

## ส่วนที่ 3

## ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

## 13.1. งบการเงินของบริษัท บูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่นำเสนอประกอบด้วย ผลการดำเนินงานจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2561 และ 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้ ที่ผ่านมาในรายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินของบริษัท

บริษัท บูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563

รายการ	งบตรวจสอบ					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	229.7	6.6%	492.4	12.8%	119.1	3.0%
ลูกหนี้การค้า	20.1	0.6%	10.4	0.3%	9.9	0.3%
ลูกหนี้อื่น	77.9	2.2%	61.1	1.6%	119.2	3.0%
สินค้าคงเหลือ	1.1	0.0%	1.2	0.0%	1.1	0.0%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15.3	0.4%	13.0	0.3%	16.1	0.4%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>344.0</b>	<b>9.9%</b>	<b>578.2</b>	<b>15.0%</b>	<b>265.3</b>	<b>6.7%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	3.1	0.1%	53.5	1.4%	34.5	0.9%

รายการ	งบตรวจสอบ					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม
เงินลงทุนในการร่วมค้า	143.4	4.1%	177.3	4.6%	149.7	3.8%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	53.7	1.5%	53.7	1.4%	53.7	1.4%
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14.3	0.4%	17.0	0.4%	19.4	0.5%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.0%	-	0.0%	333.5	8.5%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,460.4	70.5%	2,811.8	73.1%	2,971.1	75.5%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	0.0%	-	0.0%	28.1	0.7%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.4	0.1%	6.3	0.2%	5.5	0.1%
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	411.7	11.8%	106.4	2.8%	-	0.0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	21.1	0.6%	19.9	0.5%	23.4	0.6%
เงินมัดจำที่ดิน	-	0.0%	7.5	0.2%	42.0	1.1%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	32.4	0.9%	13.4	0.3%	9.9	0.3%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,143.5	90.1%	3,266.8	85.0%	3,670.7	93.3%
รวมสินทรัพย์	3,487.5	100.0%	3,845.0	100.0%	3,936.1	100.0%
หนี้สิน						
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	174.7	5.0%	55.0	1.4%	58.7	1.5%
เงินกู้ยืมจากธนาคาร*	1,715.3	49.2%	1,795.1	46.7%	1,981.5	50.3%
เงินกู้ยืมจากกิจการอื่น และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	556.0	15.9%	395.8	10.3%	417.7	10.6%
ดอกเบี้ยจ่ายแก่กิจการอื่น	100.0	2.9%	99.2	2.6%	117.4	3.0%
หุ้นกู้	108.3	3.1%	-	0.0%	-	0.0%

รายการ	งบตรวจสอบ					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม
หนี้สินตามสัญญาเช่า						
(2561 และ 2562: หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)	1.5	0.0%	9.2	0.2%	115.6	2.9%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	103.0	3.0%	114.1	3.0%	115.3	2.9%
ภาระผูกพันในผลขาดทุนในการร่วมค้า	6.5	0.2%	9.5	0.2%	24.1	0.6%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	43.9	1.3%	8.6	0.2%	26.0	0.7%
รวมหนี้สิน	2,954.0	84.7%	2,747.1	71.4%	3,054.2	77.6%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	340.0	9.7%	507.0	13.2%	507.0	12.9%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	0.0%	294.6	7.7%	294.6	7.5%
ส่วนเกินทุนจากการจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	199.0	5.7%	232.3	6.0%	226.2	5.7%
ผลต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(86.3)	-2.5%	(86.1)	-2.2%	(86.1)	-2.2%
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	5.6	0.2%	6.3	0.2%	6.3	0.2%
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(384.1)	-11.0%	(465.0)	-12.1%	(632.4)	-16.1%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	443.1	12.7%	474.4	12.3%	477.8	12.1%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	517.2	14.8%	963.5	25.1%	793.5	20.2%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	16.3	0.5%	134.4	3.5%	88.4	2.2%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	533.5	15.3%	1,097.9	28.6%	881.9	22.4%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,487.5	100.0%	3,845.0	100.0%	3,936.1	100.0%

หมายเหตุ รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารทั้งที่ถึงและไม่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563

รายการ	งบตรวจสอบ					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม
รายได้						
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	231.4	41.6%	236.2	29.7%	119.2	80.5%
รายได้ค่าบริการจัดการ	16.9	3.0%	18.9	2.4%	21.4	14.5%
รายได้จากการสิ้นสุดสัญญาและยกเลิกสัญญาบริหาร	7.2	1.3%	11.2	1.4%	-	0.0%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	291.0	52.3%	522.8	65.8%	-	0.0%
ดอกเบี้ยรับ	3.4	0.6%	3.7	0.5%	2.8	1.9%
รายได้อื่น	6.1	1.1%	2.1	0.3%	4.7	3.2%
รวมรายได้	556.2	100.0%	794.9	100.0%	148.1	100.0%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	92.2	16.6%	105.0	13.2%	65.6	44%
ต้นทุนจากการให้บริการ	5.9	1.1%	8.9	1.1%	8.0	5%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	56.0	10.1%	55.7	7.0%	55.7	38%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	20.3	3.6%	18.3	2.3%	10.9	7%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	206.3	37.1%	284.5	35.8%	188.4	127%
ต้นทุนทางการเงิน	100.7	18.1%	131.7	16.6%	106.0	72%
รวมค่าใช้จ่าย	481.4	86.5%	604.1	76.0%	434.6	293.5%
ขาดทุนจากการด้อยค่า ซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	-	0.0%	-	0.0%	(0.4)	-0.3%
ส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	4.7	0.8%	6.5	0.8%	(41.7)	-28.1%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	79.5	14.3%	197.4	24.8%	(328.6)	-221.9%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(18.1)	-3.3%	(47.8)	-6.0%	3.2	2.2%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	61.4	11.0%	149.6	18.8%	(325.4)	-219.7%
รายการ	งบตรวจสอบ					
	2561		2562		2563	

	ล้านบาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ สินทรัพย์ รวม
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
กำไรจากการตีราคาที่ดินในบริษัทย่อย	26.5	4.8%	41.4	5.2%	-	0.0%
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของ						
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(0.4)	-0.1%	(5.7)	-0.7%	5.2	3.5%
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในการร่วมค้า						
- สุทธิจากภาษีเงินได้	16.9	3.0%	24.5	3.1%	(0.6)	-0.4%
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัด						
ประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(5.2)	-0.9%	(7.1)	-0.9%	(1.0)	-0.7%
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ใน						
กำไรหรือขาดทุนภายหลัง	37.8	6.8%	53.0	6.7%	3.6	2.5%
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>99.2</b>	<b>17.8%</b>	<b>202.6</b>	<b>25.5%</b>	<b>(321.8)</b>	<b>-217.3%</b>
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(66.7)	-12.0%	(71.6)	-9.0%	(167.4)	-113.0%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	128.1	23.0%	221.2	27.8%	(158.0)	-106.7%
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>61.4</b>	<b>11.0%</b>	<b>149.6</b>	<b>18.8%</b>	<b>(325.4)</b>	<b>-219.7%</b>
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้</b>						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	26.5	4.8%	31.4	3.9%	3.4	2.3%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	11.2	2.0%	21.6	2.7%	0.2	0.2%
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>	<b>37.8</b>	<b>6.8%</b>	<b>53.0</b>	<b>6.7%</b>	<b>3.6</b>	<b>2.5%</b>
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(40.1)	-7.2%	(40.2)	-5.1%	(164.0)	-110.7%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	139.4	25.1%	242.8	30.5%	(157.8)	-106.5%
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>99.2</b>	<b>17.8%</b>	<b>202.6</b>	<b>25.5%</b>	<b>(321.8)</b>	<b>-217.3%</b>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.20)		(0.20)		(0.33)	

บริษัท บุติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563

รายการ	งบตรวจสอบ (ล้านบาท)		
	2561	2562	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	61.4	149.6	(325.4)
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	18.1	47.8	(3.2)
ต้นทุนทางการเงิน	100.7	131.7	106.0
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	22.3	35.0	55.7
ค่าเช่าตัดจำหน่าย	33.7	20.7	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	-	2.4	0.4
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	6.0	8.9	3.3
กลับรายการขาดทุนจากการตีราคาที่ดินในบริษัทย่อย	(2.3)	-	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนของการร่วมค้า			
ที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย (สุทธิจากภาษี)	(4.7)	(6.5)	41.7
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.3	(0.4)	(0.0)
ขาดทุนจากการจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	-	0.9	-
ดอกเบี้ยรับ	(3.4)	(3.7)	(2.8)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(291.0)	(522.8)	-
	(58.9)	(136.5)	(124.2)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้า	3.2	(8.0)	0.2
ลูกหนี้อื่น	(25.2)	(23.1)	(27.0)
สินค้าคงเหลือ	0.0	(0.2)	0.1

รายการ	งบตรวจสอบ (ล้านบาท)		
	2561	2562	2563
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3.6)	6.9	(1.1)
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	0.0	(0.4)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(29.1)	17.2	3.5
เจ้าหนี้การค้า	1.0	3.7	0.5
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	-	-	-
เจ้าหนี้อื่น	(8.6)	36.0	(9.9)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5.0	1.0	(0.8)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5.2	4.7	17.4
จ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(7.2)	(2.4)	(0.3)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	(118.2)	(101.1)	(141.7)
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(14.1)	(47.7)	(24.6)
<b>กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(132.3)</b>	<b>(148.8)</b>	<b>(166.3)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินสดรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	918.8	928.9	-
เงินสดจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายในการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(20.5)	(20.5)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	0.0	0.4	0.0
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(155.7)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(730.6)	(451.0)	(186.6)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำที่ดิน	-	(7.5)	(34.5)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.4)	(3.6)	(0.6)
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(205.4)	(117.1)	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	-
จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(50.0)	19.0
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-

รายการ	งบตรวจสอบ (ล้านบาท)		
	2561	2562	2563
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	-
เงินปันผลรับ	-	-	-
รับดอกเบี้ย	0.7	1.0	0.4
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(37.5)</b>	<b>280.6</b>	<b>(357.9)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสด (จ่าย) รับจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม			
ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	67.0	(60.5)	104.6
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า (2562: เงินสดจ่าย เพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)	(1.0)	(3.2)	(14.9)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	659.8	482.4	177.3
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(509.2)	(348.0)	(99.3)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2.3	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น	95.6	111.2	27.7
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น	(135.3)	(163.0)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นสามัญ	-	457.6	-
เงินสดรับสุทธิจากการออกหุ้นกู้	3.2	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหุ้นกู้	-	(110.0)	-
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(51.0)	-	(55.8)
เงินปันผลจ่ายให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(165.3)	(243.8)	(15.8)
เงินสดรับจากการจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยโดยอำนาจควบคุม	-	-	-
ไม่เปลี่ยนแปลง	245.0	125.5	71.9
จ่ายดอกเบี้ย	(97.9)	(119.7)	(45.0)
เงินรับจากการลดทุนของบริษัทย่อย	-	-	-
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-



รายการ	งบตรวจสอบ (ล้านบาท)		
	2561	2562	2563
เงินสดจ่ายให้ผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อยก่อนการรวมธุรกิจ	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงในผู้ถือหุ้นในบริษัทเสมือนบริษัทย่อย	-	-	-
ก่อนการรวมธุรกิจ	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	110.9	130.9	150.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	283.0	229.7	492.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในกลุ่มสินทรัพย์ที่ถูกต้องประเภท			
เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายต้นปี	5.5	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	229.7	492.4	119.1

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจ

บริษัท บูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563

รายการ	หน่วย	2561	2562	2563
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.6	1.2	0.7
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.5	1.0	0.4
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.2)	(0.3)	(0.4)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า <sup>1</sup>	เท่า	10.2	17.4	13.8
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย <sup>1</sup>	วัน	35.2	20.9	26.0
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	160.2	164.1	119.3
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	2.2	2.2	3.0
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	40.6	37.4	26.9
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	8.9	9.7	13.4
Cash cycle	วัน	28.6	13.4	15.6
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในกาหากำไร (Profitability ratio)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น <sup>2</sup>	%	71.8%	78.5%	8.0%
อัตราจากการดำเนินงาน <sup>2</sup>	%	33.0%	41.7%	-158%
อัตรากำไรอื่น <sup>3</sup>	%	0.7%	0.7%	5.1%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	-73.4%	-45.2%	74.9%
EBITDA Margin	%	42.5%	48.4%	-112.6%
อัตรากำไรสุทธิ <sup>4</sup>	%	11.0%	18.8%	-219.7%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	12.3%	18.3%	-32.9%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น fully diluted	%	9.2%	15.2%	-32.9%
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	1.9%	4.1%	-8.4%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	5.7%	7.8%	-9.3%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.2	0.2	0.0
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>				

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	5.5	2.5	3.5
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	-1.2	-1.1	-1.5
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน <sup>5</sup>	เท่า	-0.1	-0.1	-0.4
อัตราการจ่ายเงินปันผล <sup>6</sup>	%	83%	37.0%	0.0%

หมายเหตุ:

- (1) ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ไม่นำกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยมารวมในการคำนวณ
- (2) อัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรจากการดำเนินงานนำกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยมารวมในการคำนวณ เนื่องจากเป็นธุรกิจหลักของกิจการ
- (3) อัตรากำไรอื่น คำนวณจาก (ดอกเบี้ยรับ + กำไรจากการได้รับยกเว้นดอกเบี้ยจ่าย + รายได้อื่น – ขาดทุนจากการตีราคาที่ดิน) / รายได้รวม
- (4) อัตรากำไรสุทธิของบริษัท นำกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยมารวมในการคำนวณ เนื่องจากเป็นธุรกิจหลักของกิจการ
- (5) อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis) = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / (เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน + เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืม + เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ + ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น + เงินปันผลจ่าย + การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเข้ามาคำนวณ)
- (6) อัตราการจ่ายเงินปันผล นำตัวเลขส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเข้ามาคำนวณ

**14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ****14.1. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน****ภาพรวมผลประกอบการ**

บริษัทรายงานรายได้รวมงบประมาณปี 2563 เท่ากับ 148.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 81.4 จากรายได้รวมงบประมาณปี 2562 สาเหตุหลักมาจากผลกระทบของการแพร่ระบาดไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (โควิด-19) และจากการที่บริษัทฯ ไม่มีการรับรู้กำไรจากการขายสินทรัพย์ ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2562 บริษัทฯ ได้ทำการขายโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ ซัมเมอร์ฮิลล์ ส่งผลให้มีการบันทึกกำไรจากการขายประมาณ 522.8 ล้านบาท บริษัทฯ ตัดสินใจที่จะไม่ขายสินทรัพย์ระหว่างปี 2563 เนื่องจากผู้ซื้อส่วนใหญ่พยายามฉวยโอกาสจากภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ซบเซาจากผลกระทบของ โควิด-19 โดยบริษัทฯ เชื่อว่าการซื้อขายสินทรัพย์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์จะกลับสู่ภาวะปกติมากขึ้นในปี 2564 หลังจากมีการปรับตัวขึ้นในวงกว้างและการท่องเที่ยวเริ่มฟื้นตัว

บริษัทรายงานค่าใช้จ่ายรวมงบประมาณปี 2563 เท่ากับ 434.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 28.1 จากค่าใช้จ่ายรวมงบประมาณปี 2562 สาเหตุหลักมาจาก (1) การลดต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าในทุกบริษัทในเครือ และ (2) การลดต้นทุนในการจัดจำหน่ายทางการตลาดและคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายในการบริหารจากค่าจ้างพนักงานและผลประโยชน์อื่น

บริษัทรายงานขาดทุนสุทธิประจำปี 2563 (รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม) เท่ากับ 325.4 ล้านบาท เทียบกับกำไรสุทธิงบประมาณปี 2562 ที่ 149.6 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ของบริษัทฯ ที่ลดลงตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

**สรุปผลการดำเนินงานตามส่วนงาน****ธุรกิจโรงแรม**

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทประกอบธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้งหมด 8 โครงการ (ซีทาดีนส์ 4 โครงการ ไอศูว์ด์ เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 ไอศูว์ด์ เจอร์นีฮิลล์ ภูเก็ต ไอศูว์ด์ เจอร์นีฮิลล์ พัทยา และโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีฮิลล์) รายละเอียดผลการดำเนินงานสามารถแยกออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และกลุ่มธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัด

รายได้รวมของโรงแรมในกรุงเทพมหานครของบริษัทฯ ในปี 2563 อยู่ที่ 126.0 ล้านบาท โดย 51.4 ล้านบาทมาจาก ไอศูว์ด์ เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 และ 74.6 ล้านบาทมาจาก โครงการโรงแรมซีทาดีนส์ทั้ง 4 โครงการ ซึ่งลดลงจาก 330.6 ล้านบาทในปี 2562 เนื่องจากผลกระทบของสถานการณ์ โควิด-19 ซึ่งทำให้บริษัทฯ ต้องหยุดให้บริการบางโรงแรมในกรุงเทพมหานครแบบชั่วคราว รวมถึงการลดลงของรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (Average Daily Rates) และอัตราการเข้าพักของทุกโรงแรม

อัตราการเข้าพักของโรงแรมในพื้นที่กรุงเทพมหานครในปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 52.6 ลดลงจากอัตราการเข้าพักของปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 83.9 ขณะที่รายได้เฉลี่ยต่อห้องของปี 2563 อยู่ที่ 1,630 บาทต่อห้อง ลดลงจากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 1,788 บาทต่อห้อง

กลุ่มธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัด ประกอบไปด้วยโครงการไอศูว์ด์ เจอร์นีฮิลล์ ภูเก็ต ไอศูว์ด์ เจอร์นีฮิลล์ พัทยา และโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีฮิลล์ มีรายได้รวมอยู่ที่ 56.3 ล้านบาท ลดลงจาก 89.3 ล้านบาทในปี 2562 จากการที่นักท่องเที่ยวต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรมในต่างจังหวัดไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศไทยได้เนื่องจากสถานการณ์ โควิด-19 โดยทั้งนี้โครงการไอศูว์ด์ เจอร์นีฮิลล์ ภูเก็ต ได้ปิดทำการตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ปี 2563 เป็นต้นมา โดยอัตราการเข้าพักของปี 2563 ของ

โรงแรมในต่างจังหวัดอยู่ที่ร้อยละ 33 ลดลงจากร้อยละ 59.6 ในปี 2562 นอกจากนี้รายได้เฉลี่ยต่อห้องนั้นอยู่ที่ 1,193 บาทต่อห้อง ในปี 2563 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 1,130 บาทในปี 2562

#### ธุรกิจศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า

บริษัทได้ทำการขายโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และซัมเมอร์ฮับ ออฟฟิศ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทได้รับการแต่งตั้งให้บริหารสินทรัพย์ต่อเป็นระยะเวลา 3 ปี และได้รับค่าบริหารจัดการ นอกจากนี้โครงการซัมเมอร์พอยท์ได้เริ่มเปิดให้บริการและมีผู้เช่าตั้งแต่เดือนสิงหาคมปี 2563 โดยอัตราการเช่าพื้นที่ในเดือนธันวาคม 2563 อยู่ที่ร้อยละ 35

#### แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจ

จากรายงานนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ประเมินว่าจะเห็นการฟื้นตัวของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องในปี 2564 และ 2565 แต่คาดว่าอัตราการขยายตัวมีความเสี่ยงที่จะต่ำกว่าประมาณการจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์ โควิด-19 รวมถึงการเข้าถึงวัคซีนที่อาจจะเป็นไปอย่างจำกัด ส่งผลให้ภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวช้ากว่าที่ประเมินไว้ โดยประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ อยู่ที่ 5.5 ล้านคน ในปี 2564 และ 23 ล้านคนในปี 2565 หลังจากที่ไทยสามารถเปิดรับนักท่องเที่ยวได้โดยไม่ต้องผ่านกระบวนการพิสูจน์การฉีดวัคซีน ทั้งนี้ กนง. คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ในปี 2564 จากภาคการส่งออกที่มีแนวโน้มดีขึ้นตามการฟื้นตัวของประเทศคู่ค้า รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2564 ในส่วนของปี 2565 คณะกรรมการนโยบายการเงินได้คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 4.8 จากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเข้ามาและฟื้นตัวหลังจากมีการกระจายวัคซีนป้องกัน โควิด-19

#### 14.2. รายการที่ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำ

-ไม่มี-

#### 14.3. การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

##### สินทรัพย์รวม

บริษัทฯ มีสินทรัพย์ตามงบการเงินรวมจำนวน 3,845.0 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 และจำนวน 3,936.1 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยการเปลี่ยนแปลงสำคัญของสินทรัพย์รวมมีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเงินสดลดลงจำนวน 373.3 ล้านบาท จากปี 2562 จากกระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน และเงินสดจ่ายสำหรับบอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- ลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 58.1 ล้านบาท จากปี 2562 สืบเนื่องจากหนี้ค้างรับจากอัตรจากการเพิ่มทุนระหว่างปี และในโครงการสุขุมวิทจำนวน 3631.1 ล้านบาท นอกจากนี้ระหว่างปีมีการชำระล่วงหน้าสำหรับการก่อสร้างโครงการกมล 1 จำนวน 17.1 ล้านบาท และภาษีมูลค่าเพิ่มที่ชำระไว้เกิน 10.7 ล้านบาทซึ่งอยู่ระหว่างการขอคืน
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 3.1 ล้านบาท เนื่องจากภาษีซื้อยังไม่ถึงกำหนดชำระ และภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างรับจำนวน 1.1 ล้านบาท และจำนวน 2 ล้านบาทตามลำดับ

- เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันลดลงจากปี 2562 จำนวน 19.0 ล้านบาท เนื่องจากหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร (Bank guarantee) ที่บริษัทออกให้แก่ผู้ซื้อโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และซัมเมอร์ฮับ ออฟฟิศ เพื่อรับรองผลการดำเนินงาน (Performance guarantee) ที่ให้แก่ผู้ซื้อเมื่อปี 2562 ครบกำหนดระยะเวลาค้ำประกันตามที่ระบุใน Bank guarantee
- เงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงจากปี 2562 จำนวน 27.6 ล้านบาท สืบเนื่องจากส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในการร่วมค้า
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (2562: ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า) เพิ่มขึ้นจากปี 2562 อย่างมีนัยสำคัญจำนวน 227.0 ล้านบาท เนื่องมาจากโครงการซัมเมอร์พอยท์ ที่สร้างแล้วเสร็จระหว่างปี 2563
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 159.3 ล้านบาท เป็น 2,971 ล้านบาท โดยมีปัจจัยสำคัญมาจากการลงทุนในโครงการสุขุมวิท 16-2 โครงการสุขุมวิท 36 โครงการกมลา 1 โครงการกมลา 2 และ โครงการเชียงใหม่ นิมนาน 2 ตามขั้นตอนการก่อสร้างโรงแรม
- เงินมัดจำที่ดินเพิ่มขึ้นจากปี 2562 สืบเนื่องจากการมัดจำที่ดินแปลงหนึ่งในสุขุมวิทซอย 5 จำนวน 34.5 ล้านบาท
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นลดลง 3.5 ล้านบาท เนื่องจากปี 2563 ไม่มีเงินมัดจำสำหรับการก่อสร้างโครงการสุขุมวิท 16 ในขณะที่ ณ สิ้นปี 2562 มีการมัดจำก่อสร้างโครงการสุขุมวิท 16 คงเหลืออยู่จำนวน 2.2 ล้านบาท

#### หนี้สินรวม

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 2,747.1 ล้านบาท และจำนวน 3,054.2 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 และ 2563 ตามลำดับ โดยหนี้สินรวมในปี 2563 เพิ่มขึ้นเนื่องจาก

- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 104.6 ล้านบาทโดยมาจาก โรงแรม โนวเทล เชียงใหม่ นิมนาน เจอร์นีฮับ โครงการกมลา 1 โครงการกมลา 2 โครงการซัมเมอร์พอยท์ และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทเป็นหลัก
- เจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 21.1 ล้านบาทจากปี 2562 เนื่องจากโครงการกมลา 1 โครงการกมลา 2 และโครงการสุขุมวิท36 มีการจ่ายคืนหนี้ค้ำหุ้นค้างจ่ายให้แก่ผู้ร่วมลงทุน
- เงินปันผลค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 55.7 ล้านบาท ได้ถูกจ่ายออกทั้งหมดในระหว่างปี 2563
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากปี 2562 โดยเป็นการกู้ยืมหนี้ระยะยาวสำหรับ โครงการสุขุมวิท 16 โครงการสุขุมวิท36 และโครงการซัมเมอร์พอยท์เป็นหลัก
- ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่สถาบันการเงินและกิจการอื่นเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 33.2 ล้านบาท และจำนวน18.2 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืม
- เงินกู้ยืมจากกิจการอื่นเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 21.9 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเพิ่มระหว่างปีของโรงแรม ไอศูว์ด เจอร์นีฮับ ภูเก็ต โครงการซัมเมอร์พอยท์ โรงแรมไอศูว์ดไฮเทล เจอร์นีฮับ พัทยา และโครงการเชียงใหม่ นิมนาน 3

- ภาระผูกพันในผลขาดทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 14.6 ล้านบาท สืบเนื่องจากผลขาดทุนประจำปีของกิจการร่วมค้า
- หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 106.4 ล้านบาท จากการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานบัญชี
- หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 17.4 ล้านบาท เป็นผลมาจากเงินประกันผลงานสำหรับการก่อสร้างของโครงการสุขุมวิท36 โครงการซัมเมอร์พอยท์ และ โครงการสุขุมวิท16 ซึ่งจะจ่ายคืนตามสัญญาที่ระบุไว้

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิเท่ากับ 881.9 ล้านบาท ลดลงจาก 1,097.9 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งมีรายละเอียดเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- การขาดทุนสะสมที่เพิ่มขึ้นจากผลการขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทฯ ในปี 2563 จำนวน 167.4 ล้านบาท
- ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงราว 46 ล้านบาทเป็น 88.4 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563

#### การวิเคราะห์กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัทฯ และกลุ่มบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่จำนวน 119.1 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 373.3 ล้านบาทจาก 492.4 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกระแสเงินสดมีดังนี้

- บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายจากกิจกรรมการดำเนินงานเป็นจำนวน 166.3 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนสุทธิและกระแสเงินสดจ่ายสำหรับเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ (Working Capital)
- กระแสเงินสดจ่ายจากกิจกรรมการลงทุนจำนวน 357.9 ล้านบาท จากเงินลงทุนสำหรับการก่อสร้างโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในโครงการซัมเมอร์พอยท์ โครงการสุขุมวิท 16-2 และโครงการสุขุมวิท 36 นอกจากนี้ยังมีเงินสดจ่ายสำหรับมัดจำที่ดินในซอยสุขุมวิท 5
- บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินอยู่ที่ 150.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้บริษัทฯ มีเงินปันผลจ่ายในปี 2563 อยู่ที่จำนวน 71.5 ล้านบาท

#### ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของบริษัทฯ

##### 1) ผลกระทบจากการเปิดดำเนินการของโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

เนื่องจาก บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เมื่อโครงการต่างๆ เปิดดำเนินการแล้ว กลุ่มบริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดรับที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ความสามารถในการชำระต้นทุนทางการเงินเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ ตั้งเป้าการขายโครงการอย่างน้อย 1-2 โครงการต่อปี เงินที่จะได้รับการขายโครงการดังกล่าวจะช่วยให้ฐานะทางการเงินของบริษัทฯ แข็งแกร่งขึ้น ส่งผลให้ บริษัทฯ สามารถต่อยอดการลงทุนใหม่ๆ ในอนาคต

##### 2) ความสามารถในการขายโครงการตามแผน

เนื่องจากรายได้จากการขายโครงการมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในแต่ละปีอย่างมีนัยสำคัญ การวางแผนการขายโครงการอย่างน้อย 1-2 โครงการต่อปี จึงเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญในการรักษาศักยภาพในการทำกำไรของบริษัทฯ โดยในช่วงปี 2557-

2563 นั้น บริษัทฯ สามารถขายโครงการได้ปีละอย่างน้อย 1 โครงการทุกปี ยกเว้นในปี 2559 และปี 2563 ผลงานในอดีตดังกล่าวแสดงให้เห็นได้ในระดับหนึ่งว่าแผนการขายโครงการอย่างน้อย 1-2 โครงการต่อปีนั้นมีความเป็นไปได้สูง

### 3) ปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้

ธุรกิจการท่องเที่ยวเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สำคัญที่ส่งผลกระทบต่อผลดำเนินการของบริษัทฯ สืบเนื่องจากในช่วงที่ผ่านมา ประเทศไทยมีสถานการณ์ไม่แน่นอนทางการเมือง ส่งผลอย่างมากต่อธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศ ทำให้จำนวนผู้เข้าพักในรูปแบบระยะยาวเปลี่ยนสัดส่วนไป นอกจากนี้การเกิดภัยธรรมชาติที่อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายของธุรกิจโรงแรมที่อยู่ในบริเวณดังกล่าว ก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ไม่สามารถควบคุมได้เช่นกัน

### การพัฒนาที่สำคัญ

โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง/ ขนาดพื้นที่	สถานะ
<b>ธุรกิจโรงแรม</b>			
โครงการมลา 1	ภูเก็ต	230	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง เนื่องจากการระบาดของโควิด-19 กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณา
โครงการมลา 2	ภูเก็ต	200	ได้รับการอนุมัติจาก EIA และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง เนื่องจากการระบาดของโควิด-19 กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณา
โครงการนิมมาน 2	เชียงใหม่	150	ได้รับการอนุมัติจาก BOI และ EIA เนื่องจากการระบาดของโควิด-19 กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณา
โครงการนิมมาน 3	เชียงใหม่	141	อยู่ระหว่างการดำเนินการออกแบบ เนื่องจากการระบาดของโควิด-19 กำหนดการก่อสร้างกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณา
โครงการสมุย	เกาะสมุย	-	อยู่ระหว่างการดำเนินการออกแบบ
โครงการสุขุมวิท 5	กรุงเทพมหานคร	-	อยู่ระหว่างการดำเนินการออกแบบ
โครงการสุขุมวิท 16-2	กรุงเทพมหานคร	65	การก่อสร้างเสร็จในช่วงไตรมาส 3/2563 เนื่องจากการระบาดของโควิด-19 กำหนดการเปิดกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณา
โครงการสุขุมวิท 36	กรุงเทพมหานคร	180	อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง และคาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ในช่วงไตรมาส 2/2564
<b>ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า</b>			
โครงการซัมเมอร์พอยท์	กรุงเทพมหานคร	5,780 ตร.ม.	การก่อสร้างเสร็จในช่วงไตรมาส 3/2563 ผู้เช่ากำลังเข้าตกแต่งพื้นที่เช่า
<b>ธุรกิจกัญชาและกัญชาแผนไทยเพื่อสุขภาพ</b>			
บริษัท บีสโปรด ไลฟ์ ไซเอนซ์ จำกัด	น่าน	-	ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ (MOU) กับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา จังหวัด น่าน