

### 3.1 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 3.1.1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 3.1.1.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ตรวจสอบโดย นางสาวสุพรรณิ ดิเรยานันท์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4498 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2556 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกตใดๆเป็นพิเศษ

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ตรวจสอบโดย นางสาวสุพรรณิ ดิเรยานันท์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4498 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2557 แบบไม่มีเงื่อนไข โดยมีข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้นตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 เรื่องการปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัท โดยการปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัทนี้เป็นการปรับโครงสร้างอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันของผู้ถือหุ้นกลุ่มหนึ่ง ซึ่งภายหลังการปรับโครงสร้างใหม่ ผู้ถือหุ้นกลุ่มดังกล่าวยังคงควบคุมกลุ่มบริษัทดังกล่าวอยู่ ดังนั้นการนำเสนองบการเงินรวมจึงได้จัดทำเพื่อสะท้อนฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดตามเนื้อหาทางเศรษฐกิจ ของกลุ่มบริษัท ภายใต้การควบคุมเดียวกันโดยถือเสมือนว่าบริษัทในกลุ่มได้ดำเนินธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันมาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงแม้ว่ารูปแบบความสัมพันธ์ทางกฎหมายของบริษัทภายในกลุ่มและการเข้าซื้อบริษัทย่อยเกิดขึ้นภายหลัง วันที่ 1 มกราคม 2556 ก็ตาม

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ตรวจสอบโดย นางสาวสุพรรณิ ดิเรยานันท์กุล ผู้สอบบัญชีเลขทะเบียน 4498 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2558 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกตใดๆเป็นพิเศษ

### 3.1.1.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายการสินทรัพย์	งบการเงินรวม (ปรับปรุงใหม่)* 31 ธันวาคม 2556		งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2557		งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	84	2	79	2	107	1
เงินลงทุนชั่วคราว	689	16	490	12	5,648	59
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	36	1	35	1	96	1
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	230	3
สินค้าคงเหลือ	12	-	13	-	13	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะสั้นแก่ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	18	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	19	-	8	-	7	-
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>840</b>	<b>19</b>	<b>625</b>	<b>15</b>	<b>6,119</b>	<b>64</b>
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	-	1	-	1	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	78	2	85	2	85	1
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,588	36	1,756	43	1,922	20
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,169	27	1,158	28	1,102	12
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	54	1	60	2	108	1
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาว	627	15	398	10	170	2
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	4	-	10	-	29	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15	-	14	-	11	-
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>3,535</b>	<b>81</b>	<b>3,482</b>	<b>85</b>	<b>3,428</b>	<b>36</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,375</b>	<b>100</b>	<b>4,107</b>	<b>100</b>	<b>9,547</b>	<b>100</b>

รายการหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	งบการเงินรวม (ปรับปรุงใหม่)*		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2556		31 ธันวาคม 2557		31 ธันวาคม 2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	114	3	94	2	86	1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	154	4	-	-	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	30	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1	-	2	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	44	1	64	2	90	1
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า - ส่วนที่จะรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	163	4	162	4	162	2
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะสั้น	138	3	174	4	167	2
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	15	-	21	1	22	-
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>658</b>	<b>15</b>	<b>516</b>	<b>13</b>	<b>529</b>	<b>6</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	377	8	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	2	-	6	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่จะรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	1,034	24	872	21	717	8
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะยาว	41	1	47	1	67	1
เงินประกันผลงาน	42	1	28	1	6	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4	-	6	-	9	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-	10	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,498</b>	<b>34</b>	<b>955</b>	<b>23</b>	<b>815</b>	<b>9</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,156</b>	<b>49</b>	<b>1,471</b>	<b>36</b>	<b>1,344</b>	<b>15</b>
ทุนจดทะเบียน	1,947	44	2,800	68	2,800	29
ทุนเรียกชำระแล้ว	1,947	44	2,100	51	2,800	29
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	-	-	4,410	46
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	13	-	44	1	78	1
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	243	6	497	12	920	9
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	(3)	-	(5)	-	(5)	-
<b>รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท</b>	<b>2,200</b>	<b>50</b>	<b>2,636</b>	<b>64</b>	<b>8,203</b>	<b>85</b>
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	19	1	-	-	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,219</b>	<b>51</b>	<b>2,636</b>	<b>64</b>	<b>8,203</b>	<b>85</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,375</b>	<b>100</b>	<b>4,107</b>	<b>100</b>	<b>9,547</b>	<b>100</b>

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

รายการ	ปี 2556 (ปรับปรุงใหม่)*		ปี 2557		ปี 2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	525	45	917	63	1,018	58
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	307	26	250	17	344	19
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	283	24	224	16	237	13
รายได้อื่น	54	5	54	4	169	10
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,169</b>	<b>100</b>	<b>1,445</b>	<b>100</b>	<b>1,768</b>	<b>100</b>
ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ	165	14	224	16	253	14
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	152	13	149	10	190	10
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	216	19	182	13	188	11
ค่าใช้จ่ายในการขาย	52	4	49	3	65	4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	231	20	277	19	282	16
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>816</b>	<b>70</b>	<b>881</b>	<b>61</b>	<b>978</b>	<b>55</b>
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า</b> <b>ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>353</b>	<b>30</b>	<b>564</b>	<b>39</b>	<b>790</b>	<b>45</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>353</b>	<b>30</b>	<b>564</b>	<b>39</b>	<b>790</b>	<b>45</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(42)	(4)	(15)	(1)	-	-
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>311</b>	<b>26</b>	<b>549</b>	<b>38</b>	<b>790</b>	<b>45</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(65)	(5)	(113)	(8)	(160)	(9)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>246</b>	<b>21</b>	<b>436</b>	<b>30</b>	<b>630</b>	<b>36</b>
รายการที่ไม่ถูกบันทึกในส่วนกำไรหรือขาดทุนใน ภายหลัง-สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	-	-	1	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>246</b>	<b>21</b>	<b>436</b>	<b>30</b>	<b>631</b>	<b>36</b>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	250	21	438	30	630	36
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(4)	-	(2)	-	-	-
	246	21	436	30	630	36
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	250	21	438	30	631	36
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(4)	-	(2)	-	-	-
	246	21	436	30	631	36

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

กระแสเงินสด	ปี 2556 (ปรับปรุงใหม่)* ล้านบาท	ปี 2557 ล้านบาท	ปี 2558 ล้านบาท
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)จากการดำเนินงาน	355	494	551
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	(409)	62	(5,440)
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	1	(561)	4,917
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(53)</b>	<b>(5)</b>	<b>28</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	137	84	79
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลาย งวด</b>	<b>84</b>	<b>79</b>	<b>107</b>

\*เป็นงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ที่ได้ปรับย้อนหลัง (Restate) โดยถือเสมือนว่าบริษัทได้เข้าลงทุนในบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด มาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 แม้ว่ารูปแบบความสัมพันธ์ทางกฎหมายของบริษัทภายในกลุ่ม และการเข้าซื้อบริษัทย่อยทั้งสองเกิดขึ้นหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ก็ตาม ทั้งนี้รายละเอียดของความแตกต่างระหว่างงบการเงินรวมปี 2556 กับงบการเงินที่ได้รับการปรับย้อนหลัง (Restate) สามารถสรุปได้ดังนี้

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2557 บริษัทได้เข้าซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด จากผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยมีต้นทุนเงินลงทุนเป็นจำนวนเงิน 19.7 ล้านบาท และจำนวน 0.03 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด ณ วันซื้อมีมูลค่าสุทธิ 17.2 ล้านบาท และ 0.5 ล้านบาทตามลำดับ และบันทึกส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันกับมูลค่าสุทธิทางบัญชีของบริษัท ย่อยจำนวน 2.1 ล้านบาทไว้ภายใต้ส่วนทุนของบริษัท เนื่องจากการปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัทยังคงอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันของผู้ถือหุ้นกลุ่มเดิมทั้งก่อนและหลังการปรับโครงสร้าง บริษัทและบริษัทย่อยจึงได้ปรับย้อนหลังงบการเงินระหว่างการเพื่อสะท้อนฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดตามเนื้อหาทางเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทภายใต้การควบคุมเดียวกันโดยถือเสมือนว่าบริษัทในกลุ่มได้ดำเนินธุรกิจภายใต้การควบรวมกิจการมาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญจากงบการเงินรวมของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม (ปรับปรุงใหม่)* ปี 2556	งบการเงินรวม ปี 2557	งบการเงินรวม ปี 2558
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.28	1.21	11.57
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	1.23	1.17	11.50
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.60	0.84	1.05
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	31.85	42.25	50.60
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	11.30	8.52	7.11
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	3.90	5.33	7.02
ระยะเวลารับชำระหนี้	วัน	92.29	67.51	51.26
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	52.20%	60.10%	60.52%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	31.63%	40.59%	49.41%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	100.71%	87.43%	69.74%
อัตรากำไรสุทธิ	%	21.35%	30.35%	35.60%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	14.66%	17.98%	11.62%
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการ ดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	5.92%	10.34%	9.22%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	11.66%	16.96%	23.08%
อัตรากาการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.28	0.34	0.26
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.97	0.56	0.16
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.27	0.71	2.11
อัตรากาการจ่ายเงินปันผล	%	61.45%	39.59%	N.A.

## 3.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### 3.2.1 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

#### ภาพรวมการดำเนินงานที่ผ่านมา

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2558 พื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยขยายตัวร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับปี 2557 โดยปัจจัยที่สนับสนุนเศรษฐกิจที่สำคัญ คือ การเร่งการใช้จ่ายของภาครัฐ การบริโภคภาคเอกชนที่ทยอยฟื้นตัว และการลดลงอย่างต่อเนื่องของราคาพลังงาน ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็วหลังจากได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ระเบิดในช่วงไตรมาส 3 อย่างไรก็ดี มีการคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2559 ยังจะขยายต่อเนื่องจากปี 2558 ซึ่งเป็นผลมาจากการการขับเคลื่อนการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน การท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง การลงทุนในภาคเอกชนที่กลับมามีบทบาทและการส่งออกที่ฟื้นตัวอย่างช้าๆ

ในปี 2558 ท่ามกลางสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และการได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์วางระเบิด บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ยังคงรักษาอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรสุทธิไว้ได้อย่างต่อเนื่องและมุ่งมั่นที่จะดำเนินการขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้

ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจหลักเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 208 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ขณะที่ต้นทุนขายรวม 631 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 76 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 และมีกำไรสุทธิปี 2558 และ 2557 จำนวน 630 ล้านบาทและ 438 ล้านบาทตามลำดับ

#### 3.2.1.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

##### รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2558 และ 2557 จำนวน 1,768 ล้านบาท และ 1,445 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 323 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 1) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการในปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 101 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากบริษัทมีการปรับขึ้นราคาค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการสำหรับสัญญาเช่าและบริการที่หมดอายุระหว่างปี และการปรับโซนพื้นที่ขายอาหารและเครื่องดื่มบางส่วนของศูนย์อาหารใน โครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ เป็นพื้นที่ให้เช่า รวมทั้ง บริษัทได้เปิดโครงการพื้นที่ให้เช่าแห่งใหม่ คือ โครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ที่อำเภอ เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ในเดือนมกราคม 2558

อย่างไรก็ตาม จากเหตุการณ์ระเบิดที่เกิดขึ้นบริเวณแยกราชประสงค์ในช่วงเดือนสิงหาคม 2558 ได้ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวและพักอาศัยในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงสถานที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว และยังได้ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจร้านค้าและศูนย์อาหารในโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอื่นบริเวณโดยรอบ ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากเหตุการณ์ต่างๆ ได้คลี่คลาย ลง นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ได้มีความเชื่อมั่นในความปลอดภัยมากขึ้นจึงได้เดินทางกลับเข้ามาท่องเที่ยวและพักอาศัยในบริเวณประตูน้ำ ราชประสงค์ และบริเวณใกล้เคียงตามปกติ

## 2) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทมีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมในปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากเหตุการณ์ความรุนแรงและความไม่สงบทางการเมืองในปี 2557 ได้คลี่คลายลง ส่งผลให้ธุรกิจการท่องเที่ยวฟื้นตัว ดังนั้น บริษัทจึงมีอัตราการเข้าพัก อาศัยและอัตราค่าห้องพัก อาศัยปรับตัวสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ในเดือนสิงหาคม 2558 ได้เกิดเหตุการณ์วางระเบิดบริเวณย่านราชประสงค์ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น จึงได้ส่งผลกระทบต่ออัตราการเข้าพักอาศัยของโรงแรมลดลงเป็นระยะเวลาชั่วคราว แต่หลังจากเหตุการณ์ต่างๆ ได้คลี่คลายลงและกลับเข้าสู่ภาวะปกติ นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติได้กลับเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย จึงส่งผลทำให้การดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมของบริษัทปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ

## 3) รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มของศูนย์อาหารโครงการศูนย์แพชั่นคาส์ เดอะ แพลทินัม แพชั่น มอลล์เพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองในปี 2557 ได้คลี่คลายลงตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น แต่ในเดือนสิงหาคม 2558 บริษัทยังคงได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ระเบิดบริเวณราชประสงค์เป็นระยะเวลาชั่วคราวตามที่ได้กล่าวมาแล้ว อย่างไรก็ตาม นักท่องเที่ยวได้กลับเข้ามาใช้บริการภายในศูนย์อาหารเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2558 ภายหลังจากหลังจากเหตุการณ์ต่างๆ ได้คลี่คลายลงกลับเข้าสู่ภาวะปกติ รวมทั้งเริ่มเข้าสู่ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวในช่วงปลายปีและปีใหม่

## 4) รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 115 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 213 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากดอกเบี้ยรับและกำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 101 ล้านบาท จากการที่บริษัท นำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับประชาชนทั่วไปไปลงทุนในเงินฝากประจำ เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าและลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน

## ต้นทุนรวม

บริษัทมีต้นทุนรวมสำหรับปี 2558 จำนวน 631 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 โดยต้นทุนจะผันแปรเพิ่มขึ้น/ลดลงตามยอดขายได้ของธุรกิจแต่ละประเภท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1) ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ

บริษัทมีต้นทุนการให้เช่าและบริการสำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากบริษัทได้เปิดดำเนินการโครงการพื้นที่ให้เช่าใหม่ คือ โครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ในเดือนมกราคม 2558

### 2) ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมสำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งเพิ่มขึ้นผันแปรตามยอดขายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 38 แต่ทั้งนี้ ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมมีอัตราร้อยละที่เพิ่มขึ้นต่ำกว่าอัตราร้อยละที่เพิ่มขึ้นของรายได้ เนื่องจากต้นทุนการประกอบธุรกิจโรงแรมบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่ เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าเสื่อมราคา เป็นต้น



### 3) ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 โดยอัตราร้อยละที่เพิ่มขึ้นของต้นทุนการขายอาหารและเครื่องดื่มยังคงต่ำกว่าอัตราร้อยละที่เพิ่มขึ้นของรายได้ ทั้งนี้ เนื่องจากการลดลงของค่าเสื่อมราคางานปรับปรุงพื้นที่ศูนย์อาหารซึ่งครบอายุใช้งานตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 และการลดลงของค่าใช้จ่ายพนักงาน เนื่องจากการโอนย้ายพนักงานบางส่วนจากศูนย์อาหารไปยังส่วนงานอื่นในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2558

#### กำไรขั้นต้น

ในปี 2558 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 132 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากบริษัทมีการเติบโตของรายได้ในแต่ละธุรกิจ สำหรับปี 2558 และ 2557 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับธุรกิจหลักรวมเท่ากับร้อยละ 61 และ 60 ตามลำดับ ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

- 1) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2558 และ 2557 เท่ากับอัตราร้อยละ 75 และ 76 ตามลำดับ ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นปี 2558 ต่ำกว่าปี 2557 เล็กน้อย เนื่องจากการเปิดดำเนินการโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ในเดือนมกราคม 2558 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์
- 2) ธุรกิจโรงแรมมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2558 และ 2557 เท่ากับอัตราร้อยละ 45 และ 41 ตามลำดับ ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นปี 2558 สูงกว่าปี 2557 เนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองได้คลี่คลายลง ทำให้อัตราการเข้าพักอาศัยและอัตราค่าห้องพักอาศัยปรับตัวสูงขึ้น ถึงแม้ว่าจะได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ระเบิดที่ราชประสงค์ในเดือนสิงหาคม 2558
- 3) ธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่มมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2558 และ 2557 เท่ากับอัตราร้อยละ 21 และ 19 ตามลำดับ ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นปี 2558 สูงกว่าปี 2557 เนื่องจากตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ของปี 2558 บริษัทได้นำร้านอาหารหมุนเวียนชั่วคราวมาให้บริการในศูนย์อาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการเพิ่มรายได้และเป็นการสร้างกิจกรรมการตลาดให้เกิดในศูนย์อาหารและเครื่องดื่ม ประกอบกับต้นทุนบางส่วนของบริษัทศูนย์อาหารลดลง เนื่องจากการลดลงของค่าเสื่อมราคางานปรับปรุงพื้นที่ศูนย์อาหารและการโอนย้ายพนักงานบางส่วนไปยังหน่วยงานอื่นตามที่กล่าวมาข้างต้น

#### ค่าใช้จ่าย

##### 1) ค่าใช้จ่ายในการขาย

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากบริษัทมีค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่ คือ โครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย

##### 2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจาก

- 1) ค่าธรรมเนียมการจ้างบริหารธุรกิจโรงแรมและค่านายหน้าเพิ่มขึ้นซึ่งผันแปรตามยอดขายได้และกำไรจากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมจำนวน 7 ล้านบาท
- 2) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาเพิ่มขึ้นจำนวน 2 ล้านบาท เนื่องจากการซ่อมแซมงานระบบต่างๆ ซึ่งครอบคลุมอายุการใช้งาน และหมดระยะเวลาประกันผลงาน
- 3) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไปและนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ลดลงจำนวน 4 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวส่วนหนึ่งแล้วในปี 2557

### 3) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อรถยนต์ สำหรับปี 2558 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลงจำนวน 15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมธนาคารทั้งจำนวนในไตรมาสที่ 3 ของปี 2557 ส่งผลให้บริษัทไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายในปี 2558

#### กำไรสำหรับงวด

ในปี 2558 บริษัทมีกำไรสำหรับงวดจำนวน 630 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 192 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจำนวน 72 ล้านบาท 53 ล้านบาท และ 7 ล้านบาทตามลำดับ รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 115 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง 15 ล้านบาท ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 16 ล้านบาท 5 ล้านบาท และ 47 ล้านบาท ตามลำดับ เหตุผลตามรายละเอียดที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

#### 3.2.1.2 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

##### สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2558 จำนวน 4,107 ล้านบาท และ 9,547 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 5,440 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 132 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2557 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญประกอบด้วย

##### 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 จำนวน 79 ล้านบาท และ 107 ล้านบาทตามลำดับ โดยเงินสด ณ ปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2557 โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากผลประกอบการระหว่างปี ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายการถือเงินสดเท่าที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินงาน ส่วนเงินสดที่เหลือจะนำไปลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่เหมาะสม

##### 2) เงินลงทุนชั่วคราว

บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราว ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 จำนวน 490 ล้านบาท และ 5,648 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 5,158 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปไปลงทุนในเงินฝากประจำและเงินลงทุนชั่วคราวประเภทหลักทรัพย์เพื่อค้า เพื่อเตรียมไว้สำหรับการก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม ซึ่งได้เริ่มก่อสร้างในช่วงปลายเดือนธันวาคม 2558

### 3) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 35 ล้านบาท และ 96 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 174 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2557 โดยสัดส่วนระหว่างลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเป็นดังนี้

#### ลูกหนี้การค้า

บริษัทมีลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 จำนวน 32 ล้านบาท และ 31 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4 ทั้งนี้จำนวนลูกหนี้ของบริษัท มีมูลค่าไม่สูงนัก โดยลูกหนี้ส่วนใหญ่ ค้างชำระหนี้ไม่เกิน 3 เดือน เนื่องจากบริษัทมีนโยบายการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้ารายย่อย และมีนโยบายที่บริษัทกำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ กล่าวคือ บริษัทจะเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้า เพื่อเป็นประกันยอดเงินค้างชำระ โดยจำนวนเงินมัดจำขึ้นอยู่กับระยะเวลาของสัญญาเช่า นอกจากนี้ บริษัทยังได้กำหนดนโยบายการติดตามหนี้ค้างชำระอย่างเป็นระบบตั้งแต่การโทรศัพท์แจ้ง การออกจดหมายทวงหนี้ จนถึงการดำเนินการตามกฎหมาย

#### ลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทมีลูกหนี้อื่นจำนวน 3 ล้านบาท และ 65 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 63 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยค้างรับซึ่งเกิดจากการนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชนทั่วไปไปลงทุนในเงินฝากธนาคารประเภทเงินฝากประจำที่มีกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลา 3 เดือนแต่ไม่เกิน 1 ปี และลงทุนให้กู้ยืมระยะสั้นในรูปตัวสัญญาใช้เงิน

### 4) เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น จำนวน 230 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2557 โดยบริษัทนำไปลงทุนในบริษัทแห่งหนึ่งที่มีการจัดอันดับเครดิตองค์กรที่ระดับ Investment Grade ในรูปตัวสัญญาใช้เงิน ซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนมีนาคม 2559

### 5) สินค้าคงเหลือ

รายการสินค้าคงเหลือประกอบด้วยสินค้าและวัตถุดิบประเภทอาหารและเครื่องดื่มรวมถึงวัสดุสิ้นเปลือง โดย ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีมูลค่าสินค้าคงเหลือจำนวน 13 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนใกล้เคียงกับมูลค่าสินค้าคงเหลือ ปี 2557 ทั้งนี้ สินค้าคงเหลือของบริษัทมีมูลค่าไม่สูง เนื่องจากบริษัทมีนโยบายรักษาปริมาณสินค้าคงเหลือเพียงเพื่อให้เพียงพอต่อปริมาณความต้องการเท่านั้น

### 6) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะสั้น

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจำนวน 18 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2557 ซึ่งเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าสำหรับที่ดินและอาคารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ซึ่งจ่ายให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีระยะเวลาการเช่า 10 ปี

### 7) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้า ค่าเหล็กจำนวน 85 ล้านบาท ซึ่งเป็นการจ่ายชำระค่าก่อสร้างล่วงหน้าของโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาเย แพลทินัมต่อเนื่องจากปี 2557

## 8) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วย อาคารและส่วนปรับปรุงพื้นที่ให้เช่า โครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ (ไม่รวมโรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ ) และงานระหว่างก่อสร้างโครงการ เดอะมาร์เก็ต บาเยอ แพลทินัม บริษัทบันทึกมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า โดย ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,756 ล้านบาท และ 1,922 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 166 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2557 ซึ่งสาเหตุเกิดจากต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาเยอ แพลทินัม เพิ่มขึ้นจำนวน 234 ล้านบาท (รวมการรับโอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวมาเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง จำนวน 228 ล้านบาท) และการหักค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 68 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่า 6,463 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเปิดดำเนินการแล้ว ซึ่งมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้เกณฑ์พิจารณารายได้ (Income Approach) ประเมิน ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2556

## 9) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคารของโครงการโรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ ศูนย์อาหารและส่วนสำนักงานของบริษัทภายใน โครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ เครื่องตกแต่งและติดตั้ง อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน และยานพาหนะ โดย ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทมีมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 1,158 ล้านบาท และ 1,102 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 56 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2557 ซึ่งเกิดจากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มจำนวน 31 ล้านบาท และการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 87 ล้านบาท

## 10) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทประกอบด้วย ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ และต้นทุนสิทธิตามโครงการบางกอกสกายไลน์ โดย ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 60 ล้านบาทและ 108 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 80 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2557 โดยบริษัทมีการลงทุนเพิ่มในโครงการบางกอก สกายไลน์ จำนวน 52 ล้านบาท และซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์จำนวน 2 ล้านบาท สุทธิด้วยค่าตัดจำหน่ายระหว่างปีจำนวน 6 ล้านบาท

## 11) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาว

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวเกิดจากบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับนิติบุคคลแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ที่ดินในการก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาเยอ แพลทินัม โดยได้ชำระค่าเช่าที่ดินดังกล่าวล่วงหน้าเป็นเงิน 626 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทบันทึกรายการเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวจำนวน 398 ล้านบาท และ 170 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 228 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 57 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2557 การลดลงของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวเกิดจากการปันส่วนมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวโอนไป

เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งานระหว่างก่อสร้าง โครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาโย แพลทินัม ) ซึ่งเป็นการตัดจำหน่ายมูลค่าค่าเช่าที่ต้องชำระด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า 34 ปี นับจากวันส่งมอบพื้นที่ (วันที่ 7 มกราคม 2557)

## 12) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (สุทธิจากหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี) จำนวน 10 ล้านบาท และ 29 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 19 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของบริษัทย่อย

### หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 1,471 ล้านบาท และ 1,344 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 127 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9 โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัทเป็น เจ้าหนี้การค้า รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า และเงินมัดจำ

#### 1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้า 94 ล้านบาท และ 86 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9 เนื่องจาก

- เจ้าหนี้การค้าลดลงจำนวน 6 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 29
- เจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 10 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 59
- เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรลดลงจำนวน 2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 33
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 10 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 34

#### 2) ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทมีภาษีเงินได้ค้างจ่ายจำนวน 64 ล้านบาทและ 90 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 26 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 41 เนื่องจากในปี 2558 บริษัทมีผลประกอบการและกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น ทำให้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเพิ่มมากขึ้น

#### 3) รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า

รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ค่าเช่าพื้นที่ที่บริษัทเรียกเก็บจากลูกค้าล่วงหน้าตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าของบริษัท ซึ่งมีอายุสัญญาเช่า 5-10 ปี โดย ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทมีรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 1,034 ล้านบาท และ 879 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 155 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 15 เนื่องจากบริษัทย่อยรับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าดังกล่าวเป็นรายได้ค่าเช่า โดยบริษัทจะทยอยรับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ดังนี้

รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	ปี 2556 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2557		ปี 2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ส่วนที่จะรับรู้รายได้ภายใน 1 ปี	163	14	162	15	162	18
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้ภายใน 2-5 ปี	645	54	638	62	639	73
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้มากกว่า 5 ปี	389	32	234	23	78	9
รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,197	100	1,034	100	879	100

#### 4) เงินมัดจำรับค่าเช่าจากลูกค้า

ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทมีเงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 221 ล้านบาท และ 234 ล้านบาท ตามลำดับเพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 โดยจำนวนเงินมัดจำจะเติบโตไปในทางเดียวกับรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยสัดส่วนของเงินมัดจำค่าเช่ารับระยะสั้นและเงินมัดจำค่าเช่ารับระยะยาวเป็นดังนี้

เงินมัดจำรับค่าเช่า	ปี 2556 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2557		ปี 2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะสั้น	138	77	174	79	167	71
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะยาว	41	23	47	21	67	29
รวมเงินมัดจำรับค่าเช่า	179	100	221	100	234	100

เมื่อเปรียบเทียบจำนวนเงินมัดจำ ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 จำนวนเงินมัดจำระยะสั้นลดลง 7 ล้านบาท เนื่องจากมีการคืนเงินมัดจำลูกค้ารายที่ครบอายุสัญญาการเช่าแต่ลูกค้าไม่ต่ออายุการเช่าพื้นที่ จำนวนเงินมัดจำระยะยาวเพิ่มขึ้นจำนวน 20 ล้านบาท เนื่องจากการเปิดโครงการใหม่คือ โครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาว

#### 5) เงินประกันผลงาน

ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทมีเงินประกันผลงานจำนวน 28 ล้านบาท และ 6 ล้านบาท ตามลำดับลดลงจำนวน 12 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 43 จากการทยอยคืนเงินประกันผลงานของโครงการโรงแรม โนวาเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ

#### 6) หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2558 บริษัทมีหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 โดยส่วนใหญ่เกิดจากผลแตกต่างทางบัญชีและภาษีจากการรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว

### ส่วนของผู้อื้อหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีส่วนของผู้อื้อหนี้รวมเพิ่มขึ้นจาก ปี 2557 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557) จำนวน 5,567 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 211 เนื่องจาก

- 1) ในเดือนมีนาคม 2558 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไปจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 7.40 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 5,180 ล้านบาท ทำให้ทุนเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้วเพิ่มขึ้น 700 ล้านบาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ (สุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) เพิ่มขึ้น 4,410 ล้านบาท
- 2) บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปีจำนวน 630 ล้านบาท
- 3) เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2558 บริษัทจ่ายเงินปันผลจำนวน 173 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้อื้อหนี้ประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2558

### การวิเคราะห์สภาพคล่อง

#### กระแสเงินสด

ในปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 551 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการดำเนินงานทั้งในส่วนธุรกิจให้เช่าและบริการ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและเงินมัดจำค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่า ประกอบกับการลดลงของดอกเบี้ยจ่ายเนื่องจากบริษัทชำระหนี้เงินกู้ยืมธนาคารทั้งจำนวนในปี 2557

ในปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 5,440 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้นจำนวน 5,148 ล้านบาท และลงทุนให้กู้ยืมระยะสั้นในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้น 230 ล้านบาท ซึ่งการลงทุนดังกล่าวทำให้บริษัทมีดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น 21 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 5 ล้านบาทและ 26 ล้านบาทตามลำดับ การลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในโครงการ บางกอก สกายไลน์ เพิ่มขึ้นจำนวน 54 ล้านบาท และเงินสดรับจากการขายทรัพย์สินจำนวน 2 ล้านบาท

ในปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 4,917 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไปจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 7.40 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 5,180 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นสามัญดังกล่าวจำนวน 88 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้อื้อหนี้จำนวน 173 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทยังจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินจากการเช่าซื้อรถยนต์จำนวน 2 ล้านบาท

### การจัดหาแหล่งเงินทุนและโครงสร้างเงินทุน

การลงทุนในโครงการใหม่จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก โดยบริษัทอาจเลือกระดมทุนได้หลายรูปแบบ ทั้งในส่วนของการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้อื้อหนี้ การกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงิน หรือทางเลือกในการระดมทุนอื่นที่บริษัทสามารถกระทำได้ โดยบริษัทจะพิจารณาและบริหารต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ซึ่งทางเลือกในการระดมทุนแต่ละทางเลือกจะมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินรวมถึงสัดส่วนหนี้ต่อทุนของบริษัทในอนาคต ในปี 2558

บริษัทมีสัดส่วนหนี้สินและผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.16 เท่า ลดลงจากปี 2557 ที่มีสัดส่วน 0.56 เท่า เนื่องจากบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมธนาคารทั้งจำนวนในไตรมาสที่ 3 ของปี 2557 ส่งผลให้บริษัทไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายในปี 2558

ส่วนของโครงการ ในอนาคตตามที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ 1.2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ ภายในระยะเวลา 6 ปีข้างหน้า (ปี 2559-2564) บริษัทต้องใช้เงินลงทุนประมาณ 10,000 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทต้องจัดหาแหล่งเงินทุนจากธนาคาร สถาบันการเงิน การออกหุ้นกู้ และแหล่งเงินทุนอื่นๆ ที่มีลักษณะเหมาะสมกับการลงทุนของบริษัท นอกเหนือจากแหล่งเงินทุนภายในของบริษัทที่ได้มาจากการดำเนินงานของบริษัทและเงินเพิ่มทุน ที่ได้จากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ดังนั้น บริษัทจึงกำหนดให้โครงสร้างทางการเงินในอนาคต ให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-Bearing Debt) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในระดับที่เหมาะสมไม่เกิน 1:1