงจากปี 2560 ร้อยละ 2 มาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่าโรงแรม เซอรادتัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปาที่ขายให้แก่กองทรัสต์ในระหว่างปี 2560
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 38 ลดลงจากปี 2560 ร้อยละ 4 มาจากราคาเฉลี่ยของห้องชุดที่ขายลดลง
- ธุรกิจให้เช่า เท่ากับร้อยละ 50 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ร้อยละ 7 ตามอัตรากำไรที่เพิ่มขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2562 เท่ากับร้อยละ 43 ประกอบด้วย

- ธุรกิจโรงแรม เท่ากับร้อยละ 44 เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ร้อยละ 4 ตามอัตรากำไรขั้นต้นของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิทและ โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตันที่เพิ่มเข้ามาใหม่ในระหว่างปี 2561
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 37 ลดลงเล็กน้อยจากปี 2561
- ธุรกิจให้เช่า เท่ากับร้อยละ 43 ลดลงจากปี 2561 ร้อยละ 7 มาจากต้นทุนพื้นที่ให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องที่เพิ่มขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2563 เท่ากับติดลบร้อยละ 40 ประกอบด้วย

- ธุรกิจโรงแรม เท่ากับติดลบร้อยละ 16 ลดลงจากปี 2562 ร้อยละ 60 จากยอดขายได้ที่ลดลงตามยอดการเข้าพักของลูกค้า จากผลกระทบของมาตรการการป้องกันการระบาดของ COVID-19 เช่น การควบคุมและจำกัดการเดินทาง รวมถึงการสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว อีกทั้งต้นทุนของกิจการโรงแรมบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 37 ไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2562
- ธุรกิจให้เช่า เท่ากับร้อยละ 64 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ร้อยละ 21 มาจากต้นทุนพื้นที่ให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 166 ล้านบาท ลดลงจำนวน 158 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49 จากปี 2562 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดและควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายของทั้งธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ฯลฯ ลดลงตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 599 ล้านบาท ลดลงจำนวน 365 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38 จากปี 2562 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดและควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารโรงแรมของกลุ่มกิจการให้มีประสิทธิภาพสอดคล้องกับอัตราการเข้าพักของลูกค้าที่ลดลง

ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 64 ล้านบาท เป็นผลมาจากการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในระหว่างปีของลูกค้าหนี้การค้าที่คงค้างนาน

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เท่ากับ 547 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 จากปี 2562 มาจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินเรื่องสัญญาเช่ามาถือปฏิบัติในระหว่างปี ทำให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น จำนวน 48 ล้านบาท

ภาษีเงินได้

รายได้ภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการสำหรับปี 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 186 ล้านบาท จากปี 2562 เนื่องจากมีการบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ซึ่งส่วนใหญ่มาจากผลขาดทุนทางภาษี การตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นในระหว่างปี

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

จากข้อมูลรายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการสามารถสรุปกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563	2562	2561
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	(218.46)	519.54	817.80
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(1,041.14)	(302.18)	283.62
รายได้รวม	1,144.24	3,141.52	3,718.44
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(90.99)	(9.62)	7.63

กลุ่มกิจการมี EBITDA สำหรับปี 2563 เท่ากับขาดทุน 218 ล้านบาท และมีผลดำเนินงานขาดทุนสุทธิเท่ากับ 1,041 ล้านบาท คิดเป็นขาดทุนร้อยละ 91 ของรายได้รวม การที่ EBITDA ลดลงจากปีก่อน จำนวน 738 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของกำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมลดลงจำนวน 1,234 ล้านบาท และกำไรขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 91 ล้านบาท เนื่องจากมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้เศรษฐกิจชะลอตัวและมีผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการที่ลดลง อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมีการลดและควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ตามที่กล่าวข้างต้น

ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563	2562	2561
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(1,041.14)	(302.18)	283.62
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	3,615.93	3,615.93	3,615.93
ส่วนของเจ้าของรวม	3,111.24	4,160.45	4,561.60
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(28.64)	(6.93)	6.93

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2563 เท่ากับติดลบร้อยละ 29 ติดลบเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เกิดจากผลขาดทุนของปีปัจจุบัน

14.2 ภาพรวมฐานะการเงิน

ตารางแสดงฐานะการเงินของกลุ่มกิจการ

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์	13,507.76	14,524.82	13,676.97
หนี้สิน	10,396.52	10,364.37	9,115.37
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,111.24	4,160.45	4,561.60

สินทรัพย์

กลุ่มกิจการมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 13,508 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,017 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7 จาก ณ สิ้นปี 2562

สินทรัพย์ ณ สิ้นปี 2563 ของกลุ่มกิจการที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 7,816 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58 ของสินทรัพย์รวม
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,584 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12 ของสินทรัพย์รวม
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 678 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5 ของสินทรัพย์รวม
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 673 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5 ของสินทรัพย์รวม
- เงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 665 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5 ของสินทรัพย์รวม

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 7,816 ล้านบาท ลดลงจำนวน 306 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 จาก ณ สิ้นปี 2562 ส่วนใหญ่มาจากค่าเสื่อมราคาระหว่างปี จำนวน 334 ล้านบาท และการโอนเปลี่ยนประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ จำนวน 26 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการได้จ่ายเพื่อก่อสร้างและซื้ออุปกรณ์โรงแรมเพิ่มขึ้น จำนวน 56 ล้านบาท

สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดินอาคารและอุปกรณ์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2563 จำนวน 1,584 ล้านบาท ลดลงจำนวน 53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 จาก ณ สิ้นปี 2562 สาเหตุจากยอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและปิดต้นทุนของโครงการไฮด์ สุภูมิวิ 11 รวมจำนวน 107 ล้านบาท และ 18 ล้านบาทตามลำดับ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างโครงการระยอง วิลล่า ในระหว่างปี จำนวน 72 ล้านบาท

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 16 ล้านบาท ลดลงจำนวน 798 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากได้ยกเลิกและขอคืนหนังสือค้ำประกันธนาคารในระหว่างปี

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 678 ล้านบาท ลดลงจำนวน 23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 จาก ณ สิ้นปี 2562

สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ แหล่งที่มาของเงินทุน

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 673 ล้านบาท เป็นผลมาจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 จำนวน 711 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นจากการทำสัญญาเช่าใหม่ในระหว่างปีจำนวน 129 ล้านบาท อย่างไรก็ตามมียอดลดลงจากค่าเสื่อมราคาจำนวน 167 ล้านบาท

เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ถือหุ้นโดยกลุ่มกิจการ	มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		
			31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
		ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ	40.00	443.02	452.82	468.33
บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอเรสต์ จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการไฮด์ ริเวอร์ เบย์	42.00	184.65	164.97	124.70
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด ⁽²⁾	ผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง	50.50	37.78	-	-
			665.45	617.79	593.03

(1) เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และ Sumitomo Forestry Singapore Ltd

(2) เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ กลุ่มนายประชัย กองวารี

เงินลงทุนในการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 665 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 จาก ณ สิ้นปี 2562 ตามการเพิ่มทุนตามสัดส่วนของบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอเรสต์ จำกัด จำนวน 21 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้ง บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง และบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 50.5 ในระหว่างปี 2563 บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนจำนวน 38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการได้รับส่วนแบ่ง

ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปีจากบริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด จำนวน 1 ล้านบาท และจากบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด จำนวน 1 ล้านบาท

เงินลงทุนระยะสั้น/ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย - เงินฝากประจำธนาคาร
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มกิจการจัดประเภทเงินลงทุนในเงินฝากประจำธนาคารจากเงินลงทุนระยะสั้นเป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย จากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่องเครื่องมือทางการเงิน มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย - เงินฝากประจำธนาคาร ณ สิ้นปี 2563 ลดลงจำนวน 520 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 จาก ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากครบกำหนดการลงทุน อย่างไรก็ตามเงินส่วนใหญ่ได้ถูกนำไปเพื่อใช้จ่ายในการดำเนินงานตามปกติของโรงแรมของบริษัทย่อย

หนี้สิน

กลุ่มกิจการมีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 10,397 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.3 จาก ณ สิ้นปี 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนหนี้สินในระหว่างปี อย่างไรก็ตามมีหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับ สัญญาเช่า (IFRS 16) มาถือปฏิบัติ

โครงสร้างของหนี้สินของกลุ่มกิจการที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้	6,447.82	62.02	6,852.50	66.12	5,249.17	57.59
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,046.10	19.68	1,458.29	14.07	1,557.15	17.08
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	722.03	6.95	735.70	7.10	749.48	8.22
หนี้สินตามสัญญาเช่า	539.93	5.19	26.92	0.26	14.74	0.16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	314.21	3.02	566.59	5.47	659.97	7.24
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	93.43	0.90	151.69	1.46	174.12	1.91
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	-	-	149.71	1.44	349.47	3.83
อื่นๆ	233.00	2.24	422.97	4.08	361.27	3.97
หนี้สินรวม	10,396.52	100.00	10,364.37	100.00	9,115.37	100.00

จากตารางข้างต้น หนังสือสำคัญมีดังนี้

หุ้นกู้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
หุ้นกู้	6,447.82	6,852.50	5,249.17
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(2,995.00)	(1,642.85)	(1,279.22)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี	3,452.82	5,209.65	3,969.95

บริษัทมีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 6,448 ล้านบาท ลดลงจำนวน 405 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 จาก ณ สิ้นปี 2562 สาเหตุจากการที่บริษัทมีการออกหุ้นกุน้อยกว่าจำนวนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ โดยในระหว่างปีบริษัทมีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ จำนวน 1,232 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด จำนวน 1,644 ล้านบาท ทั้งนี้ หุ้นกู้ที่ออกในระหว่างปี 2563 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	จำนวน หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ บาทต่อหน่วย	มูลค่ารวม ล้านบาท	อัตรา ดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	อายุ	วันออก ตราสารหนี้	วันครบ กำหนด ไถ่ถอน
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2563	600,000	1,000	600	6.00	1 ปี	17 ม.ค. 2563	17 ม.ค. 2564
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2563	300,000	1,000	300	7.00	2 ปี 6 เดือน	11 ก.ย. 2563	11 มี.ค. 2566
ครั้งที่ 3/2563	276,500	1,000	277	6.85	2 ปี 6 เดือน	22 ต.ค. 2563	22 เม.ย. 2566
ครั้งที่ 4/2563	55,000	1,000	55	6.00	1 ปี	27 พ.ย. 2563	26 พ.ย. 2564

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,046.10	1,458.29	1,557.15
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(215.50)	(136.56)	(115.63)
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี	1,830.60	1,321.73	1,441.52

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 2,046 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 588 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40 จาก ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเพิ่มขึ้นในระหว่างปีจำนวน 890 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันได้ชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 297 ล้านบาท ซึ่งเป็นการชำระหนี้เงินกู้ตามเงื่อนไขสัญญา

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มกิจการมีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 722 ล้านบาท ลดลงจำนวน 14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 จาก ณ สิ้นปี 2562 ตามการลดลงของการปรับมูลค่าในระหว่างปีของทรัพย์สินที่ได้มาจากการซื้อกิจการ

หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
หนี้สินตามสัญญาเช่า	646.93	31.48	18.21
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในขนาดของสัญญาเช่า	(107.00)	(4.56)	(3.47)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	539.93	26.92	14.74

กลุ่มกิจการมีหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 540 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 513 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 มาจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติ จำนวน 479 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นจากการทำสัญญาเช่าใหม่ในระหว่างปี จำนวน 120 ล้านบาทและรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายในระหว่างปี จำนวน 50 ล้านบาท อย่างไรก็ตามมียอดลดลงจากการจ่ายชำระคืนหนี้สิน จำนวน 136 ล้านบาท

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

กลุ่มกิจการมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 314 ล้านบาท ลดลงจำนวน 253 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45 จาก ณ สิ้นปี 2562 เกิดจากผลสืบเนื่องของการระบาดของ COVID-19 ทำให้ธุรกิจโรงแรมลดปริมาณการสั่งซื้อสินค้าและบริการ ทำให้ยอดเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงเช่นกัน นอกจากนี้มีการจ่ายชำระในส่วนของเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 150 ล้านบาท เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างจำนวน 72 ล้านบาท และเจ้าหนี้เงินประกันผลงานจำนวน 7 ล้านบาท โดยเป็นของโครงการโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท และโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 และจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 30 ล้านบาท

เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

กลุ่มกิจการมีเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 93 ล้านบาท ลดลงจำนวน 59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38 จาก ณ สิ้นปี 2562 สาเหตุหลักจากเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของโรงแรมลดลงจำนวน 42 ล้านบาทตามยอดการท่องเที่ยวช่วงปลายปีที่ชะลอตัวจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และเงินมัดจำโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง จำนวน 16 ล้านบาทตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ในระหว่างปี

เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

บริษัทชำระคืนตัวแลกเงินที่ครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 150 ล้านบาท ในเดือนเมษายน 2563 ณ สิ้นปี 2563 ไม่มีตัวแลกเงินคงเหลือ

ส่วนของเจ้าของ

กลุ่มกิจการมีส่วนของเจ้าของรวม ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 3,111 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,049 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 จาก ณ สิ้นปี 2562 ตามผลประกอบการขาดทุนของกลุ่มกิจการในปี 2563 จำนวน 1,041 ล้านบาท ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จำนวน 17 ล้านบาท เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย จำนวน 2 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการมีกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน-สิทธิจากภาษี จำนวน 11 ล้านบาท

โครงสร้างส่วนของเจ้าของของกลุ่มกิจการมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	3,615.93	3,615.93	3,615.93
ทุนสำรองตามกฎหมาย	49.89	49.89	49.89
กำไร (ขาดทุน) สะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	(578.14)	448.42	838.85
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	(30.19)	(12.64)	(7.72)
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	3,057.49	4,101.60	4,496.95
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	53.75	58.85	64.65
ส่วนของเจ้าของรวม	3,111.24	4,160.45	4,561.60

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	3.34	2.49	2.00
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ¹	2.52	1.58	1.26

(1) คำนวณตามหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้

อัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของปี 2563 เท่ากับ 3.34 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีอัตราเท่ากับ 2.49 เท่า การเพิ่มขึ้นของอัตราดังกล่าวเกิดจากการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้น เนื่องจากรับรู้ผลขาดทุนจากการดำเนินงานในระหว่างปี และการเพิ่มขึ้นของหนี้สินของกลุ่มกิจการจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติ

14.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

แหล่งที่มาของเงินทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563	2562	2561
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(946.06)	(229.15)	434.88
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	1,124.32	(1,314.46)	(4,059.93)
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(201.37)	1,166.32	3,292.23
กระแสเงินสดสุทธิลดลง	(23.11)	(377.29)	(332.82)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มกิจการมีกระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน จำนวน 946 ล้านบาท เนื่องจากผลของการแพร่ระบาดของCOVID-19 ทำให้แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มกิจการ ได้แก่ เงินรับจากธุรกิจโรงแรม และเงินรับมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น เงินจอง เงินมัดจำรับค่างวด และเงินโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ซื้อห้องชุดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลงอย่างมาก นอกจากนี้ กลุ่มกิจการได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน ได้แก่ การชำระหนี้ค่าก่อสร้างสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ และชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นสุทธิใช้ไปจำนวน 358 ล้านบาท ใช้ในการชำระดอกเบี้ย จำนวน 577 ล้านบาทและชำระภาษีเงินได้สุทธิจากการรับคืนภาษีเงินได้ จำนวน 11 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มกิจการได้รับเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน โดยได้รับคืนเงินฝากธนาคารเพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันจำนวน 797 ล้านบาท เงินฝากประจำธนาคารลดลงจำนวน 520 ล้านบาท จากดอกเบี้ยรับจำนวน 49 ล้านบาท และเงินปันผลรับจำนวน 11 ล้านบาท ในขณะเดียวกันได้ให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 128 ล้านบาท จ่ายซื้ออุปกรณ์ตกแต่งและเครื่องใช้ในการดำเนินงาน รวมทั้งการก่อสร้างและปรับปรุงโรงแรมและพื้นที่ให้เช่าจำนวน 65 ล้านบาท และจ่ายค่าหุ้นลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 59 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2563 แหล่งที่มาของเงินทุนจากกิจกรรมจัดหาเงินมาจากการออกหุ้นกู้ของบริษัทจำนวน 1,232 ล้านบาท เงินรับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 890 ล้านบาท เงินรับจากการออกตั๋วแลกเงินจำนวน 148 ล้านบาท และได้นำเงินทุนไปใช้ในกิจกรรมจัดหาเงินโดยชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 1,644 ล้านบาท ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามสัญญาจำนวน 297 ล้านบาท ชำระคืนตั๋วแลกเงินจำนวน 300 ล้านบาท ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 110 ล้านบาท และชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 98 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทระหว่างปี 2561 ถึงปัจจุบัน มีดังนี้

ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
ปี 2560	0.004445	128.40	15 พฤษภาคม 2561
ปี 2561	0.025	90.39	17 พฤษภาคม 2562
ปี 2562	งดจ่ายเงินปันผล		

ความเสี่ยงของสภาพคล่อง

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว			
- ครบกำหนดภายใน 1 ปี	899	388	-
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	1,300	-	708
รวม	2,199	388	708

14.5 ภาระผูกพันด้านหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในข้อมูลทางการเงินของกลุ่มกิจการ ดังต่อไปนี้

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งจะมีระยะเวลาชำระหนี้ตามงวดงานของโครงการที่ทำเสร็จ ภาระผูกพันดังกล่าว แยกเป็น

(หน่วย: ล้านบาท)

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายของ	31 ธันวาคม 2563
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	42
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	24
รวม	66

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาวยกเลิกไม่ได้ ซึ่งภาระผูกพันดังกล่าวข้างต้นมีระยะเวลาการเกิดภาระกระจายตัว ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ระยะเวลาในการเกิดภาระผูกพันตามสัญญา	31 ธันวาคม 2563
ภายใน 1 ปี	11
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	11
เกินกว่า 5 ปี	13
รวม	35

14.6 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

โปรดดูส่วนที่ 1 หัวข้อที่ 3 ปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งมีการระบุเหตุการณ์หรือปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคตของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

โปรดดู งบการเงินรวมและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม ซึ่งมีการระบุนโยบายการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต