



ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี (นายขจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล) บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด ได้แสดงความเห็นต่อการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2562 อย่างไม่มีเงื่อนไข

13.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ตารางสรุปย่อแสดงรายการงบการเงินรวม ได้แก่ งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสดปี 2560-2562

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
สินทรัพย์						
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	53,252	0%	50,981	0%	34,857	0%
เงินลงทุนระยะสั้น	15,000	0%	77,551	0%	384,129	2%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	189,786	2%	122,727	1%	146,183	1%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	20,865	0%	21,201	0%	25,572	0%
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,741	0%	22,604	0%	10,140	0%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	12,800	0%	14,500	0%	15,900	0%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	45,146	0%	36,817	0%	21,841	0%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	351,590	2%	346,381	2%	638,622	4%
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>						
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	621	0%	616	0%	611	0%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	432,236	2%	509,299	3%	530,401	3%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8,653,783	41%	7,082,831	37%	6,057,493	35%
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	768	0%	835	0%	901	0%
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	62,994	0%	61,155	0%	61,205	0%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	33,490	0%	32,211	0%	34,598	0%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11,745,296	55%	11,250,082	58%	9,821,266	57%
เงินประกันการเช่าที่ดิน	48,458	0%	48,524	0%	48,127	0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	40,702	0%	43,344	0%	46,426	0%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	21,018,348	98%	19,028,897	98%	16,601,028	96%
รวมสินทรัพย์	21,369,938	100%	19,375,278	100%	17,239,650	100%



งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
หนี้สิน						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	379,765	2%	859,817	4%	629,625	4%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	203,544	1%	320,880	2%	198,205	1%
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,501	0%	2,546	0%	2,512	0%
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	48,267	0%	40,714	0%	51,192	0%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	806,478	4%	152,000	1%	110,000	1%
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	160,293	1%	121,168	1%	94,327	1%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	9,976	0%	4,951	0%	4,557	0%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	233,182	1%	241,416	1%	221,907	1%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,851,006	9%	1,743,492	9%	1,312,325	8%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	527,543	2%	359,825	2%	355,039	2%
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,202,337	6%	1,523,842	8%	1,481,603	9%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	533,637	3%	498,996	3%	484,218	3%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,167,638	5%	1,139,175	6%	1,002,715	6%
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,573,774	7%	1,473,647	7%	1,420,626	8%
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	53,108	0%	43,945	0%	38,891	0%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,058,037	23%	5,039,430	26%	4,783,092	28%
รวมหนี้สิน	6,909,043	32%	6,782,922	35%	6,095,417	35%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,131,929	10%	1,776,618	9%	1,776,618	10%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,131,921	10%	1,776,607	9%	1,776,607	10%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,029	3%	634,029	3%	634,029	4%
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	213,192	1%	177,667	1%	177,667	1%
ยังไม่ได้จัดสรร	10,374,503	49%	8,910,911	46%	7,701,342	45%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(446)	0%	(446)	0%	(446)	0%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,107,696	5%	1,093,588	6%	855,034	5%
รวมส่วนผู้ถือหุ้น	14,460,895	68%	12,592,356	65%	11,144,233	65%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	21,369,938	100%	19,375,278	100%	17,239,650	100%



งบกำไรขาดทุน	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,499,422	45%	1,390,586	52%	1,358,396	47%
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	17,079	0%	21,512	1%	22,539	1%
รายได้อื่น	33,897	1%	50,475	2%	33,238	1%
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	1,767,931	54%	1,222,318	46%	1,458,170	51%
รวมรายได้	3,318,329	100%	2,684,891	100%	2,872,343	100%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	626,209	19%	567,373	21%	547,129	19%
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายัติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	196,568	6%	(281,830)	(10%)	54,865	2%
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	275,815	8%	256,262	10%	242,323	8%
รวมค่าใช้จ่าย	1,098,592	33%	541,805	20%	844,317	29%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	2,219,737	67%	2,143,086	80%	2,028,026	71%
ต้นทุนทางการเงิน	(96,129)	(3%)	(74,937)	(3%)	(70,575)	(2%)
ภาษีเงินได้	(71,645)	(2%)	(171,962)	(6%)	(87,916)	(3%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,051,963	62%	1,896,187	71%	1,869,535	65%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(20,612)	(1%)	(242,474)	(9%)	(28,439)	(1%)
กำไรสุทธิสำหรับปี	2,031,351	61%	1,653,713	62%	1,841,096	64%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.95		0.78		1.04
กำไรต่อหุ้นปรับลด		0.95		0.78		1.04



(พันบาท)

งบกระแสเงินสดรวม	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,123,609	2,068,149	1,957,451
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	27,789	27,763	24,494
ดอกเบี้ยรับ	(17,079)	(21,511)	(22,539)
ดอกเบี้ยจ่าย	96,128	74,937	70,576
ตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	66	66	66
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้			
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(28,269)	(28,103)	(30,186)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	11,890	5,150	5,175
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	196,568	(281,830)	54,865
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	(1,767,931)	(1,222,318)	(1,458,170)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	3,495	2,112	113
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายโครงการระหว่างการพัฒนา	-	-	-
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	507	(189)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนระยะสั้น	(30)	(210)	(1,014)
	646,236	624,712	600,642
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
เงินลงทุนระยะสั้น	62,581	306,789	(211,874)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(67,067)	23,430	(19,807)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	54,467	46,085	48,698
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,863	(12,465)	(3,665)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,087	1,857	(529)
เงินประกันการเช่าที่ดิน	66	(397)	1,260
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,643	3,081	2,827
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(132,831)	123,014	61,690
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6,955	473	(2,310)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(8,234)	19,509	(16,775)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	34,641	14,779	38,327
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	203,539	22,412	(4,471)
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(163,245)	(217,574)	(292,347)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(1,804)	(96)	(882)
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	650,897	955,609	200,784
จ่ายดอกเบี้ย	(93,437)	(73,233)	(71,971)
จ่ายภาษีเงินได้	(55,251)	(54,053)	(56,575)
รับคืนภาษีเงินได้	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	502,209	828,323	72,238



(พันบาท)

งบกระแสเงินสดรวม	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(5,360)	(8,002)	(20,852)
เงินสดรับในเงินลงทุนระยะสั้น	-	-	-
เงินปันผลรับ	196,980	196,980	49,980
ดอกเบี้ยรับ	1,082	919	945
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(419,674)	(868,204)	(409,131)
เงินสดรับชำระหนี้จากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,700	1,400	2,250
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	58,808	-	1,449
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(166,464)	(676,907)	(375,359)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	624,948	1,300,192	1,750,000
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	-	500,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	496,083	191,179	593,968
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(1,105,000)	(1,070,000)	(1,470,000)
จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(1,841)	(1,099)	(1,897)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(163,500)	(107,500)	-
จ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้	-	-	(700,000)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น	(177,658)	(444,144)	(355,315)
เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อยให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(6,505)	(3,920)	(4,018)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(333,473)	(135,292)	312,780
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	2,271	16,124	9,659
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	50,981	34,857	25,198
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	53,252	50,981	34,857

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.19	0.21	0.49
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.15	0.17	0.45
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.28	0.56	0.05
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	9.60	10.34	9.97
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	37.52	34.81	36.12
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N.A.	N.A.	N.A.
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	2.39	2.19	3.23
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	150.74	164.68	111.37
Cash Cycle (วัน)	(113.23)	(129.87)	(75.24)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น ¹	59.61%	61.21%	61.31%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	66.89%	79.82%	70.61%
อัตรากำไรอื่น	1.02%	1.88%	1.16%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	22.62%	38.65%	3.56%
อัตรากำไรสุทธิ	61.22%	61.59%	64.10%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ²	16.35%	15.18%	19.29%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ³	9.97%	9.03%	11.45%
อัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁴	17.67%	15.70%	19.46%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.16	0.15	0.18
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.48	0.54	0.55
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.17	0.20	0.20
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	6.07	14.35	3.27
อัตราการจ่ายเงินปันผล ⁵	8.75%	26.86%	19.30%
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ⁶	0.32	0.33	0.07

หมายเหตุ :

- ในปี 2553 บริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาใช้เนื่องจากเป็นมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับบริษัทโดยตรง ส่งผลให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทเพิ่มขึ้น ซึ่งรายละเอียดเพิ่มเติมในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ข้อ 2.8 โดยบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ตามวิธีรายได้ (Income Approach) จึงไม่มีการตัดค่าเสื่อมราคา
- ¹ อัตรากำไรขั้นต้น = (รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ + รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ + รายได้อื่น หักด้วย ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ) / (รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ + รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ + รายได้อื่น)
- ² อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น = กำไรสุทธิ / (ค่าเฉลี่ยของส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่ปีปัจจุบันและปีก่อน)
- ³ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ = กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ / (ค่าเฉลี่ยสินทรัพย์รวมปีปัจจุบันและปีก่อน)
- ⁴ อัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน = กำไรสุทธิ / (ค่าเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนปีปัจจุบันและปีก่อน)
- ⁵ สำหรับปี 2560 เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.25 บาทต่อหุ้น ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวันที่ 21 มีนาคม 2561. สำหรับปี 2561 เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการจ่ายปันผลเป็นหุ้นในอัตรา 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผลคิดเป็น 0.20 บาทต่อหุ้นและจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท รวมจ่ายปันผลทั้งสิ้น 0.30 บาทต่อหุ้น ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวันที่ 26 มีนาคม 2562. สำหรับปี 2562 เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.22 บาทต่อหุ้น ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวันที่ 25 มีนาคม 2563,
- ⁶ อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / (การจ่ายชำระหนี้สิน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและการลงทุน + รายจ่ายลงทุน + ชื้อสินทรัพย์ + เงินปันผลจ่าย)

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

14.1 สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

ภาพรวมผลการดำเนินงานในปี 2562

ในปี 2562 นี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาการให้บริการศูนย์การค้าและการปรับปรุงสัดส่วนผู้เช่าให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค อีกทั้งหาผู้เช่ารายใหม่ๆ ที่เข้ามาสร้างประสบการณ์แก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการได้อย่างสมบูรณ์มากขึ้น โดยในปีนี้ บริษัทฯ มีอัตราการให้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 92 เป็นร้อยละ 96

ในปีนี้บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าเพิ่ม คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส ดุสิต ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชนที่ตั้งอยู่บริเวณเขตดุสิต ในกรุงเทพมหานคร และบริษัทฯ ยังได้บันทึกรายได้ค่าเช่าเต็มปีจากศูนย์การค้าที่ปรับปรุงไปในปี 2561 ได้แก่ศูนย์การค้า มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 ที่เปิดให้บริการในเดือนธันวาคม ปี 2561 และโครงการมาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 ที่เปิดให้บริการในเดือนมกราคมปี 2562

นอกจากนี้ โครงการเมกาบางนา ได้มีการเพิ่มพื้นที่ส่วนขยายเมกา สมาร์ท คิตส์ เพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มเด็กและครอบครัว ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 8,500 ตารางเมตร ซึ่งได้รับผลตอบแทนที่ดีจากลูกค้าที่เข้าไปใช้บริการ

บริษัทฯ บริหารจัดการพื้นที่ภายในโครงการให้มีประโยชน์สูงสุด โดยเพิ่มพื้นที่ขายส่วนกลางมากยิ่งขึ้น ทำให้ได้รายได้มากขึ้น สร้างความหลากหลาย และเพิ่มจำนวนผู้เช่ามาใช้บริการให้กับโครงการ ซึ่งบริษัทฯ ได้ติดตาม ประเมินผลอย่างสม่ำเสมอ และพบว่าภาพรวมของบริษัทฯยังทำกำไรได้ดีในช่วงปีที่ผ่านมา

นโยบายการบัญชี

ในปี 2553 บริษัทฯ ได้เริ่มใช้มาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า จะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ เพื่อให้มูลค่ายุติธรรมสะท้อนถึงสภาพตลาดที่แท้จริง ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวคำนวณได้จากการประมาณกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าทอนมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งตามวิธีมูลค่ายุติธรรมนี้ บริษัทฯ ต้องประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับโครงการศูนย์การค้าทุกโครงการของบริษัทฯ แล้วนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าทางบัญชี (Book Value) เมื่อโครงการเปิดดำเนินการ หลังจากเปิดดำเนินการแล้ว บริษัทฯ ต้องมีการประเมินมูลค่าทุกไตรมาส แล้วนำมาเปรียบเทียบกับกัน หากมีมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น ก็จะต้องรับรู้เป็นกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (รายละเอียดเพิ่มเติมตามหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า โดยงบการเงินของบริษัทฯ แสดง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม และเพื่อให้ข้อเปรียบเทียบกับวิธีราคาทุน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้มีการจัดทำ งบการเงินด้วยวิธีราคาทุนซึ่งปรากฏอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ข้อ 33 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		การเปลี่ยนแปลง (%)
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	
	พันบาท	พันบาท	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,499,422	1,390,586	7.83%
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	17,079	21,512	(20.61%)
รายได้อื่น	33,897	42,489	(20.22%)
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	501,962	394,403	27.27%
รวมรายได้	2,052,360	1,848,990	11.00%
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	1,011,215	990,223	2.12%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	275,815	256,263	7.63%
รวมค่าใช้จ่าย	1,287,030	1,246,486	3.25%
กำไรจากการดำเนินงาน	765,330	602,504	27.02%
ต้นทุนทางการเงิน	(96,128)	(74,937)	28.28%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(34,272)	(28,638)	19.67%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(19,342)	(16,500)	17.22%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Recurring Profit)	615,588	482,429	27.60%
กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม *			
สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์	149,794	343,369	(56.38%)
กิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกาบางนา	1,265,969	827,915	52.91%
กำไรสุทธิ	2,031,351	1,653,713	22.84%

*หมายเหตุ: กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย, ค่าเช่าที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 1,499.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 108.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.83 เนื่องจากการรับรู้รายได้เต็มปีของศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 ที่เปิดให้บริการในเดือนธันวาคม ปี 2561 โครงการมาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3 และมาร์เก็ตเพลส ดุสิตที่เปิดให้บริการในไตรมาส 1 ปี 2562 และการปรับตัวดีขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของบริษัท

รายได้อื่น จำนวน 33.90 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 8.59 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯ ได้รับรายได้จากการขายโครงการปิยมณีย์ เฟส

สำหรับส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าจำนวน 501.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 107.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.27 มาจาก 3 เหตุผลหลักคือ

1. ความสามารถในการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าได้อย่างต่อเนื่อง และได้มีการทำการปรับเปลี่ยนร้านค้าภายในโครงการ (Tenants Mix) เพื่อสร้างความหลากหลาย สร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับลูกค้า ทำให้ลูกค้ามาใช้บริการและเลือกซื้อสินค้าได้ครบครันยิ่งขึ้น
2. การขยายพื้นที่ให้บริการในส่วนเมกา สมาร์ท คิตส์ เพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มเด็กและครอบครัว ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 8,500 ตารางเมตร โดยเปิดให้บริการในเดือนเมษายน 2562 ที่ผ่านมา
3. การรับรู้เงินลงทุนค่าก่อสร้างสะพานกลับรถแห่งใหม่บริเวณทางขึ้นทางด่วนบูรพาวิถีเป็นค่าใช้จ่ายทั้งก่อนในปี 2561 จำนวน 95 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการเท่ากับ 1,011.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 20.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.12 มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้นจากโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2562

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 275.82 ล้านบาท สูงกว่าปีก่อน เป็นจำนวน 19.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.63 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนทางการเงินจำนวน 96.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 21.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.28 เนื่องจากการรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่าย จากเงินกู้ยืมเพื่อก่อสร้างโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2562

กำไรจากการปรับปรุงสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม

กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ เท่ากับ 149.79 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 193.58 ล้านบาท เนื่องจาก ในปี 2561 มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมใหม่สำหรับโครงการต่างๆ ได้แก่ การบันทึกกำไรจากการต่อสัญญาที่ดินของโครงการลาวิลล่า พหลโยธินซึ่งได้ต่อสัญญาไปอีก 2 แปลง ระยะเวลา 15 และ 18 ปี (สิ้นสุดปี 2580) รวมทั้งได้เปิดส่วนขยายของศูนย์การค้าเพิ่ม คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 นอกจากนี้ยังได้กำไรจากการประเมินมูลค่าที่ดินโครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน และกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการต่างๆ

ในส่วนของการไถ่ถอนจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรมของศูนย์การค้าเมกาบางนา เท่ากับ 1,265.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 438.05 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการเปิดให้บริการเมกา สมาร์ท คิตส์ ประมาณ 8,500 ตารางเมตร

สินทรัพย์รวม

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงิน ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์		
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	53,252	50,981
เงินลงทุนระยะสั้น	15,000	77,551
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	189,786	122,727
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	20,865	21,201
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,741	22,604
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	12,800	14,500
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	45,146	36,817
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	351,590	346,381
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>		
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	621	616
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	432,236	509,299
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8,653,783	7,082,832
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11,745,296	11,250,082
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า – สุทธิ	768	835
อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ	62,994	61,155
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	33,490	32,211
เงินประกันการเช่าที่ดิน	48,458	48,524
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	40,702	43,343
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	21,018,348	19,028,897
รวมสินทรัพย์	21,369,938	19,375,278

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 21,369.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,994.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.29 จากปีก่อน ซึ่งสามารถแยกรายละเอียดการวิเคราะห์ได้ดังนี้

เงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2562 เท่ากับ 8,653.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,570.95 ล้านบาท จากส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าโครงการเมกาบางนา ทั้งส่วนกำไรจากการดำเนินงานและกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,779.22 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยเงินปันผลรับจากโครงการเมกาบางนาจำนวน 196.98 ล้านบาท

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2562 เท่ากับ 11,745.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 495.21 ล้านบาทจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้น จากโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต ที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 และกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการต่างๆ

หนี้สินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงิน ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	พันบาท	พันบาท
หนี้สิน		
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	379,765	859,817
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	203,544	320,880
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,501	2,546
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	48,267	40,714
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	806,478	152,000
ค่าเช่าที่ดินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	160,293	121,168
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	9,976	4,951
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	233,182	241,416
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,851,006	1,743,492
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>		
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	527,542	359,825
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,202,337	1,523,842
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	533,639	498,996
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,167,638	1,139,175
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,573,774	1,473,647
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	53,108	43,945
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,058,037	5,039,430
รวมหนี้สิน	6,909,043	6,782,922

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 6,909.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 126.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.86 จากปีก่อน ซึ่งสามารถแยกรายการวิเคราะห์ดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในปี 2562 เท่ากับ 379.77 ล้านบาท ลดลง 480.05 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ ได้ดำเนินการ Refinance ตัวสัญญาใช้เงินที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว

ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีในปี 2562 เท่ากับ 806.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 654.48 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีหุ้นกู้จำนวน 500 ล้านบาท ที่จะครบอายุในเดือนมกราคม 2563 ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการ Refinance ด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 2,388.58 ล้านบาท บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.48 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.17 เท่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 1.5 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงิน ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	พันบาท	พันบาท
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนจดทะเบียน	2,131,929	1,776,618
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,131,921	1,776,608
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,028	634,028
กำไร (ขาดทุน) สะสม		
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	213,192	177,667
ยังไม่ได้จัดสรร	10,374,503	8,910,911
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(446)	(446)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,107,697	1,093,588
รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท	14,460,895	12,592,356

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 14,460.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,868.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.84 จากปีก่อน โดยมาจากกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ และส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกาบางนา หักด้วยเงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2562 เท่ากับ 532.97 ล้านบาท คิดเป็นอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 16.35 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 15.18

กระแสเงินสดและแหล่งที่มาของทุน

กระแสเงินสด

- 1) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2562 จำนวน 502.21 ล้านบาท ลดลง 326.11 ล้านบาทจากปีก่อน ซึ่งนอกเหนือจากการกำไรจากการดำเนินงานปกติแล้ว ระหว่างปี 2562 บริษัทฯ มีรายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ลดลงจากปีก่อน จำนวน 326.24 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการขายเงินลงทุนชั่วคราวระหว่างปี เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการใหม่ปี 2562
- 2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2562 จำนวน 166.46 ล้านบาท ลดลง 510.44 ล้านบาท จากปีก่อนโดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในปี 2561 การลงทุนในโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 และโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต รวมถึงการปรับปรุงโครงการ มาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3
- 3) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปี 2562 จำนวน 333.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 198.18 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงินในระหว่างปี 2562 จำนวน 461.34 ล้านบาท
นอกจากนี้ จากการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ได้อนุมัติจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2561 ในอัตรา 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผลคิดเป็น 0.20 บาทต่อหุ้นและจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท รวมจ่ายปันผลทั้งสิ้น 0.30 บาทต่อหุ้น ซึ่งคิดเป็นปันผลทั้งสิ้น 532.97 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปี 2560 ที่จ่ายปันผลในอัตรา 0.25 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ

แหล่งที่มาของทุน

บริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะยาวในปี 2562 รวมทั้งสิ้น 332.58 ล้านบาท สำหรับเงินลงทุนโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต และโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ