

ที่ PLAT 02/2569

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาส 4 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### ภาพรวมธุรกิจสำหรับปี 2568

ผลการดำเนินงานของกลุ่ม บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ในไตรมาส 4 ปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม 678.4 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 108.6 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2567 (QoQ) เท่ากับ 38.2 ล้านบาท และ 37.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 และ ร้อยละ 26 ตามลำดับ สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม 2,707.0 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 429.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2567 (YoY) เท่ากับ 149.0 ล้านบาท และ 20.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 และร้อยละ 5 ตามลำดับ โดยกลุ่มธุรกิจศูนย์การค้า และโรงแรม ยังมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งจากอัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการปรับกลยุทธ์ด้านการอัตราค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า และค่าห้องพัก ให้ตอบสนองต่อความต้องการของตลาดการท่องเที่ยวให้มากยิ่งขึ้น สำหรับกลุ่มธุรกิจศูนย์อาหาร รายได้ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนในอัตราร้อยละ 11 และเมื่อเทียบกับปี 2567 ลดลงในอัตราร้อยละ 14 เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์อาหารลดลง โดยทางบริษัทได้ทำการปรับกลยุทธ์ศูนย์อาหาร Sawasdee Foodie Hub บริเวณชั้น 5 ชั้น 3 ของศูนย์การค้า เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ที่เป็นการเน้นอาหารประเภทไทย-สากล, อินโด-สากล และอินเดีย รวมถึงการปรับเปลี่ยนร้านค้าที่จะเข้ามาขายอาหาร อีกทั้งมีการปรับเปลี่ยนโปรโมชั่นต่างๆภายในศูนย์อาหาร เพื่อให้ตอบสนองต่อกลุ่มนักท่องเที่ยวของศูนย์การค้าฯ ได้มากยิ่งขึ้น

### พัฒนาการทางธุรกิจที่สำคัญ

โรงแรม มีอควี แบงคอก ราชประสงค์ ปรับปรุงพื้นที่ Rooftop ของทางโรงแรมชั้นที่ 32 ให้เป็น Roof top bar เพื่อเป็นจุดนัดพบ และสังสรรค์ ให้กับนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ บนพื้นที่ใจกลางราชประสงค์ และได้เปิดให้บริการแก่นักท่องเที่ยวเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2568 อย่างเป็นทางการแล้ว

ศูนย์การค้า เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก ปรับปรุงบริเวณ ชั้น G และชั้น M ให้เป็นศูนย์รวมความอร่อยนานาชาติแห่งใหม่ใจกลางราชประสงค์ ภายใต้โปรเจกต์ “โหล่ เจียะ” โดยนำจุดหมายยอดนิยมของคนไทยและทั่วโลก ได้แก่ย่าน “เยาวราช” มาเป็นแรงบันดาลใจในการออกแบบ บนพื้นที่กว่า 8,000 ตารางเมตร มีมูลค่าการลงทุนกว่า 180 ล้านบาท โดยมุ่งไปที่กลุ่มเป้าหมายสำคัญทั้งนักท่องเที่ยวในประเทศและชาวต่างชาติที่อาศัยในประเทศไทย ประมาณร้อยละ 60 และนักท่องเที่ยวต่างชาติ ร้อยละ 40 โดยคาดการณ์ว่าจะสามารถเปิดให้บริการประมาณช่วงไตรมาส 2 ปี 2569

การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าส่งย่านประตูน้ำภายใต้โครงการ “เดอะ แพลทินัม สแควร์” ด้วยมูลค่าการลงทุนกว่า 7,800 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูสภายใต้แนวคิดหลัก “Spectrum of Fashion” โดยตัวอาคารมีทั้งหมด 48 ชั้น ประกอบด้วยศูนย์การค้า 4 ชั้น และโรงแรม 35 ชั้น พร้อมอาคารจอดรถ 4 ชั้น บนพื้นที่ 7 ไร่ บริเวณสี่แยกประตูน้ำ ซึ่งจะเป็นการขยายอาณาจักรของธุรกิจของศูนย์การค้า เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ และศูนย์การค้า เดอะ แพลทินัม สแควร์ ให้เติบโตแข็งแกร่ง อีกทั้งการพัฒนารถไฟฟ้าสายสีส้มที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจะเป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้ทำเลย่านประตูน้ำมีศักยภาพสูงขึ้น โดยโครงการ เดอะ แพลทินัม สแควร์ ส่วนศูนย์การค้าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการประมาณปี 2571

บริษัทฯ ได้ดำเนินการเช่าที่ดิน เพื่อทำการพัฒนาโครงการส่วนต่อขยายโรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย เป็นอาคารโรงแรม 2 อาคาร อาคารละ 3 ชั้น ซึ่งทำให้มีห้องพักเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 45 ห้อง ในการรองรับนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นจากความต้องการเข้าพักในปัจจุบันที่ไม่เพียงพอต่อความต้องการของนักท่องเที่ยว อีกทั้งเป็นการลดการเสียโอกาสในการสร้างรายได้จากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งการเพิ่มห้องพักยังสามารถเพิ่มรายได้ในส่วนอื่นๆของทางโรงแรมได้อีกด้วย โดยมูลค่าการลงทุนในการก่อสร้างดังกล่าวมีมูลค่ารวมกว่า 336 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการในปี 2570

### กิจกรรมด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ที่กำหนด ควบคู่กับการสร้างคุณค่าในระยะยาวแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน ผ่านการดำเนินงานด้านความยั่งยืนภายใต้กรอบแนวคิด ESG (Environmental, Social and Governance) อย่างเป็นรูปธรรม โดยความมุ่งมั่นด้านธรรมาภิบาลสะท้อนผ่านผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการตามโครงการ Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR) ซึ่งบริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับในระดับ “ดีเลิศ” (Excellent) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors: IOD) ภายใต้การสนับสนุนจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ต่อเนื่องเป็นปีที่ 6

ด้านสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ โดยในปี 2568 ศูนย์การค้า เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ได้รับตราสัญลักษณ์ MEA ENERGY AWARDS 2025 ระดับ STANDARD จากโครงการส่งเสริมการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานในอาคารของการไฟฟ้านครหลวง (MEA) โดยการได้รับตราสัญลักษณ์ดังกล่าวสะท้อนถึงการบริหารจัดการพลังงานของศูนย์การค้าที่มีการดำเนินงานอย่างเป็นระบบ และมีการปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้เกี่ยวข้องในการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสนับสนุนการลดต้นทุนพลังงานและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว

ด้านสังคม บริษัทฯ มุ่งส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีและสภาพแวดล้อมการทำงานที่เอื้อต่อพนักงานอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ได้รับรางวัลด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลจากกระทรวงแรงงาน ประจำปี 2568 ได้แก่

- (1) รางวัลเกียรติยศสถานประกอบการดีเด่นด้านแรงงานสัมพันธ์และสวัสดิการแรงงานระดับประเทศ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 13
- (2) รางวัลเกียรติยศสถานประกอบการต้นแบบดีเด่นด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานระดับประเทศ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 9 (ระดับเพชร) และ
- (3) รางวัลกิจกรรมรณรงค์ลดอุบัติเหตุจากการทำงานให้เป็นศูนย์ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 11 (ระดับทอง)

และเพื่อให้การกำหนดเป้าหมายและการขับเคลื่อน ESG เป็นไปอย่างเป็นระบบ รวมถึงติดตามและประเมินผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะกรรมการจัดการด้านความยั่งยืน (Sustainable Development Working Group) เพื่อดำเนินกิจกรรมและรายงานความคืบหน้า รวมทั้ง ผลการดำเนินงานด้าน ESG ต่อคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ บริษัทฯ เข้าร่วมเป็นแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: CAC) ตั้งแต่ปี 2560 และได้รับการต่ออายุการรับรองสถานะสมาชิกเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งการรับรองมีอายุคราวละ 3 ปี โดยปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการต่ออายุการรับรองดังกล่าวตามหลักเกณฑ์และกระบวนการที่กำหนด

### คาดการณ์การเติบโตสำหรับปี 2569

จากข้อมูลของ กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ระบุว่าในปี 2568 ประเทศไทยมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 33 ล้านคน เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากช่วงฟื้นตัวหลังสถานการณ์โควิด-19 แม้ยังต่ำกว่าระดับก่อนวิกฤตในปี 2562 ซึ่งมีประมาณ 40 ล้านคน โดยระดับการฟื้นตัวดังกล่าวคิดเป็นกว่า 83% ของระดับก่อนโควิด สะท้อนถึงการกลับมาของอุปสงค์ด้านการเดินทางระหว่างประเทศอย่างแข็งแกร่ง และยังคงมีศักยภาพในการขยายตัวเพิ่มเติมในช่วง 1-2 ปีข้างหน้า ภายใต้ปัจจัยสนับสนุนด้านเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ รวมไปถึงมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวของภาครัฐ และการฟื้นตัวของตลาดนักท่องเที่ยวหลัก ทั้งนี้ โครงสร้างตลาดที่ปรับเปลี่ยนไปสู่กลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพ และตลาดใหม่ ยังเอื้อต่อการเพิ่มรายได้เฉลี่ยต่อหัวเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้มีแนวโน้มการเติบโตในระยะถัดไป ซึ่งไม่ได้จำกัดอยู่เพียงจำนวนผู้เดินทาง แต่รวมถึงการยกระดับคุณภาพรายได้ และความสามารถในการทำกำไรของภาคธุรกิจท่องเที่ยวโดยรวม สำหรับปี 2569 มีการคาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ประมาณ 37 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม อัตราการเติบโตดังกล่าวยังขึ้นอยู่กับประสิทธิผลของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ และความรวดเร็วในการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญต่อความเชื่อมั่นและทิศทางการขยายตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในระยะต่อไป

## ผลการดำเนินงานทางการเงิน

### สรุปผลการดำเนินงานโดยรวมตามงบการเงินของกลุ่มบริษัท

สำหรับงวดไตรมาส 4 ปี 2568 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	งวด 3 เดือน				งวด 12 เดือน			
	2568	2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)		2568	2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
รายได้จากการให้เช่า และบริการ	288.8	278.2	10.6	3.8%	1,156.5	1,063.5	93.0	8.7%
รายได้จากการประกอบ กิจการโรงแรม	338.7	374.4	(35.7)	(9.5%)	1,339.9	1,251.1	88.8	7.1%
รายได้จากการขาย อาหารและเครื่องดื่ม	48.3	54.3	(6.0)	(11.0%)	182.6	212.6	(30.0)	(14.1%)
รายได้อื่น	2.6	9.7	(7.1)	(73.2%)	28.0	30.8	(2.8)	(9.1%)
<b>รวมรายได้</b>	<b>678.4</b>	<b>716.6</b>	<b>(38.2)</b>	<b>(5.3%)</b>	<b>2,707.0</b>	<b>2,558.0</b>	<b>149.0</b>	<b>5.8%</b>

#### 1. รายได้รวม

ไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 678.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 38.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.3 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และสำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวม 2,707.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 149.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.8 โดยแยกตามประเภทธุรกิจของบริษัทฯ ตามรายละเอียดดังนี้

##### 1.1 รายได้จากการให้เช่าและบริการ

ในไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ จำนวน 288.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.8 เทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 จำนวน 1,156.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 93.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.7 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้ เนื่องจากศูนย์การค้า เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 93 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงจากปี 2567 ร้อยละ 3 ประกอบกับ บริษัทฯ มีการปรับค่าเช่า และค่าบริการได้เพิ่มขึ้นจากการต่อสัญญากับทางผู้เช่าทั้งผู้เช่ารายใหม่และรายเดิม สำหรับศูนย์การค้า เดอะ มาร์เก็ต มีอัตราพื้นที่เช่าเฉลี่ยร้อยละ 6 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 4 โดยศูนย์การค้าอยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่บางส่วนเพื่อเปิดให้บริการศูนย์อาหาร “โหล่ เจียะ” ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2569 และจะทยอยเปิดในส่วนอื่นๆในปี 2569

##### 1.2 รายได้โรงแรม

ในไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจโรงแรม จำนวน 338.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 35.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.5 เทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 จำนวน 1,339.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 88.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.1 โดยอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยของ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย มีอัตราการเข้าพักใกล้เคียงกับปีก่อน

ในขณะที่โรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยลดลงเนื่องจาก มีการปิดปรับปรุงห้องพัก บางส่วนเพื่อให้มีความทันสมัยมากขึ้น อีกทั้งในอนาคตสามารถปรับราคาห้องพักให้สูงขึ้นได้ ในส่วนของโรงแรมม็อกซี แบงคอก ราชประสงค์ มีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยไตรมาส 4/2568 และสำหรับปี 2568

โรงแรม	อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)			
	สำหรับงวด 3 เดือน		สำหรับงวด 12 เดือน	
	2568	2567	2568	2567
1. โรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ	81%	92%	82%	94%
2. โรงแรมฮอติเดย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย	69%	71%	78%	79%
3. โรงแรมม็อกซี แบงคอก ราชประสงค์	62%	63%	56%	49%

### 1.3 รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 48.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 6.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 จำนวน 182.6 ล้านบาท ลดลง 30.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.1 เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการภายในศูนย์อาหารลดลง

### 1.4 รายได้อื่น

ในไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ มีรายได้อื่น จำนวน 2.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 7.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.2 เทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 จำนวน 28.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.1 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักเนื่องจากการปรับเงินประกันการเช่า เมื่อเทียบกับปี 2567

## 2. ต้นทุนรวม

ไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ มีต้นทุนจำนวน 348.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 17.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.3 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และสำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนจำนวน 1,362.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 107.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.5 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	งวด 3 เดือน				งวด 12 เดือน			
	2568	2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)		2568	2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	159.4	130.1	29.3	22.5%	621.9	522.3	99.6	19.1%
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	152.6	161.2	(8.6)	(5.3%)	602.7	572.5	30.2	5.3%
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	36.7	40.0	(3.3)	(8.3%)	137.5	160.0	(22.5)	(14.1%)
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>348.7</b>	<b>331.3</b>	<b>17.4</b>	<b>5.25%</b>	<b>1,362.1</b>	<b>1,254.8</b>	<b>107.3</b>	<b>8.5%</b>

### 2.1 ต้นทุนในการให้เช่าและบริการ

ในไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ มีต้นทุนในการให้เช่าและบริการ จำนวน 159.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 29.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.5 เทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 จำนวน 621.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 99.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.1 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับไตรมาส 4/2568 จำนวน 101.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 24.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.9 เทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 จำนวน 401.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 98.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.4 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เกิดจากการรับรู้ค่าเสื่อมราคาในส่วนของธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

### 2.2 ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

ในไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ มีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม จำนวน 152.6 ล้านบาท ลดลง 8.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.3 เทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 จำนวน 602.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.3 โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนสัมพันธ์กับรายได้ และอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้น ซึ่งสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของต้นทุนยังต่ำกว่าสัดส่วนของรายได้ที่เพิ่มขึ้น จากการที่บริษัทมีการควบคุมต้นทุนได้มีประสิทธิภาพ

### 2.3 ต้นทุนการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ในไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 36.7 ล้านบาท ลดลง 3.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.3 เทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 จำนวน 137.5 ล้านบาท ลดลง 22.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.1 ซึ่งการลดลงของต้นทุนจากการขายอาหารและเครื่องดื่มสัมพันธ์กับรายได้ที่ลดลง

## 3. ค่าใช้จ่าย

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	งวด 3 เดือน				งวด 12 เดือน			
	2568	2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)		2568	2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	126.2	149.9	(23.7)	(15.8%)	533.4	530.3	3.1	0.58%
ต้นทุนทางการเงิน	42.3	38.4	3.9	10.2%	170.8	153.2	17.6	11.5%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	53.2	53.4	(0.2)	(0.4%)	221.2	222.1	(0.9)	(0.4%)

### 3.1 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 126.2 ล้านบาท ลดลง 23.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.8 เทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 จำนวน 533.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.58 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ธุรกิจศูนย์การค้า ไตรมาส 4/2568 ลดลง 17.2 ล้านบาท และสำหรับปี 2568 ลดลง 17.2 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ธุรกิจโรงแรม ไตรมาส 4/2568 ลดลง 8.3 ล้านบาท และสำหรับปี 2568 เพิ่มขึ้น 18.4 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นในส่วนของค่าใช้จ่ายทางการตลาดทั้งในส่วนของโรงแรมฮอติเดย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย และโรงแรมม็อกซี่ แบงคอก ราชประสงค์
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน ไตรมาส 4/2568 เพิ่มขึ้น 2.8 ล้านบาท และสำหรับปี 2568 เพิ่มขึ้น 2.9 ล้านบาท เนื่องจากมีการจ่ายค่าบริหารจัดการอาคารในปี 2568

### 3.2 ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 42.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.2 เทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 จำนวน 170.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.5 โดยที่ต้นทุนทางการเงินเกิดจากการรับรู้ต้นทุนทางการเงินจากสิทธิการเช่าและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน

### 3.3 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 53.2 ล้านบาท ลดลง 0.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 เทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 จำนวน 221.2 ล้านบาท ลดลง 0.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

## 4. กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	งวด 3 เดือน				งวด 12 เดือน			
	2568	2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)		2568	2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
กำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย รายได้ และต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (EBITDA)	359.6	368.9	(9.3)	(2.5%)	1,426.0	1,279.2	146.8	11.5%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด	108.6	146.4	(37.8)	(25.8%)	429.8	408.9	20.9	5.1%

ในไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ มีผลกำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย รายได้และต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (EBITDA) จำนวน 359.6 ล้านบาท ลดลง 9.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.5 เทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 จำนวน 1,426.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 146.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทำให้ในไตรมาส 4/2568 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวด จำนวน 108.6 ล้านบาท ลดลง 37.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.8 เทียบกับไตรมาส 4/2567 และสำหรับปี 2568 จำนวน 429.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

## 5. ฐานะการเงิน

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2568		ณ 31 ธันวาคม 2567		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	สัดส่วน (%)	ล้านบาท	สัดส่วน (%)	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	13,778.5	100%	11,776.6	100%	2,001.9	17.0%
หนี้สินรวม	5,296.6	38%	3,724.5	32%	1,572.1	42.2%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	8,481.9	62%	8,052.1	68%	429.8	5.0%
D/E Ratio	0.62		0.47			

### 5.1 สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 13,778.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,001.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.0 โดยมีสาเหตุดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 167.9 ล้านบาท
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้น 1,916.8 ล้านบาท ในปี 2568 มีการรับรู้สิทธิการเช่าที่ดินสำหรับการก่อสร้างของโครงการเดอะ แพลทินัม สแควร์ เพิ่มขึ้น 1,650.0 ล้านบาท และมีรับจ้างงานระหว่างก่อสร้าง เพิ่มขึ้นจำนวน 591.6 ล้านบาท และรับรู้ค่าเสื่อมราคา จำนวน 366.0 ล้านบาท

### 5.2 หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 5,296.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,572.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42 เนื่องจากในปี 2568 มีการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าของโครงการเดอะ แพลทินัม สแควร์ และการเช่าที่ดิน สำหรับส่วนต่อขยายโรงแรมฮอติเคย์ อินน์ รีสอร์ท สมุย เพิ่มขึ้นรวม 1,462.9 ล้านบาท เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 176.20 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ลดลง 105.5 ล้านบาท

### 5.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 8,481.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 429.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5 ซึ่งมาจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2568 จำนวน 429.8 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุวิทย์ วรรณะศิริสุข)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน  
ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

โทรศัพท์: 02-121-9999 ต่อ 984