

### ส่วนที่ 3

#### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 13.1 สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี (นายขจรเกียรติ อรุณไพโรจน์กุล) บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด ได้แสดงความเห็นต่อการเงินรวมของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563 อย่างไม่มีเงื่อนไข

##### 13.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ตารางสรุปย่อแสดงรายการงบการเงินรวม ได้แก่ งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสดปี 2561-2563

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50,981	0%	53,252	0%	88,983	0%
เงินลงทุนระยะสั้น	77,551	0%	15,000	0%	-	0%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	122,727	1%	189,786	2%	111,249	1%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	21,201	0%	20,865	0%	20,993	0%
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22,604	0%	14,741	0%	27,269	0%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,500	0%	12,800	0%	12,800	0%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	36,817	0%	45,146	0%	55,797	0%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>346,381</b>	<b>2%</b>	<b>351,590</b>	<b>2%</b>	<b>317,091</b>	<b>1%</b>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	616	0%	621	0%	627	0%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	509,299	3%	432,236	2%	406,234	2%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	7,082,831	37%	8,653,783	41%	9,948,517	41%
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - สุทธิ	835	0%	768	0%	702	0%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	0%	-	0%	18,782	0%
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	61,155	0%	62,994	0%	58,741	0%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	32,211	0%	33,490	0%	31,237	0%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11,250,082	58%	11,745,296	55%	13,693,207	56%
เงินประกันการเช่าที่ดิน	48,524	0%	48,458	0%	50,084	0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	43,344	0%	40,702	0%	37,732	0%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>19,028,897</b>	<b>98%</b>	<b>21,018,348</b>	<b>98%</b>	<b>24,245,863</b>	<b>99%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>19,375,278</b>	<b>100%</b>	<b>21,369,938</b>	<b>100%</b>	<b>24,562,954</b>	<b>100%</b>



งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
<b>หนี้สิน</b>						
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	859,817	4%	379,765	2%	910,000	4%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	320,880	2%	203,544	1%	255,758	1%
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,546	0%	9,501	0%	6,105	0%
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าที่ยังกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	40,714	0%	48,267	0%	33,566	0%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	152,000	1%	806,478	4%	446,070	2%
ค่าเช่าที่ดินที่ยังกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	121,168	1%	160,293	1%	180,532	1%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	4,951	0%	9,976	0%	3,375	0%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	241,416	1%	233,182	1%	277,759	1%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,743,492</b>	<b>9%</b>	<b>1,851,006</b>	<b>9%</b>	<b>2,113,165</b>	<b>9%</b>
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>						
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	359,825	2%	527,543	2%	520,235	2%
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,523,842	8%	1,202,337	6%	1,684,947	7%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	498,996	3%	533,637	3%	523,760	2%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,139,175	6%	1,167,638	5%	1,321,767	5%
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,473,647	7%	1,573,774	7%	2,166,936	9%
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	43,945	0%	53,108	0%	59,113	0%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>5,039,430</b>	<b>26%</b>	<b>5,058,037</b>	<b>23%</b>	<b>6,276,758</b>	<b>25%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>6,782,922</b>	<b>35%</b>	<b>6,909,043</b>	<b>32%</b>	<b>8,389,923</b>	<b>34%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	1,776,618	9%	2,131,929	10%	2,131,929	9%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,776,607	9%	2,131,921	10%	2,131,921	9%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,029	3%	634,029	3%	634,029	3%
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	177,667	1%	213,192	1%	213,192	1%
ยังไม่ได้จัดสรร	8,910,911	46%	10,374,503	49%	11,957,031	48%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(446)	0%	(446)	0%	(446)	0%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,093,588	6%	1,107,696	5%	1,237,304	5%
<b>รวมส่วนผู้ถือหุ้น</b>	<b>12,592,356</b>	<b>65%</b>	<b>14,460,895</b>	<b>68%</b>	<b>16,173,031</b>	<b>66%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>19,375,278</b>	<b>100%</b>	<b>21,369,938</b>	<b>100%</b>	<b>24,562,954</b>	<b>100%</b>



งบกำไรขาดทุน	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
<b>รายได้</b>						
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,390,586	52%	1,499,422	45%	1,101,755	41%
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	21,512	1%	17,079	0%	19,207	1%
รายได้อื่น	50,475	2%	33,897	1%	20,038	1%
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	1,222,318	46%	1,767,931	54%	1,523,437	57%
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,684,891</b>	<b>100%</b>	<b>3,318,329</b>	<b>100%</b>	<b>2,664,437</b>	<b>100%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	567,373	21%	626,209	19%	429,703	16%
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	(281,830)	(10%)	196,568	6%	(469,039)	(18%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	256,262	10%	275,815	8%	231,048	9%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>541,805</b>	<b>20%</b>	<b>1,098,592</b>	<b>33%</b>	<b>191,712</b>	<b>7%</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>2,143,086</b>	<b>80%</b>	<b>2,219,737</b>	<b>67%</b>	<b>2,472,725</b>	<b>93%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(74,937)	(3%)	(96,129)	(3%)	(90,064)	(3%)
ภาษีเงินได้	(171,962)	(6%)	(71,645)	(2%)	(169,779)	(7%)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม</b>	<b>1,896,187</b>	<b>71%</b>	<b>2,051,963</b>	<b>62%</b>	<b>2,212,882</b>	<b>83%</b>
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(242,474)	(9%)	(20,612)	(1%)	(129,609)	(5%)
<b>กำไรสุทธิสำหรับปี</b>	<b>1,653,713</b>	<b>62%</b>	<b>2,031,351</b>	<b>61%</b>	<b>2,083,273</b>	<b>78%</b>
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.78		0.95		0.98
กำไรต่อหุ้นปรับลด		0.78		0.95		0.98



(พันบาท)

งบกระแสเงินสดรวม	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)
<b>กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,068,149	2,123,609	2,382,661
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	27,763	27,789	30,497
ดอกเบี้ยรับ	(21,511)	(17,079)	(19,207)
ดอกเบี้ยจ่าย	74,937	96,128	90,064
ตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	66	66	66
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้			
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(28,103)	(28,269)	(27,040)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	5,150	11,890	6,005
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	(281,830)	196,568	(469,039)
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	(1,222,318)	(1,767,931)	(1,523,437)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	2,112	3,495	3,303
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายโครงการระหว่างการพัฒนา	-	-	-
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายอุปกรณ์	507	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนระยะสั้น	(210)	(30)	-
	<b>624,712</b>	<b>646,236</b>	<b>473,873</b>
<b>สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง</b>			
เงินลงทุนระยะสั้น	306,789	62,581	15,000
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	23,430	(67,067)	78,537
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	46,085	54,467	37,824
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(12,465)	7,863	(12,239)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,857	5,087	7,773
เงินประกันการเช่าที่ดิน	(397)	66	(1,626)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,081	2,643	2,970
<b>หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	123,014	(132,831)	543
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	473	6,955	(3,396)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19,509	(8,234)	44,578
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	14,779	34,641	(9,876)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	22,412	203,539	5,031
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(217,574)	(163,245)	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(96)	(1,804)	-
<b>เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>955,609</b>	<b>650,897</b>	<b>638,992</b>
จ่ายดอกเบี้ย	(73,233)	(93,437)	(90,359)
จ่ายภาษีเงินได้	(54,053)	(55,251)	(43,981)
รับคืนภาษีเงินได้	-	-	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>828,323</b>	<b>502,209</b>	<b>504,652</b>



(พันบาท)

งบกระแสเงินสดรวม	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(8,002)	(5,360)	(1,771)
เงินสดรับในเงินลงทุนระยะสั้น	-	-	-
เงินปันผลรับ	196,980	196,980	196,980
ดอกเบี้ยรับ	919	1,082	588
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(868,204)	(419,674)	(652,553)
เงินสดรับชำระหนี้จากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,400	1,700	-
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	58,808	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(676,907)</b>	<b>(166,464)</b>	<b>(456,756)</b>
<b>กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,300,192	624,948	1,865,235
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	191,179	496,083	600,000
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(1,070,000)	(1,105,000)	(1,085,000)
จ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(1,099)	(1,841)	(896)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(107,500)	(163,500)	(227,830)
จ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้	-	-	(500,000)
จ่ายคืนเงินต้นของสัญญาเช่าที่ดิน	-	-	(194,652)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น	(444,144)	(177,658)	(469,022)
เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อยให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3,920)	(6,505)	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(135,292)</b>	<b>(333,473)</b>	<b>(12,165)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	16,124	2,271	35,731
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	34,857	50,981	53,252
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>50,981</b>	<b>53,252</b>	<b>88,983</b>

### 13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.21	0.19	0.15
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.17	0.15	0.10
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.56	0.28	0.25
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	10.34	9.60	7.32
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	34.81	37.52	49.18
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N.A.	N.A.	N.A.
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	N.A.	N.A.	N.A.
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	2.19	2.39	1.87
ระยะเวลารับชำระหนี้ (วัน)	164.68	150.74	192.40
Cash Cycle (วัน)	(129.87)	(113.23)	(143.22)
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น <sup>1</sup>	61.21%	59.61%	62.34%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	79.82%	66.89%	92.80%
อัตรากำไรอื่น	1.88%	1.02%	0.75%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	38.65%	22.62%	20.41%
อัตรากำไรสุทธิ	61.59%	61.22%	78.19%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น <sup>2</sup>	15.18%	16.35%	14.73%
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ <sup>3</sup>	9.03%	9.97%	9.07%
อัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน <sup>4</sup>	15.70%	17.67%	16.38%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.15	0.16	0.12
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.54	0.48	0.52
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.20	0.17	0.19
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	14.35	6.07	8.49
อัตราการจ่ายเงินปันผล <sup>5</sup>	26.86%	8.75%	22.51%
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน <sup>6</sup>	0.33	0.32	0.25

หมายเหตุ :

- ในปี 2553 บริษัทได้นำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาใช้เนื่องจากเป็นมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับบริษัทโดยตรง ส่งผลให้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทเพิ่มขึ้น ซึ่งรายละเอียดเพิ่มเติมในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ข้อ 6.7 โดยบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามมูลค่ายุติธรรม จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ตามวิธีรายได้ (Income Approach) จึงไม่มีการตัดค่าเสื่อมราคา
- <sup>1</sup> อัตรากำไรขั้นต้น = (รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ + รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ + รายได้อื่น หักด้วย ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ) / (รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ + รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ + รายได้อื่น)
- <sup>2</sup> อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น = กำไรสุทธิ / (ค่าเฉลี่ยของส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่ปีปัจจุบันและปีก่อน)
- <sup>3</sup> อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ = กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ / (ค่าเฉลี่ยสินทรัพย์รวมปีปัจจุบันและปีก่อน)
- <sup>4</sup> อัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน = กำไรสุทธิ / (ค่าเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนปีปัจจุบันและปีก่อน)
- <sup>5</sup> 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, สำหรับปี 2563 เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตรา 0.20 บาทต่อหุ้น ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวันที่ 24 มีนาคม 2564.
- <sup>6</sup> อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / (การจ่ายชำระหนี้สิน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและการลงทุน + รายจ่ายลงทุน + ซื้อสินทรัพย์ + เงินปันผลจ่าย)

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

### 14.1 สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

#### ภาพรวมผลการดำเนินงานในปี 2563

ในปี 2563 เป็นปีที่ท้าทายสำหรับการบริหารศูนย์การค้าเป็นอย่างมาก เนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลต่อความมั่นใจในการใช้บริการที่ศูนย์การค้า บริษัทฯ จึงมีมาตรการในการสร้างความมั่นใจให้ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า โดยมีการลงทุนในด้านวัสดุอุปกรณ์เพื่อดูแลรักษาความสะอาด และกำหนดขั้นตอนการรักษาอนามัยต่างๆ อยู่เสมอ

นอกจากนี้ในด้านของผู้เช่า บริษัทฯ ได้มีมาตรการช่วยเหลือโดยการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสฯ เพื่อเป็นการบรรเทาค่าใช้จ่ายคงที่ให้อยู่ในระดับที่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าในปี 2563 จะเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 แต่บริษัทฯ ก็มีการลงทุนก่อสร้างและปรับปรุงโครงการ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการบริการที่มากขึ้น โดยโครงการลงทุนในระหว่างปี มีดังนี้

1. ปรับปรุงโครงการมาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ โดยได้ปรับเปลี่ยนผู้เช่าหลักไปพร้อมกับปรับปรุงทั้งศูนย์การค้าให้ทันสมัยมากขึ้น ซึ่งได้เริ่มเปิดให้บริการในเดือนสิงหาคม ปี 2563
2. สร้างอาคารจอดรถสำหรับโครงการเมกา บางนา บนพื้นที่ 8.4 ไร่ ทำให้องรับจำนวนรถที่เข้ามาใช้บริการได้เพิ่มขึ้น 2,000 คัน ซึ่งได้เปิดให้บริการในเดือนธันวาคม ปี 2563
3. เปิดใช้สะพานกลับรถโครงการเมกาบางนา บริเวณ กม. 7 เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายให้แก่ลูกค้ารวมถึงผู้สัญจรบนถนนบางนา-ตราด

#### นโยบายการบัญชี

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้ใช้มาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเป็นเจ้าของเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า จะต้องแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ เพื่อให้มูลค่ายุติธรรมสะท้อนถึงสภาพตลาดที่แท้จริง ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวคำนวณได้จากการประมาณกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าทอนมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งตามวิธีมูลค่ายุติธรรมนี้ บริษัทฯ ต้องประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับโครงการศูนย์การค้าทุกโครงการของบริษัทฯ แล้วนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าทางบัญชี (Book Value) เมื่อโครงการเปิดดำเนินการ หลังจากเปิดดำเนินการแล้ว บริษัทฯ ต้องมีการประเมินมูลค่าทุกไตรมาส แล้วนำมาเปรียบเทียบกับกัน หากมีมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น ก็จะรับรู้เป็นกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (รายละเอียดเพิ่มเติมตามหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ 6.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

## สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า โดยงบการเงินของบริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคามูลค่ายุติธรรม และเพื่อให้ข้อเปรียบเทียบกับวิธีราคาทุน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้มีการจัดทำงบการเงินด้วยวิธีราคาทุนซึ่งปรากฏอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ข้อ 38 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่		การเปลี่ยนแปลง (%)
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	
	พันบาท	พันบาท	
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,499,422	1,101,755	(26.52%)
รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ	17,079	19,207	12.46%
รายได้อื่น	33,897	20,038	(40.89%)
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	501,962	425,522	(15.23%)
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,052,360</b>	<b>1,566,522</b>	<b>(23.67%)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	1,011,215	850,165	(15.93%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	275,815	231,048	(16.23%)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,287,030</b>	<b>1,081,213</b>	<b>(15.99%)</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>765,330</b>	<b>485,309</b>	<b>(36.59%)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(96,128)	(88,398)	(8.04%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(34,272)	9,182	(126.79%)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(19,342)	(8,262)	(57.28%)
<b>กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Recurring Profit)</b>	<b>615,588</b>	<b>397,831</b>	<b>(35.37%)</b>
<b>กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม *</b>			
สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์	149,794	587,527	292.22%
กิจการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกาบางนา	1,265,969	1,097,915	(13.27%)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>2,031,351</b>	<b>2,083,273</b>	<b>2.56%</b>

\*หมายเหตุ: กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย, ค่าเช่าที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม



### รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 1,101.76 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 397.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.52 เนื่องจากการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และการปิดปรับปรุงศูนย์การค้ามาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ โดยได้เปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงไตรมาส 3 ปี 2563

รายได้อื่น จำนวน 20.04 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 13.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.89 เนื่องจากในปี 2562 บริษัทฯ ได้บันทึกรายได้อื่นจากให้บริการติดตั้งระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิตซึ่งเป็นโครงการที่เปิดใหม่ระหว่างปี 2562

สำหรับส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าจำนวน 425.52 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 76.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.23 เนื่องจากการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

### ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการเท่ากับ 850.17 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน เป็นจำนวน 161.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.93 จากแผนการลดค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 231.05 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 44.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.23 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

ต้นทุนทางการเงินจำนวน 88.40 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 7.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.04 เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวลดลงอยู่ในระดับต่ำในช่วงปีที่ผ่านมา รวมทั้งการรีไฟแนนซ์หนี้กู้ด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง

### กำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม

กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ เท่ากับ 587.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 437.73 ล้านบาท เนื่องจากการปรับอัตราคิดลดเพื่อสะท้อนความเสี่ยงที่เหมาะสม นอกจากนี้ยังได้กำไรจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการเอสพลานาด รัชดาฯ ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2563 และ กำไรจากการประเมินมูลค่าที่ดินโครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน รวมทั้งการปรับมูลค่ายุติธรรมของโครงการต่างๆ ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2563

ในส่วนของกำไรจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรมของศูนย์การค้าเมกาบางนา เท่ากับ 1,097.92 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 168.05 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2562 มีการรับรู้กำไรจากการเปิดให้บริการเมกา สมารท์ คิส์ ประมาณ 8,500 ตารางเมตร

**สินทรัพย์รวม**

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงิน ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
	พันบาท	พันบาท
<b>สินทรัพย์</b>		
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	53,252	88,983
เงินลงทุนระยะสั้น	15,000	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	189,786	111,249
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	20,865	20,993
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,741	27,269
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	12,800	12,800
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	45,146	55,797
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>351,590</b>	<b>317,091</b>
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>		
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	621	627
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	432,236	406,234
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8,653,783	9,948,517
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11,745,296	13,693,207
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า – สุทธิ	768	702
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	18,782
อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ	62,994	58,741
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	33,490	31,237
เงินประกันการเช่าที่ดิน	48,458	50,084
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	40,702	37,732
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>21,018,348</b>	<b>24,245,863</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>21,369,938</b>	<b>24,562,954</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 24,562.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,193.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.94 จากปีก่อน ซึ่งสามารถแยกรายละเอียดการวิเคราะห์ได้ดังนี้

1. เงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2563 เท่ากับ 9,948.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,294.73 ล้านบาท จากส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าโครงการเมกาบางนา ทั้งส่วนกำไรจากการดำเนินงานและกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,523.56 ล้านบาท ปรับปรุงด้วยเงินปันผลรับจากโครงการเมกาบางนาจำนวน 196.98 ล้านบาท

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2563 เท่ากับ 13,693.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,947.91 ล้านบาทจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้น จากโครงการเอสพลานาด รัชดาฯ และมูลค่าที่ดินโครงการดิ อเวนิว รัชโยธิน และการปรับอัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม

## หนี้สินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงิน ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
	พันบาท	พันบาท
<b>หนี้สิน</b>		
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	379,765	910,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	203,544	255,758
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,501	6,105
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	48,267	33,566
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	806,478	446,070
ค่าเช่าที่ดินถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	160,293	180,532
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	9,976	3,375
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	233,182	277,759
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,851,006</b>	<b>2,113,165</b>
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>		
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	527,542	520,235
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,202,337	1,684,947
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	533,639	523,760
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,167,638	1,321,767
ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,573,774	2,166,936
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	53,108	59,113
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>5,058,037</b>	<b>6,276,758</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>6,909,043</b>	<b>8,389,923</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 8,389.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,480.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.43 จากปีก่อน ซึ่งสามารถแยกรายการวิเคราะห์ดังนี้

1. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในปี 2563 เท่ากับ 910.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 530.24 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้นเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน รวมถึงใช้สำหรับการลงทุนโครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างได้แก่โครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานคร และมาร์เช่ 55

2. เงินกู้ยืมระยะยาวในปี 2563 เท่ากับ 2,131.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122.20 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในระหว่างปีบริษัทฯ มีแผนการบริหารกระแสเงินสดโครงการให้เหมาะสมมากขึ้น โดยการเปลี่ยนวงเงินกู้ระยะสั้นให้เป็นเงินกู้ระยะยาว

3. ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระในปี 2563 จำนวน 2,347.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 613.40 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ บันทึกภาระผูกพันจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการ เอสพลานาด รัชดาฯ รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่

4. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับ 3,041.02 ล้านบาท บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.52 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.19 เท่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 1.5 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงิน ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
	พันบาท	พันบาท
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
ทุนจดทะเบียน	2,131,929	2,131,929
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,131,921	2,131,921
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	634,028	634,028
กำไร (ขาดทุน) สะสม		
จัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	213,192	213,192
ยังไม่ได้จัดสรร	10,374,503	11,957,031
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(446)	(446)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,107,697	1,237,305
<b>รวมส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท</b>	<b>14,460,895</b>	<b>16,173,031</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 16,173.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,712.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.84 จากปีก่อน โดยมาจากกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ และส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้าศูนย์การค้าเมกาบางนา หักด้วยเงินปันผลจ่ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2562 เท่ากับ 469.02 ล้านบาท คิดเป็นอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 13.60 ลดลงจากปีก่อนที่มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 16.35

## กระแสเงินสดและแหล่งที่มาของทุน

### กระแสเงินสด

1. กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานปี 2563 จำนวน 504.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.44 ล้านบาทจากปีก่อน ระหว่างปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานสุทธิจากดอกเบี้ยจ่ายและภาษีลดลง จำนวน 158.01 ล้านบาท มีกระแสเงินสดรับจากรายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 160.45 ล้านบาท
2. กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนปี 2563 จำนวน 456.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 290.29 ล้านบาท จากปีก่อนโดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในปี 2563 มีการลงทุนในโครงการมาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ และการลงทุนเพื่อต่อสัญญาเช่าที่ดินโครงการเอสพลานาด รัชดา
3. กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปี 2563 จำนวน 12.17 ล้านบาท ลดลง 321.31 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากระหว่างปี 2563 มีการรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างการพัฒนาโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการมาร์เก็ตเพลส กรุงเทพมหานครและมาร์เช่ 55

### แหล่งที่มาของทุน

บริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะยาวในปี 2563 รวมทั้งสิ้น 600 ล้านบาท สำหรับรีไฟแนนซ์หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระเงินในช่วงต้นปี 2563 และใช้สำหรับการบริหารกระแสเงินสดภายในบริษัทฯ