

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี(นางสาวสฤณา แยมสกุล) บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอนด์ ได้แสดงความเห็นต่องบการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558อย่างไม่มีเงื่อนไข



13.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ตารางสรุปย่อแสดงรายการงบการเงินรวม ได้แก่ งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสด ปี 2556-2558

(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2558	%	2557	%	2556	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	33,500	0%	27,584	0%	23,366	0%
เงินลงทุนชั่วคราว	568,022	4%	237,295	2%	49,066	0%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	225,879	2%	126,343	1%	124,577	1%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	26,474	0%	24,396	0%	22,314	0%
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,339	0%	128,709	1%	127,858	1%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	23,000	0%	25,000	0%	25,000	0%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,966	0%	13,644	0%	17,435	1%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	884,179	6%	582,971	5%	389,617	3%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	599	0%	591	0%	580	0%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	635,587	4%	667,080	5%	667,884	6%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	4,123,934	29%	3,507,719	28%	3,159,078	26%
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	1,034	0%	1,100	0%	1,166	0%
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	45,399	0%	50,451	0%	28,489	0%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	16,898	0%	20,178	0%	22,371	0%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,575,028	59%	7,518,365	60%	7,610,586	63%
เงินประกันการเช่าที่ดิน	86,915	1%	52,086	0%	57,241	0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	52,511	0%	59,609	0%	65,844	1%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	13,537,904	94%	11,877,178	95%	11,613,239	97%
รวมสินทรัพย์	14,422,082	100%	12,460,149	100%	12,002,856	100%



(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2558	%	2557	%	2556	%
หนี้สิน						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	0%	498,817	4%	200,000	2%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	149,377	1%	148,007	1%	132,395	1%
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	92,293	1%	52,692	0%	52,102	0%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	749,014	5%	-	-	498,439	4%
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ยังกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	54,952	0%	48,177	0%	88,180	1%
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30,972	0%	37,982	0%	41,505	0%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	12,795	0%	9,941	0%	13,146	0%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	198,888	1%	163,184	1%	143,533	1%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,288,291	9%	958,800	8%	1,169,300	10%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	364,820	3%	430,773	3%	469,447	4%
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,198,797	8%	1,447,670	12%	1,447,676	12%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	493,954	3%	472,423	4%	444,389	4%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	902,493	6%	666,047	5%	631,494	5%
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	1,234,598	9%	1,307,585	10%	1,381,860	12%
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	33,126	0%	30,463	0%	28,332	0%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,227,788	29%	4,354,962	35%	4,403,198	37%
รวมหนี้สิน	5,516,079	38%	5,313,762	43%	5,572,498	46%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,776,618	12%	1,480,523	12%	1,316,105	11%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,776,608	12%	1,480,515	12%	1,316,020	11%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,029	4%	634,029	5%	634,029	5%
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	148,057	1%	131,627	0%	117,026	0%
ยังไม่ได้จัดสรร	5,545,348	38%	4,483,285	37%	3,977,868	34%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(446)	0%	(512)	0%	-	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	802,408	6%	417,443	3%	385,414	3%
รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท	8,906,003	62%	7,146,387	57%	6,430,358	54%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	14,422,082	100%	12,460,149	100%	12,002,856	100%



(พันบาท)

งบกำไรขาดทุน	2558	%	2557	%	2556	%
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,365,553	67%	1,318,935	71%	1,299,272	78%
รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าทางการเงิน	-		21,669	1%	7,414	0%
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	27,198	1%	26,907	1%	25,960	2%
รายได้อื่น	35,909	2%	26,018	1%	33,687	2%
ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า	597,634	29%	475,061	25%	291,574	18%
รวมรายได้	2,026,294	100%	1,868,590	100%	1,657,907	100%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	537,518	27%	550,281	29%	562,336	34%
ต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	-	0%	13,190	1%	4,543	0%
การปรับมูลค่าสุทธิรวม						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	(930,012)	(46%)	165,174	9%	154,867	9%
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	230,499	11%	225,539	12%	205,403	12%
รวมค่าใช้จ่าย	(161,994)	(8%)	954,183	51%	927,149	56%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	2,188,288	108%	914,407	49%	730,758	44%
ต้นทุนทางการเงิน	(96,373)	(5%)	(94,847)	(5%)	(103,156)	(6%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(299,119)	(15%)	(87,297)	(5%)	(84,234)	(5%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	1,792,796	88%	732,263	39%	543,368	33%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(384,965)	-19%	(32,030)	(2%)	(31,506)	(2%)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	1,407,831	69%	732,263	37%	511,862	31%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.79		0.47		0.35
กำไรต่อหุ้นปรับลด		0.79		0.47		0.35



(พันบาท)

งบกระแสเงินสดรวม	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้สำหรับปี	2,091,915	819,560	627,602
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	15,738	13,668	11,412
ดอกเบี้ยรับ	(27,198)	(26,907)	(25,960)
ดอกเบี้ยจ่าย	96,373	94,847	103,156
ตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	66	66	66
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	1,621	1,556	1,782
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(41,712)	(46,417)	(47,187)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน	-	13,190	4,543
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	5,337	4,691	4,448
การปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(930,012)	165,174	154,867
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	(597,634)	(475,061)	(291,574)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	2,431	2,587	10,817
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายโครงการระหว่างการพัฒนา	211	220	19
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	(188)	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนชั่วคราว	(6,851)	-	-
	610,097	567,174	553,989
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
เงินลงทุนชั่วคราว	(323,876)	(188,229)	(24,566)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(100,450)	3,265	(3,611)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	49,722	23,485	43,239
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	127,370	(850)	(28,474)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,107	-	-
เงินประกันการเช่าที่ดิน	(34,829)	5,154	396
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,097	6,236	(682)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4,898	21,386	(25,079)
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	897	(1,872)	1,547
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	35,666	-	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	15,360	8,334	(577)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	21,530	28,035	(26,445)
ค่าเช่าที่ดินที่รับรู้เป็นต้นทุนสัญญาเช่าทางการเงิน	(145,217)	(136,654)	(205,255)
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(3,004)	-	-
	266,370	355,463	284,483
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
ดอกเบี้ยจ่าย	(91,918)	(99,019)	(103,465)
การจ่ายภาษีเงินได้	(60,053)	(65,410)	(63,504)
รับคืนภาษีเงินได้	4,478	5,316	36,294
กระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	118,877	176,350	153,808



(พันบาท)

งบกระแสเงินสดรวม	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการลงทุน			
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(1,027)	(818)
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(25,000)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้า	(131,281)	(34,300)	(343,000)
เงินปันผลรับ	112,700	160,720	44,100
ดอกเบี้ยรับ	2,243	542	1,377
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(67,752)	(78,604)	(42,299)
เงินสดรับจากการระดมเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,000	-	-
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	2,339	-	-
เงินสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(79,751)	47,331	(365,640)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	498,817	109,145
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	498,519	-	1,445,479
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(200,000)	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	(498,817)	-	-
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(500,000)	(1,363,750)
เงินปันผลจ่าย	(32,912)	(18,281)	(16,242)
เงินสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(33,211)	(219,464)	174,632
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	5,915	4,218	(37,200)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	27,584	23,367	60,567
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	33,500	27,584	23,367

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	2558	2557	2556
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.69	0.61	0.33
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.66	0.43	0.19
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.11	0.17	0.1
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	7.75	10.51	33.90
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	46.43	34.24	19.31
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N.A.	N.A.	N.A.
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	3.61	3.92	4.30
ระยะเวลารับชำระหนี้ (วัน)	99.59	91.72	83.64
Cash Cycle (วัน)	(53.16)	(57.48)	(49.74)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น ¹	62.38%	59.89%	58.62%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	107.99%	48.94%	44.08%
อัตรากำไรอื่น	1.77%	1.39%	2.03%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	5.43%	19.29%	21.05%
อัตรากำไรสุทธิ	69.48%	37.47%	30.87%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ²	17.54%	10.96%	8.83%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ³	10.47%	7.48%	6.24%
อัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁴	17.50%	9.26%	6.73%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.15	0.15	0.14
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.62	0.74	0.87
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.22	0.27	0.33
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.34	3.78	3.31
อัตราการจ่ายเงินปันผล ⁵	18.93%	46.98%	35.71%
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ⁶	0.32	0.36	0.19

หมายเหตุ :

ในปี 2553 บริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาใช้เนื่องจากเป็นมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับบริษัทโดยตรง ส่งผลให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทเพิ่มขึ้น ซึ่งรายละเอียดเพิ่มเติมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.8 โดยบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ตามวิธีรายได้ (Income Approach) จึงไม่มีการตัดค่าเสื่อมราคา

¹ อัตรากำไรขั้นต้น = (รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ + รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ + รายได้อื่นหักด้วย ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ) / (รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ + รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ + รายได้อื่น)

² อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น = กำไรสุทธิ / (ค่าเฉลี่ยของส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่ปีปัจจุบันและปีก่อน)

³ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ = กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ / (ค่าเฉลี่ยสินทรัพย์รวมปีปัจจุบันและปีก่อน)

⁴ อัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน = กำไรสุทธิ / (ค่าเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนปีปัจจุบันและปีก่อน)

⁵ สำหรับปี 2556 อัตราการจ่ายปันผล มีการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตรา 8 หุ้นเดิม: 1 หุ้นปันผลคิดเป็น 0.125 บาทต่อหุ้นและจ่ายปันผลเป็นเงินสดหุ้นละ 0.01389 บาท รวมจ่ายปันผลทั้งสิ้น 0.13889 บาทต่อหุ้น, ปี 2557 อัตราการจ่ายปันผล มีการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตรา 5 หุ้นเดิม : 1 หุ้นปันผลคิดเป็น 0.20 บาทต่อหุ้นและจ่ายปันผลเป็นเงินสดหุ้นละ 0.02222 บาท รวมจ่ายปันผลทั้งสิ้น 0.22222 บาทต่อหุ้น, สำหรับปี 2558 เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.15 บาทต่อหุ้น ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวันที่ 24 มีนาคม 2559

⁶ อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / (การจ่ายชำระหนี้สิน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและการลงทุน + รายจ่ายลงทุน + ซื้อสินทรัพย์ + เงินปันผลจ่าย)

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

14.1 สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

ภาพรวมผลการดำเนินงานประจำปี 2558

แม้ว่าในปี 2558 นี้ได้มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายแห่งเปิดดำเนินการ ทั้งบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในและกรุงเทพมหานครนอก ทำให้มีพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ซึ่งส่งผลให้อัตรการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทปรับตัวสูงขึ้นด้วยจากปีที่ผ่านมาจากร้อยละ 96 มาอยู่ที่ร้อยละ 98

นโยบายการบัญชี

ปี 2549 บริษัทฯ ได้เริ่มบันทึกการรับรู้รายได้ของสัญญาเช่าระยะยาวที่เรียกว่า สัญญาเช่าการเงิน (Financial Lease) ตามมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 17 โดยให้บริษัทบันทึกการรับรู้รายได้เสมือนกับการขายพื้นที่นั้น รายได้สัญญาเช่าการเงินที่รับรู้ ณ วันส่งมอบพื้นที่เช่าให้กับลูกค้าจึง ได้แก่ ค่าสิทธิการเช่า (ค่าเช่า) และมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุสัญญาเช่า และต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน ได้แก่ ค่าหน้าดิน และค่าก่อสร้างของโครงการและมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดิน

การบันทึกบัญชีตามวิธีสัญญาเช่าการเงิน (Financial Lease) จะทำให้ในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงไป เช่น ในด้านสินทรัพย์ มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง และใน ด้านหนี้สิน บริษัทฯ มีเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น สำหรับในงบกำไรขาดทุน บริษัทฯ มีรายได้สัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น ซึ่งจะบันทึกการรับรู้รายได้ในวันส่งมอบพื้นที่เช่าของโครงการ รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ยที่จะรับรู้ตลอดอายุสัญญาเช่า และมีต้นทุนสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น (รายละเอียดเพิ่มเติม ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 2.9 การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาวหน้า 21)

ในปี 2553 บริษัทฯ ได้เริ่มใช้มาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทถือครองเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า จะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ เพื่อให้มูลค่ายุติธรรมสะท้อนถึงสภาพตลาดที่แท้จริง ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวคำนวณได้จากการประมาณกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าทอนมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งตามวิธีมูลค่ายุติธรรมนี้ บริษัทต้องประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับโครงการศูนย์การค้าทุกโครงการของบริษัท แล้วนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าทางบัญชี (Book Value) เมื่อโครงการเปิดดำเนินการ หลังจากเปิดดำเนินการแล้ว บริษัทต้องมีการประเมินมูลค่าทุกไตรมาส แล้วนำมาเปรียบเทียบกับกัน หากมีมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น ก็รับรู้เป็นกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (รายละเอียดเพิ่มเติมตามหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หน้า 20)

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า โดยงบการเงินของบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ใช้งบการเงินจะนิยมใช้งบการเงินซึ่งแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน ดังนั้นบริษัทจึงได้มีการจัดทำ งบการเงินด้วยวิธีราคาทุนซึ่งปรากฏอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ข้อที่ 32 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน หน้า 66 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(พันบาท)

	2558	2557	การเปลี่ยนแปลง (%) เพิ่มขึ้น (ลดลง)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,366	1,319	4%
รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน	-	22	(100%)
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	27	27	0%
รายได้อื่น	36	26	38%
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	201	191	5%
รวมรายได้	1,630	1,585	3%
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	909	936	(3%)
ต้นทุนจากสัญญาเช่าการเงิน	-	19	(100%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	233	229	2%
รวมค่าใช้จ่าย	1,142	1,184	(4%)
กำไรจากการดำเนินงาน	487	401	21%
ต้นทุนทางการเงิน	(96)	(95)	1%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(38)	(33)	15%
ส่วนที่ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(21)	(18)	17%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Recurring Profit)	332	255	30%
กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม *			
สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์	679	161	322%
กิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกา บางนา	397	284	40%
กำไรสุทธิ	1,408	700	101%

*หมายเหตุ: กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย, ค่าเช่าที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 1,366 ล้านบาท สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 เนื่องจากรายได้ของผู้เช่าหลักโครงการพญา อเวนิว ซึ่งเปิดดำเนินการปลายปี 2557 จึงรับรู้รายได้เต็มปีในปี 2558 รายได้จากการบริหารพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น รวมทั้งการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการระหว่างปี ทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่ (ไม่รวมโครงการเมกา บางนา) เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 98 จากร้อยละ 93 ในปี 2557

ในส่วนของการรายได้จากสัญญาเช่าการเงินลดลง เนื่องจากในปี 2557 บริษัทได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการบี-ควิก เหม่งจ่าย โดยได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับบี-ควิก ดังนั้น บริษัทจึงมีการบันทึกรายได้จากสัญญาเช่าการเงินเป็นจำนวน 22 ล้านบาทในปี 2557 แต่ในปี 2558 บริษัทไม่มีการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่าใหม่

สำหรับส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าจำนวน 201 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 มาจาก 2 สาเหตุคือ 1. จากโครงการเมกา บางนา เติบโตร้อยละ 20 เนื่องจากได้ครบกำหนดต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่า ซึ่งบริษัทสามารถปรับขึ้นค่าเช่าเฉลี่ย 8% สำหรับผู้เช่าที่ไม่ประสงค์เช่าพื้นที่ต่อ ทางบริษัทก็สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนเพื่อเสริมให้โครงการมีร้านค้าใหม่ๆ ที่น่าสนใจและยังสามารถปรับขึ้นค่าเช่าจากอัตราเดิมได้ เนื่องจากโครงการเมกา บางนามีจำนวนผู้เช่าใช้บริการที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง 2. จากการที่บริษัทได้เข้าซื้อที่ดินบางส่วนเพื่อรอการขยายโครงการบริเวณกรุงเทพตะวันตก ซึ่งเงินทุนที่บริษัทนำมาซื้อที่ดินดังกล่าวมีบางส่วนเป็นเงินกู้ แต่เนื่องจากบริษัทไม่สามารถรวบรวมที่ดินได้ครบตามแผน กอปรกับในบริเวณใกล้เคียงกันมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่เปิดให้บริการระหว่างปี 2558 ที่ผ่านมา บริษัทจึงมีแผนที่จะยกเลิกการขายโครงการนี้และมีความประสงค์ที่จะขายที่ดินให้กับผู้ที่สนใจพัฒนารายอื่นแทนเพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางดังกล่าว ภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2558 บริษัทจึงต้องบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายระหว่างปีแทนการบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ จำนวน 30 ล้านบาท

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 909 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 เนื่องจากในช่วงปลายปี 2557 ถึงต้นปี 2558 มีโครงการขนาดเล็ก (บี-ควิก) ที่ครบสัญญาเช่าที่ดินและบริษัทไม่ได้ต่อสัญญาเป็นจำนวน 6 โครงการ จึงทำให้ค่าเช่าที่ดินลดลง นอกจากนั้นบริษัทได้จัดทำโครงการประหยัดพลังงานด้วยการเปลี่ยนหลอดไฟมาใช้เป็นหลอด LED

กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม

ในปี 2558 นี้บริษัทถึงกำหนดที่จะประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม ซึ่งจะประเมินทุกๆ 3 ปี สำหรับการประเมินมูลค่าในรอบนี้ได้มีการประเมินมูลค่าที่ดินที่บริษัทย่อยได้ครอบครองไว้ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน จากการประเมินราคาของที่ดินในบริเวณนี้ได้ปรับราคาเพิ่มสูงขึ้นจากเดิมมากเนื่องจากอยู่บนเส้นทางของรถไฟฟ้าส่วนขยายและยังเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟฟ้าอีกด้วย และด้วยในโครงการนี้ บริษัทได้ถือหุ้นอยู่เพียงร้อยละ 50 จึงทำให้กำไรสุทธิหลังหักภาษี และส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม เท่ากับ 321 ล้านบาท นอกจากนั้นในอีกหลายโครงการของบริษัทมีผลประกอบการที่ดีขึ้น มีผู้เช่าใช้บริการจำนวนมากขึ้นจึงส่งผลให้มีการกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นเป็นอีกปัจจัยหนึ่ง

ในส่วนของการกำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรมของศูนย์การค้าเมกา บางนา ก็มีการประเมินมูลค่าโครงการจากผลประกอบการที่ดีขึ้น และได้มีการปรับลดอัตรา Terminal Rate จากร้อยละ 10 เป็นร้อยละ 9 ส่งผลให้มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น



สินทรัพย์รวม

(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2558	2557
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	33,500	27,584
เงินลงทุนชั่วคราว	568,022	237,295
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	225,879	126,343
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	26,474	24,396
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,339	128,709
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	23,000	25,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,966	13,644
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	884,179	582,971
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	599	591
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	635,587	667,080
เงินลงทุนในการร่วมค้า	4,123,934	3,507,719
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	1,034	1,100
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,575,028	7,518,365
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	16,898	20,178
เงินประกันการเช่าที่ดิน	86,915	52,086
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	52,511	59,609
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	13,537,904	11,877,178
รวมสินทรัพย์	14,422,082	12,460,149

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีสินทรัพย์เท่ากับ 14,422 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,962 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16 จากปีก่อน ซึ่งสามารถแยกรายละเอียดการวิเคราะห์ได้ดังนี้

เงินลงทุนชั่วคราว ประกอบด้วย ตราสารทุนประเภทหลักทรัพย์เพื่อขาย ในปี 2558 บริษัท มีเงินลงทุนชั่วคราวเท่ากับ 568 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 331 ล้าน จากปีก่อน จากเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินปันผลรับจากการร่วมค้า ศูนย์การค้าเมกา บางนา 113 ล้านบาท โดยเงินลงทุนดังกล่าวเน้นการลงทุนในกองทุนที่มีสภาพคล่องสูง ระดับความเสี่ยงต่ำและได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม ซึ่งเงินลงทุนนี้รวมกับเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน บริษัทจะนำไปชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 750 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559

เงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2558 เท่ากับ 4,124 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 616 ล้านบาท จากส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าโครงการเมกา บางนา ทั้งส่วนกำไรจากการดำเนินงานและกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้น, เงินปันผลรับจากโครงการเมกา บางนา รวมถึงเงินลงทุนเพิ่มเติมในการร่วมค้าบริษัทธนอร์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์เพื่อการจัดหาที่ดิน



อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2558 เท่ากับ 8,575 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,057 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าที่ดินของโครงการดิ อเวนิว รัชโยธินเป็นราคาราคาตลาดรวมถึงผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในอีกหลายโครงการของบริษัท

หนี้สินรวม

(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2558	2557
หนี้สิน		
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	498,817
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	149,377	148,007
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	92,293	52,692
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	749,014	-
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	54,952	48,177
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30,972	37,982
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	12,795	9,941
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	198,888	163,184
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,288,291	958,800
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>		
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	364,820	430,773
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,198,797	1,447,670
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	493,954	472,423
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	902,493	666,047
ค่าเช่าที่ดินรับรู้ด้วยวิธีสัญญาเช่าการเงิน	1,234,598	1,307,585
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	33,126	30,463
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,227,788	4,354,962
รวมหนี้สิน	5,516,079	5,313,762

ปี 2558 บริษัทมีหนี้สินรวม 5,516 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 202 ล้านบาท เนื่องจากภาระหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น

บริษัทได้ทำการออกหุ้นกู้จำนวน 500 ล้านบาทในเดือนมกราคม 2558 เพื่อชำระคืนตัวแลกเงินที่ครบกำหนดของบริษัทในปีเดียวกัน จำนวน 500 ล้านบาท และในเดือนกุมภาพันธ์ 2559 บริษัทมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดจำนวน 750 ล้านบาท จึงมีการย้ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากหนี้สินไม่หมุนเวียน มาเป็นหนี้สินหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 1,948 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่ร้อยละ 4.83

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.62 เท่าและอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.22 เท่า ทั้งนี้ บริษัท ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 1.5 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

(พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2558	2557
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนจดทะเบียน	1,776,618	1,480,523
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,776,608	1,480,515
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,029	634,029
กำไร (ขาดทุน) สะสม		
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	148,057	131,627
ยังไม่ได้จัดสรร	5,545,348	4,483,285
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(446)	(512)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	802,408	417,443
รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท	8,906,003	7,146,387

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 8,906 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 1,746 ล้านบาท โดยมาจากกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท และส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกา บางนา คิดเป็นอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 17.54 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 10.96

กระแสเงินสดและแหล่งที่มาของทุน

กระแสเงินสด

1) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2558 จำนวน 119 ล้านบาท ลดลง 57 ล้านบาท จากปีก่อน เนื่องจากมีบริษัทได้นำเงินที่ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการไปลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น

2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2558 จำนวน 80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 127 ล้านบาท จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่มเติมในการร่วมค้ารังสิต (บจ.นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์) จำนวน 131 ล้านบาทเพื่อการจัดหาที่ดิน

3) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปี 2558 จำนวน 33 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 186 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2557 บริษัทชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตั๋วสัญญาใช้เงิน) จำนวน 200 ล้านบาท ส่วนปี 2558 บริษัทได้ออกหุ้นกู้จำนวน 500 ล้านบาทเพื่อชำระคืนตั๋วแลกเงินในจำนวนเดียวกัน นอกจากนั้นในปี 2558 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นหุ้นในอัตรา 5 หุ้นเดิม : 1 หุ้นใหม่ ซึ่งจ่ายหุ้นปันผลในอัตราที่สูงกว่าปี 2557 ที่จ่ายในอัตรา 8 หุ้นเดิม : 1 หุ้นใหม่ จึงมีเงินปันผลจ่ายที่สูงขึ้นจากเดิมด้วย

แหล่งที่มาของทุน

ในเดือนมกราคม ปี 2558 บริษัทออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 500 ล้านบาท อายุ 5 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี วันครบกำหนดไถ่ถอน 27 มกราคม 2563 ที่ระดับ Credit Rating BBB โดยบริษัท ฟิทช์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2559 บริษัทมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 750 ล้านบาท อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.70 ต่อปี โดยหุ้นกุดังกล่าวบริษัทได้ออกไปเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556 ที่ระดับ Credit Rating BBB โดยบริษัท ฟิทช์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด