

2.4.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

เนื่องจากบริษัทฯ ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2556 จากการควบรวมกิจการทั้งหมดของ 9 บริษัท ที่อยู่ภายใต้ผู้ถือหุ้นหลักชุดเดียวกันเข้าด้วยกัน เพื่อสะท้อนโครงสร้างการดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับทิศทางการเติบโตในอนาคต และเพื่อเป็นการรองรับแผนการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจดังกล่าวส่งผลกระทบบทการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณางบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะของบริษัทฯ ที่จัดทำขึ้นเพื่อสะท้อนผลประกอบการเสมือนการควบรวมกิจการ (Amalgamation) ได้เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554 ทำให้สามารถใช้เปรียบเทียบผลประกอบการของกลุ่มบริษัท แพลทินัม ในปัจจุบันและอนาคตได้ รวมถึงควรพิจารณาควบคู่ไปกับงบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

ในส่วนของคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานนั้น จะวิเคราะห์ถึงผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินตามสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 และ พ.ศ. 2555 โดยอ้างอิงจากงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ และอ้างอิงงบการเงินรวมสำหรับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557 โดยงบการเงินรวมของปี พ.ศ. 2556 นั้นมีการปรับปรุงเพื่อสะท้อนฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดตามเนื้อหาทางเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทฯ ภายใต้การควบคุมเดียวกันโดยถือเสมือนว่าบริษัทได้เข้าซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด จากผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และได้ดำเนินธุรกิจภายใต้การควบรวมกิจการกันมาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556

2.4.2.1 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินการของบริษัทฯ

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

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

บริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการขยายธุรกิจทั้งในส่วนของการลงทุนในโครงการศูนย์การค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ และการลงทุนในโครงการโรงแรม โดยมีจุดมุ่งหมายหลักเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้น และเป็นการลดความเสี่ยงในการพึ่งพิงแหล่งรายได้ค่าเช่าจากโครงการศูนย์การค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์และโครงการโรงแรมที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งกระจุกตัวอยู่ในบริเวณย่านประตูน้ำ ทั้งนี้แผนการขยายธุรกิจดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อข้อมูลทางการเงิน

ของบริษัทฯ ในอนาคต ในแง่ของสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ รวมถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของโครงการที่กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนาการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

2.4.2.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

เมื่อพิจารณางบกำไรขาดทุนรวมของบริษัทฯ ในระหว่างปี พ.ศ. 2554 ถึงปี พ.ศ. 2556 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วยแหล่งรายได้ 3 ส่วน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและบริการ รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ โดยรายได้จากการดำเนินงานของบริษัทฯ เติบโตมาอย่างต่อเนื่องจาก 647.9 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2554 เป็น 967.9 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2555 และเพิ่มเป็น 1,115.1 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ร้อยละ 31.2 ต่อปี นอกจากนี้บริษัทฯ ยังสามารถทำกำไรได้เพิ่มสูงขึ้นในแต่ละรอบปีบัญชี สังเกตได้จากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 45.6 ในปี พ.ศ. 2554 เป็นร้อยละ 46.9 ในปี พ.ศ. 2555 และเพิ่มเป็นร้อยละ 52.2 ในปี พ.ศ. 2556 ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มสูงขึ้นนั้นมีสาเหตุมาจากการเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่ และผลประกอบการของกิจการโรงแรมที่ดีขึ้นหลังจากเริ่มเปิดดำเนินการได้เพียง 1 เดือนในปี พ.ศ. 2554 อีกทั้งบริษัทฯ ยังสามารถบริหารให้ต้นทุนเติบโตน้อยกว่ารายได้ ทำให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มสูงขึ้นจาก 68.7 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2554 เป็น 167.5 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2555 และเพิ่มขึ้นเป็น 245.4 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ร้อยละ 89.0 ต่อปี

รายได้และกำไรของบริษัทฯ ยังสะท้อนแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2557 โดยบริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 1,390.9 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 24.7 เมื่อเทียบกับรายได้จากการดำเนินงานรวมของปี พ.ศ. 2556 และบริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิถึง ร้อยละ 30.2 สำหรับช่วงเวลาดังกล่าว

เมื่อพิจารณาถึงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ พบว่า 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 4,374.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าสินทรัพย์รวมใน พ.ศ. 2555 ลดลงร้อยละ 3.8 จากปี พ.ศ. 2554 และมูลค่าสินทรัพย์รวมในปี พ.ศ. 2556 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 จากปี พ.ศ. 2555 โดยการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ถาวร และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราวที่แปรผันไปตามแผนการใช้เงินของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์ในปี พ.ศ. 2556 นั้นส่วนหนึ่งเกิดจากรายการปรับปรุงเพื่อสะท้อนเงินลงทุนในบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 4,107.2 ล้านบาท ลดลง 267.3 ล้านบาท จากมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ที่ 4,374.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 6.1 โดยสาเหตุที่มูลค่าสินทรัพย์รวมลดลงเนื่องจากการลดลงของเงินลงทุนชั่วคราว หลังจากขายเงินลงทุนเพื่อนำเงินไปชำระหนี้กู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในช่วงเดือนกันยายน พ.ศ. 2557

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 2,155.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราที่ลดลงร้อยละ 17.6 และ ร้อยละ 26.4 ตามลำดับ โดยการลดลงของมูลค่าหนี้สินรวมนั้นมีสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวทั้งจากบุคคลที่

เกี่ยวข้องกัน และจากสถาบันการเงิน ในปีพ.ศ. 2556 บริษัทฯ มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งหมดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 763.4 ล้านบาท นอกจากนี้การลดลงของมูลค่าหนี้สินรวมยังมีผลจากการลดลงของจำนวน ดอกเบี้ยค้างจ่าย – บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทฯ ได้ทยอยชำระไปพร้อมกับการชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงบริษัทที่มีการทยอยตัดรับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ในระหว่างงวดทำให้มูลค่ารายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า ที่บันทึกไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินรวมของบริษัทลดลงอีกด้วย

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 1,471.1 ล้านบาท ลดลง 684.1 ล้านบาท จากมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ที่ 2,155.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 31.7 โดยมีสาเหตุหลักจากการชำระคืนเงิน กู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 153.8 ล้านบาท ในเดือน เมษายน พ.ศ. 2557 และการชำระคืนเงินกู้ยืม ระยะยาวสถาบันการเงินในเดือน กันยายน พ.ศ. 2557 จำนวน 406.5 ล้านบาท รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า

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 ส่วนของผู้ที่มีส่วนได้ เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด (บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด จัดตั้งขึ้นในปีพ.ศ. 2555) จำนวน 301.4 ล้านบาท (ซึ่งประกอบด้วยการเพิ่มทุนของบริษัทย่อยจัดตั้งใหม่ภายใต้การ ควบคุมเดียวกันจำนวน 300 ล้านบาท และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี พ.ศ.2555 จำนวน 1.4 ล้านบาท) ทั้งนี้ต้อง มีการแยกรายการดังกล่าวออกมต่างหากเนื่องจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2555 ยังไม่ได้มีการแลกหุ้น (Share Swap) ระหว่างบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด และบริษัท เอส.พี.ที. แมเนจเม้นท์ จำกัด (ซึ่งเป็น 1 ในบริษัทที่มาควบรวม เป็นบริษัทฯ เมื่อต้นเดือนธันวาคม พ.ศ.2556) ดังนั้น ณ สิ้นปี พ.ศ.2555 บริษัทฯจึงยังไม่ได้เข้าลงทุนและถือหุ้นของบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด แต่อย่างใด ดังนั้น บริษัทฯจึงไม่สามารถรับรู้กำไรและสินทรัพย์สุทธิของบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด เป็นของบริษัทฯบนงบการเงินได้ เมื่อเปรียบเทียบเฉพาะส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีการ เติบโตร้อยละ 25.1 จากการเพิ่มขึ้นกำไรสะสม ซึ่งเป็นผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯที่เติบโตขึ้น และเมื่อ เปรียบเทียบการเติบโตของส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย มีการ เติบโตร้อยละ 70.7 จากปี พ.ศ. 2554 เนื่องจากในปี พ.ศ. 2555 มีการเพิ่มทุนจำนวน 300 ล้านบาท เพื่อก่อตั้งบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด และในปี พ.ศ. 2556 ส่วนของผู้ถือหุ้นของ (รวมส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ บริษัทย่อย) เพิ่มขึ้นจาก 1,128.6 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2555 เป็น 2,219.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 96.6 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มทุนอีกจำนวน 1,074.5 ล้านบาท

ในเดือน มิถุนายน พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิมจำนวน 1,946.5 ล้านบาท เป็น 2,800 ล้านบาท โดยมีการแบ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 153.5 ล้านบาท (จำนวน 153.5 ล้านหุ้น) ซึ่งมีการเรียกชำระแล้ว และหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปจำนวน 700.0 ล้านบาท (จำนวน 700.0 ล้านหุ้น) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 2,100.0 ล้านบาท (จำนวน 2,100.0 ล้านหุ้น) และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 2,636.2 ล้านบาท จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

2.4.2.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 (จากงบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ) พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557 (จากงบการเงินรวม)

รายได้

(1) รายได้จากดำเนินงาน

รายได้จากการดำเนินงานของบมจ. เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.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 นั้น เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับรู้ผลประกอบการของโรงแรม โนวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ เข้ามาเต็มรอบปีบัญชีในปี พ.ศ. 2555 รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการที่เติบโตขึ้นจากความสามารถในการขึ้นค่าเช่าพื้นที่

รายได้จากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้นจาก 1,115.1 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2556 เป็น 1,390.9 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2557 คิดเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 24.7 โดยปัจจัยหลักที่ส่งเสริมอัตราการเติบโตของรายได้จากการดำเนินงาน คือการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและบริการที่สะท้อนการปรับฐานค่าเช่าของสัญญาเช่าที่อยู่ในช่วงการต่ออายุสัญญาในปี พ.ศ. 2556 ซึ่งธุรกิจให้เช่าพื้นที่เป็นธุรกิจที่ค่อนข้างมั่นคงเนื่องจากการเรียกชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ ทำให้ธุรกิจดังกล่าวได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองในช่วงไตรมาสแรกถึงกลางไตรมาสที่สองของปี พ.ศ. 2557 น้อยกว่าธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

(2) รายได้แยกตามส่วนงาน

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ				งบรวม (Restate)		งบรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	382.7	59.1%	435.0	44.9%	525.1	47.1%	916.7	65.9%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	5.7	0.9%	249.3	25.8%	307.3	27.6%	250.2	18.0%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	259.5	40.0%	283.6	29.3%	282.7	25.3%	224.0	16.1%
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	647.9	100.0%	967.9	100.0%	1,115.1	100.0%	1,390.9	100.0%

หากพิจารณารายได้แยกตามส่วนงานของบริษัทฯ รายได้หลักยังคงมาจากธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง โดยมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 47.1 ของรายได้จากการดำเนินงานในปี พ.ศ. 2556 โดยรายได้ค่าเช่าและบริการประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า (รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าระยะสั้นและรายได้ที่ทยอยรับรู้จากสัญญาเช่าเชิง โดยค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้ารวม คิดเป็นประมาณร้อยละ 67.3 ร้อยละ 69.1 และร้อยละ 72.3 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ระหว่างปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2556) ส่วนที่เหลือเป็นรายได้ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการเช่าพื้นที่ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าคลังสินค้ารายได้ส่วนแบ่งกำไร รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ค่าส่วนกลาง รายได้ค่าเบี่ยประกัน และรายได้ค่าที่จอดรถ

สำหรับปี พ.ศ. 2557 สัดส่วนของรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากร้อยละ 47.1 ของรายได้จากการดำเนินงาน ใน พ.ศ. 2556 เป็นร้อยละ 65.9 ของรายได้จากการดำเนินงาน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนรายได้ค่าเช่าและ

บริการดังกล่าว มีสาเหตุหลักส่วนหนึ่งจากการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการ ซึ่งเป็นผลจากการปรับฐานค่าเช่า และจากการลดลงของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจชะลอตัวเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองในช่วงไตรมาสแรกถึงกลางไตรมาสที่สองของปีพ.ศ. 2557

ปัจจุบันบริษัทมีรายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการจากการปล่อยเช่าพื้นที่ค่าส่งโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ โดยรายได้ค่าเช่าและบริการมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากการปรับขึ้นค่าเช่าพื้นที่ค่าส่งภายในโครงการ โดยเติบโตจาก 382.7 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2554 เป็น 435.0 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2555 เพิ่มขึ้นเป็น 525.1 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2556 และเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็น 916.7 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2557 คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 13.7 ร้อยละ 20.7 และร้อยละ 74.6 ตามลำดับ ทั้งนี้นโยบายการปรับขึ้นค่าเช่าพื้นที่โดยปกติของบริษัทเป็นประมาณร้อยละ 5.0 -15.0 ต่อปี อย่างไรก็ตาม อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการที่สูงถึงร้อยละ 20.7 ในปีพ.ศ. 2556 และร้อยละ 74.6 ในปีพ.ศ. 2557 นั้นมีสาเหตุมาจากการปรับฐานค่าเช่าพื้นที่ในระหว่างการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ระยะสั้นที่หมดสัญญาภายในโครงการในช่วงปลายปีพ.ศ. 2556 ทำให้รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องปรับตัวสูงขึ้นสะท้อนระดับค่าเช่าที่เติบโตขึ้นในปี พ.ศ. 2557 การปรับฐานค่าเช่าดังกล่าวส่งผลทำให้อัตราราคาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าเฉลี่ยเพิ่มสูงขึ้น (พื้นที่สัญญาเช่าระยะสั้นและพื้นที่สัญญาเช่า) ระหว่างพ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2557 ดังต่อไปนี้

พ.ศ. 2554	พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557
1,185 บาท / ตร.ม. / เดือน	1,385 บาท / ตร.ม. / เดือน	1,750 บาท / ตร.ม. / เดือน	3,055 บาท / ตร.ม. / เดือน

หมายเหตุ : อัตราราคาเช่าด้านบนเป็นอัตราราคาเช่าเฉลี่ยทั้งพื้นที่สัญญาเช่าระยะสั้นและพื้นที่สัญญาเช่าระยะยาว (สัญญาเช่า) โดยมีพื้นที่สัญญาเช่าทั้งสิ้น 8,486 ตร.ม. และรายได้ค่าเช่าพื้นที่ที่ทยอยรับรู้จากสัญญาเช่าคิดเป็นประมาณร้อยละ 61.4 ร้อยละ 53.2 ร้อยละ 42.5 และร้อยละ 24.6 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้ารวม ซึ่งรายได้ค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า (ไม่รวมค่าเช่าโกดังสินค้า) เท่ากับ 257.4 ล้านบาท 300.6 ล้านบาท 379.9 ล้านบาท และ 663.2 ล้านบาท สำหรับช่วงปีพ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2557 ตามลำดับ

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2555 เป็นต้นมา บริษัทฯ มีแหล่งรายได้ที่สำคัญเพิ่มขึ้นมาจากการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม ในปัจจุบันบริษัทฯ มีโรงแรมที่ดำเนินการแล้วจำนวน 1 โครงการ คือ โรงแรม โนวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2554 ทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี พ.ศ. 2555 ซึ่งส่งผลดีต่อรายได้จากการดำเนินงานเช่นกัน รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเติบโตขึ้นจาก 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 รวมถึงการเติบโตของอัตราราคาห้องพักเฉลี่ย จาก 2,083 บาท / ห้อง / คืน ในปีพ.ศ. 2555 เป็น 2,500 บาท / ห้อง / คืน ในปีพ.ศ. 2556 อย่างไรก็ตามเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองในช่วงไตรมาสแรกถึงกลางไตรมาสที่สองของปีพ.ศ. 2557 ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยว ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของธุรกิจโรงแรมลดลง ส่งผลกระทบต่อรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมให้ลดลงจาก 307.3 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 เป็น 250.2 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2557

นอกจากแหล่งรายได้จากการดำเนินงานทั้ง 2 รายการแล้ว บริษัทฯ ยังมีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม จากกิจการร้านอาหารและศูนย์อาหารภายในโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ อย่างไรก็ดี ถึงแม้บริษัทฯ จะได้รับรายได้จากการดำเนินงานศูนย์อาหารในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากร้านค้าต่างๆ แต่บริษัทฯ จะบันทึกรายได้ทั้งหมดจากการขายอาหารและเครื่องดื่มในศูนย์อาหารในงบการเงิน และบันทึกส่วนที่จ่ายคืนให้กับผู้ประกอบการร้านค้าเป็นต้นทุนของธุรกิจศูนย์อาหาร ซึ่งแนวทางการบันทึกบัญชีดังกล่าวจะสอดคล้องกับวิธีการจัดเก็บรายได้จากการจำหน่ายบัตรเงินสด ทำให้บริษัทฯ สามารถสอบทานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

รายได้ดังกล่าวสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557 เท่ากับ 259.5 ล้านบาท 283.6 ล้านบาท 282.7 ล้านบาท และ 224.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 9.3 ในปีพ.ศ. 2555 ลดลงร้อยละ 0.3 ในปีพ.ศ. 2556 และลดลงร้อยละ 20.8 ในปีพ.ศ. 2557 โดยรายได้ดังกล่าวลดลงในปีพ.ศ. 2556 เนื่องจากบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่บริเวณศูนย์อาหารบางส่วนภายในโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ เป็นเวลา ประมาณ 6 เดือน ในช่วงเดือน มกราคม – มิถุนายน ปี พ.ศ. 2556 โดยการปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าว ทำให้พื้นที่ศูนย์อาหารลดลง เนื่องจากพื้นที่บางส่วนถูกปรับปรุงไปเป็นพื้นที่เช่าของร้านอาหารที่บริษัทฯ จัดเก็บค่าเช่าพื้นที่เป็นแบบส่วนแบ่งรายได้ รวมถึงถูกปรับเปลี่ยนเป็นพื้นที่เช่าโซนไอที ส่วนการลดลงของรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ในปีพ.ศ. 2557 นั้นสืบเนื่องจากการลดลงของปริมาณความต้องการใช้สอยและการบริโภคสินค้าภายในประเทศจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง ทำให้มีผู้ใช้บริการศูนย์การค้าลดลงในช่วงไตรมาสที่ 1 ถึงไตรมาสที่ 2 โดยในครึ่งปีหลัง ของปี พ.ศ. 2557 จำนวนนักท่องเที่ยวและปริมาณผู้มาใช้บริการศูนย์การค้าค่อยๆ เริ่มฟื้นตัวเข้าสู่ภาวะปกติ

(3) รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2557 มีมูลค่า 22.1 ล้านบาท 47.2 ล้านบาท 54.0 ล้านบาท และ 53.7 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้อื่นประกอบด้วยรายได้ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าป้ายโฆษณา กำไร (ขาดทุน) จากการขายหลักทรัพย์ กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากการขายหลักทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) จากการขายทรัพย์สิน รายได้ค่าป้ายโฆษณา เป็นต้น โดยรายได้ค่าโฆษณาคือเป็นรายได้ส่วนใหญ่ของรายได้อื่นดังกล่าว

ต้นทุนรวม

(1) ต้นทุนรวมจากการดำเนินงาน

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ				งบรวม (Restate)		งบรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ	129.4	36.7%	149.3	29.1%	164.7	30.9%	224.3	40.4%
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	21.9	6.2%	145.8	28.4%	152.4	28.6%	148.7	26.8%
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	201.0	57.1%	218.6	42.5%	215.9	40.5%	182.0	32.8%
รวมต้นทุนจากการดำเนินงาน	352.2	100.0%	513.7	100.0%	533.0	100.0%	555.0	100.0%

ต้นทุนรวมจากการดำเนินงานของบมจ. เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557 เท่ากับ 352.2 ล้านบาท 513.7 ล้านบาท 533.0 ล้านบาท และ 555.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 45.8 ร้อยละ 3.8 และ ร้อยละ 4.1 ตามลำดับ โดยอัตราการเติบโตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี พ.ศ. 2555 นั้นสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

(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

มูลค่าต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ สำหรับ ปี พ.ศ. 2557 เท่ากับ 224.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 164.7 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการเติบโต ร้อยละ 36.1 ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นนั้น สอดคล้องกับการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ อย่างไรก็ตามอัตราการเติบโตของต้นทุนการให้เช่าและบริการนั้นต่ำกว่าอัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการ ทำให้อัตราต้นทุนต่อรายได้ค่าเช่าและบริการปรับตัวต่ำลงจากร้อยละ 31.4 ในปีพ.ศ. 2556 เป็นร้อยละ 24.5

(3) ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

ต้นทุนประกอบกิจการโรงแรมของบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนค่าพนักงานโรงแรม ต้นทุนวัสดุอุปกรณ์สิ้นเปลือง ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มภายในโรงแรม โสฬษที่เป็นต้นทุนทางตรงของการประกอบกิจการโรงแรม เช่น ค่าเสื่อมราคา

บริษัทฯมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเท่ากับ 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 เนื่องจากการเปิดให้บริการเต็มรอบระยะเวลาบัญชีในปี พ.ศ. 2555 (เปิดให้บริการเมื่อ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2554) สำหรับปีพ.ศ. 2556 บริษัทฯมีต้นทุนจากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 เป็น 152.4 ล้านบาท ซึ่งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนดังกล่าวต่ำกว่าการเติบโตของรายได้จากธุรกิจโรงแรม ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น

ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมของบริษัทฯเท่ากับ 148.7 ล้านบาท สำหรับ ปี พ.ศ. 2557 โดยคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 2.4 จากปี พ.ศ. 2556 ซึ่งการลดลงของต้นทุนดังกล่าวนี้เป็นไปในแนวทางเดียวการลดลงของรายได้จากธุรกิจโรงแรม โดยอัตราการลดลงของต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมนั้น น้อยกว่าอัตราการลดลงของรายได้จากส่วนธุรกิจดังกล่าว เนื่องจากต้นทุนบางส่วนของธุรกิจโรงแรมเป็นต้นทุนคงที่

(4) ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม

องค์ประกอบของต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ต้นทุนทางตรงในการประกอบธุรกิจดังกล่าว รวมถึง ต้นทุนค่าพนักงานศูนย์อาหาร ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มที่บริษัทชำระคืนให้แก่ผู้ประกอบการร้านค้าภายในศูนย์อาหาร ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่มของร้านอาหารที่ดำเนินงานโดยบริษัท ค่าขนส่ง ค่าพรนไซน์ 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 คิดเป็นอัตรากำไรเฉลี่ยร้อยละ 8.8 ในปีพ.ศ. 2555 สอดคล้องกับการเติบโตของรายได้จากส่วนธุรกิจดังกล่าว และลดลงเป็นอัตราร้อยละ 1.2 จากปี พ.ศ. 2555 ในปีพ.ศ. 2556 เนื่องจากการชะลอตัวของรายได้ขายอาหารและเครื่องดื่มจากการปรับปรุงพื้นที่บางส่วนของศูนย์อาหารภายในโครงการเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ดังที่กล่าวไปแล้ว

บริษัทมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มสำหรับ ปี พ.ศ. 2557 เท่ากับ 182.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรเฉลี่ยร้อยละ 15.7 ซึ่งสอดคล้องกับการชะลอตัวของรายได้จากส่วนธุรกิจดังกล่าว ซึ่งได้รับผลกระทบจากจำนวนผู้มาใช้บริการศูนย์การค้าที่ลดลง จากสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศในช่วงไตรมาสแรกถึงกลางไตรมาสที่สองของปีพ.ศ. 2557 โดยในช่วงครึ่งปีหลังของปีพ.ศ. 2557 ภาวะการณ์ชะลอตัวของเศรษฐกิจจากสถานการณ์การเมืองเริ่มปรับตัวดีขึ้น

กำไรขั้นต้น

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ				งบรวม (Restate)		งบรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	อัตรากำไรขั้นต้น	ล้านบาท	อัตรากำไรขั้นต้น	ล้านบาท	อัตรากำไรขั้นต้น	ล้านบาท	อัตรากำไรขั้นต้น
กำไรขั้นต้น	295.7	45.6%	454.2	46.9%	582.1	52.2%	835.9	60.1%

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 นอกจากอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นจากการประกอบกิจการโรงแรมแล้ว บริษัทยังสามารถลดสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้จากธุรกิจการเช่าและบริการจากร้อยละ 33.8 ในปี พ.ศ. 2554 เป็นร้อยละ 31.4 ในปีพ.ศ. 2556 จากการปรับฐานค่าเช่าพื้นที่ของสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุในปีพ.ศ. 2556 ทำให้รายได้ค่าเช่าเติบโตมากกว่าต้นทุนการให้เช่าและบริการ

หากเปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับปี พ.ศ. 2556 เทียบกับปีพ.ศ. 2557 จากจำนวนต้นทุนรวมที่เพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของจำนวนรายได้รวม ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น บริษัทจึงมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจาก 582.1 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2556 เป็น 835.9 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2557 ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มสูงขึ้นเป็นร้อยละ 60.1 ในปีพ.ศ. 2557

ค่าใช้จ่ายในการขาย

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ				งบรวม (Restate)		งบรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	23.9	54.0%	18.3	43.7%	22.1	42.3%	14.4	29.7%
เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน	20.4	46.0%	23.5	56.3%	30.2	57.7%	34.1	70.3%
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	44.3	100.0%	41.8	100.0%	52.3	100.0%	48.5	100.0%

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

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี พ.ศ. 2557 เท่ากับ 48.5 ล้านบาท ลดลง 3.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 7.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี พ.ศ. 2556 โดยค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์สำหรับงวดปี พ.ศ. 2557 นั้น น้อยกว่างวดปี พ.ศ. 2556 แต่ค่าใช้จ่ายประเภทเงินเดือนและผลประโยชน์พนักงานเติบโตขึ้นร้อยละ 12.9 และยังคงเป็นสัดส่วนสำคัญของค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ				งบรวม (Restate)		งบรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน	68.8	53.8%	96.2	53.0%	133.6	57.8%	161.4	58.3%
ค่าเบี้ยประกันภัย	0.9	0.7%	1.4	0.7%	1.8	0.8%	2.1	0.8%
ค่ารักษาความปลอดภัย	1.7	1.3%	3.1	1.7%	4.1	1.8%	3.4	1.2%
ค่าเสื่อมราคา	7.7	6.0%	8.9	4.9%	9.2	4.0%	6.5	2.3%
ค่าบริการและบำรุงรักษาอื่นๆ	48.8	38.1%	71.8	39.6%	82.3	35.6%	103.2	37.3%
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	128.0	100.0%	181.3	100.0%	231.0	100.0%	276.6	100.0%

ค่าใช้จ่ายในการบริหารนั้นประกอบด้วย เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงานบางส่วน ค่าเบี้ยประกัน ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าเสื่อมราคา ค่าบริการและบำรุงรักษาอื่นๆ (ซึ่งรวมค่าธรรมเนียมจ้างบริหารธุรกิจโรงแรมที่บริษัทฯ ชำระให้แก่ ACCOR เท่ากับ 0.11 ล้านบาท 9.28 ล้านบาท และ 13.69 ล้านบาท สำหรับปีพ.ศ. 2554 – ปีพ.ศ. 2556) โดยมูลค่าค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี พ.ศ. 2554 ปี พ.ศ. 2555 และ ปี พ.ศ. 2556 เท่ากับ 128.0 ล้านบาท 181.3 ล้านบาท และ 231.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 41.6 และร้อยละ 27.4 ซึ่งการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวสอดคล้องกับการเปิดดำเนินงานของโครงการโรงแรม ตลอดจนการเติบโตของรายได้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เท่ากับ 276.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 45.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.7 เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2556 ที่ 231.0 ล้านบาท โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายประเภทเงินเดือนและผลประโยชน์พนักงานยังคงเป็นส่วนสำคัญของค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 58.3 ของจำนวนค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งหมดสำหรับ ปีพ.ศ. 2557 ทั้งนี้มูลค่าค่าบริการและบำรุงรักษาอื่นๆ (รวมค่าธรรมเนียมจ้างบริหารธุรกิจโรงแรมที่บริษัทฯชำระให้แก่ ACCOR จำนวน 9.6 ล้านบาท) นั้นเพิ่มขึ้น 20.9 ล้านบาท เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆที่เกิดขึ้นจากการเตรียมความพร้อมสำหรับการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าที่บริษัทฯรับรู้นั้นเป็นไปตามสัดส่วนจำนวนเงินลงทุนที่บริษัทฯและศูนย์การค้าแห่งหนึ่งได้ร่วมทุนกันจัดตั้ง บริษัท แบงคอก สกายไลน์ จำกัด เพื่อดำเนินการบริหารโครงการก่อสร้างและให้บริการการบำรุงรักษาสะพานทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้ากับอาคารศูนย์การค้าของบริษัทฯ โดยบริษัทฯลงทุนในบริษัท แบงคอก 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 โดยส่วนกำไรที่บริษัทฯได้รับจากการร่วมค้านั้นเป็นไปตามสัดส่วนการลงทุนบนรายได้จากที่กิจการร่วมค้าได้รับนั้นได้รับ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ในปี พ.ศ. 2557 บริษัทฯได้รับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เท่ากับ 22,051 บาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 8.2 จากปีพ.ศ. 2556

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ		งบรวม (Restate)	งบรวม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	55.3	53.8	42.3	14.7

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 โดยค่าใช้จ่ายทางการเงินที่ลดลงนั้นเป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเนื่องจากบริษัทฯได้ทยอยชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวน 404.4 ล้านบาท ในระหว่างปีพ.ศ. 2555 และชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้งหมดที่เหลืออยู่เป็นจำนวน 763.4 ล้านบาทในระหว่างปี พ.ศ. 2556 นอกจากนี้ยังมีการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนหนึ่งจำนวน 61.0 ล้านบาท ในระหว่างปี พ.ศ. 2556 อีกด้วย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทสำหรับในงวดปีพ.ศ. 2557 เท่ากับ 14.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 65.3 จากปีพ.ศ. 2556 ซึ่งการลดลงของค่าใช้จ่ายทางการเงินนั้นมีสาเหตุสำคัญจากการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในปี พ.ศ. 2556 ทำให้ในปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯไม่มีภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินเกิดขึ้น

จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว แต่จะมีเพียงภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน สำหรับช่วงเวลา 8 เดือนแรกของปีพ.ศ. 2557 ก่อนที่จะมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ในเดือนกันยายน พ.ศ. 2557 เท่านั้น ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ		งบรวม (Restate)	งบรวม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	90.2	224.6	310.5	549.9
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	21.5	57.0	65.0	113.4
อัตรารายภาษีเงินได้ (ร้อยละ)	23.8%	25.4%	20.9%	20.6%

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 พ.ศ. 2556 เท่ากับ 21.5 ล้านบาท 57.0 ล้านบาท และ 65.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตรารายภาษีที่แท้จริง (Effective Tax Rate) ร้อยละ 23.8 ร้อยละ 25.4 และร้อยละ 20.9 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้ ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯชำระภาษีเงินได้จากกำไรสุทธิด้วยอัตรารายภาษีที่บังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเท่ากับร้อยละ 30 ในปี พ.ศ. 2554 ร้อยละ 23 ในปีพ.ศ. 2555 และร้อยละ 20 ในปีพ.ศ. 2556 โดยสาเหตุที่อัตรารายภาษีที่แท้จริงแตกต่างไปจากอัตรารายภาษีที่ต้องชำระนั้นเกิดจากบริษัทฯบันทึกรายการปรับปรุงเกี่ยวกับภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างการบันทึกบัญชีทางบัญชีกับการบันทึกบัญชีทางภาษี โดยสาเหตุที่อัตรารายภาษีเงินได้ที่แท้จริงแตกต่างจากอัตรารายภาษีที่บังคับใช้ในปีพ.ศ. 2554 ค่อนข้างมากนั้นเนื่องมาจากบางบริษัทในกลุ่มมีทุนที่ชำระแล้วในวันสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชีต่ำกว่า 5 ล้านบาท ทำให้บริษัทเหล่านั้นไม่ต้องใช้อัตรารายภาษีที่บังคับใช้เท่ากับร้อยละ 30 และมีรายได้บางประเภทที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำมาคำนวณภาษี เช่น กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายสินทรัพย์ รวมถึงบางบริษัทมียอดขาดทุนสะสมยกมา ทำให้อัตรารายภาษีที่แท้จริงต่ำกว่าอัตรารายภาษีที่บังคับใช้ใน พ.ศ. 2554

บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี พ.ศ. 2557 เท่ากับ 113.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรารายภาษีที่แท้จริง (Effective Tax Rate) เท่ากับร้อยละ 20.6 ของกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ตามลำดับ โดยในปี พ.ศ. 2557 บริษัทฯชำระภาษีจากกำไรสุทธิด้วยอัตรารายภาษีที่บังคับใช้เท่ากับร้อยละ 20

กำไรสุทธิ

บริษัทฯมีกำไรสุทธิสำหรับปี พ.ศ. 2554 – ปีพ.ศ. 2556 จำนวนเท่ากับ 68.7 ล้านบาท 167.5 ล้านบาท และ 245.4 ล้านบาท ซึ่งเติบโตร้อยละ 143.9 และ ร้อยละ 46.5 คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 10.3 ร้อยละ 16.5 และ ร้อยละ 21.0 ตามลำดับ โดยการเติบโตของกำไรสุทธิของบริษัทฯเป็นผลมาจาก อัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นในช่วงเวลาเดียวกัน และการลดลงของค่าใช้จ่ายทางการเงิน ซึ่งเป็นผลมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ

สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีกำไรสุทธิจำนวนเท่ากับ 436.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 77.8 จากกำไรสุทธิของปีพ.ศ. 2556 ที่ 245.4 ล้านบาท โดยอัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯสำหรับ ปีพ.ศ. 2557 เท่ากับ ร้อยละ 30.2 การเติบโตของกำไรสุทธิของบริษัทฯนั้นเป็นผลมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในส่วนธุรกิจการให้เช่าและบริการ รวมถึงการลดลงของค่าใช้จ่ายทางการเงินจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในปีหลังของปี พ.ศ. 2556 รวมถึงการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในช่วงเดือนกันยายน พ.ศ. 2557 ทำให้บริษัทฯมีภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

2.4.2.2 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

2.4.2.3 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของบมจ. เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป สำหรับปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 (อ้างอิงจากงบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ) พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557 (อ้างอิงจากงบการเงินรวม)

สินทรัพย์

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ				งบรวม (Restate)		งบรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,136.5	27.0%	776.5	19.1%	840.3	19.2%	625.0	15.2%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,080.5	73.0%	3,281.0	80.9%	3,534.2	80.8%	3,482.2	84.8%
รวมสินทรัพย์	4,217.1	100.0%	4,057.6	100.0%	4,374.5	100.0%	4,107.2	100.0%

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 4,374.5 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 316.9 ล้านบาท จากปี พ.ศ. 2555 หรือคิดเป็นอัตรากำไรเติบโตร้อยละ 7.8 โดยสาเหตุหนึ่งที่มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นในปีพ.ศ. 2556 นั้นเกิดจากการปรับปรุงการงบการเงินรวมเพื่อสะท้อนการเข้าซื้อเงินลงทุนในบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และ บริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด โดยถือเสมือนเข้าลงทุนมาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556

มูลค่าสินทรัพย์ รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ลดลง 267.3 ล้านบาท จาก มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตรากำไรลดลงร้อยละ 6.1 ซึ่งมูลค่าสินทรัพย์รวมลดลงในช่วงเวลาดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว ซึ่งบริษัทฯขายเงินลงทุนดังกล่าวเพื่อระดมเงินไปชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนในเดือน กันยายน พ.ศ. 2557

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

มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯแบ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนร้อยละ 73.0 ร้อยละ 80.9 และร้อยละ 80.8 ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีการขยายตัวระหว่างปีพ.ศ. 2554 – ปีพ.ศ. 2556 จาก 3,080.5 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2554 เป็น 3,534.2 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2556

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนร้อยละ 84.8 เทียบกับ ร้อยละ 80.8 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 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 สิ้นปีพ.ศ. 2557 มีการเปลี่ยนแปลงไปตามแผนการใช้เงินในแต่ละปี เท่ากับ 621.6 ล้านบาท 510.8 ล้านบาท 688.8 ล้านบาท และ 490.2 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 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ลดลงจากสิ้นปีพ.ศ. 2556 จำนวน 198.6 ล้านบาท คงเหลือ 490.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 28.8 ซึ่งการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราวนั้นสะท้อนการขายเงินลงทุน เพื่อระดมเงินทุนสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ในเดือนกันยายน พ.ศ. 2557

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 ธันวาคม	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	92.0	97.7%	36.2	95.0%	33.8	94.8%	32.0	93.1%
ลูกหนี้อื่น - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.4	0.4%	0.4	1.1%	0.4	1.2%	0.4	1.2%
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1.7	1.8%	1.5	3.9%	1.4	4.0%	2.0	5.7%
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	94.2	100.0%	38.1	100.0%	35.7	100.0%	34.4	100.0%

(1) ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าของบริษัท ณ วันสิ้นรอบบัญชี ปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 พ.ศ. 2556 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 92.0 ล้านบาท 36.2 ล้านบาท 33.8 ล้านบาท และ 32.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยจำนวนลูกหนี้การค้าลดลงเท่ากับร้อยละ 60.6 ร้อยละ 6.7 และร้อยละ 5.2 ตามลำดับ และบริษัทฯ มีระยะเวลาในการเรียกเก็บหนี้ของลูกหนี้การค้าเท่ากับ 51.1 วัน 13.5 วัน 10.9 วัน และ 8.3 วัน ตามลำดับ ทั้งนี้สาเหตุที่ระยะเวลาในการเรียกเก็บหนี้ของลูกหนี้การค้าที่สั้นลงนั้นเป็นผลที่สืบเนื่องจากการเติบโตของรายได้ในขณะที่มูลค่าลูกหนี้ลดลง

เนื่องด้วยในอดีตที่ผ่านมา บริษัทฯไม่เคยประสบปัญหาจากการเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้อย่างมีนัยสำคัญ อีกทั้งจำนวนลูกหนี้ของบริษัทฯนั้นยังมีมูลค่าไม่สูงนัก ซึ่งลูกหนี้การค้าที่สำคัญของบริษัทฯส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้นิติบุคคลที่บริษัทฯ พิจารณาแล้วว่าเป็นผู้ที่มีความสามารถในการชำระหนี้ นอกจากนี้บริษัทฯยังมีนโยบายการเก็บค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ทำให้บริษัทฯไม่มีนโยบายในการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

(2) ลูกหนี้อื่น

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 มูลค่าลูกหนี้อื่นๆเท่ากับ 2.1 ล้านบาท 1.9 ล้านบาท และ 1.9 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น ร้อยละ 2.3 ร้อยละ 5.0 และ ร้อยละ 5.2 ของจำนวนมูลค่าลูกหนี้ทั้งหมดของบริษัท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีจำนวนลูกหนี้อื่นๆเท่ากับ 2.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากเดือน 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 โดยมูลค่าภาษีจำนวนรวม 13.3 ล้านบาท ณ สิ้นปี พ.ศ. 2556 นั้นยกยอดมาจากบริษัท ซี อาร์ ซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท พี พี เจ แมเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท แพลทินัม แอทเชส แมเนจเม้นท์ จำกัด หลังการควบรวมกิจการ (Amalgamation)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 จำนวนลูกหนี้กรมสรรพากร มีมูลค่าเท่ากับ 1.1 ล้านบาท โดยสาเหตุที่จำนวนลูกหนี้กรมสรรพากรลดลงจากมูลค่า 13.3 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2556 นั้นเนื่องจากบริษัทฯได้รับคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย ที่ขอเรียกคืนจากกรมสรรพากร

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 เนื่องจากบริษัทฯมีนโยบายรักษาปริมาณสินค้าคงเหลือเพียงเพื่อให้เพียงพอต่อความต้องการ ประกอบกับรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มมีใช้แหล่งรายได้หลักของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีมูลค่าสินค้านำคงเหลือเท่ากับ 12.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก มูลค่าสินค้านำคงเหลือในช่วงเวลาเดียวกัน ของปีพ.ศ. 2556 ที่ 12.4 ล้านบาท โดยมูลค่าสินค้านำคงเหลือจะแปรผันตามปริมาณผู้ใช้บริการ ศูนย์การค้า เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายรักษาปริมาณสินค้านำคงเหลือให้เพียงพอต่อความต้องการเท่านั้น

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 0.06 ล้านบาท 0.08 ล้านบาท และ 0.10 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 35.3 และ ร้อยละ 24.5 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งสิ้น 0.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.03 ล้านบาท จากมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดยมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้นในแต่ละงวดบัญชี นั้นเนื่องจากการทยอยลงลงทุนเพิ่มเติมในกิจการร่วมค้าของบริษัทฯ

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 จากการชำระค่าก่อสร้างล่วงหน้าของโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม

มูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นอีก 7.2 ล้านบาท เป็น 84.9 ล้านบาท ระหว่างปีพ.ศ. 2557 เทียบกับมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างนั้น เป็นการชำระค่าก่อสร้างล่วงหน้าของโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม ต่อเนื่องจากปีพ.ศ. 2556

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงพื้นที่ให้เช่า และ อาคารและส่วนปรับปรุงพื้นที่ให้เช่าระหว่างก่อสร้าง ซึ่งรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นแสดงมูลค่าสินทรัพย์ภายใต้ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ (ไม่รวมโครงการโรมแรม โนโวเทล กรุงเทพฯ 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 (ตาม

การจัดประเภทรายการใหม่) หักด้วยรายการขายจำนวน 1.0 ล้านบาท และ ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี พ.ศ. 2556 จำนวน 60.1 ล้านบาท

สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 1,756.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 167.8 ล้านบาท จากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ สิ้นปี พ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 ซึ่งสาเหตุเกิดจากการรับโอนมาจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวของโครงการเดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม จำนวน 228.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มระหว่างปีจำนวน 22.0 ล้านบาท (ประกอบด้วยงานปรับปรุงพื้นที่เช่าชั้น 5 ของโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ จำนวน 5.1 ล้านบาท และงานระหว่างก่อสร้างของโครงการเดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม จำนวน 16.8 ล้านบาท) หักตัดค่าเสื่อมราคาสำหรับปี จำนวนประมาณ 65.6 ล้านบาท หักการโอนเปลี่ยนประเภทเป็นที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ จำนวน 13.4 ล้านบาท (ประกอบด้วยงานตกแต่งภายในส่วนห้องพักรีสอร์ท จำนวน 4.93 ล้านบาท และงานระหว่างก่อสร้างสำนักงานชั้น 11 จำนวน 8.5 ล้านบาท) หักการโอนเปลี่ยนประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 2.0 ล้านบาท (รายการทางเชื่อมอาคารระหว่างอาคาร 1 กับอาคาร 2 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการแบ่งออก สกายไลน์) หักการจำหน่ายสินทรัพย์ระหว่างงวด จำนวน 1.4 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 6,463 ล้านบาท ซึ่งมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) สำหรับพื้นที่ อาคารให้เช่า

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 1,168.7 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 106.2 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2555 และ 59.9 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 และร้อยละ 5.4 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในปี พ.ศ. 2555 เกิดจากการลงทุนเพิ่มเติมในโรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ ในส่วนของอาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร และ เครื่องตกแต่งและติดตั้งภายในโครงการโรงแรม ซึ่งเป็นการลงทุนต่อเนื่องจากการก่อสร้างในปีพ.ศ. 2554 ส่วน การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ในปี พ.ศ. 2556 นั้นมีสาเหตุหลักจากการจัดประเภทบัญชีใหม่ โดยการโอนสินทรัพย์ออกไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 82.9 ล้านบาท (มูลค่าที่โอนออกไปเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อหักด้วยค่าเสื่อมราคาจำนวน 20.2 ล้านบาท แล้วเท่ากับ 62.7 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากการรับโอน) รวมถึงมีการเปลี่ยนแปลงจากการปรับปรุงเพื่อสะท้อน การเข้าลงทุนในบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย และบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด ทำให้มูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นอีก 173.2 ล้านบาท (ซึ่งประกอบด้วย มูลค่าที่ดินบนเกาะสมุยจำนวน 153.2 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินที่บันทึก เป็นสินทรัพย์จำนวน 6.4 ล้านบาท และงานระหว่างก่อสร้างของโครงการโรงแรมจำนวน 13.6 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯบันทึกมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 1,158.3 ล้านบาท ซึ่งลดลง 10.4 ล้านบาท จากมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ที่ 1,168.7 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในปี พ.ศ. 2557 เทียบกับสิ้นปี พ.ศ. 2556 นั้นมีสาเหตุหลักการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มจำนวน 63.3 ล้านบาท (ประกอบด้วยการซื้อขายที่ดินบนเกาะสมุยเพิ่มเติมจำนวน 32.1 ล้านบาท รถยนต์ งานระหว่างก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงอาคารโรงแรม สำนักงาน และที่จอดรถ) และรับโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 13.4 ล้านบาท หักด้วยค่าเสื่อมราคาสุทธิจากสินทรัพย์ส่วนที่ตัดจำหน่ายจำนวนประมาณ 16.1 (ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีพ.ศ. 2557 เท่ากับ 83.9 ล้านบาท) ล้านบาท และจำหน่ายระหว่างงวดจำนวน 71.0 ล้านบาท (รายการจำหน่ายหลักเป็นส่วนปรับปรุงพื้นที่สวนศูนย์อาหารและร้านอาหารที่มีการรื้อถอนเนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่บริเวณศูนย์อาหาร จำนวน 54.8 ล้านบาท)

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 ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับนิติบุคคลแห่งหนึ่งเพื่อใช้ที่ดินในการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า โครงการเดอะ มาร์เก็ต บาวย 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 ธันวาคม พ.ศ. 2556

อย่างไรก็ดี ในปีพ.ศ. 2557 มีการโอนเปลี่ยนแปลงประเภทมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 228.4 ล้านบาท โดยสาเหตุของการโอนเปลี่ยนแปลงนั้นเพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่เริ่มนับเวลาการก่อสร้างโครงการตั้งแต่วันส่งมอบพื้นที่ (วันที่ 7 มกราคม พ.ศ. 2557) โดยการปันส่วนมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาวที่บันทึกไว้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นเป็นไปตามการตัดจำหน่ายมูลค่าค่าเช่าที่ต้องชำระตลอดอายุสัญญา (รวมค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าที่ต้องชำระเป็นรายปี) ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า 34 ปี นับจากวันส่งมอบพื้นที่ (โดย 4 ปีแรกนั้นเป็นระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ)

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯประกอบด้วย ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ และต้นทุนสิทธิตามโครงการแบ่งคอกสกายไลน์ โดยมูลค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเติบโตขึ้นจาก 10.5 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2554 เป็น 28.6 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2555 และเติบโตอย่างต่อเนื่องเป็น 54.3 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 และสำหรับปีพ.ศ. 2557 มูลค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเท่ากับ 60.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.7 ล้านบาท โดยบริษัทฯมีการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 9.1 ล้านบาท (ประกอบด้วยงานก่อสร้างโครงการแบ่งคอก สกายไลน์ จำนวน 8.7 ล้านบาท และ ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ จำนวน 0.4 ล้านบาท) และรับโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอีกจำนวน 2.0 ล้านบาท สุทธิด้วยการตัดจำหน่ายสำหรับงวดอีก 5.4 ล้านบาท

หนี้สิน

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ				งบรวม (Restate)		งบรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน	569.6	16.0%	521.5	17.8%	657.6	30.5%	516.1	35.1%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	2,986.4	84.0%	2,407.5	82.2%	1,497.6	69.5%	954.9	64.9%
รวมหนี้สิน	3,556.0	100.0%	2,929.0	100.0%	2,155.2	100.0%	1,471.1	100.0%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 บริษัทฯมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 3,556.0 ล้านบาท ลดลงเป็น 2,929.0 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2555 และลดลงอย่างต่อเนื่องเป็น 2,155.2 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการลดลงเท่ากับ ร้อยละ 17.6 และร้อยละ 26.4 ตามลำดับ โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัทฯเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน ซึ่งประกอบไปด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า โดยอัตราส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียนคิดเป็นร้อยละ 84.0 ร้อยละ 82.2 และ ร้อยละ 69.5 ของหนี้สินรวม ในปีพ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 ตามลำดับ

ในปี พ.ศ. 2557 อัตราส่วนหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 30.5 ณ วันสิ้นปี พ.ศ. 2556 เป็น ร้อยละ 35.1 ของมูลค่าหนี้สินรวม โดยมูลค่าหนี้สินหมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคมพ.ศ. 2557 เท่ากับ 516.1 ล้านบาท และมูลค่าหนี้สินรวมเท่ากับ 1,471.1 ล้านบาท โดยจำนวนหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นจำนวน 153.8 ล้านบาท และมูลค่าหนี้สินไม่หมุนเวียนลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนมูลค่า 406.5 ล้านบาท รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 163.0 ล้านบาท ทำให้มูลค่าหนี้สินรวมลดลง ดังที่แสดงในงบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯไม่มีจำนวนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมูลค่าเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เนื่องจากบริษัทฯได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน

ในช่วงเดือน เมษายน พ.ศ. 2557 ตามรายละเอียดการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในหัวข้อ 2.3.6
รายการระหว่างกัน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ		งบรวม (Restate)	งบรวม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	39.7	36.7	23.9	30.4
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	104.6	38.6	0.0	0.0
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.0	2.6	7.6	0.0
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	43.6	30.2	27.3	26.5
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร	94.7	26.7	29.7	7.7
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	37.4	24.4	25.7	29.3
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	320.1	159.1	114.2	93.9

(1) เจ้าหนี้การค้า

บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าจำนวน 39.7 ล้านบาท 36.7 ล้านบาท 23.9 ล้านบาท และ 30.4 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 พ.ศ. 2556 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.4 ร้อยละ 23.0 ร้อยละ 21.0 และ ร้อยละ 32.3 ของจำนวนเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น โดยสาเหตุหลักที่ทำให้สัดส่วนเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นในปีพ.ศ. 2555 นั้นมิได้เกิดจากการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของรายการเจ้าหนี้การค้า แต่เกิดจากการลดลงของดอกเบี้ยค้างจ่าย - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงการลดลงของเจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร ที่ส่งผลทำให้ผลรวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง อย่างไรก็ตามจำนวนเจ้าหนี้การค้าลดลงจำนวน 12.7 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 เป็น 23.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 34.7 และในปีพ.ศ. 2557 มูลค่าเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นอีก 6.4 ล้านบาท เป็น 30.4 ล้านบาท ที่แสดงบนงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เนื่องจากในช่วงสามเดือนสุดท้ายของปี พ.ศ. 2557 อัตราเข้าพักของธุรกิจโรงแรมปรับตัวเพิ่มสูงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีพ.ศ. 2556 หลังจากได้รับผลกระทบจากกิจกรรมทางการเมือง ทำให้มีการรายการสั่งซื้อจำนวนมากขึ้น เพื่อรองรับปริมาณผู้เข้าพักที่เพิ่มขึ้น ทำให้มูลค่าเจ้าหนี้การค้าของส่วนธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น

(2) เจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้อื่นนอกเหนือจากเจ้าหนี้การค้าประกอบด้วย ดอกเบี้ยค้างจ่ายกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่นทั้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นๆ โดยเจ้าหนี้อื่นมีมูลค่าเท่ากับ 280.4 ล้านบาท 122.5 ล้านบาท และ 90.3 ล้านบาท สำหรับ ปีพ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 ตามลำดับ โดยจำนวนเจ้าหนี้อื่นที่ลดลงนั้นเนื่องจากการที่บริษัทฯ ชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทำให้ลดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยค้างจ่ายจากรายการดังกล่าว รวมถึงการลดลงของเจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวร

จำนวนเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 มีจำนวนเท่ากับ 63.5 ล้านบาท ซึ่งลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 จำนวน 26.7 ล้านบาท ซึ่งการลดลงของจำนวนเจ้าหนี้อื่น มีสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของเจ้าหนี้อื่นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้งจำนวน รวมถึงการลดลงของเจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรจำนวน 22.1 ล้านบาท จาก 29.7 ล้านบาท เป็น 7.7 ล้านบาท เนื่องจากจากการทยอยชำระคืน อย่างไรก็ตามก็มีการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 3.6 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 วันสิ้น ปี พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีภาระภาษีเงินได้ค้างจ่ายเท่ากับ 64.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี พ.ศ. 2556 จำนวน 20.1 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับภาระภาษีเงินได้ของบริษัทฯที่เพิ่มมากขึ้นในปีพ.ศ. 2557

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่เกิดขึ้นในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 นั้นเกิดจากการเช่าซื้อรถยนต์สำหรับผู้บริหาร ซึ่งหนี้สินที่เกิดจากสัญญาดังกล่าว แบ่งเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 0.7 ล้านบาท และส่วนที่สุทธิจากส่วนที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 2.2 ล้านบาท

เงินมัดจำรับ

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ		งบรวม (Restate)	งบรวม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินมัดจำรับชั่วคราว	67.2	88.9	138.3	173.9
เงินมัดจำรับระยะยาว	22.3	32.1	40.9	46.5
รวมเงินมัดจำ	89.5	121.0	179.2	220.4

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 ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ โดยจำนวนเงินมัดจำรับรวมนั้นประกอบด้วยเงินมัดจำรับชั่วคราวและเงินมัดจำรับระยะยาวซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบสัญญาเช่าพื้นที่ ที่มีทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าระยะยาว

เมื่อเปรียบเทียบจำนวนเงินมัดจำ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 จำนวนเงินมัดจำชั่วคราวเพิ่มขึ้นจำนวน 35.6 ล้านบาท เป็น 173.9 ล้านบาท ส่วนจำนวนเงินมัดจำระยะยาวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 46.5 ล้านบาท ทำให้มูลค่าเงินมัดจำรวมเพิ่มขึ้นเป็น 220.4 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 23.0 โดยจำนวนเงินมัดจำจะเติบโตไปในแนวทางเดียวกันกับรายได้ค่าเช่าและบริการ

เงินกู้ยืมระยะยาว

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ				งบรวม (Restate)		งบรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,167.8	71.4%	763.4	62.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	0.0	0.0%	61.0	5.0%	30.0	7.4%	0.0	0.0%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สรุทิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	467.5	28.6%	406.5	33.0%	376.5	92.6%	0.0	0.0%
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	1,635.3	100.0%	1,230.9	100.0%	406.5	100.0%	0.0	0.0%

(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 ทำให้ตั้งแต่ สิ้นปี พ.ศ. 2556 ถึง ปัจจุบัน (สิ้นปีพ.ศ. 2557) 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 โนโวเทล 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 ทำให้มูลค่าเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินยังคงอยู่ที่ 467.5 ล้านบาท โดยบันทึกบัญชีแบ่งเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระคืนใน 1 ปี เท่ากับ 61.0 ล้านบาท และส่วนที่สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระคืนในปีเท่ากับ 406.5 ล้านบาท

ระหว่างปีพ.ศ. 2556 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินต้นส่วนที่ถึงกำหนดในรอบปีจำนวน 61.0 ล้านบาท ทำให้ ณ วันสิ้นปี พ.ศ. 2556 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งหมดเท่ากับ 406.5 ล้านบาท แบ่งเป็น ส่วนที่ถึงกำหนดชำระคืนในปี เท่ากับ 30.0 ล้านบาท และ ส่วนสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระคืนในปีเท่ากับ 376.5 ล้านบาท

ในเดือนกันยายน พ.ศ. 2557 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวก่อนกำหนดการชำระคืนตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวทั้งจำนวน ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯ ไม่มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยในปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ในระหว่างการดำเนินการไถ่ถอนการจำนองสินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าว

รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ				งบรวม (Restate)		งบรวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า - ส่วนที่จะรับรู้เป็นรายได้ในปี	153.2	10.8%	157.7	12.1%	162.5	13.6%	162.0	15.7%
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า - สรุทิจากส่วนที่จะรับรู้เป็นรายได้ในปี	1,271.3	89.2%	1,146.2	87.9%	1,033.6	86.4%	871.7	84.3%
รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,424.5	100.0%	1,304.0	100.0%	1,196.0	100.0%	1,033.7	100.0%

รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้ารับล่วงหน้าที่บริษัทฯ เรียกเก็บจากลูกค้าตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าของบริษัท ซึ่งมีอายุสัญญาเช่า 5-10 ปี (หรือสัญญาเช่า) โดยบริษัทฯ จะบันทึกจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะรับรู้เป็นรายได้ในขนาดที่เข้าเป็นหนี้สินของบริษัทจากการให้เช่าที่บอกเลิกไม่ได้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 พ.ศ. 2556 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 มูลค่ารายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าของบริษัท เท่ากับ 1,424.5 ล้านบาท 1,304.0 ล้านบาท 1,196.0 ล้านบาท และ 1,033.7 ล้านบาท ตามลำดับ โดยลดลง 120.5 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2555 และ ลดลงอีก 107.9 ล้านบาท เป็น 1,196.0 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 และลดลงอีกจำนวน 162.4 ล้านบาท ในระหว่างปีพ.ศ. 2557 คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 8.5 ร้อยละ 8.3 และ ร้อยละ 13.6 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ ทายอยรับรู้ค่าเช่ารับล่วงหน้าดังกล่าวเป็นค่าเช่า โดยบริษัทฯ คาดว่าจะทายอยรับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าดังกล่าวเป็นรายได้ตามตารางต่อไปนี้

	งบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ		งบรวม (Restate)	งบรวม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้ภายใน 1 ปี	153.0	158.0	162.5	162.0
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้ภายใน 2-5 ปี	612.0	622.0	644.3	637.5
ส่วนที่รับรู้เป็นรายได้มากกว่า 5 ปี	659.0	524.0	389.2	234.1
รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,424.0	1,304.0	1,196.0	1,033.7

เงินประกันผลงาน

เนื่องจากบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจเป็นผู้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าและโครงการโรงแรม บริษัทฯ จึงมีการลงทุนก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคาร ซึ่งบริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างมาดำเนินการ โดยบริษัทฯ จะหักเงินที่จะต้องชำระตามงวดให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างไว้ประมาณ ร้อยละ 5.0 ถึง ร้อยละ 10.0 ของจำนวนเงินที่ต้องชำระ สำหรับเป็นเงินประกันผลงาน และบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องชำระคืนเงินประกันหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ตกลงกัน ดังนั้นบริษัทฯ จึงบันทึกเงินประกันผลงานดังกล่าวเป็นหนี้สินที่ต้องชำระคืนของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 บริษัทฯมีมูลค่าเงินประกันผลงานเท่ากับ 54.4 ล้านบาท ลดลงเป็น 50.4 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2555 และลดลงเป็น 41.9 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2556 จากการทยอยจ่ายคืนทยอยคืนจำนวนเงินประกันผลงานของโครงการโรงแรม โนวาเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีจำนวนเงินประกันผลงานจำนวน 27.8 ล้านบาท ซึ่งลดลง 14.2 ล้านบาท จากมูลค่า ณ วันสิ้นปี พ.ศ. 2556 ที่ 41.9 ล้านบาท จากการการจ่ายคืนเงินประกันสำหรับงานปรับปรุงที่แล้วเสร็จ เช่น การจ่ายคืนเงินประกันผลงานก่อสร้างอาคารโรงแรมโนวาเทล และการจ่ายคืนเงินประกันผลงานงานปรับปรุงพื้นที่เข้าชั้น 3 - 5 อย่างไรก็ดีในระหว่างปี บริษัทฯมีการเรียกเก็บเงินประกันผลงานเพิ่มเติมด้วยเช่นกัน สำหรับการเก็บเงินประกันจากการก่อสร้างทางเชื่อมระหว่างอาคาร 1 และ อาคาร 2 การปรับปรุงพื้นที่ศูนย์อาหารชั้น 6 งานก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ตบาย แพลทินัม

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 โดยแบ่งเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯจำนวน 827.1 ล้านบาท และ ส่วนของผู้ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด (บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด จัดตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2555) จำนวน 301.4 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบเฉพาะส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีการเติบโตร้อยละ 25.1 จากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม ซึ่งมาจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯที่เติบโตขึ้น และเมื่อเปรียบเทียบการเติบโตของส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งรวมถึงส่วนของผู้ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย มีการเติบโตร้อยละ 70.7 จากปี พ.ศ. 2554 เนื่องจากในปี พ.ศ. 2555 มีเพิ่มทุนจำนวน 300 ล้านบาท เพื่อก่อตั้งบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด และในปี พ.ศ. 2556 ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯเพิ่มขึ้นจาก 1,128.6 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2555 เป็น 2,219.3 คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 96.6 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มทุนอีกจำนวน 1,074.5 ล้านบาท ในระหว่างการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ และอีกสาเหตุหนึ่งจากการบันทึกส่วนของผู้ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด จำนวน 19.6 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ สิ้น ปี พ.ศ. 2557 กับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ตามงบการเงินรวม มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เท่ากับ 2,636.2 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ที่ 2,219.3 ล้านบาท จากสาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงคือการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม จำนวน 436.5 ล้านบาท (รวมส่วนที่เป็นของผู้ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย) หักด้วยการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นจำนวน 153.4 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีการเพิ่มทุนอีกเป็นจำนวน 153.5 ล้านบาท

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 ในปี พ.ศ.

2555 และเพิ่มเป็น 301.0 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 355.2 ล้านบาท โดยในปีพ.ศ. 2554 จำนวนเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานมีมูลค่าสูงกว่าเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานในรอบปีเดียวกันมาก เนื่องจากบริษัทมีการเรียกชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นเงินสดสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว (สัญญาเช่า) เพิ่มเติมภายในโครงการเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ทำให้บริษัทได้รับเงินสดล่วงหน้าเป็นจำนวน 482.6 ล้านบาท สำหรับในปีพ.ศ. 2555 และปี พ.ศ. 2556 จำนวนเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นในแนวทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน

บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวน 493.6 ล้านบาท ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เทียบกับจำนวน 355.2 ล้านบาท ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินสดจากการดำเนินงานเกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิของบริษัท การเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินมัดจำที่บริษัทเรียกเก็บจากผู้เช่า 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 บริษัทฯ ยังได้ชำระค่าเช่าที่ดินระยะยาวล่วงหน้าสำหรับการเช่าที่ดินจากนิติบุคคลแห่งหนึ่งเพื่อดำเนินโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาเยอ แพลทินัม เป็นจำนวน 532.9 ล้านบาทอีกด้วย ทำให้ในปีดังกล่าวบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสูง ในปี พ.ศ. 2555 บริษัทฯ ยังคงลงทุนในอาคารและอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องอีกเป็นจำนวน 248.7 ล้านบาท สำหรับโครงการโรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ รวมถึงยังลงทุนในการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับโครงการเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ และจ่ายเงินค่าเช่าที่ดินเพิ่มเติม เพื่อเช่าที่ดินสำหรับดำเนินการโครงการเดอะ มาร์เก็ต บาเยอ แพลทินัม อีกด้วย ทำให้ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2555 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 311.3 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนชั่วคราว และซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซื้ออาคารและอุปกรณ์ รวมถึงชำระเงินค่าก่อสร้างล่วงหน้า ทำให้รอบปี พ.ศ. 2556 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสูงเกินกว่าปีพ.ศ. 2555 ที่จำนวน 409.4 ล้านบาท

ในปีพ.ศ. 2557 บริษัทฯ มีจำนวนเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 62.4 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักการขายเงินลงทุนชั่วคราวในระหว่างงวดจำนวน 201.4 ล้านบาท โดยวัตถุประสงค์ของการขายเงินลงทุนชั่วคราวส่วนหนึ่งเพื่อระดมเงินทุนสำหรับการจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวทั่วจำนวนในเดือน กันยายน พ.ศ. 2557 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการลงทุนซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอาคารและอุปกรณ์เพิ่มเติมจำนวน 48.1 ล้านบาท และ 61.5 ล้านบาท

ในปี พ.ศ. 2554 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 420.1 ล้านบาท โดยเป็นการกู้ยืมเงินระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 538.4 ล้านบาท และมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 118.3 ล้านบาท และในปีพ.ศ. 2555 บริษัทฯ ได้รับเงินจากการเพิ่มทุนจำนวน 300.0 ล้านบาท และมีการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 404.4 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 104.4

ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2556 บริษัทฯได้รับชำระเงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯจำนวน 1,074.5 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 61.0 ล้านบาท และ ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้งหมดอีกจำนวน 763.1 ล้านบาท รวมถึงจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นจำนวน 249.0 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯมีเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1.4 ล้านบาท

ในงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนรวมมูลค่า 406.5 ล้านบาท ในเดือนกันยายน พ.ศ. 2557 และมีการชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 153.8 ล้านบาท รวมถึงมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วอีกจำนวน 153.5 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นจำนวน 153.4 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 560.8 ล้านบาท

อัตราส่วนที่สำคัญ

(1) อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ ณ สิ้นรอบบัญชี ปีพ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557 เท่ากับ 2.0 เท่า 1.5 เท่า 1.3 เท่า และ 1.2 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องที่ลดลงนั้นเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์หมุนเวียน เช่น รายการเงินลงทุนชั่วคราว ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามแผนการใช้เงินลงทุนของบริษัทฯ รวมถึงมูลค่าหนี้สินหมุนเวียน เช่น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม สำหรับช่วงปี พ.ศ. 2557 ที่อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงเป็น 1.2 เท่า นั้น เนื่องจากบริษัทฯได้ขายเงินลงทุนชั่วคราวเพื่อระดมเงินทุนไปชำระเงินกู้ยืมระยะยาว ทำให้มูลค่าสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง โดยระดับอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯที่ 1.2 เท่า ยังจัดว่าบริษัทฯมีสภาพคล่องที่ดี และมีเงินหมุนเวียนภายในที่เพียงพอต่อการดำเนินงาน

ในปีพ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยลดลงอย่างต่อเนื่อง จาก 51.1 วัน เป็น 13.5 วัน ในปีพ.ศ. 2555 ลดลงอีกเป็น 10.9 วัน ในปี พ.ศ. 2556 และลดลงเท่ากับ 8.3 วัน ในช่วงปีพ.ศ. 2557 ตามลำดับ โดยระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยลดลงในปี พ.ศ. 2554 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญจากการเปิดโครงการโรงแรมโนโวเทล รวมถึงมีการปรับฐานค่าเช่าพื้นที่ของสัญญาเช่าในวงที่มีการต่ออายุสัญญาในปีพ.ศ. 2556 ทำให้รายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่มูลค่าลูกหนี้การค้ามิได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

(2) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร

บริษัทฯมีอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรจากการดำเนินงานสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง ปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2556 เนื่องจากการเติบโตของรายได้และการควบคุมต้นทุนของบริษัทฯ ซึ่งสะท้อนในอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานที่ ร้อยละ 22.5 ร้อยละ 28.8 และร้อยละ 31.7 ในปีพ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินการสำหรับปี พ.ศ. 2557 เพิ่มขึ้นอีกจากสิ้นปี พ.ศ. 2556 เป็น ร้อยละ 40.6 แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของบริษัทฯ

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับร้อยละ 10.4 ร้อยละ 14.8 และ ร้อยละ 11.1 ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นที่ลดลงในปีพ.ศ. 2556 นั้นสะท้อนการเพิ่มทุนครั้งสำคัญในปี พ.ศ. 2556 ในช่วงการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ ทำให้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มสูงขึ้น จึงส่งผลต่ออัตราผลตอบแทนที่ลดลงสำหรับผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ตาม อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเติบโตขึ้นอีกครั้งสำหรับงวดปีพ.ศ. 2557 เป็นร้อยละ 16.6 เนื่องจากบริษัทมีการเติบโตของรายได้จากการปรับเพิ่มฐานค่าเช่าบางส่วนรวมถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าเริ่มต้น ส่งผลให้กำไรสุทธิของบริษัทสูงขึ้น

(3) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ในปีพ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2557 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.6 ร้อยละ 4.1 ร้อยละ 5.6 และ ร้อยละ 10.6 ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวรของบริษัทที่ร้อยละ 6.4 ร้อยละ 9.8 ร้อยละ 11.3 และ ร้อยละ 17.1 ซึ่งอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวรของบริษัทเพิ่มขึ้น เนื่องจากอัตราการทำกำไรที่สูงขึ้นของธุรกิจให้เช่าและบริการของบริษัท

(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 1.0 เท่าตามลำดับ โดยการลดลงเป็นผลจากการเพิ่มทุน และการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งระดับของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในระดับต่ำและปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องแสดงถึงสถานะทางการเงินของบริษัท ที่แข็งแกร่ง และศักยภาพของบริษัทในการจัดหาแหล่งเงินทุนในอนาคต หากบริษัทมีแผนการขยายธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก

ในช่วงปีพ.ศ. 2557 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเป็น 0.6 เท่า เทียบกับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2556 ที่ 1.0 เท่า โดยการลดลงเป็นผลมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 153.8 ล้านบาท การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินครบทั้งจำนวน จำนวน 406.5 ล้านบาท รวมถึงมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนทำให้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น

มูลค่าหนี้สินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 นั้นส่วนใหญ่เป็นหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ เช่น เงินมัดจำ รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า เป็นต้น

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

สำหรับปีเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเพิ่มขึ้นเป็น 41.7 เท่า เนื่องจากจำนวนเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานที่เพิ่มสูงขึ้นจากผลประกอบการที่เติบโต ในขณะที่ภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ที่มีภาระดอกเบี้ย

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.	งบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	2,540,000	-	2,540,000

2.4.2.6 ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

(1) การลงทุนในโครงการในอนาคตของบริษัทฯ

บริษัทฯมีแผนการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องทั้งส่วนของธุรกิจศูนย์ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เขาเพื่อการพาณิชย์และธุรกิจโรงแรม โดยการริเริ่มโครงการใหม่ๆ อาจมีความเสี่ยงในการพัฒนาและก่อสร้าง รวมถึงความเสี่ยงในด้านผลประกอบการ ทำให้การเปิดโครงการใหม่ในอนาคตอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯในหลายๆกรณี

โครงการใหม่ที่บริษัทฯกำลังอยู่ระหว่างการพัฒนา ได้แก่ โครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯดังต่อไปนี้

- การจัดหาแหล่งเงินทุนและโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ

การลงทุนในโครงการใหม่จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก โดยบริษัทฯอาจเลือกระดมทุนได้หลายรูปแบบทั้งในส่วนของ การเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงิน หรือทางเลือกในการระดมทุนอื่นที่บริษัทฯสามารถกระทำได้ โดยบริษัทฯจะพิจารณาและบริหารต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ซึ่งทางเลือกในการระดมทุนแต่ละทางเลือกจะมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินรวมถึงสัดส่วนหนี้ต่อทุนของบริษัทฯในอนาคต ในส่วนของโครงการเดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม จะใช้งบลงทุนประมาณ 7,500 ล้านบาท (มูลค่ารวมสิทธิการเช่าที่ดินที่บริษัทฯได้ชำระไปแล้ว) โดยบริษัทฯจะนำเงินทุนที่ระดมได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทฯต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ไปลงทุน และอาจใช้เงินกู้ยืมบางส่วนจากสถาบันทางการเงิน ในเบื้องต้นคาดว่าจะใช้เงินกู้ยืมจำนวนประมาณ 2,000 ล้านบาท

เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯจะเติบโตขึ้นจากการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก และในปัจจุบันบริษัทฯได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแล้วทั้งหมด ทำให้ถึงแม้จะมีจำนวนเงินกู้ยืมที่จะเพิ่มขึ้นจากการลงทุนใน

โครงการเดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัมในอนาคต บริษัทฯ คาดว่าสัดส่วนหนี้ต่อทุนของบริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบในเชิงลบมากนัก

- การบริหารจัดการโครงการ

เนื่องจากโครงการเดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม เป็นโครงการขนาดใหญ่และต้องใช้งบลงทุนจำนวนมาก ทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการดังกล่าว จะมีผลกระทบต่องบการเงินรวมของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งหากการบริหารจัดการโครงการดังกล่าวเป็นไปได้ด้วยดีตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ และมีผู้เช่าให้ความสนใจเช่าพื้นที่เป็นจำนวนมาก จะส่งผลให้บริษัทฯ หลีกเลี่ยงถึงผลกระทบดำเนินงานของโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ และสามารถดำรงอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับสูงต่อไปได้

อย่างไรก็ดีการเปิดโครงการใหม่ยังมีความเสี่ยงทางธุรกิจและการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม ทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการใหม่อาจไม่เป็นดังที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ ซึ่งความเสี่ยงที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้แน่ชัดดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ในอนาคตได้

ในเบื้องต้น บริษัทฯ ได้จัดทำแผนการดำเนินการโครงการ โดยมีรายละเอียดโครงสร้างรายได้สรุปได้ดังต่อไปนี้

1. รายได้ค่าเช่าพื้นที่	
● พื้นที่เช่าส่วนที่เป็นค่าเช่าคงที่	
พื้นที่เช่า	43,000 ตร.ม.
อัตราค่าเช่า	ประมาณ 1,650 บาท/ตร.ม./เดือน ในปีที่เปิดโครงการ
● พื้นที่เช่าส่วนที่เป็นส่วนแบ่งรายได้	
พื้นที่เช่า	14,000 ตร.ม.
อัตราค่าเช่า	ประมาณ 1,340 บาท/ตร.ม./เดือน ในปีที่เปิดโครงการ
2. รายได้ค่าเช่าโกดังสินค้า	
พื้นที่เช่า	5,000 ตร.ม.
อัตราค่าเช่า	ประมาณ 800 บาท/ตร.ม./เดือน ในปีที่เปิดโครงการ
3. รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	
4. รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าที่จอดรถ รายได้จาก Promotional Area รายได้ค่าโฆษณา เป็นต้น	

(2) การปรับขึ้นค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว 5 – 10 ปี

ในปัจจุบัน บริษัทฯ จัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่เช่าภายในโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ โดยการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าในหลากหลายรูปแบบ ได้แก่ สัญญาเช่าระยะสั้น 1 -3 ปี สัญญาเช่าระยะยาว 5 - 10 ปี หรือ เรียกว่า สัญญาเช่า ซึ่งสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว จะมีการเรียกชำระค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าเป็นการล่วงหน้าทั้งจำนวนเท่ากับผลรวมของค่าเช่าตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา โดยบริษัทฯ จะบันทึกบัญชีค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นหนี้สินของบริษัทฯ และทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ซึ่งรายได้ที่บริษัทฯ ทยอยรับรู้จะทยอยรับรู้เป็นเส้นตรง

โดยในปัจจุบันบริษัทฯ ให้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าจำนวนประมาณ 8,500 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 42 ของพื้นที่เช่าและพื้นที่เช่า (ไม่รวมพื้นที่เช่าแบบส่วนแบ่งรายได้) ทั้งหมดภายในโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่เช่า โดยบริษัทฯ จะเน้นการเช่าทำสัญญาเช่าระยะสั้น ดังนั้นเมื่อสัญญาเช่าดังกล่าวหมดอายุลง บริษัทฯ จะพิจารณาปรับสัญญาเช่ากับผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น 1-2 ปี แทน ในอัตราค่าเช่าตลาด ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอื่น ณ ช่วงเวลาเดียวกัน โดยสัญญาเช่าที่มีผลบังคับอยู่ในปัจจุบันส่วนใหญ่จะหมดลงในช่วงปีพ.ศ. 2563 – พ.ศ. 2564 ดังนั้นหากสัญญาเช่าดังกล่าวหมดอายุสัญญาลง และได้ปรับรูปแบบสัญญาเช่าใหม่ตามที่กล่าวข้างต้น จะทำให้รายได้ค่าเช่าของบริษัทฯ เติบโตสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในช่วงปีพ.ศ. 2564 – 2565

(3) สรุปแนวโน้มการเติบโตของพื้นที่เช่าระยะสั้นของกลุ่มบริษัทฯ

อ้างอิงจากแผนพัฒนาโครงการในอนาคต บริษัทฯ จะมีพื้นที่เช่าระยะสั้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป โดย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2557 บริษัทฯ มีพื้นที่เช่าระยะสั้นจากโครงการเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ จำนวน 12,305 ตร.ม. (อ้างอิงจากส่วนที่ 2.2.2 เกี่ยวกับรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยและพื้นที่เช่า) และจำนวนพื้นที่เช่าระยะสั้นจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- พื้นที่เช่าระยะยาวที่ทยอยหมดอายุตั้งแต่ปี พ.ศ. 2558 – พ.ศ. 2565 ตามตารางและรายละเอียดในข้อ 2
- การเปิดดำเนินการโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ซึ่งมีพื้นที่เช่าสั้นเท่ากับ 5,493 ตร.ม. (อ้างอิงจากส่วนที่ 2.2.2 หัวข้อรายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอยและพื้นที่เช่าของโครงการเดอะ วอร์ฟ สมุย)
- การเปิดดำเนินการโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม จำนวน 64,760 ตร.ม. (อ้างอิงจากส่วนที่ 2.2.6 หัวข้อโครงการในอนาคต)

ดังนั้นแนวโน้มการเติบโตของพื้นที่เช่าระยะสั้นของกลุ่มบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังนี้

