

ที่ PLAT 02/2566

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ทำให้เกิดการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ และยังคงมีผลกระทบต่อหลายธุรกิจและอุตสาหกรรม ซึ่งรวมถึงกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ ดังนี้

- **ธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า**

จากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมและการจำกัดการใช้ของผู้บริโภคภายในประเทศ รวมถึงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่เข้าสู่ภาวะปกติ ทำให้กลุ่มบริษัทยังคงการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เพื่อเป็นการช่วยบรรเทาภาระการจ่ายค่าเช่าและค่าบริการให้แก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบเป็นระยะๆ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจมีแนวโน้มค่อยๆฟื้นตัวดีขึ้น โดยมีปัจจัยด้านบวกจากการกลับมาใช้ชีวิตประจำวันตามปกติมากขึ้นจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรค ขณะที่การท่องเที่ยวก็มีการฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ธุรกิจที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติขยายตัวขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

- **ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจศูนย์อาหาร**

ผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจศูนย์อาหารมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 เป็นต้นมา จากมาตรการผ่อนคลายการเดินทางเข้าประเทศของทางภาครัฐ ซึ่งทำให้มีลูกค้าชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น แต่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่เข้าสู่ภาวะปกติเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19

ผลการดำเนินงานรายไตรมาสสำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ มีการฟื้นตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยสรุปได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3 (หมายเหตุ)	ไตรมาส 4	รวมทั้งปี
รายได้รวม	108	169	271	354	902
เปลี่ยนแปลง (% QoQ)		57%	60%	31%	
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย รายได้และต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (EBITDA)	(13)	38	14	147	186
% EBITDA Margin	-12%	23%	5%	42%	21%
เปลี่ยนแปลง (% QoQ)		392%	-63%	950%	
(ขาดทุน) สำหรับงวด	(135)	(82)	(127)	(15)	(359)
% Net Profit Margin	-125%	-48%	-47%	-4%	-40%
เปลี่ยนแปลง (% QoQ)		39%	-55%	88%	

หมายเหตุ: ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ได้รับผลกระทบจากการตัดจำหน่ายรายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับจำนวน 84 ล้านบาท จากการยกเลิกสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่ารายหนึ่งกับบริษัทย่อย หากไม่รวมรายการพิเศษดังกล่าว ผลการดำเนินงานรายไตรมาสสำหรับปี 2565 ของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3 (หมายเหตุ)	ไตรมาส 4	รวมทั้งปี
รายได้รวม	108	169	271	354	902
เปลี่ยนแปลง (% QoQ)		57%	60%	31%	
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย รายได้และต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (EBITDA)	(13)	38	98	147	270
% EBITDA Margin	-12%	23%	36%	42%	30%
เปลี่ยนแปลง (% QoQ)		392%	158%	50%	
(ขาดทุน) สำหรับงวด	(135)	(82)	(43)	(15)	(275)
% Net Profit Margin	-125%	-48%	-16%	-4%	-30%
เปลี่ยนแปลง (% QoQ)		39%	48%	65%	

ส่วนผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 เปรียบเทียบกับปี 2564 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้รวม

ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 902 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 459 ล้านบาท หรือร้อยละ 104 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2565	2564	เปลี่ยนแปลง + / (-)	
			% YoY	
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	436	333	103	31%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	319	37	282	762%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	123	32	91	284%
รายได้อื่น	24	41	(17)	(41%)
รวมรายได้	902	443	459	104%

1.1 รายได้จากการให้เช่าและบริการ

ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 436 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 103 ล้านบาท หรือร้อยละ 31 โดยมีปัจจัยบวกจากการกลับมาใช้ชีวิตประจำวันตามปกติมากขึ้นจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรคโควิด-19 ขณะที่การท่องเที่ยวก็มีการฟื้นตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ธุรกิจที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติขยายตัวดีขึ้น ทำให้มีร้านค้าเข้ามาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าของบริษัทฯ เพิ่มมากขึ้น และบริษัทฯ สามารถทยอยปรับลดอัตราการให้ส่วนลดค่าเช่าและบริการแก่ร้านค้าภายในศูนย์การค้าได้ ส่งผลให้บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มมากขึ้น

1.2 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 319 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 282 ล้านบาท หรือร้อยละ 762 เนื่องจากมาตรการผ่อนคลายการเดินทางเข้าประเทศของทางภาครัฐ ส่งผลให้มีจำนวนลูกค้าชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 เป็นต้นมา นอกจากนี้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย บ่อผุด บีช ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 เป็นต้นมา

1.3 รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 123 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 91 ล้านบาท หรือร้อยละ 284 เนื่องจากรัฐบาลมีการผ่อนปรนมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด-19 และนโยบายเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ส่งผลให้มีจำนวนลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 เป็นต้นมา

1.4 รายได้อื่น

ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 24 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 17 ล้านบาท หรือร้อยละ 41 โดยหลักเป็นผลมาจากความผันผวนของราคาสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม บริษัทฯ จึงปรับเปลี่ยนไปลงทุนในเงินฝากที่ให้ผลตอบแทนสม่ำเสมอกว่าแทน และให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ของตลาดในปัจจุบัน

2. ต้นทุนรวม

ปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนรวมจำนวน 702 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 154 ล้านบาท หรือร้อยละ 28 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2565	2564	เปลี่ยนแปลง + / (-)	
			% YoY	
ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ	455	439	16	4%
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	147	74	73	99%
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	100	35	65	186%
รวมต้นทุน	702	548	154	28%

2.1 ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ

ปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนในการให้เช่าและบริการจำนวน 455 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 16 ล้านบาท หรือร้อยละ 4 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจำนวน 282 ล้านบาท เท่ากับปี 2564 เนื่องจากเป็นต้นทุนคงที่
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 26 ล้านบาท เนื่องจากในปีนี้ทางภาครัฐไม่มีการปรับลดการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงร้อยละ 90 เหมือนปีที่ผ่านมา

- ต้นทุนในการให้เช่าและบริการอื่นๆ จำนวน 145 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 10 ล้านบาท หรือร้อยละ 6 เนื่องจากบริษัทฯ ได้ปรับปรุงการบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น รวมถึงมีการเจรจากับคู่สัญญาต่างๆ เพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพสูงสุด โดยบริษัทฯ สามารถปรับลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลง เช่น ค่าส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค รวมถึงค่าใช้จ่ายผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) บางส่วน เช่น ค่าบริการทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าบริหารลานจอดรถ ตามระดับการปฏิบัติงานที่สามารถลดลงได้

2.2 ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

ปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 147 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 73 ล้านบาท หรือร้อยละ 99 ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ อย่างไรก็ตามต้นทุนเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ เนื่องจากบริษัทฯ ได้ดำเนินการควบคุมต้นทุนให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

2.3 ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 100 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 65 ล้านบาท หรือร้อยละ 186 ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ อย่างไรก็ตามต้นทุนเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ เนื่องจากบริษัทฯ ได้ดำเนินการควบคุมต้นทุนให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

3. ค่าใช้จ่าย

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2565	2564	เปลี่ยนแปลง + / (-) % YoY	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	368	273	95	35%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (ไม่รวมรายการพิเศษ)	284	273	11	4%
ต้นทุนทางการเงิน	135	130	5	4%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	63	7	56	800%

3.1 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 368 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 95 ล้านบาท หรือร้อยละ 35 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการตัดจำหน่ายรายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับจำนวน 84 ล้านบาทจากการยกเลิกสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่ารายหนึ่งกับบริษัทย่อย

หากไม่รวมรายการพิเศษตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 284 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 11 ล้านบาท หรือร้อยละ 4 โดยสาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและเตรียมการ (pre-opening expenses) ก่อนเปิดโรงแรมฮอไลเดย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย บ่อผุด บีช

3.2 ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 135 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2564 จำนวน 5 ล้านบาท หรือร้อยละ 4 เนื่องจากการปรับที่รับรู้ดอกเบี้ยตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า และดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

3.3 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 56 ล้านบาท เนื่องจากปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรจากผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ แต่ปี 2564 มีขาดทุนจากผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ

4. กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2565	2564	เปลี่ยนแปลง + / (-)	
				% YoY
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย รายได้และต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (EBITDA)	186	(17)	203	1,194%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย รายได้และต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (EBITDA) (ไม่รวมรายการพิเศษ)	270	(17)	287	1,688%
(ขาดทุน) สำหรับปี	(359)	(506)	147	29%
(ขาดทุน) สำหรับปี (ไม่รวมรายการพิเศษ)	(275)	(506)	231	46%

ปี 2565 บริษัทฯ มีผลกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย รายได้และต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (EBITDA) จำนวน 186 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 203 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,194

หากไม่รวมรายการพิเศษจากการตัดจำหน่ายรายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับจำนวน 84 ล้านบาทตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ มีผลกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย รายได้และต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (EBITDA) จำนวน 270 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 287 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,688

ปี 2565 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสำหรับปีจำนวน 359 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากปี 2564 จำนวน 147 ล้านบาท หรือร้อยละ 29

หากไม่รวมรายการพิเศษจากการตัดจำหน่ายรายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับจำนวน 84 ล้านบาทตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ มีผลขาดทุนสำหรับปีจำนวน 275 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากปี 2564 จำนวน 231 ล้านบาท หรือร้อยละ 46

5. ฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2564		เปลี่ยนแปลง + / (-)	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	11,903	100%	11,565	100%	338	3%
หนี้สินรวม	4,448	37%	3,761	33%	687	18%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	7,455	63%	7,804	67%	(349)	(4%)

5.1 สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 11,903 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 338 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 โดยมีสาเหตุดังนี้

- สินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจำนวน 798 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการจ่ายชำระค่าก่อสร้าง โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก เฟส 2 (ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า “PIER 111” และโรงแรมม็อกซี่ แบงคอก ราชประสงค์) และโรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย บ่อผุด ปีช
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,136 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการรับรู้ต้นทุนงานก่อสร้าง โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก เฟส 2 และโรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย บ่อผุด ปีช

5.2 หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 4,448 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 687 ล้านบาท หรือร้อยละ 18 สาเหตุหลักเนื่องจากบริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 376 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากหนี้สินจากการก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก เฟส 2 และโรงแรมฮอติเดย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย บ่อผุด บีช รวมถึงมีหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 125 ล้านบาท เกิดจากการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า และมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารเพิ่มขึ้นจำนวน 100 ล้านบาท

5.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 7,455 ล้านบาท ลดลงจากส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 349 ล้านบาท หรือร้อยละ 4 ซึ่งเป็นผลมาจากผลขาดทุนสำหรับปี 2565 จำนวน 359 ล้านบาท หักลบกับผลกำไรจากการประเมินการสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานลดลงจำนวน 10 ล้านบาท ซึ่งรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุวิทย์ วรรณะศิริสุข)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

โทรศัพท์: 02-121-9999 ต่อ 55