

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี (นายขจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล) บริษัท ไพร์ชออคเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด ได้แสดงความเห็นต่อการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2561 อย่างไม่มีเงื่อนไข

13.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ตารางสรุปย่อแสดงรายการงบการเงินรวม ได้แก่ งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสดปี 2559-2561

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบ)	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
สินทรัพย์						
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50,981	0%	34,857	0%	25,198	0%
เงินลงทุนระยะสั้น	77,551	0%	384,129	2%	171,241	1%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	122,727	1%	146,183	1%	126,410	1%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	21,201	0%	25,572	0%	29,480	0%
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22,604	0%	10,140	0%	6,475	0%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,500	0%	15,900	0%	18,150	0%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	36,817	0%	21,841	0%	13,678	0%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	346,381	2%	638,622	4%	390,632	3%
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>						
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	616	0%	611	0%	605	0%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	509,299	3%	530,401	3%	605,180	4%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	7,082,831	37%	6,057,493	35%	4,649,303	31%
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	835	0%	901	0%	967	0%
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	61,155	0%	61,205	0%	58,198	0%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	32,211	0%	34,598	0%	13,848	0%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11,250,082	58%	9,821,266	57%	9,102,952	61%
เงินประกันการเช่าที่ดิน	48,524	0%	48,127	0%	49,387	0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	43,344	0%	46,426	0%	49,252	0%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	19,028,897	98%	16,601,028	96%	14,529,692	97%
รวมสินทรัพย์	19,375,278	100%	17,239,650	100%	14,920,324	100%



งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบ)	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
หนี้สิน						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	859,817	4%	629,625	4%	349,583	2%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	320,880	2%	198,205	1%	140,301	1%
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,546	0%	2,512	0%	18,808	0%
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	40,714	0%	51,192	0%	39,196	0%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	152,000	1%	110,000	1%	699,389	5%
ค่าเช่าที่ดินถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	28,947	0%	94,327	1%	124,330	1%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	4,951	0%	4,557	0%	10,469	0%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	241,416	1%	221,907	1%	238,681	2%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,651,271	9%	1,312,325	8%	1,620,757	11%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	359,825	2%	355,039	2%	358,893	2%
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,523,842	8%	1,481,603	9%	499,406	3%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	498,996	3%	484,218	3%	488,689	3%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,139,175	6%	1,002,715	6%	957,134	6%
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,565,868	8%	1,420,626	8%	1,326,235	9%
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	43,945	0%	38,891	0%	37,508	0%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,131,651	26%	4,783,092	28%	3,667,865	25%
รวมหนี้สิน	6,782,922	35%	6,095,417	35%	5,288,622	35%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,776,618	9%	1,776,618	10%	1,776,618	12%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,776,607	9%	1,776,607	10%	1,776,607	12%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,029	3%	634,029	4%	634,029	4%
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	177,667	2%	177,667	1%	177,667	0%
ยังไม่ได้จัดสรร	8,910,911	46%	7,701,342	45%	6,213,232	42%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(446)	0%	(446)	0%	(446)	0%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,093,588	6%	855,034	5%	830,613	6%
รวมส่วนผู้ถือหุ้น	12,592,356	65%	11,144,233	65%	9,631,702	65%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	19,375,278	100%	17,239,650	100%	14,920,324	100%



งบกำไรขาดทุน	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบ)	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,390,586	52%	1,358,396	47%	1,368,926	68%
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	21,512	1%	22,539	1%	26,269	1%
รายได้อื่น	50,475	2%	33,238	1%	35,714	2%
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	1,222,318	46%	1,458,170	51%	575,349	29%
รวมรายได้	2,684,891	100%	2,872,343	100%	2,006,258	100%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	567,373	21%	547,129	19%	529,221	26%
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ	(281,830)	(10%)	54,865	2%	60,248	3%
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	256,262	10%	242,323	8%	235,290	12%
รวมค่าใช้จ่าย	541,805	20%	844,317	29%	824,759	41%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	2,143,086	80%	2,028,026	71%	1,181,499	59%
ต้นทุนทางการเงิน	(74,937)	(3%)	(70,575)	(2%)	(75,243)	(4%)
ภาษีเงินได้	(171,962)	(6%)	(87,916)	(3%)	(110,742)	(6%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,896,187	71%	1,869,535	65%	995,514	50%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(242,474)	(9%)	(28,439)	(1%)	(31,537)	(2%)
กำไรสุทธิสำหรับปี	1,653,713	62%	1,841,096	64%	963,977	48%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.93		1.04		0.54
กำไรต่อหุ้นปรับลด		0.93		1.04		0.54



(พันบาท)

งบกระแสเงินสดรวม	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,068,149	1,957,451	1,106,256
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	27,763	24,494	17,958
ดอกเบี้ยรับ	(21,511)	(22,539)	(26,269)
ดอกเบี้ยจ่าย	74,937	70,576	75,243
ตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	66	66	66
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	1,660	736	985
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(28,103)	(30,186)	(34,745)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	5,150	5,175	4,382
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	(281,830)	54,865	60,248
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	(1,222,318)	(1,458,170)	(575,349)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	2,112	113	183
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายโครงการระหว่างการพัฒนา	-	-	-
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายอุปกรณ์	507	(189)	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุนระยะสั้น	(210)	(1,014)	(1,590)
	626,372	601,378	627,368
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
เงินลงทุนระยะสั้น	306,789	(211,874)	398,370
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	23,430	(19,807)	99,305
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	46,085	48,698	51,546
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(12,465)	(3,665)	(5,136)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,857	(529)	(6,750)
เงินประกันการเช่าที่ดิน	(397)	1,260	37,528
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,081	2,827	3,259
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	123,014	61,690	(701)
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	473	(2,310)	1,571
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19,509	(16,775)	39,794
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	14,779	38,327	(24,281)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	22,412	(4,471)	(5,265)
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(217,574)	(292,347)	(157,404)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(96)	(882)	-
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	957,269	201,520	1,059,204
จ่ายดอกเบี้ย	(74,893)	(72,707)	(79,075)
จ่ายภาษีเงินได้	(54,053)	(56,575)	(65,453)
รับคืนภาษีเงินได้	-	-	5,880
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	828,323	72,238	920,556



(พันบาท)

งบกระแสเงินสดรวม	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(8,002)	(20,852)	(1,669)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	-
เงินปันผลรับ	196,980	49,980	49,980
ดอกเบี้ยรับ	919	945	1,085
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(868,204)	(409,131)	(312,872)
เงินสดรับชำระหนี้จากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,400	2,250	4,850
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	-	1,449	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(676,907)	(375,359)	(258,626)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,300,192	1,750,042	499,583
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	500,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	191,179	593,968	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(1,070,000)	(1,470,000)	(150,000)
จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(1,099)	(1,897)	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(107,500)	-	-
จ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้	-	(700,000)	(750,000)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น	(444,144)	(355,315)	(266,482)
เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อยให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3,920)	(4,018)	(3,332)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(135,292)	312,780	(670,231)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	16,124	9,659	(8,302)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	34,857	25,198	33,500
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	50,981	34,857	25,198

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.21	0.49	0.24
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.17	0.45	0.22
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.56	0.05	0.63
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	10.34	9.97	7.77
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	34.81	36.12	46.32
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N.A.	N.A.	N.A.
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	2.19	3.23	3.65
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	164.68	111.37	98.53
Cash Cycle (วัน)	(129.87)	(75.24)	(52.20)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น ¹	61.21%	61.31%	63.02%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	79.82%	70.61%	58.89%
อัตรากำไรอื่น	1.88%	1.16%	1.78%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	38.65%	3.56%	77.91%
อัตรากำไรสุทธิ	61.59%	64.10%	48.05%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ²	15.18%	19.29%	11.40%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ³	9.03%	11.45%	6.57%
อัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ⁴	15.70%	19.46%	10.91%
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ (เท่า)	0.15	0.18	0.14
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.54	0.55	0.55
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.20	0.20	0.16
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	14.35	3.27	14.71
อัตราการจ่ายเงินปันผล ⁵	26.86%	19.30%	27.64%
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ⁶	0.33	0.07	0.54

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 + รายได้อื่นหักด้วย ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ) / (รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ + รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ + รายได้อื่น)
- ² อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น = กำไรสุทธิ / (ค่าเฉลี่ยของส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่ปีปัจจุบันและปีก่อน)
- ³ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ = กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ / (ค่าเฉลี่ยสินทรัพย์รวมปีปัจจุบันและปีก่อน)
- ⁴ อัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน = กำไรสุทธิ / (ค่าเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนปีปัจจุบันและปีก่อน)
- ⁵ สำหรับปี 2559 เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.20 บาทต่อหุ้น ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวันที่ 21 มีนาคม 2560, 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.
- ⁶ อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / (การจ่ายชำระหนี้สิน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและการลงทุน + รายจ่ายลงทุน + ชื้อสินทรัพย์ + เงินปันผลจ่าย)

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

14.1 สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

ภาพรวมผลการดำเนินงานในปี 2561

ในปี 2561 นี้ บริษัทยังคงมุ่งเน้นในการปรับปรุงและเพิ่มศักยภาพศูนย์การค้าเดิมที่มีอยู่ เนื่องจากบางศูนย์การค้าเปิดมามากกว่า 10 ปีแล้ว โดยในปีนี้ได้มีการต่อสัญญาเช่าที่ดินที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่ดินที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่ดินทั้งหมด 2 โครงการ ได้แก่ โครงการลา วิลล่า พหลโยธิน ซึ่งได้ทำการต่อสัญญาที่ดินเพิ่มขึ้น 2 แปลง แปลงละ 15 และ 18 ปี และโครงการมาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 ซึ่งได้ทำการต่อสัญญาที่ดินเพิ่มขึ้น 20 ปี รวมถึงเปิดส่วนขยายของศูนย์การค้าเพิ่ม คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 ซึ่งเป็นส่วนที่ขยายเพิ่มออกจาก เฟส 1 ที่ได้เปิดตัวไปในปี 2560 ถือว่าศูนย์การค้านี้ได้เปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งได้รับผลตอบแทนที่ดีจากลูกค้าในช่วงที่ผ่านมา

ในระหว่างปี 2561 บริษัท ได้มีการปรับปรุงศูนย์การค้า 2 แห่ง คือ โครงการเจ อเวนิว โดยได้มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนโครงการ เป็นโซนใหม่ที่มีลักษณะเป็นแบบอินดอร์ ฟู้ด ฮอลล์ (Indoor Food Hall) ซึ่งได้เปิดให้บริการแล้วเมื่อเดือน กรกฎาคม 2561 และโครงการมาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 ที่ได้มีการปรับปรุงศูนย์การค้า โดยได้เปิดบริการส่วนต่อขยายในเดือน มกราคม 2562 ดังนั้นภาพรวมการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2561 ของทั้ง 2 โครงการจะลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อน

นอกจากนี้ บริษัทยังพยายามบริหารบริเวณพื้นที่ภายในโครงการให้มีประโยชน์สูงสุด โดยเพิ่มพื้นที่ขายในส่วนกลางมากยิ่งขึ้น ทำให้ได้รายได้มากขึ้น สร้างความหลากหลาย และเพิ่มจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการให้กับโครงการ ซึ่งได้ผลตอบแทนที่ดีจากลูกค้าในปีที่ผ่านมา

นโยบายการบัญชี

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



สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า โดยงบการเงินของบริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ใช้งบการเงินจะนิยมใช้งบการเงินซึ่งแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้มีการจัดทำ งบการเงินด้วยวิธีราคาทุนซึ่งปรากฏอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ข้อ 33 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		การเปลี่ยนแปลง (%)
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	
	พันบาท	พันบาท	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,390,586	1,358,396	2.37%
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	21,512	22,539	(4.56%)
รายได้อื่น	42,489	33,238	27.83%
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	394,403	369,735	6.67%
รวมรายได้	1,848,990	1,783,908	3.65%
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	990,223	932,348	6.21%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	256,263	242,332	5.75%
รวมค่าใช้จ่าย	1,246,486	1,174,680	6.11%
กำไรจากการดำเนินงาน	602,504	609,228	(1.10%)
ต้นทุนทางการเงิน	(74,937)	(70,576)	6.18%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(28,638)	(21,925)	30.62%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(16,500)	(17,274)	(4.48%)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Recurring Profit)	482,429	499,453	(3.41%)
กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม *			
สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์	343,369	253,208	35.61%
กิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกาบางนา	827,915	1,088,435	(23.94%)
กำไรสุทธิ	1,653,713	1,841,096	(10.18%)

*หมายเหตุ: กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย, ค่าเช่าที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม

รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 1,390.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 32.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.37 เนื่องจากการรับรู้รายได้เต็มปีของศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 1 ที่เปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน ปี 2560

รายได้อื่น จำนวน 42.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 9.25 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ขายโครงการปิยมรณีย์ เฟส 1 ในระหว่างปี

ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าในปี 2561 เท่ากับ 394.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 24.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.67 มาจาก 3 เหตุผลหลักคือ

1. ความสามารถในการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าได้อย่างต่อเนื่อง และได้มีการทำการปรับเปลี่ยนร้านค้าภายในโครงการ (Tenants Mix) เพื่อสร้างความหลากหลาย สร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับลูกค้า ทำให้ลูกค้ามาใช้บริการและเลือกซื้อสินค้าได้ครบครันยิ่งขึ้น
2. การรับรู้รายได้เต็มปีของเมกา พูลวิลด์ ส่วนขยายในศูนย์การค้าเมกาบางนาที่เปิดให้บริการในเดือนธันวาคม 2560 ที่ผ่านมา โดยส่วนขยายดังกล่าวเป็นโซนอาหารทั้งหมด ประกอบด้วย ท็อปส์มาร์เก็ตแห่งที่ 2 และร้านอาหารชั้นนำกว่า 30 ร้านค้า ซึ่งทำให้มีรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น
3. การรับรู้เงินลงทุนค่าก่อสร้างสะพานกลับรถแห่งใหม่บริเวณทางขึ้นทางด่วนบูรพาวิถีเป็นค่าใช้จ่ายทั้งก่อนในไตรมาส 4 ปี 2561 จำนวน 95 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการปี 2561 เท่ากับ 990.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 57.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.21 มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมศูนย์การค้าต่างๆ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารปี 2561 จำนวน 256.26 ล้านบาท สูงกว่าปีก่อน เป็นจำนวน 13.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.75 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายพนักงานที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนทางการเงินปี 2561 จำนวน 74.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 4.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.18 เนื่องจากการระหว่างปีบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่และโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต

กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม

กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทปี 2561 เท่ากับ 343.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 90.16 ล้านบาท เนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมใหม่สำหรับโครงการต่างๆ ได้แก่ กำไรจากการต่อสัญญาที่ดินของโครงการลาวิลล่า พหลโยธินซึ่งได้ต่อสัญญาไปอีก 2 แปลง ระยะเวลา 15 และ 18 ปี (สิ้นสุดปี 2580) รวมทั้งได้เปิดส่วนขยายของศูนย์การค้าเพิ่ม คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 นอกจากนี้ ยังได้กำไรจากการประเมินมูลค่าที่ดินโครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน และกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการต่างๆ

ในส่วนของการปรับโครงสร้างหนี้เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรมของศูนย์การค้าเมกาบางนาปี 2561 เท่ากับ 827.92 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 260.52 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท มีการรับรู้กำไรจากการเปิดให้บริการ เมกา ฟู้ดวอล์ค ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2560

สินทรัพย์รวม

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงิน ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์		
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50,981	34,857
เงินลงทุนระยะสั้น	77,551	384,129
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	122,727	146,183
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	21,201	25,572
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22,604	10,140
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,500	15,900
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	36,817	21,841
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	346,381	638,622
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>		
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	616	611
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	509,299	530,401
เงินลงทุนในการร่วมค้า	7,082,831	6,057,493
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11,250,082	9,821,266
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า – สุทธิ	835	901
อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ	61,155	61,205
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	32,211	34,598
เงินประกันการเช่าที่ดิน	48,524	48,127
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	43,344	46,426
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	19,028,897	16,601,028
รวมสินทรัพย์	19,375,278	17,239,650

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 19,375.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,135.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.39 จากปีก่อน ซึ่งสามารถแยกรายละเอียดการวิเคราะห์ได้ดังนี้

เงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2561 เท่ากับ 7,082.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,025.34 ล้านบาท จากส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าโครงการเมกาบางนา จากการดำเนินงานและจากการปรับมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,258.45 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยเงินปันผลรับจากโครงการเมกาบางนาจำนวน 196.98 ล้านบาท รวมถึงส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของบริษัท นอร์ธ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ปี 2561 ขาดทุน จำนวน 36.13 ล้านบาท

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2561 เท่ากับ 11,250.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,428.82 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้น จากการต่อสัญญาที่ดินของโครงการลาลิลล่า พหลโยธิน รวมทั้งได้เปิดส่วนขยายของศูนย์การค้าเพิ่ม คือ ศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 นอกจากนี้ยังได้กำไรจากการประเมินมูลค่าที่ดินโครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน และกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการต่างๆ

หนี้สินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงิน ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
	พันบาท	พันบาท
หนี้สิน		
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	859,817	629,625
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	320,880	198,205
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,546	2,512
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	40,714	51,192
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	152,000	110,000
ค่าเช่าที่ดินถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	28,947	94,327
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	4,951	4,557
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	241,416	221,907
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,651,271	1,312,325
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>		
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	359,825	355,039
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,523,842	1,481,603
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	498,996	484,218
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,139,175	1,002,715
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,565,868	1,420,626
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	43,945	38,891
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,131,651	4,783,092
รวมหนี้สิน	6,782,922	6,095,417

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวม 6,782.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 687.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.28 จากปีก่อน ซึ่งสามารถแยกรายการวิเคราะห์ดังนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในปี 2561 เท่ากับ 859.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 230.19 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำการออกตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินกับสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ รวมกันเท่ากับ 1,594.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.86 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากการมีมาตรการสัญญาของโครงการลาวิลล่า, โครงการมาร์เก็ตเพลส สุขาภิบาล 3 และโครงการมาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 2,535.66 ล้านบาท บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.54 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.20 เท่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 1.5 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงิน ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
	พันบาท	พันบาท
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนจดทะเบียน	1,776,618	1,776,618
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,776,607	1,776,607
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,029	634,029
กำไร (ขาดทุน) สะสม		
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	177,667	177,667
ยังไม่ได้จัดสรร	8,910,911	7,701,342
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(446)	(446)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,093,588	855,034
รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท	12,592,356	11,144,233

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 12,592.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,448.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.99 จากปีก่อน โดยมาจากกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทและส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า ศูนย์การค้าเมกาบางนา หักด้วยเงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2560 เท่ากับ 444.14 ล้านบาท คิดเป็นอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 15.18 ซึ่งลดลงจากปีก่อนที่มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 19.29

กระแสเงินสดและแหล่งที่มาของทุน

กระแสเงินสด

- 1) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2561 จำนวน 828.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 756.09 ล้านบาทจากปีก่อนซึ่งนอกเหนือจากกำไรจากการดำเนินงานปกติแล้ว ระหว่างปี 2561 บริษัทฯ มีรายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ลดลงจากปีก่อน จำนวน 730.76 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการขายเงินลงทุนชั่วคราวระหว่างปี เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการใหม่ปี 2561
- 2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2561 จำนวน 676.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 301.55 ล้านบาท จากปีก่อนโดยมีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 และโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต รวมถึงการปรับปรุงโครงการ มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3
- 3) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปี 2561 จำนวน 135.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 448.07 ล้านบาทจากปีก่อนเนื่องจากการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในปี 2561 ในอัตรา 0.25 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ ซึ่งคิดเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 444.14 ล้านบาท และเงินสืบทอดจากการกู้ยืมระยะยาวสำหรับการก่อสร้างโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่

นอกจากนี้ จากการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ได้อนุมัติจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2560 ในอัตรา 0.25 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ ซึ่งคิดเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 444.14 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปี 2559 ที่จ่ายปันผลในอัตรา 0.20 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ

แหล่งที่มาของทุน

บริษัทฯ ออกตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 230.19 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการและชำระคืนตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินที่ครบกำหนดในระหว่างปี และกู้ยืมเงินระยะยาวในปี 2561 สำหรับก่อสร้างโครงการมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ เฟส 2 และโครงการมาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3 จำนวน 191.18 ล้านบาท