

### ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตรวจสอบโดย นางสาวสุพรรณิ ตรีนานนท์กุล ผู้สอบบัญชีเลขทะเบียน 4498 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2560 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสงสัยใดๆ เป็นพิเศษ

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตรวจสอบโดย นางสาวอิสราภรณ์ วิสุทธิญาณ ผู้สอบบัญชีเลขทะเบียน 7480 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2561 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสงสัยใดๆ เป็นพิเศษ

งบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตรวจสอบโดย นางสาวอิสราภรณ์ วิสุทธิญาณ ผู้สอบบัญชีเลขทะเบียน 7480 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินปี 2562 แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสงสัยใดๆ เป็นพิเศษ

## 13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายการสินทรัพย์	งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2560		งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2561		งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	189	2	626	6	220	2
เงินลงทุนชั่วคราว	5,283	50	4,022	36	4,012	34
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	43	-	47	-	201	2
สินค้าคงเหลือ	13	-	14	-	14	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	62	1	157	1	199	2
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>5,590</b>	<b>53</b>	<b>4,866</b>	<b>43</b>	<b>4,646</b>	<b>40</b>
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	1	-	1	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	3	-	10	-	3	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,418	33	4,957	44	5,187	44
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,171	11	1,170	10	1,444	12
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	252	3	231	2	213	2
สิทธิการเช่า	-	-	32	-	30	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	36	-	39	1	86	1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	21	-	12	-	74	1
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>4,901</b>	<b>47</b>	<b>6,452</b>	<b>57</b>	<b>7,038</b>	<b>60</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>10,491</b>	<b>100</b>	<b>11,318</b>	<b>100</b>	<b>11,684</b>	<b>100</b>

รายการหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2560		งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2561		งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	431	4	732	6	879	8
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4	-	4	-	7	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	99	1	125	1	113	1
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า - ส่วนที่จะรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	165	2	168	2	172	1
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะสั้น	204	2	204	2	187	2
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย-ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	8	-	108	1
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	27	-	68	1	61	-
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>930</b>	<b>9</b>	<b>1,309</b>	<b>12</b>	<b>1,527</b>	<b>13</b>
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	8	-	4	-	11	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่จะรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	395	4	234	2	77	1
เงินมัดจำค่าเช่ารับระยะยาว	56	1	195	2	199	2
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	270	3	476	4	582	5
เงินประกันผลงาน	56	1	118	1	146	1
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	15	-	16	-	22	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	5	-	4	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>827</b>	<b>8</b>	<b>1,048</b>	<b>9</b>	<b>1,041</b>	<b>9</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,757</b>	<b>17</b>	<b>2,357</b>	<b>21</b>	<b>2,568</b>	<b>22</b>
ทุนจดทะเบียน	2,800	27	2,800	25	2,800	24
ทุนเรียกชำระแล้ว	2,800	27	2,800	25	2,800	24
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	4,410	42	4,410	39	4,410	38
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	157	1	202	2	247	2
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	1,372	13	1,554	13	1,664	14
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	(5)	-	(5)	-	(5)	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>8,734</b>	<b>83</b>	<b>8,961</b>	<b>79</b>	<b>9,116</b>	<b>78</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>10,491</b>	<b>100</b>	<b>11,318</b>	<b>100</b>	<b>11,684</b>	<b>100</b>

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

รายการ	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,259	61	1,332	63	1,627	66
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	395	19	434	20	455	18
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	269	13	268	13	252	11
รายได้อื่น	136	7	83	4	131	5
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,059</b>	<b>100</b>	<b>2,117</b>	<b>100</b>	<b>2,465</b>	<b>100</b>
ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ	318	16	327	16	741	30
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	186	9	197	9	216	9
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	206	10	203	10	189	8
ค่าใช้จ่ายในการขาย	69	3	84	4	114	5
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	286	14	306	14	305	12
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,065</b>	<b>52</b>	<b>1,117</b>	<b>53</b>	<b>1,565</b>	<b>64</b>
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า</b>						
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>994</b>	<b>48</b>	<b>1,000</b>	<b>47</b>	<b>900</b>	<b>36</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>994</b>	<b>-</b>	<b>1,000</b>	<b>47</b>	<b>900</b>	<b>36</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(1)	-	(1)	-	(1)	-
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>993</b>	<b>48</b>	<b>999</b>	<b>47</b>	<b>899</b>	<b>36</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(221)	11	(214)	10	184	7
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>772</b>	<b>37</b>	<b>785</b>	<b>37</b>	<b>715</b>	<b>29</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>						
รายการที่ไม่ถูกบันทึกในส่วนกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์	-	-	3	-	-	-
หัก : ผลกระทบของภาษีเงินได้	-	-	1	-	-	-
รายการที่ไม่ถูกบันทึกในส่วนกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง-สุทธิ	-	-	2	-	-	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>772</b>	<b>37</b>	<b>787</b>	<b>37</b>	<b>715</b>	<b>29</b>

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

กระแสเงินสด	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) จากการดำเนินงาน	743	981	639
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(103)	22	(481)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(507)	(565)	(564)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>133</b>	<b>437</b>	<b>(406)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	56	189	626
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด</b>	<b>189</b>	<b>626</b>	<b>220</b>

**ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญจากงบการเงินรวมของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)**

สัดส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม ปี 2560	งบการเงินรวม ปี 2561	งบการเงินรวม ปี 2562
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	6.01	3.72	3.04
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	5.93	3.59	2.90
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.98	0.88	0.45
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	70.29	78.89	67.55
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	5.12	4.56	5.33
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	7.86	7.11	8.63
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	45.82	50.67	41.69
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	63.10	64.26	50.87
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	51.66	49.19	38.54
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	74.74	98.06	71.10
อัตรากำไรสุทธิ	%	37.50	37.09	29.01
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	8.98	8.87	7.91
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	7.60	7.19	6.21
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	37.56	40.18	26.29
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.20	0.19	0.21
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.20	0.27	0.28
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.71	0.54	0.55
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	72.54	71.33	n.a.

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### ภาพรวมการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2562 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 ชะลอตัวลงจากปี 2561 ที่ขยายตัวเท่ากับร้อยละ 4.2 สาเหตุหลักมาจากการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีนที่ยืดเยื้อจึงส่งผลกระทบต่อตลาดการส่งออก การลงทุน และภาคบริการต่างๆ ทั่วโลก ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจจีนได้ชะลอตัวลงเช่นเดียวกัน ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย จากปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้น ได้ส่งผลกระทบทำให้เศรษฐกิจในประเทศไทยเกิดการชะลอตัวในการลงทุนและกำลังซื้อในประเทศลดลงอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาและขยายธุรกิจให้เติบโต โดยในปี 2562 บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้รวมจำนวน 2,465 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 348 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 ขณะที่ บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 715 ล้านบาท ลดลงจำนวน 70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนตามลำดับ

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

#### 1. รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับปี 2562 และ 2561 จำนวน 2,465 ล้านบาท และจำนวน 2,117 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 348 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 1.1 รายได้จากการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 295 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 เนื่องจากการเปิดโครงการใหม่ คือ โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 และโครงการ เดอะ นีออน ไนท์ บาซาร์ เฟส 2 ในเดือนธันวาคม 2561 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสามารถเพิ่มรายได้จากการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ให้เพิ่มสูงขึ้นจากการจัดกิจกรรม (Event) ส่งผลให้รายได้ส่วนนี้เพิ่มขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2562 บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ได้มีการลงนามในสัญญาให้เช่าพื้นที่กับ PPI (Thailand) Co., Ltd. จำนวนพื้นที่ 3,983 ตารางเมตร เพื่อเปิด Don Don Donki ห้างสรรพสินค้าราคาประหยัดอันดับ 1 จากประเทศญี่ปุ่น ในโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก และคาดว่าจะเปิดให้บริการในปลายไตรมาส 1 ของปี 2563

##### 1.2 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 เนื่องจากปี 2562 บริษัทฯ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเพิ่มสูงขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 94 (ปี 2561: ร้อยละ 91) มีการปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 นอกจากนี้ บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารเพิ่มมากขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงรายการอาหารและเครื่องดื่มให้มีความหลากหลาย ทั้งบุฟเฟต์และแพ็คเกจอาหารและเครื่องดื่มสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มาประชุมสัมมนา จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น

### 1.3 รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มของโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์สำหรับปี 2562 ลดลงจำนวน 16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 เนื่องจากทัวร์นักท่องเที่ยวชาวจีนที่เดินทางมาในประเทศไทยมีจำนวนลดลงจึงส่งผลให้กลุ่มทัวร์ชาวจีนที่ใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทลดลงเช่นเดียวกัน ซึ่งกลุ่มทัวร์ดังกล่าวมีอัตราการใช้จ่ายสำหรับค่าอาหารและเครื่องดื่มเฉลี่ยต่อคนสูงเมื่อเปรียบเทียบกับทัวร์ชาวต่างชาติอื่น และจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทยในปี 2562 มีการเติบโตชะลอตัวลงจึงส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มาใช้บริการที่ศูนย์อาหารลดจำนวนลง

### 1.4 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ สำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร กำไรจากผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าและกำไรจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้า ทั้งนี้ในปี 2562 อัตราดอกเบี้ยรับและผลตอบแทนจากเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ประกอบกับบริษัทฯ มีรายได้จากการรับเงินประกันการเช่าเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขสัญญา จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561

## 2. ต้นทุนรวม

บริษัทฯ มีต้นทุนรวมสำหรับปี 2562 จำนวน 1,146 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 419 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	2562		2561		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ	741	46	327	25	414	127
ต้นทุนประกอบกิจการโรงแรม	216	47	197	45	19	10
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	189	75	203	76	(14)	(7)
<b>รวมต้นทุนขาย</b>	<b>1,146</b>	<b>49</b>	<b>727</b>	<b>36</b>	<b>419</b>	<b>58</b>

### 2.1 ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนในการให้เช่าและบริการ ปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 414 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 127 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ ได้เปิดดำเนินงานโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 และพื้นที่ส่วนต่อขยายโครงการ เดอะ นีออน ไนท์ บาซาร์ เฟส 2 ในเดือนธันวาคม 2561 จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนในการให้เช่าและบริการเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

### 2.2 ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ มีต้นทุนประกอบกิจการโรงแรมสำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของลูกค้ายที่เข้าพักในโรงแรมผ่านระบบการจองห้องพักออนไลน์ของตัวแทน จึงส่งผลให้ค่านายหน้าห้องพักและค่าธรรมเนียมการจองห้องพักที่จองผ่านระบบดังกล่าวเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้ค่าห้องพักที่เพิ่มขึ้น และต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้นผันแปรตามยอดรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มสูงขึ้น

### 2.3 ดัชนีทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทฯ มีดัชนีทุนขายอาหารและเครื่องดื่มปี 2562 ลดลงจำนวน 14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางตรงที่ผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มที่ลดลง ประกอบกับการลดลงของต้นทุนค่าส่วนกลางจากการปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนของศูนย์อาหารไปเป็นพื้นที่ให้เช่า จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีดัชนีทุนขายอาหารและเครื่องดื่มลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561

### 3. กำไรขั้นต้น

ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 119 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	2562		2561		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ	886	54	1,005	75	(119)	(12)
ธุรกิจโรงแรม	239	53	237	55	2	1
ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	63	25	65	24	(2)	(3)
<b>รวมกำไรขั้นต้น</b>	<b>1,188</b>	<b>51</b>	<b>1,307</b>	<b>64</b>	<b>(119)</b>	<b>(9)</b>

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับธุรกิจหลักรวมเท่ากับร้อยละ 51 ต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นปี 2561 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 64 ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดได้ ดังนี้

#### 3.1 ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ

มีอัตรากำไรขั้นต้นปี 2562 เท่ากับร้อยละ 54 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 75 เนื่องจากบริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ คือ โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 และพื้นที่ส่วนต่อขยายโครงการ เดอะ นีออน ไนท์ บาซาร์ เฟส 2 ในเดือนธันวาคม 2561 ซึ่งโครงการดังกล่าวทั้ง 2 โครงการ มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ประกอบกับโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก มีต้นทุนในการให้เช่าและบริการที่สูงกว่าศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง

#### 3.2 ธุรกิจโรงแรม

มีอัตรากำไรขั้นต้นปี 2562 เท่ากับอัตราร้อยละ 53 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 55 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่านายหน้าและค่าธรรมเนียมการจองห้องพักที่จองผ่านระบบออนไลน์ตามเหตุผลที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

#### 3.3 ธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม

มีอัตรากำไรขั้นต้นปี 2562 และ 2561 เท่ากับอัตราร้อยละ 25 และ 24 ตามลำดับ โดยบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2562 สูงกว่าปี 2561 เนื่องจากการลดลงของต้นทุนค่าส่วนกลางจากการปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนของศูนย์อาหารไปเป็นพื้นที่ให้เช่า ตามเหตุผลที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น



#### 4. ค่าใช้จ่าย

รายการ	2562		2561		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	114	5	84	4	30	36
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	305	12	306	14	(1)	-
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1	-	1	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	184	7	214	10	(30)	(14)

##### 4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์สำหรับการเปิดโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก

##### 4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2562 ลดลงจำนวน 1 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ มีค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจากค่าตัดจำหน่ายโครงการทางเดินอาร์ วอล์ค ลดลงจำนวน 13 ล้านบาท จากการจัดประเภทรายการค่าตัดจำหน่ายโครงการทางเดินอาร์ วอล์คไปเป็นต้นทุนในการให้เช่าและบริการของโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก ขณะที่ ค่าสนับสนุนกรุงเทพมหานครในการปรับปรุงซ่อมแซมสะพานข้ามคลองแสนแสบติดพื้นที่ของโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าของศูนย์การค้าใช้ในการเดินทางจำนวน 5 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 7 ล้านบาท

##### 4.3 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปี 2562 ลดลงจำนวน 30 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ซึ่งค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ดังกล่าวจะผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### 5. กำไรสำหรับงวด

รายการ	2562		2561		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรสำหรับงวด	715	29	785	37	(70)	(9)

ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสำหรับงวดจำนวน 715 ล้านบาท ลดลงจำนวน 70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการและธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ลดลงจำนวน 119 ล้านบาท และ 2 ล้านบาท ตามลำดับ และมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 29 ล้านบาท ขณะที่ บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 2 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 30 ล้านบาท และบริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 48 ล้านบาท เหตุผลตามรายละเอียดที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

## 6. ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	11,684	100	11,318	100	366	3
หนี้สินรวม	2,568	22	2,357	21	211	9
ส่วนของผู้ถือหุ้น	9,116	78	8,961	79	155	2

### 6.1 สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 366 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุดังนี้

- **สินทรัพย์หมุนเวียน** ลดลงจำนวน 220 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5 เนื่องจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวลดลงจำนวน 416 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปีบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าก่อสร้างในการพัฒนาโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก ขณะนี้ การค้าและลูกค้าอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 154 ล้านบาท และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 42 ล้านบาท จากภาษีซื้อของค่าก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก
- **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** เพิ่มขึ้นจำนวน 586 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากค่าพัฒนาโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก จำนวน 223 ล้านบาท ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 274 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของค่าพัฒนาโครงการโรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ สมุย และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 108 ล้านบาท ขณะที่ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนลดลงจำนวน 19 ล้านบาท จากการตัดจำหน่ายทางเดินโครงการ อาร์วอร์ด เป็นค่าใช้จ่าย

### 6.2 หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 211 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 148 ล้านบาท และเงินประกันผลงานเพิ่มขึ้นจำนวน 29 ล้านบาท จากเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก และค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่ายจากการรับรู้ค่าสิทธิการเช่าโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอกเพิ่มขึ้นจำนวน 206 ล้านบาท ขณะที่ บริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้าจากค่าเช่าระยะสั้นและระยะยาวลดลงจำนวน 153 ล้านบาท จากการบันทึกบัญชีเป็นรายได้ค่าเช่าในปี 2562 เงินมัดจำค่าเช่าระยะสั้นและระยะยาวลดลงจำนวน 13 ล้านบาท และหนี้สินอื่นๆ ลดลงจำนวน 6 ล้านบาท

### 6.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจำนวน 155 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสำหรับปี 2562 จำนวน 715 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจำนวน 560 ล้านบาท