

13 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13.1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ตรวจสอบโดย นางสาวสุพรรณิ ดิเรยานันท์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4498 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2557 แบบไม่มีเงื่อนไข โดยมีข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้นตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 เรื่องการปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัท โดยการปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัทนี้เป็นการปรับโครงสร้างอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันของผู้ถือหุ้นกลุ่มหนึ่ง ซึ่งภายหลังการปรับโครงสร้างใหม่ ผู้ถือหุ้นกลุ่มดังกล่าวยังคงควบคุมกลุ่มบริษัทดังกล่าวอยู่ ดังนั้นการนำเสนอของงบการเงินรวมจึงได้จัดทำเพื่อสะท้อนฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดตามเนื้อหาทางเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัท 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

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตรวจสอบโดย นางสาวสุพรรณิ ดิเรยานันท์กุล ผู้สอบบัญชีเลขทะเบียน 4498 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2559 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกตใดๆเป็นพิเศษ

13.1.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายการสินทรัพย์	งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2557		งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2558		งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	79	2	107	1	56	1
เงินลงทุนชั่วคราว	490	12	5,648	59	5,602	57
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	35	1	96	1	68	1
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	230	3	-	-
สินค้าคงเหลือ	13	-	13	-	13	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะสั้นแก่ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	18	-	14	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8	-	7	-	15	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	625	15	6,119	64	5,768	59
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	1	-	1	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	85	2	85	1	159	2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,756	43	1,922	20	2,468	25
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,158	28	1,102	12	1,110	11
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	60	2	108	1	255	3
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาว	398	10	170	2	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	10	-	29	-	41	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14	-	11	-	21	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,482	85	3,428	36	4,054	41
รวมสินทรัพย์	4,107	100	9,547	100	9,822	100

รายการหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2557		31 ธันวาคม 2558		31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	94	2	86	1	143	1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1	-	2	-	2	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	64	2	90	1	95	1
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า - ส่วนที่จะรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	162	4	162	2	165	2
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะสั้น	174	4	167	2	157	2
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21	1	22	-	31	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	516	13	529	6	592	6
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2	-	6	-	4	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่จะรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	872	21	717	8	557	6
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะยาว	47	1	67	1	92	1
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย	-	-	-	-	55	1
เงินประกันผลงาน	28	1	6	-	30	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6	1	9	-	11	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	10	-	15	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	955	23	815	9	764	8
รวมหนี้สิน	1,471	36	1,344	15	1,356	14
ทุนจดทะเบียน	2,800	68	2,800	29	2,800	29
ทุนเรียกชำระแล้ว	2,100	51	2,800	29	2,800	29
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	4,410	46	4,410	45
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	44	1	78	1	115	1
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	497	12	920	9	1,146	12
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	(5)	-	(5)	-	(5)	-
รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท	2,636	64	8,203	85	8,466	86
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,636	64	8,203	85	8,466	86
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,107	100	9,547	100	9,822	100

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของบริษัท เดอะ แพลทินัมกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายการ	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	917	63	1,042	59	1,107	59
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	250	17	344	19	365	20
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	224	16	237	13	246	13
รายได้อื่น	54	4	145	9	145	8
รวมรายได้	1,445	100	1,768	100	1,863	100
ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ	224	16	253	14	270	14
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	149	10	190	10	184	10
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	182	13	188	11	196	10
ค่าใช้จ่ายในการขาย	49	3	65	4	57	3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	277	19	282	16	275	15
รวมค่าใช้จ่าย	881	61	978	55	982	52
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า						
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	564	39	790	45	881	48
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	1	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	564	39	790	45	882	48
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(15)	(1)	-	-	(1)	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	549	38	790	45	881	48
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(113)	(8)	(160)	(9)	(177)	10
กำไรสำหรับปี	436	30	630	36	704	38
รายการที่ไม่ถูกบันทึกในส่วนกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง-สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	1	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	436	30	631	36	704	38
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	438	30	630	36	704	38
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(2)	-	-	-	-	
	436	30	630	36	704	38
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	438	30	631	36	704	38
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(2)	(2)	-	-	-	
	436	30	631	36	704	38

งบกระแสเงินสดรวมของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

กระแสเงินสด	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)จากการดำเนินงาน	494	551	688
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	62	(5,440)	(296)
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(561)	4,917	(443)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	(5)	28	(51)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	84	79	107
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	79	107	56

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญจากงบการเงินรวมของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม ปี 2557	งบการเงินรวม ปี 2558	งบการเงินรวม ปี 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.21	11.57	9.75
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	1.17	11.50	9.68
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.84	1.05	1.23
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	42.25	51.36	57.02
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	8.52	7.01	6.31
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	5.33	7.02	5.68
ระยะเวลารับชำระหนี้	วัน	67.51	51.26	63.33
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	60.10%	61.10%	62.22%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	40.59%	48.68%	51.29%
อัตราส่วนเงินผลต่อการทำกำไร	%	87.43%	69.74%	78.13%
อัตรากำไรสุทธิ	%	30.35%	35.60%	37.79%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	17.98%	11.62%	8.45%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	10.34%	9.22%	7.27%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	16.96%	23.08%	23.46%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.34	0.26	0.19
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.56	0.16	0.16
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ผูกพัน	เท่า	0.71	2.11	0.75
อัตราการใช้เงินปันผล	%	39.59%	70.05%	71.58%

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมการดำเนินงานที่ผ่านมา

ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2559 พื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจากการกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการใช้จ่ายและการลงทุนจากภาครัฐ การเติบโตอย่างต่อเนื่องของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวทั้งด้านรายได้และจำนวนนักท่องเที่ยวที่ได้รับผลดีจากการยกเว้นและลดค่าธรรมเนียมวีซ่าชั่วคราวสำหรับบางประเทศ ประกอบกับการบริโภคภาคเอกชนโดยรวมปรับตัวดีขึ้นตามความเชื่อมั่นผู้บริโภค และผลของมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายช่วงสิ้นปี

ในปี 2559 ท่ามกลางสภาพเศรษฐกิจที่พื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ยังคงรักษาอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรสุทธิไว้ได้อย่างต่อเนื่องและมุ่งมั่นที่จะดำเนินการขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้

ปี 2559 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีกำไรสำหรับงวดเพิ่มขึ้นจำนวน 74 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ขณะที่ต้นทุนรวม 650 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 19 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 และมีกำไรสุทธิปี 2559 และ 2558 จำนวน 704 ล้านบาทและ 630 ล้านบาทตามลำดับ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2558 และ 2559 จำนวน 1,768 ล้านบาท และ 1,863 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการสำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 65 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของราคาค่าเช่าพื้นที่ระหว่างปีสำหรับพื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่าของโครงการเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ และการปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนของร้านอาหารที่บริษัทดำเนินงานเองเป็นพื้นที่เช่าจึงส่งผลทำให้รายได้จากพื้นที่เช่าของบริษัทเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าเหมาพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ให้บริการป้ายโฆษณาของนิติบุคคลอาคารชุดเดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 เพื่อบริษัทนำมาบริหารจัดการปล่อยพื้นที่เช่าและพื้นที่โฆษณาภายในศูนย์การค้า ประกอบกับต้นเดือนธันวาคม 2559 บริษัทได้มีการเปิดพื้นที่ให้เช่าสำหรับโครงการตลาดนัดกลางคืนแห่งใหม่ คือ โครงการตลาดนีออน จึงส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น

2) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมสำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 21 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากในปี 2559 บริษัทได้ปรับอัตราค่าห้องพักเพิ่มขึ้น ประกอบกับในไตรมาสที่ 3 ของปี 2559 บริษัทมีลูกค้าองค์กรธุรกิจเข้าพักอาศัยเพิ่มขึ้นซึ่งมีอัตราค่าห้องพักอยู่ในระดับราคาที่สูง ขณะที่

ปี 2558 รายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลงจากผลกระทบของเหตุการณ์ระเบิดบริเวณแยกราชประสงค์ในช่วงต้นเดือนสิงหาคม 2558 นอกจากนี้ บริษัทได้กระตุ้นการส่งเสริมการขายร่วมกับบัตรเครดิตจึงส่งผลให้รายได้ประเภทอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากการมีลูกค้ามาใช้บริการในห้องอาหารเพิ่มมากขึ้น

3) รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มของโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์สำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากในปี 2559 บริษัทได้มีการปรับเปลี่ยนร้านอาหารภายในศูนย์อาหารให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้หลากหลายส่งผลให้รายได้เพิ่มมากขึ้น ถึงแม้ว่า บริษัทได้ยกเลิกร้านอาหารแฟรนไชส์ที่บริษัทดำเนินงานเอง โดยการปรับเปลี่ยนพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ให้เช่าและบริการซึ่งให้อัตราราคาตอบแทนในระยะยาวแก่บริษัทที่สูงกว่า สำหรับยอดรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มของปี 2558 ที่นำมาเปรียบเทียบกับปีได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ระเบิดบริเวณแยกราชประสงค์ในช่วงต้นเดือนสิงหาคม 2558 ซึ่งทำให้นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศมาใช้บริการภายในศูนย์อาหารลดลงเป็นระยะเวลาชั่วคราว

4) รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปี 2559 เท่ากับจำนวน 145 ล้านบาทไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ทั้งนี้ รายได้อื่นของบริษัทโดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร กำไรจากผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าและกำไรจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้า

รายได้อื่นไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีการปรับเปลี่ยนนโยบายการลงทุน โดยปี 2559 บริษัทนำเงินส่วนหนึ่งไปลงทุนในกองทุนตราสารหนี้ที่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าดอกเบี้ยเงินฝากประจำ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยรับลดลงโดยตลอด ขณะที่ ปี 2558 บริษัทนำเงินส่วนใหญ่ไปลงทุนในเงินฝากประจำซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยรับที่อยู่ในอัตราที่สูง รวมทั้ง ในปี 2559 บริษัทมีจำนวนเงินลงทุนชั่วคราวลดลงจากการนำเงินไปใช้การลงทุนพัฒนาโครงการเดอะ มาร์เก็ต แบงคอก และโครงการทางเดินลอยฟ้า แบงคอก สกายไลน์ ที่ส่งผลให้บริษัทได้รับผลตอบแทนการลงทุนที่ลดลง

ต้นทุนรวม

บริษัทมีต้นทุนรวมสำหรับปี 2559 จำนวน 650 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 19 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ

บริษัทมีต้นทุนในการให้เช่าและบริการสำหรับ ปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 17 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจาก บริษัทมีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากการเช่าเหมพื้นที่จากนิติบุคคลอาคารชุดเดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ตามสัญญาเช่าที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น โดยบริษัทจะจ่ายค่าเช่าซึ่งผันแปรตามยอดขายได้ค่าเช่าและบริการที่บริษัทได้รับจากลูกค้า และต้นทุนค่าเช่าโครงการเดอะ วอร์ฟ สมุยเพิ่มสูงขึ้นจากบริษัทได้รับส่วนลดค่าเช่าปีนี้ต่ำกว่าปี 2558 รวมทั้ง บริษัทมีต้นทุนบุคลากรที่เพิ่มขึ้นในส่วนงานบริหารอาคารและงานประสานงานร้านค้า เพื่อให้สามารถดูแลและให้บริการแก่ร้านค้าภายในศูนย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

2) ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทมีต้นทุนประกอบกิจการโรงแรมสำหรับปี 2559 ลดลงจำนวน 6 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากการลดลงของค่านายหน้าที่ยจ่ายให้แก่ตัวแทนการเดินทาง (Travel Agency Commission) และต้นทุนบุคคลากร

3) ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางตรงที่ผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้น

กำไรขั้นต้น

ในปี 2559 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 76 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีการเติบโตของรายได้ในแต่ละธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับปี 2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับธุรกิจหลักรวมเท่ากับร้อยละ 62 มากกว่าอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2558 ซึ่งมีอัตราขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 61 ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2559 เท่ากับร้อยละ 76 ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการและต้นทุนในการให้เช่าและบริการแตกต่างกันเล็กน้อยตามรายละเอียดที่กล่าวมาแล้วข้างต้นจึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการไม่เปลี่ยนแปลง

2) ธุรกิจโรงแรมมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2558 และ 2559 เท่ากับอัตราร้อยละ 45 และ 50 ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2559 สูงกว่าปี 2558 เนื่องจากในปี 2559 บริษัทมีอัตราค่าเช่าห้องพักอาศัยปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นจากกลุ่มลูกค้าองค์กรธุรกิจเข้าพักอาศัยเพิ่มมากขึ้นซึ่งมีอัตราค่าห้องพักอาศัยอยู่ในระดับราคาที่สูง และต้นทุนประกอบกิจการโรงแรมลดลงจากค่านายหน้าที่ยจ่ายให้แก่ตัวแทนการเดินทาง (Travel Agency Commission) และต้นทุนบุคลากรตามเหตุผลที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

3) ธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่มมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2558 และ 2559 เท่ากับอัตราร้อยละ 21 และ 20 ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2559 ต่ำกว่าปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากการไม่ต่อสัญญาธุรกิจร้านอาหารแฟรนไชส์ในปลายปี 2558

ค่าใช้จ่าย

1) ค่าใช้จ่ายในการขาย

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2559 ลดลงจำนวน 8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการ เดอะ วอร์ฟ สมู

ขลดลงและค่าโฆษณาและส่งเสริมการขายที่บริษัทชำระให้แก่เจ้าของธุรกิจแฟรนไชส์ร้านอาหารรายหนึ่งลดลงจากการยกเลิกสัญญาแฟรนไชส์ในปลายปี 2558

2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2559 ลดลงจำนวน 7 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรลดลงจำนวน 8 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานอื่นๆลดลงจำนวน 10 ล้านบาท ขณะที่ บริษัทมีค่าธรรมเนียมการจ้างบริหารธุรกิจโรงแรมซึ่งผันแปรตามยอดขายได้และกำไรจากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาท และค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจากการตัดจำหน่ายโครงการทางเดินลอยฟ้า แบงคอก สายโลนเพิ่มขึ้นจำนวน 7 ล้านบาท

3) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 17 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ดังกล่าวจะผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่ปรับตัวดีขึ้น

กำไรสำหรับงวด

ในปี 2559 บริษัทมีกำไรสำหรับงวดจำนวน 704 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 74 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการ ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจำนวน 48 ล้านบาท และ 27 ล้านบาท และ 1 ล้านบาทตามลำดับ ขณะที่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงจำนวน 15 ล้านบาท ขณะที่ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 17 ล้านบาท เหตุผลตามรายละเอียดที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 จำนวน 9,547 ล้านบาท และ 9,822 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 275 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญประกอบด้วย

1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 เท่ากับ 107 ล้านบาท และ 56 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินสด ณ สิ้นปี 2559 ลดลงจำนวน 51 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 48 อย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินงาน ส่วนเงินสดที่เหลือบริษัทจะนำไปลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่เหมาะสม

2) เงินลงทุนชั่วคราว

บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราวของบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วย เงินฝากประจำระยะสั้นกับสถาบันการเงิน เงิน

ลงทุนในตราสารหนี้ พันธบัตรรัฐบาลและหน่วยงานของรัฐ และเงินลงทุนประเภทหลักทรัพย์เพื่อค้า โดย ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 5,648 ล้านบาท และ 5,602 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 46 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 โดยบริษัทเตรียมเงินดังกล่าวไว้สำหรับการก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก

3) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นอื่น

ในปี 2559 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นอื่นลดลง 230 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทได้รับชำระตัวสัญญาใช้เงินจำนวนดังกล่าวทั้งจำนวนในเดือนมีนาคม 2559

ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าในปี 2559 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นอื่นลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทได้นำเงินไปจ่ายชำระค่าพัฒนาโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก และโครงการทางเดินลอยฟ้า แบงคอก สกายไลน์

4) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ในปี 2559 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง 28 ล้านบาทคิดเป็นลดลงร้อยละ 29 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 โดยสัดส่วนระหว่างลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเป็นดังนี้

ลูกหนี้การค้า

บริษัทมีลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 จำนวน 31 ล้านบาท และ 29 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 6 ซึ่งในปี 2559 บริษัทมีความสามารถในการติดตามหนี้ได้เร็วขึ้น โดยมีระยะเวลาเรียกเก็บหนี้เร็วขึ้นเป็น 6 วัน โดยลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระหนี้ไม่เกิน 3 เดือน เนื่องจากบริษัทมีนโยบายการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้ารายย่อย และมีนโยบายที่บริษัทกำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ กล่าวคือ บริษัทจะเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าเพื่อเป็นประกันยอดเงินค้างชำระ โดยจำนวนเงินมัดจำขึ้นอยู่กับระยะเวลาของสัญญาเช่า นอกจากนี้บริษัทได้กำหนดวิธีการติดตามหนี้ค้างชำระอย่างเป็นขั้นตอนตั้งแต่การโทรศัพท์แจ้งการออกจดหมายทวงหนี้ จนถึงการค้าดำเนินการตามกฎหมาย

ลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทมีลูกหนี้อื่นจำนวน 65 ล้านบาท และ 39 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 26 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 40 เนื่องจากการลดลงของดอกเบี้ยค้างรับซึ่งเกิดจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

5) สินค้าคงเหลือ

รายการสินค้าคงเหลือประกอบด้วยสินค้าและวัตถุดิบประเภทอาหารและเครื่องดื่มรวมถึงวัสดุสิ้นเปลือง โดย ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีมูลค่าสินค้าคงเหลือจำนวน 13 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนใกล้เคียงกับมูลค่าสินค้าคงเหลือ ปี 2558 ทั้งนี้ สินค้าคงเหลือของบริษัทมีมูลค่าไม่สูง เนื่องจากบริษัทมีนโยบายรักษาสต็อกสินค้าคงเหลือเพียงเพื่อให้เพียงพอต่อปริมาณความต้องการเท่านั้น

6) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน

18 ล้านบาท และ 14 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 22 ซึ่งเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะสั้นดังกล่าวเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าสำหรับที่ดินและอาคารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ซึ่งจ่ายให้แก่บริษัทซึ่งเกี่ยวข้องกันโดยมีระยะเวลาเช่า 10 ปี

7) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 85 ล้านบาท และ 159 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 74 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 87 ซึ่งเป็นการจ่ายชำระค่าก่อสร้างล่วงหน้าของโครงการ เดอะ มาร์เก็ตต่อเนื่องจากปี 2558

8) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วย อาคารและส่วนปรับปรุงพื้นที่ให้เช่าโครงการศูนย์แพชั่นค้ำส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ (ไม่รวมโรงแรม โนโวเทล กรุงเทพฯ แพลทินัม ประตูน้ำ) งานระหว่างก่อสร้างโครงการ เดอะมาร์เก็ต แบงคอก และงานปรับปรุงพื้นที่โครงการตลาดนัดนีออน บริษัทบันทึกมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า โดย ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,922 ล้านบาท และ 2,468 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 546 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งสาเหตุเกิดจาก

- ดันทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก เพิ่มขึ้นจำนวน 636 ล้านบาท (รวมการรับโอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวมาเป็นต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง จำนวน 170 ล้านบาท)
- งานปรับปรุงพื้นที่โครงการตลาดนัดนีออนจำนวน 23 ล้านบาท
- การโอนเปลี่ยนประเภททรัพย์สินไปเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์และสินทรัพย์อื่น จำนวน 46 ล้านบาท
- การหักค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 67 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่า 7,677 ล้านบาทสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเปิดดำเนินงานแล้ว ซึ่งมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้เกณฑ์พิจารณารายได้ (Income Approach)

9) ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

รายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคารของโครงการโรงแรมโนโวเทล กรุงเทพฯ แพลทินัม ประตูน้ำ ศูนย์อาหารและส่วนสำนักงานของบริษัทภายในโครงการศูนย์แพชั่นค้ำส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ งานเครื่องตกแต่งและติดตั้ง งานระหว่างก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน และยานพาหนะ โดยสิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทมีมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 1,102 ล้านบาท และ 1,110 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งเกิดจากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มจำนวน 89 ล้านบาท และการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 81 ล้านบาท

10) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทประกอบด้วย ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ และต้นทุนสิทธิตามโครงการแบงคอก สกายไลน์ โดย ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 108 ล้านบาทและ 255 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 147 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 136 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 โดยบริษัทมีการลงทุนเพิ่มใน

โครงการแบ่งออก สกายไลน์ จำนวน 148 ล้านบาท และซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์จำนวน 12 ล้านบาท สุทธิด้วยค่าตัดจำหน่ายระหว่างปีจำนวน 13 ล้านบาท

11) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาว

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวเกิดจากบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับ

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพื่อใช้ที่ดินในการก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก โดยได้ชำระค่าเช่าที่ดินล่วงหน้าดังกล่าวทั้งหมดแก่ผู้ให้เช่าเป็นเงิน 626 ล้านบาท โดย ในปี 2559 บริษัทได้โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวที่คงเหลือทั้งสิ้น 170 ล้านบาทไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งานระหว่างก่อสร้าง โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก) ซึ่งเป็นการตัดจำหน่ายมูลค่าค่าเช่าที่ต้องชำระด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า 36 ปี นับจากวันส่งมอบพื้นที่ (วันที่ 14 ธันวาคม 2558) และมีค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่ายจำนวน 55 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการบันทึกรายการค่าใช้จ่ายค้างจ่ายตามมาตรฐานการบัญชี ถึงแม้ว่าค่าเช่าดังกล่าวตามสัญญาเช่าที่ดินจะยังไม่ถึงกำหนดระยะเวลาที่ต้องชำระเงินก็ตาม

12) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 29 ล้านบาท และ 41 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 12 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของบริษัทย่อย

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 1,344 ล้านบาท และ 1,356 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 12 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าจำนวน 86 ล้านบาท และ 143 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 57 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 66 เนื่องจาก

- เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7
- เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 11 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 13
- เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรเพิ่มขึ้นจำนวน 50 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 58 โดยส่วนใหญ่เกิดจากจากค่าเช่าที่ดินโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก ค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 55 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการบันทึกรายการค่าใช้จ่ายค้างจ่ายตามมาตรฐานการบัญชี ถึงแม้ว่าค่าเช่าดังกล่าวตามสัญญาเช่าที่ดินจะยังไม่ถึงกำหนดระยะเวลาที่ต้องชำระเงิน
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลงจำนวน 10 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12

2) รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า

รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ค่าเช่าพื้นที่ที่บริษัทเรียกเก็บจากลูกค้าล่วงหน้าตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าของบริษัท ซึ่งมีอายุสัญญาเช่า 5-10 ปี โดย ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทมีรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 879 ล้านบาท และ 721 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 158 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 18 เนื่องจากบริษัทย่อยรับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าดังกล่าวเป็นรายได้ค่าเช่า โดยบริษัทจะทยอยรับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ดังนี้

รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ส่วนที่รับรู้รายได้ภายใน 1 ปี	162	15	162	18	164	23
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้ภายใน 2-5 ปี	638	62	639	73	547	76
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้มากกว่า 5 ปี	234	23	78	9	10	1
รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,034	100	879	100	721	100

3) เงินมัดจำรับค่าเช่าจากลูกค้า

ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทมีเงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 234 ล้านบาท และ 248 ล้านบาท ตามลำดับเพิ่มขึ้นจำนวน 15 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 โดยจำนวนเงินมัดจำจะเติบโตไปในทางเดียวกับรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยสัดส่วนของเงินมัดจำค่าเช่ารับระยะสั้นและเงินมัดจำค่าเช่ารับระยะยาวเป็นดังนี้

เงินมัดจำรับค่าเช่า	ปี 2557		ปี 2558		ปี 2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะสั้น	174	79	167	71	157	63
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะยาว	47	21	67	29	92	37
รวมเงินมัดจำรับค่าเช่า	221	100	234	100	249	100

4) เงินประกันผลงาน

ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทมีเงินประกันผลงานจำนวน 6 ล้านบาท และ 30 ล้านบาท ตามลำดับเพิ่มขึ้นจำนวน 24 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเงินประกันผลงานซึ่งหักจากการจ่ายชำระค่าก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก และโครงการทางเชื่อม แบงคอก สกายไลน์

5) หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทมีหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 10 ล้านบาท และ 15 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 50 โดยส่วนใหญ่เกิดจากผลแตกต่างทางบัญชีและภาษีจากการรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจาก ปี 2558 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558) จำนวน 263 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เนื่องจาก

1) บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปีจำนวน 704 ล้านบาท

2) เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2559 บริษัทจ่ายเงินปันผลจำนวน 441 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญ

ผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

การแสวงหาเงินสด

ในปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 688 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการดำเนินงานทั้งในส่วนธุรกิจให้เช่าและบริการ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและเงินมัดจำค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่า

ในปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 296 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 271 ล้านบาทและ 57 ล้านบาทตามลำดับ การลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในโครงการ แบงคอก สกายไลน์ เพิ่มขึ้นจำนวน 152 ล้านบาท รวมทั้งบริษัทได้จ่ายเงินล่วงหน้าค่าก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก เพิ่มขึ้นจำนวน 191 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวลดลงจำนวน 54 ล้านบาท และการได้รับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นในรูปของตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 230 ล้านบาท ซึ่งจากการลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวทำให้บริษัทมีดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น 90 ล้านบาท และเงินสดรับจากการขายทรัพย์สินจำนวน 1 ล้านบาท

ในปี 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 443 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นจำนวน 441 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทยังจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินจากการเช่าซื้อรถยนต์อีก 2 ล้านบาท

การจัดหาแหล่งเงินทุนและโครงสร้างเงินทุน

บริษัทมีนโยบายในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับโครงการใหม่ในรูปแบบของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือทางเลือกในการระดมทุนอื่นที่สามารถกระทำได้ โดยบริษัทจะพิจารณาและบริหารต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

สำหรับการลงทุนในโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก บริษัทจะนำเงินทุนที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปไปลงทุน และอาจใช้เงินกู้ยืมบางส่วนจากสถาบันการเงิน ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแล้วทั้งหมด ทำให้ถึงแม้จะมีจำนวนเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในโครงการเดอะ มาร์เก็ต แบงคอก ในอนาคต บริษัทคาดว่าจะสัดส่วนหนี้ต่อทุนของบริษัทจะไม่ได้รับผลกระทบในเชิงลบ