

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตรวจสอบโดย นางสาวสุพรรณิ ตรียานันทกุล ผู้สอบบัญชีเลขทะเบียน 4498 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2559 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกตใดๆ เป็นพิเศษ

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตรวจสอบโดย นางสาวสุพรรณิ ตรียานันทกุล ผู้สอบบัญชีเลขทะเบียน 4498 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2560 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกตใดๆ เป็นพิเศษ

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตรวจสอบโดย นางอิศราภรณ์ วิสุทธิญาณ ผู้สอบบัญชีเลขทะเบียน 7480 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2561 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกตใดๆ เป็นพิเศษ

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายการสินทรัพย์	งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2559		งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2560		งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	56	1	189	2	626	6
เงินลงทุนชั่วคราว	5,602	57	5,283	50	4,022	35
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	68	1	43	-	47	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	13	-	13	-	14	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะสั้นแก่ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15	-	62	1	157	2
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,768	59	5,590	53	4,866	43
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	1	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	159	2	3	-	10	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,468	25	3,418	33	4,957	44
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,110	11	1,171	11	1,170	10
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	255	3	252	3	231	2
สิทธิการเช่า	-	-	-	-	32	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	41	-	36	-	59	1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	21	-	21	-	12	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,054	41	4,901	47	6,472	57
รวมสินทรัพย์	9,822	100	10,491	100	11,338	100

รายการหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	143	1	431	4	732	6
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2	-	4	-	4	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	95	1	99	1	125	1
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า - ส่วนที่จะรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	165	2	165	2	168	2
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะสั้น	157	2	204	2	224	2
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย-ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	-	-	8	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	31	-	27	-	48	1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	592	6	930	9	1,309	12
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	4	-	8	-	4	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่จะรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	557	6	395	4	234	2
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะยาว	92	1	56	1	195	2
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	55	1	270	3	476	4
เงินประกันผลงาน	30	-	56	1	118	1
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	11	-	15	-	16	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15	-	27	-	20	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	5	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	764	8	827	8	1,068	9
รวมหนี้สิน	1,356	14	1,757	17	2,377	21
ทุนจดทะเบียน	2,800	29	2,800	27	2,800	25
ทุนเรียกชำระแล้ว	2,800	29	2,800	27	2,800	25
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	4,410	45	4,410	42	4,410	39
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	115	1	157	1	202	2
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	1,146	12	1,372	13	1,554	13
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	(5)	-	(5)	-	(5)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	8,466	86	8,734	83	8,961	79
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,822	100	10,491	100	11,338	100

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของบริษัท เดอะ แพลทินัมกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายการ	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,107	59	1,259	61	1,332	63
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	365	20	395	19	434	20
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	246	13	269	13	268	13
รายได้อื่น	145	8	136	7	83	4
รวมรายได้	1,863	100	2,059	100	2,117	100
ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ	270	14	318	16	327	16
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	184	10	186	9	197	9
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	196	10	206	10	203	10
ค่าใช้จ่ายในการขาย	57	3	69	3	84	4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	275	15	286	14	306	14
รวมค่าใช้จ่าย	982	52	1,065	52	1,117	53
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า						
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	881	48	994	48	1,000	47
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1	-	-	-	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	882	48	994	-	1,000	47
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(1)	-	(1)	-	(1)	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	881	48	993	48	999	47
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(177)	10	(221)	11	(214)	10
กำไรสำหรับปี	704	38	772	37	785	37
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่ไม่ถูกบันทึกในส่วนกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์	-	-	-	-	3	-
หัก : ผลกระทบของภาษีเงินได้	-	-	-	-	1	-
รายการที่ไม่ถูกบันทึกในส่วนกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง-สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	-	-	2	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	2	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	704	38	772	37	787	37

งบกระแสเงินสดรวมของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

กระแสเงินสด	ปี 2559 ล้านบาท	ปี 2560 ล้านบาท	ปี 2561 ล้านบาท
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)จากการดำเนินงาน	688	743	981
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	(296)	(103)	22
เงินสดสุทธิที่ได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(443)	(507)	(565)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	(51)	133	437
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	107	56	189
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	56	189	626

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญจากงบการเงินรวมของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม ปี 2559	งบการเงินรวม ปี 2560	งบการเงินรวม ปี 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	9.75	6.01	3.72
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	9.68	5.93	3.59
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	1.23	0.98	0.88
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	57.02	70.29	78.89
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	6.31	5.12	4.56
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	7.76	7.86	7.11
ระยะเวลารับหนี้	วัน	46.41	45.82	50.67
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	62.22%	63.10%	64.26
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	51.29%	51.66%	49.19
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	78.08%	74.74%	98.06
อัตรากำไรสุทธิ	%	37.79%	37.50%	37.09
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	8.45%	8.98%	8.87
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	7.27%	7.60%	7.19
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	33.64%	37.56%	40.18
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.19	0.20	0.19
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.16	0.20	0.27
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.75	0.71	0.54
อัตราดอกเบี้ยเงินปันผล	%	71.04	72.54	n.a.

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมการดำเนินงานที่ผ่านมา

ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2561 ขยายตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งปีแรกโดยมีแรงขับเคลื่อนหลักจากอุปสงค์ภายในประเทศและต่างประเทศ แต่ในช่วงครึ่งปีหลังอุปสงค์ต่างประเทศลดลงอย่างชัดเจนโดยเฉพาะภาคการส่งออกสินค้า เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสงครามทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน การท่องเที่ยวโดยรวมขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้จะได้รับผลกระทบจากการลดลงของนักท่องเที่ยวจีนในช่วงครึ่งปีหลังจากเหตุการณ์เรือล่มที่ภูเก็ตในช่วงเดือนกรกฎาคม 2561 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภาครัฐโดยเร่งยกระดับมาตรฐานความปลอดภัยด้านการท่องเที่ยว รวมถึงใช้มาตรการกระตุ้นอื่นๆ จึงส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวจีนเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับการบริโภคภาคเอกชนโดยรวมขยายตัวอย่างต่อเนื่องตามการใช้จ่ายในเกือบทุกหมวดสินค้า

ในปี 2561 ท่ามกลางสภาพเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ยังคงรักษาอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรสุทธิไว้ได้ และมุ่งมั่นที่จะดำเนินการขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้ โดยให้ความสำคัญกับการสร้างรายได้ควบคู่ไปกับการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

ปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีรายได้สำหรับงวดจำนวน 2,117 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ขณะที่ต้นทุนรวม 727 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 17 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 และมีกำไรสุทธิปี 2560 และ 2561 จำนวน 772 ล้านบาทและ 785 ล้านบาท ตามลำดับ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับปี 2560 และ 2561 จำนวน 2,059 ล้านบาท และจำนวน 2,117 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการสำหรับปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่ของโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ซึ่งส่งผลให้รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 นอกจากนี้ บริษัทฯ สามารถเพิ่มรายได้จากการบริหารพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ให้สูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 จากการจัดกิจกรรม (Event) และผู้สนับสนุนทางการตลาด (Marketing Sponsorship) สำหรับกิจกรรมต่างๆ ภายในศูนย์การค้า ส่งผลให้รายได้ส่วนนี้เพิ่มขึ้นจำนวน 23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินงานจากเดิมจำนวน 5 วันเป็นทุกวันสำหรับโครงการ นีออน ไนท์ บาซาร์ ตั้งแต่วันที่เดือนตุลาคม 2560 และมีการปรับเพิ่มราคาเช่าพื้นที่ภายหลังจากบริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงโครงการดังกล่าวแล้วเสร็จ ประกอบกับบริษัทฯ ได้เปิดดำเนินงานโครงการ นีออน ไนท์ บาซาร์ เฟส 2 ในเดือนธันวาคม 2561 จึงส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น

2) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมสำหรับปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าเช่าห้องพักรายวันเพิ่มสูงขึ้น สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีอัตราค่าการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 91 (ปี 2560: ร้อยละ 88) ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ มีลูกค้าซึ่งจองผ่านระบบการจองห้องพักออนไลน์เพิ่มสูงขึ้นและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของปี 2561 เท่ากับจำนวน 3,502 บาท/ห้อง/คืน (ปี 2560 : 3,284 บาท/ห้อง/คืน) ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจากมีความต้องการห้องพักจำนวนมาก จึงส่งผลให้บริษัทฯ สามารถปรับอัตราค่าห้องพักอาศัยได้สูงขึ้น ประกอบกับในช่วงเดือนตุลาคม 2560 บริษัทฯ มีห้องพักเพิ่มขึ้นจากเดิมจำนวน 5 ห้อง และมีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากงานจัดเลี้ยงของกลุ่มสัมมนาและงานแต่งงาน จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มมากขึ้น

3) รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มของโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์สำหรับปี 2561 ลดลงจำนวน 1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการขายเครื่องดื่มลดลง แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีรายได้จากการขายอาหารเพิ่มสูงขึ้น โดยปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากการปรับเปลี่ยนร้านอาหารภายในศูนย์อาหารให้มีความหลากหลายสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เพิ่มขึ้น

4) รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ สำหรับปี 2561 ลดลงจำนวน 53 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร กำไรจากผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าและกำไรจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้า ทั้งนี้เนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯ นำเงินฝากประจำและเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้ไปใช้ในการก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินฝากประจำและเงินลงทุนลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ประกอบกับในปี 2561 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของเงินฝากประจำและเงินลงทุนในตราสารหนี้ลดลงตามภาวะตลาดเงิน จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้อื่นลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560

ต้นทุนรวม

บริษัทฯ มีต้นทุนรวมสำหรับปี 2561 จำนวน 727 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 17 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนในการให้เช่าและบริการสำหรับปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 3 ล้านบาท จากการเช่าเหมาพื้นที่จากนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ โดยบริษัทฯ จะจ่ายค่าเช่าซึ่งผันแปรตามยอดขายได้ค่าเช่าและบริการที่บริษัทฯ ได้รับจากลูกค้าและต้นทุนค่าเช่าโครงการ นีออน ไนท์ บาซาร์เพิ่มสูงขึ้นจากค่าเช่าพื้นที่ส่วนต่อขยายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการดังกล่าวสำหรับการเปิดโครงการ นีออน

ไนท์ บาซาร์เฟส 2 ในเดือนธันวาคม 2561 นอกจากนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนค่าภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้นจำนวน 3 ล้านบาท จากค่าภาษีโรงเรือนปี 2560 ของโครงการเดอะ วอร์ฟ สมุยซึ่งบริษัทฯ ตั้งค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายต่ำกว่าที่จ่ายจริงส่งผลให้ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มในปี 2561 และต้นทุนค่าไฟฟ้าเพิ่มขึ้นจำนวน 3 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการเปิดดำเนินการทุกวันของโครงการ นีออน ไนท์ บาซาร์ และเริ่มเปิดดำเนินการโครงการเฟส 2 ในเดือนธันวาคม 2561 ตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

2) ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ มีต้นทุนประกอบกิจการโรงแรมสำหรับปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้แก่ตัวแทนการเดินทาง (Travel Agency) และค่าธรรมเนียมในการจองห้องพัก (Reservation Fee) เพิ่มขึ้นจำนวน 5 ล้านบาท และจำนวน 4 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งค่าใช้จ่ายทั้ง 2 รายการนี้จะผันแปรตามยอดรายได้ห้องพักที่เพิ่มสูงขึ้น และการเพิ่มขึ้นของค่าต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 3 ล้านบาท ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ บริษัทฯ มีทรัพย์สินในการคิดค่าเสื่อมราคาจนครบอายุการใช้งานเพิ่มขึ้นทำให้ค่าเสื่อมราคาลดลงจำนวน 1 ล้านบาท

3) ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทฯ มีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี 2561 ลดลงจำนวน 3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางตรงที่ผันแปรตามยอดรายได้จากการขายเครื่องดื่ม และต้นทุนค่าเสื่อมราคาที่ลดลงเนื่องจากมีทรัพย์สินที่คิดค่าเสื่อมราคาจนครบอายุการใช้งานเพิ่มขึ้น

กำไรขั้นต้น

ปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 โดยบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับธุรกิจหลักรวมเท่ากับร้อยละ 64 สูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2560 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 63 ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดได้ ดังนี้

- ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2561 เท่ากับร้อยละ 75 ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ขณะที่ บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เนื่องจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ซึ่งถูกนำมาจัดกิจกรรม (Event) เพิ่มขึ้นและรายได้จากผู้สนับสนุนทางการตลาด (Marketing Sponsorship) เพิ่มขึ้น ประกอบกับบริษัทฯ ได้เปิดดำเนินงานทุกวันและเริ่มเปิดดำเนินการโครงการเฟส 2 สำหรับโครงการ นีออน ไนท์ บาซาร์ ส่งผลให้รายได้เพิ่มสูงขึ้นตามเหตุผลที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น
- ธุรกิจโรงแรม มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2560 และ 2561 เท่ากับอัตราร้อยละ 53 และ 55 ตามลำดับ โดยบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2561 สูงกว่าปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าห้องพักอาศัย อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพักจากเดิมอีก 5 ห้อง ตามเหตุผลที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

- ธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2560 และ 2561 เท่ากับอัตราร้อยละ 23 และ 24 ตามลำดับ โดยบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2561 สูงกว่าปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ มีต้นทุนค่าเสื่อมราคาลดลงจากการที่มีทรัพย์สินที่คิดค่าเสื่อมราคาจนครบอายุใช้งานเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่าย

1) ค่าใช้จ่ายในการขาย

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรสำหรับรองรับการเปิดโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก

2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจากบริษัทมีค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาท ค่าไฟฟ้าเพิ่มขึ้นจำนวน 2 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรสำหรับรองรับการเปิดตัวโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอกเพิ่มขึ้นจำนวน 8 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท

3) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2561 ลดลงจำนวน 7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจากในปี 2560 บริษัทฯ ได้มีการบันทึกตัดจ่ายผลขาดทุนทางภาษีสะสมยกมา 5 ปี ที่ไม่สามารถนำมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลได้ทันในอนาคตกเป็นค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของกรมสรรพากร อย่างไรก็ตามหากไม่รวมการตัดจ่ายผลขาดทุนทางภาษีที่กล่าวมาข้างต้น ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จะผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ปรับตัวดีขึ้น

กำไรสำหรับงวด

ปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสำหรับงวดจำนวน 785 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจำนวน 64 ล้านบาท 28 ล้านบาท และ 2 ล้านบาทตามลำดับ ขณะที่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 35 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 7 ล้านบาท และบริษัทฯ มีรายได้อื่นลดลงจำนวน 53 ล้านบาท เหตุผลตามรายละเอียดที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 จำนวน 10,491 ล้านบาท และ 11,338 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 847 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 โดยรายละเอียดสินทรัพย์ที่สำคัญประกอบด้วย

1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 เท่ากับ 189 ล้านบาท และ 62

ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินสด ณ สิ้นปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 437 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากเงินสดรับจากการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายในการถือเงินสดเท่าที่จำเป็นเพื่อใช้ในการดำเนินงาน ส่วนเงินสดที่เหลือบริษัทจะนำไปลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่เหมาะสม

2) เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ประกอบด้วย เงินฝากประจำระยะยาวกับสถาบันการเงิน เงินลงทุนในตราสารหนี้ พันธบัตรรัฐบาลและหน่วยงานของรัฐ และเงินลงทุนประเภทหลักทรัพย์เพื่อค้า โดย ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทฯ มีเงินลงทุนชั่วคราว จำนวน 5,283 ล้านบาท และ 4,022 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 1,261 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ ได้นำเงินไปชำระค่าพัฒนาโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก

3) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 จำนวน 43 ล้านบาท และ 47 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 โดยส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน เนื่องจากบริษัทฯ มีนโยบายการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้ารายย่อย และมีนโยบายที่บริษัทฯ กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ กล่าวคือ บริษัทฯ จะเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าเพื่อเป็นประกันยอดเงินค้างชำระ โดยจำนวนเงินมัดจำขึ้นอยู่กับระยะเวลาของสัญญาเช่า นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดวิธีการติดตามหนี้ค้างชำระอย่างเป็นขั้นตอนตั้งแต่การโทรศัพท์แจ้ง การออกจดหมายทวงหนี้ จนถึงการดำเนินการตามกฎหมาย

4) สินค้าคงเหลือ

รายการสินค้าคงเหลือประกอบด้วยสินค้าและวัตถุดิบประเภทอาหารและเครื่องดื่มรวมถึงวัสดุสิ้นเปลือง โดย ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทฯ มีมูลค่าสินค้าคงเหลือจำนวน 13 ล้านบาทและ 14 เพิ่มขึ้นจำนวน 1 ล้านบาทหรือร้อยละ 8 ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายรักษาปริมาณสินค้าคงเหลือเพียงพอให้เพียงพอต่อปริมาณความต้องการเท่านั้น

5) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 62 ล้านบาทและ 157 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 95 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากภาษีมูลค่าเพิ่มของค่าก่อสร้างโครงการ เดอะมาร์เก็ต แบงคอก ซึ่งรอขอคืนจากกรมสรรพากร

6) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 3 ล้านบาท และ 10 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 7 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการชำระค่าก่อสร้างล่วงหน้าของโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก

7) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ประกอบด้วย อาคารและส่วนปรับปรุงพื้นที่ให้เช่า

โครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ (ไม่รวมโรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ) งานระหว่างก่อสร้างโครงการ เดอะมาร์เก็ต แบงคอก และงานปรับปรุงพื้นที่โครงการตลาดนัดนีออน บริษัทฯ บันทึกมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า โดย ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,418 ล้านบาท และ 4,957 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,539 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งสาเหตุเกิดจาก

- การซื้ออาคารชุด (ส่วนศูนย์การค้า) ภายในโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ จำนวน 22 ล้านบาท
- ดันทุนงานระหว่างก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก เพิ่มขึ้นจำนวน 1,574 ล้านบาท และงานระหว่างก่อสร้างโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ เพิ่มขึ้นจำนวน 3 ล้านบาท
- งานปรับปรุงพื้นที่โครงการ นีออน ไนซ์ บาซาร์ เพิ่มขึ้นจำนวน 1 ล้านบาท
- การรับโอนทรัพย์สินจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 21 ล้านบาท
- การโอนเปลี่ยนประเภททรัพย์สินไปเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 8 ล้านบาท
- การหักค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 74 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่า 7,677 ล้านบาทสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเปิดดำเนินงานแล้ว ซึ่งมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้เกณฑ์พิจารณารายได้ (Income Approach)

8) ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

รายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคารของโครงการโรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ ศูนย์อาหารและส่วนสำนักงานของบริษัทฯ ภายในโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ งานเครื่องตกแต่งและติดตั้ง งานระหว่างก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานและยานพาหนะ โดยสิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทฯ มีมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 1,171 ล้านบาท และ 1,170 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 1 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการซื้อทรัพย์สินเพิ่มจำนวน 102 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก โรงแรม holiday Inn Resort และ Holiday Inn Express ที่ตั้งอยู่บนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี การโอนเปลี่ยนประเภททรัพย์สินไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 21 ล้านบาท การตัดจำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 2 ล้านบาท และการตัดค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 80 ล้านบาท

9) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ ประกอบด้วย ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ และต้นทุนสิทธิตามโครงการอาร์วอลล์ (เดิมชื่อโครงการ แบงคอก สกายไลน์) โดย ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 252 ล้านบาทและ 231 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เกิดจากการตัดจำหน่ายระหว่างปีของโครงการ อาร์วอลล์จำนวน 20 ล้านบาท และการตัดจำหน่ายซอฟต์แวร์ คอมพิวเตอร์จำนวน 1 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่าย

10) สิทธิการเช่า

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีสิทธิการเช่าจำนวน 32 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ทำสัญญาเช่าปลูกสร้างอาคารอายุ สัญญาเช่า 15 ปี โดยบริษัทฯ ยกกรรมสิทธิ์อาคารให้กรรมสิทธิ์ กระทรวงการคลังเมื่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ

11) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 36 ล้านบาท และ 59 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 64 โดยเกิดจากผลแตกต่างทางบัญชีและภาษีจากรายการดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างกันและเงินมัดจำค่าเช่ารับจากลูกค้าตามสัญญาเช่าระยะยาว

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 1,757 ล้านบาท และ 2,377 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 620 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 35 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 431 ล้านบาท และ 732 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 301 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 70 เนื่องจาก

- เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 10 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21
- เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 58
- เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรเพิ่มขึ้นจำนวน 284 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก เพิ่มขึ้นจำนวน 272 ล้านบาท เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการโรงแรม Holiday Inn Resort และโรงแรม holiday Inn Express ที่เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เพิ่มขึ้นจำนวน 8 ล้านบาท และเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างงานปรับปรุงพื้นที่โครงการ เดอะ แพลทินัม เฟชั่น มอลล์เพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8

2) รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า

รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ค่าเช่าพื้นที่ที่บริษัทเรียกเก็บจากลูกค้าล่วงหน้าตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าของบริษัท ซึ่งมีอายุสัญญาเช่า 5-10 ปี โดย ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทมีรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 560 ล้านบาท และ 402 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 158 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 28 โดยบริษัทจะทยอยรับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ดังนี้

รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ส่วนที่จะรับรู้รายได้ภายใน 1 ปี	164	23	165	30	168	42
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้ภายใน 2-5 ปี	547	76	394	70	234	58
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้มากกว่า 5 ปี	10	1	1	-	-	-
รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	721	100	560	100	402	100

3) เงินมัดจำรับค่าเช่าจากลูกค้า

ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทมีเงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 260 ล้านบาท และ 419 ล้านบาท ตามลำดับเพิ่มขึ้นจำนวน 159 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 61 โดยส่วนใหญ่เกิดจากการรับเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก ซึ่งจะเปิดดำเนินงานในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 โดยสัดส่วนของเงินมัดจำค่าเช่ารับระยะสั้นและเงินมัดจำค่าเช่ารับระยะยาวเป็นดังนี้

เงินมัดจำรับค่าเช่า	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะสั้น	157	63	204	78	224	53
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะยาว	92	37	56	22	195	47
รวมเงินมัดจำรับค่าเช่า	249	100	260	100	419	100

4) ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย

ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่ายเกิดจากบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพื่อใช้ที่ดินในการก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก โดยได้ชำระค่าเช่าที่ดินล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นเงิน 626 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวดังกล่าวไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งานระหว่างก่อสร้าง โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก) แล้วทั้งจำนวน ซึ่งเป็นการตัดจำหน่ายมูลค่าค่าเช่าที่ต้องชำระด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า 36 ปี นับจากวันส่งมอบพื้นที่ (วันที่ 14 ธันวาคม 2558) โดยค่าเช่าส่วนที่เหลือจะเริ่มจ่ายชำระเป็นรายเดือนตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2562 จนกว่าจะสิ้นสุดสัญญา

ในปี 2560 และ 2561 บริษัทมีค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่ายจำนวน 270 ล้านบาท และ 484 ล้านบาท ตามลำดับเพิ่มขึ้นจำนวน 214 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 79 ซึ่งเกิดจากการบันทึกรายการค่าใช้จ่ายค้างจ่ายตามมาตรฐานการบัญชี ถึงแม้ว่าค่าเช่าดังกล่าวตามสัญญาเช่าที่ดินจะยังไม่ถึงกำหนดระยะเวลาที่ต้องชำระเงินก็ตาม

5) ประกันผลงาน

ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทมีเงินประกันผลงานจำนวน 56 ล้านบาท และ 118 ล้านบาท ตามลำดับเพิ่มขึ้นจำนวน 62 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 111 โดยส่วนใหญ่เป็นเงินประกันผลงานซึ่งหักจากการจ่ายชำระค่าก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก

6) หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทมีหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 27 ล้านบาท และ 20 ล้านบาทตามลำดับลดลงจำนวน 7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26 โดยเกิดจากผลแตกต่างทางบัญชีและภาษีจากการกำไรจากผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่าและการรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจาก ปี 2560 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) จำนวน 227 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เนื่องจาก

- 1) บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปีจำนวน 785 ล้านบาท
- 2) บริษัททำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจำนวน 2 ล้านบาท
- 3) เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2561 บริษัทจ่ายเงินปันผลจำนวน 560 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2561

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

ในปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 981 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการดำเนินงานทั้งในส่วนธุรกิจให้เช่าและบริการ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม และเงินมัดจำค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก

ในปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการลงทุนเท่ากับ 22 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวลดลงจำนวน 1,214 ล้านบาท ซึ่งจากการลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวทำให้บริษัทมีดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้นจำนวน 41 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้นำเงินไปใช้ในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,143 ล้านบาทและ 59 ล้านบาทตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในงานระหว่างก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก รวมทั้งบริษัทได้จ่ายเงินล่วงหน้าค่าก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอกเพิ่มขึ้นจำนวน 9 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าสิทธิการเช่าแก่กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลังเพื่อปลูกสร้างอาคารอายุสัญญาเช่า 15 ปี โดยบริษัทขยกรกรรมสิทธิ์อาคารให้กรมธนารักษ์ เมื่อสร้างอาคารแล้วเสร็จจำนวน 22 ล้านบาท

ในปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 566 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นจำนวน 560 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทยังจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินจากการเช่าซื้อรถยนต์อีกจำนวน 6 ล้านบาท

การจัดการแหล่งเงินทุนและโครงสร้างเงินทุน

บริษัทมีนโยบายในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับโครงการใหม่ในรูปแบบของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือทางเลือกในการระดมทุนอื่นที่สามารถกระทำได้ โดยบริษัทจะพิจารณาและบริหารต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

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