

## 2.4.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

เนื่องจากบริษัทฯ ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2556 จากการควบรวมกิจการทั้งหมดของ 9 บริษัท ที่อยู่ภายใต้ผู้ถือหุ้นหลักชุดเดียวกันเข้าด้วยกัน เพื่อสะท้อนโครงสร้างการดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับทิศทางการเติบโตในอนาคต และเพื่อเป็นการรองรับแผนการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณางบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะของบริษัทฯ ที่จัดทำขึ้นเพื่อสะท้อนผลประกอบการเสมือนการควบรวมกิจการ (Amalgamation) ได้เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554 ทำให้สามารถใช้เปรียบเทียบผลประกอบการของกลุ่มบริษัท แพลทินัม ในปัจจุบันและอนาคตได้

### 2.4.2.1 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาและบริหารจัดการศูนย์การค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ โดยมุ่งเน้นการเป็นผู้ออกแบบพัฒนาโครงการ การเป็นผู้บริหารพื้นที่ให้เช่า และการจัดการด้านการตลาด นอกจากนี้ธุรกิจหลักแล้ว บริษัทฯ ยังดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้อง คือ ธุรกิจโรงแรม ซึ่งธุรกิจดังกล่าวเป็นส่วนช่วยส่งเสริมการดำเนินงานธุรกิจหลัก

ปัจจุบันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลัก ซึ่งเป็นรายได้ที่มีความสม่ำเสมอตลอดปี ไม่แปรผันไปตามฤดูกาลของธุรกิจ เนื่องจากจะมีการชำระค่าเช่าพื้นที่ตามอัตราที่กำหนดไว้ล่วงหน้าในสัญญาเช่า โดยบริษัทฯ จะปรับเพิ่มค่าเช่าเป็นรายปี อย่างไรก็ตาม รายได้บางส่วนของบริษัทฯ นั้นเกิดจากการดำเนินธุรกิจโรงแรม ซึ่งรายได้จากธุรกิจดังกล่าวจะแปรผันไปตามสถานะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ที่อาจได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ต่างๆ เช่น เหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองและภาวะเศรษฐกิจทั้งในและนอกประเทศ เป็นต้น รายได้ส่วนสุดท้ายเกิดจากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งเป็นแหล่งรายได้ที่แปรผันไปตามจำนวนผู้มาใช้บริการโครงการศูนย์การค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการขยายธุรกิจทั้งในส่วนของการลงทุนในโครงการศูนย์การค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ และการลงทุนในโครงการโรงแรม โดยมีจุดมุ่งหมายหลักเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้น และเป็นการกระจายความเสี่ยงในการพึ่งพิงแหล่งรายได้ค่าเช่าจากโครงการศูนย์การค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์และโครงการโรงแรมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งกระจุกตัวอยู่ในบริเวณย่านประตูน้ำ ทั้งนี้แผนการขยายธุรกิจดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อข้อมูลทางการเงินของบริษัทฯ ในอนาคต ในแง่ของสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ รวมถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของโครงการที่กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนา

### 2.4.2.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

#### 2.4.2.2.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

เมื่อพิจารณาจากกำไรขาดทุนรวมของบริษัทฯ ในระหว่างปีพ.ศ. 2554 ถึงปี พ.ศ. 2556 อ้างอิงจากงบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วยแหล่งรายได้ 3 ส่วน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและบริการ รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ โดยรายได้จากการ

ดำเนินงานของบริษัทฯเติบโตมาอย่างต่อเนื่องจาก 647.9 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2554 เป็น 967.9 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2555 และเพิ่มเป็น 1,115.1 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ร้อยละ 31.2 ต่อปี นอกจากนี้ บริษัทฯยังสามารถทำกำไรได้เพิ่มสูงขึ้นในแต่ละรอบปีบัญชี สังเกตได้จากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 45.6 ในปี พ.ศ. 2554 เป็นร้อยละ 46.9 ในปีพ.ศ. 2555 และเพิ่มเป็นร้อยละ 52.2 ในปี พ.ศ. 2556 ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มสูงขึ้นนั้นมีสาเหตุมาจากการเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้นที่ และผลประกอบการของกิจการโรงแรมที่ดีขึ้นหลังจากเริ่มเปิดดำเนินการได้เพียง 1 เดือนในปี พ.ศ. 2554 อีกทั้งบริษัทฯยังสามารถบริหารให้ต้นทุนเติบโตน้อยกว่ารายได้ ทำให้บริษัทฯมีกำไรสุทธิเพิ่มสูงขึ้นจาก 68.7 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2554 เป็น 167.5 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2555 และเพิ่มขึ้นเป็น 245.6 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ร้อยละ 89.1 ต่อปี

เมื่อพิจารณาถึงฐานะทางการเงินของบริษัทฯพบว่า สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 มีมูลค่าเท่ากับ 4,217.1 ล้านบาท 4,057.6 ล้านบาท และ 4,201.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าสินทรัพย์รวมในปี พ.ศ. 2555 ลดลงร้อยละ 3.8 จากปี พ.ศ. 2554 และมูลค่าสินทรัพย์รวมในปี พ.ศ. 2556 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 จากปี พ.ศ. 2555 โดยการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ถาวร และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราวที่แปรผันไปตามแผนการใช้จ่ายเงินของบริษัทฯ

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 4,443.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 69.1 ล้านบาท จากมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ที่ 4,374.5 ล้านบาท (จากงบการเงินรวมระหว่างกาล) คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6

ในส่วนของหนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 มีมูลค่าเท่ากับ 3,556.0 ล้านบาท 2,929.0 ล้านบาท และ 2,001.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราที่ลดลงร้อยละ 17.6 และ ร้อยละ 31.7 ตามลำดับ โดยการลดลงของมูลค่าหนี้สินรวมนั้นมีสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวทั้งจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และจากสถาบันการเงิน ในปีพ.ศ. 2556 บริษัทฯ มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้งหมดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 763.4 ล้านบาท นอกจากนี้การลดลงของมูลค่าหนี้สินรวมยังมีผลจากการลดลงของจำนวนดอกเบี้ยค้างจ่าย – บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทฯได้ทยอยชำระไปพร้อมกับการชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงบริษัทฯมีการทยอยตัดรับรู้อยู่ได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ในระหว่างงวดทำให้มูลค่ารายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าที่บันทึกไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินรวมของบริษัทฯลดลงอีกด้วย

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 2,163.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 153.9 ล้านบาท จากมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ที่ 2,155.2 ล้านบาท (จากงบการเงินรวมระหว่างกาล) คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจาก 661.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 เป็น 1,128.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 โดยแบ่งเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯจำนวน 827.1 ล้านบาท และ ส่วนของผู้ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯย่อย คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด (บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด จัดตั้งขึ้นในปีพ.ศ. 2555) จำนวน 301.4 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบเฉพาะส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีการเติบโตร้อยละ 25.1 จากการเพิ่มขึ้นกำไรสะสม ซึ่งเป็นผลกำไรสุทธิจากการดำเนินของบริษัทฯที่เติบโตขึ้น และเมื่อเปรียบเทียบการเติบโตของส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงส่วนของผู้ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯย่อย มีการเติบโตร้อยละ 70.7 จากปี พ.ศ. 2554 เนื่องจากในปี พ.ศ. 2555 มีการเพิ่มทุนจำนวน 300 ล้านบาท เพื่อก่อตั้งบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด

และในปี พ.ศ. 2556 ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯเพิ่มขึ้นจาก 1,128.6 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2555 เป็น 2,199.7 คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 94.9 ซึ่งมีสาเหตุมาจากการเพิ่มทุนอีกจำนวน 1,074.5 ล้านบาท

2.4.2.2.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556

#### รายได้

##### (1) รายได้จากกิจการดำเนินงาน

รายได้จากการดำเนินงานของบมจ. เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และพ.ศ. 2556 เท่ากับ 647.9 ล้านบาท 967.9 ล้านบาท และ 1,115.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 49.4 และ ร้อยละ 15.2 ตามลำดับ โดยอัตราการเติบโตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี พ.ศ. 2555 นั้นเนื่องมาจากบริษัทฯได้รับรู้ผลประกอบการของโรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ เข้ามาเต็มปีในปีพ.ศ. 2555 รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการที่เติบโตขึ้นจากความสามารถในการขึ้นค่าเช่าพื้นที่

##### (2) รายได้แยกตามส่วนงาน

	สำหรับรอบบัญชี					
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	382.7	59.1%	435.0	44.9%	525.1	47.1%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	5.7	0.9%	249.3	25.8%	307.3	27.6%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	259.5	40.0%	283.6	29.3%	282.7	25.3%
<b>รวมรายได้จากการดำเนินงาน</b>	<b>647.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>967.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,115.1</b>	<b>100.0%</b>

หากพิจารณารายได้แยกตามส่วนงานของบริษัทฯ รายได้หลักยังคงมาจากธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง โดยมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 47.1 ของรายได้จากการดำเนินงานในปี พ.ศ. 2556 โดยรายได้ค่าเช่าและบริการประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ รายได้ส่วนแบ่งกำไร รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ค่าส่วนกลาง รายได้ค่าเบี่ยประกัน และรายได้ค่าที่จอดรถ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯมีรายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการดังกล่าวจากการปล่อยเช่าพื้นที่ค่าส่งโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ โดยรายได้ค่าเช่าและบริการมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากการปรับขึ้นค่าเช่าพื้นที่ค่าส่งภายในโครงการเติบโตจาก 382.7 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2554 เป็น 435.0 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2555 และเพิ่มเป็น 525.1 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 13.7 และ ร้อยละ 20.7 ตามลำดับ ทั้งนี้นโยบายการปรับขึ้นค่าเช่าพื้นที่ของ บริษัทฯเป็นประมาณร้อยละ 5.0 -15.0 ต่อปี อย่างไรก็ตามอัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการที่สูงถึงร้อยละ 20.7 ในปีพ.ศ. 2556 นั้นมีสาเหตุมาจากการปรับฐานค่าเช่าพื้นที่ของบางส่วนภายในโครงการ

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2555 เป็นต้นมา บริษัทฯ มีแหล่งรายได้ที่สำคัญเพิ่มขึ้นมาจากการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีโรงแรมที่ดำเนินการแล้วจำนวน 1 โครงการ คือ โรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2554 ทำให้บริษัทฯมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี พ.ศ. 2555 ซึ่งส่งผลดีต่อรายได้จากการดำเนินงานเช่นกัน รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเติบโตขึ้น

จาก 5.7 ล้านบาท เป็น 249.3 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2555 หลังจากเริ่มเปิดดำเนินการครบรอบปีบัญชี และเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 23.3 เป็น 307.3 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2556 จากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าใช้บริการห้องพักที่เพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 81 ในปี พ.ศ. 2555 เป็น ร้อยละ 88 ในปีพ.ศ. 2556 รวมถึงการเติบโตของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย จาก 2,083 บาท / ห้อง / คืน ในปีพ.ศ. 2555 เป็น 2,500 บาท / ห้อง / คืน ในปีพ.ศ. 2556

นอกจากแหล่งรายได้จากการดำเนินงานทั้ง 2 รายการแล้ว บริษัทฯ ยังมีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม จากกิจการร้านอาหารและศูนย์อาหารภายในโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ โดยรายได้ดังกล่าวสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 เท่ากับ 259.5 ล้านบาท 283.6 ล้านบาท และ 282.7 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 9.3 ในปีพ.ศ. 2555 และลดลงร้อยละ 0.3 ในปีพ.ศ. 2556 เนื่องจากบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่บริเวณศูนย์อาหารบางส่วนภายในโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ เป็นเวลา ประมาณ 6 เดือน ในช่วงเดือน มกราคม – มิถุนายน ปี พ.ศ. 2556 โดยการปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าว ทำให้พื้นที่ศูนย์อาหารลดลงเนื่องจากพื้นที่บางส่วนถูกปรับปรุงไปเป็นพื้นที่เช่าของร้านอาหารที่บริษัทฯ จัดเก็บค่าเช่าเป็นแบบส่วนแบ่งรายได้ รวมถึงถูกปรับเปลี่ยนเป็นพื้นที่เช่าโซนไอที

### (3) รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2556 มีมูลค่า 22.1 ล้านบาท 47.2 ล้านบาท และ 54.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้อื่นประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าป้ายโฆษณา กำไร (ขาดทุน) จากการขายหลักทรัพย์ กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากการขายหลักทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) จากการขายทรัพย์สิน เป็นต้น

### ต้นทุนรวม

#### (1) ต้นทุนรวมจากการดำเนินงาน

	สำหรับรอบบัญชี					
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ	129.4	36.7%	149.3	29.1%	164.7	30.9%
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	21.9	6.2%	145.8	28.4%	152.4	28.6%
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	201.0	57.1%	218.6	42.5%	215.9	40.5%
<b>รวมต้นทุนจากการดำเนินงาน</b>	<b>352.2</b>	<b>100.0%</b>	<b>513.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>533.0</b>	<b>100.0%</b>

ต้นทุนรวมจากการดำเนินงานของบมจ. เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และพ.ศ. 2556 เท่ากับ 352.2 ล้านบาท 513.7 ล้านบาท และ 533.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 45.8 และ ร้อยละ 3.8 ตามลำดับ โดยอัตราการเติบโตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี พ.ศ. 2555 นั้นสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

## (2) ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วย ต้นทุนค่าเช่า ต้นทุนค่าส่วนกลาง ค่าเบี้ยประกัน ค่าสาธารณูปโภค ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเงินเดือนและผลประโยชน์พนักงานบางส่วน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายบางส่วน

มูลค่าต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ สำหรับรอบปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 เท่ากับ 129.4 ล้านบาท 149.3 ล้านบาท และ 164.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตของต้นทุนค่าเช่าและบริการเท่ากับร้อยละ 15.4 และ ร้อยละ 10.3 ตามลำดับ

## (3) ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

ต้นทุนประกอบกิจการโรงแรมของบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนค่าพนักงานโรงแรม ต้นทุนวัสดุอุปกรณ์สิ้นเปลือง ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มภายในโรงแรม โสหุ้ยที่เป็นต้นทุนทางตรงของการประกอบกิจการโรงแรม เช่น ค่าเสื่อมราคา

บริษัทฯ มีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเท่ากับ 21.9 ล้านบาท 145.8 ล้านบาท และ 152.4 ล้านบาท ในช่วงปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2556 ตามลำดับ โดยเติบโตร้อยละ 566.6 จากปี พ.ศ. 2554 จากการเปิดให้บริการเต็มรอบระยะเวลาบัญชีในปี พ.ศ. 2555 (เปิดให้บริการเมื่อ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2554) สำหรับปี พ.ศ. 2556 บริษัทฯ มีต้นทุนจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 มาอยู่ที่ 152.4 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนดังกล่าวต่ำกว่าการเติบโตของรายได้จากธุรกิจโรงแรม ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น

## (4) ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

องค์ประกอบของต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางการตรงในการประกอบธุรกิจดังกล่าว รวมถึง ต้นทุนค่าพนักงานศูนย์อาหาร ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มภายในศูนย์อาหารและร้านอาหารของบริษัทฯ ค่าขนส่ง ค่าแฟรนไชส์ ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค และ ค่าเสื่อมราคาบางส่วน เป็นต้น

ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 เท่ากับ 201.0 ล้านบาท 218.6 ล้านบาท และ 215.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 8.8 ในปี พ.ศ. 2555 สอดคล้องกับการเติบโตของรายได้จากส่วนธุรกิจดังกล่าว และลดลงเป็นอัตราร้อยละ 1.2 จากปี พ.ศ. 2555 ในปี พ.ศ. 2556 เนื่องจากการชะลอตัวของรายได้ขายอาหารและเครื่องดื่มจากการปรับปรุงพื้นที่บางส่วนของศูนย์อาหารภายในโครงการเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ดังที่กล่าวไปแล้ว

## กำไรขั้นต้น

	สำหรับรอบบัญชี					
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	ล้านบาท	อัตรากำไรขั้นต้น	ล้านบาท	อัตรากำไรขั้นต้น	ล้านบาท	อัตรากำไรขั้นต้น
กำไรขั้นต้น	295.7	45.6%	454.2	46.9%	582.1	52.2%

กำไรขั้นต้นของบริษัทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 พ.ศ. 2556 เท่ากับ 295.7 ล้านบาท 454.2 ล้านบาท และ 582.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 45.6 ร้อยละ 46.9 และ ร้อยละ 52.2 ของรายได้จากการดำเนินงาน ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นนั้นมีสาเหตุหลักเกิดจากการเติบโตของรายได้จากการดำเนินธุรกิจโรงแรม ในขณะที่ต้นทุนทางตรงของกิจการโรงแรมมิได้เติบโตมากนักทำให้สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้จากการดำเนินกิจการโรงแรม ลดลงจากร้อยละ 58.5 เป็น ร้อยละ 49.6 ในปีพ.ศ. 2556 นอกจากการอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นจากการประกอบกิจการโรงแรมแล้ว บริษัทฯยังสามารถลดสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้จากธุรกิจการเช่าและบริการจากร้อยละ 33.8 ในปี พ.ศ. 2554 เป็นร้อยละ 31.4 ในปีพ.ศ. 2556 จากการปรับฐานค่าเช่าของพื้นที่บางส่วนในปีพ.ศ. 2556 ทำให้รายได้ค่าเช่าเติบโตมากกว่าต้นทุนการให้เช่าและบริการ

#### ค่าใช้จ่ายในการขาย

	สำหรับรอบบัญชี					
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	23.9	54.0%	18.3	43.7%	22.1	42.3%
เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน	20.4	46.0%	23.5	56.3%	30.2	57.7%
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการขาย</b>	<b>44.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>41.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>52.3</b>	<b>100.0%</b>

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี พ.ศ. 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 44.3 ล้านบาท และลดลงจำนวน 2.5 ล้านบาท เป็น 41.8 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2555 และเพิ่มขึ้นอีก 10.5 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 เป็น 52.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 5.7 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.1 โดย ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายหลัก 2 ประเภท คือ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ และ เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน สัดส่วนของค่าใช้จ่ายเงินเดือนและผลประโยชน์พนักงานคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.0 ร้อยละ 56.3 และร้อยละ 57.7 ของค่าใช้จ่ายในการขายรวม ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน

#### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	สำหรับรอบบัญชี					
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน	68.8	53.8%	96.2	53.0%	133.6	57.9%
ค่าเบี้ยประกันภัย	0.9	0.7%	1.4	0.7%	1.8	0.8%
ค่ารักษาความปลอดภัย	1.7	1.3%	3.1	1.7%	4.1	1.8%
ค่าเสื่อมราคา	7.7	6.0%	8.9	4.9%	9.2	4.0%
ค่าบริการและบำรุงรักษาอื่นๆ	48.8	38.1%	71.8	39.6%	82.1	35.6%
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>128.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>181.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>230.8</b>	<b>100.0%</b>

ค่าใช้จ่ายในการบริหารนั้นประกอบด้วย เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงานบางส่วน ค่าเบี้ยประกัน ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าเสื่อมราคา ค่าบริการและบำรุงรักษาอื่นๆ โดยมูลค่าค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี พ.ศ. 2554 ปี พ.ศ.

2555 และ ปี พ.ศ. 2556 เท่ากับ 128.0 ล้านบาท 181.3 ล้านบาท และ 230.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 41.6 และร้อยละ 27.3 ซึ่งการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวสอดคล้องกับการเปิดดำเนินงานของโครงการโรงแรม ตลอดจนการเติบโตของรายได้

#### ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าที่บริษัทฯ รั้งนั้นเป็นไปตามสัดส่วนจำนวนเงินลงทุนที่บริษัทฯ และศูนย์การค้าแห่งหนึ่งได้ร่วมทุนกันจัดตั้ง บริษัท แบนคอก สกายไลน์ จำกัด เพื่อดำเนินการบริหารโครงการก่อสร้างและให้บริการการบำรุงรักษาสะพานทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้ากับอาคารศูนย์การค้าของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ลงทุนในบริษัท แบนคอก สกายไลน์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49.90 และได้รับส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าดังกล่าวเท่ากับ 11,648 บาท 21,736 บาท และ 20,382 บาท ในปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2556 ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นได้ว่ากิจการร่วมค้าดังกล่าวมีผลกำไรไม่มากนัก เนื่องจากวัตถุประสงค์ของการร่วมทุนนั้นเพียงเพื่อให้กิจการร่วมทุนเป็นตัวแทนผู้ร่วมทุนในการบริหารจัดการสะพานทางเชื่อมดังกล่าวเท่านั้น

#### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

	สำหรับรอบบัญชี		
	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	55.3	53.8	42.3

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 พ.ศ. 2556 เท่ากับ 55.3 ล้านบาท 53.8 ล้านบาท และ 42.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 2.6 และ ร้อยละ 21.4 ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายทางการเงินที่ลดลงนั้นเป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเนื่องจากบริษัทฯ ได้ทยอยชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวน 404.4 ล้านบาท ในระหว่างปีพ.ศ. 2555 และชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้งหมดที่เหลืออยู่เป็นจำนวน 763.4 ล้านบาทในระหว่างปี พ.ศ. 2556 นอกจากนี้ยังมีการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนหนึ่งจำนวน 61.0 ล้านบาท ในระหว่างปี พ.ศ. 2556 อีกด้วย

#### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

	สำหรับรอบบัญชี		
	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	90.2	224.6	310.7
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	21.5	57.0	65.1
อัตราจ่ายภาษีเงินได้ (ร้อยละ)	23.8%	25.4%	20.9%

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 พ.ศ. 2556 เท่ากับ 21.5 ล้านบาท 57.0 ล้านบาท และ 65.1 ล้านบาท คิดเป็นอัตราภาษีที่แท้จริง (Effective Tax Rate) ร้อยละ 23.8 ร้อยละ 25.4 และ

ร้อยละ 20.9 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้ ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ภายใต้อัตราภาษีเงินได้จากการกำไรสุทธิด้วยอัตราภาษีที่บังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเท่ากับร้อยละ 30 ในปี พ.ศ. 2554 ร้อยละ 23 ในปีพ.ศ. 2555 และร้อยละ 20 ในปีพ.ศ. 2556 โดยสาเหตุที่อัตราภาษีที่แท้จริงแตกต่างไปจากอัตราภาษีที่ต้องชำระนั้นเกิดจากบริษัทฯบันทึกรายการปรับปรุงเกี่ยวกับภาษีเงินได้รายการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างการบันทึกบัญชีทางบัญชีกับการบันทึกบัญชีทางภาษี โดยสาเหตุที่อัตราจ่ายภาษีเงินได้ที่แท้จริงแตกต่างจากอัตราอัตราภาษีที่บังคับใช้ในปีพ.ศ. 2554 ก่อนข้างมานั้นเนื่องมาจากบางบริษัทในกลุ่มมีทุนที่ชำระแล้วในวันสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชีต่ำกว่า 5 ล้านบาท ทำให้บริษัทเหล่านั้นไม่ต้องใช้อัตราภาษีที่บังคับใช้เท่ากับร้อยละ 30 และมีรายได้บางประเภทที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำมาคำนวณภาษี เช่น กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายสินทรัพย์ รวมถึงบางบริษัทมียอดขาดทุนสะสมยกมา ทำให้อัตราภาษีที่แท้จริงต่ำกว่าอัตราภาษีที่บังคับใช้ใน พ.ศ. 2554

### กำไรสุทธิ

บริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับปี พ.ศ. 2554 – ปีพ.ศ. 2556 จำนวนเท่ากับ 68.7 ล้านบาท 167.5 ล้านบาท และ 245.6 ล้านบาท ซึ่งเติบโตร้อยละ 143.9 และ ร้อยละ 46.6 คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 10.3 ร้อยละ 16.5 และ ร้อยละ 21.0 ตามลำดับ โดยการเติบโตของกำไรสุทธิของบริษัทฯเป็นผลมาจาก อัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นในช่วงเวลาเดียวกัน และการลดลงของค่าใช้จ่ายทางการเงิน ซึ่งเป็นผลมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทย

2.4.2.2.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 เปรียบเทียบกับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556

### รายได้

(1) รายได้จากดำเนินงาน

รายได้จากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้นจาก 270.3 ล้านบาท ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 เป็น 293.6 ล้านบาท ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 คิดเป็นอัตรารับโตร้อยละ 8.6 โดยปัจจัยหลักที่ส่งเสริมอัตรากำไรเติบโตของรายได้จากการดำเนินงาน คือการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและบริการ ซึ่งธุรกิจให้เช่าพื้นที่เป็นธุรกิจที่ค่อนข้างมั่นคงเนื่องจากการเรียกชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ ทำให้ธุรกิจดังกล่าวได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองในช่วงไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2557 น้อยกว่าธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม



## (2) รายได้แยกตามส่วนงาน

	ไตรมาส 1			
	ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	120.8	44.7%	206.3	70.2%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	77.2	28.6%	40.2	13.7%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	72.3	26.8%	47.2	16.1%
<b>รวมรายได้จากการดำเนินงาน</b>	<b>270.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>293.6</b>	<b>100.0%</b>

เมื่อพิจารณารายได้แยกตามส่วนงานของบริษัทฯ พบว่าสัดส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 44.7 ของรายได้จากการดำเนินงาน ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 เป็นร้อยละ 70.2 ของรายได้จากการดำเนินงานในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าว มีสาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจชะลอตัวเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองในช่วงสามเดือนแรกของปีพ.ศ. 2557 ทำให้มีจำนวนนักท่องเที่ยว ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของธุรกิจโรงแรมลดลง ส่งผลกระทบต่อรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมให้ลดลงจาก 77.2 ล้านบาท เป็น 40.2 ล้านบาท ในงวดสามเดือนแรกของปีพ.ศ. 2557 นอกจากนี้มูลค่ารายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มของบริษัทฯ ลดลงจาก 72.3 ล้านบาท เป็น 47.2 ล้านบาท ในงวดสามเดือนแรกของปีพ.ศ. 2557 เนื่องจากการลดลงของปริมาณความต้องการใช้สอยและการบริโภคสินค้าภายในประเทศ

อย่างไรก็ดี รายได้รวมจากการดำเนินงานยังคงเติบโตได้จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและค่าบริการ จาก 120.8 ล้านบาท สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 เป็น 206.3 ล้านบาท สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 70.7 ซึ่งจัดเป็นการเติบโตที่สูงมาก โดยสาเหตุหลักที่ส่งผลให้รายได้ประเภทดังกล่าวเป็นผลสืบเนื่องจากการปรับฐานค่าเช่าของพื้นที่บางส่วนภายในโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ในช่วงปลายปีพ.ศ. 2556 ทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่สูงขึ้นในช่วงไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2557 เทียบกับอัตราค่าเช่าในช่วงไตรมาสแรกของปีพ.ศ. 2556

## (3) รายได้อื่น

รายได้อื่น เพิ่มขึ้นจากจำนวน 12.4 ล้านบาท ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 เป็น 13.8 ล้านบาท ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 11.9

## ต้นทุนขาย

### (1) ต้นทุนรวมจากการดำเนินงาน

	ไตรมาส 1			
	ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ	39.1	29.7%	58.2	44.7%
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	37.4	28.4%	32.1	24.6%
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	55.2	41.9%	39.9	30.7%
<b>รวมต้นทุนจากการดำเนินงาน</b>	<b>131.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>130.2</b>	<b>100.0%</b>

ต้นทุนรวมจากการดำเนินงานของบมจ. เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป สำหรับรอบสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557 เท่ากับ 131.7 ล้านบาท และ 130.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 1.2 โดยการลดลงของต้นทุนรวมนั้นเป็นผลมาจากการลดลงของต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งสอดคล้องกับการชะลอตัวของรายได้ทั้ง 2 ประเภท

### (2) ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ

มูลค่าต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท สำหรับรอบสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม ปี พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557 เท่ากับ 39.1 ล้านบาท และ 58.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตของต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 48.6 ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นนั้น สอดคล้องกับการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ อย่างไรก็ตามการเติบโตของต้นทุนการให้เช่าและบริการนั้นต่ำกว่าอัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการ

### (3) ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมของบริษัทเท่ากับ 37.4 ล้านบาท และ 32.1 ล้านบาท สำหรับรอบสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม ปี พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557 ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 14.3 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี พ.ศ. 2556 ซึ่งการลดลงของต้นทุนดังกล่าวนี้เป็นไปในแนวทางเดียวการลดลงของรายได้จากธุรกิจโรงแรม

### (4) ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับ รอบสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม ปี พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557 เท่ากับ 55.2 ล้านบาท และ 39.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 27.6 ซึ่งสอดคล้องกับการชะลอตัวของรายได้จากส่วนธุรกิจดังกล่าว ที่ได้รับผลกระทบจากจำนวนผู้มาใช้บริการศูนย์การค้าที่ลดลง จากสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศในช่วง 3 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2557

## กำไรขั้นต้น

	ไตรมาส 1			
	ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	อัตรากำไรขั้นต้น	ล้านบาท	อัตรากำไรขั้นต้น
กำไรขั้นต้น	138.6	51.3%	163.5	55.7%

จากจำนวนต้นทุนจากการดำเนินงานที่ลดลง ในขณะที่รายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2557 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีพ.ศ. 2556 ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น บริษัทฯจึงมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจาก 138.6 ล้านบาท ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 เป็น 163.5 ล้านบาท ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 51.3 ในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 55.7 ในไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2557

## ค่าใช้จ่ายในการขาย

	ไตรมาส 1			
	ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	5.1	42.3%	3.7	36.6%
เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน	7.0	57.7%	6.4	63.4%
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการขาย</b>	<b>12.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>10.2</b>	<b>100.0%</b>

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 เท่ากับ 10.2 ล้านบาท ลดลง 1.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 16.0 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี พ.ศ. 2556 โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายประเภทเงินเดือนและผลประโยชน์พนักงานยังคงเป็นส่วนสำคัญของค่าใช้จ่ายในการขาย

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	ไตรมาส 1			
	ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน	30.1	53.4%	29.5	50.2%
ค่าเบี้ยประกันภัย	0.6	1.0%	0.5	0.8%
ค่ารักษาความปลอดภัย	0.6	1.0%	0.7	1.2%
ค่าเสื่อมราคา	2.0	3.6%	1.3	2.2%
ค่าบริการและบำรุงรักษาอื่นๆ	23.0	41.0%	26.9	45.6%
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>56.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>58.8</b>	<b>100.0%</b>

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 เท่ากับ 58.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี พ.ศ. 2556 โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายประเภท

เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงานยังคงเป็นส่วนสำคัญของค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 53.4 และร้อยละ 50.2 ของจำนวนค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งหมดสำหรับงวดไตรมาส 1 ปีพ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557

#### ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 บริษัทฯได้รับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เท่ากับ 4,603 บาท และเท่ากับ 6,237 บาท สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 35.5 โดยส่วนกำไรที่บริษัทฯได้รับจากการร่วมค่านั้นเป็นไปตามสัดส่วนการลงทุนบนรายได้จากที่กิจการร่วมค้าได้รับนั้น ได้รับ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

#### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

	ไตรมาส 1	
	ปี 2556	ปี 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	12.2	4.9

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทฯสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 เท่ากับ 12.2 ล้านบาท และลดลงเป็น 4.9 ล้านบาท ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 59.3 ซึ่งการลดลงของค่าใช้จ่ายทางการเงินนั้นมีสาเหตุสำคัญจากการลดลงของจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 บริษัทฯ ยังไม่ได้ทำการชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน แต่ในระหว่างปี พ.ศ. 2556 บริษัทฯมีการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว ทำให้ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯจะไม่มีภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินเกิดขึ้นจากเงินกู้ยืมดังกล่าว แต่จะมีเพียงภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน ที่มีมูลค่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 เท่ากับ 399.0 ล้านบาท แบ่งเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีเท่ากับ 30.5 ล้านบาท และส่วนสุทธิต่อส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีเท่ากับ 368.5 ล้านบาท

#### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

	ไตรมาส 1	
	ปี 2556	ปี 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	70.4	103.3
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	14.7	22.5
อัตราจ่ายภาษีเงินได้ (ร้อยละ)	20.8%	21.8%

บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557 เท่ากับ 14.7 ล้านบาท และ 22.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราภาษีที่แท้จริง (Effective Tax Rate) เท่ากับร้อยละ 20.8 และ ร้อยละ 21.8 ของกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ โดยในช่วงเวลาของไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 และ ไตรมาสที่ 1 ของ ปี พ.ศ. 2557 บริษัทฯชำระภาษีจากกำไรสุทธิด้วยอัตราภาษีบังคับใช้เท่ากับร้อยละ 20

## กำไรสุทธิ

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 และ งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวนเท่ากับ 55.8 ล้านบาท และ 80.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 45.0 โดยอัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ สำหรับไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2556 และ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2557 เท่ากับ ร้อยละ 19.7 และร้อยละ 26.3 ตามลำดับ โดยการเติบโตของกำไรสุทธิของบริษัทฯเป็นผลมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงการลดลงของค่าใช้จ่ายทางการเงิน

### 2.4.2.3 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

2.4.2.3.1 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินตามงบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะของบมจ. เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป สำหรับปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 และ งบการเงินรวมระหว่างกาล งวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557

### สินทรัพย์

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ						งบรวม (Restate)		งบรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,136.5	27.0%	776.5	19.1%	840.2	20.0%	840.3	19.2%	897.4	20.2%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,080.5	73.0%	3,281.0	80.9%	3,360.8	80.0%	3,534.2	80.8%	3,546.2	79.8%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,217.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,057.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,201.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,374.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,443.6</b>	<b>100.0%</b>

สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 เท่ากับ 4,217.1 ล้านบาท 4,057.6 ล้านบาท และ 4,201.0 ล้านบาท ตามลำดับ มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันสิ้นปี พ.ศ. 2555 ลดลง 159.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 3.8 จากปีพ.ศ. 2554 และ มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันสิ้นปี พ.ศ. 2556 เพิ่มขึ้น 143.5 ล้านบาท จากปี พ.ศ. 2555 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 3.5

มูลค่าสินทรัพย์ รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 เพิ่มขึ้น 69.1 ล้านบาท จาก มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ตามงบการเงินระหว่างกาล ซึ่งสะท้อนการลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และบริษัท แพลทินัม พลซ่า จำกัด คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8

บริษัทฯ มีธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาและบริหารจัดการศูนย์การค้าส่ง-ค้าปลีก นอกจากนี้บริษัทฯยังดำเนินธุรกิจโรงแรมควบคู่ไปด้วย ดังนั้นสินทรัพย์หลักส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จึงประกอบด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ รวมถึง เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯแบ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนร้อยละ 73.0 ร้อยละ 80.9 และ ร้อยละ 80.0 ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีการขยายตัวระหว่างปีพ.ศ. 2554 – ปีพ.ศ. 2556 จาก 3,080.5 ล้านบาท ใน ปีพ.ศ. 2554 เป็น 3,360.8 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2556

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนร้อยละ 79.8 เทียบกับ ร้อยละ 80.8 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 (อ้างอิงจากงบการเงินรวมระหว่างกาล โดยมีมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,443.6 ล้านบาท เทียบกับ มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ที่ 4,374.5) ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการให้ความสำคัญในการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรของกลุ่มบริษัทฯ

#### เงินลงทุนชั่วคราว

มูลค่าเงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมของสถาบันการเงิน ซึ่งถือเป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการสภาพคล่องของของบริษัทฯ บริษัทฯถือเงินลงทุนดังกล่าวไว้เพื่อค้าและแสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยบริษัทฯมักบริหารจัดการเงินหมุนเวียนภายในบริษัทฯโดยจำนวนเงินลงทุนส่วนใหญ่ลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน (Money Market Fund) ที่สามารถซื้อขายได้ทุกวันทำการ และบางส่วนลงทุนในตราสารหนี้

มูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว ณ วันสิ้นปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และพ.ศ. 2556 รวมถึง ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2557 มีการเปลี่ยนแปลงไปตามแผนการใช้จ่ายเงินในแต่ละปี เท่ากับ 621.6 ล้านบาท 510.8 ล้านบาท 688.8 ล้านบาท และ 786.4 ล้านบาท ตามลำดับ มูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว ณ สิ้นปี พ.ศ. 2555 คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 17.8 จาก พ.ศ. 2554 และ มูลค่าเงินลงทุนชั่วคราวนั้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.8 จากปีพ.ศ. 2555 ในปีพ.ศ. 2556 โดยมูลค่าเงินลงทุนในปี พ.ศ. 2555 ที่ลดต่ำกว่าระดับมูลค่าเงินลงทุนในปีพ.ศ. 2554 และ ปีพ.ศ. 2556 นั้นสอดคล้องกับจำนวนเงินสดที่ใช้ไปในปี พ.ศ. 2555 ตามงบกระแสเงินสดรวมในงบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ ที่มากกว่าจำนวนเงินสดที่ใช้ไปในปี พ.ศ. 2556

นอกจากนี้จำนวนเงินลงทุนชั่วคราว ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2557 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีพ.ศ. 2556 จำนวน 97.6 ล้านบาท เป็นจำนวน 786.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.2

#### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

รายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554 มีจำนวน 94.2 ล้านบาท ลดลงเป็น 38.1 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2555 และ ลดลงเป็น 35.7 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 59.5 และร้อยละ 6.5 ตามลำดับ โดยสัดส่วนระหว่างลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเป็นไปดังตารางด้านล่าง

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ						งบรวม (Restate)		งบรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	92.0	97.7%	36.2	95.0%	33.8	94.8%	33.8	94.8%	26.8	95.2%
ลูกหนี้อื่น - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.4	0.4%	0.4	1.1%	0.4	1.2%	0.4	1.2%	0.4	1.5%
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1.7	1.8%	1.5	3.9%	1.4	4.0%	1.4	4.0%	0.9	3.4%
<b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</b>	<b>94.2</b>	<b>100.0%</b>	<b>38.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>35.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>35.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>28.1</b>	<b>100.0%</b>

## (1) ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าของบริษัทฯ ณ วันสิ้นรอบบัญชี ปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 พ.ศ. 2556 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 92.0 ล้านบาท 36.2 ล้านบาท 33.8 ล้านบาท และ 26.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยจำนวนลูกหนี้การค้าลดลงเท่ากับร้อยละ 60.6 ร้อยละ 6.7 และร้อยละ 20.8 ตามลำดับ และบริษัทฯ มีระยะเวลาในการเรียกเก็บหนี้ของลูกหนี้การค้าเท่ากับ 51.1 วัน 13.5 วัน 10.9 วัน (อ้างอิงจากงบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ หากอ้างอิงตามงบการเงินรวมระหว่างกาลจะเท่ากับ 11.3 วัน) และ 8.2 วัน ตามลำดับ ทั้งนี้สาเหตุที่ระยะเวลาในการเรียกเก็บหนี้ของลูกหนี้การค้าที่ลดลงนั้นเป็นผลที่สืบเนื่องจากการเติบโตของรายได้ ในขณะที่มูลค่าลูกหนี้ลดลง

เนื่องด้วยในอดีตที่ผ่านมา บริษัทฯไม่เคยประสบปัญหาจากการเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้อย่างมีนัยสำคัญ อีกทั้งจำนวนลูกหนี้ของบริษัทฯนั้นยังมีมูลค่าไม่สูงนัก ซึ่งลูกหนี้การค้าที่สำคัญของบริษัทฯส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้นิติบุคคลที่บริษัทฯ พิจารณาแล้วว่าเป็นผู้ที่มีความสามารถในการชำระหนี้ ทำให้บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

## (2) ลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 มูลค่าลูกหนี้อื่น ๆ เท่ากับ 2.1 ล้านบาท 1.9 ล้านบาท และ 1.9 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น ร้อยละ 2.3 ร้อยละ 5.0 และ ร้อยละ 5.2 ของจำนวนมูลค่าลูกหนี้ทั้งหมดของบริษัทฯ และ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีจำนวนลูกหนี้อื่นเท่ากับ 1.4 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2556 จำนวน 0.5 ล้านบาท

## ลูกหนี้กรมสรรพากร

มูลค่าลูกหนี้กรมสรรพากร ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 เท่ากับ 52.1 ล้านบาท 63.0 ล้านบาท และ 13.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.9 ในปีพ.ศ. 2555 และลดลงร้อยละ 78.9 ในปีพ.ศ. 2556 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 จำนวนลูกหนี้กรมสรรพากร มีมูลค่าเท่ากับ 13.3 ล้านบาท ใกล้เคียงกับมูลค่าลูกหนี้กรมสรรพากร ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556

### สินค้าคงเหลือ

รายการสินค้าคงเหลือที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินนั้นแสดงมูลค่าของอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงวัสดุสิ้นเปลือง ณ วันสิ้นงวด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 บริษัทฯมีจำนวนสินค้าคงเหลือเท่ากับ 13.1 ล้านบาท 13.3 ล้านบาท และ 12.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าของอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงวัสดุสิ้นเปลืองของบริษัทฯมีมูลค่าไม่สูงนัก เนื่องจากบริษัทฯมีนโยบายรักษาสินค้าคงเหลือให้เพียงพอต่อความต้องการ ประกอบกับรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มมิใช่แหล่งรายได้หลักของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีมูลค่าสินค้าคงเหลือเท่ากับ 11.8 ล้านบาท ลดลงตามมูลค่ารายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มที่ลดลงในไตรมาสที่ 1 ของปีพ.ศ. 2557 เทียบกับ มูลค่ารายได้ประเภทดังกล่าวในไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2556 ที่ 12.4 ล้านบาท

### เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทฯ แสดงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย โดยบริษัทฯจะบันทึกส่วนได้เสียในสินทรัพย์ หนี้สิน ที่บริษัทฯมีอยู่ร้อยละ 49.90 ในกิจการร่วมค้าที่เกิดขึ้นจากการที่บริษัทฯและศูนย์การค้าแห่งหนึ่งได้ร่วมทุนกันจัดตั้ง บริษัท แบงคอก สกายไลน์ จำกัด เพื่อดูแลโครงการก่อสร้างและให้บริการการบำรุงรักษาสะพานทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้ากับศูนย์การค้าของบริษัทฯ ทั้งนี้ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 บริษัทฯมีเงินลงทุนในการร่วมค้าเท่ากับ 61,548 บาท 83,284 บาท และ 103,666 บาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 35.3 และ ร้อยละ 24.5 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งสิ้น 110,000 บาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 จากมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดยมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้นในแต่ละงวดบัญชี นั้น เนื่องจากการทยอยลงทุนเพิ่มเติมในกิจการร่วมค้าของบริษัทฯ

### เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 บริษัทฯมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 20.1 ล้านบาท 1.6 ล้านบาท และ 77.6 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 18.5 ล้านบาทในปีพ.ศ. 2555 และ เพิ่มขึ้น 76.0 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 มูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นสูงในปี พ.ศ. 2556 จากการก่อสร้างอาคารโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม

มูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นอีก 9.2 ล้านบาท เป็น 86.8 ล้านบาท ระหว่างงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 เทียบกับมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างนั้น เป็นการชำระค่าก่อสร้างล่วงหน้าของโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม ต่อเนื่องจากปีพ.ศ. 2556



### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงพื้นที่ให้เช่า และ อาคารและส่วนปรับปรุงพื้นที่ให้เช่าระหว่างก่อสร้าง ซึ่งรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นแสดงมูลค่าสินทรัพย์ภายใต้ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ (ไม่รวมโครงการโรมาแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ) โดย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 บริษัทฯบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวน 1,491.3 ล้านบาท 1,503.7 ล้านบาท และ 1,588.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.4 ล้านบาท และ 84.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 และร้อยละ 5.6 ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี พ.ศ. 2556 เกิดจากการลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 82.9 ล้านบาท และ โอนมาจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อีกจำนวน 62.7 ล้านบาท (ตามการจัดประเภทรายการใหม่) หักด้วยรายการขายจำนวน 1.0 ล้านบาท และ ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี พ.ศ. 2556 จำนวน 60.1 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 6,463 ล้านบาท ซึ่งมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) สำหรับพื้นที่อาคารให้เช่า

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 1,573.4 ล้านบาท ลดลง 14.8 ล้านบาท จากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี พ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 0.9 ซึ่งเกิดจากการตัดค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด 3 เดือน จำนวนประมาณ 16.0 ล้านบาท โดยมีการซื้อเพิ่มระหว่างงวดเป็นมูลค่าเท่ากับ 1.2 ล้านบาท

### ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

รายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน เครื่องตกแต่งและติดตั้ง อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ และงานระหว่างก่อสร้าง ของโครงการโรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ ศูนย์อาหารและสำนักงานของบริษัทฯภายในโครงการเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 บริษัทฯมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เท่ากับ 1,002.6 ล้านบาท 1,108.8 ล้านบาท และ 995.5 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 106.2 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2555 และ ลดลง 113.3 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 และลดลงร้อยละ 10.2 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในปี พ.ศ. 2555 เกิดจากการลงทุนเพิ่มเติมในโรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ ในส่วนของอาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร และ เครื่องตกแต่งและติดตั้งภายในโครงการโรงแรม ซึ่งเป็นการลงทุนต่อเนื่องจากการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2554 ส่วนการลดลงของมูลค่าที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ในปี พ.ศ. 2556 นั้นมีสาเหตุหลักจากการจัดประเภทบัญชีใหม่ โดยการโอนสินทรัพย์ออกไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 82.9 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯบันทึกมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 1,181.8 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 13.1 ล้านบาท จากมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ที่ 1,168.7 ล้านบาท ตามงบการเงินรวมระหว่างกาล ที่มีการปรับปรุงให้สะท้อนการซื้อบริษัทย่อยภายใต้การควบคุมเดียวกันในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 โดยการเพิ่มขึ้นของมูลค่า

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2557 เทียบกับสิ้นปี พ.ศ. 2556 นั้นมีสาเหตุหลักการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มจำนวน 35.8 ล้านบาท หักด้วยค่าเสื่อมราคา

#### เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาว

ในงบแสดงฐานะทางการเงินรวมในงบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 บริษัทฯบันทึกเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาว จำนวน 544.8 ล้านบาท 626.5 ล้านบาท และ 626.5 ล้านบาท โดยเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวเกิดจากกลุ่มบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับนิติบุคคลแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ที่ดินในการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า โครงการเดอะ มาร์เก็ต บาซ แพลทินัม

ในปีพ.ศ. 2554 บริษัทฯได้ชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่าพื้นที่จำนวน 532.9 ล้านบาท ในนามบริษัท เอส.พี.ที. แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPT”) ต่อมา SPT ได้โอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวให้แก่อีกบริษัทในกลุ่มเดียวกัน ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าพื้นที่รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวนประมาณ 11.9 ล้านบาท ทำให้ในงบแสดงฐานะทางการเงินรวมที่แสดงในงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ บริษัทฯมีมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวจำนวน 544.8 ล้านบาท

ต่อมาในปี พ.ศ. 2555 บริษัทฯได้ชำระเงินอีกจำนวน 54.9 ล้านบาท ให้แก่นิติบุคคลอีกแห่งหนึ่ง ซึ่งผู้ให้เช่าถือว่าการชำระเงินจำนวน 54.9 ล้านบาท นี้เป็นการชำระค่าเช่างวดแรก เพิ่มเติมจากการชำระครั้งแรกจำนวน 532.9 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯยังได้บันทึกค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธิการเช่าอีกจำนวน 38.7 ล้านบาท (ซึ่งรวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 11.9 ที่บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวในปีพ.ศ. 2554 แล้ว) ดังนั้นบริษัทฯจึงบันทึกมูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเพิ่มอีก 93.6 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2555 เป็น 626.5 ล้านบาท โดยมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลง ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557

#### หนี้สิน

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ						งบรวม (Restate)		งบรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน	569.6	16.0%	521.5	17.8%	503.7	25.2%	657.6	30.5%	710.5	32.8%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	2,986.4	84.0%	2,407.5	82.2%	1,497.6	74.8%	1,497.6	69.5%	1,452.6	67.2%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,556.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,929.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,001.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,155.2</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,163.1</b>	<b>100.0%</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 บริษัทฯมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 3,556.0 ล้านบาท ลดลงเป็น 2,929.0 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2555 และลดลงอย่างต่อเนื่องเป็น 2,001.3 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการลดลงเท่ากับ ร้อยละ 17.6 และร้อยละ 31.7 ตามลำดับ โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัทฯเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน ซึ่งประกอบไปด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า โดยอัตราส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียนคิดเป็นร้อยละ 84.0 ร้อยละ 82.2 และ ร้อยละ 74.8 ของหนี้สินรวม ในปีพ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 ตามลำดับ

ในช่วงไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2557 อัตราส่วนหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 30.5 ณ วันสิ้นปี พ.ศ. 2556 (อ้างอิงจากงบการเงินรวมระหว่างกาล) เป็นร้อยละ 32.8 ของมูลค่าหนี้สินรวม โดยมูลค่าหนี้สินหมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 เท่ากับ 710.5 ล้านบาท และมูลค่าหนี้สินรวมเท่ากับ 2,163.1 ล้านบาท โดยจำนวนหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นจำนวน 51.8 ล้านบาท รวมถึงการเพิ่มขึ้นของจำนวนหนี้สินหมุนเวียนอื่น

#### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีจำนวนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 205.6 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย จำนวนเงินกู้ยืมระยะสั้นที่เป็นเงินกู้ยืมที่บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด มีกับผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 153.8 ล้านบาท ดังนั้นเมื่อบริษัทฯเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด เข้ามาเป็นบริษัทย่อย ทำให้จำนวนเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวถูกรวมเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 และนอกจากนี้ ยังมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอีกจำนวน 51.8 ล้านบาท ซึ่งเกิดรายการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และ บริษัท แพลทินัม พลซ่า จำกัด รวมถึงการเข้าซื้อที่ดินจำนวน 3 แปลงบนเกาะสมุยที่แสดงไว้ในหัวข้อ 2.3.6 รายการระหว่างกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 205.6 ล้านบาทดังกล่าวเรียบร้อยแล้วในช่วงเดือน เมษายน พ.ศ. 2557

#### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ			งบรวม (Restate)	งบรวม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 มีนาคม
	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2556	ปี 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	39.7	36.7	23.9	23.9	23.7
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	104.6	38.6	0.0	0.0	0.0
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	2.6	7.6	7.6	7.8
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	43.6	30.2	27.3	27.3	13.5
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร	94.7	26.7	29.7	29.7	10.4
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	37.4	24.4	25.7	25.7	34.6
<b>รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น</b>	<b>320.1</b>	<b>159.1</b>	<b>114.2</b>	<b>114.2</b>	<b>90.1</b>

#### (1) เจ้าหนี้การค้า

บริษัทฯมีเจ้าหนี้การค้าจำนวน 39.7 ล้านบาท 36.7 ล้านบาท 23.9 ล้านบาท และ 23.7 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 พ.ศ. 2556 และ ณ สิ้นไตรมาสแรก ปี พ.ศ. 2557 ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.4 ร้อยละ 23.0 ร้อยละ 21.0 และ ร้อยละ 26.4 ของจำนวนเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น โดยสาเหตุหลักที่ทำให้สัดส่วนเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นในปีพ.ศ. 2555 นั้นมิได้เกิดจากการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของรายการเจ้าหนี้การค้า แต่เกิดจากการลดลงของดอกเบี้ยค้างจ่าย - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงการลดลงของเจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร ที่ส่งผลทำให้ผลรวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง อย่างไรก็ตามจำนวนเจ้าหนี้การค้าลดลงจำนวน 12.7 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 เป็น 23.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตรา

การลดลงร้อยละ 34.7 โดยจำนวนเจ้าหนี้การค้ามิได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วงไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2557 เมื่อเทียบกับงวดสิ้นปี พ.ศ. 2556

## (2) เจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้อื่นนอกเหนือจากเจ้าหนี้การค้าประกอบด้วย ดอกเบี้ยค้างจ่ายกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่นทั้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นๆ โดยเจ้าหนี้อื่นมีมูลค่าเท่ากับ 280.4 ล้านบาท 122.5 ล้านบาท และ 90.2 ล้านบาท สำหรับ ปีพ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 ตามลำดับ โดยจำนวนเจ้าหนี้อื่นที่ลดลงนั้นเนื่องจากการที่บริษัทฯชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทำให้ลดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยค้างจ่ายจากรายการดังกล่าว รวมถึงการลดลงของเจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร

จำนวนเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 มีจำนวนเท่ากับ 66.3 ล้านบาท ซึ่งลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 จำนวน 23.9 ล้านบาท ซึ่งการลดลงของจำนวนเจ้าหนี้อื่น เกิดจากการลดลงของเจ้าหนี้อื่นจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันที่ลดลง 13.8 ล้านบาท จาก 27.3 ล้านบาท เป็น 13.5 ล้านบาท รวมถึงการลดลงของเจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรจำนวน 19.3 ล้านบาท จาก 29.7 ล้านบาท เป็น 10.4 ล้านบาท เนื่องจากจากการทยอยชำระคืน และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 9.0 ล้านบาท

## ภาษีเงินได้ค้างจ่าย

ภาษีเงินได้ค้างจ่ายของบริษัทฯ ณ สิ้นรอบบัญชี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 เท่ากับ 10.0 ล้านบาท 31.1 ล้านบาท และ 44.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 21.1 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2555 และเพิ่มขึ้นอีก 13.0 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 และ ณ วันสิ้นไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีภาระภาษีเงินได้ค้างจ่ายเท่ากับ 64.3 บาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี พ.ศ. 2556 จำนวน 20.2 ล้านบาท โดยจำนวนเงินภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้นนั้นสอดคล้องกับกำไรสุทธิของบริษัทฯที่เพิ่มมากขึ้นในแต่ละรอบบัญชี

## เงินมัดจำรับ

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ			งบรวม (Restate)	งบรวม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 มีนาคม
	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2556	ปี 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินมัดจำรับชั่วคราว	67.2	88.9	138.3	138.3	137.9
เงินมัดจำรับระยะยาว	22.3	32.1	40.9	40.9	42.6
รวมเงินมัดจำ	89.5	121.0	179.2	179.2	180.5

เนื่องด้วยบริษัทฯมีธุรกิจหลักเป็นธุรกิจให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า บริษัทฯจึงมีการเก็บเงินมัดจำรับจากผู้เช่าพื้นที่ โดยนโยบายการเก็บเงินมัดจำจากผู้เช่าบริษัทฯเป็นจำนวน 3 - 6 เดือน ขึ้นอยู่กับรูปแบบสัญญาเช่าพื้นที่ รายการเงินมัดจำรับรวมของบริษัทฯ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 เท่ากับ 89.5 ล้านบาท 121.0 ล้านบาท และ 179.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.2 ในปี พ.ศ. 2555 และร้อยละ 48.1 ในปีพ.ศ. 2556 ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการ

เติบโตของรายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ โดยจำนวนเงินมัดจำรับรวมนั้นประกอบด้วยเงินมัดจำรับชั่วคราวและเงินมัดจำรับระยะยาวซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบสัญญาเช่าพื้นที่ ที่มีทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าระยะยาว

เมื่อเปรียบเทียบจำนวนเงินมัดจำ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 กับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ตามงบการเงินรวมระหว่างกาล จำนวนเงินมัดจำชั่วคราวลดลงเล็กน้อยเป็น 137.9 ล้านบาท ส่วนจำนวนเงินมัดจำระยะยาวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 42.6 ล้านบาท ทำให้มูลค่าเงินมัดจำรวมเป็น 180.5 ล้านบาท

#### เงินกู้ยืมระยะยาว

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ						งบรวม (Restate)		งบรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,167.8	71.4%	763.4	62.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	0.0	0.0%	61.0	5.0%	30.0	7.4%	30.0	7.4%	30.5	7.6%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	467.5	28.6%	406.5	33.0%	376.5	92.6%	376.5	92.6%	368.5	92.4%
<b>รวมเงินกู้ยืมระยะยาว</b>	<b>1,635.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,230.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>406.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>406.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>399.0</b>	<b>100.0%</b>

#### (1) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดย ณ สิ้นปีพ.ศ. 2554 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวนทั้งสิ้น 1,167.8 ล้านบาท จากนั้นบริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันบางส่วน เป็นจำนวน 404.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.6 ของจำนวนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ พ.ศ. 2554 และในระหว่างปี พ.ศ. 2556 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้งหมด ทำให้ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2556 บริษัทฯ ไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2555 อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามอัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ (MLR : Minimum Loan Rates)

#### (2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในปี พ.ศ. 2552 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 900 ล้านบาท กับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อใช้สำหรับลงทุนในโครงการ โรมแรม โนวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ ซึ่งเงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงินดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนภายใน วันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2565 โดย ณ วันสิ้นปี พ.ศ. 2554 บริษัทฯ มีจำนวนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเท่ากับ 467.5 ล้านบาท และในปีพ.ศ. 2555 บริษัทฯ ยังไม่ได้ทำการชำระคืนเงินต้น ทำให้มูลค่าเงินกู้ยืม

ระยะยาวจากสถาบันการเงินยังคงอยู่ที่ 467.5 ล้านบาท โดยบันทึกบัญชีแบ่งเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระคืนใน 1 ปี เท่ากับ 61.0 ล้านบาท และส่วนที่สุทธิต่อจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระคืนในหนึ่งปีเท่ากับ 406.5 ล้านบาท

ระหว่างปีพ.ศ. 2556 บริษัทฯได้ชำระคืนเงินต้นส่วนที่ถึงกำหนดในรอบปีจำนวน 61.0 ล้านบาท ทำให้ ณ วันสิ้นปี พ.ศ. 2556 บริษัทฯมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งหมดเท่ากับ 406.5 ล้านบาท แบ่งเป็น ส่วนที่ถึงกำหนดชำระคืนในหนึ่งปี เท่ากับ 30.0 ล้านบาท และ ส่วนสุทธิต่อจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระคืนในหนึ่งปีเท่ากับ 376.5 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯได้ชำระคืนเงินต้นจำนวน 7.5 ล้านบาท ทำให้จำนวนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงเป็น 399.0 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระคืนในหนึ่งปี จำนวน 30.5 ล้านบาท และส่วนที่สุทธิต่อจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระคืนในหนึ่งปี จำนวน 368.5 ล้านบาท

#### รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ						งบรวม (Restate)		งบรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า - ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้ในหนึ่งปี	153.2	10.8%	157.7	12.1%	162.5	13.6%	162.5	13.6%	161.3	14.0%
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สุทธิจากส่วนที่รับรู้เป็นรายได้ในหนึ่งปี	1,271.3	89.2%	1,146.2	87.9%	1,033.6	86.4%	1,033.6	86.4%	993.1	86.0%
<b>รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า</b>	<b>1,424.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,304.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,196.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,196.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,154.4</b>	<b>100.0%</b>

รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้ารับล่วงหน้าที่บริษัทฯเรียกเก็บจากลูกค้าตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าของบริษัทฯ ซึ่งมีอายุสัญญาเช่า 5-10 ปี (หรือสัญญาเช่า) โดยบริษัทฯจะบันทึกจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะรับรู้เป็นรายได้ในอนาคตเข้าเป็นหนี้สินของบริษัทฯจากการให้เช่าที่บอกเลิกไม่ได้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 พ.ศ. 2556 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 มูลค่ารายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าของบริษัทฯ เท่ากับ 1,424.5 ล้านบาท 1,304.0 ล้านบาท 1,196.0 ล้านบาท และ 1,154.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยลดลง 120.5 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2555 และ ลดลงอีก 107.9 ล้านบาท เป็น 1,196.0 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 และลดลงอีกจำนวน 41.6 ล้านบาท ในระหว่างงวดสามเดือนของปีพ.ศ. 2557 คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 8.5 ร้อยละ 8.3 และ ร้อยละ 3.5 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯทยอยรับรู้ค่าเช่ารับล่วงหน้าดังกล่าวเป็นค่าเช่า โดยบริษัทฯคาดว่าจะทยอยรับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าดังกล่าวเป็นรายได้ตามตารางต่อไปนี้

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ			งบรวม (Restate)	งบรวม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 มีนาคม
	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2556	ปี 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	153.0	158.0	162.0	162.0	161.0
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้ภายใน 2-5 ปี	612.0	622.0	645.0	645.0	645.0
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้มากกว่า 5 ปี	659.0	524.0	389.0	389.0	348.0
<b>รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า</b>	<b>1,424.0</b>	<b>1,304.0</b>	<b>1,196.0</b>	<b>1,196.0</b>	<b>1,154.0</b>

### เงินประกันผลงาน

เนื่องจากบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจเป็นผู้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าและโครงการโรงแรม บริษัทฯ จึงมีการลงทุนก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคาร ซึ่งบริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างมาดำเนินการ โดยบริษัทฯ จะหักเงินที่จะต้องชำระตามงวดให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างไว้ประมาณ ร้อยละ 5.0 ของจำนวนเงินที่ต้องชำระ สำหรับเป็นเงินประกันผลงาน และบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องชำระคืนเงินประกันหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ตกลงกัน ดังนั้นบริษัทฯ จึงบันทึกเงินประกันผลงานดังกล่าวเป็นหนี้สินที่ต้องชำระคืนของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 บริษัทฯ มีมูลค่าเงินประกันผลงานเท่ากับ 54.4 ล้านบาท ลดลงเป็น 50.4 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2555 และลดลงเป็น 41.9 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2556 จากการทยอยจ่ายคืนทยอยคืนจำนวนเงินประกันผลงานของโครงการโรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯ มีจำนวนเงินประกันผลงานจำนวน 42.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากมูลค่า ณ วันสิ้นปี พ.ศ. 2556 จากการเก็บเงินประกันผลงานเพิ่มจากการปรับปรุงตกแต่งพื้นที่ศูนย์อาหารและพื้นที่เช่าชั้น 3 – ชั้น 5 ภายในโครงการเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจาก 661.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 เป็น 1,128.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 โดยแบ่งเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 827.1 ล้านบาท และ ส่วนของผู้ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ย่อย คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด (บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด จัดตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2555) จำนวน 301.4 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบเฉพาะส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีการเติบโตร้อยละ 25.1 จากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม ซึ่งมาจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เติบโตขึ้น และเมื่อเปรียบเทียบการเติบโตของส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งรวมถึงส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ย่อย มีการเติบโตร้อยละ 70.7 จากปี พ.ศ. 2554 เนื่องจากในปี พ.ศ. 2555 มีเพิ่มทุนจำนวน 300 ล้านบาท เพื่อก่อตั้งบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด และในปี พ.ศ. 2556 ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจาก 1,128.6 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2555 เป็น 2,199.7 คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 94.9 ซึ่งมีสาเหตุมาจากการเพิ่มทุนอีกจำนวน 1,074.5 ล้านบาท ในระหว่างการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ

เมื่อเปรียบเทียบส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2557 กับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ตามงบการเงินรวมระหว่างกาล มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,280.5 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ที่ 2,219.3 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร จำนวน 82.8 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันที่ 2.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดสิ้นปี พ.ศ. 2556 ที่ 2.6 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมนั้นเกิดจากกำไรสุทธิของบริษัทฯที่เติบโตขึ้นตามผลประกอบการ

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 วันที่ 31 ธันวาคม 2555 วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 เท่ากับร้อยละ 10.4 ร้อยละ 14.8 ร้อยละ 11.2 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นสำหรับงวดสามเดือนแรกของปีพ.ศ. 2557 เทียบกับ งวดเดียวกันของปี พ.ศ. 2556 ตามงบการเงินรวมระหว่างกาลเท่ากับ ร้อยละ 14.2 และ ร้อยละ 10.1 ตามลำดับ

#### 2.4.2.4 การวิเคราะห์สภาพคล่องและอัตราส่วนที่สำคัญ

##### กระแสเงินสด

บริษัทฯมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้นทุกปี ในช่วงปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 โดยเพิ่มขึ้นจาก 172.2 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2554 เป็น 267.8 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2555 และเพิ่มเป็น 301.2 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดดังกล่าวสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ในส่วนธุรกิจให้เช่าและการเปิดดำเนินการของธุรกิจโรงแรมในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

อย่างไรก็ดี เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับรอบปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 เป็น 658.3 ล้านบาท 223.4 ล้านบาท และ 355.4 ล้านบาท โดยในปีพ.ศ. 2554 จำนวนเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานมีมูลค่าสูงกว่าเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานในรอบปีเดียวกันมาก เนื่องจากบริษัทฯมีการเรียกชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นเงินสดสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว (สัญญาเช่า) เพิ่มเติมภายในโครงการเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ทำให้บริษัทฯได้รับเงินสดล่วงหน้าเป็นจำนวน 482.6 ล้านบาท และในปีพ.ศ. 2555 และปี พ.ศ. 2556 จำนวนเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นในแนวทางการเพิ่มขึ้นของเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน

บริษัทฯมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวน 103.7 ล้านบาท ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 และจำนวน 64.3 ล้านบาท ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินสดจากการดำเนินงานเกิดจาก การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของบริษัทฯ ประกอบกับการลดลงของจำนวนดอกเบี้ยจ่าย

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับรอบปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2556 เป็นจำนวน 939.4 ล้านบาท 311.3 ล้านบาท และ 409.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปีพ.ศ. 2554 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้ออาคารและอุปกรณ์เป็นจำนวน 636.5 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนสำหรับการเปิดโครงการโรงแรม รวมถึงในปี พ.ศ. 2554 บริษัทฯยังได้ชำระค่าเช่าที่ดินระยะยาวล่วงหน้าสำหรับการเช่าที่ดินจากนิติบุคคลแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม เป็นจำนวน 532.9 ล้านบาทอีกด้วย ทำให้ในปีดังกล่าวบริษัทฯมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสูง ในปี พ.ศ. 2555 บริษัทฯยังคง



ลงทุนในอาคารและอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องอีกเป็นจำนวน 248.7 ล้านบาท สำหรับโครงการโรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ รวมถึงยังลงทุนในการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับโครงการเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ และจ่ายเงินค่าเช่าที่ดินเพิ่มเติม เพื่อเช่าที่ดินสำหรับดำเนินการโครงการเดอะ มาร์เก็ต บาเยอ แพลทินัมอีกด้วย ทำให้ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2555 บริษัทฯมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 311.3 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 บริษัทฯลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนชั่วคราว และซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งอาคารและอุปกรณ์ รวมถึงชำระเงินค่าก่อสร้างล่วงหน้า ทำให้รอบปี พ.ศ. 2556 บริษัทฯมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสูงขึ้นกว่าปีพ.ศ. 2555 ที่จำนวน 409.4 ล้านบาท

ในไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2557 บริษัทฯ มีจำนวนเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 183.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลงทุนการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ การลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราว และการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และ บริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด

ในปี พ.ศ. 2554 บริษัทฯมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 420.1 ล้านบาท โดยเป็นการกู้ยืมเงินระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 538.4 ล้านบาท และมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 118.3 ล้านบาท และในปีพ.ศ. 2555 บริษัทฯได้รับเงินจากการเพิ่มทุนจำนวน 300.0 ล้านบาท และมีการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 404.4 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 104.4 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 บริษัทฯได้รับชำระเงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯจำนวน 1,074.5 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 61.0 ล้านบาท และ ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้งหมดอีกจำนวน 763.4 ล้านบาท รวมถึงจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นจำนวน 249.0 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯมีเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1.1 ล้านบาท

ในไตรมาสเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 7.5 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น จำนวน 51.8 ล้านบาท สำหรับการเข้าลงทุนในบริษัทย่อยดังที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น ทำให้บริษัทฯมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 44.3 ล้านบาท

### อัตราส่วนที่สำคัญ

#### (1) อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ ณ สิ้นรอบบัญชี ปีพ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 และ รอบสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 เท่ากับ 2.0 เท่า 1.5 เท่า 1.7 เท่า (อ้างอิงจากงบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ โดยหากอ้างอิงจากงบการเงินรวมระหว่างกาล อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 จะเท่ากับ 1.3 เท่า) และ 1.3 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องที่ลดลงนั้นเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์หมุนเวียน เช่น รายการเงินลงทุนชั่วคราว ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามแผนการใช้จ่ายเงินลงทุนของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนสภาพคล่องที่ 1.3 เท่า ของบริษัทฯ ในไตรมาสแรกของปีพ.ศ. 2557 ยังจัดว่าบริษัทฯมีสภาพคล่องที่ดี และมีเงินหมุนเวียนภายในที่เพียงพอต่อการดำเนินงาน

ในปีพ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 และ รอบสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยลดลงอย่างต่อเนื่อง จาก 51.1 วัน เป็น 13.5 วัน ในปีพ.ศ. 2555 ลดลงอีกเป็น 10.9 วัน (อ้างอิงจากงบการเงิน

รวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ โดยหากอ้างอิงจากงบการเงินรวมระหว่างกาลสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยจะเท่ากับ 11.3 วัน) ในปี พ.ศ. 2556 และลดลงเท่ากับ 8.2 วัน ในช่วงไตรมาสแรกของปีพ.ศ. 2557 ตามลำดับ

(2) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง ปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2556 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ของบริษัทและการควบคุมต้นทุน ซึ่งสะท้อนในอัตรากำไรจากการดำเนินงานที่ ร้อยละ 22.5 ร้อยละ 28.8 และร้อยละ 31.7 ในปีพ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรจากการดำเนินการสำหรับรอบ 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 เพิ่มขึ้นอีกจากสิ้นปี พ.ศ. 2556 เป็น ร้อยละ 36.9 แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการดำเนินงานของบริษัท

(3) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ในปีพ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 และ รอบสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.6 ร้อยละ 4.1 ร้อยละ 5.9 (อ้างอิงจากงบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ โดยหากอ้างอิงจากงบการเงินรวมระหว่างกาล อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมจะเท่ากับร้อยละ 5.1) และ ร้อยละ 7.3 ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวรของบริษัทที่ ร้อยละ 6.4 ร้อยละ 9.8 ร้อยละ 11.8 (อ้างอิงจากงบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ โดยหากอ้างอิงจากงบการเงินรวมระหว่างกาล อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวรจะเท่ากับ ร้อยละ 10.6) และ ร้อยละ 13.4 ซึ่งอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวรของบริษัทเพิ่มขึ้น เนื่องจากอัตรากำไรที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจให้เช่าและธุรกิจโรงแรม

(4) อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

บริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และวันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 5.4 เท่า 2.6 เท่า และ 0.9 เท่าตามลำดับ โดยการลดลงเป็นผลจากการเพิ่มทุน และการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งระดับของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในระดับต่ำและปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องแสดงถึงสถานะทางการเงินของบริษัท ที่แข็งแกร่ง และศักยภาพของบริษัทในการจัดหาแหล่งเงินทุนในอนาคต หากบริษัทมีแผนการขยายธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก

ในช่วงไตรมาสแรกของปีพ.ศ. 2557 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.0 โดยอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับมูลค่า ณ สิ้นปีพ.ศ. 2556 คำนวณจากงบการเงินรวมระหว่างกาล โดยเป็นกู้ยืมเงินระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อเข้าลงทุนในบริษัทย่อย อย่างไรก็ตามบริษัทได้ชำระคืนแล้วในช่วงเดือน เมษายน พ.ศ. 2557

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยลดลงอย่างมีนัยสำคัญจาก 11.1 เท่า เป็น 2.6 เท่า ในปีพ.ศ. 2555 เนื่องจากในปีพ.ศ. 2554 จำนวนเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานนั้นสูงกว่าปกติจากการให้เช่าพื้นที่ซึ่งเพิ่มขึ้นดังที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น เช่นเดียวกับการลดลงของอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ที่ลดลงจากจำนวนเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานที่สูงเกินกว่าปกติของปี พ.ศ. 2554

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเพิ่มขึ้นเป็น 22.4 เท่า เนื่องจากจำนวนเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานที่เพิ่มสูงขึ้นจากผลประกอบการที่เติบโต ในขณะที่ภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯลดลง

#### 2.4.2.5 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ลำดับ	งบการเงิน	บริษัทผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น (บาท)	รวม (บาท)
1.	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	2,100,000	-	2,100,000
2.	งบการเงินรวมระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	300,000	-	300,000

#### 2.4.2.6 ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

##### (1) การลงทุนในโครงการในอนาคตของบริษัทฯ

บริษัทฯมีแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องทั้งส่วนของธุรกิจศูนย์ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เข้าเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรม โดยการริเริ่มโครงการใหม่ๆ อาจมีความเสี่ยงในการพัฒนาและก่อสร้าง รวมถึงความเสี่ยงในด้านผลประกอบการ ทำให้การเปิดโครงการใหม่ในอนาคตอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯในหลายๆกรณี

โครงการใหม่ที่บริษัทฯกำลังอยู่ระหว่างการพัฒนา ได้แก่ โครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯดังต่อไปนี้

- การจัดหาแหล่งเงินทุนและโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ

การลงทุนในโครงการใหม่จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก โดยบริษัทฯอาจเลือกระดมทุนได้หลายรูปแบบทั้งในส่วนของ การเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงิน หรือทางเลือกในการระดมทุนอื่นที่บริษัทฯสามารถกระทำได้ โดยบริษัทฯจะพิจารณาและบริหารต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ซึ่งทางเลือกในการระดมทุนแต่ละทางเลือกจะมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินรวมถึงสัดส่วนหนี้ต่อทุนของบริษัทฯในอนาคต ในส่วนของโครงการเดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม บริษัทฯจะนำเงินทุนที่ระดมได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทฯต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ไปลงทุน และอาจกู้ยืมเงินบางส่วนจากสถาบันทางการเงิน

เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯจะเติบโตขึ้นจากการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก ทำให้ถึงแม้จะมีจำนวนเงินกู้ยืมที่จะเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในโครงการเดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม บริษัทฯคาดว่าสัดส่วนหนี้ต่อทุนของบริษัทฯจะไม่ได้รับผลกระทบในเชิงลบมากนัก

- การบริหารจัดการโครงการ

เนื่องจากโครงการเดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม เป็นโครงการขนาดใหญ่และต้องใช้งบลงทุนจำนวนมาก ทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการดังกล่าว จะมีผลกระทบต่องบการเงินรวมของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งหากการบริหารจัดการโครงการดังกล่าวเป็นไปได้ด้วยดีตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ และมีผู้เช่าให้ความสนใจเช่าพื้นที่เป็นจำนวนมาก จะส่งผลให้บริษัทลดการพึ่งพิงผลการดำเนินงานของโครงการศูนย์แพชั่นค้ำส่ง เดอะ แพลทินัม แพชั่นมอลล์ และสามารถดำรงอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรของบริษัทให้อยู่ในระดับสูงต่อไปได้

อย่างไรก็ดีการเปิดโครงการใหม่ยังมีความเสี่ยงทางธุรกิจและการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม ทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการใหม่อาจไม่เป็นดังที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ ซึ่งความเสี่ยงที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้แน่ชัดดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทในอนาคตได้

ในเบื้องต้น บริษัทฯ ได้จัดทำแผนการดำเนินการโครงการ โดยมีรายละเอียดโครงสร้างรายได้สรุปได้ดังต่อไปนี้

1. รายได้ค่าเช่าพื้นที่	
● พื้นที่เช่าส่วนที่เป็นค่าเช่าคงที่	
พื้นที่เช่า	38,018 ตร.ม.
อัตราค่าเช่า	ประมาณ 1,880 บาท/ตร.ม./เดือน ในปีที่เปิดโครงการ
● พื้นที่เช่าส่วนที่เป็นส่วนแบ่งรายได้	
พื้นที่เช่า	16,582 ตร.ม.
อัตราค่าเช่า	ประมาณ 1,280 บาท/ตร.ม./เดือน ในปีที่เปิดโครงการ
2. รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	
3. รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าที่จอดรถ รายได้ค่าเช่าโกดังสินค้า รายได้จาก Promotional Area เป็นต้น	

(2) การปรับขึ้นค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว 5 – 10 ปี

ในปัจจุบัน บริษัทฯ จัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่เช่าภายในโครงการศูนย์แพชั่นค้ำส่ง เดอะ แพลทินัม แพชั่นมอลล์ โดยการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าในหลากหลายรูปแบบ ได้แก่ สัญญาเช่าระยะสั้น 1 -3 ปี สัญญาเช่าระยะยาว 5 - 10 ปี หรือ เรียกว่า สัญญาเช่า ซึ่งสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว จะมีการเรียกชำระค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าเป็นการล่วงหน้าทั้งจำนวนเท่ากับผลรวมของค่าเช่าตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา โดยบริษัทฯ จะบันทึกบัญชีค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นหนี้สินของบริษัทฯ และทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ซึ่งรายได้ที่บริษัทฯ ทยอยรับรู้ นั้นจะทยอยรับรู้เป็นเส้นตรง โดยในปัจจุบันบริษัทฯ ให้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าจำนวนประมาณ 8,485 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 42 ของพื้นที่เช่าและพื้นที่เช่า (ไม่รวมพื้นที่เช่าแบบส่วนแบ่งรายได้) ทั้งหมดภายในโครงการศูนย์แพชั่นค้ำส่ง เดอะ แพลทินัม แพชั่นมอลล์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่เช่า โดยบริษัทฯ จะไม่ต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าหากสัญญาเช่าดังกล่าวหมดอายุลง บริษัทฯ จะปรับสัญญาเช่ากับผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น 1 ปี หรือ สัญญาเช่าระยะยาว 3 ปี แทน และจะไม่มีการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าทั้งจำนวน รวมถึงอัตราค่าเช่าที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่าสัญญาเช่าเดิม

จะเป็นอัตราค่าเช่าตลาด ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอื่น ณ ช่วงเวลาเดียวกัน โดยสัญญาเช่าที่มีผลบังคับอยู่ในปัจจุบันส่วนใหญ่จะหมดลงในช่วงปีพ.ศ. 2563 – พ.ศ. 2564 ดังนั้นหากสัญญาเช่าดังกล่าวหมดอายุสัญญาลง จะมีการปรับรูปแบบสัญญาเช่าซึ่งจะทำให้รายได้ค่าเช่าของบริษัทฯเติบโตสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในช่วงปีพ.ศ. 2564 – 2565 จากการปรับค่าเช่าของพื้นที่ซึ่งเดิมเป็นราคาที่เทียบเคียงได้กับราคาเช่าตลาด ณ เวลาดังกล่าว