

ที่ PLAT 02/2567

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 ของบริษัทฯ มีการฟื้นตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยด้านบวกจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยปี 2566 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาประเทศไทยรวมจำนวนประมาณ 28 ล้านคน ส่งผลให้ธุรกิจที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติขยายตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

**สรุปผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มบริษัท**

สรุปผลการดำเนินงาน	Q1/66	Q2/66	Q3/66	Q4/66	Y2566	Y2565	เปลี่ยนแปลง + / (-)	
							% YoY	
รายได้รวม	386.0	442.9	514.5	505.8	1,849.2	902.5	946.7	104.9%
เปลี่ยนแปลง (% QoQ)		14.7%	16.2%	-1.7%				
กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย รายได้และต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (EBITDA)	163.4	206.3	256.9	247.4	874.0	187.2	686.8	366.9%
% EBITDA Margin	42.3%	46.6%	49.9%	48.9%	47.3%	20.8%		
เปลี่ยนแปลง (% QoQ)		26.2%	24.6%	-3.7%				
กำไรสุทธิสำหรับงวด	8.8	32.9	70.5	65.4	177.6	(358.7)	536.3	149.5%
% Net Profit Margin	2.3%	7.4%	13.7%	12.9%	9.6%	-39.9%		
เปลี่ยนแปลง (% QoQ)		273.1%	113.9%	-7.3%				

## 1. รายได้รวม

ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 1,849.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 946.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 104.9 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2566	2565	เปลี่ยนแปลง + / (-)	
			% YoY	
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	876.0	436.3	439.7	100.8%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	741.9	318.7	423.2	132.8%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	198.5	123.3	75.2	61.0%
รายได้อื่น	32.8	24.2	8.6	35.5%
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,849.2</b>	<b>902.5</b>	<b>946.7</b>	<b>104.9%</b>

### 1.1 รายได้จากการให้เช่าและบริการ

ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 876.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 439.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.8 โดยมีปัจจัยบวกจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในประเทศกลับสู่ภาวะปกติจากการยกเลิกมาตรการควบคุมโรคโควิด-19 ขณะที่การท่องเที่ยวก็มีการฟื้นตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ธุรกิจที่มีกลุ่มเป้าหมายเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติขยายตัวดีขึ้น ทำให้มีร้านค้าเข้ามาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าของบริษัทฯ เพิ่มมากขึ้น และบริษัทฯ สามารถทยอยปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ กลับมาเปิดให้บริการพื้นที่โซน 3 ของศูนย์การค้าแพลทินัม แฟชั่นมอลล์ (พื้นที่ศูนย์การค้าใต้อาคารโรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ) ตั้งแต่เดือนเมษายน 2566 ที่ผ่านมามีผลให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

### 1.2 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 741.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 423.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 132.8 เนื่องจากฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 คลี่คลายลง และการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการเดินทางของประเทศต่างๆ ทั่วโลก ส่งผลให้มีจำนวนลูกค้าชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยโรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 91 นอกจากนี้ บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย บ่อผุด บีช ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 เป็นต้นมา โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 62

### 1.3 รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 198.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 75.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 61.0 เนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในประเทศกลับสู่ภาวะปกติ จากการยกเลิกมาตรการควบคุมโรคโควิด-19 และการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ส่งผลให้มีจำนวนลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาใช้บริการศูนย์อาหารของบริษัทฯ เพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

### 1.4 รายได้อื่น

ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 32.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 8.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.5 โดยสาเหตุหลักเนื่องจากการรับเงินประกันการเช่าและค่าปรับจากการส่งมอบคืนพื้นที่ล่าช้าจากผู้เช่า และรายได้จากการขายเศษเหล็กคงเหลือจากงานก่อสร้าง

## 2. ต้นทุนรวม

ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนรวมจำนวน 1,025.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 323.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2566	2565	เปลี่ยนแปลง + / (-) % YoY	
ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ	517.9	454.7	63.2	13.9%
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	350.6	147.6	203.0	137.5%
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	157.1	99.7	57.4	57.6%
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>1,025.6</b>	<b>702.0</b>	<b>323.6</b>	<b>46.1%</b>

### 2.1 ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ

ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนในการให้เช่าและบริการจำนวน 517.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 63.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.9 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ต้นทุนค่าไฟฟ้าเพิ่มขึ้น 17.3 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ กลับมาเปิดให้บริการพื้นที่โซน 3 ของศูนย์การค้า แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ และผลกระทบจากการปรับค่า Ft ของภาครัฐ
- ต้นทุนค่าส่วนแบ่งรายได้จากจัดงานกิจกรรมเพิ่มขึ้น 15.1 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของรายได้ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากในปี 2566 บริษัทฯ จัดให้มีกิจกรรมการขายสินค้ามากกว่าปี 2565

- ต้นทุนค่าพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น 33.6 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2565 ได้รับส่วนลดจากนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ แพลทินัม แพชั่น มอลล์ แต่ในปี 2566 ไม่ได้รับส่วนลดดังกล่าวแล้ว
- ต้นทุนในการให้เช่าและบริการอื่นๆ ลดลงจากปี 2565 จำนวน 2.8 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ปรับปรุงการบริหารค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงมีการเจรจากับคู่สัญญาต่างๆ เพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

## 2.2 ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 350.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 203.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 137.5 ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ และต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดให้บริการเต็มปี 2566 ของโรงแรมฮอติเดย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย บ่อผุด บีช

## 2.3 ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 157.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 57.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 57.6 ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ อย่างไรก็ตามต้นทุนเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ เนื่องจากบริษัทฯ ได้ดำเนินการควบคุมต้นทุนให้มีประสิทธิภาพสูงสุด และการปรับเพิ่มอัตราส่วนแบ่งรายได้ (GP) ที่เรียกเก็บจากร้านอาหารในศูนย์อาหารตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 เป็นต้นมา

## 3. ค่าใช้จ่าย

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2566	2565	เปลี่ยนแปลง + / (-)	
			% YoY	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	351.0	368.5	(17.5)	(4.7%)
ต้นทุนทางการเงิน	147.5	135.2	12.3	9.1%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	161.1	62.6	98.5	157.3%

### 3.1 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 351.0 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 17.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.7 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ในปี 2565 มีการตัดจำหน่ายรายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับจำนวน 83.5 ล้านบาท เนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่ารายหนึ่งกับบริษัทฯ ย่อย

- ค่าใช้จ่ายในการขาย การตลาด และบริหารของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น ดังนี้
  - โรงแรม โนวาเทลกรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ เพิ่มขึ้น 18.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ เนื่องจากโรงแรมกลับมาดำเนินงานเต็มรูปแบบตามปกติ จากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 คลี่คลายลง
  - โรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย บ่อผุด บีช เพิ่มขึ้น 36.7 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2566 โรงแรมเปิดให้บริการเต็มปี
  - โรงแรม ม็อกซี่ แบนคอก ราชประสงค์ มีค่าใช้จ่ายในการเตรียมเปิดดำเนินงาน จำนวน 10.6 ล้านบาท

### 3.2 ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 147.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 12.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.1 เนื่องจากการบันทึกรับรู้ดอกเบี้ยตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า และดอกเบี้ยจ่าย สำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

### 3.3 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 161.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 98.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 157.3 เนื่องจากปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรจากผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการเพิ่มสูงขึ้นจากปี 2565

## 4. กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2566	2565	เปลี่ยนแปลง + / (-)	
			% YoY	
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย รายได้และต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (EBITDA)	874.0	187.2	686.8	366.9%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	177.6	(358.7)	535.4	149.3%

ปี 2566 บริษัทฯ มีผลกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย รายได้และต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (EBITDA) จำนวน 874.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 686.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 366.9

ปี 2566 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิจำนวน 177.6 ล้านบาท พลิกกลับจากผลขาดทุนในปี 2565 จำนวน 358.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 535.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 149.3

## 5. ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565		เปลี่ยนแปลง +/-	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,022.0	8.9%	1,521.4	12.8%	(499.4)	(32.8%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	10,515.8	91.1%	10,381.2	87.2%	134.6	1.3%
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>11,537.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,902.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>(364.8)</b>	<b>(3.1%)</b>
หนี้สินหมุนเวียน	969.9	24.8%	1,548.3	34.8%	(578.4)	(37.4%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	2,935.2	75.2%	2,899.2	65.2%	36.0	1.2%
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>3,905.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,447.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>(542.4)</b>	<b>(12.2%)</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>7,632.7</b>		<b>7,455.1</b>		<b>177.6</b>	<b>2.4%</b>

### 5.1 สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 11,537.8 ล้านบาท ลดลง 364.8 ล้านบาท หรือ 3.1% เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุดังนี้

- สินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจำนวน 499.4 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการชำระหนี้ค่าก่อสร้าง โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก เฟส 2 (ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า “PIER 111” และโรงแรมม็อกซี่ แบงคอก ราชประสงค์)
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 134.6 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการรับรู้ต้นทุนงานก่อสร้าง โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก เฟส 2 (ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานให้เช่า “PIER 111” และโรงแรมม็อกซี่ แบงคอก ราชประสงค์) และหักค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินปี 2566

### 5.2 หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 3,905.1 ล้านบาท ลดลง 542.4 ล้านบาท หรือ 12.2% เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นให้แก่สถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 200 ล้านบาท
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 440 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของเจ้าหนี้จากการก่อสร้างจำนวน 345 ล้านบาท และในระหว่างปี 2566 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินประกันผลงานจากการก่อสร้างจำนวน 95 ล้านบาท

- เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัว และปัจจัยบวกจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถปล่อยเช่าพื้นที่ได้เพิ่มมากขึ้นจึงมีเงินรับจากการวางเงินมัดจำพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 91 ล้านบาท

### 5.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 7,632.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 177.6 ล้านบาท หรือ 2.4% เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นผลมาจากผลกำไรสุทธิสำหรับปี 2566

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุวิทย์ วรรณะศิริสุข)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

โทรศัพท์: 02-121-9999 ต่อ 55