

วันศุกร์ที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2563

จับตาผลกระทบจากมาตรฐานบัญชี TFRS16

มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 16 (TFRS16) เรื่องสัญญาเช่า ที่มีผลบังคับใช้วันที่ 1 ม.ค. 2563 จะส่งผลกระทบต่องบการเงินของบริษัทจดทะเบียนที่จะต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินเพิ่มขึ้น มีผลต่อเนื่องถึงอัตราส่วนทางการเงินและความสามารถในการทำกำไรระยะสั้นที่อาจลดลง แม้ฝ่ายวิจัยยังไม่สามารถประเมินผลกระทบในเชิงตัวเลขที่ชัดเจนออกมาได้ เนื่องจากข้อมูลส่วนใหญ่อยู่ในระหว่างการทบทวนของบริษัทจดทะเบียน แต่เมื่อประเด็นดังกล่าวจะมีน้ำหนักต่อการลงทุนโดยเฉพาะหุ้นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบโดยตรง อาทิ กลุ่มโรงแรมและอาหาร กลุ่มการบิน กลุ่มสื่อสาร และกลุ่มสิ่งพิมพ์

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) เริ่มนำมาใช้ 1 ม.ค. 2563

สืบเนื่องจากสภาวิชาชีพบัญชี ได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) เรื่อง สัญญาเช่า โดยมีผลบังคับใช้กับงบการเงินตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 63 เป็นต้นไป ส่งผลกระทบต่อการเงินและอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทจดทะเบียนเป็นวงกว้าง เนื้อหาสาระสำคัญคือการให้ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญาเช่าทุกสัญญาที่มีอายุเกินกว่า 1 ปี เข้ามาในงบการเงิน จากอดีตที่สัญญาเช่าจำนวนมาก ถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน และไม่ได้แสดงอยู่ในงบการเงิน (Off – balance sheet liability)

ธุรกิจโรงแรมและร้านอาหาร การบิน สื่อสิ่งพิมพ์ สื่อสาร และค้าปลีก ได้รับผลกระทบมากที่สุด

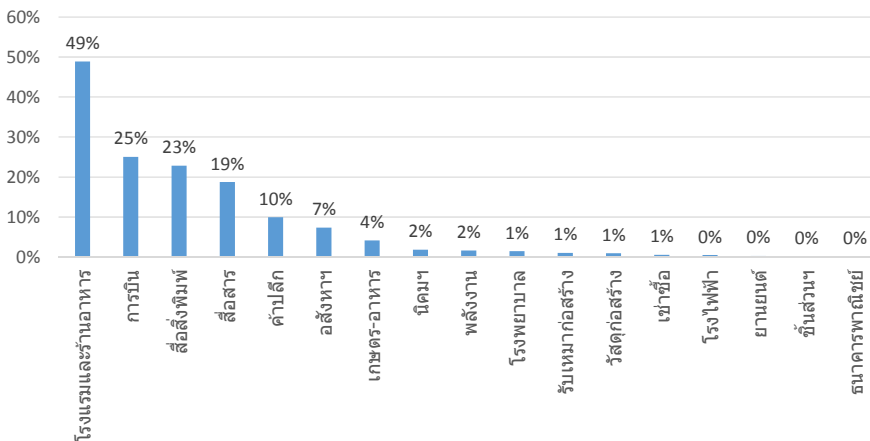
ฝ่ายวิจัยได้รวบรวมมูลค่าสัญญาเช่าดำเนินงานที่มีอายุเกินกว่า 1 ปี ของบริษัทจดทะเบียนภายใต้ Coverage ของฝ่ายวิจัย อ้างอิงจากงบการเงิน ณ 30 ก.ย. 2562 เปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวม เพื่อประเมินผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อธุรกิจต่างๆ หากต้องมีการรับรู้รายการสัญญาเช่าดังกล่าวเข้ามาเป็นสินทรัพย์และหนี้สิน พบว่าธุรกิจโรงแรมและร้านอาหาร ธุรกิจการบิน ธุรกิจสื่อสิ่งพิมพ์ ธุรกิจสื่อสาร และธุรกิจค้าปลีก เป็นธุรกิจที่น่าจะได้รับกระทบมากที่สุด เนื่องจากธุรกิจดังกล่าวมีการทำสัญญาเช่าดำเนินงานคิดเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม

ระมัดระวังการลงทุนหุ้นที่ได้รับผลกระทบสูงจากการบังคับใช้มาตรฐาน TFRS16

แม้ฝ่ายวิจัยยังไม่สามารถประเมินผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนที่ชัดเจนออกมาได้ เนื่องจากข้อมูลส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการทบทวนของบริษัทจดทะเบียน แต่เมื่อประเด็นดังกล่าวจะมีน้ำหนักต่อการลงทุน โดยเฉพาะหุ้นที่มีสัดส่วนสัญญาเช่าดำเนินงานที่มีอายุเกิน 1 ปีต่อสินทรัพย์รวม อาทิ MAJOR THCOM ,JAS,MINT,THAI,PLANB,CENDEL,AAV INTUCH และ BA

สัดส่วนสัญญาเช่าดำเนินงานอายุเกิน 1 ปี ต่อสินทรัพย์รวม แยกตามประเภทธุรกิจ

% สัญญาเช่าดำเนินงานอายุเกิน 1 ปี/สินทรัพย์รวม



ที่มา: ฝ่ายวิจัย ASPS

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ รวบรวมมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตาม บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด ไม่สามารถที่จะยืนยันหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลเหล่านี้ได้ ไม่ว่าประการใดๆ บทวิเคราะห์ในเอกสารนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์ และมีได้เป็นการชี้แนะ หรือเสนอแนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ การตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ของผู้อ่าน ไม่ว่าจะเกิดจากการอ่านบทความในเอกสารนี้หรือไม่ก็ตาม ล้วนเป็นผลจากการใช้วิจารณญาณของผู้อ่าน โดยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับหรือพันธะผูกพันใดๆ กับ บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด ไม่ว่ากรณีใด

SET Index 1,595.87
มูลค่าตลาด (พันล้านบาท) 16,918

US: สิกธี รัฐนกิจภณ, CISA, CFA,
นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และด้านเทคนิค
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 025917
prasit@asiaplus.co.th

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (IFRS16) เรื่อง สัญญาเช่า เริ่มใช้ 1 ม.ค. 63

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (IFRS16) เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ จากมาตรฐานฉบับเดิมคือ TAS17 เนื่องจากวิธีการบัญชีภายใต้มาตรฐาน TAS17 ที่มีการแยกประเภท สัญญาเช่าออกเป็น “สัญญาเช่าดำเนินงาน” และ “สัญญาเช่าการเงิน” ซึ่งการที่ไม่ได้กำหนดให้ผู้เช่า ต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าดำเนินการ ส่งผลให้ผู้เช่าซึ่งการเงินไม่ได้รับข้อมูล เกี่ยวกับกิจกรรมการเช่าของกิจการที่สมบูรณ์ ทั้งที่สัญญาเช่าทั้ง 2 ประเภทดังกล่าว ผู้เช่ามีภาระต้อง เสียค่าเช่าเหมือนกัน ดังนั้นจึงควรถูกปฏิบัติด้วยหลักการเดียวกันเพื่อให้นักการเงินสะท้อนภาพที่ ถูกต้องมากกว่าและสามารถเปรียบเทียบกันได้ ภายใต้ IFRS16 ผู้เช่าไม่ต้องทำการจัดประเภท สัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน แต่ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินที่ เกิดจากสัญญาเช่าทุกสัญญา หากเข้าใจผิดว่า ผู้เช่าได้สิทธิที่จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจทั้งหมด หรือเกือบทั้งหมดจากการใช้สินทรัพย์ที่ระบุ (Identify Asset) รวมไปถึงมีสิทธิในการสั่งการ (Control) การใช้งานสินทรัพย์ที่ระบุได้ โดยมีข้อยกเว้นที่ผู้เช่าอาจเลือกที่จะไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนด หากสัญญาเช่าดังกล่าวจะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งมีอายุไม่เกิน 12 เดือนหรือเป็นสัญญาเช่าซึ่ง สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

แม้การใช้มาตรฐาน IFRS16 จะไม่กระทบต่อกระแสเงินสดจริงที่บริษัทต้องจ่ายออกไปในแต่ละปี แต่ จะมีผลกระทบต่องบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่เปลี่ยนไป โดยเฉพาะบริษัทที่มีสัญญาเช่า ดำเนินงานจำนวนมาก อาทิ กลุ่มธุรกิจการบิน กลุ่มธุรกิจค้าปลีกและร้านอาหารที่มีการเช่าพื้นที่หลาย สาขา กลุ่มธุรกิจสื่อสาร และกลุ่มธุรกิจสิ่งพิมพ์ เป็นต้น ที่จะต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินเพิ่มขึ้นใน งบแสดงฐานะการเงิน รวมไปถึงค่าใช้จ่ายทางบัญชีในงบกำไรขาดทุนที่จะเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

ผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงิน

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานต้องบแสดงฐานะการเงิน

	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า		มาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า
	สัญญาเช่าการเงิน	สัญญาเช่าดำเนินงาน	สำหรับทุกสัญญาเช่า
สินทรัพย์	สินทรัพย์ภายใต้ สัญญาเช่าการเงิน	-	สินทรัพย์ตามสัญญาเช่า
หนี้สิน	หนี้สินตามสัญญาเช่า การเงิน	-	หนี้สินตามสัญญาเช่า
สิทธิหรือภาระผูกพันที่อยู่อก งบการเงิน (Off balance sheet rights/obligation)	-	สิทธิในการใช้ สินทรัพย์และหนี้สิน เกี่ยวกับสัญญา	

ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยในฝั่งของสินทรัพย์จะแสดงเป็น รายการ “สินทรัพย์ตามสัญญาเช่า” ด้วยผลรวมของมูลค่าปัจจุบัน (Present value) ของจำนวนเงินที่ ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ และในฝั่งของหนี้สินจะแสดงมูลค่าที่เท่ากันในรายการ “หนี้สินตามสัญญาเช่า” ส่งผลให้มีสินทรัพย์และหนี้สินเพิ่มขึ้น กระทบต่ออัตราส่วนทางการเงินดังนี้

- อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E) ที่เพิ่มขึ้น
- อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) ลดลง
- อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (ROA) ลดลง

ผลกระทบต่องบกำไรขาดทุน

บริษัทจดทะเบียนจะเปลี่ยนการรับรู้ “ค่าเช่า” ในงบกำไรขาดทุนตามมาตรฐานบัญชีแบบเดิม มาเป็นการรับรู้ค่าเสื่อมราคาและดอกเบี้ยจ่ายภายใต้มาตรฐาน TFRS16 ตามรายละเอียดดังนี้

- 1) ค่าเสื่อมราคา มาจาก สินทรัพย์จากสัญญาเช่า / อายุสัญญาคงเหลือ
- 2) ดอกเบี้ยจ่าย เกิดจาก หนี้สินตามสัญญาเช่า คุณด้วยอัตราคิดลดที่ใช้คำนวณมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า (แต่ละสัญญาเช่า มีอัตราคิดลดแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของบริษัท) ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจ่ายจะสูงในปีแรก จากนั้นในปีถัดไป (ในกรณีที่ไม่มีสัญญาเช่าใหม่) รายการดอกเบี้ยจ่ายจะทยอยลดลง ตามหนี้สินจากสัญญาเช่าที่ลดลงจากการตัดค่าเสื่อมราคาในแต่ละปี

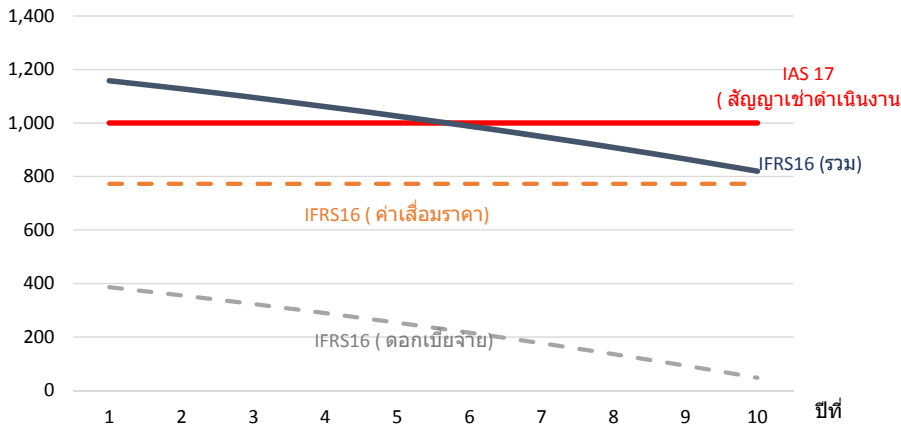
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานต่องบกำไรขาดทุน

	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า		มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า
	สัญญาเช่า การเงิน	สัญญาเช่า ดำเนินงาน	สำหรับทุกสัญญาเช่า
รายได้	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (ไม่รวมค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย)	-	ค่าเช่า	-
EBITDA	-	-	↑↑
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	ค่าเสื่อมราคา	-	↔ ค่าเสื่อมราคา
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	↑
ต้นทุนทางการเงิน	ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่า การเงิน	-	↔ ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินจากสัญญาเช่า
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	↔
กำไรสุทธิ	-	-	-

ที่มา : สภาวิชาชีพบัญชี

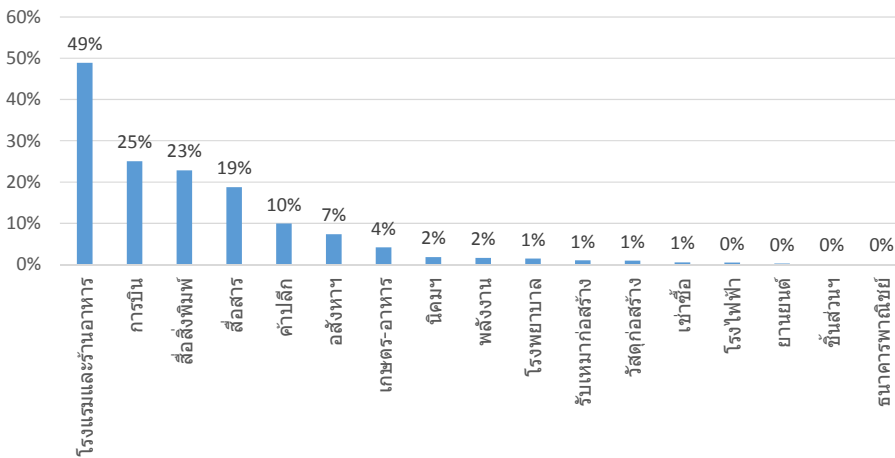
ผลกระทบต่องบกำไรขาดทุน อาจทำให้ในปีแรกๆที่เริ่มใช้ TFRS16 บริษัทจดทะเบียนจะมีกำไรลดลง เนื่องจากในช่วงปีแรกๆ ค่าเสื่อมราคาวงกับดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินจากสัญญาเช่า มีแนวโน้มที่จะมีมูลค่ามากกว่าค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในรูปแบบเดิม แต่กำไรจะเพิ่มขึ้นในปีท้ายๆหลังสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าถูกหักค่าเสื่อมราคาไปหมด ก็จะมีภาระดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินจากสัญญาเช่าลดลง จนทำให้มูลค่ารวมของค่าเสื่อมราคาวงกับดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินจากสัญญาเช่า ต่ำกว่าค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน อย่างไรก็ตามภายใต้มาตรฐาน TFRS16 จะทำให้บริษัทมี EBITDA สูงขึ้น เนื่องจากค่าเช่าที่เคยถูกบันทึกใน SG&A จะถูกเปลี่ยนเป็นค่าเสื่อมราคาและดอกเบี้ยจ่ายแทน ซึ่งทั้งค่าเสื่อมราคาและดอกเบี้ยจ่ายเป็นรายการที่ไม่ได้รวมอยู่ใน EBITDA

ผลกระทบต่อบำรุงรักษาของผู้เช่า



ฝ่ายวิจัยรวบรวมมูลค่าสัญญาเช่าดำเนินงานที่มีอายุเกินกว่า 1 ปี ของบริษัทจดทะเบียนภายใต้ Coverage ของ ASP โดยเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวม พบว่าธุรกิจโรงแรมและร้านอาหาร ธุรกิจการบิน ธุรกิจสื่อสิ่งพิมพ์ ธุรกิจสื่อสาร และธุรกิจค้าปลีก เป็นธุรกิจที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบมากที่สุด หากมีการเริ่มใช้มาตรฐาน TFRS16 เนื่องจากปัจจุบันธุรกิจดังกล่าวมีการทำสัญญาเช่าดำเนินงานคิดเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม

% สัญญาเช่าดำเนินงานอายุเกิน 1 ปี/สินทรัพย์รวม



ที่มา : ASPS รวบรวม อ้างอิงจากงบการเงิน ณ 30 ก.ย 2562

ธุรกิจโรงแรมและร้านอาหาร : ที่ดินส่วนใหญ่มีลักษณะการถือครองเป็นสัญญาเช่าระยะยาว รวมถึงธุรกิจร้านอาหาร (เฉพาะ CENTEL, M และ MINT) ที่ส่วนใหญ่สัญญาเช่ามีอายุราว 3 ปี (แต่ให้สิทธิบริษัทในการต่อสัญญาก่อน ซึ่งอาจทำให้การคำนวณต้องนำสิทธิในการต่อสัญญา มาคิดเป็นอายุสัญญาเช่าด้วย) โดยปัจจุบันมูลค่าสัญญาเช่า แสดงอยู่บนงบแสดงฐานะการเงิน (Off – balance sheet liability) แต่ภายใต้ TFRS 16 จะส่งผลให้สัญญาเช่าตามข้างต้น ถูกบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า ในงบแสดงฐานะการเงิน ส่งผลให้อัตราส่วน D/E สูงขึ้น แต่สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเทียบส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ไม่เปลี่ยนแปลง (คาดปี 2563 CENTEL ที่ 0.44, ERW ที่ 1.66 และ MINT ที่ 1.26 เท่า) เพราะสัดส่วน IBD/E นับเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงินและตราสารหนี้ โดยปัจจุบัน CENTEL, ERW, M และ MINT อยู่ระหว่างประเมินผลกระทบที่ชัดเจน

ทั้งนี้ ฝ่ายวิจัยประเมินผลกระทบต่อประมาณการกำไรปกติปี 2563 โดยพิจารณาจากงบการเงินของ NH Hotel (MINT ถือ 94.1%) โรงแรมในประเทศ ที่เริ่มใช้ IFRS16 ตั้งแต่วันที่ 2562 พบว่า กำไรงวด 9M62 บนมาตรฐาน IFRS16 ต่ำกว่ากับกำไร 9M62 ตามมาตรฐานบัญชีแบบเดิมราว 12% ขณะที่ EBITDA งวด 9M62 บนมาตรฐาน IFRS 16 สูงกว่า EBITDA งวด 9M62 ตามมาตรฐานบัญชีแบบเดิมอย่างมีนัยยะ ราว 91% เพราะค่าเช่าจ่ายถูกเปลี่ยนเป็นค่าเสื่อมราคาและดอกเบี้ยจ่ายแทน

เบื้องต้นฝ่ายวิจัยประเมินภายใต้สมมติฐานอื่นคงเดิม เมื่อรวมผลกระทบจาก TFRS16 เป็น Downside Risk ต่อประมาณการปี 2563 ของ ERW, CENTEL, M และ MINT ราว 10% - 15% จากประมาณการเดิม และคาดส่งผลกระทบต่อ ROA ในปี 2563 แต่ละบริษัท ลดลงจากประมาณการเดิม เพราะฐานสินทรัพย์เฉลี่ยสูงขึ้น รวมทั้ง ROE จากแนวโน้มกำไรที่มีโอกาสต่ำลงตามข้างต้น

ธุรกิจการบิน : เป็นกลุ่มที่มีความเสี่ยงและได้รับผลกระทบจากมาตรฐานบัญชีดังกล่าวสูง โดยเฉพาะสายการบินที่ตามปกติการจัดหาสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการดำเนินงาน คือ เครื่องบินด้วยวิธีผสมผสานกันระหว่างสัญญาเช่าซื้อปกติและสัญญาเช่าดำเนินงาน ทั้งนี้ปัจจุบันสายการบินที่ฝ่ายวิจัยดูแล 3 แห่ง คือ

AAV มีเครื่องบิน ณ สิ้นสุดงวด 3Q62 ที่ 62 ลำ แบ่งเป็น สัญญาเช่าดำเนินงาน 41 ลำ, สัญญาเช่าทางการเงิน 15 ลำ และเป็นเจ้าของ 6 ลำ

BA มีเครื่องบิน ณ สิ้นสุดงวด 3Q62 ที่ 40 ลำ แบ่งเป็น สัญญาเช่าดำเนินงาน 25 ลำ, สัญญาเช่าทางการเงิน 13 ลำ และเป็นเจ้าของ 2 ลำ

THAI มีเครื่องบิน ณ สิ้นสุดงวด 3Q62 ที่ 103 ลำ แบ่งเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน 42 ลำ, สัญญาเช่าทางการเงิน 39 ลำ และเป็นเจ้าของ 22 ลำ

ธุรกิจสื่อสิ่งพิมพ์ : หุ่นในกลุ่มสื่อและสิ่งพิมพ์ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากมาตรฐานบัญชีใหม่ TFRS16 คือ MAJOR และ PLANB โดย MAJOR มีสัญญาเช่าดำเนินงานเกี่ยวกับพื้นที่ให้บริการโรงพยาบาลนตรีที่อายุเกิน 1 ปี มูลค่าสูงถึง 9,963 ล้านบาท คิดเป็น 74% ของสินทรัพย์รวม เนื่องจากอายุสัญญาส่วนใหญ่มีระยะเวลาเช่าค่อนข้างยาว ซึ่งหากบันทึกรวมเข้าไว้ในสินทรัพย์และหนี้สินจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเพิ่มขึ้นจาก 0.6 เท่า เป็น 2.2 เท่า กระทบต่อความสามารถในการกู้ยืมของบริษัทอย่างมีนัยยะ รวมไปถึงความสามารถในการจ่ายเงินปันผล โดยปกติ MAJOR มีอัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิราว 90% ซึ่งหากมีความจำเป็นที่ต้องใช้เงินเพื่อลงทุนหรือขยายกิจการอาจทำให้มีการตัดสินใจจ่ายเงินปันผลในอัตราส่วนที่ลดลงได้ จึงเป็นประเด็นที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิดต่อไป ในส่วนของ PLANB มีสัญญาเช่าดำเนินงานเกี่ยวกับพื้นที่โฆษณา มูลค่า 3,184 ล้านบาท คิดเป็น 41% ของสินทรัพย์รวม ฝ่ายวิจัยประเมินว่าผลกระทบที่เกิดขึ้นค่อนข้างจำกัด เนื่องจาก PLANB ไม่ได้มีภาระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หากบันทึกรายการดังกล่าวเข้ามาแล้ว อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนยังอยู่ที่เพียง 0.5 เท่า เท่านั้น

ธุรกิจสื่อสาร : เป็นกลุ่มที่มีความเสี่ยงกระทบจากการใช้มาตรฐานบัญชีดังกล่าวสูง โดยสัญญาเช่าดำเนินงานหลักทุกรายมาจากการขอเช่าใช้สินทรัพย์จาก CAT และ TOT ส่วนที่ 1 คือ การขอเช่าใช้คลื่นความถี่ซึ่งทั้งหมดเหลืออายุสัญญาเช่าถึงปี 2568 (คลื่น 2100 MHz ระหว่าง ADVANC – TOT, คลื่น 2300 MHz ระหว่าง DTAC – TOT และคลื่น 850 MHz ระหว่าง TRUE – CAT), ส่วนที่ 2 คือ การขอเช่าใช้ภายใต้สัญญาสัมปทานเดิม หลักๆ คือ เสาโทรคมนาคม, สายไฟเบอร์ และอุปกรณ์ในสถานีฐาน (เฉพาะ DTAC) ที่เหลือ คือ พื้นที่เช่าสาขาและสถานีฐาน แต่บางรายที่คาดว่าจะกระทบสูงกว่า

รายอื่นๆ จะอยู่ในกลุ่มที่เคยระดมทุนผ่านกลไกขายทรัพย์สินเข้ากองทุนโครงสร้างพื้นฐานและเช่ากลับ ได้แก่ TRUE และ JAS ซึ่งสัญญาเช่ากับ DIF และ JASIF ยังมีอายุสัญญาเช่ายาวไปถึงปี 2576 และ 2573 ตามลำดับ

ธุรกิจค้าปลีก : เป็นอีกกลุ่มที่อาจเห็นผลกระทบจากการปรับใช้มาตรฐานบัญชีใหม่ TFRS 16 เนื่องจากลักษณะของกลุ่มค้าปลีก-ค้าส่ง เป็นธุรกิจที่มีการเช่าพื้นที่เพื่อเปิดสาขาค่อนข้างมาก โดยสัญญาเช่าดำเนินงานส่วนใหญ่จะมาจากการเช่าที่ดิน และพื้นที่ภายในศูนย์การค้า ขณะที่หากพิจารณาหุ้นที่น่าจะได้รับผลกระทบสูงกว่ากลุ่มฯ ได้แก่ ILM, MAKRO และ ROBINS โดยสาขาของ ILM (Index living mall รวม 37 แห่ง) อยู่ในรูปของผู้เช่าและเป็นสัญญาเช่าระยะยาวทั้งหมด ขณะที่ในส่วนของ MAKRO ที่มีสัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มสูงราว 1.3 หมื่นล้านบาท (เทียบกับปี 2559 ที่ราว 6 พันล้านบาท) โดยหลักเพิ่มขึ้นจากการขยายสาขาต่างประเทศ (กัมพูชา, อินเดีย, จีน และเมียนมาร์) ซึ่งบริษัทไม่สามารถซื้อที่ดินได้ ส่วน ROBINS จะเป็นการทำสัญญาเช่าในส่วนห้างสรรพสินค้ากับ CPN เป็นหลัก

จากการสอบถามจากบริษัท ประเมินในส่วนของ ILM และ MAKRO อาจเห็น Downside risk ต่อประมาณการปี 2563 ของฝ่ายวิจัย ที่ราว 2% - 4% ขณะที่ ROBINS หากกำหนดภายใต้สมมติฐาน โดยเทียบผลกระทบต่อกำไรของ ILM และ MAKRO ต่อมูลค่าสัญญาเช่าดำเนินงานเกิน 1 ปี จะคิดเป็นผลกระทบราว 3% - 5% ต่อกำไรปี 2563

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ : คาดไม่ได้ผลกระทบอย่างมีนัยยะ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สำหรับกลุ่มธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย เนื่องจากสินทรัพย์รวมของกลุ่มนี้ส่วนใหญ่สัดส่วนประมาณ 60-70% มาจากที่ดิน และโครงการระหว่างพัฒนา (Inventory) ที่มีลักษณะเป็นกรรมสิทธิ์ ขณะที่สินทรัพย์ที่มีการทำสัญญาเช่าดำเนินการเกิน 1 ปี คิดเป็นไม่เกิน 1% ของสินทรัพย์รวม ในส่วนของกลุ่มธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้า และ Mixed Use อย่าง CPN แม้ที่ดินส่วนใหญ่มีลักษณะการถือครองเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (พิจารณาจากจำนวนศูนย์การค้าสิ้นปี 2562 รวม 35 โครงการ เป็นโครงการที่มีที่ดินเป็น Leasehold 17 โครงการ) ส่งผลให้มูลค่าสัญญาเช่าดำเนินงานอายุเกิน 1 ปี รวม 4.6 หมื่นล้านบาท เทียบเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมสูงถึง 27.2% ขณะที่การบังคับใช้มาตรฐาน TFRS16 จะส่งผลต่อหนี้สินต่อเงินทุนทั้งหมด (DE Ratio) ให้สูงขึ้น แต่เชื่อว่าจะไม่กระทบโดยตรงต่ออัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระหนี้จ่ายสุทธิต่อเงินทุน (Net Gearing) และไม่มีผลต่อเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (Debt Covenant) กับผู้ให้กู้แต่อย่างใด สำหรับผลกระทบต่องบกำไรขาดทุน ซึ่งโดย TFRS16 ว่าด้วยการเปลี่ยนวิธีบันทึกค่าใช้จ่ายสัญญาเช่าจากการรับรู้ค่าเช่า มาเป็นการคิดค่าเสื่อม และ ดอกเบี้ยจ่าย แบบลดต้นลดดอก (โดยเงินต้นเป็นภาระค่าเช่ารวมที่ต้องจ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า) ในกรณีนี้เบื้องต้น CPN คาดทำให้ค่าเสื่อมราคาและดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเพิ่มขึ้นราว 100 ล้านบาท ถือว่าไม่มีนัยยะ เมื่อเทียบกับฐานกำไรที่มีมากกว่า 1 หมื่นล้านบาทต่อปี

บริษัทจดทะเบียนที่มีสัดส่วนสัญญาเช่าดำเนินงานอายุเกิน 1 ปี/ สิ้นทรัพย์รวม เกินกว่า 20%

บริษัท	สัญญาเช่าดำเนินงาน เกิน 1 ปี (ล้านบาท)	สินทรัพย์รวม (ล้าน บาท)	% สัญญาเช่าดำเนินงานอายุ เกิน 1 ปี/สินทรัพย์รวม	ประเภทสัญญาเช่าดำเนินงาน
MAJOR	9,963	13,547	74%	เช่าที่ดิน พื้นที่ และสัญญาบริการ
THCOM	11,175	16,329	68%	อุปกรณ์, สถานที่
JAS	28,359	50,866	56%	โครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคม, พื้นที่สาขา
MINT	143,385	267,700	54%	เช่าที่ดิน พื้นที่ในอาคาร
THAI	101,029	244,115	41%	เครื่องปั้น, พื้นที่สำนักงาน
PLANB	3,184	7,717	41%	เช่าอาคารสำนักงาน และพื้นที่โฆษณา
CENTEL	10,148	26,447	38%	เช่าที่ดิน พื้นที่ในอาคาร
AAV	18,873	50,624	37%	เครื่องปั้น, พื้นที่สำนักงาน
INTUCH	11,175	32,807	34%	อุปกรณ์, สถานที่ THCOM
BA	7,671	23,224	33%	เครื่องปั้น, พื้นที่สำนักงาน
ERW	5,144	16,949	30%	เช่าที่ดิน พื้นที่ในอาคาร
ILM	3,781	12,496	30%	เช่าที่ดิน ศูนย์กระจายสินค้า
CPN	46,111	169,418	27%	ที่ดิน
MAKRO	13,365	57,853	23%	เช่าที่ดิน อาคาร ยานพาหนะ
ROBINS	5,889	27,682	21%	เช่าที่ดิน อาคาร

ที่มา : ASPS รวบรวมจากงบการเงิน ณ 30 ก.ย. 2562