

### ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตรวจสอบโดย นางสาวอิสราภรณ์ วิสุทธิญาณ ผู้สอบบัญชีเลขทะเบียน 7480 จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2561 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสงสัยใดๆ เป็นพิเศษ

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตรวจสอบโดย นางสาวอิสราภรณ์ วิสุทธิญาณ ผู้สอบบัญชีเลขทะเบียน 7480 จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2562 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสงสัยใดๆ เป็นพิเศษ

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตรวจสอบโดย นางสาวอิสราภรณ์ วิสุทธิญาณ ผู้สอบบัญชีเลขทะเบียน 7480 จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2563 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสงสัยใดๆ เป็นพิเศษ

## 13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายการสินทรัพย์	งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2561		งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2562		งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	626	6	220	2	141	1
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น (เงินลงทุนชั่วคราว)	4,022	36	4,012	34	2,447	21
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	47	-	201	2	162	2
สินค้าคงเหลือ	14	-	14	-	13	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	157	1	199	2	188	2
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>4,866</b>	<b>43</b>	<b>4,646</b>	<b>40</b>	<b>2,951</b>	<b>26</b>
เงินลงทุนในการร่วมค้า	1	-	1	-	1	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,957	44	5,187	44	6,478	56
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,170	10	1,444	12	1,855	16
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	231	2	213	2	195	2
สิทธิการเช่า	32	-	30	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	39	1	86	1	71	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22	-	77	1	20	-
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>6,452</b>	<b>57</b>	<b>7,038</b>	<b>60</b>	<b>8,620</b>	<b>74</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>11,318</b>	<b>100</b>	<b>11,684</b>	<b>100</b>	<b>11,571</b>	<b>100</b>

รายการหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2561		งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2562		งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	732	6	879	8	255	2
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4	-	7	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า-ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	-	-	11	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	125	1	113	1	-	-
หนี้สินหมุนเวียนที่เกิดจากสัญญา	168	2	172	1	99	1
เงินมัดจำค่าเช่าระยะสั้น	204	2	187	2	100	1
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย-ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	8	-	108	1	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	68	1	61	-	24	-
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,309</b>	<b>12</b>	<b>1,527</b>	<b>13</b>	<b>489</b>	<b>4</b>
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	4	-	11	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	-	-	2,513	22
หนี้สินไม่หมุนเวียนที่เกิดจากสัญญา	234	2	77	1	14	-
เงินมัดจำค่าเช่าระยะยาว	195	2	199	2	139	1
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	476	4	582	5	-	-
เงินประกันผลงาน	118	1	146	1	83	1
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	16	-	22	-	25	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5	-	4	-	2	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,048</b>	<b>9</b>	<b>1,041</b>	<b>9</b>	<b>2,776</b>	<b>24</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,357</b>	<b>21</b>	<b>2,568</b>	<b>22</b>	<b>3,265</b>	<b>28</b>
ทุนจดทะเบียน	2,800	25	2,800	24	2,800	24
ทุนเรียกชำระแล้ว	2,800	25	2,800	24	2,800	24
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	4,410	39	4,410	38	4,410	38
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	202	2	247	2	253	2
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	1,554	13	1,664	14	848	7
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	(5)	-	(5)	-	(5)	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>8,961</b>	<b>79</b>	<b>9,116</b>	<b>78</b>	<b>8,306</b>	<b>72</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>11,318</b>	<b>100</b>	<b>11,684</b>	<b>100</b>	<b>11,571</b>	<b>100</b>

**งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

รายการ	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,332	63	1,627	68	660	72
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	434	20	455	18	91	10
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	268	13	252	11	84	9
รายได้อื่น	38	4	76	3	87	9
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,072</b>	<b>100</b>	<b>2,409</b>	<b>100</b>	<b>922</b>	<b>100</b>
ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ	327	16	741	31	468	51
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	197	9	216	9	73	8
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	203	10	189	8	74	8
ต้นทุนในช่วงปิดดำเนินการชั่วคราว	-	-	-	-	105	11
ค่าใช้จ่ายในการขาย	84	4	114	5	52	6
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	306	14	305	13	211	23
<b>ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52</b>	<b>6</b>
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,117</b>	<b>53</b>	<b>1,565</b>	<b>65</b>	<b>1,036</b>	<b>112</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน</b>	<b>1,000</b>	<b>47</b>	<b>844</b>	<b>35</b>	<b>(113)</b>	<b>(12)</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>1,000</b>	<b>47</b>	<b>844</b>	<b>35</b>	<b>(113)</b>	<b>(12)</b>
รายได้ทางการเงิน			56	2	10	-
ต้นทุนทางการเงิน	(1)	-	(1)	-	(86)	(9)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>999</b>	<b>47</b>	<b>899</b>	<b>37</b>	<b>(189)</b>	<b>(21)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	214	10	184	8	60	(6)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>785</b>	<b>37</b>	<b>715</b>	<b>29</b>	<b>(250)</b>	<b>(27)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>						
รายการที่ไม่ถูกบันทึกในส่วนกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์	3	-	-	-	-	-
ประกันภัย						
หัก : ผลกระทบของภาษีเงินได้	1	-	-	-	-	-
รายการที่ไม่ถูกบันทึกในส่วนกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง-สุทธิ	2	-	-	-	-	-
จากภาษีเงินได้						
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>	<b>2</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>787</b>	<b>37</b>	<b>715</b>	<b>29</b>	<b>(250)</b>	<b>(27)</b>

**งบกระแสเงินสดรวมของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

กระแสเงินสด	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) จากการดำเนินงาน	981	639	(250)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	22	(481)	866
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(565)	(564)	(696)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>437</b>	<b>(406)</b>	<b>(79)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	189	626	220
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด</b>	<b>626</b>	<b>220</b>	<b>141</b>

**ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญจากงบการเงินรวมของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)**

สัดส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม ปี 2561	งบการเงินรวม ปี 2562	งบการเงินรวม ปี 2563
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.72	3.04	6.03
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	3.59	2.90	5.62
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.88	0.45	(0.25)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	78.89	67.55	20.78
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	4.56	5.33	17.32
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	7.11	8.63	4.88
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	50.67	41.69	73.8
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	64.26	50.90	26.35
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	49.19	38.54	(13.57)
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	98.06	71.10	Na.
อัตรากำไรสุทธิ	%	37.89	29.68	(27.11)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	8.76	7.84	(3.01)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	6.94	6.12	(2.16)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	40.18	26.29	(3.75)
อัตราการใช้หมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.19	0.21	0.08
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.26	0.28	0.39
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.54	0.55	(0.19)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	71.33	78.30	Na.

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### ภาพรวมการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2563 เศรษฐกิจทั่วโลกได้รับผลกระทบอย่างต่อเนื่องจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ช่วงเดือนธันวาคมของปี 2562 ส่งผลให้เศรษฐกิจชะลอตัวในหลายประเทศรวมทั้งในประเทศไทย ภาคการท่องเที่ยวของไทยได้รับแรงกดดันจากการจำกัดนักท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศ เนื่องจากสถานการณ์ที่ยังคงมีผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและยังคงจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อ COVID-19 ดังกล่าว เป็นผลให้บริษัทฯ ต้องทำการปิดศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว ตามนโยบายจำกัดพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อการแพร่กระจายของโรคที่ออกโดยภาครัฐ ตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 จนกระทั่งภาครัฐประกาศผ่อนคลายมาตรการดังกล่าว บริษัทฯ จึงเปิดให้บริการศูนย์การค้าอีกครั้ง เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2563

ในส่วนของธุรกิจโรงแรมบริษัทฯ ประกาศปิดให้บริการโรงแรมบางส่วน ตั้งแต่วันที่ 3 เมษายน 2563 และกลับมาเปิดให้บริการอีกครั้ง เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2563

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

#### 1. รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีรายได้รวมจากการดำเนินงานสำหรับปี 2563 จำนวน 922 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,487 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 62 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

##### 1.1 รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายการ	ปี 2563		ปี 2562		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	660	72	1,627	68	(967)	(59)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	91	10	455	19	(364)	(80)
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	84	9	251	10	(167)	(67)
รายได้อื่น	87	9	76	3	11	14
<b>รวมรายได้</b>	<b>922</b>	<b>100</b>	<b>2,409</b>	<b>100</b>	<b>(1,487)</b>	<b>(62)</b>

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการสำหรับปี 2563 ลดลงจำนวน 967 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 59 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้มีผู้เข้ามาใช้บริการภายในพื้นที่ศูนย์การค้าลดลงอย่างมาก ประกอบกับภาครัฐประกาศนโยบายจำกัดพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อการแพร่กระจายของโรค บริษัทฯ จึงประกาศปิดให้บริการศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว และมีนโยบายยกเว้นค่าเช่าและบริการให้แก่ร้านค้าภายในศูนย์การค้าในระหว่างที่ปิดให้บริการศูนย์การค้า หลังจากกลับมาเปิดให้บริการศูนย์การค้าอีกครั้ง บริษัทฯ ได้พิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าและบริการแก่ร้านค้าตามความเหมาะสม เพื่อเป็นการช่วยเหลือเยียวยาร้านค้าในศูนย์การค้าของบริษัทฯ

## 1.2 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมสำหรับปี 2563 ลดลงจำนวน 364 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 80 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลให้นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติชะลอการเดินทางเข้ามาในประเทศไทย ประกอบกับการประกาศมาตรการล็อกดาวน์จากภาครัฐเพื่อจำกัดการเดินทางเข้าประเทศ บริษัทฯ จึงต้องประกาศปิดให้บริการโรงแรมบางส่วน ตั้งแต่วันที่ 3 เมษายน 2563 และกลับมาเปิดให้บริการอีกครั้ง ในวันที่ 1 กันยายน 2563

## 1.3 รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2563 ลดลงจำนวน 167 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 67 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการปิดศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว และการลดลงของผู้เข้ามาใช้บริการจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

## 2. ต้นทุนรวม

บริษัทฯ มีต้นทุนรวมสำหรับงวดปี 2563 จำนวน 615 ล้านบาท ลดลงจำนวน 531 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	ปี 2563		ปี 2562		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ	468	71	741	46	(273)	(37)
ต้นทุนประกอบกิจการโรงแรม	73	80	216	47	(143)	(66)
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	74	88	189	75	(115)	(61)
<b>รวมต้นทุนขาย</b>	<b>615</b>	<b>74</b>	<b>1,146</b>	<b>49</b>	<b>(531)</b>	<b>(46)</b>

### 2.1 ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนในการให้เช่าและบริการสำหรับปี 2563 ลดลงจำนวน 273 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ค่าเช่าและบริการที่ลดลง โดยบริษัทฯ สามารถปรับลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลง เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายผู้ให้บริการจากภายนอก (Outsource) เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ตามระดับการปฏิบัติงานที่สามารถลดลงได้ รวมถึง มีการเจรจากับคู่สัญญาต่างๆ เพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด

### 2.2 ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ มีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมสำหรับปี 2563 ลดลงจำนวน 143 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรกับการลดลงของรายได้จากประกอบกิจการโรงแรมเนื่องจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

### 2.3 ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทฯ มีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2563 ลดลงจำนวน 115 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 61 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับยอดขายจากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งปรับตัวลดลงตามเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น

### 3. ค่าใช้จ่าย

รายการ	ปี 2563		ปี 2562		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ต้นทุนในช่วงปิดดำเนินการชั่วคราว	105	11	-	-	105	100
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	263	29	419	17	(156)	(37)
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	52	6	-	12	52	100

#### 3.1 ต้นทุนในช่วงปิดดำเนินการชั่วคราว

บริษัทฯ มีต้นทุนในช่วงปิดดำเนินการชั่วคราวปี 2563 จำนวน 105 ล้านบาท ซึ่งเป็นต้นทุนดำเนินงานของ บริษัทฯ ในช่วงปิดศูนย์การค้าตามประกาศของทางภาครัฐ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	ล้านบาท
ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ	69
ต้นทุนประกอบกิจการโรงแรม	33
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	3
รวม	105

#### 3.2 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2563 ลดลงจำนวน 156 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์ เพื่อเปิดตัวโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก ประกอบกับในปี 2563 บริษัทฯ ได้มีการบริหาร ค่าใช้จ่ายและจัดสรรทรัพยากรภายในบริษัทฯ ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อดำเนินธุรกิจให้เป็นปกติ ในสภาวะการณ์ปัจจุบัน

#### 3.3 ผลขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน

บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนสำหรับปี 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 52 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตราสารหนี้ปรับตัวลดลงตามสภาวะตลาดเงิน ประกอบกับบริษัทฯ ได้รับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในตราสารหนี้จำนวน 38 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวมตราสารหนี้ดังกล่าวประกาศยกเลิกกองทุนในปลายเดือนมีนาคม 2563 และอยู่ระหว่างการชำระบัญชีกองทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมตราสารหนี้ดังกล่าวเป็นกองทุนที่มีสินทรัพย์คุณภาพดีและความเสี่ยงต่ำ แต่ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 จึงส่งผลให้นักลงทุนบางส่วนเกิดความกังวลและต้องการถือสถานะเงินสดจึงเร่งไถ่ถอนหน่วยลงทุนดังกล่าว จนเป็นเหตุให้ต้องประกาศยกเลิกกองทุนในที่สุด



#### 4. รายได้ทางการเงิน

บริษัทฯ มีรายได้ทางการเงินสำหรับปี 2563 จำนวน 9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 47 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 84 ซึ่งรายได้ทางการเงินของบริษัทฯ โดยส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยรับเงินฝากธนาคารและกำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว ทั้งนี้ ในปี 2563 อัตราดอกเบี้ยรับและผลตอบแทนจากเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

#### 5. ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2563 จำนวน 86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ ได้นำมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ

#### 6. กำไรสำหรับงวด

รายการ	2563		2562		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรก่อนดอกเบี้ยภาษีและค่าเสื่อมราคา	263	29	1,159	48	(896)	(77)
กำไรสำหรับงวด	(250)	(27)	715	29	(965)	(135)

#### 7. ฐานะทางการเงิน

##### 7.1 สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 11,571 ล้านบาท ลดลงจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 114 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 โดยมีสาเหตุ ดังนี้

รายการ	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	11,571	100	11,685	100	(114)	(1)
หนี้สินรวม	3,265	28	2,569	22	696	27
ส่วนของผู้ถือหุ้น	8,306	72	9,116	78	(810)	(9)

- สินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจำนวน 1,696 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36 เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวลดลงจำนวน 1,645 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการนำไปจ่ายชำระหนี้ค่าก่อสร้าง โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก และโรงแรม ฮอติเคย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย และจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2562 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลงจำนวน 38 ล้านบาท และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นลดลงจำนวน 13 ล้านบาท

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,582 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เนื่องจากบริษัทฯ ได้นำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติเป็นปีแรก จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,415 ล้านบาท ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 276 ล้านบาท และสิทธิการเช่าลดลงจำนวน 30 ล้านบาท ขณะที่บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนลดลงจำนวน 18 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการตัดจำหน่ายทางเดินโครงการอาร์วอร์คเป็นค่าใช้จ่าย และมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นลดลงจำนวน 73 ล้านบาท

## 7.2 หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 3,265 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 696 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27 เนื่องจากบริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 2,524 ล้านบาท และค่าเช่าที่ดินค้างจ่ายจากการรับรู้ค่าสิทธิการเช่าโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก ลดลงจำนวน 691 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายการดังกล่าว เกิดจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่ามาถือปฏิบัติ ขณะที่บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 625 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระค่าก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก และโครงการโรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย นอกจากนี้ ภาษีเงินได้ค้างจ่ายลดลงจำนวน 113 ล้านบาท และบริษัทฯ มีเงินมัดจำค่าเช่าระยะสั้นและระยะยาวลดลงจำนวน 147 ล้านบาท มีรายได้รับล่วงหน้าค่าเช่าระยะสั้นและระยะยาวลดลงจำนวน 136 ล้านบาท จากการบันทึกรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในปี 2563 และมีหนี้สินอื่นลดลงจำนวน 116 ล้านบาท

## 7.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 8,306 ล้านบาท ลดลงจากส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 810 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9 เป็นผลมาจากขาดทุนสุทธิประจำปี 2563 จำนวน 250 ล้านบาท และจากการจ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2562 จำนวน 560 ล้านบาท