

## 13 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13.1 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ตรวจสอบโดย นางสาวสุพรรณิณี ตรียานันทกุล ผู้สอบบัญชีเลขทะเบียน 4498 จากบริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2558 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกตใดๆเป็นพิเศษ

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตรวจสอบโดย นางสาวสุพรรณิณี ตรียานันทกุล ผู้สอบบัญชีเลขทะเบียน 4498 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2559 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกตใดๆเป็นพิเศษ

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตรวจสอบโดย นางสาวสุพรรณิณี ตรียานันทกุล ผู้สอบบัญชีเลขทะเบียน 4498 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2560 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกตใดๆเป็นพิเศษ

### 13.1.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายการสินทรัพย์	ณ 31 ธันวาคม 2558		ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	107	1	56	1	189	2
เงินลงทุนชั่วคราว	5,648	59	5,602	57	5,283	50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	96	1	68	1	43	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	230	3	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	13	-	13	-	13	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะสั้นแก่ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18	-	14	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7	-	15	-	62	1
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>6,119</b>	<b>64</b>	<b>5,768</b>	<b>59</b>	<b>5,590</b>	<b>53</b>
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	1	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	85	1	159	2	3	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,922	20	2,468	25	3,418	33
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,102	12	1,110	11	1,171	11
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	108	1	255	3	252	3
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาว	170	2	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	29	-	41	-	36	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	11	-	21	-	21	-
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>3,428</b>	<b>36</b>	<b>4,054</b>	<b>41</b>	<b>4,901</b>	<b>47</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,547</b>	<b>100</b>	<b>9,822</b>	<b>100</b>	<b>10,491</b>	<b>100</b>

รายการหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	ณ 31 ธันวาคม 2558		ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	86	1	143	1	431	4
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2	-	2	-	4	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	90	1	95	1	99	1
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า - ส่วนที่จะรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	162	2	165	2	165	2
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะสั้น	167	2	157	2	204	2
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	22	-	31	-	27	-
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>529</b>	<b>6</b>	<b>592</b>	<b>6</b>	<b>930</b>	<b>9</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6	-	4	-	8	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่จะรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	717	8	557	6	395	4
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะยาว	67	1	92	1	56	1
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย	-	-	55	1	270	3
เงินประกันผลงาน	6	-	30	-	56	0
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	9	-	11	-	15	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	10	-	15	-	27	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>815</b>	<b>9</b>	<b>764</b>	<b>8</b>	<b>827</b>	<b>8</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,344</b>	<b>15</b>	<b>1,356</b>	<b>14</b>	<b>1,757</b>	<b>17</b>
ทุนจดทะเบียน	2,800	29	2,800	29	2,800	27
ทุนเรียกชำระแล้ว	2,800	29	2,800	29	2,800	27
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	4,410	46	4,410	45	4,410	42
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	78	1	115	1	157	1
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	920	9	1,146	11	1,372	13
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	(5)	-	(5)	-	(5)	-
<b>รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท</b>	<b>8,203</b>	<b>85</b>	<b>8,466</b>	<b>86</b>	<b>8,734</b>	<b>83</b>
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>8,203</b>	<b>85</b>	<b>8,466</b>	<b>86</b>	<b>8,734</b>	<b>83</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>9,547</b>	<b>100</b>	<b>9,822</b>	<b>100</b>	<b>10,491</b>	<b>100</b>

**งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของบริษัท เดอะ แพลทินัมกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

รายการ	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,042	59	1,107	59	1,259	61
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	344	19	365	20	395	19
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	237	13	246	13	269	13
รายได้อื่น	145	9	145	8	136	7
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,768</b>	<b>100</b>	<b>1,863</b>	<b>100</b>	<b>2,059</b>	<b>100</b>
ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ	253	14	270	14	318	16
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	190	10	184	10	186	9
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	188	11	196	10	206	10
ค่าใช้จ่ายในการขาย	65	4	57	3	69	3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	282	16	275	15	286	14
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>978</b>	<b>55</b>	<b>982</b>	<b>52</b>	<b>1,065</b>	<b>52</b>
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า</b>						
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>790</b>	<b>45</b>	<b>881</b>	<b>48</b>	<b>994</b>	<b>48</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	1	-	-	-
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>790</b>	<b>45</b>	<b>882</b>	<b>48</b>	<b>994</b>	<b>48</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	-	-	(1)	-	(1)	-
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>790</b>	<b>45</b>	<b>881</b>	<b>48</b>	<b>993</b>	<b>48</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(160)	(9)	(177)	10	(221)	11
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>630</b>	<b>36</b>	<b>704</b>	<b>38</b>	<b>772</b>	<b>37</b>
<b>รายการที่ไม่ถูกบันทึกในส่วนกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง-</b>						
<b>สุทธิจากภาษีเงินได้</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>631</b>	<b>36</b>	<b>704</b>	<b>38</b>	<b>772</b>	<b>37</b>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	630	36	704	38	772	37
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
	630	36	704	38	772	37
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	631	36	704	38	772	37
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
	631	36	704	38	772	37

งบกระแสเงินสดรวมของบริษัท เดอะ แพลตินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หน่วย: ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)จากการดำเนินงาน	551	688	743
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	(5,440)	(296)	(103)
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,917	(443)	(507)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>28</b>	<b>(51)</b>	<b>133</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	79	107	56
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด</b>	<b>107</b>	<b>56</b>	<b>189</b>

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญจากงบการเงินรวมของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม ปี 2558	งบการเงินรวม ปี 2559	งบการเงินรวม ปี 2560
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	11.57	9.75	6.01
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	11.50	9.68	5.93
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	1.05	1.23	0.98
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	51.36	57.02	70.29
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	7.01	6.31	5.12
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	7.02	5.68	2.47
ระยะเวลารับหนี้	วัน	51.26	63.33	145.51
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	61.10	62.22	63.10
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	48.68	51.29	51.66
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	69.74	78.08	74.74
อัตรากำไรสุทธิ	%	35.60	37.79	37.50
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	11.62	8.45	8.98
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	9.22	7.27	7.60
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	30.44	33.64	37.56
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.26	0.19	0.20
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.16	0.16	0.20
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	2.11	0.75	0.71
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	70.04	71.04	n.a.

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

##### ภาพรวมการดำเนินงานที่ผ่านมา

ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2560 พื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากการส่งออกที่ขยายตัวดีขึ้น และจากการเติบโตอย่างต่อเนื่องของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวทั้งด้านรายได้และจำนวนนักท่องเที่ยวหลังจากมีการปราบปรามทัวร์ผิดกฎหมาย ประกอบกับการบริโภคภาคเอกชนโดยรวมขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะการใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนและหมวดบริการ

ในปี 2560 ท่ามกลางสภาพเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ยังคงรักษาอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรสุทธิไว้ได้ และมุ่งมั่นที่จะดำเนินการขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้ โดยให้ความสำคัญกับการสร้างรายได้ควบคู่ไปกับการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

ปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีกำไรสำหรับงวดเพิ่มขึ้นจำนวน 68 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ขณะที่ต้นทุนรวม 710 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 60 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 และมีกำไรสุทธิปี 2559 และ 2560 จำนวน 704 ล้านบาทและ 772 ล้านบาทตามลำดับ

##### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

##### รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2559 และ 2560 จำนวน 1,863 ล้านบาท และ 2,059 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 196 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 1) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการสำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 152 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทได้ปรับราคาเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นระหว่างปีสำหรับพื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่าของโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ซึ่งส่งผลให้รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 50 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 และการที่บริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าเหมาพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ให้บริการป้ายโฆษณาของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 โดยบริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวมาใช้ปล่อยพื้นที่เช่าและพื้นที่โฆษณาภายในศูนย์การค้า ซึ่งในปี 2560 บริษัทสามารถนำพื้นที่ดังกล่าวมาบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น การปล่อยพื้นที่เช่าเพื่อจัดกิจกรรม (Event) ได้มากขึ้น และมีรายได้เพิ่มขึ้นจากผู้สนับสนุนทางการตลาด (Marketing Sponsorship) สำหรับกิจกรรมต่างๆภายในศูนย์การค้า ส่งผลให้รายได้ส่วนนี้เพิ่มขึ้นจำนวน 43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 70 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ประกอบกับการเปิดดำเนินงานเต็มปีในปี 2560 ของโครงการตลาดนัดนีออน ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินงานในช่วงต้นเดือนธันวาคม 2559 จึงส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น

## 2) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมสำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากในปีนี้อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยมีการปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งมาจากกลุ่มลูกค้า MICE (กลุ่มลูกค้าที่เข้ามาประชุมสัมมนา การท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล และการแสดงสินค้า) เพิ่มมากขึ้น โดยกลุ่มลูกค้าดังกล่าวมีอัตราค่าห้องพักอยู่ในระดับที่สูง และบริษัทมีการอัปเกรด (Upgrade) ห้องพักให้กับลูกค้า ประกอบกับในไตรมาสที่ 3 ของปี 2560 บริษัทมีห้องพักเพิ่มขึ้นจากเดิมจำนวน 5 ห้อง จึงส่งผลให้บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งในไตรมาส 4 ของปี 2560 บริษัทมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่อัตราร้อยละ 90 ส่งผลให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2560 เท่ากับร้อยละ 88 (ปี 2559 เท่ากับร้อยละ 87) เนื่องจากได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย โดยในปี 2560 มีจำนวนนักท่องเที่ยวประมาณ 35.4 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 และนโยบายการจัดระเบียบทัวร์ผิดกฎหมายได้คลี่คลายลงและกลับสู่ภาวะปกติ

## 3) รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มของโครงการ เดอะ แพลตินัม แฟชั่น มอลล์สำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 23 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากมีนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาใช้บริการภายในศูนย์อาหารเพิ่มมากขึ้น และบริษัทได้มีการปรับเปลี่ยนร้านอาหารภายในศูนย์อาหารให้มีความหลากหลายสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เพิ่มขึ้น

## 4) รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทโดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร กำไรจากผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าและกำไรจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้า ทั้งนี้รายได้สำหรับปี 2560 ลดลงจำนวน 9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 สาเหตุหลักเกิดจากในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2559 บริษัทได้ทำสัญญาจ้างบริหารโครงการกับนิติบุคคลแห่งหนึ่งเพื่อบริหารโครงการ เดอะ แพลตินัม แฟชั่น มอลล์ แต่ในปี 2560 นิติบุคคลได้ยกเลิกสัญญาดังกล่าวเพื่อนำไปบริหารเอง ประกอบกับในปี 2559 บริษัทได้รับเงินค่าปรับงานก่อสร้างล่าช้าจากผู้รับเหมารายหนึ่ง และบริษัทได้รับเงินจากการโอนสิทธิสัญญาเช่าของลูกค้า ซึ่งในปี 2560 บริษัทไม่มีรายได้ดังกล่าว

ขณะที่ ในปี 2560 บริษัทได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทมีการปรับเปลี่ยนนโยบายการลงทุน โดยปี 2560 บริษัทนำเงินส่วนใหญ่ไปลงทุนในกองทุนตราสารหนี้ที่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าดอกเบี้ยเงินฝากประจำซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยลดลง

## ต้นทุนรวม

บริษัทมีต้นทุนรวมสำหรับปี 2560 จำนวน 710 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 60 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



### 1) ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ

บริษัทมีต้นทุนในการให้เช่าและบริการสำหรับ ปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 48 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทมีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากการเช่าเหมาพื้นที่จากนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ตามสัญญาเช่าที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น โดยบริษัทจะจ่ายค่าเช่าซึ่งผันแปรตามยอดขายได้ค่าเช่าและบริการที่บริษัทได้รับจากลูกค้าและต้นทุนค่าเช่าโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย เพิ่มขึ้น เนื่องจากในปี 2559 บริษัทได้รับส่วนลดค่าเช่าโครงการ แต่ในปี 2560 บริษัทไม่ได้รับส่วนลดค่าเช่าโครงการดังกล่าว

### 2) ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทมีต้นทุนประกอบกิจการโรงแรมสำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้แก่ตัวแทนการเดินทาง (Travel Agency) เพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาท ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้ห้องพักที่เพิ่มสูงขึ้น และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรจำนวน 2 ล้านบาท ขณะที่บริษัทมีทรัพย์สินในการคิดค่าเสื่อมราคาจนครบอายุการใช้งานเพิ่มขึ้นทำให้ค่าเสื่อมราคาลดลงจำนวน 4 ล้านบาท

### 3) ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 10 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางตรงที่ผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามในปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรลดลงจำนวน 2 ล้านบาท แต่บริษัทยังคงรักษาระดับการให้บริการภายในศูนย์อาหาร เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ได้อย่างมีประสิทธิภาพเช่นเดิม

### กำไรขั้นต้น

ในปี 2560 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 145 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทมีการเติบโตของรายได้ในแต่ละธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับปี 2560 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับธุรกิจหลักรวมเท่ากับร้อยละ 63 มากกว่าอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2559 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 62 ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2559 และ 2560 เท่ากับร้อยละ 76 และ 75 ตามลำดับ ขณะที่ บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 104 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เนื่องจากการปรับค่าเช่าประจำปีของโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ การเพิ่มพื้นที่เช่าใหม่จากการเช่าเหมาพื้นที่จากนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการบริหารพื้นที่ส่วนกลางซึ่งถูกนำมาจัดกิจกรรม(Event)เพิ่มขึ้นและรายได้จากผู้สนับสนุนทางการตลาด (Marketing Sponsorship) เพิ่มขึ้น รวมทั้ง การเปิดดำเนินงานเต็มปีของโครงการตลาดนัดนีออนตามเหตุผลที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

2) ธุรกิจโรงแรม มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2559 และ 2560 เท่ากับอัตราร้อยละ 50 และ 53

ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2560 สูงกว่าปี 2559 เนื่องจากปี 2560 บริษัทมีอัตราค่าเช่าห้องพักอาศัยปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นจากกลุ่มลูกค้ากลุ่ม MICE (กลุ่มลูกค้าที่เข้ามาประชุมสัมมนา การท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล และการแสดงสินค้า) เพิ่มมากขึ้น และจากการเพิ่มจำนวนห้องพักจากเดิมอีกจำนวน 5 ห้อง

3) ธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2559 และ 2560 เท่ากับอัตราร้อยละ 20 และ 23 ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2560 สูงกว่าปี 2559 เนื่องจากอัตราร้อยละของการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มสูงกว่าอัตราร้อยละของการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งบริษัทสามารถบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพทั้งต้นทุนด้านบุคคลกรและต้นทุนในการให้บริการศูนย์อาหารอื่นๆ

### ค่าใช้จ่าย

#### 1) ค่าใช้จ่ายในการขาย

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 12 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านบุคคลกรสำหรับรองรับการเปิดขายโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก

#### 2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 11 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรเพิ่มขึ้นจำนวน 8 ล้านบาท และค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจากการตัดจำหน่ายโครงการทางเดินอาร์วอลล์ (เดิมชื่อ "แบงคอก สกายไลน์") เพิ่มขึ้นจำนวน 12 ล้านบาท ขณะที่ บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆลดลงจำนวน 9 ล้านบาท

#### 3) ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

บริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 1 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯเข้าร่วมทุนกับศูนย์การค้าแห่งหนึ่ง เพื่อดำเนินการบริหารโครงการก่อสร้างและให้การบำรุงรักษาต่อเนื่องสำหรับโครงการทางเดินอาร์วอลล์ (เดิมชื่อ "แบงคอก สกายไลน์") ซึ่งในปี 2560 บริษัทร่วมค้าดังกล่าวเกิดผลขาดทุนจึงส่งผลให้บริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในขณะในปี 2559 บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนดังกล่าว

#### 4) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 44 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 25 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ดังกล่าวจะผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่ปรับตัวดีขึ้น และบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัดได้มีการบันทึกตัดจ่ายผลขาดทุนทางภาษีสะสมยกมา 5 ปีที่ไม่สามารถนำมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลได้ทันในอนาคตเป็นค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของกรมสรรพากร

### กำไรสำหรับงวด

ในปี 2560 บริษัทมีกำไรสำหรับงวดจำนวน 772 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 68 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการ ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจำนวน 104 ล้านบาท 28 ล้านบาท และ 13 ล้านบาทตามลำดับ ขณะที่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 23 ล้านบาท ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 1 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 44 ล้านบาท และบริษัทมีรายได้อื่นลดลงจำนวน 9 ล้านบาท เหตุผลตามรายละเอียดที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

### การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

#### สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 จำนวน 9,822 ล้านบาท และ 10,491 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 669 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญประกอบด้วย

#### 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 เท่ากับ 56 ล้านบาท และ 189 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินสด ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 133 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากเงินสดรับจากการดำเนินงานโดยเฉพาะเงินสดรับจากค่าเช่าพื้นที่ที่มีการต่อสัญญาส่วนใหญ่ในเดือนธันวาคม อย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินงาน ส่วนเงินสดที่เหลือบริษัทจะนำไปลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่เหมาะสม

#### 2) เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวของบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วย เงินฝากประจำระยะสั้นกับสถาบันการเงิน เงินลงทุนในตราสารหนี้ พันธบัตรรัฐบาลและหน่วยงานของรัฐ และเงินลงทุนประเภทหลักทรัพย์เพื่อค้า ทั้งนี้บริษัทมีการปรับเปลี่ยนนโยบายการลงทุน โดยปี 2560 บริษัทฯนำเงินส่วนใหญ่ไปลงทุนในกองทุนตราสารหนี้ที่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าดอกเบี้ยเงินฝากประจำซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยลดลงโดย ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 บริษัทมีเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 5,602 ล้านบาท และ 5,283 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 319 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯได้นำเงินไปชำระค่าพัฒนาโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก

#### 3) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ในปี 2560 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง 25 ล้านบาทคิดเป็นลดลงร้อยละ 37 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 โดยสัดส่วนระหว่างลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเป็น ดังนี้

#### ลูกหนี้การค้า

บริษัทมีลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 จำนวน 29 ล้านบาท และ 26 ล้านบาทตามลำดับ

ลดลงจำนวน 3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10 ซึ่งในปี 2560 บริษัทมีความสามารถในการติดตามหนี้ได้เร็วขึ้น โดยมีระยะเวลาเรียกเก็บหนี้เร็วขึ้นเป็น 5 วัน โดยลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระหนี้ไม่เกิน 3 เดือน เนื่องจากบริษัทมีนโยบายการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้ารายย่อย และมีนโยบายที่บริษัทกำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ กล่าวคือ บริษัทจะเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าเพื่อเป็นประกันยอดเงินค้างชำระ โดยจำนวนเงินมัดจำขึ้นอยู่กับระยะเวลาของสัญญาเช่า นอกจากนี้บริษัทได้กำหนดวิธีการติดตามหนี้ค้างชำระอย่างเป็นขั้นตอนตั้งแต่การโทรศัพท์แจ้ง การออกจดหมายทวงหนี้ จนถึงการดำเนินการตามกฎหมาย

#### ลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 บริษัทมีลูกหนี้อื่นจำนวน 39 ล้านบาท และ 17 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 22 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 56 เนื่องจากการลดลงของดอกเบี้ยค้างรับเงินฝากธนาคารซึ่งครบกำหนดรับดอกเบี้ยเงินฝากดังกล่าวและบริษัทได้เปลี่ยนนโยบายโดยนำเงินไปลงทุนในเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่าซึ่งให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าเงินฝากประจำซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยลดลงอย่างต่อเนื่อง

#### **4) สินค้าคงเหลือ**

รายการสินค้าคงเหลือประกอบด้วยสินค้าและวัตถุดิบประเภทอาหารและเครื่องดื่มรวมถึงวัสดุสิ้นเปลือง โดย ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีมูลค่าสินค้าคงเหลือจำนวน 13 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนใกล้เคียงกับมูลค่าสินค้าคงเหลือ ปี 2559 ทั้งนี้ สินค้าคงเหลือของบริษัทมีมูลค่าไม่สูง เนื่องจากบริษัทมีนโยบายรักษาปริมาณสินค้าคงเหลือเพียงเพื่อให้เพียงพอต่อปริมาณความต้องการเท่านั้น

#### **5) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะสั้นเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าสำหรับที่ดินและอาคารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ซึ่งจ่ายให้แก่บริษัทซึ่งเกี่ยวข้องกันโดยมีระยะเวลาการเช่า 10 ปี โดย ณ สิ้นปี 2559 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 14 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 บริษัทไม่มีการจ่ายเงินล่วงหน้าดังกล่าว

#### **6) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น**

ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 15 ล้านบาทและ 62 ล้านบาท ตามลำดับเพิ่มขึ้นจำนวน 47 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากภาษีมูลค่าเพิ่มของค่าก่อสร้างโครงการ เดอะมาร์เก็ต แบงคอก ซึ่งรอขอคืนจากกรมสรรพากร

#### **7) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง**

ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 159 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 156 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 98 จากการบันทึกตัดจ่ายค่าก่อสร้างจ่ายล่วงหน้าตามจำนวนที่ได้ใช้ไปจริงในการก่อสร้างไปเป็นงานระหว่างก่อสร้างของโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก

#### **8) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

รายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วย อาคารและส่วนปรับปรุงพื้นที่ให้เช่า โครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ (ไม่รวมโรงแรม โนวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ) งานระหว่างก่อสร้างโครงการ เดอะมาร์เก็ต แบงคอก และงานปรับปรุงพื้นที่โครงการตลาดนัดนีออน บริษัทฯบันทึกมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า โดย ณ สิ้นปี 2559 และ

2560 บริษัทฯมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,468 ล้านบาท และ 3,418 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 950 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งสาเหตุเกิดจาก

- ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก เพิ่มขึ้นจำนวน 1,098 ล้านบาท
- งานปรับปรุงพื้นที่โครงการตลาดนัดนีออนจำนวน 3 ล้านบาทและโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ จำนวน 2 ล้านบาท
- การโอนเปลี่ยนประเภททรัพย์สินไปเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์และสินทรัพย์อื่น จำนวน 79 ล้านบาท
- การหักค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 74 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯมีมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่า 7,677 ล้านบาทสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเปิดดำเนินงานแล้ว ซึ่งมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้เกณฑ์พิจารณารายได้ (Income Approach)

#### 9) ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

รายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคารของโครงการโรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ ศูนย์อาหารและส่วนสำนักงานของบริษัทฯภายในโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์งานเครื่องตกแต่งและติดตั้ง งานระหว่างก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน และยานพาหนะ โดยสิ้นปี 2559 และ 2560 บริษัทฯมีมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 1,110 ล้านบาท และ 1,171 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งเกิดจากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มจำนวน 77 ล้านบาท และรับโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 66 ล้านบาท การตัดจำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 1 ล้านบาท และการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 81 ล้านบาท

#### 10) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯประกอบด้วย ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ และต้นทุนสิทธิตามโครงการ R-Walk (เดิมชื่อโครงการ แบงคอก สกายไลน์) โดย ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 บริษัทฯมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 255 ล้านบาทและ 252 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 โดยบริษัทฯมีการลงทุนเพิ่มในโครงการ R-Walk จำนวน 18 ล้านบาท สุทธิด้วยค่าตัดจำหน่ายระหว่างปีจำนวน 21 ล้านบาท

#### 11) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 บริษัทฯมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 41 ล้านบาท และ 36 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12 โดยส่วนใหญ่เกิดจากการบันทึกตัดจ่ายผลขาดทุนทางภาษีสะสมยกมา 5 ปีของบริษัทฯที่ยังไม่สามารถนำมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลได้ทันในอนาคตเป็นค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของกรมสรรพากร

#### หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 บริษัทฯมีหนี้สินรวมจำนวน 1,356 ล้านบาท และ 1,757 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 401 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 30 โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 บริษัทฯมีเจ้าหนี้การค้าจำนวน 143 ล้านบาท และ 431 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 288 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 201 เนื่องจาก

- เจ้าหนี้การค้ำเพิ่มขึ้นจำนวน 17 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 58
- เจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 20 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 73
- เจ้าหนี้ค้ำซื้อสินทรัพย์ถาวรเพิ่มขึ้นจำนวน 282 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากจากค่าเช่าที่ดินโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก ค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 301 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการบันทึกรายการ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายตามมาตรฐานการบัญชี ถึงแม้ว่าค่าเช่าดังกล่าวตามสัญญาเช่าที่ดินจะยังไม่ถึงกำหนดระยะเวลาที่ต้องชำระเงิน และเจ้าหนี้ค้ำก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก ลดลงจำนวน 19 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 30

## 2) รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า

รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ค่าเช่าพื้นที่ที่บริษัทฯ เรียกเก็บจากลูกค้าล่วงหน้าตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าของบริษัทฯ ซึ่งมีอายุสัญญาเช่า 5-10 ปี โดย ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 บริษัทมีรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 722 ล้านบาท และ 560 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 161 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 22 โดยบริษัทฯ จะทยอยรับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ดังนี้

รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ส่วนที่จะรับรู้รายได้ภายใน 1 ปี	162	18	165	23	165	30
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้ภายใน 2-5 ปี	639	73	547	76	394	70
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้มากกว่า 5 ปี	78	9	10	1	1	-
รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	879	100	722	100	560	100

## 3) เงินมัดจำรับค่าเช่าจากลูกค้า

ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 บริษัทมีเงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 249 ล้านบาท และ 260 ล้านบาท ตามลำดับเพิ่มขึ้นจำนวน 11 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 โดยจำนวนเงินมัดจำจะเติบโตไปในทางเดียวกับรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยสัดส่วนของเงินมัดจำค่าเช่ารับระยะสั้นและเงินมัดจำค่าเช่ารับระยะยาวเป็นดังนี้

เงินมัดจำรับค่าเช่า	ปี 2558		ปี 2559		ปี 2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะสั้น	167	71	157	63	204	78
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะยาว	67	29	92	37	56	22
รวมเงินมัดจำรับค่าเช่า	234	100	249	100	260	100

#### 4) ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย

ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่ายเกิดจากบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพื่อใช้ที่ดินในการก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก โดยได้ชำระค่าเช่าที่ดินล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นเงิน 626 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ ได้โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวดังกล่าวไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งานระหว่างก่อสร้าง โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก) แล้วทั้งจำนวน ซึ่งเป็นการตัดจำหน่ายมูลค่าค่าเช่าที่ต้องชำระด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า 36 ปี นับจากวันส่งมอบพื้นที่ (วันที่ 14 ธันวาคม 2558) และในปี 2559 และ 2560 บริษัทมีค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่ายจำนวน 55 ล้านบาท และ 270 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 215 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 391 ซึ่งเกิดจากการบันทึกการค่าใช้จ่ายค้างจ่ายตามมาตรฐานการบัญชี ถึงแม้ว่าค่าเช่าดังกล่าวตามสัญญาเช่าที่ดินจะยังไม่ถึงกำหนดระยะเวลาที่ต้องชำระเงินก็ตาม

#### 5) เงินประกันผลงาน

ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 บริษัทมีเงินประกันผลงานจำนวน 30 ล้านบาท และ 56 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 26 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 87 โดยส่วนใหญ่เป็นเงินประกันผลงานซึ่งหักจากการจ่ายชำระค่าก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก และโครงการทางเชื่อม R-WALK

#### 6) หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2559 และ 2560 บริษัทมีหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 15 ล้านบาท และ 27 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 80 โดยเกิดจากผลแตกต่างทางบัญชีและภาษีจากกำไรจากผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่าและการรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจาก ปี 2559 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559) จำนวน 268 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เนื่องจาก

- 1) บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปีจำนวน 772 ล้านบาท
- 2) เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2560 บริษัทจ่ายเงินปันผลจำนวน 504 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2560

#### การวิเคราะห์สภาพคล่อง

##### กระแสเงินสด

ในปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 743 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการดำเนินงานทั้งในส่วนธุรกิจให้เช่าและบริการ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม และเงินมัดจำค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่า

ในปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 103 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 482 ล้านบาทและ 32 ล้านบาทตามลำดับ การลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในโครงการ R-walk R-walk (เดิมชื่อ “แบงคอกสกายไลน์”) เพิ่มขึ้นจำนวน 20 ล้านบาท รวมทั้งบริษัทฯ ได้จ่ายเงินล่วงหน้าค่าก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก

เพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทได้ลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวลดลงจำนวน 359 ล้านบาท ซึ่งจากการลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวทำให้บริษัทมีดอกเบี่ยรับเพิ่มขึ้นจำนวน 76 ล้านบาท

ในปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 507 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นจำนวน 504 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทยังจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินจากการเช่าซื้อรถยนต์อีกจำนวน 3 ล้านบาท

### การจัดการแหล่งเงินทุนและโครงสร้างเงินทุน

บริษัทมีนโยบายในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับโครงการใหม่ในรูปแบบของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือทางเลือกในการระดมทุนอื่นที่สามารถกระทำได้ โดยบริษัทจะพิจารณาและบริหารต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

สำหรับการลงทุนในโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก บริษัทจะนำเงินทุนที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปไปลงทุน และอาจใช้เงินกู้ยืมบางส่วนจากสถาบันการเงิน ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแล้วทั้งหมด ทำให้ถึงแม้จะมีจำนวนเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในโครงการเดอะ มาร์เก็ต แบงคอกในอนาคต บริษัทคาดว่าจะสัดส่วนหนี้ต่อทุนของบริษัทจะไม่ได้รับผลกระทบในเชิงลบ