

ส่วนที่ 1  
การประกอบธุรกิจ

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### วิสัยทัศน์

เพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบของเงินปันผลและการเพิ่มมูลค่าของเงินทุน ด้วยการปรับใช้สินทรัพย์ของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อนำไปใช้ในการลงทุนเชิงกลยุทธ์ที่สามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนทั้งในแง่มูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นและประสิทธิภาพทางด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทสูงขึ้น ได้แก่ ด้านผลประกอบการทางการเงิน ด้านการกำกับดูแลกิจการ การฝึกอบรมพนักงาน การพัฒนา ค่าตอบแทนและความยั่งยืนทางธุรกิจโดยรวม

### ภาพรวมด้านกลยุทธ์

บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)(ฟินันซ่า) เป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ประกอบธุรกิจโดยมีรายได้จากการถือหุ้นในบริษัทอื่นเป็นหลัก ทั้งนี้ ฟินันซ่าเน้นการลงทุนเชิงกลยุทธ์ในธุรกิจนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (ผ่านบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)) ธุรกิจวาณิชธนกิจ (ผ่านบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด) และธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ผ่านบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)) นอกจากนี้ บริษัทยังประกอบธุรกิจการลงทุนในรูปแบบกิจการเงินร่วมลงทุน(Private Equity)และลงทุนในรูปแบบอื่นอีกด้วย โดยมีเป้าหมายการลงทุนของธุรกิจประเภทนี้เป็นระยะเวลาการลงทุนสามถึงห้าปี

วัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ของฟินันซ่า ในช่วงสามปีข้างหน้า สามารถสรุปได้ดังนี้:

- 1) ให้การสนับสนุนผู้บริหารของบริษัทที่ลงทุนเชิงกลยุทธ์แต่ละแห่งของฟินันซ่า ในการวางแผนและดำเนินงานให้บรรลุเป้าหมายเชิงกลยุทธ์จนสำเร็จ
- 2) การสร้างรายได้จากการลงทุนในรูปแบบกิจการเงินร่วมลงทุนในบริษัทเป้าหมาย โดยมีจุดมุ่งหมายให้การลงทุนมีสภาพคล่องมากที่สุดด้วยเครื่องมือทางการเงินต่างๆ เช่น การเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะช่วยให้ฟินันซ่าสามารถทำกำไรจากการลงทุนได้
- 3) มองหาโอกาสและสรรหาการลงทุนประเภท Private Equity เพิ่มเติม

### ภาพรวมของบริษัท

บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งในปี พ.ศ. 2532 ภายใต้ชื่อบริษัท เรด บลัฟฟ์แอดไวเซอร์ส จำกัด และได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ฟินันซ่า ไทย จำกัด ในปี พ.ศ. 2534 และเป็นบริษัท ฟินันซ่า จำกัด ในปี พ.ศ. 2539 ต่อมาบริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2545 และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 320 ล้านบาทเป็น 500 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่เพิ่มทุนจำนวน 36 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป และได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2545 ต่อมาในปี 2546 และ 2547 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,100 ล้านบาท และ 1,500 ล้านบาท ตามลำดับ ต่อมาในปี 2552 บริษัทได้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนเป็น 1,492.5 ล้านบาท จากการตัดหุ้นสามัญซื้อคืน ในปี 2555 ได้มีการลดทุนจดทะเบียนส่วนที่ยังไม่เรียกชำระและเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,235.2 ล้านบาท ชำระแล้วทั้งหมด

ต่อมาในปี 2561 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิมจำนวน 1,235.2 ล้านบาทเป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,729.3 ล้านบาท โดยบริษัทได้ดำเนินการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมและสามารถเสนอขายหุ้นได้ทั้งหมด รวมเป็นหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วจำนวน 345,855,440 หุ้น คิดเป็นทุนจดทะเบียน 1,729.3 ล้านบาท

ผู้ร่วมก่อตั้งบริษัท คือ นายยูจิน เอส. เดวิส และ นายวรสิทธิ์ โกศาชัยพัฒน์ ซึ่งด้วยประสบการณ์ของทีมผู้บริหารทั้งสองในด้านการบริหารกองทุนและทีมบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญมีความเข้าใจในระบบตลาดเงินตลาดทุนในประเทศไทยและภูมิภาคนี้เป็นอย่างดี กลุ่มฟินันซ่าจึงได้รับความเชื่อถือจากนักธุรกิจ และนักลงทุนรวมทั้งสถาบันการเงินชั้นนำโดยตลอดในด้านบริการให้คำปรึกษาและบริหารการลงทุนให้แก่กองทุนต่างประเทศที่มีลักษณะการลงทุนแบบกิจการเงินร่วมลงทุน (Private Equity) ทั้งในประเทศไทยและประเทศอื่น ๆ ในแถบอินโดจีน ซึ่งกองทุนต่างประเทศดังกล่าวเป็นกองทุนที่มีได้อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และการกำกับดูแลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และยังสามารถขยายขอบเขตการให้บริการอื่น ๆ ครอบคลุมธุรกิจวณิชยกรรมที่เกี่ยวกับบริการที่ปรึกษาทางการเงิน การระดมทุน การปรับโครงสร้างทางการเงิน และโครงสร้างบริษัท ธุรกิจหลักทรัพย์ ธุรกิจเงินทุน และธุรกิจบริหารกองทุนในประเทศภายใต้การดำเนินของบริษัท บริษัทย่อยและบริษัทในเครือที่อยู่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ถึงแม้ว่าปัจจุบันกลุ่มฟินันซ่ามีได้มีธุรกิจเงินทุนและธุรกิจบริหารกองทุนทั้งในและต่างประเทศแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยก็ยังให้บริการทางการเงินประเภทต่าง ๆ แก่กลุ่มลูกค้าสถาบัน ลูกค้านิติบุคคล และลูกค้าบุคคลธรรมดา ทั้งในประเทศไทยและในภูมิภาคอินโดจีน บริการดังกล่าวรวมถึงบริการธุรกิจวณิชยกรรมและที่ปรึกษา การจัดการทรัพย์สินเพื่อความมั่งคั่ง การลงทุน การให้เชาคลังสินค้าและโรงงาน เป็นต้น นอกจากนี้ ธุรกิจที่ให้บริการผ่านทางบริษัทร่วมได้แก่ ธุรกิจนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์โดยบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการโดย บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ บริษัทยังให้บริการงานสนับสนุนแก่บริษัทย่อยและบริษัทในเครือในด้านต่าง ๆ เช่น การจัดการองค์กร การวางแผนธุรกิจและการตลาด การพัฒนาระบบสารสนเทศ การบริหารทรัพยากรบุคคล การบัญชี และการธุรการ รวมทั้ง การวิจัยเพื่อแสวงหาโอกาสการลงทุนที่ดีและวิเคราะห์สถานะเศรษฐกิจมหภาค โดยสรุปธุรกิจของกลุ่มฟินันซ่าสามารถแบ่งออกเป็นธุรกิจหลัก ดังนี้

#### **ธุรกิจวณิชยกรรมและที่ปรึกษา**

ให้บริการด้านวณิชยกรรม ที่ปรึกษาองค์กรและที่ปรึกษาทางการเงินด้านต่าง ๆ มีความเชี่ยวชาญในการเป็นที่ปรึกษาในการระดมทุน การปรับโครงสร้างทางการเงินและโครงสร้างธุรกิจ การเจรจาหาพันธมิตร การควบรวมกิจการ และ Project Finance

#### **ธุรกิจการลงทุนโดยตรง**

บริษัทและบริษัทย่อยบางแห่งยังมีการลงทุนโดยตรง (Direct Investment) และการลงทุนแบบกิจการเงินร่วมลงทุน (Private Equity) ในบริษัทและ/หรือกองทุน ซึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อสนับสนุนหรือเพื่อการขยายธุรกิจของกลุ่มฟินันซ่า

#### **ธุรกิจให้เชาคลังสินค้าและโรงงาน**

บริษัทมีบริการให้เชาคลังสินค้าและโรงงานตั้งแต่สิ้นปี 2557 โดยมีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานที่ทยอยซื้อเข้ามาทั้งสิ้น 89,024 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ในเขตอำเภอบางพลี บริเวณถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 24

#### **ธุรกิจนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์**

ให้บริการผ่านบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทร่วม

## การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในช่วง 3 ปีย้อนหลัง

ปี พ.ศ. 2560

**เข้าลงทุนในบริษัทอื่น**

ในเดือนมิถุนายน บริษัทย่อย FC ได้เข้าลงทุนในบริษัท เอฟบี ฟู้ดเซอร์วิส (2017) จำกัด เป็นจำนวนเงิน 20.6 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในรูปแบบเงินลงทุนในหุ้นสามัญเดิมและหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เอฟบี ฟู้ดเซอร์วิส (2017) จำกัด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6 ของทุนชำระแล้วของ บริษัท เอฟบี ฟู้ดเซอร์วิส (2017) จำกัด

ปี พ.ศ. 2561

**ซื้อหุ้นบริษัทร่วม MK เพิ่มเติม**

ในระหว่างปี 2561 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทร่วม เพิ่มเติม ทำให้ ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใน MK เป็นร้อยละ 18.80

**จัดโครงสร้างสินทรัพย์ของกลุ่มฟินันซ่า**

ในเดือนสิงหาคม บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ FSS ทั้งจำนวนให้แก่ FFM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 เพื่อการจัดโครงสร้างสินทรัพย์ของกลุ่ม จึงไม่มีผลกระทบต่องบการเงินรวม

**เพิ่มทุนจดทะเบียนและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 มีมติอนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้

(1) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิม 1,235,198,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 1,729,277,200 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 98,815,840 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้นจำนวน 494,079,200 บาท

(2) ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน 98,815,840 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตรา 2.5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 5 บาท รวมมูลค่า 494,079,200 บาท

บริษัทได้ดำเนินการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามมติข้างต้นในระหว่างวันที่ 19 - 23 พฤศจิกายน 2561 โดยสามารถเสนอขายหุ้นได้หมดทั้งจำนวน ทั้งนี้ บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2561

ปี พ.ศ. 2562

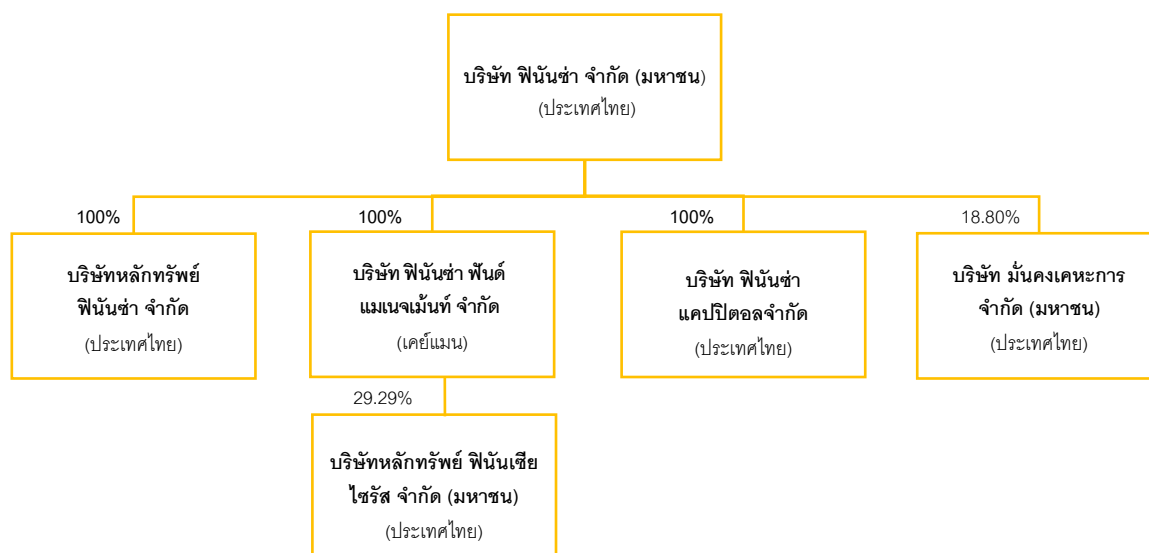
**ความคืบหน้าของการเข้าลงทุนในบริษัทอื่น**

สืบเนื่องจากที่บริษัทได้เข้าทำสัญญากับบริษัท ขนม แฟคตอรี (1999) จำกัด ในเดือนธันวาคม ปี 2561 ในรูปแบบการให้เงินกู้ซึ่งสามารถแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทขนมได้ เป็นจำนวนเงิน 120 ล้านบาท นั้น ณ สิ้นปี 2562 บริษัท ขนม ได้ทยอยเบิกเงินกู้ไปแล้วรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 60 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทได้ขยายกำหนดเวลาการแปลงสภาพเงินกู้เป็นหุ้นสามัญในสัญญาดังกล่าว โดยบริษัทสามารถเลือกแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทขนมได้ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2563

### โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทฟินันซ่าประกอบด้วยบริษัทที่ดำเนินการอยู่ทั้งสิ้น 6 บริษัท สามารถแบ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินการอยู่ในประเทศไทย 5 บริษัท รวมทั้งบริษัทแม่ด้วย และบริษัทที่ดำเนินการอยู่ในต่างประเทศ 1 บริษัท โดยบริษัทจะเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารงานและการลงทุน สนับสนุน ควบคุมดูแลและให้คำปรึกษาด้านแผนงานและการจัดการให้แก่บริษัทในกลุ่มเพื่อให้การดำเนินธุรกิจต่างๆ เป็นไปในทิศทางเดียวกัน ปัจจุบันกลุ่มฟินันซ่าประกอบด้วยบริษัทย่อยและบริษัทในเครือแสดงดังภาพต่อไปนี้



### บริษัทที่ดำเนินการอยู่ในประเทศไทย

1) บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด (FSL) ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ที่ออกโดยกระทรวงการคลัง ตามทะเบียนเลขที่ (2) 476/2536 ดำเนินธุรกิจหลักทรัพย์ครบทุกประเภท ได้แก่ 1) นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ 2) คำหลักทรัพย์ 3) ที่ปรึกษาการลงทุน 4) จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหลักทรัพย์ และ 5) ตัวแทนซื้อขายสัญญาซื้อขายล่วงหน้า นอกจากนี้ ยังเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตั้งแต่ช่วงกลางปี 2552 FSL ได้รวมธุรกิจนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) และมุ่งเน้นเฉพาะการให้บริการด้านวาณิชธนกิจเป็นหลัก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 FSL มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 700 ล้านบาท

2) บริษัท ฟินันซ่า แคปปิตอล จำกัด (FC) เดิมชื่อ บริษัทเงินทุน ฟินันซ่า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเงินทุนที่ได้รับอนุญาต และอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2552 FC ได้คืนใบอนุญาตประกอบธุรกิจเงินทุน ต่อกระทรวงการคลังแล้ว ปัจจุบัน FC มุ่งเน้นการบริหารพอร์ตสินเชื่อกึ่งเหลืออยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 FC มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 511 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นใน FC ในสัดส่วนร้อยละ 100

3) **บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) (FSS)** เป็นบริษัทหลักทรัพย์ที่เกิดจากการควบรวมธุรกิจกันระหว่างบริษัทหลักทรัพย์ ไซรัส จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ สินเอเซีย จำกัด และธุรกิจนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และธุรกิจการเป็นตัวแทนซื้อขายสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของ FSL ซึ่งแล้วเสร็จในเดือนกันยายน 2552 FSS นับเป็นบริษัทร่วมในกลุ่มฟินันซ่า โดยในเบื้องต้นบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 19.6 ของทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วของ FSS

ต่อมา บริษัทได้ซื้อหุ้นและหุ้นเพิ่มทุนของ FSS อีก โดยบริษัทได้รับการผ่อนผันจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ FSS ให้ไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ FSS ในสัดส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 25 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมด ในเดือนมิถุนายน 2556 บริษัทได้ขายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ FSS ทั้งจำนวน ให้แก่ FSL ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 เพื่อการจัดโครงสร้างธุรกิจของกลุ่ม

ในปี 2557 และในเดือนพฤศจิกายน 2558 FSL ยังได้รับหุ้นปันผลและหุ้น FSS เพิ่มเติมจากการโอนขายสิทธิสมาชิกตลาดหลักทรัพย์ตามลำดับ ทำให้มีหุ้นทั้งหมดจำนวน 170,269,978 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 29.29 ในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทได้ซื้อหุ้น FSS ทั้งหมดจาก FSL เพื่อการจัดโครงสร้างสินทรัพย์ของกลุ่มฟินันซ่า ต่อมา ในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทได้จำหน่ายหุ้น FSS ทั้งหมดให้แก่ FFM โดยไม่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงอำนาจการควบคุมใน FSS ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 FSS มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 930.24 ล้านบาท

4) **บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (MK)** เป็นบริษัทร่วมที่บริษัทได้เข้าลงทุนในช่วงปลายปี 2558 ในอัตราร้อยละ 7.15 ของทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วของ MK โดย MK ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ได้แก่ จัดสรรที่ดินเปล่า สร้างบ้านสำเร็จรูปขายพร้อมที่ดิน และรับเหมาก่อสร้างบ้านและคอนโดมิเนียม ตลอดจนให้เช่าอาคาร และที่จอดรถ และธุรกิจสนามกอล์ฟ เป็นต้น ในระหว่างปี 2559 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้น MK เพิ่มเติม ทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใน MK ร้อยละ 9.78 ต่อมาในระหว่างปี 2561 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้น MK เพิ่มเติมอีก ทำให้ ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใน MK เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 18.80 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 MK มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 1,091.21 ล้านบาท

#### **บริษัทที่ดำเนินการอยู่ในต่างประเทศ**

**บริษัท ฟินันซ่า ฟันด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (FFM)** เป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศในหมู่เกาะเคย์แมน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วแบ่งเป็นทุนหุ้นสามัญ 20,000 เหรียญสหรัฐ และทุนหุ้นบุริมสิทธิ 14.4 ล้านเหรียญสหรัฐ FFM ดำเนินธุรกิจการลงทุนในรูปแบบกิจการเงินร่วมลงทุน (Private Equity) ในประเทศไทย เวียดนาม เมียนมาร์ และกัมพูชา

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### โครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย

ประเภทรายได้	ดำเนินการโดย	ร้อยละการถือ หุ้นของบริษัท	2562		2561		2560	
			รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
ธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ	FNS, FFM, FC	100	38.9	12.7	38.2	7.3	28.8	6.0
ธุรกิจจิวเวลรี่และอสังหาริมทรัพย์	FSL	100	63.7	20.9	299.6	57.4	245.3	50.8
ธุรกิจให้เช่าคลังสินค้า/โรงงาน	FNS		176.4	57.8	179.9	34.5	180.8	37.5
รายได้อื่นๆ			26.4	8.6	4.1	0.8	27.6	5.7
<b>รวมรายได้ทั้งหมด</b>			<b>305.4</b>	<b>100.0</b>	<b>521.8</b>	<b>100.0</b>	<b>482.5</b>	<b>100.0</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	FSS&FSSIA	29.29	(40.5)	54.8	(6.9)	16.7	52.1	69.6
	MK	18.80	33.4	45.2	34.5	83.3	22.8	30.4
<b>รวม</b>			<b>(7.1)</b>	<b>100.0</b>	<b>27.6</b>	<b>100.0</b>	<b>74.9</b>	<b>100.0</b>

### ธุรกิจการลงทุนโดยตรง

บริษัทและบริษัทย่อยในกลุ่มฟินซ่ายังมีการลงทุนโดยตรงในบริษัทและ/หรือกองทุนต่าง ๆ ซึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อสนับสนุนหรือเพื่อการขยายธุรกิจของกลุ่ม

การลงทุนโดยตรงของกลุ่มฟินซ่าในช่วงที่ผ่านมาและความคืบหน้าของโครงการมีดังนี้

ในปี 2559 FFM ร่วมลงทุนในลักษณะเงินให้กู้ยืมที่สามารถแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญได้ เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 237 ล้านบาทให้แก่บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด (นีโอ)

ในช่วงท้ายของปี 2559 โอกาสทางธุรกิจของ FFM ด้านกิจการเงินร่วมลงทุนมีการพัฒนาดีขึ้น โดยบริษัทมีมติร่วมลงทุนในลักษณะเงินให้กู้ยืมที่สามารถแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญได้ เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 237 ล้านบาทให้แก่ นีโอ ซึ่งเป็นบริษัทผู้ผลิตและผู้จัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ในครัวเรือนและผลิตภัณฑ์ของใช้ส่วนตัวที่ประสบความสำเร็จในประเทศไทย เพื่อใช้ในการขยายธุรกิจ นอกจากนี้ นีโอยังมีแผนที่จะนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในอีก 2-3 ปีข้างหน้า ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงในการร่วมลงทุนครั้งนี้

การลงทุนของ FFM คือการสนับสนุนเงินทุนเพื่อการก่อสร้างโรงงานผลิตแห่งใหม่ที่ลำลูกกา ซึ่งได้เปิดทำการในปี 2561 โรงงานแห่งใหม่นี้ส่งผลอย่างเป็นรูปธรรมต่อการดำเนินงานของนีโอ ช่วยเพิ่มทั้งประสิทธิภาพและปรับปรุงประสิทธิภาพด้านการผลิตโดยรวม นีโอมีรายได้ในปี 2562 ที่ประมาณ 6.2 พันล้านบาทโดยมีกำไรสุทธิมากกว่า 350 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 15 ความแข็งแกร่งของผลประกอบการและแนวโน้มที่เป็นบวกของทั้งยอดขายและรายได้ช่วยสนับสนุนการดำเนินการเสนอขายหุ้นให้ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกซึ่งได้กำหนดการไว้ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 บริษัทที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับการแต่งตั้งไว้เรียบร้อยแล้ว ซึ่งเมื่อสำเร็จแล้ว FFM จะมีเงินทุนเพื่อสนับสนุนให้ฟินซ่าพิจารณาร่วมลงทุนแบบ Private Equity โดยใช้เงินลงทุนของตนเองต่อไปในโครงการอื่นๆ

- ในปี 2560 EC ได้เข้าลงทุนในบริษัท เอฟพี ฟู้ดเซอร์วิส (2017) จำกัด เป็นจำนวนเงิน 20.6 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในรูปแบบเงินลงทุนในหุ้นสามัญเดิมและหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เอฟพี ฟู้ดเซอร์วิส (2017) จำกัด (เอฟพีเอฟ) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6 ของทุนชำระแล้วของเอฟพีเอฟ
- เอฟพีเอฟเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจให้บริการด้านอาหารชั้นนำที่มีสำนักงานใหญ่อยู่ในกรุงเทพฯ โดยฟินซ่าได้ร่วมลงทุนพร้อมกับบริษัทการค้าขนาดใหญ่ของญี่ปุ่นชื่อ Sojitz Corporation ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นใหญ่เป็นลำดับสอง เงินที่ได้จากการระดมทุนได้นำไปลงทุนในอาคารครัวกลางเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับบริการทางด้านอาหาร แม้ว่าอาคารครัวกลางได้เสร็จสมบูรณ์แล้วในปี 2561 แต่ผลประกอบการของธุรกิจทั้งด้านยอดขายและกำไรยังน่าผิดหวัง เอฟพีเอฟมีผลประกอบการขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญในปี 2561 แม้ตลอดทั้งปี 2562 ผลประกอบการที่ขาดทุนทุกเดือนมีสัดส่วนลดลง แต่ยังไม่ส่งผลให้ถึงจุดคุ้มทุน อย่างไรก็ตาม เอฟพีเอฟคาดว่าจะเริ่มมีกำไรในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2563
- ปี 2561 ENS ซื้อหุ้นบริษัทร่วม MK เพิ่มเติม ทำให้ ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใน MK เป็นร้อยละ 18.80
- ENS ได้มีการลงทุนเพิ่มในพอร์ตการลงทุนรูปแบบกิจการเงินร่วมลงทุนอีกหนึ่งรายการ คือ การลงทุนในบริษัท ขนมแพคตอรี่ (1999) จำกัด (บริษัทขนม) ซึ่งเป็นการลงทุนในรูปแบบการให้เงินกู้ซึ่งสามารถแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทขนมได้ โดยมีแผนที่จะลงทุนเป็นเงิน 120 ล้านบาท ซึ่งบริษัทขนมจะทยอยเบิกเงินกู้เป็นงวดๆ ให้แล้วเสร็จภายในปี 2562 โดยบริษัทสามารถเลือกแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทขนมภายในวันที่ 16 ธันวาคม 2562 ได้ ในกรณีที่บริษัทเลือกแปลงสภาพเงินกู้เป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุน จะทำให้บริษัทถือหุ้นประมาณร้อยละ 26 ของทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนของบริษัทขนม โดยเงินลงทุนที่ได้จากฟินซ่าในครั้งนี้จะนำไปใช้ในการขยายสาขา ปรับปรุงสาขาเดิมและสร้างโรงงานแห่งใหม่
- ปี 2562 ENS ตามที่บริษัทได้เข้าทำสัญญากับบริษัท ขนม แพคตอรี่ (1999) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจคาเฟ่ร้านเบเกอรี่และร้านอาหาร ในเดือนธันวาคม ปี 2561ในรูปแบบการให้เงินกู้ซึ่งสามารถแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทขนมได้ เป็นจำนวนเงิน 120 ล้านบาท นั้น
- ณ สิ้นปี 2562 บริษัทขนม ได้ทยอยเบิกเงินกู้ไปแล้วรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 60 ล้านบาท โดยในปี 2562 ได้มีการเปิดสาขาใหม่อีกสี่แห่ง รวมถึง Kanom Gourmet ที่สามย่านมิตรทาวน์ และ Haus of Kanom ที่อาคาร 345 สุรวงศ์ ถนนสุริยวงศ์ นอกจากนี้ บริษัทได้ขยายกำหนดเวลาการแปลงสภาพเงินกู้เป็นหุ้นสามัญในสัญญาดังกล่าว โดยบริษัทสามารถเลือกแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทขนมได้ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2563



### ธุรกิจวณิชธนกิจและที่ปรึกษา

กลุ่มบริษัทฟินันซ่าให้บริการธุรกิจวณิชธนกิจ ที่ปรึกษาองค์กร และที่ปรึกษาการลงทุนส่วนบุคคลภายใต้บริษัทย่อยที่อยู่ในประเทศไทยได้แก่ บล.ฟินันซ่า (FSL) โดยมีทีมงานวณิชธนกิจที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในด้านการระดมเงินทุน การปรับโครงสร้างทางการเงิน และการหาพันธมิตรทางธุรกิจมีลักษณะรายละเอียดของการให้คำปรึกษาทางการเงินในด้านต่าง ๆ ดังนี้

#### ให้คำปรึกษาด้านหนี้สิน

- จัดหาเงินกู้สำหรับโครงการ (Project Finance) โดยให้บริการจัดเตรียมข้อมูลทางการเงิน และหาแหล่งเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งในประเทศและต่างประเทศ
- ปรับโครงสร้างหนี้ (Debt Restructuring) โดยให้คำแนะนำแนวทางการจัดโครงสร้างหนี้ จัดทำประมาณการทางการเงินและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของกิจการหลังปรับโครงสร้าง และเป็นตัวแทนในการเจรจากับเจ้าหนี้

#### ให้คำปรึกษาด้านการควบรวมกิจการ

- การเข้าซื้อหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ

#### ให้คำปรึกษาด้านการระดมทุน

- การออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ หรือตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน เช่น หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ หุ้นกู้ หุ้นกู้แปลงสภาพ และใบสำคัญแสดงสิทธิต่าง ๆ เป็นต้น
- การนำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- การหาผู้ร่วมทุน (Private Equity)

#### ให้คำปรึกษาทางการเงินประเภทอื่นๆ

- การให้ความเห็นที่เป็นอิสระต่อรายการต่าง ๆ ของบริษัทมหาชนตามข้อบังคับของ ตลท.
- การบริหารทางการเงินทั่วไป
- การประเมินมูลค่าของกิจการ
- การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
- การพัฒนาเครื่องมือทางการเงินต่าง ๆ เพื่อสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละราย (Tailor-Made Financial Products)

นอกจากนี้ FSL ยังให้บริการที่ปรึกษาการลงทุนส่วนบุคคล โดยมีจุดมุ่งหมายให้ผู้ลงทุนได้วางแผนทางการเงินเพื่อจัดการความมั่งคั่งให้เหมาะสมกับแบบการใช้ชีวิต ผ่านการลงทุนในการซื้อขายตราสารหนี้ การขายและรับซื้อคืนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนชั้นนำหลายแห่ง

บล.ฟินันซ่าจะให้ความสำคัญในด้านบริการและความสัมพันธ์กับลูกค้าทั้งที่เป็นบริษัทจำกัด บริษัทมหาชน บริษัทจดทะเบียน หรือบุคคลทั่วไป โดยสามารถแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายออกเป็น 2 กลุ่มใหญ่ดังนี้

- กลุ่มลูกค้าใหม่ โดยรวบรวมรายชื่อบริษัทต่าง ๆ ที่มีศักยภาพ และอาศัยเครือข่ายความสัมพันธ์จากฐานลูกค้าเดิมของกลุ่มฟินันซ่าที่มีอยู่เพื่อนำเสนอบริการที่ปรึกษาทางการเงินที่กลุ่มบริษัทมีความเชี่ยวชาญแบบครบวงจร
- กลุ่มลูกค้าเก่า เนื่องจากเป็นกลุ่มลูกค้าเดิมมีความคุ้นเคยและเห็นผลงานและบริการที่ผ่านมา จึงเป็นข้อได้เปรียบการแข่งขันกับบริษัทอื่น ๆ ดังนั้น การติดต่อกลุ่มลูกค้าอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่องจะเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดี และมีโอกาสที่จะได้รับงานจากกลุ่มลูกค้าดังกล่าวอย่างต่อเนื่องในอนาคต

เพื่อเน้นการสร้างจุดเด่นในด้านบริการ จะนำเสนอบริการด้านการเงินอื่น ๆ ที่มีอยู่ในกลุ่ม นอกเหนือจากบริการด้านวาณิชธนกิจ เพื่อให้เกิดบริการแบบครบวงจร เช่น บริการด้านหลักทรัพย์ การลงทุน จัดหาแหล่งเงินทุนสนับสนุนธุรกรรม นอกจากนี้ เพื่อสร้างความไว้วางใจจากลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ จึงมีนโยบายที่จะรักษาและพัฒนาระดับคุณภาพของการบริการอย่างต่อเนื่อง ทั้งในเรื่องของความคิดริเริ่มในการแก้ปัญหาให้ลูกค้า การเน้นถึงความเข้าใจในลูกค้าและอุตสาหกรรมที่ลูกค้าประกอบธุรกิจอยู่ รวมทั้งการบริการที่ครบวงจร

ปัจจุบัน มีผู้ประกอบการธุรกิจที่ปรึกษาทางการเงินเป็นจำนวนมาก ซึ่งรวมถึงบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 ทั้งหมดจำนวน 76 ราย ซึ่ง 3 รายได้การขอระงับธุรกิจเป็นการชั่วคราวและ 1 รายได้ขอจำกัดขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่เฉพาะด้าน (ข้อมูลจากเว็บไซต์ของ ก.ล.ต.) และบริษัทอื่น ๆ ที่ดำเนินธุรกิจใกล้เคียงกันทั้งที่อยู่ในประเทศและต่างประเทศอีกจำนวนมาก ทำให้เกิดภาวะการแข่งขันที่สูง โดยมีปัจจัยด้านคุณภาพของทีมงาน ความเชี่ยวชาญในธุรกรรมต่าง ๆ เครือข่ายความสัมพันธ์จากฐานลูกค้าที่มีอยู่ และความคิดริเริ่มในการนำเสนอการแก้ปัญหาให้แก่ลูกค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการแข่งขัน

ณ สิ้นปี 2562 FSL มีทีมงานด้านวาณิชธนกิจรวมทั้งสิ้น 24 คน มีผู้ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ให้เป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน 6 ราย โดยผู้บริหารของ FSL เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจวาณิชธนกิจมาเป็นเวลานานและมีความสัมพันธ์ที่ดีต่อลูกค้า โดยงานที่ได้รับส่วนใหญ่จะได้จากความสัมพันธ์และคำแนะนำจากลูกค้าเก่าและความชำนาญที่กลุ่มฟินันซ่ามีอยู่

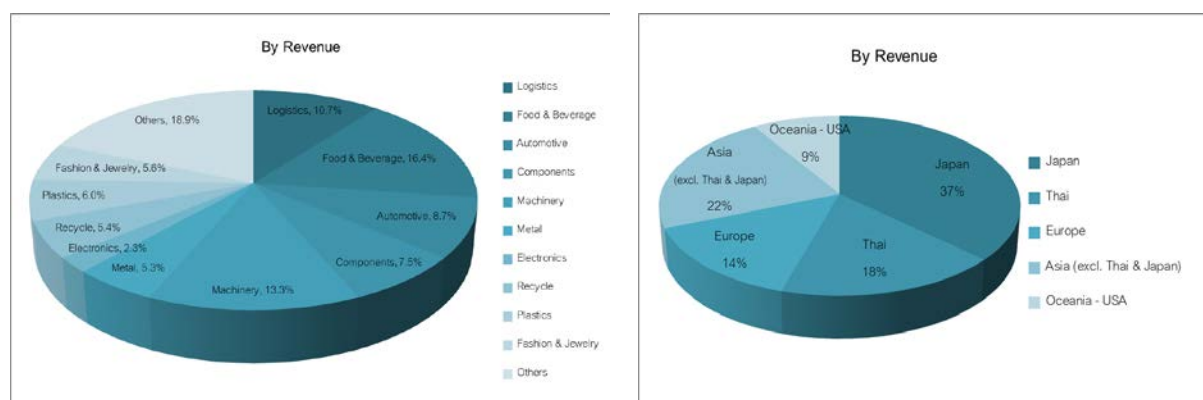
ขั้นตอนหลัก ๆ ในการทำงาน จะเริ่มจากการศึกษาภาวะเปรียบเทียบที่เกี่ยวข้องและศึกษาแนวทางในการแก้ปัญหาให้กับลูกค้า ให้คำแนะนำ ตรวจสอบฐานะของกิจการ (Due Diligence) โดยการสอบถามผู้บริหารและตรวจสอบเอกสาร จัดเตรียมประมาณการทางการเงินหรือเอกสารที่เกี่ยวข้อง และประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการดำเนินงานจะเป็นทีม ดังนั้น หากสูญเสียบุคลากรไป สามารถจัดหาบุคลากรเข้าปฏิบัติงานแทนได้ทันที จึงไม่ส่งผลกระทบใด ๆ ในด้านการพึ่งพาบุคลากร หรือปัญหาขาดแคลนบุคลากร

ในปี 2562 FSL มีรายได้รวมลดลงอย่างมาก ส่งผลให้เกิดผลกระทบขาดทุนสุทธิ ซึ่งเป็นผลจากความล่าช้าของงาน IPO และงานควบรวมกิจการที่ไม่ประสบความสำเร็จ สำหรับปี 2563 FSL ยังคงมีงานตามสัญญาว่าจ้างที่ดำเนินการมาจากปีก่อนหน้าซึ่งคาดว่าจะดำเนินงานได้สำเร็จในปี อันประกอบด้วยธุรกรรม IPO ธุรกรรมการควบรวมกิจการ และงานการเป็นที่ปรึกษาการปรับโครงสร้าง

## ธุรกิจให้เช่าคลังสินค้าและโรงงาน

บริษัทได้เริ่มการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า/อาคารโรงงานในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน ในเขตอำเภอบางพลี บริเวณถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 24 ตั้งในช่วงปลายปี 2557 ระยะเวลาการเช่าช่วง 24-25 ปี โดยมีพื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้น 89,024 ตารางเมตร มูลค่าการลงทุนทั้งหมด 1,415.9 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์การลงทุนเพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานแก่ผู้ประกอบการ และได้ว่าจ้างให้ PD เป็นผู้บริหารสินทรัพย์ดังกล่าว โดยในปี 2562 มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 93 (เทียบกับร้อยละ 93 ณ สิ้นปี 2561) โดยได้รับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยทั้งปีที่ 177 บาท / ตารางเมตร / เดือน (179 บาทในปี 2561)

ในปัจจุบัน พื้นที่เช่าเฉลี่ยต่อผู้เช่าคิดเป็น 1,445 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่ารายใหญ่ๆ ได้แก่ บริษัทผู้ผลิตและจำหน่ายอาหารสัตว์ของไทย บริษัทผู้ให้บริการโลจิสติกส์ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ประจำที่ประเทศฮ่องกง และบริษัทผู้ผลิตสายพานลำเลียงจากประเทศอิตาลี ทั้งนี้สามารถแบ่งประเภทอุตสาหกรรมและภูมิภาคได้ดังแผนภาพ



สัญญาเช่าของลูกค้าแต่ละรายจะแตกต่างกันไปตามระยะเวลาการเช่า และลักษณะการต่ออายุสัญญาเช่าจะต่อเนื่องไปอีก 3 ข้างหน้า ดังนี้ สัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในปี 2563 จำนวน 15,651 ตารางเมตร (คิดเป็นร้อยละ 17 ของพื้นที่ที่ได้รับการเช่าแล้ว) สัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในปี 2564 จำนวน 41,887 ตารางเมตร (หรือ ร้อยละ 47) สัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในปี 2565 จำนวน 22,257 ตารางเมตร (หรือ ร้อยละ 25) ด้วยในปี 2563 จะมีจำนวนสัญญาเช่าต่ออายุจำนวนน้อย จึงคาดว่ารายได้ในปีนั้นจะมีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย ทั้งนี้ อุปสงค์พื้นที่เช่าค่อนข้างสูงในบริเวณโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน เนื่องจากทำเลที่ตั้งเป็นจุดยุทธศาสตร์ ใกล้กรุงเทพฯ และสนามบินสุวรรณภูมิ

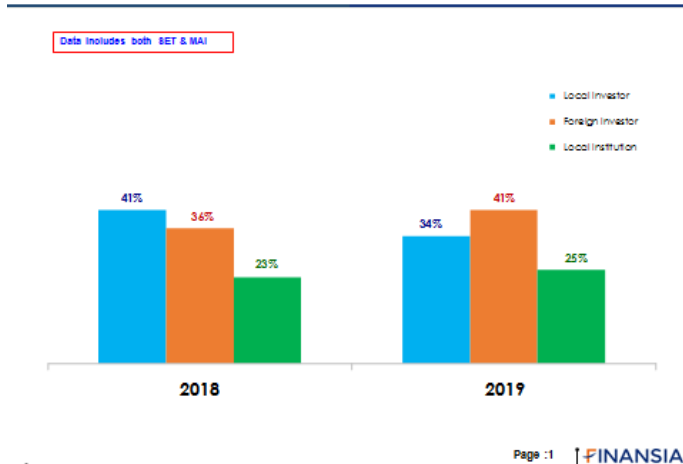
ในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 ฟินันซ่าได้แจ้งจุดประสงค์และเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกี่ยวกับการรวมการจำหน่ายสินทรัพย์อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานของฟินันซ่าให้แก่กองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อยู่ระหว่างการเตรียมเอกสาร เพื่อขออนุมัติการจัดตั้งกองทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากธุรกรรมนี้ดำเนินไปจนแล้วเสร็จ ฟินันซ่าจะมีผลประโยชน์อย่างมากจากเงินลงทุนเริ่มแรก

### ธุรกิจนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์

การให้บริการนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ จะดำเนินการผ่านบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) (FSS) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัท FSS ดำเนินธุรกิจหลักทรัพย์โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้บริการทางด้านการเงินหลากหลายประเภท ซึ่งรวมถึงธุรกิจนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ธุรกิจวางนิชชอนิกิจ ธุรกิจซื้อขายตราสารหนี้ ธุรกิจยืมและให้ยืมหลักทรัพย์ ธุรกิจซื้อขายสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และธุรกิจใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์

เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ฟินันเซียมีรายได้จากค่าธรรมเนียมนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ลดลงร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเฉลี่ยต่อวันที่จำนวน 53.2 ล้านบาท ซึ่งลดลงร้อยละ 8 รายได้จากค่าธรรมเนียมฯ ที่ต่ำกว่าผลประกอบการตลาดหลักทรัพย์ฯ นี้สะท้อนการลดลงของปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์โดยรวมของนักลงทุนรายย่อย ตามแผนภูมิด้านล่าง จะเห็นได้ว่า ในปี 2562 ปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของนักลงทุนรายย่อยคิดเป็นจำนวนร้อยละ 34 ซึ่งลดลงจากร้อยละ 41 ในปี 2561 รายได้จากค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ของนักลงทุนรายย่อยยังคงเป็นรายได้หลักของฟินันเซีย เนื่องจากในปี 2562 มีรายได้ส่วนนี้คิดเป็นร้อยละ 75 ของรายได้จากค่าธรรมเนียมนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์รวม เมื่อเทียบกับปี 2561 มีรายได้ค่านายหน้าฯ จากนักลงทุนรายย่อยถึงร้อยละ 87 อย่างไรก็ตาม รายได้ค่านายหน้าจากนักลงทุนรายย่อยที่ลดลงนี้ ได้รับการชดเชยบางส่วนจากรายได้ค่านายหน้าจากนักลงทุนสถาบันที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญซึ่งทำธุรกรรมผ่านการตลาดแบบ Direct Market Access (ธุรกิจ DMA) อย่างไรก็ตาม ค่านายหน้าจากการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านธุรกิจ DMA ต่อธุรกรรมมีอัตราที่ต่ำมาก ซึ่งในปี 2562 การซื้อขายหลักทรัพย์จากนักลงทุนสถาบันต่างประเทศผ่านธุรกิจ DMA มีมูลค่ากว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าการซื้อขายหลักทรัพย์รวมของฟินันเซีย เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7 ในปี 2561 ทั้งนี้ ในปีนี้ ฟินันเซียได้รับค่านายหน้าจากธุรกิจ DMA คิดเป็นร้อยละ 9 ของค่านายหน้าฯ รวม เมื่อเทียบกับปี 2561 มีเพียงร้อยละ 1 เท่านั้น

Equity - Investor Type Breakdown 2018 - 2019



ในปี 2562 ฟินันเซียมีส่วนแบ่งการตลาดคิดเป็นร้อยละ 6.15 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4 ในปี 2561 โดยครองอันดับที่ 2 ของการจัดอันดับการครองส่วนแบ่งตลาด ซึ่งปรับขึ้น 7 อันดับจากปีที่ผ่านมา โดยรายละเอียดของส่วนแบ่งการตลาดของแต่ละเดือนแสดงไว้ตามแผนภูมิด้านล่าง ทั้งนี้ ปัจจัยหลักที่ส่งผลให้ส่วนแบ่งการตลาดเพิ่มสูงขึ้นคือปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านธุรกิจ DMA ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งหลักๆมาจากกองทุนเฮจฟันด์ต่างประเทศ มีปริมาณการซื้อขายผ่านทางธุรกิจ DMA เพิ่มขึ้นในกลางปี 2562 จากนักลงทุนรายใหญ่รายใหม่หลายราย ส่งผลอย่างเป็นรูปธรรมต่อส่วนแบ่งการตลาดของฟินันเซียในครึ่งปีหลังอย่างมาก หากพิจารณาในรายไตรมาส จะเห็นการเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.63 ในไตรมาสหนึ่ง เพิ่มเป็นร้อยละ 5, 7.15 และ 8.44 ในไตรมาสสอง สาม และสี่ ตามลำดับ



การที่สัดส่วนรายได้ค่าธรรมเนียมซื้อขายหลักทรัพย์จากธุรกิจ DMA เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราเฉลี่ยของรายได้ค่าธรรมเนียมรวมลดลง โดยในปี 2562 อัตราเฉลี่ยค่านายหน้าอยู่ที่ร้อยละ 0.052 ลดลงจากร้อยละ 0.089 ในปี 2561 แม้ว่านักลงทุนต่างประเทศจะสร้างรายได้ค่าธรรมเนียมซื้อขายหลักทรัพย์ให้แก่ฟินันเซีย คิดเป็นร้อยละ 10 ของรายได้ค่าธรรมเนียมรวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 5 ในปีที่ผ่านมา แต่เริ่มมีการปรับเปลี่ยนวิธีการซื้อขายหลักทรัพย์จากเดิมไปผ่านธุรกิจ DMA มากขึ้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้ส่งผลให้มีการตัดทอนงบประมาณด้านงานวิจัยสถาบันของบริษัทลง

ในอดีต รายได้ค่าธรรมเนียมซื้อขายหลักทรัพย์จากลูกค้าสถาบันภายในประเทศมีจำนวนน้อยมาก แต่ในปี 2562 มีความเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นต่อธุรกิจส่วนนี้ เนื่องจากฝ่ายซื้อขายหลักทรัพย์ลูกค้าสถาบันมีประสิทธิภาพแข็งแกร่งมากขึ้น สำหรับผลประกอบการโดยรวมในปี 2562 ลูกค้าสถาบันในประเทศสร้างรายได้คิดเป็นร้อยละ 11.1 ของรายได้ค่าธรรมเนียมซื้อขายหลักทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6 ในปี 2561

ในปี 2562 มีการฟื้นตัวของธุรกรรมทั้งหมดที่เกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) ทั้งในแง่ของจำนวนบริษัทที่เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งดีขึ้นกว่าในปี 2561 โดยในปี 2562 มีบริษัทที่เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จำนวน 11 บริษัท (จาก 7 บริษัทในปี 2561) และตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ จำนวน 17 บริษัท (จาก 11 บริษัทในปี 2561) ซึ่งจำนวน 28 บริษัทที่เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ทั้งสองแห่งนี้ ยังคงต่ำกว่าในปี 2560 ซึ่งมีจำนวนถึง 38 บริษัท สำหรับงาน IPO ของฟินันเซีย ในปี 2562 ได้แก่ การเป็นผู้จัดการผู้จัดจำหน่ายและที่ปรึกษาทางการเงินให้แก่ บมจ.สตาร์เฟล็กซ์ และบมจ. แอปพลิแคด มูลค่าธุรกรรม 427 ล้านบาท และ 198 ล้านบาท ตามลำดับ และการเป็นผู้จัดการผู้จัดจำหน่ายให้แก่ บมจ.อาร์ แอนด์ บี ฟู้ด ซัพพลาย มูลค่าธุรกรรม 1,716 ล้านบาท ถึงแม้จะเห็นการฟื้นตัวของธุรกรรม IPO ในตลาดทุนพอประมาณ แต่ฟินันเซียมีรายได้จากค่าธรรมเนียมและบริการลดลงร้อยละ 14 ในปี 2562 ซึ่งสะท้อนถึงขนาดของธุรกรรมและจำนวนของสัญญาว่าจ้างที่ได้รับลดลง

ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ในปี 2562 ฟินันเซียมีกำไรและผลตอบแทนจากเครื่องมือทางการเงินประเภทต่างๆ เป็นจำนวน 199 ล้านบาท ซึ่งลดลงร้อยละ 12 โดยเป็นรายได้สมทบจากสองส่วน คือรายได้จากบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์เพื่อบริษัทซึ่งสูงขึ้นในปีนี้ และรายได้จากธุรกิจใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ที่ลดลง ฟินันเซียเริ่มดำเนินธุรกิจใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ตั้งแต่กลางปี 2559 และก้าวขึ้นเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในธุรกิจนี้อย่างรวดเร็ว โดยที่ธุรกิจซื้อขายใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์สามารถสร้างรายได้คิดเป็นร้อยละ

40 ของผลตอบแทนจากเครื่องมือทางการเงินรวมในปี 2561 อย่างไรก็ดี ผลตอบแทนในปี 2562 นี้กลับตกต่ำลง เป็นร้อยละ 14 ซึ่งเป็นผลสะท้อนจากปัจจัยเหล่านี้ ได้แก่ ธุรกิจนี้มีการแข่งขันที่สูงขึ้น กฎระเบียบการชำระราคาและส่งมอบหลักทรัพย์ที่เคร่งครัดของบริษัท รวมถึงเงินทุนที่บริษัทจัดสรรให้เพื่อธุรกิจนี้มีจำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ฟินันเซียมีเจ้าหน้าที่การตลาดในฝ่ายธุรกิจซื้อขายหลักทรัพย์จำนวน 464 คน ไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 468 คน โดยบริษัทมีจำนวนพนักงานทั้งหมด 682 คนซึ่งลดลงร้อยละ 11 มีสำนักงานสาขารวมทั้งสิ้น 33 สาขา เพิ่มขึ้น 1 สาขา แบ่งเป็น 16 สาขาในกรุงเทพมหานคร และ 17 สาขาในต่างจังหวัด ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรลดลงร้อยละ 9 ซึ่งเป็นผลจากการลดจำนวนบุคลากร ส่วนค่าใช้จ่ายรวมลดต่ำลงร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับปี 2561 สะท้อนถึงค่าธรรมเนียมและบริการที่จ่ายให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ สูงขึ้น จากปริมาณการซื้อขายที่มากขึ้นของบริษัท

ในเดือนมีนาคม 2561 ฟินันเซียได้เปิดทดลองใช้นวัตกรรมใหม่ ฟินันเซีย ซีโร ซึ่งเป็นระบบการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ทันสมัยที่สุด ได้รับการพัฒนาโดยบริษัทหลักทรัพย์คิอุม ซึ่งเป็นโบรกเกอร์ออนไลน์อันดับ 1 ของประเทศเกาหลี นวัตกรรมใหม่นี้ประกอบด้วยเครื่องมือสำหรับการซื้อขายหลักทรัพย์ที่พัฒนาขึ้นเพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการซื้อขายหลักทรัพย์สำหรับลูกค้าออนไลน์ การเปิดทดลองใช้ครั้งแรกนั้น ได้รับการต้อนรับเป็นอย่างดีและได้นำไปสู่การปรับปรุงคุณภาพให้ดียิ่งขึ้นเรื่อยมาเพื่อให้ง่ายแก่การใช้งานยิ่งขึ้น รวมถึงให้สามารถใช้งานได้ทั้งกับโทรศัพท์เคลื่อนที่และคอมพิวเตอร์ตั้งโต๊ะ และได้มีการเปิดตัวระบบอีกครั้งในเดือนพฤษภาคม 2562 อย่างไรก็ดี จำนวนการซื้อขายผ่านระบบไม่เพิ่มมากขึ้นอย่างที่คาดหวัง ส่วนหนึ่งมีสาเหตุจากขั้นตอนการเปิดบัญชีออนไลน์มีเงื่อนไขทางกฎหมายที่กำหนด แต่หลังจากนั้น ได้มีการแก้ไขโดยการปรับขั้นตอนการเปิดบัญชีให้รวดเร็วและง่ายขึ้น นอกจากนี้ ยังมีประเด็นเรื่องการโอนย้ายลูกค้าปัจจุบันที่ซื้อขายในระบบแบบเดิมโดยผ่านเจ้าหน้าที่การตลาด มาเป็นการซื้อขายผ่านระบบออนไลน์ ในระยะยาว ฟินันเซียมั่นใจว่า ฟินันเซีย ซีโรจะเป็นระบบการซื้อขายหลักทรัพย์ออนไลน์ชั้นนำสำหรับนักลงทุนรายย่อยชาวไทย ภายหลังการเปิดทดลองใช้งานครั้งใหม่นี้ ได้เกิดข้อบ่งชี้เชิงบวกประการหนึ่ง คือ ฟินันเซียได้เป็นบริษัทที่มีนักลงทุนเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์รายใหม่สูงสุดเป็นอันดับ 1 นอกจากนี้ ค่าธรรมเนียมรายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ออนไลน์จาก ฟินันเซีย ซีโร ขยับตัวสูงขึ้นคิดเป็นเกือบร้อยละ 10 ในปลายปี 2562 และคาดว่าจะเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง

รายละเอียดเกี่ยวกับ FSS สามารถดูได้จาก [www.fnsyus.com](http://www.fnsyus.com)

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการผ่านบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (MK) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัท โดย MK เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเพื่อขาย ซึ่งรายได้หลักมาจากธุรกิจนี้ โดยเน้นอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเพื่อขาย และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและบริการ รวมถึงโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ฟินันซ่า เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่สุด โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 18.8

ในปี 2562 MK มีรายได้รวมลดลงซึ่งมีสาเหตุมาจากอุปสงค์ในด้านที่อยู่อาศัยลดลง อันเป็นผลมาจากทั้งภาวะเศรษฐกิจไทยที่ซบเซาและมาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยล่าสุดของธนาคารแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม มาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่ออกมาใหม่นี้เพื่อมุ่งเป้าไปใช้ควบคุมการเก็งกำไรในกลุ่มคอนโดมิเนียม ซึ่งส่งผลกระทบต่อการขายของ MK เนื่องจากธุรกิจหลักของ MK มุ่งเน้นไปที่บ้านเดี่ยวราคาระดับกลางที่อยู่รอบนอกกรุงเทพฯ มากกว่าการขายคอนโดมิเนียม ในขณะที่ MK มีรายได้จากการให้เช่าซึ่งส่วนใหญ่มาจากการให้เช่าคลังสินค้า/โรงงานที่โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน โดยรายได้จากการให้เช่าที่โครงการนี้มีจำนวนเพิ่มขึ้น และมีรายได้จากกิจการสนามกอล์ฟเพิ่มขึ้น

ในปี 2559 เริ่มมีการวางแผนยุทธศาสตร์ระยะยาว 5 ปี เพื่อพัฒนารายได้โดยรวมของ MK ให้สม่ำเสมอ ด้วยการพัฒนาธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำให้เติบโตขึ้น โดยแผนงานนี้ดำเนินไปได้ด้วยดีซึ่งสะท้อนจากสัดส่วนรายได้ประจำมีจำนวนร้อยละ 26 ของรายได้รวมในปี 2562 โดยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 17 ในปีที่ผ่านมา MK มีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่สำคัญโครงการแรกคือโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน (BFTZ) ซึ่งตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด โดยในปี 2562 โครงการ BFTZ มีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้น 64,000 ตรม. รวมเป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นจำนวน 194,000 ตรม. และมีอัตราการเช่าพื้นที่สม่ำเสมอที่ประมาณร้อยละ 90 การปรับโครงสร้างทางธุรกิจตามยุทธศาสตร์ที่วางไว้ต้องใช้เงินทุนจากกระแสเงินหมุนเวียนที่ได้รับจากช่องทางต่างๆ ได้แก่ จากธุรกิจที่อยู่อาศัยเพื่อขาย การขายสินทรัพย์ และการกู้ยืม โดยในปี 2562 มีการขายสินทรัพย์ที่สำคัญ คือการขายที่ดินในโครงการในถนนสุขุมวิท ซอย 77 ถึงแม้ตลอดระยะเวลาดำเนินงานแผน 5 ปี MK มีระดับหนี้สินเพิ่มขึ้น แต่สัดส่วนหนี้สินต่อทุนโดยรวมยังคงอยู่ในระดับปานกลาง

ธุรกิจสำคัญที่จะสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องอีกธุรกิจหนึ่งของ MK คือธุรกิจบริการทางการแพทย์และส่งเสริมสุขภาพ (Wellness and Medical Retreat) โครงการนี้ตั้งอยู่ที่เขตบางกะเจ้า กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยเมื่อแล้วเสร็จจะเป็นสถานบริการทางการแพทย์และเวชศาสตร์ฟื้นฟูอย่างเต็มรูปแบบเพื่อรองรับลูกค้าระดับสูง โดยที่บริการทางการแพทย์จะดำเนินการโดยศูนย์ไวทัลไลฟ์ ซึ่งเป็นศูนย์เวชศาสตร์ชะลอวัยในเครือโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ โดยคาดว่าจะสามารถเปิดตัวเฟสแรกได้ภายในครึ่งหลังของปี 2563

ก้าวต่อไปที่สำคัญอีกก้าวหนึ่งของ MK คือ แผนการเปิดตัวกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล(กองทรัสต์) โดยเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 MK ได้แจ้งจุดประสงค์และเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับธุรกรรมการจัดจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการเตรียมเอกสารเพื่อขออนุมัติการจัดตั้งกองทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากธุรกรรมนี้ดำเนินแล้วเสร็จ MK จะมีผลประโยชน์อย่างมากจากเงินลงทุนเริ่มแรก

รายละเอียดเกี่ยวกับ MK สามารถดูได้จาก [www.mk.co.th](http://www.mk.co.th)

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีการบริหารความเสี่ยงแบบรวมกลุ่ม โดยมีเป้าหมายให้ธุรกิจเติบโตและสร้างผลตอบแทนอย่างมั่นคงในระยะยาว กลุ่มบริษัทฟินันซ่าตระหนักดีว่าความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญ อาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุนทั้งจำนวนหรือบางส่วนหรือไม่ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ควรจะได้รับ จึงให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้ความเสี่ยงอยู่ภายใต้ระดับที่ยอมรับได้ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท

นโยบายเกี่ยวกับมาตรการและแผนงานจัดการความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทกำหนดจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ได้จัดให้ฝ่ายบริหารรายงานผลการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส และได้มีการทำการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในที่มีอยู่เป็นประจำทุกปี เพื่อพิจารณาหาแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงาน ให้ผลการดำเนินงานมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

#### 1. ความเสี่ยงจากภาวะตลาด (Market Risk)

ความเสี่ยงจากภาวะตลาด หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าตราสารทางการเงินเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยตลาด ได้แก่ การเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทั้งในด้านบวกและด้านลบต่อรายได้ของกลุ่มบริษัท

##### 1.1 ความเสี่ยงจากการที่รายได้หลักของกลุ่มฟินันซ่าอาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ ภาวะตลาดเงินและตลาดทุน

รายได้หลักของกลุ่มฟินันซ่ามาจากธุรกิจซึ่งมีความสัมพันธ์โดยตรงกับภาวะเศรษฐกิจ ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ล้วนอยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท หากปัจจัยดังกล่าวส่งผลกระทบในทางลบต่อภาวะในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อาทิ ปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ ราคาหลักทรัพย์ การระดมทุน การนำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียน รวมถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุน ก็อาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากธุรกิจวาณิชธนกิจ และธุรกิจการลงทุนโดยตรง อย่างไรก็ตาม ในภาวะดังกล่าวบริษัทอาจมีโอกาสรายได้ที่ปรึกษาด้านอื่นๆ ชดเชย เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ เช่น รายได้จากการให้บริการเป็นที่ปรึกษาในการปรับโครงสร้างหนี้ รายได้จากธุรกิจให้เข้าพื้นที่คลังสินค้า โดยในช่วงปลายปี 2557 และในปี 2558 บริษัทได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า/อาคารโรงงานในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ระยะเวลาก่อสร้าง 24-25 ปี โดยมีพื้นที่เช่ารวม 89,024 ตารางเมตร มูลค่าการลงทุนทั้งหมด 1,423.3 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์การลงทุนเพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้กับผู้ประกอบการ ซึ่งจะทำให้บริษัทมีแหล่งรายได้ที่สม่ำเสมอ ลดผลกระทบจากความผันผวนของภาวะตลาดเงินและตลาดทุนลงได้ นอกจากนี้ นโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ไม่ได้มุ่งเน้นธุรกิจภายในประเทศเพียงแห่งเดียวจะช่วยกระจายความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจในประเทศได้ระดับหนึ่ง

##### 1.2 ความเสี่ยงจากการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เนื่องจากบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจด้านหนึ่งคือการลงทุนโดยตรงในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม มีรายได้จากการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว ดังนั้นความเสี่ยงจากการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอาจเกิดขึ้นได้ ถ้าบริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีผลการดำเนินงานขาดทุน ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลประโยชน์ของบริษัท ทั้งนี้ เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงในงบการเงินรวมได้ถูกบันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย และเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)



ประเภทรายได้	ดำเนินการโดย	ร้อยละการถือ หุ้นของบริษัท	2562		2561		2560	
			รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
ธุรกิจการลงทุน ที่ปรึกษาและการจัดการ	FNS, FFM, FC	100	38.9	12.7	38.2	7.3	28.8	6.0
ธุรกิจวาณิชธนกิจและหลักทรัพย์	FSL	100	63.7	20.9	299.6	57.4	245.3	50.8
ธุรกิจให้เชาคลังสินค้า/โรงงาน	FNS		176.4	57.8	179.9	34.5	180.8	37.5
รายได้อื่นๆ			26.4	8.6	4.1	0.8	27.6	5.7
รวมรายได้ทั้งหมด			305.4	100.0	521.8	100.0	482.5	100.0
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	FSS&FSSIA	29.29	(40.5)	54.8	(6.9)	16.7	52.1	69.6
	MK	18.80	33.4	45.2	34.5	83.3	22.8	30.4
รวม			(7.1)	100.0	27.6	100.0	74.9	100.0

### 1.3 ความเสี่ยงด้านการลงทุนในหลักทรัพย์และผลตอบแทน

กลุ่มบริษัทฟินันซ่า มีความเสี่ยงที่ผลตอบแทนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ 222.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 ของสินทรัพย์รวมในกลุ่มฟินันซ่า ลดลง 244.5 ล้านบาทจากสิ้นปี 2561 ส่วนใหญ่เกิดจากการไถ่ถอนเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่เป็นสินทรัพย์สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินลงทุนชั่วคราวในหลักทรัพย์เพื่อค้ำทั้งจำนวนเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนตลาดเงินในประเทศ เป็นเงินลงทุนที่มีสภาพคล่องสูงและความเสี่ยงจากการลงทุนต่ำ สำหรับเงินลงทุนระยะยาวเป็นเงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลและกองทุนต่างประเทศ

บริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนเป็นผู้กำหนดแนวทางและนโยบายการจัดสรรสินทรัพย์ นโยบายการอนุมัติวงเงินการลงทุนของบริษัท และการควบคุมความเสี่ยง เพื่อควบคุมผลขาดทุนที่อาจเกิดจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและภาวะตลาดหลักทรัพย์

### 1.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทมีบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในต่างประเทศที่ดำเนินการอยู่ 1 แห่ง จึงมีสินทรัพย์และหนี้สินส่วนหนึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศตามตารางข้างล่างนี้ โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่จะเป็นเงินสดและเงินลงทุน

	สินทรัพย์ (พันหน่วย)	ร้อยละของ สินทรัพย์รวม	หนี้สิน (พันหน่วย)	ร้อยละของ หนี้สินรวม
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ	1,707	1.3	-	-

## 1.5 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยมีผลกระทบต่อรายได้และค่าใช้จ่ายที่เป็นดอกเบี้ยของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงในด้านนี้ต่ำ เนื่องจากรายได้จากดอกเบี้ยจะมาจากสัญญาระยะสั้นและมีจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้อื่น ขณะที่ค่าใช้จ่ายที่เป็นดอกเบี้ยเกิดจากหนี้สินที่เป็นหนี้ระยะยาว โดยหนี้ระยะสั้นได้ครบกำหนดไปในเดือนพฤษภาคม 2562 แล้ว ทำให้ ณ สิ้นปี 2562 มียอดคงค้างของหนี้ระยะยาวจำนวน 1,270 ล้านบาท ทั้งนี้ การที่บริษัทมีหนี้ระยะยาว หากอัตราดอกเบี้ยตลาดปรับตัวสูงขึ้น จะส่งผลกระทบต่อบริษัท หรือทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่ต่ำเมื่อเทียบกับการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในตลาด

## 2. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่บริษัทไม่สามารถชำระหนี้สินหรือภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด เนื่องจากไม่สามารถจัดหาเงินได้เพียงพอตามความต้องการ ภายในระยะเวลาที่กำหนดและมีต้นทุนที่เหมาะสม

เดิมความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเป็นความเสี่ยงที่สำคัญมากประเภทหนึ่งในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) เนื่องจากบริษัทมีการพึ่งพาเงินกู้ระยะสั้นที่ระดมผ่านหนี้ระยะสั้น โดยใช้ไปเป็นเงินทุนหมุนเวียนและการลงทุน อย่างไรก็ตาม ในช่วงหลัง บริษัทได้มีการระดมทุนผ่านการออกหุ้นกู้ระยะยาว เพื่อใช้ในการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานซึ่งเป็นสินทรัพย์ระยะยาว และลดการออกหุ้นกู้ระยะสั้นลง เพื่อให้แหล่งระดมทุนและแหล่งใช้ไปมีความสอดคล้องกันมากยิ่งขึ้น ช่วยลดความเสี่ยงด้านนี้ให้ต่ำลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนประเภทหนี้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี และหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี รวมจำนวน 231.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 110.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 92 จากสิ้นปี 2561 และมีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ได้จากการเทียบสัดส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนของกลุ่มฟินันซ่า เท่ากับ 3.43 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 4.14 เท่า แสดงว่าสภาพคล่องระยะสั้นของบริษัทปรับตัวลดลงจากการลดลงของเงินลงทุนชั่วคราว ในส่วนของหนี้ระยะยาว บริษัทมีหนี้ระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 1,040 ล้านบาท ลดลง 130 ล้านบาท หรือร้อยละ 11 จากสิ้นปี 2561 และมีหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 3.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 โครงสร้างเงินทุนของกลุ่มฟินันซ่า ประกอบด้วยหนี้สินจำนวน 1,421.3 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,675.4 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.53 เท่า นับว่ายังอยู่ในระดับต่ำ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการเป็นผู้ออกนโยบายภายในให้มีระบบควบคุมการออกตราสารหนี้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวอย่างรัดกุม รวมถึงให้มีการรายงานจำนวนยอดตราสารหนี้ที่เสนอขาย และยอดคงค้างต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาสเพื่อให้สามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบยอดคงค้างของตัวแลกเงินและหุ้นกู้ที่บริษัทออกได้จาก “รายงานผลการขายหุ้นกู้” ของบริษัท จาก [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)

กลุ่มฟินันซ่ามีการบริหารสภาพคล่องแบบรวมศูนย์โดยฝ่ายบริหารเงิน มีการจัดให้มีการกู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย และมีการคำนวณ Liquidity Gap เพื่อวัดความเพียงพอของเงินทุนและสภาพคล่องของบริษัท

กลุ่มฟินันซ่ามีการบริหารสภาพคล่องแบบรวมศูนย์โดยฝ่ายบริหารเงิน มีการจัดให้มีการกู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย และมีการคำนวณ Liquidity Gap เพื่อวัดความเพียงพอของเงินทุนและสภาพคล่องของบริษัท

### 3. ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ความเสี่ยงด้านเครดิต หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่คู่สัญญา (Counterparty) ของบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลงในสัญญาที่ได้ตกลงร่วมกันไว้ได้ ทำให้ไม่สามารถชำระหนี้เมื่อครบกำหนดซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท

กลุ่มฟินันซ่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตอยู่ในระดับต่ำ เพราะปัจจุบันไม่มีธุรกิจการปล่อยสินเชื่อและไม่มียุทธศาสตร์ในการปล่อยสินเชื่อเพิ่ม ดังนั้น ความเสี่ยงด้านเครดิตที่บริษัทยังคงมีอยู่จึงเกิดจากการลงทุนในรูปแบบการให้เงินกู้แปลงสภาพและการลงทุนในตราสารหนี้ และความเสี่ยงด้านชำระราคา ในการลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดให้ตราสารหนี้หรือบริษัทที่ออกตราสารหนี้ต้องได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับที่ลงทุนได้ (Investment grade) หรือได้อันดับความน่าเชื่อถือไม่ต่ำกว่า BBB- เพื่อเป็นการควบคุมความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัท

### 4. ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk)

ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ หมายถึง ความเสี่ยงที่จะเกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการขาดการกำกับดูแลและควบคุมที่ดี หรือขาดธรรมาภิบาลในองค์กร โดยมีสาเหตุมาจากการะบวนการปฏิบัติงานภายในองค์กร บุคลากร ระบบงาน หรือเหตุการณ์จากปัจจัยภายนอก

กลุ่มฟินันซ่าได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์) กำหนดมาโดยตลอด โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีการติดตามการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังกล่าวเป็นประจำทุกปี

สำหรับการดูแลป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน ฟินันซ่ากำหนดนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร หรือหน่วยงานที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เกี่ยวข้องกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปใช้เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว รวมทั้งการซื้อขายหลักทรัพย์ และกำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ในบริษัทของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

สำหรับปัจจัยเสี่ยงที่เกิดจากเหตุการณ์ภายนอกต่าง ๆ เช่น ภัยธรรมชาติ และการก่อวินาศภัย กลุ่มบริษัทได้มีการจัดทำแผนฉุกเฉินหรือแผนการดำเนินธุรกิจต่อเนื่อง (Business Contingency Plan) เพื่อให้บริษัทสามารถกลับมาให้บริการได้อย่างต่อเนื่องภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

ในการบริหารความเสี่ยงด้านปฏิบัติการของกลุ่มบริษัทฟินันซ่าดำเนินการผ่านการควบคุมและติดตามผ่านฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน และผู้ตรวจสอบภายใน (Internal Audit) จากภายนอก และรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส

### 5. ความเสี่ยงด้านทรัพยากรบุคคล

การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฟินันซ่าเป็นธุรกิจที่ต้องพึ่งพามูลค่าเป็นหลัก โดยบุคลากรในระดับบริหารของบริษัทเป็นผู้มีความชำนาญ และมีประสบการณ์การทำงานที่ยาวนาน อย่างไรก็ตาม ในสถานะที่ธุรกิจมีการแข่งขันที่สูง ในขณะที่บุคลากรที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการประกอบธุรกิจการเงินมีอยู่อย่างจำกัด ทำให้เกิดการแย่งชิงบุคลากรในสายงานต่าง ๆ ผู้บริหารมีนโยบายที่จะว่าจ้างผู้บริหารในระดับสูง เน้นการพัฒนาพนักงาน สร้างแรงจูงใจในการทำงาน รวมทั้งจัดให้มีทีมงานที่ประกอบด้วยบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและมีประสบการณ์หลายทีม ซึ่งนโยบายดังกล่าวได้สร้างผลงานและช่วยให้ผลประกอบการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น หากขาดผู้บริหารหรือทีมงานหนึ่งไป ทีมงานอื่นสามารถดำเนินงานแทนได้ โดยจะส่งผล

กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทในอนาคตไม่มากนัก นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญกับทรัพยากรบุคคล โดยจัดให้มีการฝึกอบรมและเรียนรู้จากการปฏิบัติงานจริงเพื่อพัฒนาบุคลากรทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติการให้มีความรู้ความสามารถเพิ่มเติมอย่างสม่ำเสมอและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน อีกทั้งการให้ผลประโยชน์ตอบแทนจากการทำงานที่สัมพันธ์กับผลงานและความสามารถของพนักงานให้อยู่ในระดับที่จูงใจและอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามสภาวะตลาด เพื่อสร้างหลักประกันและความมั่นคงในการทำงานของพนักงาน ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการสูญเสียทีมงานและบุคลากรให้น้อยลง

## 6. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ หมายถึง ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกลุ่มบริษัทฟินันซ่า เช่น รายได้ กำไร เงินทุน เป็นต้น รวมถึงชื่อเสียงของกลุ่มบริษัททั้งในปัจจุบันและอนาคต อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจ การตัดสินใจด้านกลยุทธ์ที่ผิดพลาด การนำไปปฏิบัติอย่างไม่เหมาะสม หรือความเชื่อมโยงในการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของอุตสาหกรรม เศรษฐกิจ หรือเทคโนโลยี บริษัทบริหารความเสี่ยงด้าน

กลยุทธ์โดยการติดตามการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้พิจารณาในการกำหนดกลยุทธ์ของบริษัท เพื่อนำมาทบทวนปรับกลยุทธ์ของบริษัทให้ทันกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงมีการจัดทำรายงานผลประโยชน์ประกอบการเสนอฝ่ายบริหารเพื่อติดตามว่าการดำเนินงานต่าง ๆ สอดคล้องกับกลยุทธ์ที่ได้กำหนดไว้หรือไม่

## 7. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอันดับความน่าเชื่อถือ

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือฟิทช์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) (Fitch Ratings (Thailand) Limited) ประกาศคงอันดับเครดิตภายในประเทศ (National rating) ระยะยาวของบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ 'BBB-(tha)' แนวโน้มอันดับเครดิตมีเสถียรภาพ และคงอันดับเครดิตภายในประเทศระยะสั้นที่ 'F3(tha)'

ข้อมูลเพิ่มเติมหาได้จาก [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com)

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

###### ■ อาคารและอุปกรณ์

บริษัทมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 48/48 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ ซึ่งบริษัทเป็นเจ้าของ

นอกจากนี้ บริษัทยังเป็นเจ้าของอาคารเลขที่ 48/29 48/32 ชั้น 16 และ 48/45 ชั้น 20 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ ซึ่งได้ให้บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันคือ FSL FC PD และบริษัทอื่นเป็นผู้เช่าเป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นสัญญารายปีและค่าเช่าและค่าบริการจะคิดตามราคากลาง อาคารและอุปกรณ์ตามงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยมีดังนี้

(ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	65.3	65.3
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า	18.7	9.6
อุปกรณ์สำนักงาน	6.2	7.6
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	10.0	11.5
ยานพาหนะและอื่นๆ	12.2	10.7
อาคารและอุปกรณ์สุทธิ	112.4	104.7

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทได้นำห้องชุดสำนักงานซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีรวม 65.3 ล้านบาท ไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมเงินจำนวน 150 ล้านบาท ที่ได้รับจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง

###### ■ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ของบริษัทและบริษัทย่อยมีดังนี้

(ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	3.1	4.4
อื่นๆ	0.5	0.5
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ	3.7	4.9

###### ■ สิทธิการเช่า มีดังนี้

(ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงาน	1,144.9	1,202.1
สิทธิการเช่า	1,144.9	1,202.1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซนรวมทั้งสิ้น 89,024 ตารางเมตร มูลค่าการลงทุนทั้งหมด 1,416 ล้านบาท ระยะเวลาการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 19 ปี โดยพื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตอำเภอบางพลี บริเวณถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 24

รายละเอียดของสินทรัพย์และนโยบายการตัดค่าเสื่อมราคาหรือการตัดจำหน่ายสินทรัพย์เหล่านี้สามารถดูเพิ่มเติมได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.7, 3.8, 3.9, 13, 15 และ 16

## ■ ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลหรือกิจการอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ที่เป็นลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลหรือกิจการอื่นจำแนกตามประเภทสัญญาดังนี้

(ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561
เงินให้กู้ยืม	779.5	711.1
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	1.1	1.1
ตัวแลกเงิน	13.0	13.0
รวม	793.6	725.2
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(149.1)	(148.5)
ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลหรือกิจการอื่น	644.5	576.7

บริษัทและบริษัทย่อยที่ไม่ใช่บริษัทหลักทรัพย์มีนโยบายในการระงับการรับรู้รายได้ตามมาตรฐานบัญชี ในส่วนของ FSL มีนโยบายในการระงับการรับรู้รายได้และการตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยจะระงับการรับรู้รายได้ในกรณีที่ลูกค้าค้างชำระเกิน 3 เดือน และจะตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญในอัตราร้อยละ 100 ของมูลหนี้จัดชั้นสงสัยจะสูญทั้งจำนวนหลังหักหลักประกัน และไม่ตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญกรณีเป็นลูกหนี้จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน เนื่องจากมูลหนี้ต่ำกว่าหลักประกัน ทั้งนี้ FSL จะตัดจำหน่ายมูลหนี้จัดชั้นสูญออกจากบัญชีทันทีที่พบรายการ อย่างไรก็ตาม FSL มิได้ประกอบธุรกิจกรรมนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์แล้ว จึงไม่มีลูกหนี้จากธุรกิจหลักทรัพย์

ในส่วนของ FC มิได้บันทึกยกเลิกรายการดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมที่ผิดนัดชำระ แต่จะพิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญร่วมกับเงินต้นของเงินให้กู้ยืมแทน โดยพิจารณาจากจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้ ซึ่งจะประเมินจากระยะเวลาการผิดนัดชำระหนี้ พร้อมทั้งการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน ความเสี่ยงและมูลค่าหลักประกัน

รายละเอียดและนโยบายบัญชีเกี่ยวกับลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมสามารถดูเพิ่มเติมได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 3.1.3, 3.4, 3.19 (ข), 6 และ 7

## ■ การตั้งสำรองค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สิน

บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการประเมินทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้ที่แสดงว่าสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยด้อยค่าลงหรือไม่ หากมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ และหากพบว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน บริษัทและบริษัทย่อยจะลดมูลค่าของสินทรัพย์นั้นลงให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

## ■ ค่าความนิยม (Goodwill)

บริษัทบันทึกค่าความนิยมด้วยราคาทุนปรับปรุงด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า โดยมีการทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทบันทึกค่าความนิยมสุทธิที่เกิดจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยในราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีจำนวน 156.9 ล้านบาทโดยแบ่งเป็นค่าความนิยมสุทธิของ FSL จำนวน 111.6 ล้านบาท และของ FFM จำนวน 45.4 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากยอด ณ สิ้นปี 2561 ทั้งนี้ สามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 3.19 (ค) และ 14

## นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมหลายบริษัทเพื่อให้กลุ่มบริษัทมีบริการทางการเงินครอบคลุมประเภทต่าง ๆ หลายประเภท อาทิ ธุรกิจพาณิชย์ การจัดการทรัพย์สินเพื่อความมั่งคั่ง การเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน และการลงทุนแบบเงินร่วมลงทุน รวมถึงบริการด้านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างปี 2562 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญบริษัท ฟินันซ่า แคปปิตอล จำกัด เข้ามาเพิ่ม ทำให้ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใน FC เป็นร้อยละ 100 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ในงบการเงินเฉพาะกิจการมีเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 1,548.8 ล้านบาท และเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 945.8 ล้านบาท สำหรับในงบการเงินรวม มีเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 1,658.7 ล้านบาท ทั้งนี้ สามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.5 และ 11

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาทในคดีที่มีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันสิ้นปีบัญชีดังกล่าวมีจำนวน 2,675.4 ล้านบาท



## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท	บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	48/48 ชั้น 20 อาคารทีเอสโก้ทาวเวอร์ ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
ประเภทธุรกิจ	กลุ่มบริษัทฟินันซ่าดำเนินธุรกิจหลักด้านการให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินและการลงทุนแบบครบวงจร โดยประกอบธุรกิจประเภทต่างๆ ดังนี้ 1) ธุรกิจวาณิชธนกิจและที่ปรึกษา 2) ธุรกิจการลงทุนโดยตรง 3) ธุรกิจให้เชาคลังสินค้าและโรงงาน 4) ธุรกิจนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000080
โทรศัพท์	(66) 0-2697-3700
โทรสาร	(66) 0-2266-6688
โฮมเพจบริษัท	www.finansa.com
ทุนจดทะเบียน	1,729.28 ล้านบาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	1,729.28 ล้านบาท
จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่าย	345.86 ล้านหุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้	หุ้นละ 5 บาท
นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ : 0 2009-9000 โทรสาร : 0 2009-9991
ผู้สอบบัญชี	นางนิสกร ทงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตหมายเลข 5035 หรือ ดร.ศุภมิตร เตชะมนตรีกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตหมายเลข 3356 หรือ นายชวลา เทียนประเสริฐกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตหมายเลข 4301 หรือ นางวิลาสินี กฤษณามระ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตหมายเลข 7098 บริษัท ดีลรอยท์ พูซ โธมัทส์ ไซเยส สอบบัญชี จำกัด 11/1 อาคารเอไอเอ สาทรร ทาวเวอร์ ชั้น 23-27 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ (66) 0-2034-0000 โทรสาร (66) 0-2034-0100

## บริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่าย	สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด (FSL) ชั้น 20 อาคารทีเอสไอทาวเวอร์ 48/45 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทร 0 2697 3800 โทรสาร 0 2638 0301	วานิชธนกิจ/ หลักทรัพย์	สามัญ	70,000,000	100
2. บริษัท ฟินันซ่า แคปปิตอล จำกัด (FC) ชั้น 16 อาคารทีเอสไอทาวเวอร์ 48/32 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทร 0 2697 3700 โทรสาร 0 2697 3849	บริหารลูกหนี้	สามัญ	10,220,000	100
3. บริษัท ฟินันซ่า ฟันด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (FFM) P.O. Box 309, Ugland House South Church Street, George Town Grand Cayman, Cayman Islands	ลงทุน	สามัญ  บุริมสิทธิ	20,000  144,073	100  100
4. บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซียไอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (FSS) ชั้น 18 อาคาร ดี ออฟฟิสเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทร 0 2658 9000 โทรสาร 0 2658 9501	หลักทรัพย์	สามัญ	581,403,025	29.29
5. บริษัทหลักทรัพย์ ที่ปรึกษาการลงทุน เอฟเอสเอส อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (FSSIA) ห้องเลขที่ 1210 ชั้น 12 อาคารอับดุลราฮิมเพลส เลขที่ 990 ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทร 0 2611 3500 โทรสาร 0 2611 3551	ที่ปรึกษาการลงทุน	สามัญ	80,000	3.75 (ถือหุ้น ผ่าน FSS อีก 28.19)
6. บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (MK) อาคารมั่นคงเคหะการ 719 ถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทร 0 2216 6600-18 โทรสาร 0 2216 6619	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการค้า	สามัญ	1,091,205,066	18.80

**ข้อมูลสำคัญอื่น**

เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัทจำหน่ายสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารในโครงการบางกอกฟรียูเออร์โซนให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์ และ อินดัสเทรียล และให้บริษัท และ/หรือบริษัทย่อยเข้าซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายโดยกองทรัสต์ดังกล่าว ทั้งนี้ การจำหน่าย ทรัสต์สินสิทธิการเช่านี้จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่คำขอจัดตั้งกองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์แล้ว และได้มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์และจดทะเบียนกองทรัสต์สินของทรัสต์แล้ว